

Table des matières

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | CADRE DE L'ENQUETE : | 6 |
| 1.1.1 | L'objet de l'enquête : | 6 |
| 1.2 | Le porteur du projet : | 6 |
| 1.3 | Les acteurs en présence : | 7 |
| 1.4 | Le contexte juridique : | 7 |
| 1.4.1 | La déclaration de DUP | 7 |
| 1.4.2 | Mise en compatibilité du PLU : | 7 |
| 1.4.3 | Enquête parcellaire Procédure d'expropriation : | 8 |
| 1.5 | L'organisation de l'enquête : | 9 |
| 1.6 | L'arrêté de prescription et les modalités de l'enquête : | 9 |
| 1.7 | L'information du public : | 10 |
| 1.7.1 | Affichage : | 10 |
| 1.7.2 | Avis Presse : | 11 |
| 1.7.3 | Site internet : | 12 |
| 1.7.4 | Permanences de l'enquête : | 12 |
| 1.8 | La composition du dossier d'enquête : | 13 |
| 1.8.1 | Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique..... | 13 |
| 1.8.2 | Documents administratifs : | 13 |
| 1.8.3 | Annexes du dossier de mise en compatibilité | 13 |
| 1.8.4 | Qualité du dossier : | 14 |
| 1.9 | Organisation pour la participation du public : | 14 |
| 1.10 | Le climat général de l'enquête : | 14 |
| 1.11 | La clôture de l'enquête publique : | 15 |
| 1.12 | Suite de la procédure | 15 |
| 2 | LE PROJET : | 15 |
| 2.1 | Les motivations de la demande..... | 15 |
| 2.2 | Les caractéristiques du terrain objet de la présente enquête..... | 16 |
| 2.2.1 | La localisation du terrain | 16 |
| 2.2.2 | La déserte du terrain | 17 |
| 2.2.3 | La proximité de l'entreprise Tartefrais Hafner Falaise..... | 20 |
| 2.2.4 | Les usages actuels du site | 21 |
| 2.2.5 | Les propriétaires du site | 21 |
| 2.3 | Les possibilités d'implantation ou de développement d'entreprises | 21 |
| 2.3.1 | Les Zones d'activité du PLU de Falaise en vigueur | 22 |
| 2.3.2 | La zone d'activité Sud | 22 |
| 2.3.3 | L'état de commercialisation des zones d'activité en janvier 2022: | 23 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.3.4 | Le zonage du PLU | 24 |
| 2.4 | L'analyse financière du projet..... | 24 |
| 3 | L'ENQUÊTE UNIQUE..... | 25 |
| 3.1 | La déclaration de DUP | 25 |
| 3.2 | La modification du PLU d'Aubigny..... | 27 |
| 3.2.1 | Mise à jour de la zone 2AUe | 28 |
| 3.2.2 | Correction d'une erreur matérielle | 28 |
| 3.2.3 | Création d'une OAP | 31 |
| 3.2.4 | Règlement de zone | 33 |
| 3.2.5 | Compatibilité du PLU d'Aubigny | 33 |
| 3.3 | L'enquête parcellaire et l'expropriation | 35 |
| 3.3.1 | L'enquête parcellaire | 35 |
| 3.3.2 | L'expropriation..... | 36 |
| 4 | LES AUDITIONS..... | 37 |
| 4.1 | Hafner Falaise anciennement Tartefrais..... | 37 |
| 4.2 | Les propriétaires | 38 |
| 4.3 | Madame HAREAU, élue Chambre d'Agriculture..... | 38 |
| 5 | Avis des personnes publiques associées (ppa) | 39 |
| 5.1 | Pour le Département du Calvados..... | 39 |
| 5.2 | Pour la Chambre d'agriculture du Calvados | 39 |
| 5.3 | Pour la Commune d'Aubigny | 39 |
| 5.4 | Pour la Commune de Falaise, | 39 |
| 5.5 | Pour la Chambre de commerce et d'industrie de Normandie, par Monsieur le Président, | 39 |
| 5.6 | Pour l'Etat | 40 |
| 5.7 | SRADDET | 40 |
| 5.8 | Autre : | 40 |
| 6 | MRAe..... | 40 |
| 6.1 | Contexte réglementaire | 40 |
| 6.2 | Consommation d'espace | 40 |
| 6.3 | Biodiversité-Paysage..... | 41 |
| 6.4 | L'eau | 41 |
| 6.5 | Les déplacements | 41 |
| 6.6 | Le bruit..... | 41 |
| 6.7 | Le radon..... | 41 |
| 7 | Réponses à la MRAe | 41 |
| 7.1 | Consommation d'espace..... | 41 |

| | | |
|-------|--|----|
| 7.2 | Biodiversité-Paysage..... | 42 |
| 7.3 | L'eau | 42 |
| 7.4 | Le bruit..... | 42 |
| 7.5 | Le radon..... | 42 |
| 8 | les avis du public..... | 43 |
| 8.1 | Les permanences :..... | 43 |
| 8.1.1 | Permanence du 5 mai 2023 à Aubigny :..... | 43 |
| 8.1.2 | Permanence du 23 mai 2023 à la CdC:..... | 43 |
| 8.1.3 | Permanence du 31 mai 2023 à Aubigny :..... | 43 |
| 8.1.4 | Permanence du 9 juin 2023 à Aubigny :..... | 44 |
| 8.2 | Clôture de l'enquête :..... | 44 |
| 8.3 | Les observations ;..... | 45 |
| 8.3.1 | Généralités :..... | 45 |
| 8.3.2 | Remarques portées sur les registres papiers : | 45 |
| 8.3.3 | Statistiques sur le registre dématérialisé : | 47 |
| 8.3.4 | Remarque portée sur le registre dématérialisé :..... | 47 |
| 8.3.5 | Remarque reçue par courrier | 48 |
| 8.3.6 | Résumé de l'ensemble des observations: | 49 |
| 9 | LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE :..... | 49 |
| 10 | L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE : | 49 |
| 10.1 | Les questions du public..... | 50 |
| 10.2 | Questions du CE | 51 |
| 11 | LA CLÔTURE DU RAPPORT | 57 |

PREAMBULE

Cette enquête publique est qualifiée "d'enquête unique" car elle regroupe trois enquêtes distinctes :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- une enquête Mise en compatibilité du PLU
- une enquête parcellaire en vue de la détermination des immeubles concernés par les périmètres de la DUP et l'expropriation.

Ces trois enquêtes ont été effectuées aux mêmes dates et un seul rapport d'enquête publique (fascicule 1) a été élaboré reprenant les trois thèmes. En revanche, trois conclusions et avis distincts sont donnés et font l'objet de trois fascicules (fascicules 3, 4 et 5). (art R 123-7 L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.)

En outre, afin d'accélérer les procédures et lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à celle sur l'utilité publique, sur la base de l'article R. 11-21 du code de l'expropriation. Le préfet prend alors un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, un seul commissaire est nommé, mais il rendra deux rapports et avis distincts : sur l'utilité publique, ainsi que sur l'enquête parcellaire.

OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique unique a pour objet d'informer de la façon la plus large et la plus complète la population des communes concernées par le projet. Elle s'inscrit dans un processus de recueil des remarques, observations et suggestions du public. Elle intervient avant la prise de décision du Préfet du Calvados qui peut tenir compte des différents avis émis tant par le public que par les personnes publiques associées et aussi par le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

-L'objectif de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique doit permettre de déterminer d'utilité publique de l'extension de la zone d'activité Sud Calvados:

- **La mise en compatibilité du PLU d'Aubigny** a pour objet de
 - modifier le zonage et permettre la réalisation du projet d'extension de zone d'activité Sud Calvados
 - instaurer des Orientations d'Aménagements et de Programmmations

- L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer contradictoirement et avec précision l'emprise foncière du projet, de rechercher et contacter tous les propriétaires et ayants droits des parcelles concernées qui sont invités individuellement à prendre connaissance du projet et à s'exprimer. En fonction des préjudices subis ils peuvent prétendre à des indemnisations qui leurs ont été précisées.

Pour cette enquête publique unique, un arrêté préfectoral (Fascicule 6 chapitre I.1) prescrivait les modalités d'exécution de celle-ci. Il fixait également les lieux, les dates et heures des permanences qui devaient être tenues par le commissaire enquêteur.

1 CADRE DE L'ENQUETE :

1.1.1 L'objet de l'enquête :

L'enquête porte sur le projet porté par la Communauté de Commune du Pays de Falaise d'extension de la ZA Sud Calvados pour environ 5 hectares.

La société TARTEFRAIS située sur la ZAC Sud Calvados a besoin de s'agrandir et il n'y a plus de terrain disponible pour ce projet.

La parcelle N° ZH n°8, au lieu-dit *L'Attache* d'une superficie de 49.130 m² sur la Commune d'AUBIGNY concernée par ce projet est classée 2AUe dans le PLU.

Pour réaliser cet objectif de modification de ZAC, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'AUBIGNY, approuvé le 12 octobre 2010, entré en vigueur le 15 novembre 2010 et modifié le 19 octobre 2016 ne le permet pas et il faut une modification du document d'urbanisme.

Les propriétaires qui ont reçu plusieurs propositions d'achat n'ont jamais répondu favorablement.

En résumé, la CdC pour répondre aux besoins de la société TARTEFRAIS souhaite :

- agrandir une Zone d'Activité
- adapter le zonage du PLU de la commune d'AUBIGNY
- acquérir un terrain privé

« La DUP permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique. Cette procédure est en effet nécessaire en application de l'article 545 du code civil selon lequel "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité". Le décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme prévoyait de son côté que "aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible avec le plan". C'est dans le prolongement de ce texte que la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a introduit dans les codes de l'urbanisme et de l'expropriation une procédure de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec la DUP, jamais remise en cause depuis. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (article L. 153-54 du code de l'urbanisme) »

La Communauté de Communes du Pays de FALAISE a décidé de porter un « *Projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation* ».

En vertu de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 il est demandé une enquête publique unique.

1.2 Le porteur du projet :

La Communauté de Communes du Pays de FALAISE (CdC), forte de 58 communes, est compétente en matière de création, aménagement, entretien et 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 arrêté préfectoral du 29 décembre 2017).

La CdC entend acquérir la parcelle cadastrée section ZH n°8, au lieu-dit *L'Attache* d'une superficie de 49.130 m² sur la Commune d'AUBIGNY, limitrophe de la Commune de FALAISE. C'est donc la CdC qui porte le projet.

La CdC a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 16 décembre 2013 et a approuvé l'évaluation à 6 ans le 19 décembre 2022.

1.3 Les acteurs en présence :

Le 30 janvier 2023, le Président de la Communauté de Commune du Pays de Falaise a saisi Monsieur le Préfet

Par courrier signé le 3 mars 2023, Monsieur le Préfet du Calvados, a sollicité auprès du Tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet : « *projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation* » (Fascicule 6 chapitre I.5).

Par décision du 7 mars 2023, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique (Fascicule 6 chapitre I.3),

1.4 Le contexte juridique :

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54, L.153-55 et R.153-14.

Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, L 123-6 et R 123-1 à R.123-6 et suivants,

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L 110-1 et suivants et R 131- 4

Le code des relations entre le public et l'administration,

1.4.1 La déclaration de DUP

L'Etat en la personne du Préfet du Calvados est compétent pour déclarer l'utilité publique du projet et les parcelles nécessaires cessibles.

Cette enquête publique unique est réalisée selon les dispositions du Code de l'environnement.

1.4.2 Mise en compatibilité du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'AUBIGNY, approuvé le 12 octobre 2010 est entré en vigueur le 15 novembre 2010 il a été modifié le 19 octobre 2016. En cette qualité, il planifie l'avenir du territoire communal et régleme l'usage des sols.

Compte-tenu de la date d'approbation du PLU d'AUBIGNY et de l'absence d'acquisitions foncières significatives réalisées dans la zone 2AUe, la voie de la modification n'est pas ouverte.

Dans ce contexte, il y a lieu de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) est une procédure régie par le Code de l'urbanisme conformément aux articles : – L. 153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce projet d'extension, destiné à accueillir des entreprises tout en requalifiant l'entrée de l'agglomération du PAYS DE FALAISE, constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme

Cette enquête publique unique est réalisée selon les dispositions du Code de l'urbanisme.

1.4.3 Enquête parcellaire Procédure d'expropriation :

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels. Elle peut être menée conjointement ou ultérieurement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception lorsque le domicile de chaque propriétaire concerné est connu. (fait le 18 avril voir chapitre 3.3.2)

Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, faute de tout accord amiable entre le propriétaire et la collectivité

Faute d'accord avec le propriétaire, il sera recouru à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour acquérir les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet.

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. »

Le même article L.1 du code de l'expropriation concerne l'enquête parcellaire.

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, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

L'article L.123-1 du Code de l'environnement prévoit que « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Ce code fixe le cadre juridique de l'ensemble de la procédure d'expropriation et notamment les règles relatives à l'utilité publique, donc à la DUP, et à l'enquête parcellaire.

Néanmoins, dès lors qu'il a été décidé de mettre en place une enquête publique unique au titre de l'expropriation (déclaration d'utilité publique, enquête parcellaire) comme au titre de l'urbanisme (mise en compatibilité du document d'urbanisme), il sera renvoyé ici aux dispositions du code de l'environnement et non pas à celles du code de l'expropriation.

La présente enquête publique unique s'inscrit donc dans le cadre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L110 et suivants), et du Code de l'urbanisme (articles L153-54 et suivants), et elle est régie par le Code de l'environnement (en particulier ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants)

1.5 L'organisation de l'enquête :

Dès réception de la décision de désignation du Tribunal administratif de Caen, j'ai pris contact avec M. NGUETSA (DDTM du calvados) pour rendez-vous afin de mettre en œuvre les procédures de cette enquête publique unique.

J'ai pris contact avec M. SOENEN responsable administratif du service développement économique à la CdC du Pays de Falaise pour

- avoir transmission des documents et pouvoir en prendre connaissance
- obtenir des explications sur le projet d'extension de ZA

J'ai pu prendre connaissance du dossier avant la rencontre à la DDTM.

Lors du rendez-vous le mardi 21 mars 2023, avec Monsieur NGUETSA, le Projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation m'a été présenté de manière détaillée. Nous avons ensuite défini :

- Les dates de l'enquête publique ;
- Le siège de l'enquête publique
- La localisation des permanences ;
- La détermination des jours et horaires des permanences, pour faciliter l'expression du public ;
- L'information réglementaire du public, par voie de presse ;
 - L'information du public, sur le territoire communal, par voie d'affichage (4 affiches);
- La liste des pièces qui seront mises à disposition du public, sous formes papier et électronique, par la Communauté de Commune.

Le soir, j'envoie par mail à Messieurs NGUETSA et SOENEN de la CdC du Pays de Falaise un compte rendu de la réunion de préparation (Fascicule 6 chapitre I.4).

Le lendemain mercredi 22 mars, Monsieur SOENEN nous informe que la mairie d'Aubigny sera fermée les 12 derniers jours du mois d'avril. Il s'en est suivi des échanges téléphoniques avec Monsieur NGUETSA pour définir de nouvelles dates, puis avec Monsieur SOENEN pour m'assurer que les démarches à la charge de la collectivité seraient bien réalisées dans les délais.

Une visite a été organisée avec M. SOENEN le 11 avril 2023 à 15 heures 30. Elle m'a permis de me rendre sur le site concerné par le projet de DUP et d'obtenir quelques informations complémentaires pour mieux appréhender l'agrandissement projetée de la ZA.

Nous avons précisé les lieux d'affichage

- Mairie d'Aubigny
- Siège de la CDC
- Rond-point de l'attache
- Parcelle concernée, le long de la RD 658.

1.6 L'arrêté de prescription et les modalités de l'enquête :

Le 28 mars 2023, Monsieur Thierry CHATELAIN Directeur Départemental des Territoires et de la Mer habilité par un arrêté de Monsieur le Préfet du 27 avril 2022 a signé l'arrêté de prescription (Fascicule 6 chapitre I.2). L'arrêté prévoit une enquête du vendredi 5 mai de 9h30 au vendredi 9 juin à 11h30, soit 33 jours d'ouverture d'enquête pour que le public puisse apporter ses remarques.

