

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS de FALAISE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE SUD CALVADOS A AUBIGNY

Procès-verbal de la réunion conjointe des personnes publiques associées

Au siège de la Communauté, le 20 janvier 2022 à 9 heures

Le 20 janvier 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 de mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY (secteur de l'attache), en vue d'ouvrir à l'urbanisation un périmètre classé en zone 2AU et permettre l'extension de la zone d'activité Sud Calvados.

Cette mise en compatibilité sera prononcée en conséquence de la déclaration d'utilité publique de l'opération par le Préfet du Calvados.

La liste des personnes publiques associées convoquées ce jour ainsi que la liste des présents figurent en annexe 1 ; le contenu du dossier communiqué aux personnes publiques associées par voie dématérialisée figure en annexe 3 ; les courriers communiqués figurent en annexe 2 ; les courriers reçus préalablement à la réunion figurent en annexe 4.

*

La réunion débute par un rappel du projet par le Président de la Communauté et ses équipes.

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.

Les études relatives à l'état initial du site démontrent une très faible sensibilité environnementale.

L'aménagement du secteur été pensé en tenant compte de la présence à proximité de la 4 voies qui relie CAEN à FALAISE.

En outre, une attention particulière est portée à l'insertion paysagère du projet. Compte-tenu de ces éléments, le projet est dispensé de toute étude d'impact.

Il nécessite néanmoins l'articulation de plusieurs procédures :

- Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, faute de tout accord amiable entre les propriétaires et la collectivité ;
- Une procédure de mise en compatibilité du PLU, pour ouvrir à l'urbanisation la parcelle en cause, classée aujourd'hui en zone d'urbanisation future (2AU) - elle-même soumise à évaluation environnementale et comportant un dossier au titre de la loi « Barnier » en raison de la présence de la 4 voies.

*

Les personnes publiques associées présentes ont formulé les observations suivantes.

Pour le Département du Calvados, par Monsieur le Président, ici représenté par Monsieur DEQUEN,

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.

L'étude loi Barnier au titre de l'article L.111-8 commande de prendre en compte 4 éléments (nuisance, sécurité, qualité architecturale et paysage) qui semblent figurer au dossier mais de manière non lisible (notamment sur la sécurité). Quatre sous-parties mieux identifiées auraient été préférables.

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

L'accès à la maison individuelle conservée se fait par un accès existant qui pourrait être déplacé vers la voie de desserte (motifs : augmentation du trafic ; développement des pistes cyclables selon le schéma).

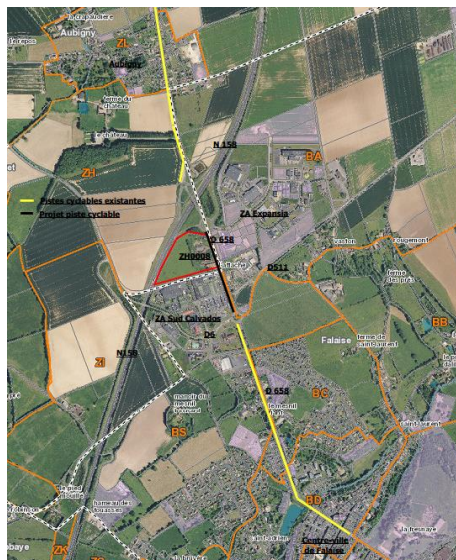
Sont repérées quelques contradictions entre le dossier et l'OAP (sans doute en raison de la réalisation du dossier étalée dans le temps) avec une mise à jour à faire du dossier pour faire apparaître que les cyclistes n'auront plus à circuler sur la chaussée. Le coude de la piste cyclable localisé au Sud de la traverse de la voie de desserte pourrait être déplacé au Nord, permettant une traverse plus sécurisée et un peu en retrait de l'intersection de cette voie avec la RD 658.

Peut-on faire passer les cheminements doux non pas le long de la RD immédiatement mais dans la bande des 15 mètres, le long du terrain concerné par la procédure - pour l'éloigner du trafic motorisé ? La Communauté de communes répond que cela n'avait pas été autorisé dans un dossier précédent mais ce dossier présentait des spécificités.

