

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## DÉPARTEMENT DE LA CORREZE

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

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

#### *Projet porté par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)*

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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 inséré au dossier qui délimite le secteur,

- a demandé que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) le bénéficiaire de la DUP soit autorisé 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.

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 17 jours consécutifs du 28 février 2022 au 16 mars 2022 inclus dans l'ensemble des conditions réglementaires fixées par l'Arrêté Préfectoral du 31 janvier 2022.

L'enquête a permis au public de pouvoir accéder au dossier papier en mairies d'Ussac et de Donzenac, sièges de l'enquête publique dans des conditions satisfaisantes.

Les annonces légales ont été publiées dans les deux journaux locaux (la Montagne et la Vie Corrézienne).

Le dossier complet a été publié sur le site internet de la Préfecture de la Corrèze.

L'affichage de l'avis d'enquête a été inséré sur les panneaux d'informations municipales des mairies d'Ussac et de Donzenac. L'information était visible de l'extérieur des bâtiments et celle-ci, était également diffusée sur les panneaux à messages variables.

Le dossier complet et le registre d'enquête, visés par le commissaire-enquêteur, ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux des deux mairies.

J'ai siégé en mairie lors des permanences pour recevoir les observations de toutes les personnes qui le désiraient et leur fournir à leur demande des explications et précisions sur la procédure en cours, celle-ci étant également concernée par une enquête parcellaire avec une notification individuelle adressée à chaque propriétaire inclus dans l'opération.

Après clôture de l'enquête et visas des observations et des lettres dans le registre d'enquête j'ai établi une synthèse des thèmes abordés par le public et les associations.

Cette synthèse a été remise lors d'une réunion le 22 mars 2022 aux représentants de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

### **SUR LE PROJET DE RESERVE FONCIERE**

La présente demande de DUP s'inscrit comme une nouvelle étape de la mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012 et actuellement opposable.

Pour répondre aux besoins à court et moyen terme de développement économique de son territoire, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive souhaite anticiper les démarches et les négociations nécessaires à la maîtrise foncière des emprises d'un futur parc d'activités sur le territoire des communes d'Ussac et de Donzenac.

La CABB souhaite mettre en œuvre la procédure de dossier simplifié (demande de DUP « réserve foncière ») en s'appuyant sur les critères suivants :

- ✓ ***Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains.*** Il permettra 'ouverture d'un foncier économique

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

susceptible d'accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emplois. Il s'inscrit dans la stratégie économique globale de l'EPCI qui structurera l'offre en foncier des 48 communes de la CABB.

- ✓ *Le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne sont pas connus à la date de l'ouverture de l'enquête publique.*
- ✓ *L'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.* Compte tenu de l'engagement de la SCI A20 PFH, la CABB souhaite éviter des comportements spéculatifs qui pourraient remettre en cause la faisabilité économique du projet.

En ce qui concerne la justification de l'urgence, la notice explicative du dossier rappelle les besoins de foncier disponible à court et moyen terme pour assurer le développement économique et l'accueil des entreprises. Compte tenu des délais des négociations et des procédures, le commissaire-enquêteur considère justifié d'engager cette demande de DUP et de cessibilité dès à présent pour ne pas obérer les capacités d'accueil des entreprises qui désireront s'installer.

Une entité privée, la SCI A20PFH, à partir de 2018, a engagé des démarches pour créer sur le même secteur une zone d'activités. Pour cela elle a contacté les propriétaires, les exploitants des parcelles concernées, les usufruitiers et les nus propriétaires et elle a proposé un prix d'achat à hauteur de 12,50€ le m<sup>2</sup>. Hormis deux propriétaires (l'un décédé et l'autre refusant temporairement la proposition d'achat) des promesses de vente ont été signées et enregistrées dans un office notarial. Parallèlement deux demandes de certificats d'urbanisme ont été déposées en mairie d'Ussac et Donzenac pour la réalisation d'une zone d'activités logistiques, artisanales, industrielles et de services. S'appuyant sur les prescriptions de leur PLU respectifs (interdiction de la destination commerce et activités de service), les maires des deux communes ont refusé le certificat d'urbanisme.

Outre le fait des interdictions de certaines activités qu'elle avait prévues, la SCI A20PFH n'a pu apporter la preuve de l'engagement de la maîtrise totale des terrains sur lesquels elle envisage de créer sa zone d'activité. Malgré ses affirmations, elle semble à ce jour dans l'incapacité de mener à bien son projet.

Compte tenu de l'offre de prix proposé par la SCI A20PFH, les propriétaires des terrains s'arc-boutent sur le projet privé et toute concertation apaisée semble difficile à mettre en œuvre. C'est pour cela que la CABB avait confié la gestion du foncier à la SAFER et à la Chambre d'Agriculture.

## **SUR LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE RESERVE FONCIERE**

Le territoire concerné est un territoire rural orienté vers l'élevage et la polyculture. Il est occupé majoritairement par des prairies délimitées en partie par des haies. Il s'étend sur 84 parcelles pour un total de 552.669 m<sup>2</sup>.