Une erreur de frappe est présente dans cet arrêté de prescription. Elle fausse l'adresse permettant de se connecter au site Préambules il est porté : <https://www.registre-dematerialise.fr/4496> au lieu de <https://www.registre-dematerialise.fr/4496>

1.7 L'information du public :

1.7.1 Affichage :

4 affiches au format réglementaire ont été apposées à la Mairie de Aubigny et au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise, au rond-point de l'Attache et sur la parcelle le long de la RD 658 entre les deux accès de la parcelle.

Monsieur SOENNEN m'a transmis par mail des photos réalisées le 19 avril matin de ces 4 affichages le 20 avril 2023 soit 15 jours avant le démarrage de l'enquête.



Affiche de gauche sur la porte de la CdC, à droite panneau d'affichage de la Mairie d'Aubigny

LE LONG DE LA RD658, à proximité de la FERME DE Mme ET Mr LECROSNIER

mer. 19/04/2023 11:00



l'affiche visible du rond-point de l'Attache

ver. 19/04/2023 11:20



Affiche le long de la RD 658

Le vendredi 5 mai fin d'après-midi, une personne s'est rendue à la CdC du Pays de Falaise car elle n'arrivait pas à se connecter sur le site de Préambules. Il a alors été relevé une erreur de frappe qui fausse l'adresse permettant de se connecter au site Préambules il est porté : <https://www.registre-dematerialise.fr/4496> au lieu de <https://www.registre-dematerialise.fr/4496>

Cette erreur a été corrigée le jour même sur le site de la CdC et dès le mardi 9 mai sur l'ensemble des affiches.

Commentaire du CE cette erreur a été rectifiée rapidement, et n'a pas du gêner la participation du public.

J'ai vérifié lors de chacune de mes permanences la présence de l'ensemble des affiches, j'ai constaté qu'elles sont bien restées jusqu'au terme de l'enquête

Les certificats d'affichage signés de Monsieur Jean Phillippe MESNIL pour la Communauté de Commune du Pays de Falaise et de Monsieur LECAPITAINE pour l'affichage de la Mairie de Aubigny ont été signés le 9 juin. Une copie m'en a été remise à la fin de l'enquête (Fascicule 6 chapitre III).

1.7.2 Avis Presse :

Première parution, le jeudi 6 avril dans Ouest France et dans les Nouvelles de Falaise.

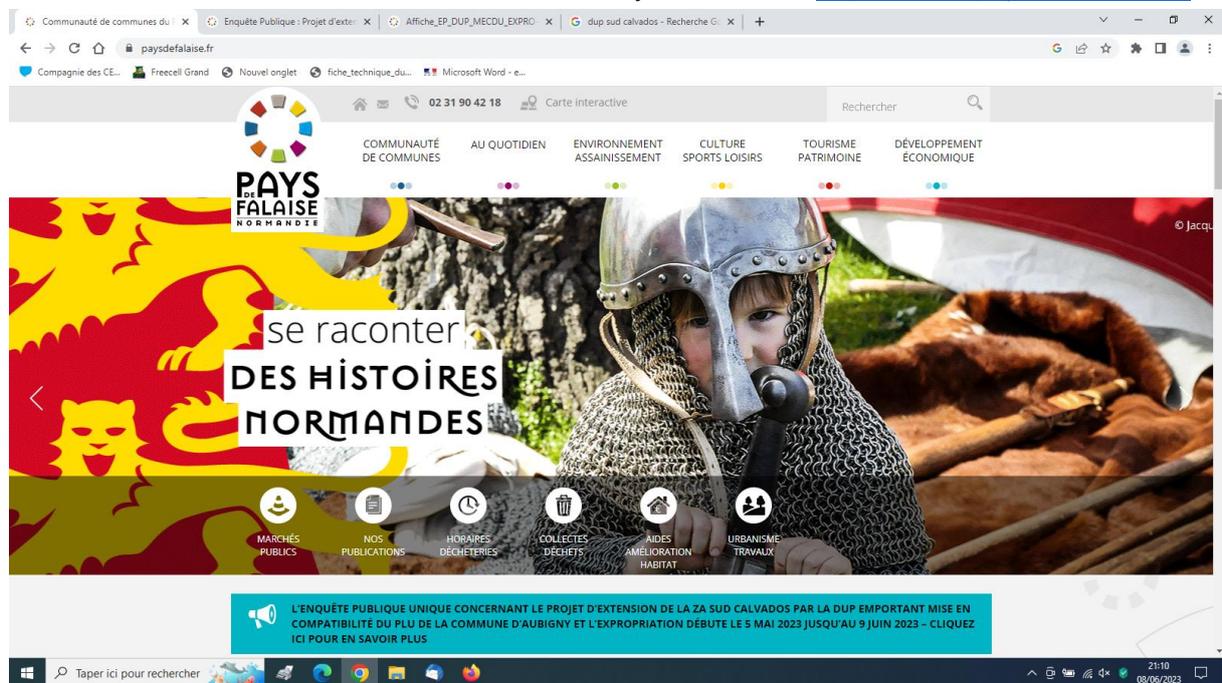
Deuxième parution, le 11 mai 2023 dans Ouest France et dans Liberté Les Nouvelles de Falaise.

La même erreur de frappe est présente sur chacun des avis presse. Elle fausse l'adresse permettant de se connecter au site Préambules il est porté : <https://www.registre-dematerialise.fr/4496> au lieu de <https://www.registre-dematerialise.fr/4496>

Commentaire du CE cette erreur dans les parutions presse n'a pas été rectifiée cela a pu gêner la participation du public. Toutefois 543 personnes ont consulté le registre dématérialisé

1.7.3 Site internet :

- en ligne sur le site registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4496>
- sur le site de l'état dans le département:
<https://www.calvados.gouv.fr/Publications/Avis-et-consultation-du-public/Avis-enquete-publique/Les-avis-d-enquetes-publiques-en-cours>
- de la Communauté de Commune du Pays de Falaise <https://www.paysdefalaise.fr>.



Commentaire du CE, l'information du public en dehors de l'erreur d'adresse électronique portée sur les annonces des journaux, est réalisée selon les règles et tout à chacun a pu avoir connaissance du déroulement de cette enquête.

1.7.4 Permanences de l'enquête :

Quatre permanences ont été fixées en accord avec M. NGUETSA (DDTM du calvados)

- Le siège de l'enquête publique a été fixé à la Commune d'Aubigny
- Trois permanences y sont programmées.
- Le vendredi 5 mai de 9h30 à 11h30 (ouverture de l'enquête)
 - Le mercredi 31 mai de 15 heures à 17 heures
 - Le vendredi 9 juin de 9h30 à 11h30 (clôture de l'enquête publique)
- Une permanence au siège de la CdC ZA de Guibray rue de l'industrie 14 000 FALAISE
- Le mardi 23 mai de 10 heures à 12 heures

Commentaire du CE, Le siège d'enquête est facilement. Les 4 permanences ont été fixées en concertation avec le représentant de la DDTM à des jours et horaires différents et s'adaptent ainsi aux différentes possibilités des pétitionnaires.

1.8 La composition du dossier d'enquête :

Les éléments mis à la disposition du public pour cette enquête, étaient composés de :

1.8.1 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

1.8.1.1 Note sur les informations juridiques et administratives p.7

- de multiples procédures
- une enquête publique unique
- autres informations administratives

1.8.1.2 - Notice explicative p.27

- a. Les Caractéristiques du projet
 - a.1. Localisation et périmètre du projet
 - a.2. Les caractéristiques du site
- b. Le contexte légal et réglementaire
 - b.1. Le SCOT du PAYS DE FALAISE
 - b.2. Le SDAGE Seine-Normandie
 - b.3. Le PLU d'AUBIGNY
 - b.4. Le SRADDET Normandie
- c. La justification de l'opération
 - c.1. L'utilité publique de l'opération
 - c.2. La nécessité de l'opération
 - c.3. Les avantages de l'opération

1.8.1.3 - Plan de situation p.69

1.8.1.4 - Plan périmétral p.70

1.8.1.5 - Plan général des travaux p.72

1.8.1.6 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importantes p.73

1.8.1.7 - Appréciation sommaire des dépenses p.74

1.8.2 Documents administratifs :

- a**-Délibération du Conseil communautaire : n°043/2020 du 12 mars 2020 ;
- b**-Décision du Président de la Communauté de communes du Pays de Falaise n°D-2020-19 du 20 mai 2020 ;
- c**-Délibération du Conseil Communautaire du 15 octobre 2020 prenant acte du bilan de la concertation
- d**-Délibération du Conseil Communautaire sollicitant du Préfet le recours à l'expropriation ;
- e**-Plan d'aménagement ;
- f**-Analyse foncière SAFER
- g**-Courrier DRAC du 23 juillet 2019 relatif au diagnostic archéologique ;
- h**-Avis DDFIPubliques (domaines) ;
- i**-Avis de l'Autorité environnementale du 23 octobre 2020 ;
- j**-Délibération du Conseil Communautaire confirmative sollicitant du Préfet le recours à l'expropriation.
- J bis**- Arrêté de prescription et modalités de l'enquête signé par Monsieur Thierry CHATELAIN par délégation de Monsieur le PREFET le 28 mars 2023 ce dernier document a été rajouté au dossier relié.

1.8.3 Annexes du dossier de mise en compatibilité

- k**-Etude d'aménagement (dossier « Loi Barnier ») ; étude paysagère en annexe ;
- l**-Rapport environnemental, avis des collectivités et de la MRAE, mémoire en réponse (intégré en bleu dans le texte) ;
- l bis**-Etude chiroptérique ;
- m**-Résumé non technique ;
- n**-Capacités d'urbanisation inexploitées ;
- o**- OAP et extrait document graphique ;
- p**- PV personnes publiques associées ;
- q**- Avis MRAE MEC PLU Aubigny

1.8.4 Qualité du dossier :

Le dossier volumineux est bien présenté. Les différents sous dossiers sont séparés par des intercalaires de différentes couleurs.

Il y a des redondances car les mêmes paragraphes sont repris dans des chapitres différents. Ces copier-coller peuvent induire des erreurs répétitives comme la date de la loi Notre indiquée à plusieurs reprises datée du 7 aout 1995 au lieu de 7 aout 2015.

Il subsiste des coquilles comme

Page 74 du dossier il est indiqué un estimatif de dépenses de 1 225 000 Euros TTC et en dessous du tableau : 1 280 000 euros TTC.

L'étude liée à la loi Barnier intègre la parcelle ZH 16 qui est la voirie en impasse s'effectue sur 50 243m2 et non 49.130 m² surface de la parcelle ZH 008.

Ceci ne gêne pas la compréhension du dossier soumis à enquête.

Commentaire du CE, Le dossier d'enquête publique est très volumineux, pour faciliter la lecture, des feuillets de couleurs séparent les différents documents. Les documents sont clairs détaillés et bien présentés.

1.9 Organisation pour la participation du public :

Consultation du dossier :

Pour Aubigny : le lundi de 9h30 à 11h30, le mercredi de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 9h30 à 11h30

Pour la CdC du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- Six registres papier, trois à la mairie de Aubigny, et les trois autres au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise sont ouverts. Les dossiers étaient consultables aux jours et heures d'ouverture des établissements précités

- Le dossier pouvait être consultable
- en libre accès sur un poste informatique disponible au siège de la Communauté aux heures et jours d'ouverture.
- en ligne sur le site registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>
- sur le site de l'état dans le département à l'adresse suivante : <https://www.calvados.gouv.fr/Publications/Avis-et-consultation-du-public/Avis-enquete-publique/Les-avis-d-enquetes-publiques-en-cours>

Les observations pouvaient être consignées :

- par écrit sur l'un des trois registres papier mis à disposition à la Mairie de Aubigny, ainsi qu'au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise
- par écrit via le registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>
- par courrier adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur à la Mairie de Aubigny 5 rue de l'Eglise 14 700 Aubigny

1.10 Le climat général de l'enquête :

Les permanences se sont déroulées calmement quelques personnes ont demandé des explications sur les pièces mises à disposition.

1.11 La clôture de l'enquête publique :

La clôture de l'enquête s'est déroulée selon les règles le vendredi 9 juin à 11h30. J'ai repris à 11 h45 le registre qui, était à la CDC. J'avais clos le premier registre à 11 heures trente. Je suis reparti avec les 2 dossiers d'enquête à destination du public et les 6 registres garnis des observations déposées dans les registres. (l'ensemble des contributions sont dans le Fascicule 6 chapitre V)

Commentaire du CE Le siège de l'enquête et les lieux de permanences sont facilement accessibles

Le public a eu à sa disposition d'excellents outils pour prendre connaissance des éléments constitutifs de la procédure et ainsi pouvoir porter ses observations sur les registres papier, par mail ou courrier comme sur le registre dématérialisé. L'ensemble de l'enquête s'est parfaitement déroulée.

1.12 Suite de la procédure

En application des dispositions des articles L.122-1 du code de l'expropriation et L.126-1 du code de l'environnement, le Préfet demandera, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet sous la forme d'une **déclaration de projet**.

Monsieur le Préfet du CALVADOS, autorité compétente pour prendre la décision, sera sollicité pour prendre :

- un **arrêté déclarant l'utilité publique du projet** d'extension de la zone d'activité ;
- un **arrêté approuvant la mise en compatibilité du PLU** ;
- un **arrêté de cessibilité**.

2 LE PROJET :

2.1 Les motivations de la demande

La Communauté de communes du PAYS DE FALAISE juge nécessaire d'étendre la zone d'activité SUD CALVADOS vers le Nord, sur la Commune d'AUBIGNY, en affectant la parcelle aujourd'hui à usage agricole ZH n°8, classée au PLU en zone 2AU, à l'activité économique.

Il s'agit pour la Communauté de communes d'acquérir cette parcelle de près de 5 hectares, de réaliser une voie interne et d'étendre les réseaux existants pour réaliser 7 terrains à bâtir et répondre ainsi aux besoins exprimés par les entreprises, aux nécessités du développement économique du territoire et à la requalification de l'entrée de ville de l'agglomération du PAYS DE FALAISE.

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT comme de ceux du PLU d'AUBIGNY.

La société Tartefrais a un projet d'extension mais il n'y a plus de terrain disponible à proximité.

Il s'agit pour le maître d'ouvrage de l'opération d'étendre ou de poursuivre la réalisation de la zone d'activité économique communautaire dite SUD CALVADOS tout en offrant une nouvelle image et une plus grande cohérence urbaine à l'entrée de ville Nord-Ouest de l'agglomération de FALAISE.

Il ne fait aucun doute que l'extension d'une zone d'activité économique a l'effet de permettre notamment mais non exclusivement le développement d'une entreprise du secteur relève du champ d'application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, tout comme l'est la restructuration d'une entrée de ville à l'échelle d'un territoire aggloméré (CAA Lyon, 17 août 2010, n°09LY00840).

Le périmètre du projet est constitué de l'unique parcelle cadastrée section ZH n°8 située à AUBIGNY (14 700) d'une superficie de 49.130 m², accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique et appartenant à la Commune de FALAISE, située au Sud de la parcelle. Il est entouré en vert dans la photo ci-dessous. Cette parcelle comprend une partie en nature d'herbage et l'autre de bâtiments agricole et de 2 constructions en pierres. Cette parcelle a également deux entrées existantes le long de la RD 658



Commentaire du CE : Ce projet de ZA permet de répondre à des besoins économiques, d'améliorer l'entrée de la ville de Falaise

2.2 Les caractéristiques du terrain objet de la présente enquête

2.2.1 La localisation du terrain

La parcelle ZC N° 8 est située sur la commune de Aubigny.

La parcelle est précisément localisée au Nord de la zone d'activité SUD CALVADOS, au Nord-Ouest de la zone agglomérée et fait face à la zone d'activité EXPANSIA – ces deux zones figurant sur la Commune de FALAISE.



2.2.2 La déserte du terrain

2.2.2.1 Déserte routière

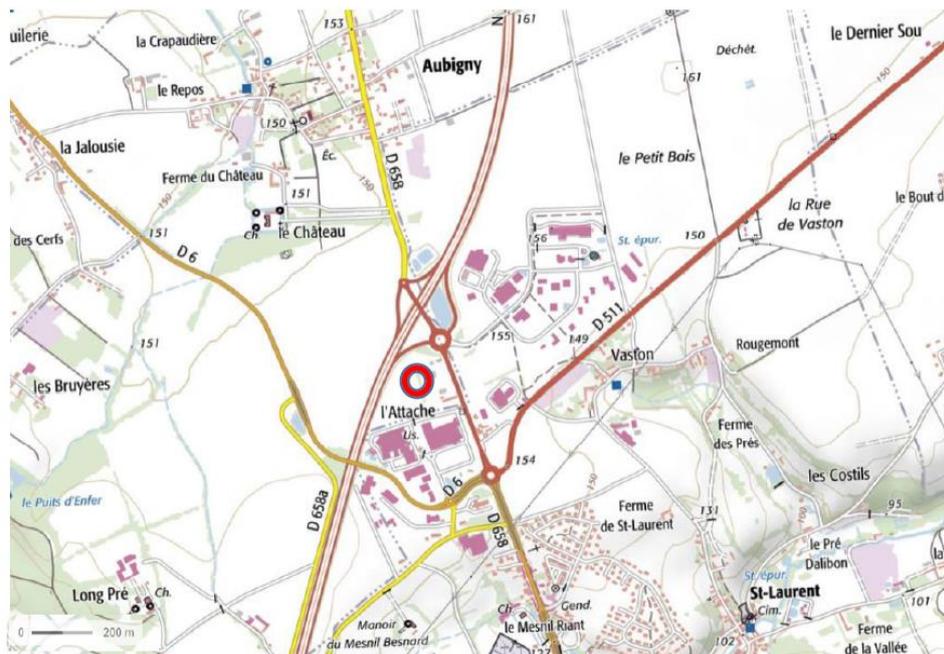


Figure 3 : Illustration de l'occupation des sols aux alentours du projet - Source : Géoportail

Ce terrain

- est entourée par la RN 158, le rond-point de l'Attache, la RD 658 et la zone d'activité Sud
- est desservi par la RD 658 et par l'ancienne route d'USSY (qui dessert aujourd'hui les entreprises LECLERC et TARTEFRAIS), à proximité de la sortie n°10 de la Nationale n°158
- l'ancienne route de Thury-Harcourt, sépare le terrain de l'actuelle zone activité SUD CALVADOS, et permet d'accéder à une future déserte des lots.

- est en outre raccordé au projet de piste cyclable courant le long de la D 658 de manière à relier les pistes existantes du centre-ville de FALAISE vers SAINT PIERRE CANIVET – AUBIGNY.



Commentaire du CE : Cette parcelle forme un lot unique « enclavé » par deux voies routières importantes et la Zone d'Activité Sud Calvados. De plus de l'autre côté de la RD 658 se situe la Zone d'Activité Expansia. La parcelle est donc manifestement enclavée dans un tissu réservé à l'activité économique et aux déplacements routiers.

2.2.2.2 Déserte par les réseaux

CARTE DES RESEAUX ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE DU PARC D'ACTIVITES SUD CALVADOS



- Ce terrain est en outre bordé par le réseau électrique basse tension au Sud, de capacité suffisante pour desservir le projet (avec la réserve que l'implantation de toute entreprise fortement consommatrice d'énergie justifiera la création d'un poste basse tension/haute tension, voire une mutation du poste existant actuel à côté du magasin Leclerc en fonction de sa charge disponible (Compétence ENEDIS)).

- Le réseau d'eau potable traverse la parcelle cadastrée section ZH n°8 ; il conviendra de déplacer ce réseau (Compétence SPEP Sud Calvados).

Le syndicat d'eau potable qui gère le réseau sur le territoire est en capacité d'alimenter les entreprises de la future extension à hauteur de 25 m³ / h en débit de pointe ce qui couvre largement les besoins en eau des entreprises susceptibles de s'implanter sur ces nouvelles parcelles.

- S'agissant de l'assainissement, une étude devra être réalisée pour choisir le réseau sur lequel il conviendra de brancher les futures constructions sur la parcelle cadastrée section ZH n°8.

Dans la mesure où la STEP de TARTEFRAIS est utilisée à son maximum, il conviendra de diriger les effluents vers la STEP de Falaise – qui dispose encore d'une marge de manœuvre, cette station de 20 000 EH n'est chargée qu'à 73 %. – ou réaliser une étude permettant de voir s'il est possible de mutualiser les rejets d'entreprises agro-alimentaires telles que TARTEFRAIS et FRIAL sur l'ancienne STEP de FRIAL, qui ne fonctionne plus à ce jour.

- Le réseau de téléphonie est existant au Sud de la parcelle.

Commentaire du CE :Le terrain objet de la procédure est facilement accessible depuis le réseau routier et cyclable il est également bien desservi pour les besoins en eau, électricité, téléphone et raccordable aux réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales

2.2.3 La proximité de l'entreprise Tartefrais Hafner Falaise

La voie en impasse (ZH n°16) qui, est l'ancienne route de Thury-Harcourt s'arrête à la barrière d'entrée de la société Tartefrais. Nous pouvons constater que cette société est directement limitrophe de la parcelle ZH 008.



Commentaire du CE :Le terrain ZH 008 est idéalement situé pour une extension sans délocalisation de la société Tartefrais devenue Hafner Falaise.

2.2.4 Les usages actuels du site

La parcelle ZH n°8 est à usage agricole, sous la forme d'une zone de prairie pâturée. Sur le plan bâtementaire, elle est partiellement occupée à l'Est de la parcelle par un corps de ferme composé de six bâtiments cadastrés : une maison à usage d'habitation et des bâtiments agricoles (hangar, remises, etc.) ainsi qu'une ancienne maison d'habitation non occupée (bâtiment protégé).

La partie Ouest du terrain figure sous forme d'herbage.

La parcelle ZH n°8 et les bâtiments qui y figurent sont exploités par Monsieur Jacky LECROSNIER, en qualité d'agriculteur.

Monsieur Jacky LECROSNIER et sa sœur Madame Edith LECROSNIER habitent la maison située sur la parcelle ZH n°8

Commentaire du CE : Même si Monsieur LECROSNIER est toujours en activité, il est à noter qu'il est en âge pour pouvoir prétendre à la retraite. La maison est la résidence principale de Monsieur Jacky LECROSNIER et de sa sœur Madame Edith LECROSNIER.

2.2.5 Les propriétaires du site

La consultation du fichier immobilier fait apparaître la situation suivante : Monsieur Jacky LECROSNIER et Madame Edith LECROSNIER sont nus-propriétaires tandis que Madame Jeanne ORIENT épouse LECROSNIER était usufruitière, selon les termes d'une donation enregistrée par Me GAULLIER, notaire à FALAISE, le 19 septembre 2012 (acte déposé le 29 octobre 2012, vol. 2012 P n°7478).

Madame Jeanne ORIENT épouse LECROSNIER est décédée le 9 mai 2019 – les conjoints LECROSNIER devenant coindivisaires en pleine propriété.

Commentaire du CE : Monsieur Jacky LECROSNIER et sa sœur Madame Edith LECROSNIER sont propriétaires indivis de l'ensemble de la parcelle ZC N°8

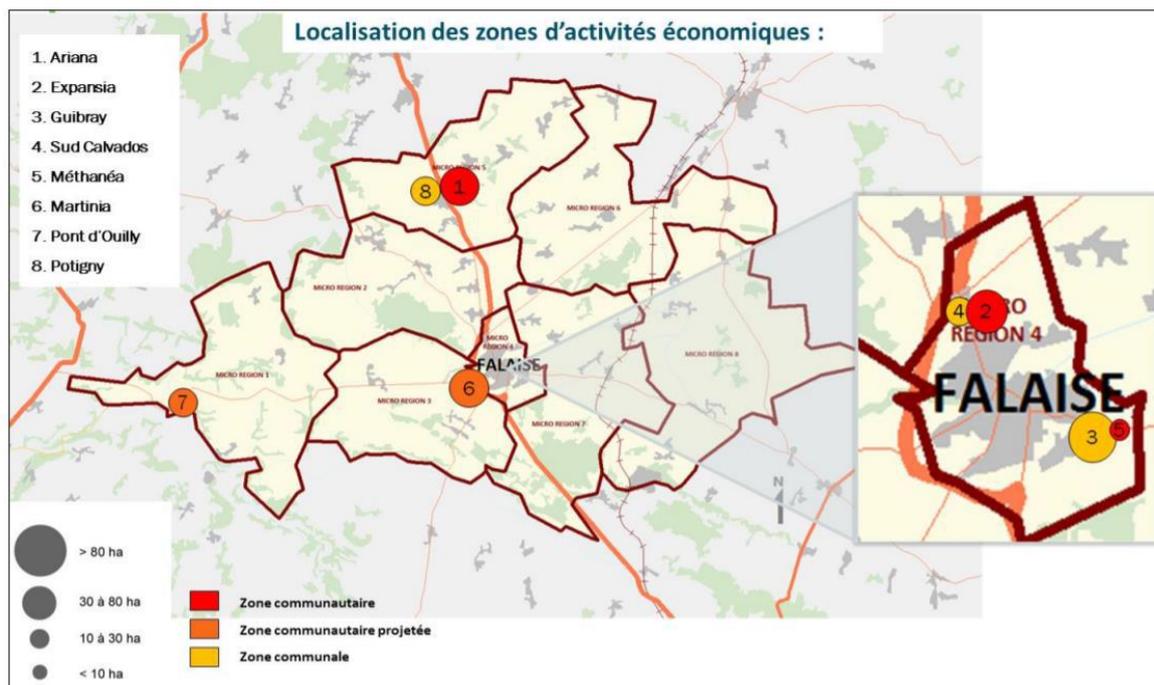
2.3 Les possibilités d'implantation ou de développement d'entreprises

La réponse aux besoins du développement économique

Le SCOT fait apparaître une situation de forte tension foncière, les ressources disponibles affectées au développement économique se raréfiant.

le DOO affirme tout à la fois la nécessité d'offrir des surfaces foncières à ce développement, pour accompagner la restructuration et la mutation du tissu d'entreprises, mais aussi la nécessité d'économiser le foncier. Cette apparente contradiction se résout en partie en optimisant l'utilisation de ce qui existe déjà, en améliorant la densité d'emplois à l'hectare consommé, et en évitant que ne se créent des zones de qualité médiocre en termes de réponse aux besoins des entreprises.

2.3.1 Les Zones d'activité du PLU de Falaise en vigueur



Au travers de ses cinq zones d'activité économique dont quatre sur la Commune de FALAISE, la Communauté de communes du PAYS DE FALAISE constitue un pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération caennaise.

Ces zones, d'une superficie totale de 126 hectares y compris la nouvelle zone dite de MARTINIA, sont quasiment consommées par 104 entreprises et 1.579 emplois – soit 28% des emplois du territoire intercommunal.

72% des emplois sont occupés par des résidents communautaires tans que 21% proviennent principalement de l'agglomération caennaise selon les données du SCOT.

2.3.2 La zone d'activité Sud

Pour la zone SUD CALVADOS,

La zone EXPANSIA, qui se situe en continuité du terrain cadastré section ZH n°8 est référencée comme étant une zone « d'activité commerciale et industrie agroalimentaire » il est indiqué que (page 45 du dossier) :

« Il s'agit des zones d'activité permettant d'accueillir des activités économiques de rayonnement intercommunal à régional dont les secteurs d'activité sont complémentaires aux ZAE de niveau 1. (...) - ZAE Sud Calvados (4) : Activité commerciale (cf. volet commerce) et industrie agro-alimentaire »

La réalisation de ces zones constitue l'objectif prioritaire assigné par le SCOT à la Communauté de communes

Les deux sites sont localisés en entrée de ville, au Nord de Falaise, de chaque côté de la voie.

Commentaire du CE : le site est idéalement situé dans les objectifs géographiques du SCoT à la limite de 2 Zones d'Activité

2.3.3 L'état de commercialisation des zones d'activité en janvier 2022:

Tableau extrait des pages 47 et 48 du rapport de présentation :

| Etat de la consommation des ZAE | Niveau | Surface totale (en ha) | Surface disponible (en ha) | Projet d'extension (en ha) |
|---------------------------------|--------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Expansia (2) | 1 | 32 | 2, 81 | 0 |
| Martinia (6) | 1 | 15 | 4, 89 | 0 |
| Ariana et Potigny (1-8) | 2 | 8.5 | 0.4 | 0 |
| Sud Calvados (4) | 2 | 19 | 0 m ² | 5 ha (L'Attache) + 3 ha |
| Guibray (3) | 2 | 55 | 0 | 0 |
| Méthanéa (5) | 3 | 1.9 | 1.9 | 0 |

Il résulte de ces données que les zones d'activité du territoire communautaire n'offrent plus qu'une **disponibilité foncière de 7, 53 ha**. Compte-tenu du rythme de commercialisation – soit environ 3 à 4 hectares par an – la Communauté ne disposera plus d'offre foncière à proposer aux entreprises d'ici 2 ans.

L'extension de la zone SUD CALVADOS selon les modalités présentées dans le présent dossier constitue l'unique manière de répondre favorablement aux nécessités du développement économique au nord du territoire communautaire et aux demandes particulières de l'entreprise TARTEFRAIS, en parfaite compatibilité avec les objectifs du SCOT en matière de développement économique.

Extrait du dossier capacités d'urbanisation inexploitées janvier 2022

Récapitulatif disponibilités foncières et immobilières

| | Surface de terrain disponible | Surface de terrain réservé | Surface d'immobilier disponible |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| ZA Ariana | 0 m ² | 4 612 m ² | 0 m ² |
| ZA Martinia | 59 352 m ² | 48 926 m ² | 0 m ² |
| ZA Guibray | 22 767 m ² | 0 m ² | 5 730 m ² |
| ZA Route de Putanges | 0 m ² | 0 m ² | Changement de PLU |
| ZA Sud Calvados | 2 465 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| ZA Expansia | 29 896 m ² | 21 860 m ² | 0 m ² |
| TOTAL | 114 480 m² | 75 398 m² | 5 730 m² |

Commentaire du CE : Il y a une incohérence entre le tableau du rapport et celui des documents annexe concernant les surfaces disponibles

2.3.4 Le zonage du PLU

La parcelle ZH 8 est classée en 2AUe mais compte-tenu de la date d'approbation du PLU d'AUBIGNY et de l'absence d'acquisitions foncières significatives réalisées dans la zone, la voie de la modification n'est pas ouverte

Il est à noter que le document graphique du PLU comporte une erreur matérielle sur la localisation exacte des bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti protégé. En effet, ce ne sont pas les bâtiments agricoles récents ou pour partie démolis qui nécessitent d'être protégés, mais bien plutôt deux maisons en pierres.

Commentaire du CE : Pour réaliser le projet une modification de zonage de 2AUe à 1AUe est nécessaire. Il y a lieu de corriger une erreur matérielle de localisation d'un étoilage de bâtiment.

2.4 L'analyse financière du projet

L'estimation des dépenses est sommairement établie de la manière suivante – pour un **total de 1.225.000 € TTC – y compris TVA récupérée.**

| | |
|--|-----------|
| Foncier (estimation France Domaines) | 480 000 € |
| Etudes préalables | 40 000 € |
| Fouilles archéologiques | 110 000 € |
| Démolitions | 170 000 € |
| Travaux et raccordement aux réseaux dont aléas et mesures de compensation dont : travaux préalables, travaux voirie et réseaux | 480 000 € |

Les dépenses prévisionnelles de l'opération sont estimées à la somme de 1.280.000 € TTC. L'équilibre financier de l'opération est construit sur la base d'une superficie cessible de 37 300 m² et d'un prix au m² de 22,2 € HT - outre 103 500 € des subventions qui seront sollicitées de l'Etat, du Département et de la Région, et un autofinancement de 347 703 Euros.

L'estimation de France Domaine datée du 21 septembre 2022 pour 480 000 euros (+/- 10% et la valeur vénale de l'estimation « utilisable » 2 ans) indique une valeur de emploi de 49 000 euros qui n'est pas reprise en page 74 du document.

Commentaire du CE : Pourquoi l'estimation des dépenses indique 1 225 000 ttc puis 1 280 000 ttc d'où vient l'écart de 55 000 euros. De plus 49 000 euros de emploi ne sont pas comptabilisés. L'autofinancement de 347 703 euros peut se concevoir, mais les recettes fiscales vont évoluer, il serait intéressant d'avoir connaissance de ces futures retombées

Budget investissement 2022

J'ai repris sur le site de la CdC copie du budget 2022 aux fins de comparer le reste à charge de la création de la ZA .

Commentaire du CE : Ce reste à charge de 347 703 Euros en comparaison aux 2 270 000 de budget d'investissement reste tout à fait raisonnable pour un investissement à long terme.

EVOLUTION DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT - 2022-2021 (PAR CHAPITRE)

| Chapitre | Dépenses d'investissement | Réalisé 2021 | Réalisé 2022 | Variation 2022/2021 | Chapitre | Recettes d'investissement | Réalisé 2021 | Réalisé 2022 | Variation 2022/2021 |
|----------|---|---------------------|---------------------|---------------------|----------|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| 10 | Dotations, fonds divers et réserves (Régularisation FCTVA) | - | 23 271,85 | 23 271,85 | 10 | FCTVA, taxe aménagement et excédents de fonctionnement capitalisés | 625 003,73 | 567 341,27 | - 57 662,46 |
| 13 | Subventions d'investissement (remboursement trop perçu FISAC) | - | 6 091,99 | 6 091,99 | 13 | Subventions d'investissement reçues | 468 514,28 | 555 472,39 | 86 958,11 |
| 16 | Remboursement capital des emprunts | 467 780,95 | 514 462,69 | 46 681,74 | 16 | Nouveaux emprunts contractés | 200 125,00 | 501 590,00 | 301 465,00 |
| 20 | Immobilisations incorporelles | 341 993,69 | 226 316,19 | -115 677,50 | 23 | Remboursement mandataire pôle santé Potigny | - | 144 322,08 | 144 322,08 |
| 204 | Subventions d'équipement versées | 149 325,54 | 177 720,86 | 28 395,32 | 040 | Amortissement des biens | 710 486,17 | 822 729,83 | 112 243,66 |
| 21 | Immobilisations corporelles | 268 593,66 | 405 308,24 | 136 714,58 | 041 | Intégration frais d'études en travaux (pôle attractivité et bassin piscine) | 46 404,12 | 116 532,21 | 70 128,09 |
| 23 | Immobilisations en cours | 30 979,46 | 486 473,48 | 455 494,02 | | Totaux | 2 050 533,30 | 2 707 987,78 | 657 454,48 |
| 040 | Amortissement des subventions | 244 619,28 | 320 640,77 | 76 021,49 | | | | | |
| 041 | Intégration frais d'études en travaux (pôle attractivité et bassin piscine) | 46 404,12 | 116 532,21 | 70 128,09 | | | | | |
| | Totaux | 1 549 696,70 | 2 276 818,28 | 727 121,58 | | | | | |

3 L'ENQUÊTE UNIQUE

3.1 La déclaration de DUP

La Communauté de Communes du Pays de FALAISE, compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité économique entend acquérir la parcelle cadastrée section ZH n°8, au lieu-dit *L'Attache* et d'une superficie de 49.130 m² sur la Commune d'AUBIGNY, limitrophe de la Commune de FALAISE.

Il s'agit pour le maître d'ouvrage de l'opération d'étendre ou de poursuivre la réalisation de la zone d'activité économique communautaire dite SUD CALVADOS tout en offrant une nouvelle image et une plus grande cohérence urbaine à l'entrée de ville Nord-Ouest de l'agglomération de FALAISE.

La Communauté de communes de FALAISE est régulièrement sollicitée par des entreprises en vue de satisfaire leurs besoins de développement.

Le cas de la Société TARTEFRAIS est un exemple.

Entreprise indépendante spécialisée dans la fabrication de pâtisseries fraîches longue conservation destinées à la grande distribution et à la restauration hors foyer, elle s'installe dans la zone dite de « L'attache » en 1999 (atelier de 5.000m²).

Cet acteur local historique, qui emploie aujourd'hui environ 250 personnes, n'a cessé de se développer, l'amenant à mettre en place une zone de picking et de stockage – ajout de 1.500m² - puis, de deux nouveaux ateliers « Eclairs » et « Pâtisseries traditionnelles » ; cette expansion s'est accompagnée de la création d'une station d'épuration membranaire permettant le traitement de ses eaux usées dès 2008.

L'entreprise continue d'ailleurs son développement (nouveaux outils industriels) sur un marché où la concurrence est particulièrement rude. Elle doit donc poursuivre sa dynamique de proposition de produits innovants et moderniser son outil de fabrication.

La pérennisation de l'entreprise dans sa ville historique ne peut passer que l'augmentation de sa capacité de production et la création d'une cellule de refroidissement et de stockage ce qui est impossible sur le terrain actuel, puisque nécessitant, selon ses analyses, une disponibilité foncière de 5.000 à 8.000 m². A cet effet, elle recherche un terrain situé à proximité immédiate de son site actuel.

A défaut, elle risque purement et simplement de devoir quitter ce site.

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 figurées ci-après et une piste cyclable



Les superficies d'emprise au sol des futures constructions sont, au maximum, les suivantes – compte-tenu des reculs et de l'emprise de la voie nouvelle route (2.318 m²) et sur la base d'un ratio de 60% de surface cessible :

| | |
|---|-----------------------------|
| Lot n°1 | 8.400 m ² |
| Lot n°2 | 5.200 m ² |
| Lot n°3 | 5.200 m ² |
| Lot n°4 | 8.800 m ² |
| Lot n°5 | 4.100 m ² |
| Lot n°6 | 2.800 m ² |
| Lot n°7 | 2.800 m ² |
| Surfaces cessibles estimées | 37.300 m² |
| Emprises constructibles maximales estimées | 22.400 m² |

Les ouvrages les plus importants de cet aménagement sont pour l'essentiels constitués des voiries de desserte, réseaux, espaces verts et un cheminement piéton et une piste cyclable (cf. la description des ouvrages au **point n°6 du présent dossier**) le macro lot est immédiatement constructible à partir des réseaux existants.

Commentaire du CE Le lot N°1 permettrait à la société Tartefrais de se développer rapidement.

Il m'a été indiqué sans plus de précisions que de nombreux contacts ont eu lieu entre Monsieur LECROSNIER et la Communauté de Communes ou la SAFER, sans que les négociations foncières n'aient pu aboutir.

L'absence d'accord avec le propriétaire et l'exploitant de la parcelle ZH N°8 rend nécessaire, le recours à l'expropriation.

Commentaire du CE : il n'y a quasiment pas de trace d'échange dans le dossier soumis à l'enquête avec les propriétaires, faute d'accord il y aura recours à l'expropriation.

3.2 La modification du PLU d'Aubigny

Le **règlement d'urbanisme du PLU d'Aubigny** a en compatibilité avec son PADD, classé le terrain concerné en zone 2AUe.

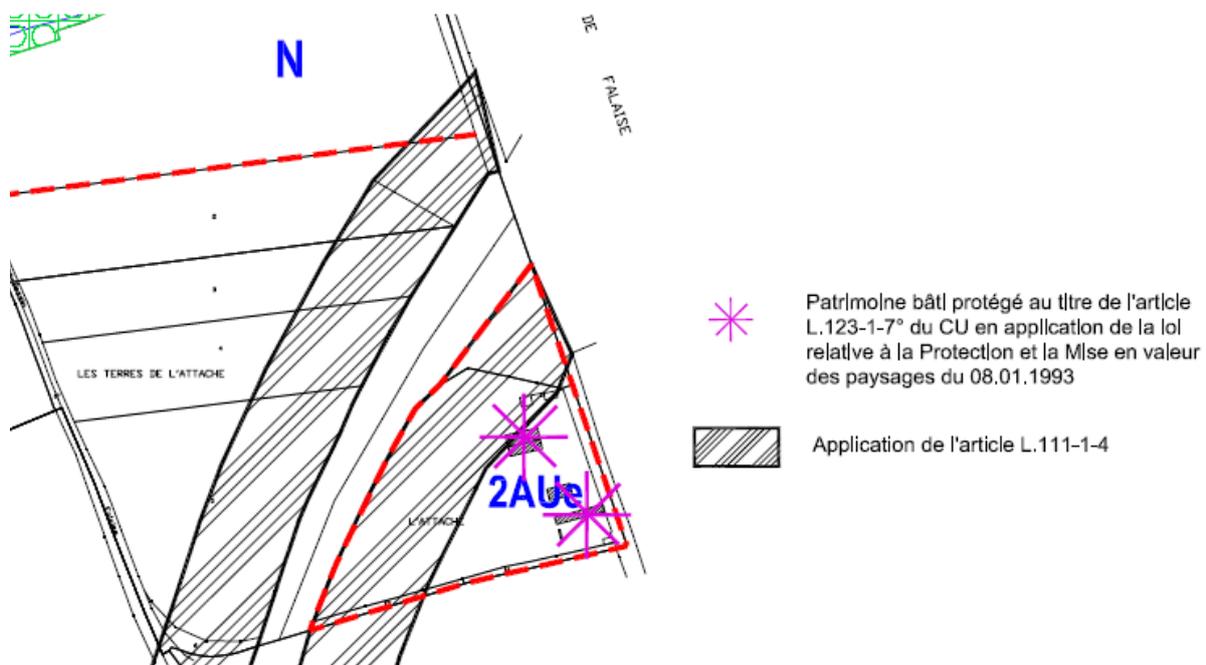
Le préambule du règlement de zone 2AUe précise ainsi que :

« Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- secteur 2AUe : zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (et ayant fait l'objet d'une étude d'urbanisme en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) »

Fermée à l'urbanisation à ce jour, la zone est peu réglementée ; l'article 2AU1 précise uniquement que sont interdits « toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU2 » ; l'article 2AU2 prévoit quant à lui que sont autorisés « les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone » ainsi que « L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes ».

La parcelle est aussi concernée par la proximité de la RN 158 et par 2 bâtiments classés.



La RN 158, qui passe à proximité du bien cadastré section ZH n°8 est classée dans la catégorie des axes à grande circulation (voie express), ce qui induit une bande

inconstructible tout au long de l'axe et qui peut être réduite lorsqu'une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages est réalisée ; le rapport de présentation indique ainsi que « *l'aménagement de la zone d'activité de Falaise Nord pourra se réaliser à proximité de l'axe routier car une étude a préconisé des aménagements paysagers en bordure de la voirie et des contraintes architecturales sur les bâtiments sur plus visibles de la voie routière* » (page 43) et mentionne l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, aujourd'hui codifié aux articles L.111-6 à L.111-10 du même code.

Le rapport de présentation du PLU précise, pour les bâtiments se trouvant sur la parcelle considérée que « *le caractère architectural des bâtiments sera, autant que faire se peut, préservé grâce à la protection des deux bâtiments répertoriés sur le plan de zonage* »

Une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages est jointe au dossier de l'enquête publique (dossier n°IV – Annexe III k).

3.2.1 Mise à jour de la zone 2AUe

Une mise en compatibilité de la zone 2AU est nécessaire et fait l'objet d'une enquête publique unique, de manière à appliquer sur le site un zonage 1AUe (cf. dossier n° II), en adaptant en conséquence le règlement écrit et en introduisant une OAP.

Commentaire du CE : Le zonage 1AUe permet réglementairement de réaliser l'extension de la ZA Sud rapidement.

3.2.2 Correction d'une erreur matérielle

3.2.2.1 - rappel des constructions inventoriés dans le PLU d'Aubigny.

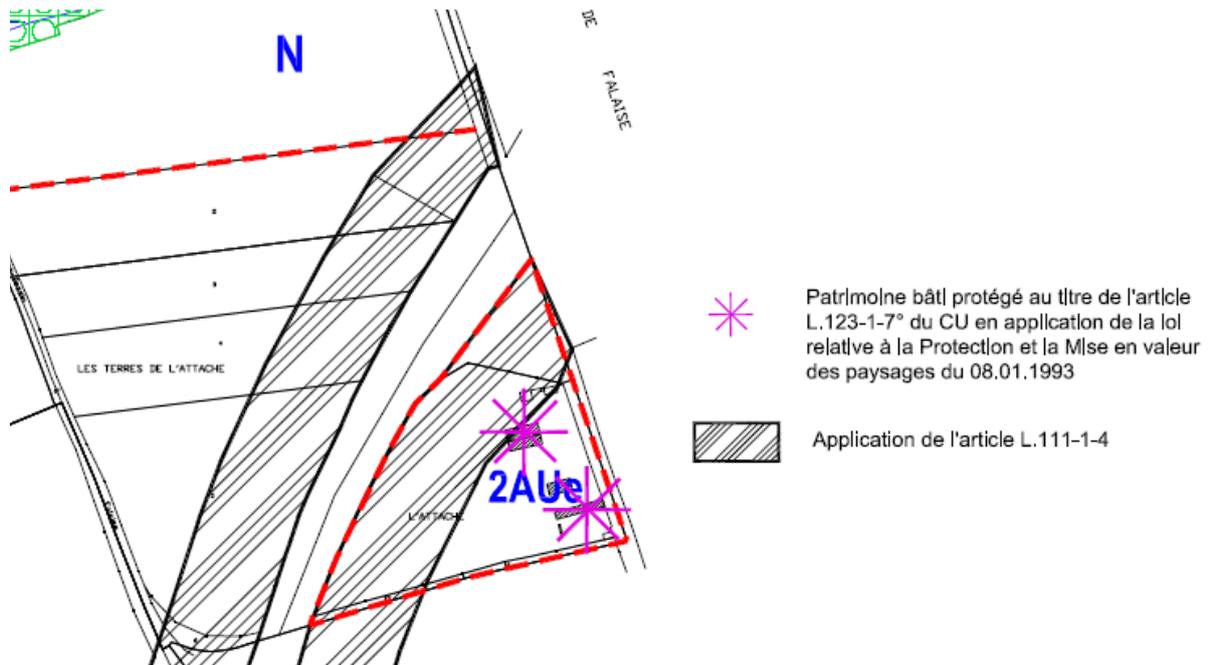
Extrait du règlement

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »

Le rapport de présentation précise que cette protection implique que « *tout élément protégé qui sera détruit doit être remplacé ou reconstruit* » et qu'une « *autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé* ».

Le rapport de présentation précise, pour les bâtiments se trouvant sur la parcelle considérée que « *le caractère architectural des bâtiments sera, autant que faire se peut, préservé grâce à la protection des deux bâtiments répertoriés sur le plan de zonage* »

L'article L.421-23 du même code soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en vertu de l'article L.151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.



Extrait règlement graphique PLU

3.2.2.2 - référence à deux bâtiments à classer

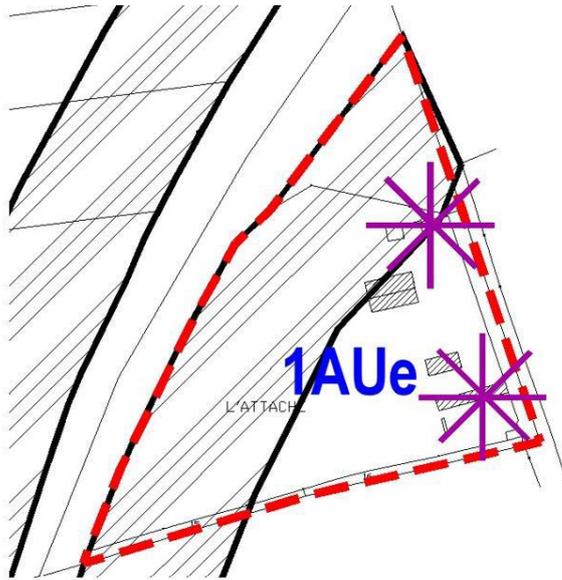
Il a été constaté une erreur matérielle dans les documents graphiques. Doivent être identifiés comme ayant une valeur patrimoniale non pas une grange ou un hangar contemporain comme indiqué sur le document graphique mais un bâtiment en pierres non habité (ancienne maison d'habitation) et sans fonction apparente au Nord de la parcelle, en complément de la ferme en pierres. (page 54 du rapport de présentation).



A gauche, le hangar classé par erreur « patrimoine bâti protégé » et à droite la maison qui doit être classée à ce titre en lieu et place

En dehors de la légende qui accompagne la photo, qui parle d'un hangar classé par erreur et de la maison qui doit être classée à sa place, le texte au-dessus fait référence à 2 bâtiments en pierre à protéger.

- Règlement graphique modifié (page 155)



Cette représentation de la future zone 1AUe indique bien 2 bâtiments classés.

