

# FLERS AGGLO

## COMMUNE DE FLERS

Secteur PLANCAÏON

### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR

- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
- L'ENQUETE PARCELLAIRE



**TOME IV**

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**du Commissaire Enquêteur sur l'ENQUÊTE**  
**PARCELLAIRE**

*Enquête Publique du 10 janvier 2022 au 15 février 2022*

## Table des matières

<b><u>1</u></b>	<b><u>GENERALITES</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.1.1	LA DEMANDE	3
1.1.2	LE SITE DU PLANCAION	3
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	L'INFORMATION DU PUBLIC	4
2.2	LES PERMANENCES	4
2.3	LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
2.4	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	5
<b><u>3</u></b>	<b><u>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u></b>	<b><u>6</u></b>

## 1 GENERALITES

### 1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Madame la Préfète de l'Orne, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 22 OCTOBRE 2021 sous le numéro E 21000061/14 afin de procéder à une enquête publique unique portant sur :

- la Déclaration d'Utilité Publique
- valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- l'enquête parcellaire.

**Le présent document concerne donc les conclusions et avis relatifs à L'ENQUÊTE PARCELLAIRE portée par la Communauté d'Agglomération de Flers dénommé FLERS AGGLO.**

**Un avis spécifique pour les deux premières demandes est produit en tome III**

#### 1.1.1 La demande

Flers Agglo souhaite réaliser une opération d'aménagement ayant pour objectif principal de permettre le renouvellement urbain de ce secteur. Cette opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du 8 octobre 2020.

#### 1.1.2 Le site du PLANCAION

L'opération d'aménagement du PLANCAION est située intégralement sur la commune de FLERS.

Le site est localisé au Sud de la gare de Flers, sur un ancien site industriel, **et couvre une emprise globale d'environ 15 ha**. L'enquête parcellaire ne porte que sur la partie Sud, Sud/Ouest de l'opération d'aménagement qui est considérée comme prioritaire pour une surface d'environ 85 000 m<sup>2</sup> soit 8.5 ha, mais la Collectivité ayant la maîtrise foncière de certaines parcelles, **l'Etat Parcellaire concerné par l'enquête publique est de 60 174 m<sup>2</sup> soit environ 6 ha**.

Il est bordé au Nord par la ligne de chemin de fer, à l'Ouest par la rue Schnetz au niveau du pont SNCF et la rue du Parc, à l'Est par la rue de Domfront au niveau du pont SNCF et au Sud et Sud/Est par la rue de la Fonderie.

Le site est traversé par la rivière « Le Plancaïon » dans le sens Sud/Nord.

### 1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

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,

Les délibérations n°2021-176 et 2021-177 en date du 11 février 2021 par lesquelles la Communauté d'Agglomération Flers Agglo sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique de l'opération envisagée, la mise en compatibilité du PLUI de Flers Agglo et l'ouverture d'une enquête publique parcellaire.

La décision n° E 21000061/14 en date du 22 octobre 2021 du Président du Tribunal Administratif de Caen.  
L'arrêté 1122-20-21-130 en date du 02 décembre 2021 de Madame la Préfète de l'Orne,  
**Ainsi, je considère que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.**

## 2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté 1122-20-21-130 en date du 02 décembre 2021 de Madame la Préfète de l'Orne, par affichage dans la mairie désignée, sur plusieurs lieux de passage du site dit du PLANCAÏON, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France et l'Orne Combattante, sur le site internet [www.RegistreDemat.fr](http://www.RegistreDemat.fr), de la Préfecture de l'Orne : [www.orne.gouv.fr](http://www.orne.gouv.fr) et celui de Flers Agglo.

A la mairie de Flers le public avait la possibilité de consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

**Ainsi, je considère que le public a été informé conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.**

### 2.2 Les permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des cinq permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident..

**Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.**

### 2.3 La participation et les observations du public

Le public a pu pendant la durée de l'enquête faire des observations et propositions :

- sur le site « Registre Démat.fr ».
- par courriel électronique à l'adresse suivante : [pref-sci-enquetes-publiques@orne.gouv.fr](mailto:pref-sci-enquetes-publiques@orne.gouv.fr)
- sur les registres d'enquêtes papiers mis à disposition dans les lieux d'enquête publique aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- par voie postale en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur à la mairie de FLERS

Deux registres d'enquête étaient ouverts.

1. **Le registre d'enquête pour la DUP et la mise en compatibilité du PLUi a été réceptionné le 10 janvier 2022 et clôturé le 15 février 2022.**

DEUX (2) observations ont été déposées sur le registre papier.

HUIT (8) observations ont été déposées sur le site « Registre Démat.fr »

AUCUNE observation n'a été déposée par courriels.

DEUX (2)-lettres ont été reçues en mairie ou remises au Commissaire Enquêteur.

