

## DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SEANCE DU 17 NOVEMBRE 2022

Nombre de délégués en exercice : 83

Nombre de délégués présents : 57

Pouvoirs : 10

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept novembre, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à FALAISE, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe MESNIL pour examiner les points inscrits à l'ordre du jour.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail le 9 novembre 2022

Monsieur Jean-Jacques LEMERCIER est désigné secrétaire de séance.

Elu de la Commune de	TITULAIRE - Nom	Prénom	Présent	Absent	A donné pouvoir à	SUPPLÉANT - Nom	Prénom	Présent
AUBIGNY	LECAPITAINE	Michel	Présent			LECROSNIER	Edith	
BAROU EN AUGÉ	GALLET	Jean-Louis	Présent			DECOBERT	Isabelle	
BEAUMAIS	LORION	Françoise		Absente		D'HAUTEFEUILLE	Arnaud	
BERNIÈRES D'Ailly	HINARD	Marie-Anne			Pouvoir à Jean-Yves Leboucq	BOULAND	Patrick	
BONNOEIL	RIVIERE	Edwige		Absente		DELECOLLE	Jacques	
BONS TASSILLY	GOUPIL	Olivier		Absent		CATEAU	Olivier	
CORDEY	BISSON	Roger	Présent			BOUILLET	Philippe	
COURCY	VERDONCK	Marc		Absent		DUBOURGUAIS	Arnaud	
CROCY	REUSSNER	Edouard	Présent			DELAUNEY	Nadine	
DAMBLAINVILLE	CAILLOUET	Michel	Présent			MOISAN	Angélique	
EPANEY	DUGUEY	Bruno	Présent			ANDRE	Jacques	
ERAINES	MESNIL	Jean-Philippe	Présent			DUCLOS	Jacques	
ERNES	LAMANDE	Xavier	Présent			CARDINE	Pierre	
FALAISE	MAUNOURY	Hervé			Pouvoir à Grégoire Dagorn			
FALAISE	LE BRET	Jacques			Pouvoir à Gwenaëlle Percheron			
FALAISE	LE VAGUERESE-MARIE	Cécile			Pouvoir à Bastien Richard			
FALAISE	GRACIA	Fabrice			Pouvoir à Philippe Drouet			
FALAISE	PERCHERON	Gwenaëlle	Présente					
FALAISE	DAGORN	Grégoire	Présent					
FALAISE	ALLENO	Delphine		Absente				
FALAISE	LEBAILLY	Bénédicte	Présente					
FALAISE	LEBAS	Jean-Marc	Présent					
FALAISE	PETIT	Sandrine			Pouvoir à Bénédicte Lebaillly			
FALAISE	DROUET	Philippe	Présent					
FALAISE	DUVAL	Sonia	Présente					
FALAISE	LEBLOND	Thérèse			Pouvoir à Jean-Marc Lebas			
FALAISE	THOMAS	Pascal	Présent					
FALAISE	RICHARD	Bastien	Présent					
FALAISE	DEWAELE	Clara	Présente					
FALAISE	ANDRE	Jean-Luc			Pouvoir à Kevin Dewaële			
FALAISE	MARTIN	Béatrice	Présente					
FALAISE	SOBECKI	Loïc		Absent				
FALAISE	MARY ROUQUETTE	Valérie		Absente				
FONTAINE LE PIN	CANDON	Bruno	Présent			MACE	Gilles	
FOURCHES	LEROY	Eric		Absent		OUIIN	Michel	
FOURNEAUX LE VAL	DOUTRESSOULLES	Denis	Présent			LEVEQUE CATHERINE	Sabrina	
FRESNE LA MERE	LASNE	Maryse	Présente			PAGNY	Brigitte	
JORT	GUILLEMOT	Jean-François		Absent		LEMAITRE	Jean-Claude	
LA HOGUETTE	GRENIER	Sylvie	Présente			SAINT-MARTIN	Magali	
LE DETROIT	DUFAY	Gilbert	Présent			CATHERINE	Emmanuel	
LE MARAIS LA CHAPELLE	NOEL	Michel	Présent			NOEL	Colette	
LE MESNIL VILLEMENT	LECOQ	André	Présent			CHAUFFRAY	Joël	
LEFFARD	MEURGEY	Jean-Claude	Présent			ROCHELET	Christine	
