

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SEANCE DU 11 JUILLET 2023

Nombre de délégués en exercice : 83

Nombre de délégués présents : 53

Pouvoirs : 9

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

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail ou envoi postal le 4 juillet 2023.

Monsieur Jean-Jacques LEMERCIER est désigné secrétaire de séance.

Elu de la Commune de	TITULAIRE - Nom	Prénom	Présent	Absent	A donné pouvoir à	SUPPLEANT - Nom	Prénom	Présent
AUBIGNY	LECAPITAINE	Michel		Absent		LECROSNIER	Edith	
BAROU EN AUGE	GALLET	Jean-Louis		Absent		DECOBERT	Isabelle	
BEAUMAIS	LORION	Françoise	Présente			D'HAUTEFEUILLE	Arnaud	
BERNIERES D'AILLY	HINARD	Marie-Anne			Pouvoir à Jean-Yves LEBOUQC	BOULAND	Patrick	
BONNOEIL	RIVIERE	Edwige	Présente			DELECOLLE	Jacques	
BONS TASSILLY	CATEAU	Olivier		Absent		GORAK	Jacky	
CORDEY	BISSON	Roger				BOUILLET	Phillippe	Présent
COURCY	VERDONCK	Marc		Absent		DUBOURGUAIS	Arnaud	
CROCY	REUSSNER	Edouard			Pouvoir à Kevin DEWAELE	DELAUNEY	Nadine	
DAMBLAINVILLE	CAILLOUET	Michel		Absent		MOISAN	Angélique	
EPANEY	DUGUEY	Bruno		Absent		ANDRE	Jacques	
ERAINES	MESNIL	Jean-Philippe	Présent			DUCLOS	Jacques	
ERNES	LAMANDÉ	Xavier				CARDINE	Pierre	
FALAISE	MAUNOURY	Hervé	Présent					
FALAISE	LE BRET	Jacques	Présent					
FALAISE	LE VAGUERESE-MARIE	Cécile	Présente					
FALAISE	GRACIA	Fabrice	Présent					
FALAISE	PERCHERON	Gwenaëlle			Pouvoir à Cécile LE VAGUERESE-MARIE			
FALAISE	DAGORN	Grégoire	Présent					
FALAISE	ALLEN0	Delphine		Absente				
FALAISE	LEBAILLY	Bénédictte	Présente					
FALAISE	LEBAS	Jean-Marc	Présent					
FALAISE	PETIT	Sandrine			Pouvoir à Grégoire DAGORN			
FALAISE	DROUET	Phillippe	Présent					
FALAISE	DUVAL	Sonia		Absente				
FALAISE	LEBLOND	Thérèse			Pouvoir à Bénédictte LEBAILLY			
FALAISE	THOMAS	Pascal		Absent				
FALAISE	RICHARD	Bastien	Présent					
FALAISE	DEWAELE	Clara	Présente					
FALAISE	ANDRE	Jean-Luc	Présent					
FALAISE	MARTIN	Béatrice	Présente					
FALAISE	SOBECKI	Loïc		Absent				
FALAISE	MARY ROUQUETTE	Valérie		Absente				
FONTAINE LE PIN	CANDON	Bruno		Absent		MACE	Gilles	
FOURCHES	LEROY	Eric				OUIN	Michel	Présent
FOURNEAUX LE VAL						LEVEQUE CATHERINE	Sabrina	Présente
FRESNE LA MERE	LASNE	Maryse				PAGNY	Brigitte	Présente
JORT	GUILLEMOT	Jean-François	Présent			LEMAITRE	Jean-Claude	
LA HOGUETTE	GRENIER	Sylvie			Pouvoir à Jean-Philippe MESNIL	SAINT-MARTIN	Magali	
LE DETROIT	DUFAY	Gilbert	Présent			CATHERINE	Emmanuel	
