



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU CANTAL

SECRETARIAT GÉNÉRAL

Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique

ARRÊTÉ N° 2019 - 1129 du 13 SEP. 2019

Déclarant d'utilité publique, au profit de la communauté de communes « Hautes-Terres communauté », les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la tranche 1 du parc d'activités « Les Canals » porté sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE.

Le Préfet du CANTAL, Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code civil ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1, L123-2, L126-1, R123-1 à R 123-27 et R 126-1 et suivants ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L110-1 et suivants, L122-1, L131-1 ; R111-1 et 2 ; R112-1 à R112-24 ; R121-1 ; R131-1 à R131-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L311-1, R311-1 à R311-5-1 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et le décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour son application ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du Préfet de région Centre-Val de Loire du 18 novembre 2015 et son programme de mesures ;

VU les avis émis par la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dans sa formation spécialisée « Sites et Paysages », les 8 décembre 2015 et 24 mai 2016 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-1101 du 3 octobre 2016 portant fusion des communautés de communes du Pays de Massiac et du Pays de Murat, avec extension à une partie des communes de la communauté de communes du Cézallier et constituant la communauté de communes Hautes Terres Communauté ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » du 9 février 2017 portant bilan de la concertation et approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » du 28 avril 2017 portant approbation du dossier de réalisation et du cahier des charges de la ZAC, portant sur la première tranche d'aménagement d'un parc d'activités intercommunal ;

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » du 9 août 2017 approuvant la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire, en vue d'acquiescer la maîtrise foncière des terrains, et autorisant sa

présidente à saisir le préfet en vue d'une déclaration d'utilité publique du projet et de l'établissement d'un arrêté de cessibilité ;

VU la demande de la présidente de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » du 24 octobre 2017 sollicitant l'ouverture conjointe :

- de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique telle que prévue dans les délibérations communautaires des 28 avril et 9 août 2017,
- de l'enquête parcellaire se rapportant à la tranche 1 du projet du parc d'activités intercommunal ;

VU le dossier produit par la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » à l'appui de sa demande, modifié en dernier lieu le 12 juin 2018 ;

VU l'avis émis par l'Autorité Environnementale, le 10 mai 2016 et le mémoire en réponse de la Communauté de Communes ;

VU les arrêtés du préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes 2017-1279 du 18 décembre 2017 et 2018-669 du 11 juin 2018 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

VU les consultations des services et les avis émis par :

- l'agence régionale de santé, délégation départementale du Cantal, le 14 décembre 2017,
- la direction départementale des territoires, le 26 décembre 2017,
- l'architecte des Bâtiments de France, le 22 décembre 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-1049 du 1^{er} août 2018 portant ouverture conjointement sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE :

- de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté », du projet de création d'un parc d'activités sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE,
- de l'enquête parcellaire, en vue de l'acquisition en pleine propriété des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

VU le rapport et les conclusions de M. Mathieu LEPOIVRE, commissaire-enquêteur, formulant un avis favorable et sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un parc d'activités « Les Canals -tranche 1 » sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE ;

VU le procès-verbal des opérations et l'avis favorable émis par M. Mathieu LEPOIVRE, commissaire-enquêteur, consécutivement à l'enquête parcellaire menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

VU la délibération du Conseil communautaire de Hautes Terres Communauté en date du 22 février 2019 se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération ;

VU la demande de la Présidente de Hautes Terres Communauté en date du 9 mai 2019, sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la ZAC « Les Canals », tel que présenté dans l'exposé des motifs et considérations, annexé au présent arrêté, présente un intérêt général ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Cantal,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Sont déclarées d'utilité publique, au profit de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté », ayant son siège 4 rue Faubourg Notre Dame 15300 MURAT, les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la tranche 1 du parc d'activités « Les Canals » porté sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE, tel que défini dans les délibérations communautaires des 28 avril et 9 août 2017.

