

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA CORREZE



**Création d'une réserve foncière sur les communes
USSAC et DONZENAC**

***Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire***

RAPPORT – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce dossier comporte trois (3) pièces indissociables

Pièce n° 1 – Le rapport d'enquête et ses annexes (1)

Pièce n° 2 – Les conclusions et l'avis motivé sur la déclaration d'utilité publique

Pièce n° 3 – Les conclusions et l'avis motivé sur l'enquête parcellaire

**Destinataires : Madame la préfète de la Corrèze
Monsieur le Président du tribunal administratif de Limoges**

(1) Les pièces annexes du rapport sont uniquement jointes au dossier adressé à la préfète de la Corrèze et consultables pendant les heures d'ouverture des bureaux de la préfecture.

PIECE N° 1**PREFECTURE DE LA CORREZE****Projet de réserve foncière sur les communes d'USSAC et de DONZENAC**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur les communes d'Ussac et de Donzenac.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Objet de l'enquête publique
2. Cadre juridique d'une enquête « réserve foncière »
 - 2.1 – Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
 - 2.2 – Enquête parcellaire
3. Situation des terrains
4. Historique et raisons du choix du projet
 - 4.1 – Raisons du choix du projet
 - 4.2 – Historique du projet
5. Composition du dossier
 - 5.1 – Composition
 - 5.1.1 – Dossier relatif à la déclaration d'utilité publique
 - 5.1.2 - Dossier relatif à l'enquête parcellaire
 - 5.2 – Evaluation du dossier
6. Organisation et déroulement de l'enquête
 - 6.1 – Organisation
 - 6.1.1 – Désignation du commissaire enquêteur
 - 6.1.2 – Arrêté prescrivant l'enquête
 - 6.1.3 – Publicité et information
 - 6.1.3.1 – Par voie d'affiches
 - 6.1.3.2 – Publicité légale
 - 6.1.3.3 – Publicité complémentaire sur Internet
 - 6.2 – Déroulement de l'enquête
 - 6.2.1 - Contacts préalables
 - 6.2.2 – Visite des lieux
 - 6.2.3 – Permanences
 - 6.2.4 – Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse
7. Observations recueillies en cours d'enquête
 - 7.1 – Observations verbales reçues lors des permanences
 - 7.1.1 – A la mairie d'Ussac
 - 7.1.2 – A la mairie de Donzenac
 - 7.2 – Observations reçues par courriers arrivés ou déposés en mairie
 - 7.2.1 – A la mairie d'Ussac
 - 7.2.1.1 – Pétition remise par le président de l'APZA
 - 7.2.2 – A la mairie de Donzenac
 - 7.2.2.1 – Pétition remise par le président de l'APZA
 - 7.2.2.2 – Contributions émanant du président de l'APZA
 - 7.2.2.2.1 – Courriers

7.2.2.2 – Documents

7.2.2.3 – Autres contributions

- 7.3 – Observations reçues par internet
 - 7.3.1 - Entreprises concernées par le projet SCI A20 PFH
 - 7.3.2 – Propriétaires ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20 PFH
 - 7.3.3 – Nus propriétaires ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20 PFH
 - 7.3.4 – Usufruitiers ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20 PFH
 - 7.3.5 – Exploitants agricoles ayant signé un compromis avec la SCI A20 PFH
 - 7.3.6 – Avocat conseil de la SCI A20 PFH
 - 7.3.7 – Autres contributeurs
- 8. Analyse des observations
 - 8.1 – Observations développées par le conseil de la SCI A20 PFH et de l'APZA
 - 8.2 – Observations développées par les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires et exploitants agricoles
- 9. Les éléments de réponse du maître d'ouvrage
 - 9.1 – Les raisons de l'abandon du projet en 2008
 - 9.2 – Le manque de concertation en amont du projet avec les propriétaires terriens
 - 9.3 – La mise en œuvre des actions de développement imposées par le SRADDET
 - 9.4 – La justification de la pénurie du foncier au regard des 94% de surface utilisée
- 10. La synthèse des notifications individuelles sur l'enquête parcellaire
- 11. Liste des pièces annexes du rapport

1° - Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne une enquête publique unique préalable :

- à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de création d'une réserve foncière sur le territoire des communes d'USSAC et de DONZENAC au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB),
- et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Par délibération n° 2021-1629 du 27 septembre 2021 reçu en Préfecture de la Corrèze le 7 octobre 2021, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive :

- a approuvé le dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire sur les communes d'Ussac et de Donzenac,
- a demandé à Madame la préfète de la Corrèze le lancement des procédures de DUP et enquête parcellaire pour la constitution d'une réserve foncière sur l'ensemble des parcelles figurant sur le plan joint en annexe qui délimite le secteur,
- a demandé que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) le bénéficiaire de la DUP soit autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par expropriation les immeubles inclus dans ce périmètre,
- a autorisé le Président de la communauté d'agglomération ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

2° - Cadre juridique

2.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

La présente enquête publique unique est régie par :

- **Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** : articles L1, R112-1 à R112-24, R131-1 à R131-14

C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, collectivité locale compétente en matière de développement économique, a fait cette demande auprès de la Préfète de la Corrèze qui prendra, suite à l'enquête publique, la décision de prononcer ou de refuser la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à sa réalisation.

• **Le Code de l'Urbanisme** dont l'Article L. 222-1 « Réserves foncières » indique notamment que « les collectivités locales (...) sont habilitées à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 ».

Cette demande de DUP et de cessibilité des terrains pour constituer une réserve foncière, si la Préfète lui donne une suite favorable, permettra :

- de réaliser toutes les études nécessaires, urbaines, paysagères, environnementales et techniques pour définir un programme et un projet, ainsi que le mode opérationnel ;
- d'entreprendre l'ensemble des procédures de concertation préalable, d'étude d'impact, d'enquête publique et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dans le respect du Code de l'Environnement et du Code d'Urbanisme.

En réponse aux informations sollicitées sur le projet envisagé, j'ai rappelé aux demandeurs qui me sollicitaient oralement lors des permanences, que cette procédure de réserve foncière n'est qu'une première étape précédant l'élaboration d'un plan d'aménagement qui aujourd'hui n'existe pas mais qui fera l'objet ultérieurement de tout un processus qui sera d'études, de consultation du public et d'autorisations administratives.

2.2 Enquête parcellaire

Il est rappelé que c'est une « enquête de renseignement » permettant d'identifier les biens et les personnes, de rectifier ou compléter les indications recueillies :

- pour les parcelles avec l'ensemble des données foncières exactes, droits et servitudes éventuelles ;
- pour les personnes avec la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés.

Cette procédure ayant un caractère contradictoire, les propriétaires présumés sont appelés par une notification individuelle avec lettre RAR à prendre connaissance du dossier déposé au siège de l'enquête et à donner leur avis par écrit.

3 – Situation des terrains :

Le site d'environ 55 hectares est localisé au Nord de l'agglomération de Brive la Gaillarde, en bordure Ouest de l'autoroute A20.

Les terrains constituent une vaste zone agricole composée principalement en nature de pré mais l'on note également la présence de quelques parcelles en nature de bois-taillis. Aucune habitation n'est implantée dans la zone d'étude.

Le périmètre traverse deux PLU communaux. Celui de Donzenac est classé Aux et celui d'Ussac est classé pour partie AUi et A le long de l'autoroute A20.

Les deux communes ont délégué leur droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

La communauté d'agglomération du bassin de Brive a conclu une convention de concours technique avec la SAFER Nouvelle Aquitaine permettant de définir les modalités d'un dispositif d'information et d'intervention foncière, ainsi que les modalités de négociation, d'acquisition, de gestion et les conditions de rémunérations correspondantes.

En complément une étude agricole préalable à l'aménagement de la zone a également été mandatée auprès de la chambre d'agriculture de la Corrèze.

Enquête parcellaire

La présentation de l'état parcellaire, établi à partir du cadastre, fait ressortir que sur l'emprise de 55 hectares environ, il y a 61 parcelles avec 25 comptes de propriété. Certains comptes sont représentés par une personne morale et les autres par des personnes physiques. Parmi ceux-là un certain nombre est représenté par une indivision de plusieurs personnes et d'autres sont en cours de succession.

4 - Raisons et historique du choix du projet,

4.1– Raisons du choix du projet :

Au regard du taux de commercialisation supérieur à 94% des zones d'activités économiques existantes sur son territoire, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ne disposera plus à court terme de foncier à proposer aux entreprises et aux porteurs de projets souhaitant s'installer.

Elle souhaite créer de nouveaux espaces permettant l'accueil d'entreprises. De plus pour faire face à l'implication d'un opérateur privé qui propose un projet d'aménagement sur le secteur envisagé, la collectivité souhaite mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique Réserve Foncière.