LE MARAIS LA CHAPELLE	NOEL	Michel	Présent			NOEL	Colette	
LE MESNIL VILLEMENT	LECOQ	André	Présent			CHAUFFRAY	Joël	
LEFFARD	MEURGEY	Jean-Claude		Absent		ROCHELET	Christine	
LES ISLES BARDEL	GARIGUE	Jacques	Présent			LEMUNIER	Jean	
LES LOGES SAULCES	DUFAY	Fabien				KIPRE	Théodore	Présent
LES MOUTIERS EN AUGE	POURRIT	Alain				SUZANNE	Alain	Présent
LOUVAGNY	PORCHON	Christian		Absent		GABRIEL	Odile	
MAIZIERES	ALIMECK	Tony	Présent			SALLEY	Sébastien	
MARTIGNY SUR L'ANTE	LEFEVRE	Alain	Présent			CAHOURS	Michel	
MORTEAUX COULIBOEUF	BACHELEY	Christian	Présent			MARTINE	Jean-François	
NORON L'ABBAYE	GIESZCZYK	Jean-René		Absent		DECLERK	Véronique	
NORREY EN AUGE	ORIOU	Michaël		Absent		MOISSON	Pierre	
OLENDON	BLAIS	Norbert	Présent			DELAROCHE	Ingrid	
OUILLY LE TESSON	HEURTIN	Jean-Yves		Absent		SCELLES	Fabrice	
PERRIERES	CHANDON	Gérard	Présent			SCHWARTZ	Stéphanie	
PERTHEVILLE NERS	LEPETIT	Séverine	Présente			ANQUETIL	Maryline	
PIERREFITTE EN CINGLAIS	COURVALLET	Samuel				GUERIN	Christian	Présent
PIERREPONT	LEMERCIER	Jean-Jacques	Présent			GIDEL	Sandrine	
PONT D'OUILLY	GUIBOUT	Maryvonne	Présente					
PONT D'OUILLY	LEBRETON	Jacky			Pouvoir à Maryvonne GUIBOUT			
POTIGNY	KEPA	Gérard	Présent					
POTIGNY	MAUNOURY	Maryvonne	Présente					
POTIGNY	BENOIT	Dominique			Pouvoir à Gérard KEP			
POTIGNY	GASNIER	Jean-Marie		Absent				
POTIGNY	FICHET DE CLAIRFONTAINE	Marie-Nelge		Absente				
RAPILLY	JURKIEWICZ	Françoise	Présente			HEUZE	Xavier	
ROUVRES	AMBLARD	Jean-Louis		Absent		PIERRE	Pascal	
SAINT GERMAIN LANGOT	COUDIERE	Jacqueline	Présente			BURON-LEDARD	Nadège	
SAINT MARTIN DE MIEUX	HUET	Serge	Présent			LEVAILLANT	Marie-Françoise	
SAINT PIERRE CANIVET	GOUPIL	Jean-Pierre	Présent			BOURY	Stéphane	
SAINT PIERRE DU BU	LEROUX	Jean-Claude	Présent			DELAUNAY	Julien	
SASSY	VARIN	Dominique		Absent		BREBION	Sébastien	
SOULANGY	POUPARD	Phillippe	Présent			GASNIER	Elisabeth	
SOUOMONT SAINT QUENTIN	ROCHE	Phillippe	Présent			LECOMTE	Cyril	
TREPREL	MARGUERITTE	Mauricette	Présente			CRESPIN	Estelle	
USSY	DEUILLE	Éric	Présent					
USSY	JAMES	Marie-Anne	Présente					
VENDEUVRE	HAGHEBAERT	Daniel	Présent			SOREL	Sylvie	
VERSAINVILLE	BINET	Sébastien			Pouvoir à Franck NACHTERGAELE	PAGEOT	Laurence	
VICQUES	LEBOUCQ	Jean-Yves	Présent			ANCEL	Hélène	
VIGNATS	DEWAELE	Kevin	Présent			VANDON	Phillippe	
VILLERS CANIVET	BONNE	Jean-Louis				BENOIST	Rémi	Présent
VILLY LEZ FALAISE	NACHTERGAELE	Franck	Présent			LEFEVRE	Pascal	