LES ISLES BARDEL	GARIGUE	Jacques	Présent			LEMUNIER	Jean	
LES LOGES SAULCES	DUFAY	Fabien		Absent		KIPRE	Théodore	
LES MOUTIERS EN AUGÉ	POURRIT	Alain	Présent			SUZANNE	Alain	
LOUVAGNY	PORCHON	Christian	Présent			GABRIEL	Odile	
MAIZIERES	ALIMECK	Tony	Présent			SALLEY	Sébastien	
MARTIGNY SUR L'ANTE	LEFEVRE	Alain	Présent			CAHOURS	Michel	
MORTEAUX COULBOEUF	BACHELEY	Christian			Pouvoir à Jean-Philippe Mesnil	MARTINE	Jean-François	
NORON L'ABBAYE	GIESCZYK	Jean-René	Présent			DECLERK	Véronique	
NORREY EN AUGÉ	ORIOU	Michaël		Absent		MOISSON	Pierre	
OLENDON	BLAIS	Norbert	Présent			DELAROCHE	Ingrid	
OUILLY LE TESSON	HEURTIN	Jean-Yves		Absent		SCELLES	Fabrice	
PERRIERES	CHANDON	Gérard	Présent			SCHWARTZ	Stéphanie	
PERTHEVILLE NERS	LEPETIT	Séverine	Présente			ANQUETIL	Maryline	
PIERREFITTE EN CINGLAIS	COURVALLET	Samuel				GUERIN	Christian	Présent
PIERREPONT	LEMERCIER	Jean-Jacques	Présent			GIDEL	Sandrine	
PONT D'OUILLY	GUIBOUT	Maryvonne			Pouvoir à Jacky Lebretton			
PONT D'OUILLY	LEBRETON	Jacky	Présent					
POTIGNY	KEPA	Gérard	Présent					
POTIGNY	MAUNOURY	Maryvonne	Présente					
POTIGNY	BENOIT	Dominique	Présent					
POTIGNY	GASNIER	Jean-Marie	Présent					
POTIGNY	FICHET DE CLAIRFONTAINE	Marie-Neige	Présente					
RAPILLY	JURKIEWICZ	Françoise	Présente			HEUZE	Xavier	
ROUVRES	AMBLARD	Jean-Louis		Absent		PIERRE	Pascal	
SAINT GERMAIN LANGOT	COUDIERE	Jacqueline		Absente		BURON-LEDARD	Nadège	
SAINT MARTIN DE MIEUX	HUET	Serge				LEVAILLANT	Marie-Françoise	Présente
SAINT PIERRE CANIVET	GOUPIL	Jean-Pierre	Présent			BOURY	Stéphane	
SAINT PIERRE DU BU	LEROUX	Jean-Claude	Présent			DELAUNAY	Julien	
SASSY	VARIN	Dominique	Présent			BREBION	Sébastien	
SOULANGY	ABEGG	Dominique	Présent			BLIN	Jean-Claude	
SOUMONT SAINT QUENTIN	ROCHE	Philippe	Présent			LECOMTE	Cyril	
TREPREL	MARGUERITTE	Mauricette	Présente			CRESPIN	Estelle	
USSY	DELILE	Éric	Présent					
USSY	JAMES	Marie-Anne	Présente					
VENDEUVRE	HAGHEBAERT	Daniel		Absent		SOREL	Sylvie	
VERSAINVILLE	BINET	Sébastien		Absent		PAGEOT	Laurence	
VICQUES	LEBOUCQ	Jean-Yves	Présent			ANCEL	Hélène	
VIGNATS	DEWAELE	Kevin	Présent			VANDON	Philippe	
VILLERS CANIVET	BONNE	Jean-Louis	Présent			BENOIST	Rémi	
VILLY LEZ FALAISE	NACHTERGAELE	Franck	Présent			LEFEVRE	Pascal	

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ACQUISITION FONCIERE PAR LA VOIE DE L'EXPROPRIATION EN VUE DE L'EXTENSION DE LA ZA SUD CALVADOS – SECTEUR DE L'ATTACHE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

La Communauté de Communes du Pays de Falaise (CdC) mène une politique de développement économique active, ce qui a permis de faire de son territoire un pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération caennaise, notamment au travers de ses zones d'activités. Il n'en demeure pas moins qu'il reste un nombre important de chômeurs sur le territoire et que la communauté de communes doit poursuivre ses actions permettant la création d'emplois.

Par ailleurs, dans un article récent de la banque des territoires, il est indiqué que 67% des intercommunalités ont refusé des projets d'implantation économique ou subi des déménagements d'entreprises par manque de foncier économique.

Concernant la CdC, les disponibilités foncières en octobre 2022 sont les suivantes :

	Surface existante	Surface de terrain disponible (sans projet)	Projet d'extension m <sup>2</sup>
ZA Expansia	320 000 m <sup>2</sup>	27 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ZA Sud Calvados	190 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	50 000 m <sup>2</sup>
ZA Ariana	85 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ZA Martinia	150 000 m <sup>2</sup>	57 102 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ZA Guibray	740 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ZA Méthanéa	19 189 m <sup>2</sup>	19 189 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ZA Route de Putanges	25 691 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 529 880 m<sup>2</sup></b>	<b>103 291 m<sup>2</sup></b>	<b>50 000 m<sup>2</sup></b>

Il en ressort que la zone SUD CALVADOS est aujourd'hui entièrement consommée et que les deux derniers terrains de la zone ARIANA sont réservés.

La zone EXPANSIA, ne dispose plus que de 27 000 m<sup>2</sup> sans projet ne permettant pas de répondre durablement aux demandes des entreprises. Sur la zone METHANEA, des premiers contacts sont en cours sur une grande partie de cette parcelle (non comptabilisé dans le tableau ci-dessus car projet au début de son élaboration).

Concernant le parc d'activités Martinia, les premières parcelles sont occupées (ateliers construits par la CdC) ou vendues (Aciéroc, 2 micro crèches) et de nombreux projets sont à l'étude.

Les zones d'activités du territoire communautaire n'offrent ainsi plus qu'une disponibilité foncière de 10,3 ha ; or, compte-tenu du rythme de commercialisation – soit environ 2 hectares par an – la Communauté ne disposera plus d'offre foncière à proposer aux entreprises d'ici cinq ans.

S'est ainsi posée la question de savoir de quelle manière il pouvait être répondu à cette problématique.

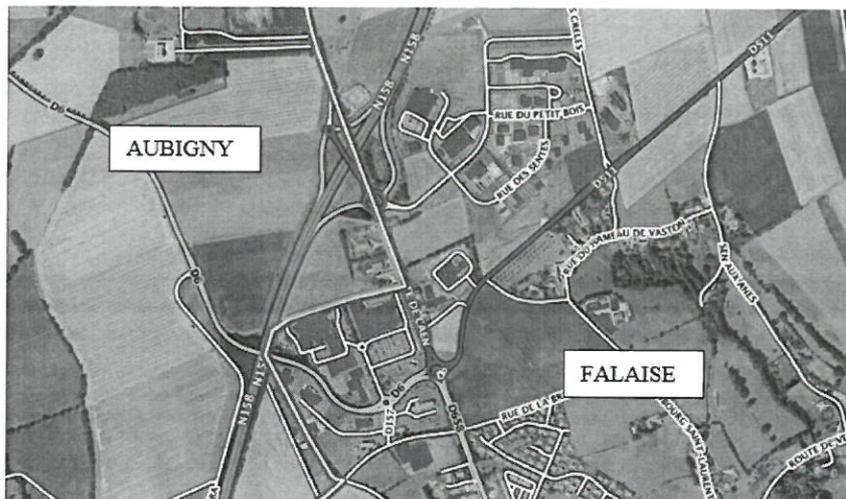
La zone d'activités dite Sud Calvados, située sur la Commune de FALAISE, à la frontière avec la Commune d'AUBIGNY, permet d'y répondre partiellement.