4.2 – Historique du projet :

Le projet d'aménagement de ce secteur est identifié dans les documents d'urbanisme et de planification depuis les années 1970. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'agglomération de Brive, approuvé en 1976, identifie déjà la zone d'aménagement de grandes parcelles nécessaires au développement économique. La zone est également inscrite au schéma directeur du pays de Brive approuvé le 29 novembre 2000, en tant que zone structurante à l'intérêt supra communal. Le projet était alors porté par le SYMA A20. Enfin le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Sud Corrèze, approuvé en 2012, prescrit de structurer le pôle économique en lien avec le pôle urbain et l'autoroute A20. Le document réaffirme la volonté des collectivités de faire de ce secteur une zone à fort potentiel logistique et industriel. Les règlements écrits et graphiques des PLU des deux communes ont également été mis en cohérence, la destination commerce et activités de services y est interdite.

5 - Le dossier d'enquête publique

5.1 Composition

Le dossier a été établi en application de l'Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation avec les pièces suivantes

5.1.1 Dossier relatif à la déclaration d'utilité publique (171 feuillets)

- Plan de situation
- Notice explicative
- Objet et conditions de la réalisation
 - ✓ Objet de l'enquête
 - ✓ Composition du dossier

- ✓ Organisation et déroulement de l'enquête
- Origine et nécessité de l'opération
 - ✓ Besoins mis en avant dans les documents d'aménagement prospectifs
 - ✓ Ussac-Donzenac, un projet ancien à intégrer dans la stratégie actuelle de la CABB
 - ✓ Raréfaction du foncier économique
 - ✓ Objectifs de l'opération Ussac-Donzenac
- Documents de planification en vigueur
 - ✓ Plan local d'urbanisme d'Ussac
 - ✓ Plan local d'urbanisme de Donzenac
 - ✓ Schéma de cohérence territoriale Sud-Corrèze et schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Nouvelle Aquitaine
- Insertion du projet dans le contexte environnemental
 - ✓ Géologie et sol
 - ✓ Risques naturels
 - ✓ Topographie
 - ✓ Contexte biogéographique
 - ✓ Contexte hydrographique et hydraulique
 - ✓ Contexte sociodémographique
 - ✓ Paysages
- Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Appréciations sommaires des acquisitions à réaliser
- Annexes

5.1.2 Dossier relatif à l'enquête parcellaire (29 feuillets)

Le dossier a été établi en application de l'Article R. 131-3 du Code de l'Expropriation avec les pièces suivantes

- Plan parcellaire
- Etats parcellaires

5.2 Évaluation du dossier

Le dossier est bien structuré, les éléments fournis sont de bonne qualité et rédigés avec clarté. La lecture en est aisée et facilement exploitable par une population non initiée.

Le dossier comporte des schémas, cartes et plans qui donnent un aperçu de l'impact visuel du projet dans le paysage.

6 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1- Organisation

6.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la Préfète de la Corrèze, enregistrée le 14 janvier 2022 et complétée le 18 janvier au tribunal administratif de Limoges, la vice-présidente de cette juridiction, m'a désigné le 24 janvier 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté pris par la préfète de la Corrèze le 31 janvier 2022, je lui transmettrai les exemplaires du dossier déposés dans les mairies d'Ussac et de Donzenac, accompagnés des registres d'enquête, et des pièces annexées, avec le rapport d'enquête et mes conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée au président du tribunal administratif de Limoges.

6.1.2 Arrêté prescrivant l'enquête :

Par arrêté du 31 janvier 2022, la Préfète de la Corrèze, prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière à vocation économique sur les communes d'Ussac et de Donzenac.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral sus visé, je me suis tenu à disposition du public lors de permanences afin de recevoir les observations et propositions, écrites ou verbales,

A la mairie de Donzenac les :

- Lundi 28 février 2022 de 9 heures à 12 heures,
- Jeudi 10 mars 2022 de 14 heures à 17 heures 45,
- Mercredi 16 mars 2022 de 9 heures à 12 heures,

A la mairie d'Ussac les :

- Lundi 28 février 2022 de 14 heures à 17 heures 30,
- Jeudi 10 mars 2022 de 8 heures à 12 heures,
- Mercredi 16 mars 2022 de 14 heures à 17 heures 30,

Par ailleurs, conformément à l'arrêté précité, le public a eu la possibilité de consigner ses observations sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles ouverts à cet effet dans les mairies d'Ussac et de Donzenac. Les observations, propositions ou contre-propositions pouvaient m'être adressées, soit par correspondance ou déposées dans les mairies d'Ussac et de Donzenac ainsi que par voie électronique à l'adresse suivante : pref-environnement@correze.gouv.fr

Un ordinateur permettant l'accès au dossier dématérialisé a été mis dans les locaux de la préfecture à Tulle, aux heures d'ouverture au public et sur rendez-vous, à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête.

6.1.3 Publicité et information

6.1.3.1 – Par voie d'affiches

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure sur les panneaux d'affichage extérieur des mairies d'Ussac et Donzenac. Les certificats d'affichage délivrés par les maires des deux communes sont joints en annexe.

J'ai vérifié l'affichage les 21 et 23 février 2022. La présence de l'avis d'enquête publique sur un panneau d'affichage visible de l'extérieur a été constatée.

6.1.3.2 – Publicité légale

La publicité dans la presse qui devait être effectuée dans deux journaux régionaux ou locaux à diffusion départementale, sous la rubrique « annonces légales » quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, a bien été réalisée, ainsi qu'elle figure dans le tableau ci-après.

Journaux	1 ^{ère} Insertion	2 ^{ème} Insertion
La Montagne	Vendredi 18 février 2022	Vendredi 4 mars 2022
La vie Corrézienne	Vendredi 18 février 2022	Vendredi 4 mars 2022

J'ai pu constater la réalité de cette publicité, les copies des annonces sont jointes en annexe

6.1.3.3 - Publicité complémentaire sur Internet

L'avis d'enquête publique et toutes informations nécessaires ont été publiées sur le site internet de la Préfecture de la Corrèze <http://www.correze.gouv.fr/publications/Annonces-avis/enquetes-publiques>

Je considère que la publicité et l'information sur cette enquête publique ont été réalisées de manière réglementaire et permis une information claire des citoyens.

6.2 – Déroulement de l'enquête

6.2.1 - Contacts préalables

Après ma désignation, j'ai pris contact avec madame LEYRAT du bureau de l'environnement et du cadre de vie à la Préfecture de la Corrèze, afin de déterminer les modalités de l'enquête. Le dossier complet en version papier m'a été adressé par la voie postale.

Le 21 février 2022, j'ai rencontré monsieur LAPORTE, maire de la commune de Donzenac et à l'issue de l'entretien j'ai paraphé le dossier d'enquête publique qui sera déposé en mairie.

Le 22 février 2022, j'ai rencontré monsieur PRADAYROL, vice-président en charge de l'aménagement du territoire à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Le 23 février 2022, j'ai rencontré monsieur BOSSELUT, maire de la commune d'Ussac et à l'issue de l'entretien, j'ai paraphé le dossier d'enquête publique qui sera déposé en mairie.

6.2.2 - Visite des lieux.

Le 22 février 2022, je me suis rendu sur les lieux de l'enquête et l'ensemble de ses abords pour repérer et visualiser les caractéristiques et les enjeux du site.

6.2.3 - Permanences

Les permanences ont été tenues dans les mairies d'Ussac et de Donzenac. A Donzenac, la salle de réunion du conseil municipal située au rez-de-chaussée du bâtiment a été mise à disposition,

elle était clairement signalée et permettait l'accès aux personnes à mobilité réduite. A Ussac, un bureau et une salle d'attente situés au rez de chaussée de la mairie ont été mis à disposition. Informés par le personnel d'accueil de la mairie, les personnes intéressées par l'enquête étaient rapidement dirigées vers ce lieu adapté pour l'accueil des personnes à mobilité réduite. Les matériels inhérents au contexte sanitaire avaient été mis en place. La permanence en mairie de Donzenac le jeudi 10 mars a été, compte tenu du nombre de personnes présentes, maintenue jusqu'à 17 heures 45.

6.2.4 - Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse

Le 22 mars 2022 à 16 heures, j'ai remis et commenté à monsieur Christian PRADAYROL, vice-président en charge de l'aménagement du territoire à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, le procès-verbal de synthèse rapportant les observations écrites ou verbales qui ont été portées à ma connaissance lors de l'enquête publique. Ce document est joint en annexe.