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – DECLARATION DE PROJET EN VUE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE SUD CALVADOS SUR LA COMMUNE D'AUBIGNY (SECTEUR DE L'ATTACHE) ET AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'AUBIGNY

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Pays de FALAISE, forte de 58 communes, 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) souhaite, en qualité de maître d'ouvrage, étendre et 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.

Le périmètre du projet est constitué de l'unique parcelle cadastrée section ZH n°8 située à AUBIGNY (14700) 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 et cadastrée section ZH n°8.

Par délibération n°043/2020 du 12 mars 2020 modifiée, le conseil communautaire a décidé l'ouverture d'une phase de concertation préalable au visa de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme qui s'est tenue du 22 juin au 17 juillet 2022.

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du 15 octobre 2020.

Faute de tout accord foncier avec le propriétaire malgré de multiples tentatives, il a été décidé de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique par délibérations des 30 septembre 2021 et 17 novembre 2022.

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du document d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet – le site étant en zone 2AU du PLU d'AUBIGNY - a conduit à l'organisation d'une enquête publique régie par le code de l'environnement.

Par conséquent, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, le conseil communautaire est appelé à se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet d'extension de la zone d'activité CALVADOS SUD sur le secteur de l'Attache.

L'enquête publique unique a porté sur :

- la mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY ;
- la déclaration d'utilité publique ;
- l'enquête parcellaire préalable à l'expropriation.

La commissaire-enquêteur, Monsieur Michel BAR, a été désigné par le Président du Tribunal administratif de CAEN.

Par un arrêté en date du 28 mars 2023, le préfet du Calvados a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY et expropriation de la parcelle cadastrée ZH n°8, secteur de l'Attache.

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 5 mai à 9h30 au vendredi 9 juin 2023 inclus à 11h30 en mairie d'AUBIGNY et à la Communauté de communes du PAYS DE FALAISE.

Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions motivées et ses avis le 22 juin 2023.

La présente délibération vaut déclaration de projet au sens de l'article L. 126-1 du code de l'environnement et conduit le conseil communautaire à confirmer l'intérêt général du projet.

Le conseil communautaire est également appelé à donner son avis sur la mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY, conformément aux articles L.153-57 et R. 153-54 du code de l'urbanisme.

1. Rappel de l'objet de l'opération

La Communauté de Communes de FALAISE mène une politique de développement économique active, ce qui a permis de faire de son territoire un pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération caennaise, notamment au travers de ses zones d'activités.

Figure au nombre de celles-ci la zone d'activités dite Sud Calvados, située sur la Commune de FALAISE, à la frontière avec la Commune d'AUBIGNY :

Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE



Ces zones, très attractives, font l'objet de nombreuses demandes et la collectivité est régulièrement sollicitée.

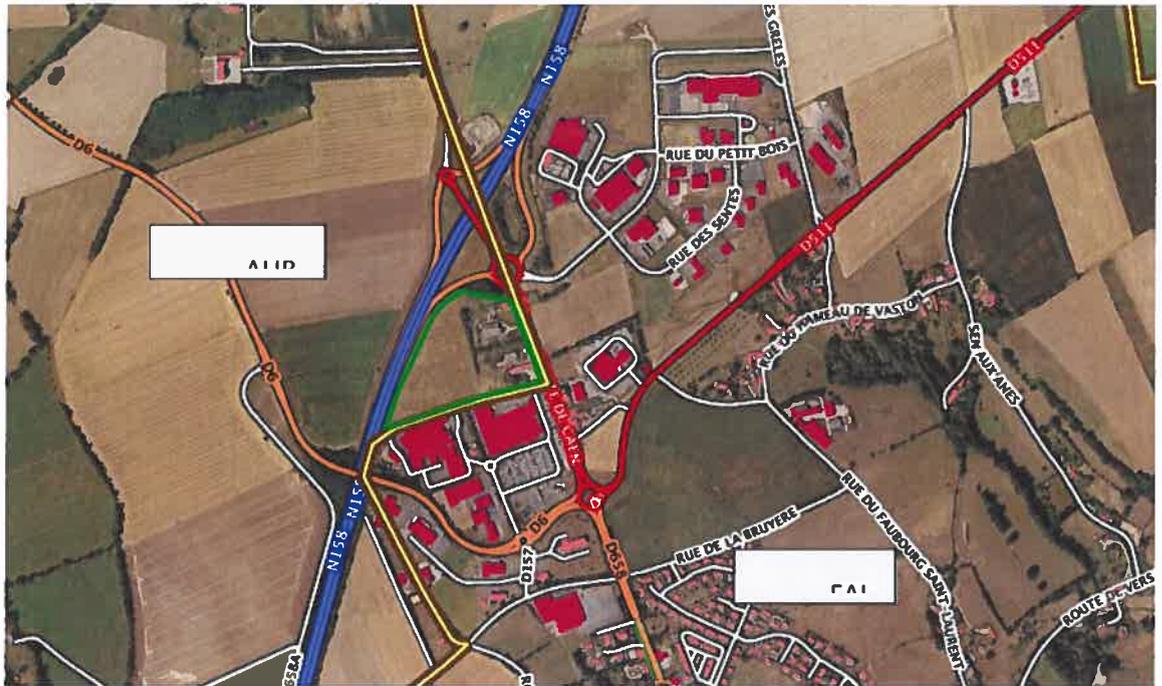
L'une des entreprises situées dans cette zone, la Société HAFNER (ex TARTEFRAIS), a par exemple indiqué à la Communauté de Communes que la pérennisation de son activité, qui s'exerce depuis 1991 sur le territoire de FALAISE, ne peut passer que par l'augmentation de sa capacité de production et la création d'une cellule de refroidissement et de stockage, ce qui est impossible sur le terrain actuel, puisque le projet nécessite, selon ses analyses, une disponibilité foncière de 5.000 à 8.000 m².

