



# PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Direction  
Mission Juridique

Caen, le

25 JUL. 2023

Affaire suivie par : Pascal NGUETSA  
Fonction

## EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DITE « SUD CALVADOS » ET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AUBIGNY (14 025)

**AUTORITÉ EXPROPRIANTE : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE-  
NORMANDIE**

**LE PRÉFET DU CALVADOS**  
Chevalier de l'ordre national du mérite

### En préambule

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 alinéa 5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que : « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ». Il reprend pour l'essentiel les éléments figurant dans le dossier de projet soumis à l'enquête unique préalable, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer, et expose brièvement les éventuelles modifications retenues afin de prendre en compte les observations exprimées lors de l'enquête publique par le public et par le commissaire enquêteur.

Il peut être pris connaissance de ces documents dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L.124-1 et suivants du Code de l'environnement relatives au « droit d'accès à l'information relative à l'environnement » auprès de la Préfecture du Calvados, Services administratifs, Direction de la coordination et des collectivités locales, Bureau de la coordination interministérielle, Rue Daniel Huet, 14 038 CAEN cedex. Le public intéressé peut également s'adresser à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados, Service urbanisme, déplacements, risques , 10, boulevard général Vanier – CS 75 224 – 14 052 CAEN Cedex 4.

## I- La présentation du projet

### A- Éléments de contexte

Le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du PAYS DE FALAISE-Normandie a sollicité de Monsieur le Préfet du Calvados la déclaration d'utilité publique des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux, aménagements et ouvrages liés à l'extension de la zone d'activités dite SUD CALVADOS.

Ce projet d'extension est destiné à accueillir des entreprises tout en permettant la requalification de l'entrée de l'agglomération du PAYS DE FALAISE. Il constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

La Communauté de communes du PAYS de FALAISE-Normandie, maître d'ouvrage du projet est compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activité économique comme en matière de plan local d'urbanisme (art.L.5214-16 CGCT ; article 6 de ses statuts selon l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017.

### B- Objectifs poursuivis

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme de ceux du plan local d'urbanisme (PLU) d'AUBIGNY.

Les objectifs de l'opération sont, d'une part de répondre aux besoins des entreprises et notamment en accompagnant la pérennisation des entreprises dans sa ville historique, et d'autre part, de produire de nouvelles surfaces à bâtir (sept (7) lots de 2 800 à 8 400 m<sup>2</sup>).

La parcelle cadastrée section ZH n°8, au lieu-dit « L'Attache », d'une superficie de 49 130 m<sup>2</sup> sur la Commune d'AUBIGNY, limitrophe de la Commune de FALAISE, doit faire l'objet d'une acquisition en vue d'étendre la réalisation de la zone d'activité économique communautaire dite « SUD CALVADOS » et d'offrir par cette opération une nouvelle image et une plus grande cohérence urbaine à l'entrée de ville Nord-Ouest de l'agglomération de FALAISE.

Cette parcelle est accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique située au Sud de la parcelle convoitée et appartient à la Commune de FALAISE.

## II- La mise en œuvre du projet

### A- Éléments relatifs à l'enquête publique

Ce projet nécessite la mobilisation d'une série de procédures relevant de législations distinctes qui visent soit le projet d'extension lui-même, soit la mise en compatibilité du PLU de la commune d'AUBIGNY.

#### - le projet d'extension

D'une part, la réalisation de l'opération emporte, sous la forme d'un permis d'aménager, la constitution de plusieurs lots à bâtir, desservis par une voie et une aire de retournement des véhicules.

Ce projet d'extension en zone AU prévoyant une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de plancher ou d'emprise au sol, sur une emprise de moins de 5 hectares, relève du champ d'application de l'évaluation environnementale au terme d'un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Celle-ci a décidé que le projet serait exempté d'étude d'impact compte-tenu de la soumission à évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

D'autre part, le maître d'ouvrage ne disposant pas de la maîtrise foncière nécessaire à l'opération, faute d'accord avec les propriétaires, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique doit être engagée pour procéder à ces acquisitions.