Le mémoire en réponse du porteur de projet m'a été transmis par Internet le 30 mars 2022 à 14 heures 55, et par la voie postale le 4 avril 2022. Il comprend les réponses aux quatre questions posées ainsi qu'une documentation complémentaire relative au refus de délivrance des certificats d'urbanisme par les maires d'Ussac et de Donzenac. Ces documents sont joints en annexe.

7 – OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Lors des 3 permanences en mairie d'Ussac et de Donzenac, j'ai reçu dix-sept (17) personnes. Certaines, venues essentiellement s'enquérir de leur situation eu égard l'enquête parcellaire, n'ont déposé aucune contribution. Les informations communiquées leur ont permis de mieux comprendre la situation. Une contribution sans lien direct avec la présente enquête publique a été inscrite sur le registre de la commune d'Ussac.

Les responsables de la SCI A20 PFH et leur conseil M° VENDE m'ont développé, le 10 mars 2022, leurs arguments et remis à cette occasion une documentation complète relative à leur projet. Celle-ci est jointe en annexe.

Le président de l'**Association des Propriétaires des terrains de la Zone d'Activités Donzenac-Ussac (APZA)** accompagné de son conseil M° VENDE, m'a remis une pétition d'opposition au projet de la DUP par la CABB, regroupant 104 noms et un dossier regroupant des informations générales sur le projet A20 PFH ainsi que 33 courriers émanant de propriétaires, nu-propriétaire, usufruitiers ou exploitants. Ces courriers m'ont également été adressés par le site internet de la préfecture de la Corrèze. Le 16 mars il m'a remis une deuxième pétition regroupant 28 noms. Tous ces documents sont joints en annexe.

Dans leur quasi-totalité les correspondances reprennent la même argumentation de refus de la déclaration d'utilité publique sollicitée par la CABB.

En résumé :

- ⇒ 46 contributions sont défavorables au projet
- ⇒ 2 n'émettent pas d'avis sur le projet mais elles apportent des éléments sur la prise en compte de l'aménagement futur de la zone
- ⇒ Une pétition remise par le président de l'**Association des Propriétaires des terrains de la Zone d'Activité Donzenac-Ussac (APZA)** relative au refus de la DUP au bénéfice de la CABB. Elle recueille 60 signatures provenant d'habitants des communes de d'Ussac et Donzenac et 72 signatures provenant de personnes résidant dans des communes limitrophes.

7.1 – Observations verbales reçues lors des permanences

7.1.1 – A la mairie d'Ussac (lettre U)

N°	Identité contributeurs	Teneur de la contribution
U 1	<p>Mr DELMOND Mme HERZHAFT</p>	Discussion générale sur le projet. Adresseront un courrier ultérieurement
U 2	<p>Mme LEBEC Dt à St-Pantaléon de Larche (19)</p>	A la réception de l'avis d'information adressé par la CABB elle découvre qu'elle est propriétaire en indivision sur la succession RIVET de deux parcelles (ZH 33 et ZH 111). Elle remet un extrait de document établi par son notaire (M° Fromonteil) sur lequel apparaissent quinze (15) personnes détenant une partie de l'indivision (Ce document est joint en annexe).
U 3	<p>Mr GOULMY, Alain Dt à Ussac</p>	Ne s'oppose pas à l'achat de sa parcelle BD 118
U 4	<p>Mme CHANOURDIE, Marie Dt à Malemort (19)</p>	Demande de renseignements sur le courrier émanant de la CABB (vérification de propriétaire)
U 5	<p>Mr SOULIE, Serge Dt à Ussac</p>	Demande de renseignements sur le courrier émanant de la CABB (vérification de propriétaire)
U6	<p>Mr BREUIL Michel Dt à Ussac</p>	Possède avec son épouse deux parcelles d'une superficie d'un peu plus de 8 ha situées au centre de la zone. Il n'a pas signé de promesse de vente avec la SCI A20 PFH.
U7	<p>Mr BORDON Dt à Ussac</p>	Riverain de la zone d'activités il évoque les problèmes de nuisances que pourraient occasionner les activités industrielles.

7.1.2 – A la mairie de Donzenac (lettre D)

N°	Identité contributeurs	Teneur de la contribution
D 1	Mr MARTINOT, Jean-Pierre	Discussion générale sur le projet. Demande de renseignements
D 2	<p>Mr HOUBE, SCIA20 PFH</p> <p>Mr POUQUET SCIA20 PFH</p> <p>M° VENDE, conseil de la SCI</p>	<p>Mr HOUBE a procédé à une présentation complète de son projet de réalisation de cette zone d'activités. Argumentant son propos à l'aide de supports pédagogiques (cartes, vidéos), il s'est attaché à démontrer le vrai projet d'aménagement dont il dispose qui emporte l'adhésion des propriétaires et exploitants impactés et qui sera sans impact sur les finances locales.</p> <p>A l'inverse, pour la réserve foncière que la CABB souhaite mettre en place, il souligne qu'elle ne dispose d'aucun véritable projet d'aménagement, qu'elle n'a engagé aucune démarche amiable individuelle vis-à-vis des propriétaires et exploitants et que l'urgence alléguée n'est pas fondée.</p> <p>Il termine son propos en déclarant que la CABB, en agissant de la sorte, souhaite évincer toute concurrence pour pouvoir ainsi fixer les prix des terrains à bâtir à sa guise et en maintenant artificiellement la pénurie foncière en ouvrant à l'urbanisation une nouvelle zone d'activité, qu'une fois la zone d'activités précédente totalement vendue. Le conseil de la SCI A20 PFH a déposé une documentation qu'il a confirmée par internet (§ 7.3.6 - A45)</p>

7.2 – Observations reçues par courriers arrivés ou déposés en mairie, ou inscrites sur le registre d'enquête

7.2.1 – A la mairie d'Ussac

Création d'une réserve foncière sur les communes d'USSAC et de DONZENAC
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - Enquête parcellaire

Les courriers n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9 adressés à mon intention à la mairie d'Ussac, ont également été reçus par internet sur le site de la préfecture. Ils sont enregistrés au paragraphe **7.3.1** ci-après.

Monsieur BLANCHER, Jean-Marie, a déposé deux courriers (un au titre de propriétaire et un au titre d'exploitant) qui ont également été transmis par internet et sont enregistrés aux paragraphes **7.3.2 (P24) et 7.3.5 (E39)**

N°	Identité contributeurs	Teneur de la contribution
CU 1	Mr Daniel FROIDEFOND	Propriétaire d'une parcelle, il a signé un compromis avec la SC A20 PFH et s'oppose formellement à la mise en place d'une DUP
CU 2	Mr Pierre VAULEON	Riverain de la zone, il sollicite la prise en compte de l'environnement en particulier la préservation et la reconstruction des corridors écologiques
CU 3	Mr Gilles COURTIOL	Il réside sur la commune d'Ussac, et s'oppose formellement à ce projet qui voit, selon lui, la CABB « grignoter » peu à peu la qualité de vie existante sur les communes d'Ussac et Donzenac.
R 1	Mr Patrick CHANOURDIE	Possède une résidence au village du « Vergis » et souhaite que les études hydrauliques qui seront menées lors de l'aménagement de la zone d'activités le soit avec des marges suffisantes afin de ne pas aggraver le risque d'inondation de la rivière « le Maumont ».

7.2.1.1 – Pétition remise par monsieur Denis REYNIER, président de l'Association des Propriétaires des terrains de la Zone d'Activités Donzenac-Ussac (APZA) en complément de celle remise le 10 mars à la mairie de Donzenac (document joint en annexe).

Contributeurs à la pétition

Entrepreneur	Riverains	Exploitants	Soutien
2	1	3	22

7.2.2 – A la mairie de Donzenac

7.2.2.1 – Pétition remise par monsieur Denis REYNIER, président de l'Association des Propriétaires des terrains de la Zone d'Activités Donzenac-Ussac (APZA) (document joint en annexe).