Afin de réduire les coûts générés par de tels investissements – et donc de pouvoir faire face à la concurrence d'acteurs très bien implanté au niveau national et mondial – et de limiter les déplacements entre plusieurs sites, l'entreprise recherche un terrain situé à proximité immédiate de son site actuel.

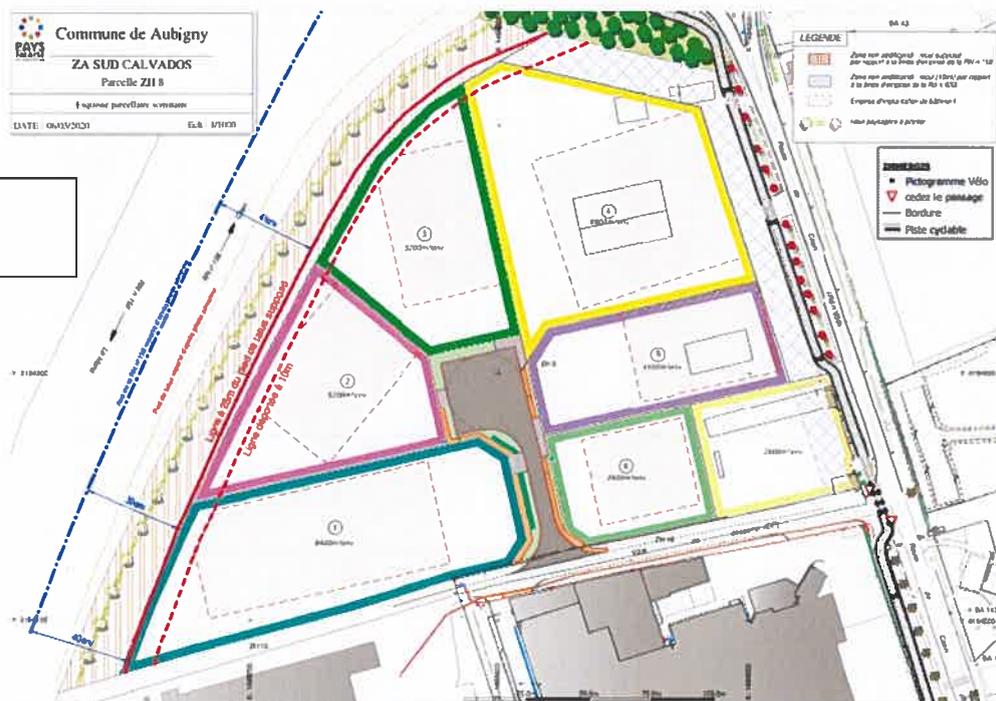
La zone d'activités Sud Calvados est cependant aujourd'hui entièrement consommée ; si la zone d'activités Expansia offre encore quelques terrains à bâtir, elle ne permet pour autant pas de répondre aux demandes de l'entreprise, qui nécessitent impérativement l'acquisition de terrains contigus. C'est encore moins le cas de la zone Martinia, située au Sud-Ouest de l'agglomération, ou de la zone Methanéa, dédiée à la réalisation d'une unité de méthanisation.

C'est pour cette raison qu'il a été décidé d'étendre la zone d'activités Sud Calvados au Nord, en procédant à l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZH n°8, située au lieu-dit l'Attache à AUBIGNY, soit juste en face de la zone existante, parcelle agricole qui ne dispose par ailleurs pas d'une sensibilité environnementale.

Cette parcelle dispose d'une superficie de 49.130m² et est accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique et appartenant à la Commune de FALAISE, située au Sud de ladite parcelle :



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, desservis par une voie et une aire de retournement figurées ci-après – outre une piste cyclable :



Envoyé en préfecture le 13/07/2023
 Reçu en préfecture le 13/07/2023
 Publié le
 ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE

Le projet permet ainsi de répondre 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 ; le site occupe en effet une position stratégique près de l'échangeur d'accès à l'A88/RN n°158, en entrée de ville de Falaise, entre les deux zones d'activités du Nord de Falaise, de sorte que cette acquisition permettrait d'offrir une nouvelle image et une plus grande cohérence urbaine à cette entrée de ville.

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

La production de lots à bâtir réservés à de l'activité économique, pour une surface constructible d'environ 2,2 hectares, sur une emprise enclavée entre des zones d'activités et des ouvrages routiers et par conséquent dont la vocation agricole est compromise, qui plus est à l'occasion de la cessation d'activité de l'exploitant en place, apparaît comme

particulièrement opportune du point de vue de l'optimisation de la consommation des espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins de la Communauté de Communes pour l'exercice de ses compétences et la mise en œuvre des documents de planification.

En outre, une attention particulière est portée à l'insertion paysagère du projet.

Compte-tenu de ces éléments, le projet a été dispensé de toute étude d'impact par décision de l'autorité environnementale en date du 23 octobre 2020.

Il nécessite néanmoins l'articulation de plusieurs procédures :

- Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, faute de tout accord amiable entre le propriétaire 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.

Pour rappel, la mise en compatibilité du PLU consiste à compléter le règlement écrit du secteur 1AU du PLU d'Aubigny par un sous-secteur 1AUe dont la vocation est « zone à urbaniser en continuité des zones d'activités sur la commune de Falaise et destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires ou des services, notamment de restauration et d'hôtellerie ». Cette évolution du règlement de la zone 1AU du PLU d'Aubigny permet également d'être en cohérence avec le règlement de la zone UE du PLU de Falaise, correspondant au secteur de l'Attache de la zone d'activités « Sud Calvados » existant actuellement.

Cette évolution s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui fixe les principes de desserte de la zone et de préservation des éléments naturels et bâtis déjà présents sur le site. De nouvelles plantations viendront compléter le paysagement du site. Cette OAP permettra d'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.

2. Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Pour rappel, le projet, qui emporte la création de plus de 10.000 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, sur une emprise de moins de 5 hectares, était soumis, en application des articles L.122-1 et R.122-2 du code de l'environnement, à examen au cas par cas.

Saisie au cas par cas, l'autorité environnementale a décidé que le projet serait exempté d'étude d'impact compte-tenu notamment de la soumission à évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En effet, en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où une zone Natura 2000 figure sur le territoire de la Commune d'AUBIGNY, la mise en compatibilité du PLU a été soumise à évaluation environnementale.

Seront donc évoqués ci-dessous les impacts de la mise en compatibilité rendue nécessaire par le projet.

Il sera précisé que le site présente peu de contraintes, notamment du point de vue de la faune et de la flore. S'il existe une zone Natura 2000, elle est relativement éloignée du projet (à 1,3 km au Nord).

2.1 Synthèse des impacts de la mise en compatibilité

Les principaux impacts de la mise en compatibilité du PLU et les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables sur l'environnement ou la santé humaine sont les suivants (**cf. annexe 1**).

Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE

2.1.1 Pendant la phase chantier (impacts temporaires)

Principaux impacts : perturbation de la faune / poussières / risque de pollution (notamment eau de ruissellement en cas de pluie et déchets) / nuisances pour les riverains.

Principales mesures prévues : séquençage des travaux pour permettre à la faune de se réfugier dans les zones non aménagées / limitation des poussières *via* un cahier des charges / zone de stockage de matériaux polluants / réalisation des travaux en dehors des périodes de pluie / traitement des eaux de ruissellement / horaires de travaux aménagés pour limiter les nuisances / remise en état du site.

2.1.2 Pendant la phase exploitation (impacts permanents)

- **Impacts sur le milieu physique**

Principaux impacts : dégradation de la qualité de l'air (circulation véhicules) / imperméabilisation des sols (ruissellements pluviaux et risque de crues et de pollution des milieux aquatiques).

Principales mesures prévues : favoriser les déplacements doux / gestion intégrée des eaux pluviales sur le site

- **Impacts sur le milieu biologique**

Principaux impacts : modification de l'occupation des sols (imperméabilisation) / impacts positifs potentiels en matière de biodiversité et de création de trame verte et bleue / absence d'incidence sur la zone Natura 2000.

Principales mesures prévues : création d'espaces verts.

- **Impacts sur le patrimoine et le paysage**

Principaux impacts : impact sur le paysage.

Principales mesures prévues : conservation haies existantes et implantation de nouvelles haies, franges végétalisées pour masquer le bâti, prescriptions paysagères intégrées dans le cahier des charges de cession de terrains.

- **Impacts sur le milieu humain**

Principaux impacts : impact positif en matière de développement économique.

- **Impacts sur les fonctions et usages de l'eau**

Pas d'incidence sur les fonctions et usages de l'eau.

- **Impact sur les enjeux environnementaux**

Principaux impacts : risque pour la qualité de l'eau.

Principales mesures prévues : ouvrages de rétention/infiltration et traitement des eaux.

- **Modalités de suivi des mesures**

Vérification sur site par les services de l'Etat ou autre (gestion des eaux pluvial, paysagement).

En synthèse, les impacts négatifs sur l'environnement et la santé humaine sont faibles, compte-tenu de la localisation du site (enclavé entre deux zones d'activités et des ouvrages routiers) et, en conséquence, de sa faible sensibilité environnementale.

Le projet aura d'ailleurs des impacts positifs sur le développement économique et pour partie sur l'environnement.

Tels sont les motifs pour lesquels ce projet a été choisi, s'agissant de ses effets sur l'environnement et la santé humaine.

2.2 Avis de l'autorité environnementale

Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE

La Mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis le 17 mars 2022.

La Mission régionale d'autorité environnementale a considéré que la démarche d'évaluation environnementale a été dans l'ensemble menée de manière proportionnée pour une mise en compatibilité, même si le dossier mériterait quelques compléments, notamment sur la sécurisation de l'alimentation du site en eau potable et sur les effets potentiels du projet sur le site Natura 2000.

La Mission régionale d'autorité environnementale a cependant émis quelques recommandations portant principalement sur :

- L'artificialisation des sols et les mesures à prévoir ;
- L'inventaire faune/flore (notamment chiroptérologique) et les éléments de biodiversité et paysage ;
- la ressource en eau potable et les infiltrations des eaux pluviales ;
- les mesures en matière de réduction des déplacements en voiture ;
- les impacts en matière de bruit ;
- le risque radon.

2.3 Synthèse des réponses apportées à l'avis de l'autorité environnementale

L'ensemble de ces recommandations ont été prises en comptes par des compléments identifiés en bleu dans le rapport d'incidences environnementales (cf. **annexe 1**).

Les principaux compléments apportés au rapport sont les suivants :

- Sur l'artificialisation des sols, des précisions complémentaires ont été ajoutés en s'appuyant sur le SCoT ;
- Etude réalisée sur les potentialités chiroptérologiques ;
- Des études sols seront menées pour connaître les coefficients de perméabilité et adapter les ouvrages de gestion pluviale en conséquence ;
- S'agissant de l'impact du bruit, la réglementation limite les nuisances sur les travailleurs et les personnes ;
- S'agissant de l'impact 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.