La CABB compte 28 zones à vocation économique dont elle en a commercialisé 91,7%. Certains espaces des zones d'activités économiques qui avaient été initialement prévus à l'urbanisation font désormais partie des mesures environnementales conservatoires. C'est le cas de la zone des Fourneault (citée par la SCI A20PFH comme disponible) qui intègre depuis la création de la zone d'activités de Brive-Laroche une surface de compensation de 53.000 m<sup>2</sup>.

## **SUR L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

Le dossier d'une enquête de réserve foncière ne comporte pas les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants correspondant au plan général des travaux d'un projet d'aménagement n'étant pas encore défini.

L'estimation ne peut donc concerner que le coût des acquisitions à réaliser (Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation).

Au stade de l'enquête DUP, les chiffres cités dans le document de présentation soumis à l'enquête publique, ne représentent qu'une estimation sommaire et globale établie à partir de l'évaluation dressée par le service de France Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques ainsi que par la chambre d'agriculture de la Corrèze.

Il est rappelé que c'est au moment des contacts entre la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et chacun des propriétaires que pourra avoir lieu une négociation et un accord, ou pas d'accord, sur les conditions de cession de parcelles.

## **SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

D'une manière générale le commissaire-enquêteur remarque que la grande majorité des observations n'émet pas d'avis négatif sur le principe de constituer une zone d'activités sur le site et ce sont donc bien les orientations d'aménagement du SCOT qui pourront être mises en œuvre et passer au stade des études opérationnelles.

Toutefois, les propriétaires, exploitants, usufruitiers et nus propriétaires (hormis deux d'entre eux) sont opposés au projet et notamment à un prix de 4,50€ /m<sup>2</sup>. Le commissaire-enquêteur rappelle qu'une évaluation précise des biens fera l'objet d'une négociation au cas par cas, si un arrêté de cessibilité est pris par la Préfète.

En ce qui concerne la justification de l'urgence, la notice explicative du dossier rappelle les besoins de foncier disponible à court et moyen terme pour assurer le développement économique et l'accueil des entreprises. Compte tenu des délais des négociations et des procédures, le commissaire-enquêteur considère justifié d'engager cette demande de DUP et de cessibilité dès à présent.

Les arguments émis dans trois observations sont principalement des alertes et des recommandations sur la prise en compte des contraintes environnementales, donc par anticipation sur des futures études relatives au projet à élaborer. En ce qui concerne l'absence d'étude d'impact, elle ne pourra être réalisée que pour évaluer l'impact d'un projet qui aujourd'hui n'est pas élaboré : on est au stade d'une réserve foncière. Le commissaire-enquêteur note donc qu'en application de l'Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation qui régit cette enquête de réserve foncière, une étude d'impact ne fait pas défaut.

Par contre pour l'ensemble des recommandations des diverses observations recueillies en matière de prescriptions environnementales (hydraulique, paysage, nuisances...) par des propriétaires qui connaissent bien les lieux, il sera opportun de les prendre en compte dans les études à venir.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Considérant :

- Que le dossier a été déclaré complet par les services de l'Etat, pouvant être soumis à l'enquête publique conjointe, qu'il comporte en effet les informations réglementairement exigées et contient les éléments essentiels,

exposés de façon claire, pour permettre la compréhension et l'appréciation du projet,

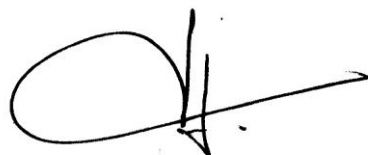
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident particulier,
- Que la publicité a été conforme à l'article L 311-1 à 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Que toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de consulter les dossiers d'enquête déposés dans les mairies d'Ussac et de Donzenac aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci. Elles ont eu la possibilité de consigner leurs observations dans les registres prévus à cet effet et sur le site internet de la préfecture de la Corrèze, ainsi que de rencontrer le commissaire enquêteur lors des six permanences.
- Que les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires concernés par le périmètre du projet ont été avisés dans les formes et les délais réglementaires,
- Que la demande de déclaration d'utilité publique relative à l'établissement du périmètre du projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation est justifiée sur le fond et sur la forme,
- Que pour assurer son développement économique la CABB doit acquérir, à court et moyen terme, du foncier,
- Que la justification de l'urgence exposée par la CABB nécessite, compte tenu des négociations et des procédures ultérieures à mener, la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Que la mise en place d'une réserve foncière permettra de répondre en temps voulu aux besoins et aux exigences d'accueil des entreprises participant au développement économique.

### **Aussi, j'é mets un AVIS FAVORABLE**

A la demande de déclaration d'utilité publique nécessaire à la constitution d'une réserve foncière sur les communes d'Ussac et de Donzenac au profit de la **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)**.

Dressé à JANAILHAC, le 6 avril 2022

Jean-Louis SAGE, Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded initial 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke extending to the right.