Contributeurs à la pétition

Propriétaires Propriétaires/exploitants	Nu-Propriétaire	Usufruitier	Riverains	Exploitants	Soutien
19	0	1	5	2	77

7.2.2.2 – Contributions émanant de monsieur Denis REYNIER

7.2.2.2.1 - Courriers

Monsieur REYNIER, a déposé, lors de la permanence à la mairie de Donzenac, des courriers émanant de propriétaires, de nu-propriétaire, d'usufruitiers et d'exploitants. Ces documents ont également été reçus par la voie dématérialisée à la préfecture de la Corrèze et ils sont enregistrés ci-après sous les numéros **P 10 à P 24**, **NP 25 à NP 32**, **U 33 à U 36**, et **E37 à E 43**

7.2.2.2.2 – Documents

Mr REYNIER a également déposé les documents énoncés ci-après :

N°	Date	Nature des documents
D 1	8 juin 2021	Compte-rendu de réunion entre l'APZA et les représentants de la CABB
D 2	12 juillet 2021	Courrier adressé par le président de l'APZA au président de la CABB
D 3	17 juin 2020	Article parue dans le journal La Montagne
D 4	29 juin 2021	Courrier adressé par le président de la CABB au président de l'APZA

7.3 – Observations reçues par internet

7.3.1 - Entreprises concernées par projet SCIA20PFH

Création d'une réserve foncière sur les communes d'USSAC et de DONZENAC
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - Enquête parcellaire

N°	Identité contributeurs	Teneur de la contribution
1	Entreprise MIGNARD 03450 Ebreuil	Le responsable de cette entreprise tient à souligner les difficultés rencontrées par la SCI A20 PFH pour mener à bien un projet d'aménagement de la zone d'activités d'Ussac/Donzenac et regrette l'éventuelle perte de ce chantier qui aurait pu apporter, à sa société, du travail pendant plusieurs années.
2	BTP POUQUET 19000 Tulle	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
3	Patrice WARNANT 58000 Nevers	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
4	EXPANCIAL 58000 Nevers	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
5	SOPRICOM 58002 Nevers Cédex	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
6	RICB Etanchéité-Bardage 19100 Brive	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
7	SAS VACKIER DELBOS 19000 Tulle	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.

8	SAS CHEZE 19800 Corrèze	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.
9	ARCHEA Architectes 31300 Toulouse	Développement des mêmes arguments que la contribution n°1.

7.3.2 – Propriétaires (lettre P) ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20PFH

N° d'Ordre	Identité des contributeurs	Adresse	Synthèse de la contribution
P 10	MALBERNARD, Paulette	19270 Donzenac	
P 11	GOULMY, Marie-Thérèse	19100 Brive	
P 12	GOULMY, Jean-Pierre	19270 Ussac	
P 13	CHAUMOND, Lucette	19270 Ussac	

P 14	BONNET, Jean-Pierre et Lucette	19360 Malemort	<p>Toutes les correspondances émanant des propriétaires sont identiques dans leurs termes et observations développées.</p> <p>Ils font état du compromis de vente signé avec la SCI A20 PFH à la suite d'une concertation avec le gérant de cette société sur les conditions financières.</p> <p>Ils regrettent qu'aucun dialogue constructif ne soit intervenu avec les responsables de la CABB et précisent qu'ils n'accepteront pas que leur intention de céder les terrains à la SCI A20 PFH soit remise en cause par un « diktat » de la puissance publique qui viole leurs intérêts.</p>
P 15	DELMOND, André	19270 Donzenac	
P 16	FROIDEFOND, Daniel	19270 Ussac	
P 17	DRULIOLES, Jean-Pierre	19270 Ussac	
P 18	LAPEYRIE, Gustave	19270 Ussac	
P 19	DURSSE, Paul	19520 Mansac	
P 20	REYNIER, Jean-Denis	19270 DONZENAC	
P 21	SAVIGNAC, Joël	34480 Autignac	

P 22	CONSTANTY, Patrick	18140 Sevry	
P 23	CHAUMONT, Sylvie	19270 Ussac	
P 24	BLANCHER, Jean-Marie	19270 Ussac	

7.3. – Nus Propriétaires (lettre NP) ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20PFH

N° d'Ordre	Identité des contributeurs	Adresse	Synthèse de la contribution
NP 25	DELON, Patricia	75015 Paris	<p>Toutes les correspondances émanant des nu-proprétaire sont identiques dans les termes et observations développées à ceux des propriétaires.</p> <p>Ils font état du compromis de vente signé avec la SCI A20 PFH à la suite d'une concertation avec le gérant de cette société sur les conditions financières.</p> <p>Ils regrettent qu'aucun dialogue constructif ne soit intervenu avec les</p>
NP 26	ROUHAUD, Cyril	19270 Ussac	
NP 27	JULIE, Régine	19270 Ussac	

NP 28	LAJOINIE, Jean-Michel	19270 Donzenac	responsables de la CABB et précisent qu'ils n'accepteront pas que leur intention de céder les terrains à la SCI A20 PFH soit remise en cause par un « diktat » de la puissance publique qui viole leurs intérêts.
NP 29	LAJOINIE, Bernard	19270 Ussac	
NP 30	DUPEUX, Marie-Chantal	19360 Malemort	
NP 31	CHANOURDIE, Quentin	19270 Ussac	
NP 32	CHANOURDIE, Fabien	19270 Ussac	

7.3.4 – Usufruitiers (lettre U) ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20PFH

N° d'Ordre	Identité des contributeurs	Adresse	Synthèse de la contribution
U 33	CHAUMONT, Colette	19100 Brive	Toutes les correspondances émanant des usufruitiers sont identiques dans les termes et observations développées à ceux des propriétaires et des nu-propiétaire. Ils font état du compromis de vente signé avec la SCI A20 PFH à la suite d'une
U 34	ROUHAUD, Arlette	19270 Ussac	

U 35	LAJOINIE, Raymonde	19270 Ussac	concertation avec le gérant de cette société sur les conditions financières. Ils regrettent qu'aucun dialogue constructif ne soit intervenu avec les responsables de la CABB et précisent qu'ils n'accepteront pas que leur intention de céder les terrains à la SCI A20 PFH soit remise en cause par un « diktat » de la puissance publique qui viole leurs intérêts.
U 36	CHANOURDIE, Sylvie	19270 Ussac	
U 37	BOSREDON, Jean et Lucette	19270 Ussac	

7.3.5 – Exploitants (lettre E) ayant signé un compromis de vente avec la SCI A20PFH

N° d'Ordre	NOM, Prénom(s)	Adresse	Synthèse de la contribution
E 38	FARGES, Laurent/GAEC la Vidalie	19270 Sadroc	Toutes les correspondances émanant des exploitants agricoles sont identiques dans les termes et observations développées à ceux des propriétaires, des nu-propriétaire et des usufruitiers. Ils font état du compromis de vente signé avec la SCI A20 PFH à la suite d'une concertation avec le gérant de cette société sur les conditions financières. Ils regrettent qu'aucun dialogue constructif ne soit intervenu avec les responsables de la CABB et précisent qu'ils n'accepteront pas que leur intention de céder les terrains à la SCI A20 PFH soit remise en cause par un « diktat » de la puissance publique qui viole leurs intérêts.
E 39	FARGES, Pascal/GAEC la Vidalie	19270 Sadroc	
E 40	BLANCHER, Jean-Marie	19270 Ussac	
E 41	DELMAS/GAEC les Combes	19270 Ussac	

E42	DUFAURE/GAEC les Combes	19270 Ussac	
E43	MIGOT, Denis/GAEC Migot	19270 Donzenac	
E44	MIGOT, François/GAEC Migot	19270 Donzenac	

7.3.6 – Avocat conseil de la SCI A20PFH

N° d'Ordre	NOM, Prénom(s)	Adresse	Synthèse de la contribution
A 45	M° Bertrand VENDE Conseil de la société civile immobilière A20 PFH	44016 Nantes	<p>La SCI A20 PFH dont le siège social est situé à Nevers (Nièvre) souhaite développer une zone d'activités sur une partie de l'emprise objet du périmètre de la DPU.</p> <p>Le conseil de la SCI A20 PFH, affirme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les collectivités locales ont échoué depuis fort longtemps à réaliser la zone d'activités objet de la DPU et qu'il n'existe aucune urgence à exproprier sur un dossier évoqué depuis plus de 40 ans. • que les documents sur lesquels repose la DUP sont obsolètes et erronés <p>- La pénurie foncière n'existe pas,</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Le risque de spéculation n'existe pas, - Le coût financier de l'opération repose sur une évaluation des domaines incomplète. <p>Selon lui l'objectif de la CABB est d'évincer un concurrent privé qui présente un projet pouvant être réalisé dans des délais réduits.</p> <p>Dans son projet de territoire, la CABB, ne produit aucun ordre de priorité relatif aux zones d'activités de Brive-Laroche, Escudier Sud et Ussac-Donzenac. De même le SCOT Sud-Corrèze ne s'inscrit pas dans la ligne soutenue par la CABB.</p> <p>Mr HOUBE, de la SCI A20 PFH relance, au printemps 2018, le projet d'aménagement sur l'invitation du vice-président de la CABB, chargé de l'aménagement du territoire. Après avoir informé l'ensemble des propriétaires et exploitants agricoles concernés, il leur a offert des propositions financières qui ont abouti à la signature de promesses de vente enregistrées à l'office notarial de Septeuil (78).</p> <p>Parallèlement la SCI A20 PFH développe son projet d'aménagement de la zone d'activités qu'elle présente à la CABB, le 30 mai 2018. Celui-ci abouti à une fin de non-recevoir de la part de l'EPCI.</p> <p>M^o VENDE souligne le très peu d'égards manifestés par la CABB vis-à-vis des propriétaires impactés par la DUP et cite un article du journal « la Montagne » où le vice-président de la CABB en charge du développement économique annonce que la stratégie d'acquisition foncière pouvait aller jusqu'à l'utilisation « d'une bombe atomique », la procédure d'expropriation.</p> <p>L'avocat contredit la pénurie de foncier annoncée par la CABB et démontre dans sa contribution l'existence d'un reliquat, au 1^{er} juin 2020 de 265.353 m2, ainsi que la zone Escudier II à Donzenac et la zone du Fourneault à Brive. Dans cette dernière aucune parcelle n'a été vendue.</p>
--	--	--	--