Ce parc d'activités, tel que prévu dans les délibérations communautaires précitées, doit accueillir des activités liées à l'artisanat, au commerce, aux services, ainsi que des activités industrielles et des équipements touristiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'activités, prévue en 3 tranches, se fera au fur et à mesure de l'achèvement de la commercialisation des tranches successives.

Les acquisitions se rapportant à la présente DUP concernent exclusivement la tranche 1, d'une superficie de 6,81 ha, comprenant deux phases, et qui a notamment pour objet :

- l'aménagement de 2 entrées sur la RD 23 élargie pour faciliter la circulation des poids lourds,
- la création de plates-formes à faible pente pour la construction des bâtiments,
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales, l'amenée des réseaux secs et humides.

Conformément au code de l'expropriation, un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de ces acquisitions, est annexé au présent arrêté ;

Article 2 : La Communauté de communes « Hautes Terres Communauté » est autorisée à acquérir l'emprise des biens immobiliers, cadastrés ZO 108 (34 585 m²) et ZO 87 (33 555 m²), nécessaires à la tranche 1, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

En cas d'expropriation, celle-ci devra être opérée dans le délai de cinq ans.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié à la Présidente de la communauté de communes « Hautes Terres Communauté », publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État dans le département et sur le site des services de l'État (lien : <http://www.cantal.gouv.fr/consultation-du-public-zac-les-canals-a-a5623.html>), affiché en mairie de Neussargues-en-Pinatelle par les soins du maire, aux lieux habituellement réservés à cet effet, visibles et accessibles par tout public, pendant une période de deux mois.

Article 5 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Cantal dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, dans le même délai. Ce recours contentieux peut être formulé en utilisant l'application Télérecours – citoyens sur le site www.telerecours.fr.

Article 6 : Le Secrétaire Général de la préfecture du Cantal, la Présidente de la Communauté de communes « Hautes Terres Communauté », le Maire de Neussargues-en-Pinatelle, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée, au Sous-préfet de Saint-Flour, au Directeur départemental des Territoires, au président du Tribunal Administratif et au commissaire-enquêteur.

Fait à Aurillac, le 13 SEP. 2019
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Charbel ABOUD



SECRETARIAT GÉNÉRAL
Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique

13 SEP. 2019

Document accompagnant l'arrêté n° 2019-1124 du
portant déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté de communes «Hautes
Terres Communauté», des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la tranche 1 du
parc d'activités «Les Canals» porté sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE.

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de ces acquisitions foncières.

Maître d'ouvrage : Communauté de communes « Hautes Terres Communauté »

Préambule

La production du présent document est requise par l'article L 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant l'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

Ce même article L122-1 du code de l'expropriation fait obligation à cet établissement public de coopération intercommunale de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération projetée par une déclaration de projet dans les conditions prévues par l'article L126-1 du code de l'environnement.

Cette déclaration de projet « prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. [...] En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ».

L'exposé ci-après reprend les éléments essentiels du dossier ayant motivé et justifié la mise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Toutes les pièces justificatives seront mises à la disposition des personnes intéressées dans les conditions fixées par la réglementation applicable à l'accès aux documents administratifs.

1°) Présentation du projet

La Communauté de communes de Murat, devenue depuis « Hautes Terres Communauté », a créé le parc d'activités intercommunal du Martinet à Murat en 2007, permettant l'implantation et le développement de nombreuses entreprises, créant ou maintenant près de 150 emplois.

La zone d'activités intercommunale projetée sur Neussargues en Pinatelle s'inscrit dans la poursuite de cet objectif.

Bénéficiant de la proximité immédiate de la RN122 (axe reliant Clermont-Ferrand à Aurillac et Maurs, à moins de 20 km de l'autoroute A75, la zone d'aménagement concerté (ZAC) était initialement envisagée sur une superficie totale d'environ 15,6 ha.

Ce parc d'activités, tel que prévu dans les délibérations communautaires des 28 avril et 9 août 2017, doit accueillir des activités liées à l'artisanat, au commerce, aux services, ainsi que des activités industrielles et des équipements touristiques.