3. Prise en considération de l'avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet doit prendre en compte les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Toutefois, le projet a été exonéré d'évaluation environnementale et ces avis n'ont donc pas été sollicités.

En revanche, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les personnes publiques associées ont donné leur avis (cf. PV ci-joint – annexe 2).

Il en ressort un consensus sur l'intérêt public du projet et sa localisation.

Le Département du CALVADOS a toutefois émis quelques réserves sur le volet mobilités douces.

En conséquence, dans le cadre du schéma cyclable global, 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.

4. Conclusions de l'enquête publique et engagements du maître d'ouvrage

Les modalités d'organisation de conditions du déroulement de l'enquête sont détaillées dans le rapport du commissaire-enquêteur ci-annexé (**annexe 3**).

Un mémoire en réponse a été remis le 20 juin 2023 par la Communauté de communes du Pays de Falaise en réponse aux questions formulées par le commissaire-enquêteur dans son procès-verbal de synthèse.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées et avis le 22 juin 2023 (**annexes 3 et 4**).

La commission d'enquête a considéré que les dossiers soumis à enquête publique sont clairs, détaillés et bien présentés et que le projet permet de répondre à des besoins économiques et d'améliorer l'entrée de la ville de Falaise.

Il a également considéré que les procédures de déclaration d'utilité publique, de cessibilité et de mise en compatibilité étaient justifiées.

Elle a donc émis un **avis favorable** sur l'ensemble des demandes, assorti toutefois de **deux recommandations** pour la procédure d'enquête parcellaire.

Ces recommandations ainsi que les réponses qui y sont apportées sont exposées ci-dessous.

Recommandation n°1 : le commissaire-enquêteur regrette qu'il n'y ait pas eu de négociation (aucune réponse des propriétaires aux différentes propositions) et souhaite que la Communauté de communes du Pays de Falaise veille à ce que les propriétaires et exploitants de la parcelle ZC N°8 sur la zone de l'attache ne soient en aucune manière lésés.

Comme l'indiqué dans sa réponse aux questions du commissaire-enquêteur, la Communauté de communes rappelle avoir écrit et rencontré à plusieurs reprises les propriétaires. Ces rencontres et écrits n'ont pas fait l'objet de contre-proposition de leur part. Comme elle le fait depuis l'engagement de la procédure, la Communauté de communes continuera d'informer les propriétaires des différentes étapes.

Elle leur a également proposé de demeurer dans leur maison d'habitation mais cette proposition n'a fait l'objet d'aucune réponse. A défaut, des offres de relogement leur seront formulées.

Une juste indemnisation de dépossession leur sera versée, soit à l'amiable, soit par le juge de l'expropriation.

Recommandation n°2 : Le commissaire-enquêteur demande une vigilance pour une approche la plus humaine possible lors de la procédure d'expropriation.

La collectivité témoigne d'une approche prenant particulièrement en considération la perception qu'ont les propriétaires de la procédure d'expropriation.

5. Justification de l'intérêt général du projet

Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet sont les suivants.

Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE

Premièrement, le projet permet de répondre à l'attente des entreprises sur le secteur en matière de disponibilité foncière – les emprises foncières disponibles, propriétés de la Communauté de communes voire même de propriétaires privés étant soit éloignées voire très éloignées, soit d'une taille insuffisante ou encore au sein de zones d'activités insusceptibles d'accueillir de l'activité agro-alimentaire.

Deuxièmement, la production de 7 lots à bâtir réservés à de l'activité économique, pour une surface cessible d'environ 2,2 hectares, sur une emprise enclavée entre des zones d'activités et des ouvrages routiers et par conséquent dont la vocation agricole est compromise, qui plus est à l'occasion de la cessation d'activité de l'exploitant en place, apparaît comme particulièrement opportune du point de vue de l'optimisation de la consommation des espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins de la Communauté de communes pour l'exercice de ses compétences et la mise en œuvre des documents de planification (SCoT et PLU).