7.3.7 – Autres contributeurs (lettre AC)

N° d'Ordre	NOM, Prénom(s)	Adresse	Synthèse de la contribution
AC 1	Mr et Mme DELMOND, Henri	Non connue	<p>En qualité d'administrés, nous sommes satisfaits que le secteur public reprenne position sur ce dossier. Néanmoins, nous trouvons ce projet incohérent sur les aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecologiques, Agricoles • Du patrimoine et du tourisme • Des créations • Foncier • L'ouverture au public de cette enquête sur un délai particulièrement court eu égard à l'importance du projet. • Absence de concertation avec les Y a-t-il une volonté de cacher d'éventuelles nuisances visuelles ou sonores ? <p>Il en résulte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un caractère très suspicieux sur la méthode de conduite de ce projet • Une forme d'adoption du projet avant toute étude de faisabilité préalable. <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce projet doit continuer à être suivi par le secteur public notamment l'Etat. • Nous demandons l'arrêt du projet et la conservation des terres à vocation agricole.

8 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

8.1 – Contribution et observations développées par M^o VENDE conseil de la SCI A20 PFH et de l'APZA (Association des Propriétaires des terrains de la Zone d'Activité Donzenac-Ussac).

Entre 2005 et 2008, la SCI Bergerac la Cavaille Nord (Mrs HOUBE et POUQUET) porte un premier projet de développement d'une zone d'activités sur le territoire de la commune d'Ussac. Ce projet sera mis en sommeil, selon les affirmations des gérants de la SCI, sous la pression des collectivités locales qui privilégient un projet public. Une majorité de propriétaires des terrains concernés auraient été favorables à ce projet privé.

Au printemps 2018, la SCI A20 PFH (Mrs POUQUET et HOUBE) relance le projet de développement d'une zone d'activités à cheval sur les communes d'Ussac et de Donzenac. Après contact avec les propriétaires des terrains concernés, un accord financier est trouvé, hormis pour deux d'entre eux, (l'un décédé où la succession est difficile à contacter et l'autre ne souhaite pas s'engager immédiatement). Les propriétaires se déterminent rapidement sur la base de 12, 50€ le m2 et signent des promesses de vente, lesquelles seront enregistrées le 22 décembre 2021 à l'office notarial de Septeuil (78).

La SCI A20 PFH possède, selon elle, un projet de développement de cette zone d'activités très ambitieux, respectueux de l'environnement et présentant un gage de développement d'emplois à très court terme.

Connectée au rond-point « du Vergis » la voirie envisagée fournirait une desserte centrale à la zone d'activités permettant ainsi de libérer des parcelles modulables répondant à la logique de maximisation du foncier voulue par le SCOT.

Souhaitant obtenir le soutien des collectivités locales, le projet a été présenté le 30 mai 2018 à la CABB, et le 24 octobre 2018 l'EPCI possédant la compétence économique refuse d'accéder à la requête de la SCI A20 PFH.

A la demande de la CABB, les PLU des communes d'Ussac et Donzenac sont modifiés et harmonisés pour supprimer l'accueil, dans cette zone, des activités de commerces et de services. Parallèlement les deux communes lui délèguent leur droit de préemption. Une convention quadripartite (CABB-Communes d'USSAC et DONZENAC –EPF) est signée avec l'Etablissement Public Financier de Nouvelle Aquitaine qui sera chargé de maîtriser le développement de la future zone d'activités. Elle confère ainsi à cet organisme l'initiative de l'acquisition du foncier.

A partir de la réalisation de ces décisions la SCI A20 PFH s'estime lésée par les démarches de la CABB lui faisant obstacle sans présenter de véritable projet de développement de la zone d'activités. Elle souligne également le manque d'égard de l'EPCI vis-à-vis des propriétaires terriens.

En prévision de l'aménagement de cette zone, la CABB a sollicité le SAFER pour évaluer la faisabilité de l'opération et les conditions de maîtrise foncière des parcelles concernées.

Après avoir identifié le nombre de comptes de propriété l'organisme a pris contact avec les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles afin de présenter le projet de la CABB et de recueillir leur position quant à une éventuelle cession de leurs parcelles. Les intéressés se sont montrés très réservés quant à leurs relations avec la CABB et les autres acteurs institutionnels et ont confirmé leur volonté, si ce n'était pas déjà réalisé, de signer une promesse de vente avec la SCI A20 PFH.

La SCI A20 PFH réfute les arguments de la CABB eu égard la spéculation foncière et se présente comme une entreprise ayant vocation à tirer un bénéfice des activités d'achat, d'aménagement et de revente

qu'elle réalise en sa qualité de promoteur. Par contre elle souligne que l'EPCI agit comme un vrai spéculateur en mettant en œuvre la procédure d'expropriation. Achat à faible coût, éviction de toute la concurrence, fixation des prix des terrains à sa guise et maintien artificiel de la pénurie foncière en ouvrant à l'urbanisation une nouvelle zone d'activités, une fois la zone d'activité précédente totalement vendue.

La SCI A 20 PFH affirme, qu'à défaut de projet, la CABB s'est empressée de tenter de justifier son intervention sur la base de données erronées, voire mensongères, biaisant l'appréciation de l'utilité publique de sa réserve foncière.

L'urgence alléguée n'est pas fondée et le projet de la CABB n'est pas en adéquation avec le SCOT et le SRADDET Nouvelle Aquitaine lequel, approuvé le 8 mars 2021 implique une politique de développement des zones d'activités économiques à l'échelle de l'aire métropolitaine de Tulle et de Brive la Gaillarde.

La pénurie de foncier n'existe pas. Une étude de la CABB portée à la connaissance de la SCI A20 PFH, non datée, mais vraisemblablement postérieure à 2016 concerne le bilan des zones créées et aménagées entre 2002 et 2013 est loin de faire apparaître une saturation de l'offre. Le second volet de cette étude relative aux zones intégrées à la CABB en 2014 montre un reliquat de 113.554 m². Une étude datant du 1^{er} juin 2020 montre un reliquat encore plus important de 265.353 m² dans laquelle il n'est pas tenu compte de la zone Escudier II et de la ZAC du Fourneault dont aucune parcelle n'a été vendue. De même différents sites industriels ont été fermés sur l'agglomération de Brive (DESHORS MOULAGE – EURALIS – BORGWARNER) qui représente une surface foncière de 59000 m² déjà équipés dont les collectivités locales ont tout intérêt à éviter qu'elles ne deviennent des friches industrielles.

La SCI A20 PFH a communiqué une documentation relative à ses affirmations elle est jointe à la présente.

Neuf responsables d'entreprises partenaires de la SCI A20 PFH (travaux publics, architectes, bâtiments,...) lancent une alerte liée à l'abandon éventuel du projet SCI A20 PFH qui portera inévitablement atteinte à la situation financière de leurs structures.

8.2 – Contribution et observations développées par les propriétaires, usagers, nu propriétaires et exploitants.

Les propriétaires, exploitants, usagers et nu propriétaires m'ont adressé leurs contributions par internet et ont confié la remise d'un exemplaire papier par monsieur REYNIER, le président de l'APZA.

Dans leur courrier, les contributeurs reprennent la genèse de l'opération conduite par messieurs HOUBE et POUQUET, tout d'abord avec la SCI « Bergerac la Cavaille Nord » en 2008 puis avec la « SCI A20 PFH » en 2018 pour s'engager dans la réalisation d'une zone d'activités sur le territoire des communes d'Ussac et de Donzenac.