### - La mise en compatibilité du PLU

Selon l'article L.122-5 du Code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, [...] s'effectue dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, il est nécessaire de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

Le rapport d'évaluation environnementale produit a précisé qu'une zone Natura 2000 figurait sur le territoire de la Commune d'AUBIGNY. Dès lors, cette mise en compatibilité du PLU, contrairement au projet d'extension lui-même de la zone d'activité, relève du champ de l'évaluation environnementale systématique.

De plus, elle relève aussi du champ d'application de la concertation préalable. En l'occurrence et, par délibération n°043/2020 du 12 mars 2020, le conseil communautaire a décidé de l'ouverture d'une phase de concertation préalable (article L.121-15-1 du Code de l'environnement). Le bilan de la concertation et les mesures nécessaires dont il a été donné acte par délibération du 15 octobre 2020, ont été rendus publics puis versés au dossier soumis à enquête publique unique préalable.

Le projet de mise en compatibilité a été ensuite soumis, après examen conjoint des personnes publiques associées y compris le maire (art. L.153-53 et R.153-13 du Code de l'urbanisme) à une enquête publique, par le Préfet.

### B-l'enquête publique

Le préfet du Calvados a décidé, par arrêté en date du 28 mars 2023, de l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY et à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette enquête s'est déroulée du 05 mai au 09 juin 2023 sur le territoire de la commune et celui de la communauté de communes du Pays de Falaise.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport, son avis et des conclusions favorables sans réserves le 28 juin 2023. Ces documents ont été notifiés au maître d'ouvrage, le président de la CDC du Pays de Falaise, accompagnés du procès verbal de la réunion des personnes publiques associées en date du 28/06/2023 en vue de lui permettre de délibérer sur l'intérêt général du projet par une déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, mais aussi d'approuver les nouvelles dispositions du PLU de la commune sous un délai de deux mois à compter de la date cette transmission.

La direction départementale des territoires et de la mer du Calvados a fait publier le rapport, les avis et conclusions du commissaire enquêteur sur le portail internet des services de l'État dans le Calvados et les tiendra à la disposition du public pendant un an.

Le rapport d'enquête, les conclusions et avis du commissaire enquêteur ont également été publiés sur le site internet de la société « PREAMBULES », pour y être disponible pour le public pendant un an à compter de leur transmission sous le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/4431>

### C-La déclaration de projet

Aux termes de la transmission du rapport d'enquête publique unique, des avis et conclusions accompagnés du procès verbal de la réunion des personnes publiques associées à la Communauté de Communes du Pays de Falaise-Normandie, à la demande de Monsieur le Préfet du Calvados, celle-ci devait se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération avant qu'elle ne soit déclarée d'utilité publique.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise-Normandie a, dans sa délibération en date du 11 juillet 2023, procédé à la déclaration de projet, approuvant ainsi les



modifications et les nouvelles dispositions du PLU d'AUBIGNY qui avaient été soumises à l'enquête publique pour rendre l'opération d'extension de la zone d'activité Sud Calvados compatible avec le plan.

### **III-Les caractéristiques et les justifications de l'intérêt général de l'opération et de l'utilité publique du projet**

#### **A-Les objectifs et les enjeux du projet**

La Communauté de Communes du Pays de FALAISE entend acquérir la parcelle cadastrée section ZH n°8, d'une superficie de 49 130 m<sup>2</sup>, au lieu-dit L'Attache sur la commune d'AUBIGNY, limitrophe de la Commune de FALAISE.

Le périmètre du projet est en effet constitué de cette unique parcelle accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique appartenant à la Commune de FALAISE, située au Sud de la parcelle convoitée.

L'environnement immédiat du site est ainsi structuré:

- A l'Ouest, par un talus séparant la parcelle de la route nationale (RN) 158/autoroute (A) 88 ;
- Au Sud, par la rue Louis Rochet et la zone d'activité SUD CALVADOS, dont l'usine TARTEFRAIS et le centre LECLERC ;
- A l'Est, par la « route de Caen » route départementale (RD) n° 658), bordée d'un chemin de terre de desserte, puis la zone d'activité EXPANSIA ;
- A la pointe Nord, hors périmètre, par un bosquet de feuillus masquant l'entrée de la zone d'activité EXPANSIA.