3.2.2.3 - référence à un seul bâtiment à classer

Page 108 il est noté :

« Cette erreur matérielle sera corrigée dans le cadre de la présente mise en compatibilité pour recentrer le dispositif de protection sur la seule maison. »

Page 123 même type de protection

« Il a été constaté une erreur matérielle dans les documents graphiques. Doivent être identifiés comme ayant une valeur patrimoniale non pas deux bâtiments contemporains de stockage/hangars comme indiqué sur le document graphique mais un bâtiment en pierres non habité et sans fonction apparente. » (page 123 du rapport de présentation)



A gauche, les hangars classés par erreur « patrimoine bâti protégé » et à droite la maison qui devait être classée à ce titre.

Dans cette deuxième partie, il n'est plus fait état de « en complément de la ferme en pierres »

La mise en compatibilité procède à cette correction d'erreur matérielle »

Commentaire du CE : Il y a une incohérence entre la page 54 où il est indiqué deux bâtiments à classer, et je remarque qu'en page 123 du dossier de présentation, il n'est plus fait état que d'un bâtiment en pierre à classer alors que jusqu'ici, il était toujours fait état de 2 bâtiments.

3.2.3 Création d'une OAP

Pour accompagner la transition du site et garantir une insertion paysagère et environnementale du projet, conforme aux enjeux de qualité de l'entrée de ville Nord-Ouest de FALAISE tout en assurant la sécurité de la circulation automobile et des piétons et cyclistes, est introduite une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle les aménagements et constructions devront être compatibles.

« Conformément à l'étude paysagère et au dossier Loi Barnier, la présente OAP et son document graphique imposent la conservation du bosquet au Nord Est du site, afin de limiter toute visibilité avec le Château d'Aubigny protégé en qualité de monument historique. La réduction de la bande d'inconstructibilité le long de la RN 158 (50 m. pour les constructions et 40m pour les voies, parkings depuis l'axe de la RN au lieu des 100m indiqués dans la loi, Barnier) permet la densification du site et s'inscrit dans une ambition forte en termes d'insertion paysagère et de qualité architecturale de cette entrée de ville. Enfin, les constructions et aménagements devront être compatibles avec les objectifs suivants :

Dispositions générales :

- Privilégier l'emploi de couleurs sombres pour les façades et toitures des éventuels bâtiments à construire ;
- Dans le cas d'une création de zones de stationnement, une végétalisation du projet devra permettre d'atténuer l'impact des véhicules dans le paysage (bandes végétales entre les bandes de stationnement, arbres hautes-tiges) ;
- Utiliser une végétation variée pour favoriser la création de filtres et non de masques ;
- Conserver le bosquet Nord qui participe à la fois à la qualité de l'entrée de ville et à réduire l'impact visuel depuis la RN158 (A88) ;
- Permettre le raccordement de cheminements doux vers le centre-ville ;
- Mise en place d'une gestion des eaux pluviales sur le site pour éviter les impacts sur le milieu récepteur.

En façade sur la RN 158 :

- Implanter une végétation filtre le long de l'autoroute pour limiter l'impact des éventuels bâtiments à construire type : haie bocagère variée dans les essences ou arbres tiges en alignement ou quinconce couplés à une végétation arbustive haute ;

L'implantation d'une végétation filtre le long de la RN158 permettra d'adoucir l'impact visuel des entreprises déjà implantées avec une sensibilisation pour les espaces qui ne sont pas sous maîtrise foncière de la Communauté de communes du Pays de Falaise ».



- VOICATIONS A DEVELOPPER** (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)
- Zone à vocation principale d'activités
- DEPLACEMENTS** (emplacements et tracé à titre indicatif)
- Accès véhicules avec principe d'aire de retournement pour permettre un accès sécurisé aux parcelles d'activités
 - Carrefour à sécuriser
 - Connexion douce à prévoir pour cycles et piétons
 - Voie verte (cycles et piétons) reliant Falaise à Potigny
- QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE** (emplacement, emprise et tracé à titre indicatif)
- Zone non édificatif:
- Le long de la RN158 (future A88), une zone d'une largeur de 50m par rapport à l'axe de la voie. Dans cette bande inconstructible pour de nouvelles constructions, il sera toléré la réalisation de voies et stationnements à 40m par rapport à l'axe de la voie.
 - Le long de la RD658, une zone d'une largeur de 15m à partir de l'alignement de la voie. Cette bande pourra accueillir la voie verte reliant Falaise à Aubigny. Dans ce cas, les limites avec la zone d'activités seront particulièrement soignées. La haie bocagère existante le long de la RD658 sera conservée.
 - Le long du boquet, une zone d'une largeur de 15m à partir de la limite du boquet afin d'en préserver les arbres.
- Aménagement paysager en accompagnement de la voirie :
- Le boquet du giratoire à entretenir et régénérer.
 - La haie bocagère le long de la RD 658 à entretenir et régénérer.
 - L'aménagement paysager de la voie de desserte du site.
- Aménagement paysager d'intégration du projet dans le grand paysage: Haie bocagère à deux ou trois strates de végétation (dont des arbres de haud jet) à créer afin de jouer filtre depuis le lointain. NB: le boquet du giratoire joue également un rôle dans l'intégration du projet dans le grand paysage. Le boquet est à conserver/régénérer en ce sens.
- Patrimoine bâti protégé
- Les zones de stockage seront cachées des espaces de circulation publics, soit de par leur implantation, soit intégrées par un aménagement paysager. Les bâtiments construits seront de couleur sombre. Les bardages bois seront autorisés.
- QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Les eaux pluviales propres aux activités (toitures, parking et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées à la parcelle, soit par infiltration, si possible techniquement, soit avec un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public.
- Si possible techniquement, les eaux de l'espace public seront gérées en airain et intégrées à l'aménagement paysager de la zone.
- Les parkings des entreprises seront accompagnés d'un aménagement paysager comprenant des arbres hautes tiges.

Transcription dans un projet de division

Le projet de la communauté de communes du Pays de Falaise est de permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles existantes.

La parcelle ZH8 de la commune d'Aubigny serait intégralement vouée au projet.

Il serait conservé à l'ouest du projet une bande de 50 m de recul de construction depuis l'axe de la RN158. Elle est matérialisée sur le plan par une bande hachurée orange.

Il sera également conservé à l'est un recul de construction pour permettre l'aménagement de l'entrée de ville dans la continuité de celui existant. Elle est matérialisée par une bande hachurée bleue.

La RD 658 porte d'entrée de la ville de Falaise a un flux important de circulation. La future ZA augmentera significativement l'accès de camions. Dans le schéma de principe, Il est indiqué carrefour à sécuriser sans plus de précision.

Commentaire du CE : L'extension de la ZA va générer un flux de véhicules légers et de camions conséquents. Quels seront les aménagements envisagés pour assurer la sécurisation de ce carrefour ?



Commentaire du CE : La prise en compte d'implantation paysagère de cette OAP est intéressante pour améliorer la qualité d'entrée de ville, la protection du cône de visibilité du château d'Aubigny, l'intégration de la ZA depuis la RN 158. La prise en compte des déplacements doux est louable. Une parcelle n'a d'accès que par la N658 ce qui n'est pas autorisé par le règlement

3.2.4 Règlement de zone

Dans l'esquisse reproduite au 3.2.3, la parcelle au Sud Est de 2 800 m² supporte le plus grand des bâtiments classés qui est aujourd'hui une habitation. Le nouveau règlement de zone 1AUe autorise le changement de destination pour un usage autorisé. L'accès actuel par la RD 658 ne semble pas très sécurisé, de plus l'article 3 du nouveau règlement stipule : « Les accès directs sur la RD 658 sont interdits. ».

Chapitre stationnement, en dehors des équipements ou services collectifs il n'est pas fait mention de stationnement pour les 2 roues.

Plantations, il est indiqué une distance minimum de 2 m pour les arbres, il serait judicieux d'exclure cette règle le long de la RN 158 déjà concernée par la loi Barnier.

3.2.5 Compatibilité du PLU d'Aubigny

Le projet de mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY est parfaitement cohérent par rapport aux objectifs du PADD, il n'a pas d'impact sur la répartition des zones opérées par le PLU au moment de son approbation – sous réserve des 5 hectares du secteur de l'Attache qui sont reclassés en 1AUe.

| ZONES DU P.L.U. | |
|-------------------------------|------------------------|
| Nom de la zone | Superficie |
| Ua | 11,25 hectares |
| Ub | 4,67 hectares |
| Uxa | 0,87 hectares |
| Total zone urbaine | 16,79 hectares |
| 1AU | 3,28 hectares |
| Total zone à urbaniser | 3,28 hectares |
| 2AUe | 15 hectares |
| Total zone à urbaniser | 15 hectares |
| N | 225,9 hectares |
| Nh | 0,58 hectares |
| Total zone naturelle | 226,48 hectares |
| A | 240,45 hectares |
| Total zone agricole | 240,45 hectares |
| | |
| SUPERFICIE TOTALE | 502 hectares |

Modification des surfaces après la mise en compatibilité

Total zone urbaine : non modifié

Total zone à urbaniser (1AU) : 8.18 ha

Total zone à urbaniser (2AUe) : 10,1 ha

Total zone naturelle : non modifié

Total zone agricole : non modifié

Par ailleurs, l'évolution réglementaire proposée est parfaitement compatible avec les documents de planification en vigueur sur le territoire.

- Compatibilité SCoT

S'agissant des territoires couverts par un SCOT, les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme disposent que le PLU doit être compatible avec le SCOT, le plan de mobilité et le programme local de l'habitat mais également avec le PCAET.

La Commune d'AUBIGNY, sur laquelle se trouve le terrain précité, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoire (SCOT) du PAYS DE FALAISE, approuvé le 16 décembre 2016.

Le SCOT fait apparaître une situation de forte tension foncière, les ressources disponibles affectées au développement économique se raréfiant.

- Compatibilité PLH

Le territoire de FALAISE ne connaît pas de plan de déplacement urbain ou de plan de mobilité ; mais un programme local de l'habitat a été approuvé le 19 décembre 2013, pour la période courant jusqu'en 2019.

Le nouveau PLH sera porté par le PLUI.

Le présent projet est pour l'essentiel étranger aux dispositions du PLH et n'est en rien incompatible avec les objectifs de consommation économe des sols

- Compatibilité PCAET

Le PCAET n'a pas encore été approuvé et n'est donc pas en vigueur à ce jour. Néanmoins, le projet d'urbanisation du secteur de l'Attache, en autorisant l'extension d'une zone d'activité sur un site largement anthropisé et desservi par les voies et réseaux, enserré dans un maillage d'équipements publics, répond tant aux besoins du développement économique qu'aux grands enjeux portés par le projet de PCAET

- Compatibilité SRADET

Même si l'adaptation du document d'urbanisme dans le présent dossier ne doit être compatible qu'avec le SCOT, il y a lieu de souligner la parfaite cohérence entre le projet et les objectifs comme avec les règles du SRADET ;

Commentaire du CE : Le projet de mise à jour du PLU d'Aubigny est compatible avec l'ensemble des règlements supra

3.3 L'enquête parcellaire et l'expropriation

3.3.1 L'enquête parcellaire

La consultation du fichier immobilier fait apparaître la situation suivante : Monsieur Jacky LECROSNIER et Madame Edith LECROSNIER sont nus-proprétaires tandis que Madame Jeanne ORIoT épouse LECROSNIER était usufruitière, selon les termes d'une donation enregistrée par Me GAULLIER, notaire à FALAISE, le 19 septembre 2012 (acte déposé le 29 octobre 2012, vol. 2012 P n°7478).

| N° du plan | REFERENCE CADASTRALE | | | Adresse | Nature terrain | Surface dans le périmètre d'emprise | Identité des propriétaires |
|---|----------------------|----|---------------------------|--|-----------------|-------------------------------------|---|
| | Section | N° | Surface (m ²) | | | | |
| 1 | ZH | 8 | 49 130 | Lieu-dit L'Attache, route de Caen, AUBIGNY (14700) | Herbage et bâti | 49130 | <p>Mme LECROSNIER Edith, Solange, Léone, née le 20/09/1953 à FALAISE, nu-proprétaire(indivision simple), comptable, célibataire, demeurant L'Attache, 14700 AUBIGNY</p> <p>M. LECROSNIER Jacky Léon Louis, nu-proprétaire (indivision simple), agriculteur, célibataire, demeurant L'Attache, 14700 AUBIGNY</p> <p>Mme ORIoT veuve LECROSNIER Jeanne, Marguerite, Angèle, Marie, retraitée, demeurant L'Attache, 14700 AUBIGNY</p> |
| <p>Origine de propriété : donation enregistrée par Me GAULLIER, notaire à FALAISE le 19 septembre 2012, publié au bureau des hypothèques de Caen le 29 octobre 2012, vol.2012 P n°7478 - la parcelle ZH 8 ayant été attribuée à Madame LECROSNIER en propre par procès-verbal de remembrement publié au bureau des hypothèques de Caen 1, le 17 janvier 1994, vol. 1994 R n° 1</p> | | | | | | | |
| <p>Observations : Madame ORIoT Jeanne est décédée le 9 mai 2019 à AUBIGNY.</p> | | | | | | | |

Commentaire du CE : Il ressort de ces éléments que Madame Edith LECROSNIER et son frère Monsieur Jacky LECROSNIER sont les seuls propriétaires indivis. Ils sont également les « occupants des lieux »

3.3.2 L'expropriation

L'absence d'accord est également à noter avec Monsieur Jacky LECROSNIER exploitant de la parcelle. Monsieur Jacky LECROSNIER est membre de l'indivision propriétaire de la parcelle ZH 08 avec sa sœur Madame Edith LECROSNIER.

Monsieur Jacky LECROSNIER, célibataire et sans enfants, non inscrit au registre du commerce et des sociétés, figure ainsi :

Entrepreneur individuel depuis le 1er janvier 1991, sans salariés. L'Attache, 1700 AUBIGNY N° SIRET : 380 934 125 00010

*Code NAF : élevage d'autres bovins et de buffles (0142Z)
(sources : infogreffe.fr et sociétés.com)*

De nombreux contacts ont eu lieu entre Monsieur LECROSNIER et la Communauté de Communes ou la SAFER, sans que les négociations foncières n'aient pu aboutir.

Précisons encore que le rapport de présentation du PLU traite de l'exploitation agricole qui se trouve actuellement sur la parcelle ZH n°8 de la manière suivante :

*« 1 exploitant au hameau L'attache : cette exploitation au Sud d'Aubigny en limite communale de Falaise, cohabitera, à court terme, avec une zone d'activités prévue sur la commune de Falaise. **En effet, l'activité agricole de l'exploitation agricole n'est pas pérenne (exploitant bientôt à la retraite). De plus, la proximité de l'exploitation agricole avec la zone d'activité économique existante sur Falaise, dont les besoins en fonciers sont avérés, entraîne une mutation de cette zone au profit d'une ZAE. Enfin, l'exploitant lui-même a entrepris des démarches dans ce sens auprès de la commune de la CDC afin que ces terrains puissent avoir une vocation d'accueil d'activités économiques** »*

Il est enfin précisé qu'il n'existe pas de plan d'épandage sur le territoire Communal et que deux exploitations, dont celle de Monsieur LECROSNIER, sont des exploitations agricoles classées soumis à déclaration (page 13 du rapport de présentation).

Madame Edith LECROSNIER et Monsieur Jacky LECROSNIER ont chacun reçu une lettre recommandée le 18 avril les informant de la présente enquête (Fascicule 6 Chapitre II)

Commentaire du CE : comme indiqué dans un précédent commentaire il n'est pas fait mention des échanges dans le rapport de la CdC. L'absence d'accord entre la CdC et les représentants de l'indivision justifie si la DUP est reconnue le recours à l'expropriation

Commentaire du CE : les modifications projetées

- ne remettent pas en cause les grandes orientations du PADD
- correspondent à des objectifs du SCoT
- vont permettre de mener des projets de développements économiques
- améliorent la prise en compte environnementale, augmentation des surfaces d'EVG, création de parcs et de cheminements piétons.
- intègrent les changements de mode de déplacement en imposant des stationnement pour les deux roues non motorisés pour les constructions nouvelles et les changements de destination.
- facilitent la gestion des eaux usées (réseaux séparatifs) en édictant des règles de gestion des eaux pluviales.
- permettent de densifier notamment par la diminution de la bande d'inconstructibilité prescrite par la loi Barnier
- corrigent une erreur matérielle du PLU.
- permettent de créer une entrée de la ville de Falaise

4 LES AUDITIONS

Comme le permet l'article 123-16 du code de l'environnement, j'ai souhaité rencontrer un représentant de la société Tartefrais, les propriétaires de la parcelle cadastrée ZH 008 et Madame HAREAU, élue Chambre d'Agriculture.