Ils ne formulent pas d'opposition sur le bien-fondé de la création d'une zone d'activités sur ce secteur, mais expriment le sentiment d'être dupés par l'EPCI, celle-ci n'apportant aucune justification plausible quant à l'urgence d'une décision administrative destinée à les spolier de leurs biens. Les promesses de vente signées avec la SCI A20PFH entraînent le paiement des terrains concernés à 12,50€ le m, bien au-dessus des prix annoncés par la CABB de 4,50€ le m² avec en complément les indemnités fixées par le protocole d'indemnisation du 28 mars 1996, signé par le directeur des services fiscaux de la Corrèze, la président de la chambre d'agriculture, le président du CDJA et le président de la FDSEA.

Ils soulignent le manque de contact avec l'EPCI pour obtenir un dialogue constructif. La puissance publique se bornant, selon eux, à multiplier les postures vindicatives citant en exemple un article paru dans la presse régionale.

Ils entendent s'opposer par tous les moyens légaux à la mise en œuvre de cette procédure.

9.2 – Le manque de concertation avec les propriétaires terriens en amont de ce projet

La CABB, qui a intégré la réflexion sur Ussac-Donzenac à partir de 2014, a systématiquement repris et inscrit dans son projet de territoire, la possibilité d'un développement économique sur ce secteur.

Néanmoins, il n'y a aucune concertation obligatoire au sens réglementaire du terme, cependant la pression exercée sur le foncier économique a conduit la CABB à se réinterroger sur le potentiel de la zone d'Ussac-Donzenac.

A ce titre, l'EPCI a confié en juin 2019 à la SAFER une étude de « mobilité préalable à un aménagement », afin de permettre une concertation avec les propriétaires fonciers du périmètre projet. Après interrogation de ceux-ci, les conclusions de la SAFER sont sans appel : *« Il ressort ainsi de cette étude que le projet de constitution de réserve foncière s'avère très compliqué à l'amiable, surtout*

sur la base des conditions de prix et d'indemnités pressenties dictées par le passage du promoteur privé. » SAFER Février 2020.

En complément, une étude a été confiée à la Chambre d'Agriculture qui a été rendue en juillet 2020 :

« Tous les agriculteurs, sauf Monsieur BLANCHER de la SARL le Colombier ont accepté de nous rencontrer. La méthode de calcul pour perte d'exploitation leur a été présentée. Cette méthode a été validée par l'ensemble des agriculteurs enquêtés.

Le montant global des indemnités calculées s'élève au total à 481 816 €, soit 10 186 € en moyenne par hectare concernés par l'emprise. Des écarts importants sont à noter entre les 6 exploitations, ceci s'explique en grande partie par des marges brutes qui varient en fonction du type de production présent sur chaque exploitation, du degré d'intensification, mais aussi des performances techniques des éleveurs et des modes de commercialisation. » Chambre d'Agriculture Juillet 2020.

Les exploitants agricoles ont été concertés afin de produire un référentiel des indemnités d'éviction individuelle.

Dans ce contexte de cristallisation des positionnements sur le montant d'acquisition du foncier, une concertation apaisée est difficile à mettre en œuvre, en conséquence la CABB a fait le choix de s'appuyer sur les professionnels de la gestion du foncier que sont la SAFER et la Chambre d'Agriculture, afin de maintenir une discussion raisonnée avec les propriétaires terriens.

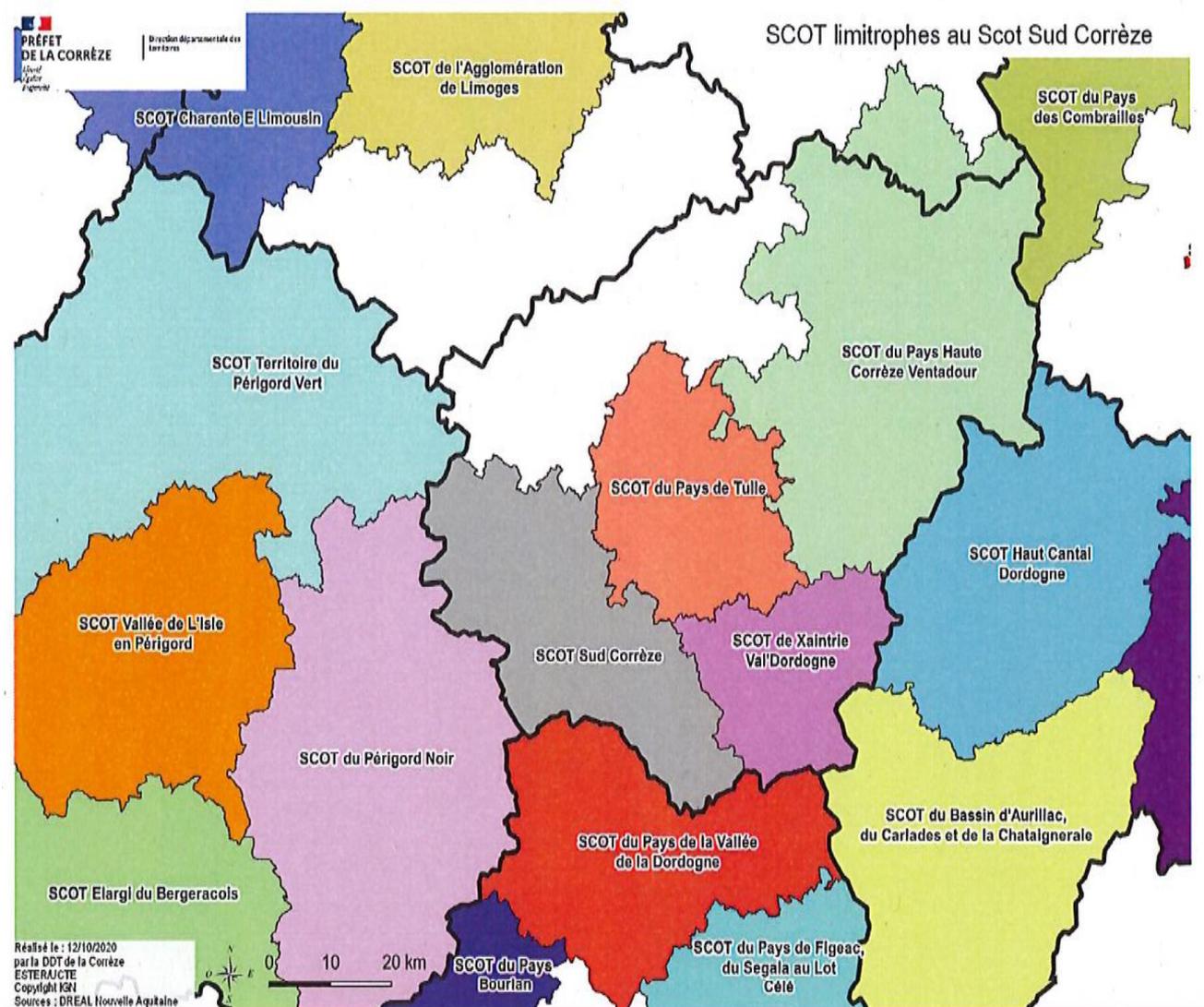
9.3 – La mise en œuvre des actions de développement imposées par le SRADET

La CABB, au travers de ces documents d'urbanisme respecte scrupuleusement la hiérarchie des normes, ainsi le SCOT intégrateur s'impose au PLU et le SRADET au SCOT. La révision du SCOT Sud Corrèze va être engagée en 2022 et elle intégrera ces éléments.

Cependant, la collectivité conserve sa libre administration et la maîtrise des orientations de son territoire décidées par les élus. Ces décisions sont nécessairement conformes à la réglementation et dans ce cadre la gestion et la création des zones d'activités économiques ne sont pas dictées par le SRADET.

De plus, les bassins de vie de Brive et de Tulle ne font pas partis du même SCOT.

Le SCOT Sud Corrèze porté par le Syndicat d'Etudes du Bassin de Brive n'intègre pas l'Agglomération de Tulle qui gère le SCOT sur son périmètre (cf. cartographie ci-dessous).



9.3 – La justification de la pénurie du foncier au regard des 94% de surface utilisée

La CABB compte 28 zones à vocation économique sur son territoire.