Il sera réalisé en trois tranches opérationnelles. L'ouverture à l'urbanisation des tranches 2 et 3 est subordonnée à l'achèvement de la commercialisation de la tranche précédente, ce procédé étant garant d'une consommation d'espaces agricoles maîtrisée et limitée au strict nécessaire.

La mise en œuvre de ces deux tranches nécessitera en outre la mise en compatibilité préalable du document d'urbanisme.

Les acquisitions foncières, objet de la présente déclaration d'utilité publique, se rapportent exclusivement à la mise en œuvre de la tranche 1, d'une superficie de 6,814 ha et répartie en deux phases : la première, partie sud, sur des terrains déjà acquis par la communauté de communes en façade de la RN122 - parcelle cadastrée ZO 108 ; la seconde, partie nord, sur des terrains restant à acquérir - parcelle cadastrée ZO 87. Cette tranche portera notamment sur :

- l'aménagement de 2 entrées sur la RD 23 élargie pour faciliter la circulation des poids lourds,
- la création de plates-formes à faible pente pour la construction des bâtiments,
- la réalisation de la majeure partie des bassins de rétention des eaux pluviales, l'amenée des réseaux secs et humides.

Les terrains correspondant à la zone 1 ont été classés « AUY » dans le cadre du projet de révision globale du POS de Neussargues-Moissac (commune déléguée de Neussargues-en-Pinatelle), valant élaboration du PLU de cette commune, approuvé le 13 janvier 2017.

La communauté de communes justifie l'intérêt général de son projet par :

- le manque de terrains viabilisés utilisables pour les activités économiques à implanter et/ou développer sur le territoire intercommunal,
- un foncier économique diffus sur la commune et la volonté d'organiser l'espace par usages,
- une demande importante sur la communauté de communes, la volonté politique de poursuivre le développement économique de la structure intercommunale, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale,
- sa proximité avec l'autoroute A75 et l'axe routier RN122,
- le phasage des travaux et de la commercialisation permettant une consommation maîtrisée du foncier,
- l'analyse conduite dans le cadre de l'étude de faisabilité économique (intégrée à l'étude d'impact), au regard des zones d'activités existantes, de leur vocation, de la nécessité de préserver l'équilibre des territoires, en évitant une concentration sur les bassins de vie d'Aurillac ou de Saint-Flour.

Elle explique le choix du site par :

- sa faible vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels,
- sa morphologie favorable à son aménagement, celui-ci devant respecter la structure paysagère de la vallée d'Alagnon,
- sa proximité avec l'axe routier RN122 et son accès adapté (RN122 et RD23),
- la taille modeste des terrains proposés à des prix raisonnables, permettant d'attirer un bon nombre d'entreprises,
- la possibilité de réaliser des échanges amiables pour ne pas pénaliser les exploitants agricoles.

Option d'aménagement :

Le parti d'aménagement s'organise autour des choix suivants:

- préservation de la zone humide,
- élargissement de la RD 23 en accord avec le Conseil Général du Cantal permettant de sécuriser et faciliter la circulation des poids lourds,
- mise en place d'un système de placettes permettant de mutualiser les accès,
- création de plates-formes à faible pente pour la construction des bâtiments évitant ainsi les terrassements individuels impactants et anarchiques,

- conservation des systèmes de haies et murets intéressants du point de vue paysager et environnemental,
- création d'une aire de repos avec table de pique-nique et parking poids lourds au coeur même de l'aménagement,
- création de cheminements piétonniers dissociés de la voirie pour restituer un circuit de promenades depuis l'ancienne voie ferrée jusqu'à l'église de Neussargues via le passage inférieur sous la RN 122,
- création d'un parking paysager pour le co-voiturage, d'un stationnement près du cimetière et d'un arrêt devant le panneau de renseignement sur le parc d'activités,
- création de bassins de rétention et d'aires de valorisation paysagère en bordure de la RN 122.