Dans le cadre du schéma cyclable global, réalisé dans le cadre d'une prestation par un cabinet d'étude spécialisé, est adopté par les élus de la Communauté de communes du Pays de Falaise, il est prévu de créer une piste cyclable (en noir sur le plan ci-dessous) le long de la D 658 entre le rondpoint de sortie/ entrée de la N158 et le rondpoint à l'intersection des D511(vers St Pierre en Auge) - D6 (vers Le Hom) et la D658 (Aubigny- Falaise).

Cette piste cyclable reliera les pistes existantes (en jaune sur le plan ci-dessous) en partance du Centre-ville de Falaise à la piste cyclable St Pierre Canivet - Aubigny.

Cette liaison sera en partie réalisée sur la zone de recul de la parcelle ZH0008.



Pour la Chambre d'agriculture du Calvados, par Monsieur le Président, ici représenté par Monsieur Patrick d'AUBIGNY, Madame Clotilde HAREAU et par Monsieur Benjamin BOUTIN,

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

La CAC aurait préféré une voie amiable et tentera une démarche à l'endroit des propriétaires exploitants.

La CAC s'interroge sur les motifs du classement de la zone en 2AU dans le PLU initial. Il est expliqué qu'il avait été tenu compte, au moment de l'approbation du PLU, de la nature de la zone et des intentions des propriétaires exploitants.

Monsieur D'AUBIGNY partage ce sentiment et propose deux remarques sur la bande de constructibilité et l'insertion paysagère. La collectivité s'est assurée, dans ses études et dans l'OAP, de la qualité de l'insertion paysagère qui justifient au travers du dossier « Loi Barnier » une diminution de cette zone.

Pour la Commune d'Aubigny, par 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.

Monsieur le Maire fait référence à la haie en crête sud de talus, évoquée en Conseil communautaire du 20 septembre 2012, destinée à dissimuler la zone à partir du Sud de la zone agglomérée.

Le dossier « Loi Barnier » constitue une réponse à cette problématique.

Pour la Commune de Falaise, par Monsieur le Maire ici représenté par Monsieur Jacques LEBRET, premier adjoint,

Monsieur le Maire partage les sentiments exprimés sur le sujet. 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.

Pour la Chambre de commerce et d'industrie de Normandie, par Monsieur le Président, ici représenté par Madame Catherine CHERIAUX,

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

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'Etat insiste sur la difficulté depuis la loi Climat et Résilience à implanter des commerces de plus de 300 m² (CDAC - avis conforme du Préfet) ; **la destination concernée par la zone concernera sera donc plus de l'activité artisanale ou du commerce hors CDAC** (sans surface de vente).

Le dossier n'est pas soumis à compensation agricole (pas d'évaluation environnementale systématique).

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 - demeurent 4 000 m² avec un projet artisanal à l'étude.

La crise sanitaire et la période de confinement ont en 2020 retardé certains projets mais les demandes sont reparties.

Une mise à jour de l'étude de densification est proposée à la date de la réunion PPA - même si les projets sont en mouvements permanents, et étant ici précisé qu'aucune friche industrielle n'existe sur le Pays de Falaise. Le dossier pourra être complété d'informations sur la disponibilité de la ressource en eau et les capacités résiduelles d'assainissement.

La suite de la procédure est expliquée par le représentant de la DDTM.

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.

*

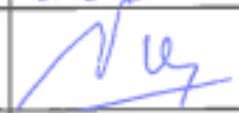
Fait à Falaise, le 21 janvier 2022,

Par Monsieur Jean-Philippe MESNIL,

Président de la Communauté de communes du Pays de
FALAISE

Annexe 1

REUNION PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES DU 20 JANVIER 2022 PROJET EXTENSION ZA SUD CALVADOS

PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES	NOTIFIE Le	NOM	PRENOM	SIGNATURE
Préfet du Calvados	22-déc-21	MARTEL	Roland	
Président du Conseil Régional de Normandie	22-déc-21			
Président du Conseil Départemental du Calvados	22-déc-21	DEQUEN	Bernard	
Maire de Falaise	22-déc-21	LE BRU	Jacques	
Maire d'Aubigny	21-déc-21	Le Capteu	Jacques	
Président de la Chambre de Commerce et d'industrie de Caen	22-déc-21	CHÉRIAUX	Catherine	
Président de la chambre de métiers et de l'artisanat interdépartemental du Calvados et de l'Orne	28-déc-21			
Président de la chambre d'agriculture du Calvados	21-déc-21	HAURAU d'Aubigny	Christèle Pascale	 d'Aubigny
Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise		MESNIZ	Yvon Philippe	
CA 14		BOUTIN	Benjamin	