8 zones disposent actuellement de terrains à commercialiser :

- ZA les rivières à ALLASSAC
- La ZAC de Brive LAROCHE
- ZA Montplaisir à Cosnac
- ZA d'Escudier SUD à Donzenac
- ZA la Rivière à Malemort
- ZA tour de Loyre à Malemort

Pour une surface restante à commercialiser de 283 705 m² soit un taux de commercialisation de 91.7% au 22 03 2022. (Voir tableau ci-dessous)

TABLEAU POURCENTAGE REMPLISSAGE ZONE						
Commune	Désignation	Surface cessible (m ²)	Surface commercialisée (m ²)	Surface en option ferme (m ²)	% commercialisé	Surface restante à commercialiser (m ²)
ALLASSAC	LES RIVIERES	65 775	57 733		87,77%	8 042
ALLASSAC	SAINT LAURENT	52 125	52 125		100,00%	0
BRIVE	BEAUREGARD	414 497	414 497		100,00%	0
BRIVE	CANA	250 031	250 031		100,00%	0
BRIVE	EST	109 447	109 447		100,00%	0
BRIVE	FOURNEULT	36 922	36 922		100,00%	0
BRIVE	LAROCHE	458 000	285 000	33 000	69,43%	140 000
BRIVE	MARQUISIE	154 729	154 729		100,00%	0
BRIVE	MAZAUD	157 477	157 477		100,00%	0
BRIVE	PEBO	631 136	631 136		100,00%	0
BRIVE	SARRETIE	34 773	34 773		100,00%	0
BRIVE	TEINCHURIER	636 087	636 087		100,00%	0
COSNAC	MONTPLAISIR	25 517	14 107		55,28%	11 410
DONZENAC	ESCUДИER NORD	186 240	186 240		100,00%	0
DONZENAC	ESCUДИER SUD	94 145	55 955	14 005	74,31%	24 185
MALEMORT	LA RIANTE BORIE	106 726	106 726		100,00%	0
MALEMORT	LA RIVIERE	73 624	71 224		96,74%	2 400
MALEMORT	TOUR DE LOYRE	253 730	251 921		99,29%	1 809
OBJAT	BRIDAL	171 057	171 057		100,00%	0
SAINT CERNIN DE LARCHE	L ESCURADE	10 775	10 775		100,00%	0
SAINT PANTALEON	COLOMBIER	8 577	8 577		100,00%	0
SAINT PANTALEON	CRAMIER	10 100	10 100		100,00%	0
SAINT PANTALEON	VERMEIL	55 228	55 228		100,00%	0
SAINT VIANCE	LA NAU	406 000	293 768	54 304	85,73%	57 928
USSAC	AIGUILLON	53 584	53 584		100,00%	0
USSAC	LA GARE	199 662	199 662		100,00%	0
VARETZ	SIELVAS	54 139	54 139		100,00%	0
VARS SUR ROSEIX	CHEZ MINET	52 518	5 286	9 301	27,78%	37 931
		4 762 621	4 368 306	110 610	91,7%	283 705

Au regard de l'attractivité et du nombre de demandes constatées sur le territoire de la CABB les surfaces disponibles à la commercialisation restent à ce jour limitées.

Il est à noter que les variations du taux de commercialisation sont liées à la conjonction du retrait de certaines options posées et au changement de stratégie pour la commercialisation de certaines zones (par exemple la zone de Chez Minet où une étude pour la création d'une ferme maraîchère est en réflexion).

Aussi, la CABB est désormais dans l'obligation de sélectionner les projets les plus créateurs d'emplois et à fort impact économique quand il s'agit d'entreprises exogènes au territoire.

La CABB doit également faire face à de nombreuses sollicitations de la part des entreprises déjà présentes sur son territoire et dont le niveau d'activité nécessite des investissements dans de nouvelles infrastructures en procédant à l'acquisition de fonciers à vocation économique.

Le rythme de commercialisation constaté au cours des deux précédents exercices (2020 : 6 ha, 2021 : 8.2 ha) oblige la CABB à anticiper, dès à présent, sur ses besoins futurs en menant des actions en faveur de son développement.

Aussi, l'aménagement de nouvelles zones d'activités économiques revêt un enjeu majeur pour la CABB afin d'assurer son développement au cours de la prochaine décennie.

Il est indispensable, pour la CABB, de ne pas obérer à moyen terme ses capacités d'accueil à destination des entreprises qui seront désireuses demain de s'installer sur son territoire sans pour autant négliger l'accompagnement des entreprises déjà présentes.

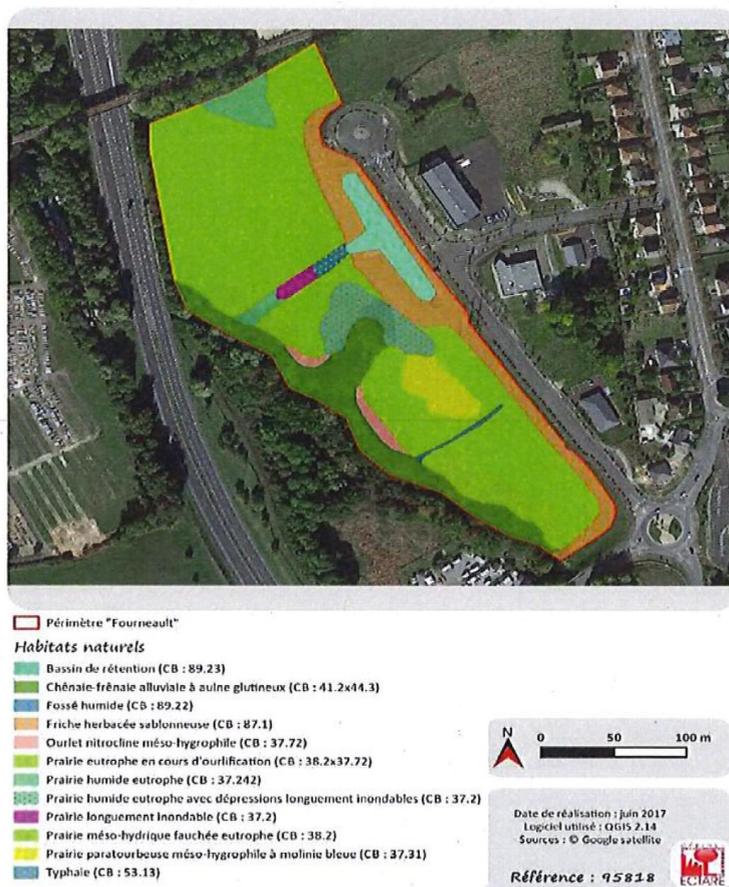
Pour revenir au rythme de commercialisation, et à titre d'exemple, depuis le début de l'année 2022, deux réservations ont été confirmées et constituent désormais deux options fermes pour une surface totale estimée à 5.9 ha. L'acte de cession sera signé pour ces deux ventes dans le courant de l'année 2022.

La surface commercialisée chaque année s'élève à environ 8 ha. Il est fort probable que ce chiffre soit atteint et même très probablement dépassé à la fin de l'année 2022. A ce rythme, d'ici 3 à 4 ans, les zones d'activités seront entièrement commercialisées.

En complément, il est à souligner que certains espaces des ZAE qui étaient initialement prévus à l'urbanisation, font désormais partie des mesures environnementales compensatoires. Ainsi la zone des Fourneault intègre une surface de compensation environnementale de 5,3 ha pour la ZAC de Brive Laroche, comme indiqué ci-contre.

En conséquence, compte-tenu des enjeux du projet, il est nécessaire d'engager au plus tôt une DUP réserve foncière pour permettre le lancement des études de définition du projet. Il est à noter que les délais d'instruction et de création du projet seront d'un minimum de trois ans.

Brive, le 23 mars 2022



Cartographie des habitats naturels

Le Président,
Frédéric SOULIER

10 – LA SYNTHÈSE DES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

L'enquête parcellaire étant destinée à joindre chacun des propriétaires pour les identifier avec l'ensemble des ayants droits, ainsi qu'à vérifier les caractéristiques des biens immobiliers et les servitudes éventuelles qui s'y rattachent, la période d'enquête a permis à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive de continuer la mise à jour des renseignements et d'établir des premiers contacts.

Le tableau ci-après transmis au commissaire-enquêteur correspond à la situation à la fin de l'enquête publique. On peut noter que seules trois (3) personnes n'avaient pas retiré leur courrier, et neuf (9) n'avaient pas retourné la documentation complétée.