2°) Rappel de la procédure

La Communauté de communes du Pays de Murat (CCPM) a initié sa réflexion en 2013, s'appuyant sur plusieurs études et phases d'échanges avec les services institutionnels et les personnes publiques associées.

2.1 - Par délibération du 22 octobre 2013, la CCPM a adopté le projet visant à accueillir des activités économiques, notamment d'artisanat ou d'industrie, de production et de valorisation des ressources locales, à l'exclusion de tout habitat autre que les logements de fonction ou de gardiennage, sur un périmètre retenu de 15,6 ha, prévoyant 3 tranches opérationnelles.

2.2 – Par délibération du 4 mars 2015, s'appuyant sur l'article R311-2 du code de l'urbanisme, la même communauté de communes a engagé la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le lieu-dit « les Canals », organisant une présentation publique le 22 octobre 2015.

2.3 – Une étude d'impact, valant document d'incidences au titre de la « Loi sur l'eau » et évaluation des incidences au titre de NATURA 2000, a été réalisée par le cabinet BLG Environnement en mars 2016.

Le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, saisi en sa qualité d'autorité compétente en matière d'environnement a émis son avis sur cette étude d'impact le 10 mai 2016.

2.4 – Le 9 février 2017, Hautes Terres Communauté approuvait le bilan de la concertation préalable engagée, validait le périmètre de la ZAC, se prononçant favorablement sur le dossier de sa création.

2.5 – le 28 avril 2017, Hautes Terres Communauté se prononçait favorablement sur le dossier de réalisation de la ZAC, approuvant les modalités prévisionnelles de financement et le programme des équipements publics.

2.6 – Le 9 août 2017, la communauté de communes approuvait la mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), autorisant sa présidente à effectuer toutes les démarches à signer tous les documents nécessaires.

2.7 – Le 24 octobre 2017, la présidente de Hautes Terres Communauté sollicitait auprès du préfet du Cantal l'organisation d'enquêtes conjointes : celle préalable à la DUP et parcellaire.

2.8 – le préfet de région a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive par arrêté du 11 juin 2018.

2.9 – les remarques formulées par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Cantal, la délégation départementale du Cantal de l'Agence Régionale de Santé et la Direction Départementale des Territoires du Cantal, dans le cadre de la consultation des services, ont été prises en compte dans le dossier soumis à enquête publique.

2.10 - L'ouverture conjointe sur la commune de Neussargues en Pinatelle de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de Hautes Terres Communauté, des acquisitions nécessaires à la réalisation de la tranche 1 du parc d'activités sur la commune de Neussargues en Pinatelle et de l'enquête parcellaire, en vue de l'acquisition des terrains en pleine propriété, a été prescrite par l'arrêté préfectoral 2018-1049 du 1^{er} août 2018.

2.11- Le rapport d'enquête, les conclusions motivées du commissaire-enquêteur complétées à la demande de la Vice-présidente du Tribunal administratif, au titre de l'article R123-20 du code de l'environnement, ont été définitivement rendus le 22 novembre 2018. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de la recommandation d'une concertation entre la responsable du projet et la propriétaire de la parcelle non encore acquise par la collectivité.

2.12 - Le 22 février 2019, le conseil communautaire se prononçait sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet, conformément aux dispositions des articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L.126-1 du code de l'environnement et autorisait la présidente de Hautes Terres Communauté à solliciter le préfet pour la déclaration d'utilité publique.

Avis de l'autorité environnementale :

Le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, saisi en sa qualité d'autorité compétente en matière d'environnement a émis son avis le 10 mai 2016.

Son avis porte sur l'étude d'impact produite pour la ZAC dans sa globalité, à savoir dans sa surface totale de 15,6 ha.