Le projet d'extension de la zone d'activité Sud Calvados permettra de répondre d'une part aux besoins exprimés par les entreprises et d'autre part aux nécessités du développement économique du territoire et à la requalification de l'entrée de l'agglomération du Pays de Falaise.

En effet, le site du projet occupe une position stratégique près de l'échangeur d'accès à l'A 88 / RN 158, en entrée de ville de FALAISE, entre les deux zones d'activités situées au Nord de la ville, de sorte que l'acquisition de la parcelle cadastrée ZH n°8 offre une nouvelle image, une plus grande cohérence urbaine en matière d'insertion paysagère sur ce site et conforte l'attractivité de la CDC.

Ainsi, la réalisation de l'opération répond à ces besoins par la constitution de plusieurs lots à bâtir (7 lots de 2 800 m<sup>2</sup> à 8 400 m<sup>2</sup>), desservis par une voie et une aire de retournement.

#### **B-Son utilité publique**

**CONSIDÉRANT** que l'évolution du PLU nécessitée par le projet s'accompagne de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixe les principes de desserte de la zone et de préservation des éléments naturels et du bâti déjà présents sur le site et que de nouvelles plantations viendront compléter le trait paysager du site en favorisant la transition de qualité de cette entrée de Nord-Ouest de la ville ;

**CONSIDÉRANT** que les principaux impacts de la mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY par le maître d'ouvrage et notamment les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables sur l'environnement ou la santé humaine ont été pris en compte ;

**CONSIDÉRANT** que le projet dispensé de toute étude d'impact par décision de l'autorité environnementale (MRAe Normandie) en date du 23 octobre 2020, a fait l'objet de compléments du fait de la soumission de la mise en compatibilité du PLU, conséquente, à une évaluation environnementale systématique, en proposant la création d'une piste cyclable le long de la RD 658 entre le rond-point de sortie/entrée de la RN 158 et le rond-point d'insertion des routes RD 511 (vers SAINT-PIERRE EN AUGÉ) / RD 6 (vers LE HOM) et la RD 658 (AUBIGNY – FALAISE), de façon à relier les

pistes de mobilité douce existantes ( du Centre-ville de FALAISE à la piste SAINT-PIERRE CANIVET / AUBIGNY) ;

**CONSIDÉRANT** que toutes les propositions et démarches amiables faites par le maître d'ouvrages auprès des propriétaires des biens bâtis et titulaires de droits réels sur la parcelle ZH n°8 sont demeurées infructueuses et qu'une enquête parcellaire contradictoire a été diligentée en même temps que celle préalable à la DUP et la mise en compatibilité du plan ;

**CONSIDÉRANT** que le coût de cette opération et les atteintes à la propriété privée, certes conséquents, ne sont pas excessifs, au regard de l'intérêt qu'elle présente, d'autant que les surfaces nécessaires à la réalisation du projet ne concerne qu'une parcelle dont l'exploitant devait prochainement cesser son activité pour cause de mise à la retraite et, que l'expropriant a pris acte de l'obligation de relogement des personnes expropriées et du versement d'une juste indemnisation de dépossession ;

**CONSIDÉRANT** que l'opération a été reconnue par le Conseil communautaire du Pays de Falaise lors de la réunion du 11 juillet 2023, comme un projet d'intérêt général et qu'il a approuvé la déclaration de projet ainsi que les nouvelles évolutions du PLU d'AUBIGNY ;

**CONSIDÉRANT** que le commissaire enquêteur a émis des avis favorables à l'opération ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure administrative a été conduite en toute transparence au regard de la Loi et du Droit ;

Il apparaît que le projet d'extension de la zone d'activité SUD CALVADOS sur la parcelle cadastrée ZH n° 8 sis secteur de l'Attache sur le territoire de la commune d'AUBIGNY est d'utilité publique.

Ce document accompagnant la déclaration d'utilité publique du projet doit faire l'objet de publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Calvados.

Caen le 2<sup>3</sup> JUL. 2023

  
Le Préfet  
Thierry MOSMANN