Annexe 2

De : FONTANAUD Florian <Florian.FONTANAUD@normandie.fr>

Envoyé : mercredi 19 janvier 2022 11:44

À : nsoenen@paysdefalaise.fr

Objet : Invitation réunion PPA - Projet extension ZA Sud Calvados

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre invitation à la réunion PPA sur votre projet d'extension de la ZA Sud Calvados. Au vu des enjeux locaux que [porte](#) la mise en compatibilité du PLU pour ce projet, nous ne comptons pas participer à cette réunion par rapport au SRADDET, [et](#) n'avons donc pas de remarques particulières sur le projet proposé.

Néanmoins, nous restons disponibles pour échanger avec vous si besoin, et souhaitons rester destinataires des éléments de dossier que vous pourriez nous transmettre relatifs à l'évolution de vos documents d'urbanisme.

Bien cordialement,

Florian Fontanaud

Chargé de mission Stratégie et Prospective Territoriale

Mission Stratégies et Prospectives Territoriales

Direction Transports et Aménagement du Territoire

Région Normandie (Site de Rouen)

Tel : 02.35.52.21.79.



RETROUVEZ LES INFOS ET ÉVÉNEMENTS

DE LA RÉGION NORMANDIE SUR **www.normandie.fr**

Annexe 3

Le dossier communiqué par voie dématérialisée aux PPA – par un lien dans le dossier de convocation – est composée comme suit :

Dossier n°1 – Présentation générale

Dossier n°2 – Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- 1.- *Note sur les informations juridiques et administratives*
- 2.- *Notice explicative*
- 3.- *Plan de situation*
- 4.- *Plan périmétral*
- 5.- *Plan général des travaux*
- 6.- *Caractéristiques principales des ouvrages les plus importantes*
- 7.- *Appréciation sommaire des dépenses*
- 8.- *Annexes*

Dossier n°3 – Dossier d'enquête parcellaire

- 1.- *Note de présentation*
- 2.- *Plan parcellaire*
- 3.- *Etat parcellaire*

Dossier n°4 – Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme

- 1.- *Exposé des motifs*
- 2.- *Liste des annexes*

Dossier n°5 – Dossier des annexes

I. – Annexes du dossier de DUP

- 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 27 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-PV réunion conjointe des PPA non communiqué ;
- i-Avis DDFI Publiques (domaines) ;
- j-Avis de l'Autorité environnementale du 23 octobre 2020 ;

II. – Annexes du dossier d'enquête parcellaire

Il n'y a pas de documents annexés à ce dossier

III. – 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 non communiqué à ce stade) ;
- m-Résumé non technique ;
- n-Capacités d'urbanisation inexploitées ;
- o- OAP et extrait document graphique.

Annexe 4

De : FONTANAUD Florian <Florian.FONTANAUD@normandie.fr>

Envoyé : mercredi 19 janvier 2022 11:44

À : rsopenen@paydefalaise.fr

Objet : Invitation réunion PPA - Projet extension ZA Sud Calvados

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre invitation à la réunion PPA sur votre projet d'extension de la ZA Sud Calvados. Au vu des enjeux locaux que porte la mise en compatibilité du PLU pour ce projet, nous ne comptons pas participer à cette réunion par rapport au SRADDET, et n'avons donc pas de remarques particulières sur le projet proposé.

Néanmoins, nous restons disponibles pour échanger avec vous si besoin, et souhaitons rester destinataires des éléments de dossier que vous pourriez nous transmettre relatifs à l'évolution de vos documents d'urbanisme.

Bien cordialement,

Florian Fontanaud

Chargé de mission Stratégie et Prospective Territoriale

Mission Stratégies et Prospectives Territoriales

Direction Transports et Aménagement du Territoire

Région Normandie (Site de Rouen)

Tel : 02.35.52.21.79.