Il rappelle que « l'étude d'impact met bien en évidence les différents enjeux environnementaux liés au projet. Toutefois des précisions méritent d'être apportées pour améliorer la prise en compte de ces enjeux par le projet : articulation du projet avec les disponibilités foncières du territoire en termes de zones d'activité, mesures prises pour favoriser l'intégration paysagère des futures implantations [...] et à la prise en compte des espèces protégées présentes sur le site, articulation avec le diagnostic en cours pour la station de traitement des eaux de la commune de Neussargues ».

La communauté de Communes a apporté les précisions nécessaires dans un mémoire en réponse sur les trois thématiques soulevées (disponibilités foncières en termes de ZAC, aspect paysager, traitement des eaux).

Avis du commissaire- enquêteur

L'enquête publique, ouverte par arrêté préfectoral n°2018-1049 du 1er août 2018, s'est déroulée du 28 août 2018 au 28 septembre 2018 en mairie de Neussargues-en-Pinatelle.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable après avoir pris en considération que le projet :

- apporte une réponse proportionnée au manque de terrains viabilisés utilisables par les activités économiques pour s'implanter ou se développer sur le territoire intercommunal, en tirant profit de sa proximité avec l'A75 et la RN122,
- prend en compte le maximum de volets d'une démarche environnementale complète,
- présente une consommation d'espace qui reste modérée au regard d'une part de la faible proportion du territoire communal qu'il affecte, et d'autre part du phasage en 3 tranches qui permet de limiter l'étendue de l'urbanisation aux espaces adjacents à ceux déjà entièrement commercialisés, préservant le maintien dégressif de zones agricoles durant la phase de développement de la zone, tranches 2 et 3.

Il a assorti son avis d'une recommandation sur la tenue d'une réelle concertation entre la collectivité et la propriétaire de la parcelle de la phase 2 de la tranche 1.

Déclaration de projet du maître d'ouvrage.

Les articles L 126-1 du code de l'environnement et L 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique imposent la production d'une déclaration de projet par le maître d'ouvrage.

Au cas d'espèce, la déclaration de projet approuvée par le Conseil communautaire du 22 février 2019,

- mentionne la prise en compte de la recommandation du commissaire-enquêteur,
- indique que la faisabilité de la création de la ZAC a été étudiée dans l'étude d'impact,
- précise que la pertinence du projet intègre l'existence de zones d'activités préexistantes et leur vocation, les emprises disponibles, les temps de parcours induits.

La communauté de communes argumente l'intérêt général du projet qui, comme indiqué supra, s'inscrit dans l'objectif de développement économique du territoire de la communauté de communes, en prenant en considération la notion d'équilibre économique dans le Cantal.

3°) Justifications du caractère d'utilité publique des acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la tranche 1 de la ZAC Les Canals

Au vu de l'ensemble des éléments résultant du dossier et de son instruction, le projet revêt un caractère d'intérêt général :

- il s'inscrit dans l'objectif d'attractivité et l'habitabilité du territoire en favorisant les activités liées à l'artisanat, au commerce, aux services, ainsi que des activités industrielles et des équipements touristiques,
- il permet de maintenir et/ou de créer des emplois,
- il prend en compte les enjeux environnementaux et s'inscrit dans une démarche de développement durable,
- il s'agit d'un projet important pour le développement de l'activité économique et des emplois sur le territoire de Hautes Terres Communauté, qui contribue en outre à maintenir un équilibre économique entre les différents bassins de vie, sur le département.

Le présent exposé des motifs et considérations qui accompagnera mon arrêté de déclaration d'utilité publique de ce jour, **valide** :

- l'éligibilité du dossier à la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique,
- le choix du parti d'aménagement retenu par le maître d'ouvrage dont les objectifs annoncés font ressortir un bilan positif, au regard de l'analyse de la théorie du bilan coûts/avantages, et prend en considération la préservation des espaces agricoles.

et justifie le caractère d'utilité publique des acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre de la tranche 1 de la ZAC projetée par la Communauté de communes Hautes Terres Communauté, sur la commune de NEUSSARGUES EN PINATELLE.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général



Charbel ABOUD