4.1 Hafner Falaise anciennement Tartefrais

J'ai chargé Monsieur SOENNENEN de prendre un rendez-vous.

Le Mardi 16 mai à 14 heures, j'ai rencontré Monsieur LECLERC responsable d'entreprise société Hafner Falaise anciennement Tartefrais.

Nous avons échangé pendant une heure, sur la société Hafner Falaise

Date de création reprise

Créée en 1990, l'entreprise Tartefrais, spécialisée dans la fabrication de pâtisseries industrielles, après plusieurs localisation sur le territoire de la CdC, elle s'est installée dans la zone d'activité Falaise Sud et a créé deux modules successifs.

La société Tartefrais a été rachetée par le groupe Hafner (président-directeur général, Nicolas Sesmat) en 2021 et depuis janvier 2023, l'entreprise s'appelle Hafner Falaise.

L'usine de Falaise est la plus importante du groupe et représente 40% du volume de production.

Type de production

Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche

Nbre salariés

Sur le site de Falaise, l'entreprise compte 270 salariés pour un CA de l'ordre de 30 à 35 millions d'euros. Malgré la longue période du Covid-19, elle est sur une progression régulière de CA d'environ 13% par rapport à 2021. Hafner est, de ce fait, un gros employeur avec 274 employés dont 67 % de CDI, 10% de CDD et 23% d'Intérim.

Perspectives d'évolutions

De nombreuses perspectives pour des nouveaux marchés existent . Elles ne peuvent être divulguées car celles-ci relèvent du secret d'entreprise.

Le site est saturé à 90% et ne peut par conséquent répondre à aucune possibilité de croissance ou de reprise de part de marché.

Chaque atelier créé permet la création de 30 à 40 emplois.

Besoins pour évoluer

Pour un nouvel atelier de production de 2000 m², il faut créer du stockage ainsi qu'un parking.

Sur parcelle occupée par l'usine, il ne reste pas de place pour construire. Une extension de la ZA permettrait un agrandissement sur un même site de production.

Conséquence si pas d'agrandissement ZA Sud Calvados

Dans la situation actuelle, sans extension de ZA Falaise Sud, pour se développer, Hafner Falaise a deux choix :

- Délocalisation totale et création d'un nouveau site avec toutes les conséquences financières pour l'entreprise, mais aussi l'emploi et l'activité économique de la CdC du Pays de Falaise

- Créer un deuxième site de production mais cela obligerait d'avoir un second groupe de services annexes, créer un nouveau stockage complet...

Ce choix serait négatif tant au niveau du bilan carbone que du temps perdu de la perte d'efficacité...

Commentaire du CE : La société Hafner Falaise a de réelles perspectives de développement, n'a plus de place pour augmenter sa production, doit construire mais n'a plus de terrain disponible.

4.2 Les propriétaires

Le 11 avril, j'ai demandé à Monsieur SOENNENEN de contacter Madame LECROSNIER pour savoir si il pouvait me communiquer son numéro de téléphone portable pour que je puisse prendre rendez-vous. Il n'a eu aucune réponse. Le lundi 15 mai, j'ai pris rendez-vous via la ligne téléphonique fixe pour le 31 mai après la permanence d'Aubigny avec Madame et Monsieur LECROSNIER.

Je me suis rendu chez Madame Edith LECROSNIER et Monsieur Jacky LECROSNIER, la synthèse des échanges :

Une rencontre a eu lieu à la CdC avec les élus, l'avocat et le chargé de mission de la CdC, des habitants et élus de Aubigny

L'offre financière faite à ce moment-là ne convenait pas aux propriétaires en comparaison des ventes de foncier dans les zones d'activités.

Les propriétaires ont fait réaliser une évaluation par un expert foncier, mais ne l'ont pas transmise à la CDC

Pas d'offre d'achat écrite par la CdC

Monsieur Jacky LECROSNIER envisage de faire valoir ses droits à retraite en fin d'année 2023. Il a été longtemps aide familial et de ce fait a peu cotisé à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole

Madame Edith LECROSNIER et Monsieur Jacky LECROSNIER sont conscients qu'ils vont devoir quitter les lieux et leur domicile.

Souhaitent savoir si ils auront une priorité pour acheter une maison.

Commentaire du CE, globalement, il semble qu'il y a eu une lacune sur les échanges avec les propriétaires des lieux générant une forme de blocage avec les propriétaires. Depuis leur rencontre avec Madame HAREAU, Ils ne souhaitent plus rester à leur domicile.

4.3 Madame HAREAU, élue Chambre d'Agriculture

Sur les conseils de Monsieur SOENNENEN, j'ai téléphoné à Madame HAREAU Le lundi 22 mai, nous avons échangé sur la situation des propriétaires concernées par la présent enquête publique. Voici une synthèse de l'échange :

Madame HAREAU a proposé lors de la réunion des PPA de rencontrer les propriétaires. Quelques mois plus tard, au printemps 2022 dans le cadre d'une négociation Madame

HAREAU a rencontré Madame et Monsieur LECROSNIER, ont alors été abordé les difficultés liées :

- au prix proposé pour l'ensemble de la parcelle
- au maintien dans la maison pour Consorts LECROSNIER
- au raccordement à l'assainissement collectif
- à la sortie sur la D658.

Madame HAREAU leur a proposé de participer à une négociation avec le Président de la CdC. Madame et Monsieur LECROSNIER lui ont dit qu'ils allaient contacter leur avocat.

Commentaire du CE : Les demandes exprimées par Madame et Monsieur LECROSNIER semblent raisonnables.

5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le 20 janvier 2022 à 9 heures 30, au siège de la Communauté de communes, s'est tenue la réunion conjointe des personnes publiques associées, conviées à se prononcer sur le projet.

5.1 Pour le Département du Calvados

Le Département souligne que la localisation du terrain pour de l'activité économique est pertinente, malgré son usage agricole, compte-tenu de l'environnement du site

Le dossier fait l'objet de quelques réserves sur le volet mobilités douces

5.2 Pour la Chambre d'agriculture du Calvados

La profession agricole par Madame HAREAU se dit triste de voir disparaître une exploitation mais comprend la motivation de la Communauté de communes.

La Chambre d'Agriculture du Calvados s'interroge sur les motifs du classement de la zone en 2AUe dans le PLU initial.

5.3 Pour la Commune d'Aubigny

Monsieur Michel LECAPITAINE, Maire, partage le sentiment exprimé sur l'impact humain de l'expropriation

Pourquoi ne pas s'être contenté de répondre aux besoins de l'entreprise Tartefrais sans faire une opération d'ensemble ? Il est répondu que les propositions amiables n'ont jamais abouties et qu'il fallait donc exproprier dans le cadre d'une opération d'ensemble.

5.4 Pour la Commune de Falaise,

Les propositions amiables, qui semblaient rationnellement acceptables, n'ont pas été acceptées par les propriétaires exploitants.

Monsieur le Maire souligne néanmoins la pertinence de la consommation foncière à cet endroit compte-tenu de l'environnement artificialisé.

5.5 Pour la Chambre de commerce et d'industrie de Normandie, par Monsieur le Président,

Le choix de la localisation est pertinent compte-tenu de sa nature et des enjeux économiques.

5.6 Pour l'Etat

pris en la personne du Préfet du Calvados, ici représentée par Monsieur Renaud MARTEL, DDTM14,

La DDTM insiste sur les enjeux de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Loi Climat et Résilience) mais qui sont cohérents ici compte-tenu des équipements périphériques.

L'étude de densification souligne qu'il n'y a plus de terrains à consommer sur la zone Expansia : les terrains résiduels de la collectivité : 2,5 ha avec un projet à l'étude en cours sur un tiers – les autres rares terrains non bâtis sont des réserves foncières d'entreprises (groupe Bricomarché).

La zone Martinia est également en voie de commercialisation complète.

5.7 SRADDET

N'a pas participé mais a indiqué par écrit qu'il n'y a pas de remarque particulière sur le projet proposé.

5.8 Autre :

La Région Normandie a indiqué ne pas être présente, et la Chambre des métiers et de l'artisanat du Calvados et de l'Orne n'est pas présente.

La réunion est levée à 10h45. Le présent compte-rendu a été approuvé par l'ensemble des personnes présentes.

Commentaire du CE : Il y a un réel consensus des PPA sur l'intérêt public de ce projet et le manque de terrains en ZA disponibles même si il est déploré la perte d'un siège d'exploitation. La localisation est pertinente Il est soulevé des lacunes pour les mobilités douces. L'impact humain est souligné mais il n'y a pas eu de négociation possible

6 MRAE

La MRAE de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 17 mars 2022 par téléconférence. Son avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation.

L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

6.1 Contexte réglementaire

Dans la mesure où la commune d'Aubigny compte un site Natura 2000 sur son territoire, « L'ancienne carrière de Saint-Pierre-Canivet et d'Aubigny » (FR2502013), zone spéciale de conservation au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore », en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU est soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

6.2 Consommation d'espace

L'autorité environnementale recommande de préciser les caractéristiques de l'artificialisation des sols réalisée au cours de la décennie écoulée sur le territoire communal.

Elle recommande également de compléter le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par des mesures visant à compenser, au moins en partie, l'artificialisation supplémentaire qui découlera de sa mise en œuvre.

6.3 Biodiversité-Paysage

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un inventaire faune/flore, et en particulier un inventaire chiroptérologique, sur le site du projet afin de compléter le diagnostic initial et de prévoir, selon les impacts potentiels du projet, des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, adaptées.

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte, par les outils réglementaires du plan local d'urbanisme, les éléments de biodiversité et de paysage présents (boisements, haies) dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité

6.4 L'eau

L'autorité environnementale recommande de justifier davantage la compatibilité de l'évolution du document d'urbanisme avec la disponibilité quantitative et qualitative de la ressource en eau potable, en particulier dans le contexte de réchauffement climatique.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une étude permettant de vérifier la possibilité et les conditions d'infiltration sur site des eaux pluviales sans impact notable sur l'environnement et la santé humaine.

6.5 Les déplacements

L'autorité environnementale recommande de présenter les mesures prises pour réduire les déplacements en voiture vers, ou depuis, la zone d'activités.

6.6 Le bruit

L'autorité environnementale recommande de réaliser une étude acoustique afin d'apprécier les nuisances existantes, d'en déduire les impacts potentiels sur la santé des salariés de la zone d'activités et de définir les mesures d'évitement ou de réduction correspondantes.

6.7 Le radon

L'autorité environnementale recommande à la commune de prendre en compte le risque radon dans le PLU conformément à la réglementation. Elle recommande également à la communauté de communes d'inviter les acquéreurs de lots à proposer des solutions techniques adaptées à chaque bâtiment pour réduire l'exposition de leurs futurs occupants au radon et à vérifier leur mise en œuvre.

7 REPONSES A LA MRAE

Il n'y a pas de « mémoire en réponse » à proprement parler, mais la CdC a mis à jour son rapport d'évaluation environnementale daté d'octobre 2022. Les éléments ajoutés ou modifiés sont portés en bleu dans le document et facilement identifiables.

7.1 Consommation d'espace

Le SCOT a permis d'étudier les possibilités d'urbanisation et de limitation de celle-ci au niveau d'un secteur très large. Cette réflexion a permis de prévoir une urbanisation et sa compensation : densification des zones artisanales existantes. Une étude des scénarios et des apports du SCOT est présentée dans les paragraphes de justification du projet de Mise en Compatibilité du PLU.(page 45/89)

7.2 Biodiversité-Paysage

Une étude chiroptérologique complète a été réalisée, et une page de synthèse a été introduite en page 30 du rapport. Cette étude relève une faible activité chiroptérologique.

Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :

- Lorsque l'on regarde le contexte environnant, on constate que l'aire d'étude est déconnectée de secteurs naturels favorables. En effet, la 2x2 voies N158 coupe complètement l'aire d'étude des habitats favorables et riches présents à l'Ouest et l'absence de corridors écologiques à l'Est, isole l'aire d'étude d'autres secteurs favorables aux chiroptères.

- Il a été constaté une forte pollution lumineuse, d'une part avec l'éclairage urbain de la zone d'activité mais qui s'éteint à minuit, d'autre part avec la présence de spots puissants qui éclaire la zone de chargement des entrepôts du centre E. Leclerc.

La présence de ces nuisances lumineuses ainsi que la 2x2 voies peut d'office exclure certaines espèces de l'aire d'étude et réduire ainsi considérablement la diversité spécifique et les niveaux d'activité.

La présence d'une haie sera à protéger et à intégrer dans le dessin des parcelles afin de favoriser la présence des chiroptères (page 53/89)

7.3 L'eau

La stratégie de gestion des eaux pluviales limite les ilots de chaleur en préservant l'humidité des sols et en permettant à une végétation dense de survivre aux étés chauds. La recharge des aquifères est également un aspect très positif.

Des études de sols seront menées pour connaître précisément les coefficients de perméabilité. Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera effectué sur cette base. Il sera vérifié ce qui doit être prévu pour ne pas entraîner de risques vis-à-vis de la ressource en eau souterraine (page 70/89)

7.4 Le bruit

La santé des travailleurs sur site est garantie par la réglementation. Celle-ci limite les émergences et les expositions des travailleurs et personnes vis-à-vis des sources de bruits. Pour rappel, la réglementation française oblige à un résultat et n'est pas une obligation de moyen.

7.5 Le radon

La communauté de communes invitera les acquéreurs de lots à proposer des solutions techniques adaptées à chaque bâtiment pour réduire l'exposition de leurs futurs occupants au radon

Commentaire du CE Les réponses de la CdC à la MRAe sont complètes. Pour la réduction des déplacements en voitures, même si la CdC n'a pas répondu, dans l'OAP il est clairement fait mention d'une voie cyclable le long de la parcelle ZH 8 en lien avec celle existante.

8 LES AVIS DU PUBLIC

8.1 Les permanences :

Le vendredi 5 mai 2023, je me suis rendu un peu avant 9 heures à la CdC du Pays de Falaise pour y déposer 3 registres d'enquête publique, vérifier l'affichage et m'assurer de la complétude du dossier qui sera mis à disposition du public dès l'ouverture de l'enquête.

J'ai pris le dossier d'enquête publique avec l'arrêté de prescription pour le déposer avant 9 h 30 à la mairie de Aubigny.

Au passage j'ai pu constater la présence de l'affichage sur la RD 658 au droit de la parcelle concernée sur le rond-point de l'Attache et sur le tableau d'affichage de la Mairie d'Aubigny.

J'ai été très bien reçu par Madame DILASSER secrétaire de Mairie et Monsieur LECAPITAINE, Maire de Aubigny, qui m'a installé dans la salle de conseil municipal située à côté du secrétariat.

8.1.1 Permanence du 5 mai 2023 à Aubigny :

J'ai ouvert l'enquête publique et la première permanence à la Mairie de Aubigny à 9 heure 30.

Aucune personne ne s'est présentée

J'ai terminé la permanence à 11 heure 30.

J'ai remis les pièces de l'enquête au secrétariat et j'ai fait quelques recommandations à Madame DILASSER secrétaire de mairie concernant la mise à disposition du dossier et des 3 registres.

8.1.2 Permanence du 23 mai 2023 à la CdC:

Je suis arrivé à 9h45, le dossier d'enquête et es 3 registres ont été mis dans la salle mise à ma disposition pour la permanence. Sur le registre 3 Enquête parcellaire, Procédure d'expropriation, une mention de passage sans aucun commentaire datée du 5 mai 16h signée est apposée

J'ai ouvert la deuxième permanence à la Communauté de Commune du Pays de Falaise à 10 heure.

Monsieur SOENNEN est venu me voir. Nous avons échangé sur le dossier et je lui ai fait part d'un certain nombres de remarques qui seront portées dans mon PV de synthèse afin qu'il puisse anticiper sur les réponses de la CdC.

Aucune personne ne s'est présentée

J'ai terminé la permanence à 12 heure.

8.1.3 Permanence du 31 mai 2023 à Aubigny :

Je suis arrivé à Aubigny un peu avant 15 heure, 2 observations ont été portées sur le registre N°1 le 22 mai à 11h30 par Monsieur Roullier en page 2 et le 24 mai à 14h30 signature illisible en page 3.

J'ai ouvert la troisième permanence à la Mairie de Aubigny à 15 heure.