CIVILITE	PRENOM	NOM DE JEUNE FILLE	NOM	ADRESSE	CODE POSTAL	VILLE	LRAR N°	DATE RETRAIT LRAR	RETOUR DOCS
Monsieur le Directeur			Direction Départementale des Finances Publiques	15 avenue Henri de Bournazel	19 000	TULLE	2C 162 222 9566 7	11/02/2022	
Monsieur le Président			Département de la Corrèze	Hôtel du Département 9 rue René et Emile Fage	19 000	TULLE	2C 162 222 9564 3	11/02/2022	
Monsieur le Président		Service Juridique	Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive	9 avenue Léo Lagrange BP 103	19 103	BRIVE LA GAILLARDE	2C 162 222 9563 6	11/02/2022	
Monsieur le Maire			Commune de Donzenac	Place de la Liberté	19 270	DONZENAC	2C 162 222 9576 6	11/02/2022	01/03/2022
Monsieur le Maire			Commune d'Ussac	Place de la Mairie	19 270	USSAC	2C 162 222 9575 9	11/02/2022	
Madame	Paulette	née ANCOS DIAZ	MALBERNARD	Rond Nord	19 270	DONZENAC	2C 162 222 9565 0	11/02/2022	07/03/2022
Monsieur	Jean Denis		REYNIER	Rond Nord	19 270	DONZENAC	2C 162 222 9574 2	11/02/2022	07/03/2022
Monsieur	Joël Henri Noël		SAVIGNAC	Route du Vieux Moulin à Vent	34 480	AUTIGNAC	2C 162 222 9562 9	12/02/2022	14/03/2022
Madame	Lucette		CHAUMOND	Le Vergis	19 270	USSAC	2C 162 222 9573 5	11/02/2022	04/03/2022
Madame	Cécile Madeleine	née DELMOND	BREUIL	Route d'Agudour	19 130	VOUTEZAC	2C 162 222 9561 2	11/02/2022	30/03/2022
Madame	Sylvie Caroline	née BOSREDON	CHAUMONT	La Rode	19 270	USSAC	2C 162 222 9572 8	11/02/2022	03/03/2022
Monsieur	Jean-Marie Francis		BLANCHER	Les Montants	19 270	USSAC	2C 162 222 9560 5	11/02/2022	

Monsieur	Jean Jacques		DELPY	13 rue de l'Aigle	92 250	LA GARENNE COLOMBES	2C 162 222 9571 1	03/03/22 retour "pli avisé non réclamé"	
Madame	Simone Marie Françoise		DARCISSAC	9 rue des Ursulines	75 005	PARIS	2C 162 222 9570 4	03/03/22 retour "pli avisé non réclamé"	
Madame	Simone Marie Françoise		DARCISSAC	Route de Madrias	19 130	SAINT SOLVE	2C 162 222 9593 3	16/03/2022	23/03/2022
Madame	Odette	née LEBEC	BOULLE	Le Roc	19 600	SAINT PANTALEON DE LARCHE	2C 162 222 9559 9	11/02/2022	07/03/2022
Monsieur	Pierre Yves Bernard		DOUSSEAUD	30 rue Eugène Dandicol (Mme Mauricette LAVAL)	33 600	PESSAC	Décédé		
Monsieur	Robert André		DOUSSEAUD	440 Putney PQ J4PB7			Décédé		
Monsieur	Robert Raoul Léonce		REBIERE	La Chartrouille	19 240	ALLASSAC	2C 162 222 9557 5	11/02/2022	17/02/2022
Madame	Mauricette	née DOUSSEAUD	LAVAL	7 rue de l'Elite	33 600	PESSAC	2C 162 222 95979 5	15/02/2022	14/03/2022
Madame	Odile	née DOUSSEAUD	CHASSET	143 rue de la République	94 700	MAISONS ALFORT	2C 162 222 9600 8	14/02/2022	07/03/2022
Monsieur	Henri		DOUSSEAUD	19 La Roche	19 310	AYEN	2C 162 183 1101 2	18/02/2022	
Monsieur	Gilles		DOUSSEAUD	9 bis rue de Curtat	69 330	MEYZIEU	2C 162 183 1102 9	11/02/2022	15/03/2022
Monsieur	Sylvain		DOUSSEAUD	4 rue de la Terre aux Moines	77 930	ST SAUVEUR SUR ECOLE	2C 162 183 1103 6	11/02/2022	
Maître	Michelle		ROSA	1372 Rue Victoria		LONGUEUIL J4V 1L9 QUEBEC	RK 66 569 817 1 FR	18/03/2022 Retour "Non réclamé"	
Maître	Jean-Michel		MARCOU	28 Bd Jules Ferry	19 100	BRIVE LA GAILLARDE	2C 162 222 9596 4	11/02/2022	01/03/2022
Maître	Thierry		LE TRANOUENZ	9 rue des Ecoles	19 230	ARNAC POMPADOUR	2C 162 222 9597 1	11/02/2022	
Maître	Romain		MOLES	Place du 8 Mai 1945	19 600	LARCHE	2C 162 222 9598 8	14/02/2022	
Monsieur	Jean-Pierre		GOULMY	24 Boulevard Général Koenig	19 100	BRIVE LA GAILLARDE	2C 162 222 9568 1	11/02/2022	07/03/2022

Monsieur	Jean-Pierre		GOULMY	65 avenue du Riant Portail du Midi	19 270	USSAC	2C 162 183 1108 0	11/02/2022	
Madame	Marie-Thérèse		GOULMY	Bellefond	19 270	USSAC	2C 162 222 9567 4	14/02/2022 Retour "destinataire inconnu"	
Madame	Marie-Thérèse		GOULMY	24 Bd Koenig	19 100	BRIVE LA GAILLARDE	2C 162 222 9595 7	11/02/2022	16/03/2022
Monsieur	Alain		GOULMY	6 rue de la Reine	19 270	USSAC	2C 162 222 9577 3	11/02/2022	25/02/2022
Madame	Marie	née LASCAUX	LAPEYRIE	La Chanourdie	19 270	USSAC	2C 162 222 9587 2	11/02/2022	08/03/2022
Monsieur	Gustave Joseph		LAPEYRIE	La Chanourdie	19 270	USSAC	2C 162 222 9586 5	11/02/2022	08/03/2022
Monsieur	Daniel		FROIDEFOND	8 route de Chaumont	19 270	DONZENAC	2C 162 222 9580 3	11/02/2022	08/03/2022
Madame	Patricia		DELON	78 rue Dutot	75 015	PARIS	2C 162 222 9584 1	11/02/2022	08/03/2022
Monsieur	Pierre		CHANOURDIE	Chaumont	19 270	USSAC	2C 162 222 9583 4	16/02/2022 Retour "destinataire inconnu"	
Madame	Marcelle	née BUGE	CHANOURDIE	Chaumont	19 270	USSAC	2C 162 222 9582 7	16/02/2022 Retour "destinataire inconnu"	
Monsieur	Fabien Alexandre		CHANOURDIE	33 Route de Chaumont	19 270	DONZENAC	2C 162 222 9581 0	11/02/2022	15/03/2022
Monsieur	Quentin Marc		CHANOURDIE	2 Clos Anges	19 200	USSEL	2C 162 222 9579 7	12/02/2022	15/03/2022
Madame	Marie Eveline		CHANOURDIE	13 B Avenue Sacha Guitry	19 360	MALEMORT	2C 162 222 9578 0	11/02/2022	14/03/2022
Monsieur	Michel		CLUZAN	16 route du Clos de Bellefond	19 270	USSAC	2C 162 222 9592 6	11/02/2022	15/02/2022
Monsieur	Paul Louis		DURSSE	Au Seuil Haut	19 520	MANSAC	2C 162 222 9591 9	11/02/2022	16/03/2022
Madame	Denise Jeanne	née LAJUGIE	DURSSE	Au Seuil Haut	19 520	MANSAC	2C 162 222 9590 2	11/02/22 ?	16/03/2022

Monsieur	Serge Jean-Pierre		SOULIE	20 rue de la Reine l'Age	19 270	USSAC	2C 162 222 9589 6	11/02/2022	14/03/2022
Monsieur	Jean-Philippe Louis		BOSELUT	Le Ridoulet	19 270	USSAC	2C 162 222 9588 9	14/02/2022	

Fait et clos à Janailhac, le 6 avril 2022

Jean-Louis SAGE

Commissaire-enquêteur



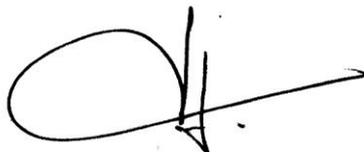
10 – LISTE DES PIÈCES ANNEXES DU RAPPORT

Numéro de l'annexe	Désignation des documents contenus dans l'annexe	Nombre de pièces contenues dans l'annexe
1	➤ Les registres d'enquête	2
	➤ Les contributions déposées en mairie ou reçues par voie postale	7
	➤ Les pétitions déposées en mairie	2
	➤ Les contributions inscrites sur les registres	1
	➤ Les contributions reçues par internet	46
2	➤ Procès-verbal de synthèse des observations et contributions reçues	1
3	➤ Mémoire en réponse du pétitionnaire	3
4	➤ Copie des annonces légales	4
5	➤ Certificats d'affichage en mairie	2

Fait et clos à Janailhac, le 6 avril 2022

Jean-Louis SAGE

Commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop on the left, followed by a vertical stroke, and a long horizontal stroke extending to the right.