Troisièmement, l'intégration paysagère du projet permettra de minimiser l'impact de la future zone d'un point de vue visuel, ce qui sera également l'occasion pour adoucir l'impact de certains sites artisanaux ou industriels sur la zone SUD-CALVADOS. Ce traitement paysager permettra également de garantir la qualité de l'entrée de ville de FALAISE.

Quatrièmement, la présente opération présente en outre, compte-tenu de ses avantages de très faibles inconvénients, notamment du point de vue de l'atteinte à la propriété privée, à l'activité agricole ou à l'environnement.

S'agissant de l'atteinte à la propriété privée des propriétaires fonciers concernés, elle est légalement justifiée compte-tenu de la nécessité cette acquisition foncière, notamment du point de vue du développement économique du territoire et du point de vue urbain, de son utilité publique, de l'indemnité juste et préalable qui lui sera octroyée et, le cas échéant de l'offre de relogement qui pourra lui être faite.

En outre, la présente opération n'impacte que faiblement l'activité comme la nature agricole des sols dès lors que :

- la parcelle est enclavée entre deux zones d'activité économique et des ouvrages routiers structurants et que sa vocation agricole apparaît dès lors largement compromise ;
- l'opération n'impactera que 4 hectares sur 70 hectares (6%) exploités (44 en culture ; 25 en élevage), y compris le siège de l'exploitation (maison à usage d'habitation ; 4 bâtiments d'élevage).

Enfin, l'analyse de l'état initial de l'environnement, comme celle des impacts de la mise en compatibilité du PLU ont mis en évidence le faible impact environnemental du projet. Les mesures ERC prévues permettent encore de limiter ces impacts.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, l'intérêt général du projet ne saurait être mis en doute.

Le Président, après avoir exposé les éléments ci-dessus, demande au conseil communautaire de déclarer d'intérêt général le projet d'extension de la zone d'activité SUD CALVADOS en approuvant la présente déclaration de projet.

Pour ces mêmes motifs, il est proposé au conseil communautaire d'émettre un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY nécessaire à la réalisation du projet.

Le Conseil communautaire

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement et notamment son article L. 126-1 ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-57 ;
- Vu le rapport sur les incidences environnementale de la mise en compatibilité (ci-annexée) et les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser ces incidences ;

Envoyé en préfecture le 13/07/2023

Reçu en préfecture le 13/07/2023

Publié le

ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE

- Vu l'avis de l'Autorité environnementale et les compléments apportées à l'étude d'impact ;
- Vu les avis des personnes publiques associées ;
- Vu le rapport et les conclusions et avis du commissaire-enquêteur ;
- Vu les délibérations du conseil communautaire des 12 mars 2020, 15 octobre 2020, 30 septembre 2021 et 17 novembre 2022, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, approuvant le bilan de la concertation et sollicitant le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Considérant le projet d'extension de la zone d'activité SUD CALVADOS tel qu'il est décrit dans le dossier de de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU d'AUBIGNY ;
- Considérant les caractéristiques du projet et ses enjeux, notamment en matière de développement économique ;
- Considérant la faiblesse des impacts de la mise en compatibilité sur l'environnement et la santé humaine, tels qu'ils découlent de l'étude d'impact et les mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) retenues et rappelées en préambule ;
- Considérant les engagements pris par la Communauté de communes sur les recommandations formulées par le commissaire-enquêteur ;

Après en avoir délibéré, la majorité

Abstentions : 8	Suffrages exprimés : 54
	Pour : 49
	Contre : 5

- **APPROUVE** la présente déclaration de projet ;
- **DECLARE** d'intérêt général le projet d'extension de la zone d'activités SUD CALVADOS sur le secteur de l'Attache notamment compte-tenu des mesures ERC rappelées en préambule ;
- **DONNE UN AVIS FAVORABLE** sur la mise en compatibilité du PLU d'AUGIGNY nécessaire à la réalisation dudit projet ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'alinéa 2 de l'article R. 126-1 du code de l'environnement et l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Certifiée exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le : 13 JUIL. 2023
Et de sa publication électronique le : 13 JUIL. 2023

Le Président
 Jean-Philippe MESNIL



Envoyé en préfecture le 13/07/2023
Reçu en préfecture le 13/07/2023
Publié le
ID : 014-241400514-20230711-072_2023-DE