15 h 10 Monsieur Alban BREHON est venu consulter le dossier et a demandé des explications. Il va déposer une observation écrite ultérieurement.

15 h 55 Monsieur Pascal POURNY a déposé une observation sur le registre N°1 et le N°3.

Deux personnes se sont présentées

17H, j'ai terminé la permanence.

8.1.4 Permanence du 9 juin 2023 à Aubigny :

Deux remarques ont été déposées sur le registre N° 1 le 2 juin par Monsieur MAUDUIT et Madame ONFROY

J'ai ouvert la quatrième permanence à la Mairie de Aubigny à 9 heure 30.

9 heure 30 Monsieur LAVOLE Thibaut s'est présenté :

- s'étonne alors que l'état vise le Zéro Artificialisation Nette, que la demande porte sur toute la parcelle et ne réponde pas seulement aux besoins de l'extension de HAFNER Falaise.

-S'inquiète de la sécurité pour l'accès à cette future zone d'activité. Sécurité :passage piétons pour se rendre à la boulangerie en face.

-Beaucoup de mal avec le côté humain dans le dossier de la CdC. C'est le développement des voiries et de la zone qui a englobé l'exploitation agricole et non l'inverse Monsieur LAVOLE laisse dans le registre un document de trois pages.

10h Monsieur AUMONT Alain retraité agricole est passé prendre des renseignements. Nous avons échangé. Il n'a pas souhaité mettre d'observation sur le registre.

10h30 Monsieur LECAPITAINE est venu comme « citoyen » échanger et a laissé un document de 1 page.

11h20 Madame LECROSNIER est venue déposer une observation écrite sur le registre.

Quatre personnes se sont présentées

11 heure 30, j'ai terminé la permanence le délai d'enquête étant écoulé, j'ai clôt les 3 registres.

Après la clôture de l'enquête, Monsieur LECAPITAINE m'a remis 2 copies d'articles de presse et une copie de son intervention lors du conseil communautaire du 30 septembre 2021.

8.2 Clôture de l'enquête :

Le 9 juin 2023 à 11 h 30, j'ai clôt les registres de la Mairie de Aubigny

au feuillet 12 du registre de DUP, il contient 8 observations écrites

au feuillet 3. du registre de modification du PLU, il contient aucune observation écrite.

au feuillet 3 du registre Enquête parcellaire et expropriation, il contient aucune observation écrite.

Le 9 juin 2023 à 11 h 55, j'ai repris les registres de la Communauté de Commune du Pays de Falaise que j'ai clôt

Une lettre était à ma disposition avec les registres.

au feuillet 1 du registre de DUP, il contient aucune observation écrite.

au feuillet 1. du registre de modification du PLU, il contient aucune observation écrite.

au feuillet 1 du registre Enquête parcellaire et expropriation, il contient aucune observation écrite en dehors de la signature datée du 5 mai.

Commentaire du CE : Les permanences ont vu peu de public (7 visites), mais avec un réel souhait d'information. Les visiteurs ont généralement laissé une observation, l'ambiance a toujours été très courtoise.

Le 9 juin 2023 à 11 heure 30, le registre dématérialisé a été clôt automatiquement, il contient 1 observation.

Commentaire du CE : Le registre dématérialisé a été une source importante de consultations mais une seule remarque y a été portée.

8.3 Les observations ;

8.3.1 Généralités :

- Aucune remarque n'a été portée sur les registres de la Communauté de Commune du Pays de Falaise.
- 8 Remarques ont été portées sur le registre 1 DUP de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport DUP 1 à 8
- Aucune Remarque n'a été portée sur le registre 2 Mise en compatibilité PLU de la Mairie de Aubigny
- 1 Remarque a été portée sur le registre 3 Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport EX 1
- Le public a fortement consulté le registre dématérialisé avec 544 vues, 221 chargements et 1 observation a été portée notée dans le rapport RD 1.
- Une Remarque a été reçue par courrier déposé à la CdC notée dans le rapport C 1 aucune par mail.

8.3.2 Remarques portées sur les registres papiers :

8.3.2.1 *Registres Communauté de Commune du Pays de Falaise,*
Aucune remarque.

8.3.2.2 *Registres Mairie de Aubigny,*

8.3.2.2.1 *Registres DUP*

DUP1 Monsieur ROULLIER

- ne comprend pas que l'on puisse expulser
- estime qu'il y a assez de zones industrielles à Falaise
- craint que dans 10 ans ce soit une friche industrielle de plus.

DUP 2- Monsieur (signature illisible)

- questionne sur l'évolution des constructions au détriment des terres agricoles
- trouve consternant que l'on exproprie une famille de fermier
- le contexte économique est contraire à l'augmentation des hangars industriels.

DUP 3- Monsieur POURNY

- Favorable au projet car arguments convaincants pour l'activité économique et l'entrée de ville de Falaise.

DUP 4 Monsieur MAUDUIT

- Encore des terres artificialisées

DUP 5 Madame ONFROY

- contre cette expansion

- anormal d'exproprier
- perte de terre agricole

DUP 6 Monsieur LAVOLE

- Intérêt économique s'oppose à l'écologie
- Artificialisation alors que l'on parle ZAN
- Gestion eau pluviale
- Pas de compensation agricole
- Manque mise à jour des données sur la consommation des ZA
- Sécurité quelle priorité pour les cyclistes, pour les piétons qui seront encore plus nombreux.
- Comment gérer l'afflux de nouvelles livraisons par des camions ?
- Demande une juste compensation financière pour les expropriés et qui prenne également en compte le préjudice moral
- Déploire certains qualificatifs du rapport

DUP 7 Monsieur LECAPITAINE

- Rappelle qu'il y a 40 ans la ferme de l'Attache était entourée de prairies, création de l'autoroute, puis de la zone d'activité à Falaise juste à côté. Les agriculteurs n'ont jamais rien dit ni contesté et le paient très cher aujourd'hui.
- Les aménagements initiaux avec une activité industrielle enclavée dans des sites commerciaux et l'exclusion au départ de ces 5 hectares.
- L'activité économique doit être préservée
- Il est impératif que la famille LECROSNIER ne soit pas lésée
- Nécessité d'entreprendre de nouvelles négociations pour trouver une solution acceptable pour tous sans recours à l'expropriation.
- Crain un impact sur la santé de la santé

DUP 8 Madame Edith LECROSNIER

- estime l'enquête d'utilité commerciale et artisanale
- Choquée que le représentant de la SAFER soit chez le notaire le jour de la succession de sa mère pour lui annoncer une expropriation
- Achat de leurs terres moins cher que pour la nouvelle déchetterie (7 euros du M²) alors que leur terrain est raccordé au réseau d'eau potable et électrique.
- S'interroge sur le coût des recherches archéologiques
- Demande une juste valeur pour la vente de leur bien.
- Estime injuste de devoir être imposée sur le plus-value alors que ce n'est pas leur choix de vendre.

8.3.2.2.2 [Registre Mise en compatibilité PLU d'Aubigny](#)

Aucune remarque

8.3.2.2.3 [Registre Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation](#)

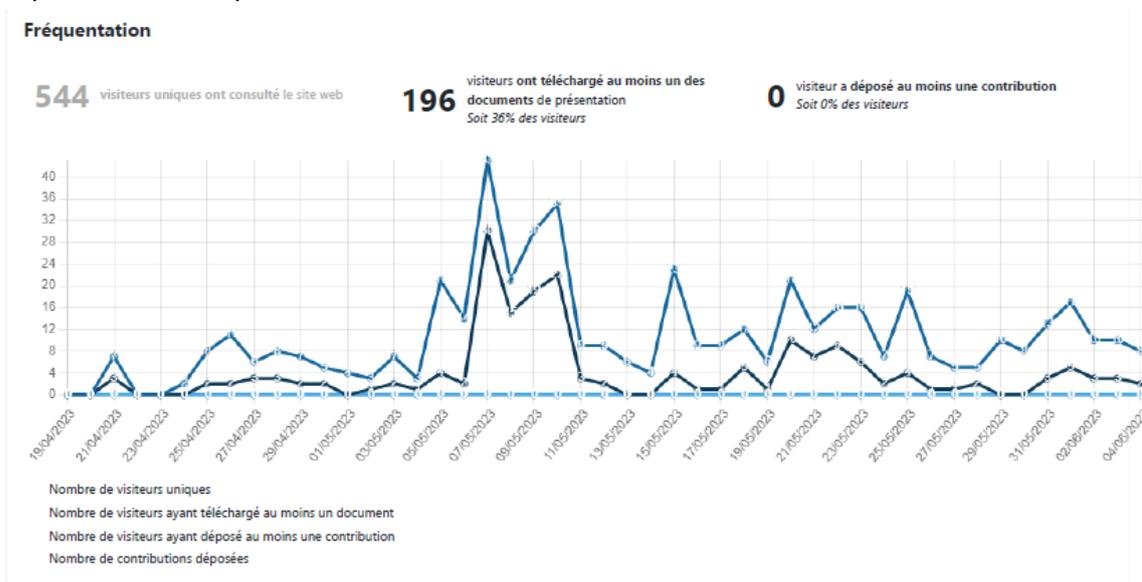
EX1 Monsieur POURNY

Favorable à l'extension de la zone demande une juste indemnisation des deux propriétaires avec prise en compte du facteur humain et de leur domicile

8.3.3 Statistiques sur le registre dématérialisé :

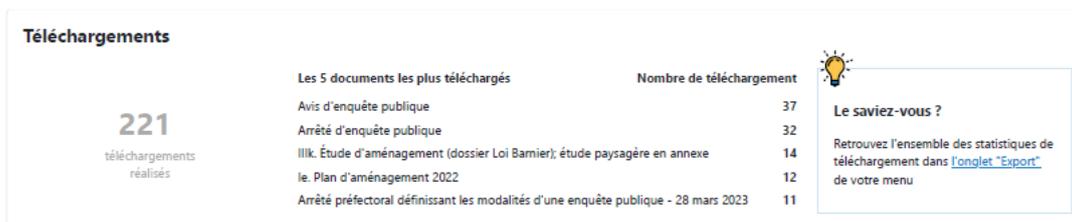
Avant l'ouverture de l'enquête, 21 personnes sur les 71 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation (entre le 21 avril et le 4 mai inclus)

Ce site a été très fortement consulté avec 544 visites et 221 téléchargements, qui statistiquement sont réparties comme suit :



09/06/2023 13:53

Tableau de bord



8.3.4 Remarque portée sur le registre dématérialisé :

Elles sont portées en intégralité dans le document **Annexe 3**



RD 1 Monsieur Alban BREHON a déposé une contribution, il indique :

- les aménagements autour de l'exploitation ne sont pas de la responsabilité de la famille LECROSNIER que ce soit urbain, routier ,économique ou ZAC, et n'ont jamais été contre.

- La zone Expansia a fini d'enfermer cette exploitation

- Il est important de relever et de noter dans ce dossier que jamais la famille Lecrosnier ne s'est opposée fermement au " développement économique" de notre communauté de commune souhaitant justement et légitimement rester " tranquille " sur leur propriété familiale sans demander de comptes à personne.

- Communauté de commune qui œuvre pour exproprier à moindre coût des habitants et agriculteurs de leur propre agglomération.
- Monsieur et Madame Lecrosnier sont désormais épuisés par cette situation qui impacte fortement leur morale et leur volonté de se battre pour conserver leurs biens !
- étant un bien très convoité de par son emplacement, il est normal qu'il soit vendu à sa juste valeur commerciale.

Commentaire du CE : Le registre dématérialisé a été très fortement consulté et constitue un réel vecteur de recherches d'informations même si une seule remarque y a été portée.

8.3.5 Remarque reçue par courrier

C 1 Monsieur LETEURTRE, ancien député, Conseiller Départemental, Maire de Falaise Président de la CdC

- rappelle les actions menées de très longue date pour le développement économique de Falaise, rappelle que cette anticipation a permis de mieux palier à la fermeture de Moulinex

- indique que des contacts avec la famille LECROSNIER existent depuis les années 90 par la ville de Falaise, la CdC, des intermédiaires telle que la SAFER. Les propositions des élus successifs sont restées « Lettre morte »

- cette situation a amené Monsieur LETEURTRE en 2015 à engager une procédure d'expropriation.

8.3.6 Résumé de l'ensemble des observations:

| Thème/Contributeur | | DUP1 | DUP2 | DUP3 | DUP4 | DUP5 | DUP6 | DUP7 | DUP8 | EX1 | C1 | RD1 |
|-------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|----|-----|
| Sécurité d'accès | 1 | | | | | | X | | | | | |
| Contre Expulsion | 3 | X | X | | | X | | | | | | |
| Pas besoin de ZA | 3 | X | X | | | | X | | | | | |
| Diminution surface agricole | 5 | | X | | X | X | X | | | | | X |
| Pour ZA | 3 | | | X | | | | X | | | X | |
| Améliorer l'entrée Falaise | 1 | | | X | | | | | | | | |
| Compensation financière juste | 5 | | | | | | X | X | X | X | | X |
| Demande négociation | 2 | | | | | | | X | | | | X |
| Santé de la famille | 2 | | | | | | | X | | | X | X |
| Nombre de thèmes abordés | | 2 | 3 | 2 | 1 | 2 | 4 | 3 | 1 | 1 | 2 | 4 |

Essentiellement 9 grands thèmes ont été abordés par les 11 personnes qui se sont exprimés. Beaucoup ont abordés plusieurs thèmes

9 LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE :

Le 14 juin 2023 à 15 heures au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise, j'ai remis en main propre mon PV de synthèse à Monsieur SOENEN, , qui a également signé l'autres exemplaire du PV de synthèse. Le certificat de remise du PV de Synthèse signé de Monsieur SOENEN est présent au chapitre IV de l'annexe Fascicule 6.

Ce PV contient la synthèse des 11 contributions, regroupées en 4 grandes thématiques, ainsi que mes contributions. Il se trouve dans un document séparé.

Pour faciliter les réponses de la collectivité, ce PV a aussi été transmis par mail en document Word.

10 L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE :

Le 20 juin 2023, Monsieur SOENEN m'a envoyé par mail le Mémoire en Réponse à mon PV de Synthèse.

Questions posées dans le PV de synthèse :

- la référence et le N° du registre, RCC pour Registre_Communauté de Commune du Pays de Falaise, RMA pour Registre Mairie de Aubigny, RD pour Registre Dématérialisé.

Question du CE : les observations en rouge

Les réponses de la collectivité figurent en bleu.

En vert mes commentaires dans les encadrés.

10.1 Les questions du public

Le tableau ci-après reprend la synthèse des remarques regroupées par grande thématique,.

| Thème/Contributeur | | DUP1 | DUP2 | DUP3 | DUP4 | DUP5 | DUP6 | DUP7 | DUP8 | EX1 | C1 | RD1 |
|-------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|----|-----|
| Sécurité d'accès | 1 | | | | | | X | | | | | |
| Contre Expulsion | 3 | X | X | | | X | | | | | | |
| Pas besoin de ZA | 3 | X | X | | | | X | | | | | |
| Diminution surface agricole | 5 | | X | | X | X | X | | | | | X |
| Pour ZA | 3 | | | X | | | | X | | | X | |
| Améliorer l'entrée Falaise | 1 | | | X | | | | | | | | |
| Compensation financière juste | 5 | | | | | | X | X | X | X | | X |
| Demande négociation | 2 | | | | | | | X | | | | X |
| Santé de la famille | 2 | | | | | | | X | | | X | X |
| Nombre de thèmes abordés | | 2 | 3 | 2 | 1 | 2 | 4 | 3 | 1 | 1 | 2 | 4 |

Essentiellement 9 grands thèmes ont été abordés par les 11 personnes qui se sont exprimées. Beaucoup ont abordés plusieurs thèmes

Un certain nombre de questions concernant la pertinence d'une extension de ZA, l'artificialisation de nouvelles terres ont déjà des justificatifs dans le dossier

- Avez-vous des compléments à apporter ?

Concernant la compensation financière, comme la loi l'oblige, la Communauté de communes a sollicité l'avis des domaines concernant l'estimation du prix de la parcelle, estimation proche de la proposition effectuée par la Communauté de communes.

Commentaire du CE : La réponse est conforme aux obligations légales

Les questions ci-dessous sont regroupées pour une réponse de votre part

Sécurité et accès

- Quels aménagements sont prévus pour la sécurité des piétons et cyclistes

Comme indiqué dans le dossier, il est prévu d'aménager une piste cyclable le long de la RD658 (schéma cyclable) pour permettre de relier le centre-ville de Falaise aux zones d'activités et la piste déjà existante sur Aubigny – St Pierre Canivet. A l'intérieur de la zone, des aménagements pour les déplacements doux seront prévus comme sur l'ensemble des zones déjà existantes.

Commentaire du CE : La réponse est bonne pour les cyclistes, je présume que la circulation piétonne sera sécurisée.

Compensation financière

- Comment allez-vous évaluer le préjudice moral, quelle sera la juste indemnisation ?

La collectivité a tenu compte du préjudice moral dans sa dernière offre en proposant à la famille Lecrosnier de rester dans la maison. Par ailleurs, il sera précisé que la jurisprudence de la Cour de cassation n'indemnise que le préjudice matériel dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Commentaire du CE : dont acte

Demande de négociation

- Envisagez-vous comme le demandent plusieurs personnes de rencontrer Monsieur et Madame LECROSNIER pour échanger sur les modalités de reprise de leurs biens ?

Pour mémoire, la Communauté de communes a écrit et rencontré à plusieurs reprises Mme et Mr Lecrosnier. Ces rencontres et écrits n'ont pas fait l'objet de proposition de Mme et Mr Lecrosnier. Comme elle le fait depuis l'engagement de la procédure, la Cdc continuera d'informer Mme et Mr Lecrosnier des différentes étapes

Commentaire du CE : dont acte

Santé de la famille

- J'ai relevé des inquiétudes concernant l'acceptation morale de l'expropriation et du changement de domicile pour Monsieur et Madame LECROSNIER, quelle(s) action(s) peuvent être appréhendée(s) à l'initiative de la CdC ?

La Communauté de communes a proposé à Mme et Mr Lecrosnier de rester dans la maison d'habitation, proposition toujours restée sans réponse. Sans demande formelle, il est difficile pour la collectivité de les accompagner.

Commentaire du CE : dont acte

10.2 Questions du CE

Contacts avec les propriétaires :

Dans le dossier d'enquête, il n'est pas fait très clairement état des échanges avec Madame et Monsieur LECROSNIER, de plus, je ne sais pas si l'estimation de France Domaine a été transmise aux propriétaires ni si ceux-ci ont fait des propositions écrites ou orales.

- Pouvez-vous me transmettre un état récapitulatif des échanges réalisés avec Monsieur et Madame LECROSNIER, ainsi que leur réponse.

- Envisagez-vous de les contacter avant la phase d'expropriation ?

Vous trouverez ci-dessous la chronologie des courriers transmis par la Communauté de communes à Mme et Mr Lecrosnier :

- 6 Mars 08 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Mr Lecrosnier Jacky, indiquant le souhait d'acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée ZH N°8,

- 30 Sept 08 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à M. Hamon, directeur Général de la Safer pour demander soutien de la Safer dans la recherche d'un nouveau siège d'exploitation à Mr Lecrosnier.

- 5 Mai 09 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Madame Lecrosnier-Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, rappelant une rencontre entre la famille Lecrosnier, des représentants de la Cdc et Messieurs Ferriere et Roumier (experts fonciers). Il est indiqué que la Famille Lecrosnier n'est pas hostile à la proposition et demande une offre financière, qui est effectuée à hauteur de 400 000 €TTC.

- 2009 : Courrier de Jean François Cassiaux, DGS de la Cdc, à Madame Lecrosnier- Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, indiquant que la proposition dans le courrier du 5 Mai 2009 est globale et ne peut être détaillée,
- 16 Déc 09 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Madame Lecrosnier- Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, relançant la famille Lecrosnier suite aux courriers précédents,
- 16 Nov 18 : Courrier de Claude Leteurtre, Président de la Cdc à M. Hamon, directeur de la Safer, informant que la collectivité n'a pas trouvé d'accord avec la famille Lecrosnier, demandant de faire une dernière offre à la famille Lecrosnier tout en lançant en parallèle les démarches d'expropriation. La proposition d'acquérir l'ensemble à hauteur de 400 000 €, laisser l'entière jouissance de la parcelle jusqu'au 30 09 21, au-delà de cette date, la jouissance d'une surface d'environ 2Ha se termine au dépôt d'un Permis de Construire et la fin de la jouissance du reste de la parcelle se fait au départ des lieux de Mme Lecrosnier- Oriot.
- 06 Déc 19 : Courrier de Claude Leteurtre, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier pour les informer qu'au prochain Conseil Communautaire, il sera proposé une délibération pour mettre en oeuvre une Déclaration d'Utilité Publique (D U P) avant expropriation mais que la priorité reste de conclure une acquisition amiable.
- 04 Fev 20 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Vice-Président de la Cdc en charge du Développement Economique à Mme et Mr Lecrosnier, suite à la réunion du 3 février 2020 en présence de Mme et Mr Lecrosnier, Mr Lecapitaine (maire d'Aubigny), Mr Mesnil (Vice-Président Cdc), Mr Rechaux (Safer), Mme Courtois (Dgs Cdc) et Mr Soenen (Cdc). Il est indiqué que Mr Lecrosnier autorise Mr Mesnil à appeler la Msa pour connaître le montant de sa future retraite, que Mme et Mr Lecrosnier adressent une proposition écrite du montant de l'ensemble des biens présents sur la parcelle cadastrée ZH N°8 ainsi que les délais nécessaires pour libérer l'herbage et la maison. Il est indiqué que lors du prochain Conseil Communautaire une délibération sera de nouveau proposée pour la mise en oeuvre de la D U P avant Expropriation et que la priorité reste de conclure une acquisition amiable.
- 19 Mai 21 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier, rappelant que l'offre d'achat est de 400 000 € en situation libre.
- 14 Janv 22 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier, indiquant que la Cdc organise une réunion avec les Personnes Publiques et Associées dans le cadre de la procédure d'utilité publique.
- 14 Avril 23 : Courriers de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc en AR et distinct à Mme Lecrosnier et Mr Lecrosnier notifiant l'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de D U P de l'extension d'une zone d'activité « Sud Calvados » porté par la Cdc et valant mise en compatibilité du PLU d'Aubigny et d'une enquête parcellaire en vue de l'expropriation de la parcelle cadastrée ZH N°8, secteur de l'attache.
- En mars 2022, ces propositions ont été réitérées envers la famille Lecrosnier.
La CDC va continuer d'informer la famille Lecrosnier de l'avancée de la procédure d'expropriation.

Commentaire du CE : je constate une douzaine de courriers ou contacts avec Madame et Monsieur LECROSNIER depuis mars 2008 dont certains comprennent des offres d'achat.

Expropriation :

- Quelles solutions de proposition de logement envisagez-vous ?

La collectivité a proposé à Mme et Mr Lecrosnier de rester dans la maison d'habitation actuelle. Dans le cas d'un refus de leur part, la Cdc fera des propositions de logement quand ils nous auront informés des caractéristiques du logement recherché.

Commentaire du CE : dont acte

- Disponibilité des terrains dans les zones d'activité

Tableau extrait des pages 47/48 du rapport de présentation :

| Etat de la consommation des ZAE | | Niveau | Surface totale (en ha) | Surface disponible (en ha) | Projet d'extension (en ha) |
|---------------------------------|--|--------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Expansia (2) | | 1 | 32 | 2, 81 | 0 |
| Martinia (6) | | 1 | 15 | 4, 89 | 0 |
| Ariana et Potigny (1-8) | | 2 | 8.5 | 0.4 | 0 |
| Sud Calvados (4) | | 2 | 19 | 0 m ² | 5 ha (L'Attache) + 3 ha |
| Guibray (3) | | 2 | 55 | 0 | 0 |
| Méthanéa (5) | | 3 | 1.9 | 1.9 | 0 |

Il résulte de ces données que les zones d'activité du territoire communautaire n'offrent plus qu'une disponibilité foncière de 7, 53 ha

Il y a une incohérence entre le tableau du rapport ci-dessus et celui des documents annexe reporté ci-dessous.

Extrait du dossier capacités d'urbanisation inexploitées janvier 2022

Récapitulatif disponibilités foncières et immobilières

| | Surface de terrain disponible | Surface de terrain réservé | Surface d'immobilier disponible |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| ZA Ariana | 0 m ² | 4 612 m ² | 0 m ² |
| ZA Martinia | 59 352 m ² | 48 926 m ² | 0 m ² |
| ZA Guibray | 22 767 m ² | 0 m ² | 5 730 m ² |
| ZA Route de Putanges | 0 m ² | 0 m ² | Changement de PLU |
| ZA Sud Calvados | 2 465 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| ZA Expansia | 29 896 m ² | 21 860 m ² | 0 m ² |
| TOTAL | 114 480 m² | 75 398 m² | 5 730 m² |

- Pouvez-vous m'indiquer quels sont les surfaces disponibles à ce jour.

Nous vous proposons ci-dessous une mise à jour du tableau des disponibilités foncières sur les parcs d'activités au 10 Juin 2023 soit 91 050 m². Les variations sont dues à l'abandon ou à de nouveaux projets et la vente de certaines parcelles pour environ 19 811 m².

f Récapitulatif Surface de terrain Surface d'immobilier
disponibilités foncières réservé disponible

et immobilières au 10
JUIN 2023 Surface de
terrain disponible

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| ZA Ariana | 0 m ² | 4 612 m ² | 0 m ² |
| ZA Martinia | 54 285 m ² | 47 331 m ² | 0 m ² |
| ZA Guibray / Méthanéa | 9 767 m ² | 10 000 m ² | 5 730 m ² |
| ZA Route de Putanges | 0 m ² | 0 m ² | Changement de PLU |

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| ZA Sud Calvados | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| ZA Expansia | 27 000 m ² | 17 072 m ² | 0 m ² |
| TOTAL | 91 052 m ² | 79 015 m ² | 5 730 m ² |

Commentaire du CE : Le CE prend note de cette actualisation

Bilan financier

L'estimation des dépenses est sommairement établie de la manière suivante – pour un total de 1.225.000 € TTC – y compris TVA récupérée.

| | |
|--|-----------|
| Foncier (estimation France Domaines) | 480 000 € |
| Etudes préalables | 40 000 € |
| Fouilles archéologiques | 110 000 € |
| Démolitions | 170 000 € |
| Travaux et raccordement aux réseaux dont aléas et mesures de compensation dont : travaux préalables, travaux voirie et réseaux | 480 000 € |

Les dépenses prévisionnelles de l'opération sont estimées à la somme de 1.280.000 € TTC.

L'équilibre financier de l'opération est construit sur la base d'une superficie cessible de 37 300 m² et d'un prix au m² de 22,2 € HT - outre 103 500 € des subventions qui seront sollicitées de l'Etat, du Département et de la Région, et un autofinancement de 347 703 Euros.

L'estimation de France Domaine datée du 21 septembre 2022 pour 480 000 euros (+/- 10% et valeur vénale estimation « utilisable » 2 ans) indique une valeur de remploi de 49 000 euros qui n'est pas reprise en page 74 du document.

- Pourquoi l'estimation des dépenses indique 1 225 000 ttc puis 1 280 000 ttc d'où vient l'écart de 55 000 euros.
- Pourquoi 49 000 euros de remploi indiqués dans l'évaluation du service des domaines ne sont pas comptabilisés.
- L'autofinancement de 347 703 euros peut se concevoir, mais les recettes fiscales vont évoluer, il serait intéressant d'avoir connaissance de ces futures retombées.

L'estimation proposée est, conformément aux exigences du code, « sommaire » mais donne une image fidèle des coûts en cause ; la différence de 55 000 € est une coquille et ne change pas les ordres de grandeur, somme à laquelle il est nécessaire d'ajouter les 49 000 € de remploi. Le montant estimatif de l'investissement est à ce jour de 1 329 000 € TTC.

Dans les recettes, l'autofinancement est obligatoire au moment de la réalisation des travaux pour boucler le budget d'investissement. Concernant les recettes fiscales, elles vont augmenter dans le temps au fur et à mesure des cessions des parcelles. Il faut également savoir que le territoire est en ZRR, ce qui a des conséquences sur la fiscalité.

Nous avons fait une estimation des recettes fiscales selon la réglementation actuelle et en considérant que 17 250 m² d'immobilier seraient construits et occupés par des activités

industrielles et commerciales. Le montant serait d'environ 156 000 € (CFE, CVAE [ou compensation], et taxe foncière).

Le coût de fonctionnement est estimé à environ 1 080 €/ha sur Expansia. Ainsi, nous pouvons estimer qu'il sera d'environ 5 200 € / an.

De plus, nous estimons la dotation à l'amortissement pour la voirie à hauteur de 22 400 € / an et pour les réseaux à hauteur de 2 080 € / an soit au total 24 480 € Ht.

Le coût théorique de fonctionnement total est estimé à 29 680 € / an.

Commentaire du CE : Le CE prend note de cette correction et actualisation et de la fiscalité locale qui va se dégrader.

Correction de l'erreur matérielle d'étoilage

Il y a une incohérence entre la page 54 où il est indiqué deux bâtiments à classer, et je remarque qu'en page 123 du dossier de présentation, il n'est plus fait état que d'un bâtiment en pierre à classer alors que jusqu'ici, il était toujours fait état de 2 bâtiments.

- Combien de bâtiments étoilés vont être repris dans le PLU mis en compatibilité ?

Il y a deux bâtiments étoilés : la maison d'habitation et un bâtiment en pierre implanté à proximité du bosquet Nord.

Commentaire du CE : dont acte

Accès parcelle N°7



Dans le règlement graphique ci-dessus, une parcelle n'a d'accès que par la N658 ce qui n'est pas autorisé par le règlement.

- Prévoyez-vous une autre sortie ?

A ce jour, une autre sortie n'est pas prévue.

Commentaire du CE : dont acte, mais la sortie de ce lot reste problématique

Gestion de l'accès à la ZA

Dans le règlement graphique ci-dessus, l'accès de l'extension de la ZA se fera par l'ancienne route de Thury-Harcourt via une intersection avec la RD 658.

L'extension de la ZA va générer un flux de véhicules légers et de camions conséquents.

- Avez-vous une idée des aménagements à réaliser pour assurer la sécurisation de ce carrefour ?

Si l'extension de la ZA se réalise, les aménagements de sécurisation du carrefour seront étudiés en détail lors de la réalisation du Permis d'Aménager

Commentaire du CE : dont acte

Emplois induits par l'extension de la ZA

- Dans le règlement graphique, vous prévoyez 7 parcelles est-il possible d'estimer le nombre d'emplois qui pourraient être créés par les futures entreprises.

Il est difficile d'estimer à ce stade le nombre d'emplois qui pourrait être créé car nous ne connaissons pas les activités qui s'implanteront.

Commentaire du CE : dont acte

Réglementation stationnement 2 roues

Dans le règlement de zone modifié, en dehors des équipements ou services collectifs il n'est pas fait mention de stationnement pour les 2 roues.

- Prévoyez-vous de prescrire la création de stationnements 2 roues dans les zones 1AU et plus particulièrement 1AUe

A la lumière collectivité pourrait inclure dans le règlement l'obligation de prévoir un stationnement pour les cycles sur les parcelles de l'évolution de l'importance d'encourager les déplacements doux, la ou le prévoir sur l'espace public.

Commentaire du CE : dont acte

Recul loi Barnier

Dans le règlement de zone modifié au chapitre plantations, il est indiqué une distance minimum de 2 m pour les arbres,

- Il serait judicieux d'exclure cette règle le long de la RN 158 déjà concernée par la loi Barnier et le recul avec la voie rapide.

Il est envisageable de ne pas obliger les acquéreurs de parcelles d'implanter une haie le long de la RN158 sachant que la collectivité en plantera déjà une. Cela peut permettre d'améliorer la densification sur la parcelle.

Commentaire du CE : dont acte

Avis du commissaire : Les réponses apportées le 20 juin 2023 par la Communauté de Commune du Pays de Falaise à l'ensemble des questions posées dans le PV de synthèse sont claires et répondent aux questions posées. Elles me permettent de préparer sereinement mes conclusions.

11 LA CLÔTURE DU RAPPORT

Dans un souci d'information du public, je clôt le présent rapport, vous trouverez dans des documents séparés.

- Le Procès-Verbal de synthèse,
- Le mémoire en réponse au PV de synthèse,
- Les trois dossiers avis et conclusions,

Fait à Clécy, le 22 juin 2023

Michel BAR