Au Nord de cette zone, se situe la parcelle cadastrée section ZH n°8, située au lieu-dit l'Attache à AUBIGNY, constituée d'une parcelle agricole qui ne dispose par ailleurs pas d'une sensibilité environnementale particulière.

Elle dispose d'une superficie de 49.130 m<sup>2</sup> et est accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique et appartenant à la Commune de FALAISE, située au Sud de ladite parcelle.

Cette parcelle est enclavée entre deux zones d'activités – EXPANSIA et SUD CALVADOS – et des axes routiers structurants, de sorte que sa vocation agricole est compromise :



Le site occupe manifestement une position stratégique près de l'échangeur d'accès à l'A88/RN n°158, en entrée de ville de Falaise, entre les deux zones d'activités du Nord de Falaise ; son acquisition permettrait une plus grande cohérence urbaine à cette entrée de ville, mais également d'étendre la zone d'activités Sud Calvados au Nord, et ainsi répondre aux besoins exprimés par les entreprises, aux nécessités du développement économique du territoire

**C'est pour cette raison qu'il est envisagé d'étendre la zone d'activités Sud Calvados au Nord, en procédant à l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZH n°8, située au lieu-dit l'Attache à AUBIGNY, soit juste en face de la zone existante.**

Ce projet d'acquisition foncière s'inscrit par ailleurs dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT comme ceux du PLU d'AUBIGNY, plus précisément en matière de développement économique.

La production de lots à bâtir réservés à de l'activité économique sur une emprise enclavée entre des zones d'activités et des ouvrages routiers, apparaît comme particulièrement opportune du point de vue de l'optimisation de la consommation des espaces naturels et

agricoles tout en répondant aux besoins de la Communauté de Communes pour l'exercice de ses compétences et la mise en œuvre des documents de planification.

Ce projet nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, faute de tout accord amiable entre le propriétaire et la collectivité – malgré les nombreuses tentatives d'acquisition amiable, sans succès à ce jour.

*L'article L.1 du code de l'expropriation dispose que « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Les parcelles à exproprier et liste des propriétaires de biens immobiliers impactés par ce projet étant identifiés, l'enquête parcellaire sera réalisée conjointement à celle préalable à la déclaration d'utilité publique conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite ainsi l'organisation d'une enquête publique à ces deux titres.

Il est précisé que l'Autorité environnementale a dispensé d'évaluation environnementale le projet, au terme d'un examen au cas par cas (avis du 23 octobre 2020).

L'enquête publique portera en outre sur la mise en compatibilité nécessaire du PLU d'AUBIGNY, après qu'une concertation a été menée et que le projet a été présenté aux personnes publiques associées.

#### **Le Conseil communautaire**

- Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 3 novembre 2022

#### **Après en avoir délibéré, à la majorité**

<b>Abstentions : 14</b>	<b>Suffrages exprimés : 53</b>
	<b>Pour : 49</b>
	<b>Contre : 4</b>

- **APPROUVE** le projet d'extension de la zone d'activités Sud Calvados telle qu'il vient d'être décrit ;
- **AUTORISE LE PRESIDENT**
  - ✓ à solliciter, auprès du Préfet et au nom de la Communauté de Communes, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
  - ✓ à déposer à cet effet, au nom de la Communauté de Communes, un dossier unique d'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique de l'extension de la Zone d'Activités Sud Calvados (secteur de l'Attache), à l'enquête parcellaire en vue de réaliser les acquisitions foncières nécessaires au projet précité – l'enquête valant également au titre de la mise en compatibilité du PLU de la Commune d'AUBIGNY (classement du secteur de l'Attache en zone 1AUe et OAP) ;
  - ✓ à engager au nom de la Communauté de Communes, une procédure d'expropriation de la parcelle concernée par le projet à défaut d'acquisition amiable ;

Certifiée exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le : **24 NOV. 2022**

Affichée le : **24 NOV. 2022**

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Affiché le
ID : 014-241400514-20221117-113_2022-DE

Le Président

Jean-Philippe MESNIL