Au cours des permanences le commissaire enquêteur a reçu 9 visites au titre **de la DUP et la mise en compatibilité du PLUi.**

2. **Le registre d'enquête pour l'état parcellaire a été réceptionné le 10 janvier 2022 et clôturé le 15 février 2022.**

AUCUNE observation n'a été déposée sur le registre papier.

AUCUNE observation n'a été déposée sur le site « Registre Démat.fr »

AUCUNE observation n'a été déposée par courriels.

QUATRE (4)-lettres ont été reçues en mairie ou remises au Commissaire Enquêteur.

Au cours des permanences le commissaire enquêteur a reçu 8 visites au titre de **l'état parcellaire**

Au total, le site « Registre Démat.fr »-a comptabilisé 203 visiteurs et 174 pièces téléchargées.

**Ainsi, je considère que la participation du public a été bonne en termes de dépôt d'observations et correct par le nombre de visites.**

#### **2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse**

Le commissaire d'enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse le 22 février 2022 à 14 h 00 au siège de FLERS AGGLO en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 08 mars 2022 au plus tard.

FLERS AGGLO a remis son mémoire en réponse par voie informatique le 08 mars 2022.

**Ainsi, je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier tout en maintenant quelques incertitudes. J'ai émis mes observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.**

### **3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire d'enquêteur rappelle :

- Qu'il a pris en compte, pour étayer ses considérations, les différentes remarques exprimées avant et pendant l'enquête mais qu'il s'est aussi appuyé sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,
- Que le projet n'a pas rencontré d'écho réellement défavorable de la part des propriétaires et/ou locataires,
- Qu'il a pris connaissance, avec intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Il souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse la majeure partie des réponses ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation-

**Sur un plan général :**

**Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :**

- Les coûts et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général de l'opération projetée
- L'utilité publique de ce projet est justifiée

**Concernant l'état parcellaire :**

**Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :**

- La différenciation surfacique entre la D.U.P. et l'Enquête parcellaire est judicieuse puisque Flers Agglo ne prévoit pas intervenir directement sur les propriétés privées situées en bordure de la rue du Parc d'une part et entre la ligne SNCF et la rue Durmeyer d'autre part
- Les quinze (15) propriétaires seuls ou en copropriétés ont été informés de l'Enquête publique par un courrier recommandé du Président de Flers Agglo adressé le 20 décembre,
- Deux retours ont été effectués par la Poste, mais que ces deux seuls retours concernent l'indivision Anger qui compte quatre (4) nus propriétaires et un (1) usufruitier

- Aucun propriétaire ou locataire ne s'est manifesté pour exprimer son désaccord. Seules les modalités d'indemnisations ont fait l'objet d'observations.
- Flers Agglo laissera dans un premier temps les investisseurs négocier avec les propriétaires des terrains ou bâtiments de la zone du Plancaïon.
- En dernier lieu et en dernier recours, Flers Agglo, via la DUP, interviendra pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain et des projets économiques qui ne pourraient être mis en œuvre du fait d'une dureté foncière.
- Du fait de la disproportion des interlocuteurs et de la possibilité pour Flers Agglo d'exproprier, il me semble nécessaire, de rappeler à Flers Agglo qu'elle se doit de veiller à ce que les propriétaires et exploitants existants sur la zone du Plancaïon ne soient en aucune manière lésés et que leurs droits soient maintenus, même en cas de discussion visant un accord amiable.

**Pour terminer, je considère que le projet de FLERS AGGLO est justifié et que l'enquête publique a permis à tous les propriétaires de prendre connaissance de ce projet qui induit une potentielle expropriation.**

#### **4 L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,
- Après avoir effectué plusieurs visites sur les lieux, rencontres physique ou téléphonique avec les professionnels-pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site « Registre Démat.fr »,
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 5 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après l'analyse du mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur,

##### Sur la forme,

Le commissaire enquêteur estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur spécialement par l'envoi d'une lettre recommandée à chaque propriétaire,
- le dossier d'enquête unique déposé à la mairie de FLERS et visible sur le site « Registre Démat.fr »-permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Son contenu, bien que perfectible, était conforme aux textes en vigueur donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête-

##### Sur le fond :

La commissaire enquêteur juge que :

- Le projet est justifié et que les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives au regard de l'intérêt général de l'opération projetée,
- Aucun propriétaire ou locataire ne s'est manifesté pour exprimer son désaccord
- Le projet est économe en foncier spécialement en différenciant la surface D.U.P. et l'Enquête parcellaire,

En conséquence, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à l'enquête parcellaire

**Assorti d'une (1) recommandation :**

Que FLERS AGGLO veille à ce que les propriétaires et exploitants existants sur la zone du Plancaïon ne soient en aucune manière lésés, même en cas de discussion visant un accord amiable.

Fait à ALENCON le 14 MARS 2022

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER