

Massiac, samedi 2 juin 2018

ENQUETE PUBLIQUE
relative au projet de création de la zone d'activité économique du Colombier
sur le territoire de la commune de Massiac

NOTES AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérations générales :

Nous avons déjà, lors de l'enquête publique préalable à la prescription du P.L.U. de la commune de Massiac, exprimé notre inquiétude sur le classement de la Plaine du Colombier en zone 1AUy.

Nos arguments étaient les suivants et sont toujours d'actualité :

Massiac n'a pas de vocation artisanale ou commerciale

- ↳ *Que ce soit par des entreprises « endogènes » ou venant de l'extérieur*
 1. *Quel créateur d'entreprise artisanale n'a pas trouvé à s'installer sur Massiac, ces dernières années ? Aucun recensé.*
 2. *Quelles sont les demandes actuelles ? Aucune à notre connaissance*
- ↳ *La Zone artisanale de la Prade n'est pas totalement commercialisée. Il reste des lots.*
- ↳ *La Zone de Saint-Mary-le-Plain est un gâchis économique et écologique. Créer, pour contrer la zone sanfloraine du Rozier-Coren. Une seule entreprise s'y est installée. Le reste est en friche. La Communauté de Communes a budgété en 2014, la somme de 8000 €, « afin que la zone ne ressemble pas à une friche » (cf. compte-rendu du Conseil Communautaire).*
- ↳ *À proximité, au Nord, Lempdes sur Allagnon qui a su prendre les dispositions à l'arrivée de l'autoroute sur son territoire, va étendre de 40 ha sa zone industrielle en direction d'Arvant.*
- ↳ *Au Sud, la Zone Le Rozier-Coren qui devait être « étouffée » par notre zone de Saint-Mary-le-Plain a déjà recensé au moins trois tranches d'extension.*

Massiac n'a pas pris le virage, voici 20 ans. Il est trop tard maintenant. Contentons-nous de gérer nos zones existantes et n'allons pas aliéner d'autres emplacements de la commune qui pourraient être beaucoup mieux utilisés.

Massiac a une vocation résidentielle affirmée

La douceur du climat de cette partie de la vallée de l'Alagnon, a, de tout temps attiré des habitants. Combien sont les agriculteurs retraités des hauteurs de Massiac, qui dans les années 1970-1980, sont venus se retirer à Massiac ?

Depuis près de 20 ans et l'arrivée de l'autoroute, les constructions neuves sont nombreuses. La Croix-Verte et Bousselorgues, déjà cités, mais on pourrait ajouter Le Monteil, Malet, etc.

- ↳ *De nombreux de couples, travaillant soit sur la région de Saint-Flour soit sur les bassins d'emplois de Brioude ou d'Issoire ou même de Clermont-Ferrand, résident à Massiac depuis l'arrivée de l'autoroute.*
- ↳ *Des retraités viennent pour profiter du climat agréable et de la douceur de vivre de Massiac.*

- ↳ *Conséquence, les lotissements créés, depuis quelques années, sont tous pleins*
- ↳ *Aujourd'hui, les couples de 35-40 ans ne trouvent pas à se loger ou à construire sur Massiac. Ils s'installent à l'extérieur, hors territoire de notre Communauté de Communes, particulièrement en Hte-Loire : Blesle, Lorlanges, Lempdes, etc.*

C'est :

- *Autant de fiscalité perdue pour nos collectivités locales*
- *Autant d'enfants perdus pour nos écoles et collège (un collège a déjà fermé)*
- *Autant de chiffres d'affaires perdus pour nos artisans et nos commerçants.*
- *Autant d'habitants définitivement perdus pour notre territoire.*

Cette dernière affirmation confirme que des terrains classés constructibles dans le POS actuel et repris dans le projet de P.L.U., ne sont pas disponibles, pour plusieurs raisons :

- 1. les propriétaires privés ne sont pas disposés à les vendre.*
- 2. La situation des terrains ne convient pas. Un grand nombre est en partie en zone inondable du P.P.R. « Inondation de l'Alagnon ». D'autres sont mal desservis ou sont jugés trop proches de l'autoroute (bruit, environnement, etc.).*

Considérations actuelles :

1 E.P.C.I « Hautes Terres Communauté » dispose déjà de nombreuses possibilités d'installation pour des entreprises artisanales ou commerciales :

Zones industrielles et/ou commerciales disponibles sur le territoire de l'E.P.C.I :
(réf. site internet de l'E.P.C.I.)

- ↳ La zone d'activités de Neussargues-en-Pinatelle. 6,5 ha. Une entreprise locale installée ; projet de création de 600 m² locaux locatifs pour faciliter l'installation d'entreprises.
- ↳ La zone d'activités du Pré-Moulin à Condat : 5,79 ha. Près d'une dizaine de lots représentant au total 1,6 ha restent commercialisables.
- ↳ La zone d'activité d'Espezolles-Saint-Mary-le-Plain : le fiasco total de ce projet initié par la ComCom du Pays de Massiac a incité nos dirigeants à la surnommer « Réserve foncière ». 3 ha commercialisés. Il reste 12ha de friches inutilisées.

Il est clair que cette zone n'apportera rien de plus à l'offre déjà très large offerte par notre territoire.

Nous serions curieux de connaître sur quelles bases réalistes s'est appuyé en 2014 le bureau d'études « Katalyse » pour confirmer l'intérêt de la création d'une telle zone.

La perspective de la création de 100 emplois (réf. pièce 08-3 Etude d'impact modifiée page 210) : *« Le projet va générer des ressources financières supplémentaires et créer environ une centaine d'emplois. » n'est pas sérieux.*

Quelle zone d'activité, sur notre secteur, a créé autant d'emploi ?

Aucune.

Même la Zone du Rozier-Coren de Saint-Flour-Communauté, pourtant fort dynamique n'a pas atteint ce score de création d'emploi.

2 La commune de Massiac dispose de peu de terrains disponibles :

Le choix de fixer le tracé de l'autoroute A75 à proximité immédiate du bourg de Massiac, a réduit de façon drastique la disponibilité de terrain à bâtir, soit pour le commerce, l'artisanat et l'industrie, soit pour la construction de maison individuelle.

Les risques d'inondation de l'Alagnon fixées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations - Alagnon Aval (P.P.R.I.) instauré en 2009, fige la plupart des terrains du fond de la vallée en Zone Rouge en interdisant toutes constructions nouvelles (P.P.R.I. Règlement page 6).

Malgré la limite d'interdiction de construction dans les 100 mètres en bordure de l'Autoroute et la zone de protection architecturale de la chapelle Sainte-Madeleine, la Plaine du Colombier reste un des rares secteurs attractifs pour la construction à proximité du bourg de Massiac.

Nous savons que de nombreuses familles qui ont construit leur maison dans les communes voisines (en Haute-Loire essentiellement), auraient opté sans aucune hésitation pour le secteur du Colombier Vialle-Chalet si des terrains avaient été disponibles.

« L'aliénation » de la Plaine du Colombier en zone 1AUY dans le P.L.U. de Massiac a accéléré la fuite de ces familles vers des communes plus accueillantes.

Nos élus ne sont pas responsables des décisions prises lors du projet de l'A75 dans les années 1990.

Aujourd'hui, nous leur demandons de réfléchir objectivement à l'utilisation d'espaces constructibles très rares sur notre commune : lotissement de maisons individuelles ou zone d'activités. Dans le premier cas, les lots seront rapidement cédés et bâtis. Le deuxième cas est plus aléatoire et risque de nous conduire à une zone, certes aménagée, mais en friche.

3 Ces terrains seraient mieux utilisés comme terrain à bâtir.

Nous l'avions dit en 2014 et c'est encore vrai, la commune de Massiac se refuse de reconnaître que son offre de terrain à bâtir est insuffisante.

Or, il s'agit d'un engagement pris dans le cadre du P.L.U. Nous lisons dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de ce P.L.U. page 3 :

« *ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.*

Conforter la fonction de pôle structurant secondaire de MASSIAC dans son territoire, entre les villes de SAINT-FLOUR, BRIOUDE et ISSOIRE, et conforter la démographie de la commune en accueillant de nouveaux ménages pour atteindre 1950 habitants. »

Certes des terrains sont disponibles, mais force est de constater que les candidats à la construction trouvent de meilleures solutions ailleurs. Les communes de Saint-Beauzire, Espalem, Lorlanges, Blesle en Haute-Loire sont largement bénéficiaires de cet exode vers des terrains peut-être moins chers, mais surtout bien mieux situés et disponibles.

Les statistiques de population sont parlantes (source INSEE) :

Communes	Recensements :		Recensement 2015	Pourcentage
	Année	Résultat		
BLESLE	2011	624 hab.	628 hab.	+ 0,6 %
ESPALEM	2010	287 hab.	298 hab.	+ 3,8 %
LORLANGES	2010	326 hab.	364 hab.	+ 11,6 %
SAINT BEAUZIRE	2008	316 hab.	347 hab.	+ 9,8 %
MASSIAC	2009	1845 hab.	1727 hab.	- 6,6 %

Lempdes-sur-Allagnon dont la population est moindre en 2015 (1329 hab.) que celle de Massiac a vu sa population augmenter de 1,5%. Alors que de nombreuses entreprises se sont installées dans la zone d'activités installée le long de l'autoroute A75. Preuve que l'activité économique ne génère pas forcément une hausse de population.

Comme de nombreux Massiacois, nous estimons que cette zone d'activités est une erreur. La porte d'entrée du Cantal mérite mieux qu'une nouvelle friche au pied du rocher de Sainte-Madeleine.

Nos dirigeants, au lieu de payer fort cher des études dont nous savons qu'elles reprennent totalement la pensée et la volonté de ceux qui les commandent, feraient beaucoup mieux d'écouter le bon sens de sa population.

La plaine du Colombier a vocation d'être une zone résidentielle. Dans quelques années, les dirigeants de la commune ou de la communauté de commune se rendront compte de leur erreur, ils rendront à ces lieux à l'habitat individuel. Mais d'ici là, la population de Massiac aura encore fortement diminué.

Considérations sur le projet :

A propos des familles résidentes sur ce secteur

Le projet de création de la zone d'activité économique du Colombier fait référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de la zone 1AUY (pièce 3-b du P.L.U. de Massiac).

Dans ce document (page 5), il est écrit :

« 2/ Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation
Seules sont admises :

1 Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hôtellerie, et au bureau, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat voisine, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation »

Or, dans les documents d'impact, en particulier la pièce 08-3-Etude d'impact modifiée, tout au long des 242 pages, l'impact sur la faune, la flore est examinée avec minutie. Des mesures conservatoires sont même proposées avec un « suivi faunistique et floristique du site », à raison de « deux passages annuels pendant 3 ans réalisés par un ou deux écologues avec rédaction d'un compte rendu –12 jours » pour un coût de 6000 € H.T.

Absolument rien sur les nuisances pour la zone d'habitat voisine. A l'exception de la page 209 « MESURES SUR LE MILIEU HUMAIN » sur laquelle on lit des banalités sur le bruit et la qualité de l'air et la santé et la salubrité publique (page 211).

Ce qui fait dire à un habitant du secteur que sur la zone du Colombier, « il vaut mieux être un *Podarcis muralis* (Lézard des murailles) ou un *Robinia pseudoacacia* (Robinier faux-acacia) ou mieux, un muret de pierres sèches qu'une famille résidente dans ce quartier ».

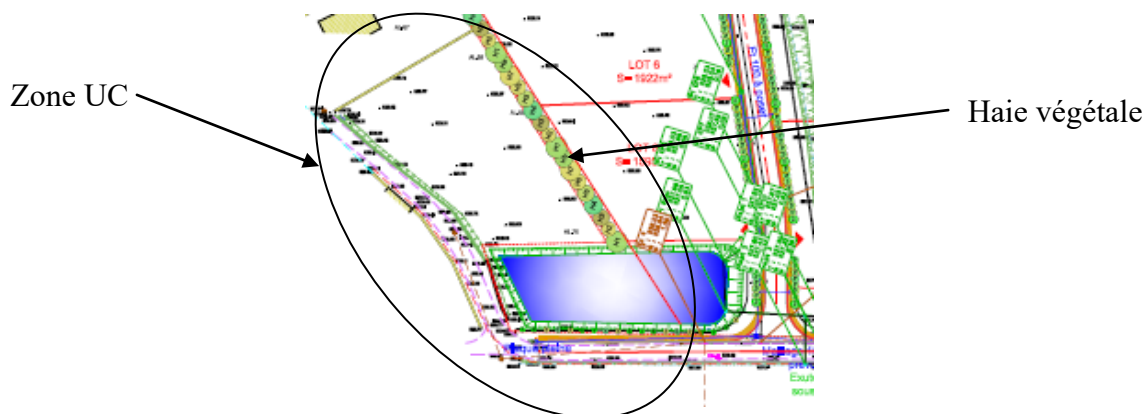
Ce projet ignore totalement les êtres humains qui vivent sur ce territoire. Ils devront subir les nuisances engendrées sans avoir aucun moyen, à aucun moment de dire aux initiateurs de ce projet : « Vous trompez, écoutez-nous ! »

La gestion des eaux pluviales

Nous admettons parfaitement que les surfaces ainsi artificialisées imposent une collecte et probablement la création de bassins tampon.

Les trois bassins (un pour la phase 1 et deux pour la phase 2) nous semblent très largement surdimensionnés. Mais des personnes qualifiées ont dû calculer cela avec précision en n'omettant pas d'ajouter la marge d'erreur qui évitera tout recours ultérieur.

Concernant le bassin de la phase 1,



Il est surprenant qu'une grande partie de l'ouvrage soit implanté en zone UC dont la définition est la suivante :

« Secteur de la zone U, correspondant aux quartiers résidentiels récents (> 1950), déjà équipés, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus, pouvant comprendre quelques activités de service ou équipements.

Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti résidentiel existant, majoritairement sous forme individuelle. »

Le positionnement de ce bassin est contraire à la deuxième partie de la définition ci-dessus. En effet, il est écrit dans l'étude d'impact (pièce 08-3-Etude d'impact modifiée pages 193-194) : « Or ces bassins sont de véritables pièges pour les animaux qui sont attirés par l'eau résiduelle du fond des bassins ». Donc, ce bassin va créer une pollution olfactive importante en particulier en période estivale.

La route qui longe ce futur bassin est un lieu de balade très fréquenté par les massiacois de tous âges. Viendront-ils marcher et prendre l'air le long de bassins malodorants et infectés de moustiques ou de cadavres d'animaux ?

De même, la vue de ces bassins à quelques mètres des maisons d'habitation va créer une pollution visuelle irréversible. Il est surprenant que la haie qui borde la partie nord de la zone (voir figure plus haut) soit stoppée au regard de l'ouvrage. Il aurait été plus judicieux de l'entourer à cet endroit du même type de haie.

Le profil du terrain à cet endroit montre que nous sommes sur un point haut. Il aurait été plus simple de positionner ce bassin sur une partie du lot 7.

Non seulement il n'aurait gêné personne, mais il aurait permis de commercialiser plus facilement les terrains constructibles de cette zone UC.

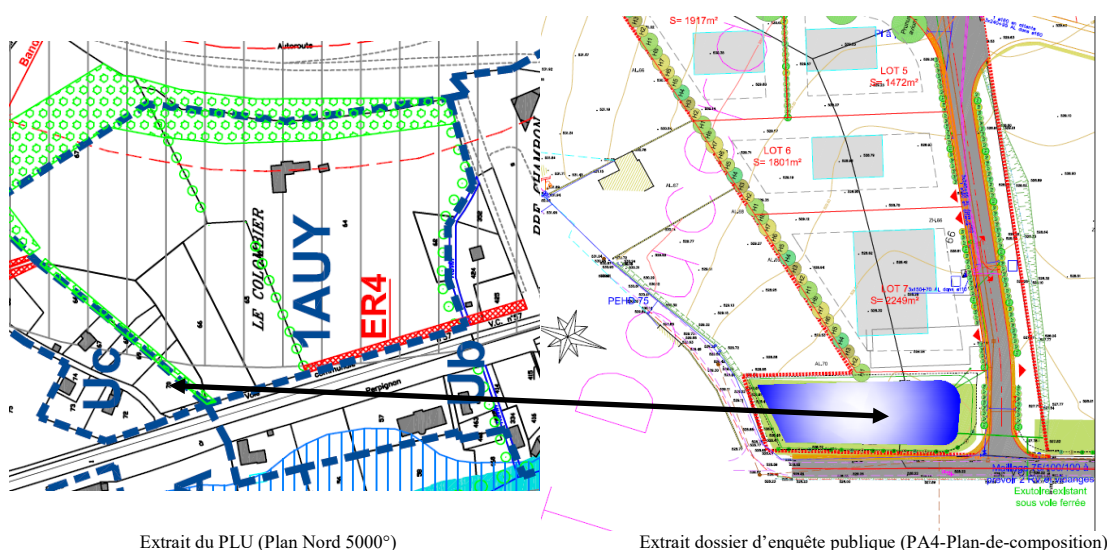
Qui accepterait de construire sa maison d'habitation avec vue imprenable sur un bassin de décantation ?

Voudrait-on empêcher le développement du bâti résidentiel individuel dans cette zone ?

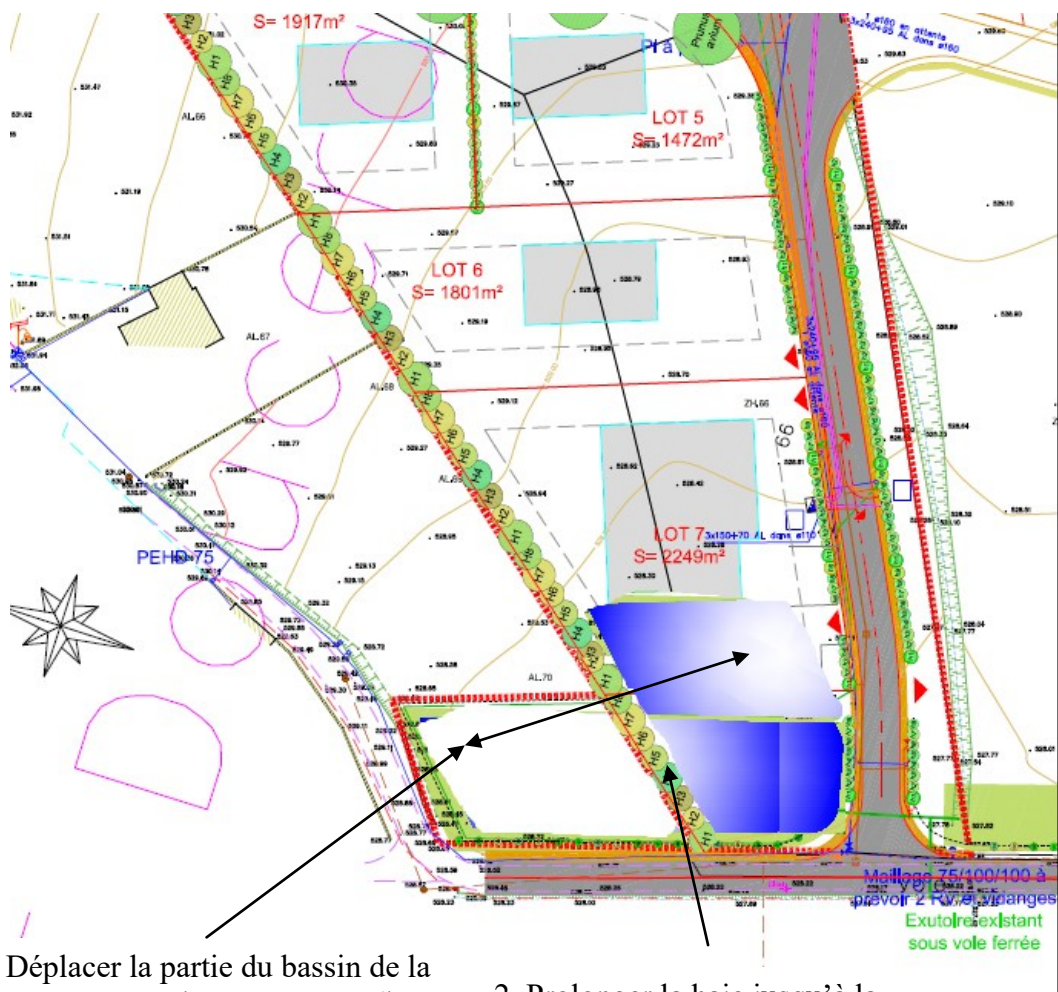
Dans quel but ? Créer une friche supplémentaire.

Notre proposition :

Nous incitons fortement le maître d'ouvrage à respecter les limites de la zone 1AUY dévolue à la zone d'activités du Colombier par le PLU de 2014 et non d'y inclure arbitrairement une partie de la zone UC.



Une partie du bassin est implanté sur les parcelles AL71 et AL99 classées en UC



1. Déplacer la partie du bassin de la zone Uc vers la zone 1AUY (lot n°7)

2. Prolonger la haie jusqu'à la route et le long de celle-ci jusqu'à l'intersection.

Nous suggérons d'implanter totalement le bassin sur la zone 1AUY dévolue à la zone d'activité en réduisant la surface du lot n°7 et en prolongeant la haie de séparation jusqu'à la route le long de celle-ci jusqu'à l'intersection.

Cette proposition présente le double avantage :

1. d'éloigner le bassin et ses nuisances de l'habitation bâtie sur la parcelle AL72.
2. de libérer un espace constructible sur cette zone Uc.

Cette proposition d'implantation est parfaitement possible au vu de la position de l'exutoire existant sous la voie ferrée. Il sera possible de le relier par gravité au bassin ainsi implanté.

Action de l'E.P.C.I « Hautes Terres Communauté » pour commercialiser la zone

Le site Internet de « Hautes Terres Communauté » nous apprend que la zone d'activités du Martinet à Murat, a été créée en 2008 sur environ 6,7ha, donc sensiblement identique à celle du Colombier.

Nous y apprenons également que Hautes Terres Communauté a confié à la SEBA15 la charge de l'aménagement et de la commercialisation de la zone et que tous les lots sont aujourd'hui vendus ou en cours de commercialisation.

Qu'en est-il de la zone du Colombier ?

Nous entendons de ci-et-delà que des candidats se sont manifestés, qu'il y a quelques touches.

Le maire nous explique (édition de La Montagne du 19 mai 2018) que les premières ventes de terrains débiteront début 2019.

Qui est chargé de commercialiser ? Quelles actions commerciales ont déjà été initiées ?

Si aucune démarche n'a été engagée, qu'elle sera la politique du maître d'ouvrage pour atteindre les 100 emplois prévus dans l'étude d'impact (réf. 4.4.1. ACTIVITES ECONOMIQUES)

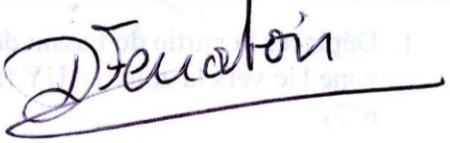
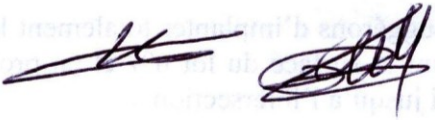
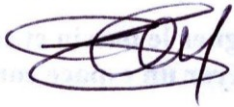
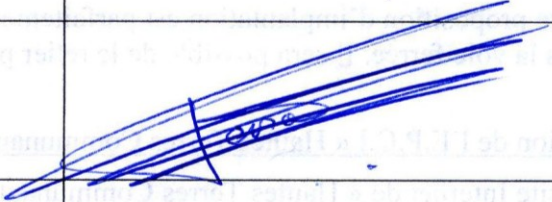
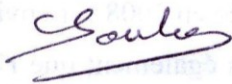
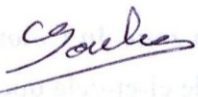
Des terrains, en particulier sur la phase 2 de la zone ne sont pas propriété de la collectivité.

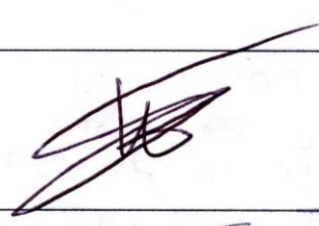
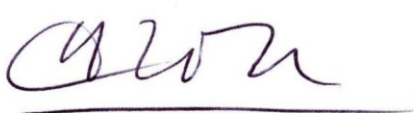
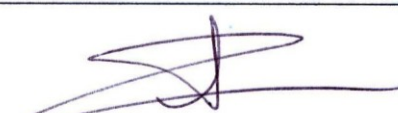
Nous savons de source sûre qu'une partie des terrains de la phase 2 n'ont pas encore été achetés par le maître d'ouvrage. Ces parcelles sont en grande partie exploitées par la Ferme du Colombier. Leur disponibilité n'est pas automatiquement liée à la fin de l'activité de l'exploitant.

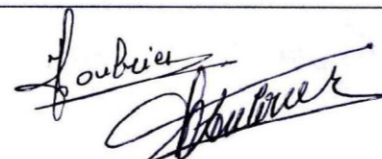
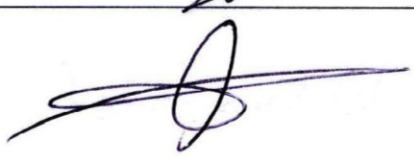
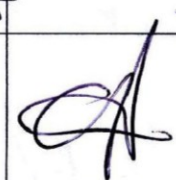
Qu'en sera-t-il si le propriétaire maintient son refus de vendre ?

Qu'elle sera la position de l'E.P.C.I. si les lots de la phase 1 ne sont pas tous vendus et si une procédure judiciaire est engagée pour acquérir ces parcelles ?

Toutes les personnes dont les noms et les signatures suivent, sont solidaires de ces observations :

Nom, prénom et éventuellement adresse	Signature
FERRATON L.N Vialle - Chalet 15500 Jussieu	
Ferraton Dominique Vialle Chalet 15500 Jussieu	
Brun Didier Vialle chalet	
BRUN Brigitte Vialle - Chalet	
Ferraton Nathalie Vialle chalet	
Goulier Ginette Vialle chalet	
Goulier Daniel Vialle chalet	

Nom, prénom et éventuellement adresse	Signature
d Bourrier Liliane. Vialle-Chalet MASSIAC	d Bourrier
MASSIN John Schewtschko MARIOW Vialle chalet	
BESSE Jean Marie VIALLE CHALET	
M ^{me} Végier Le Colombier	M ^{me} Végier
M ^{ons} Nicolas Le Colombier	Nicolas
Melle MAHET Aude Vialle - Chalet	Aude
M ^{me} BACH Valérie Vialle - Chalet	Bach
M ^{me} MAILLOT Catherine Vialle-chalet	
M. Colpi Gerald Vialle-Chalet 4 Route des Colombiers Nassise	
M. ZASKO Elanore Vialle - Chalet	
M. OURSNIERE Papuyre Vialle - chalet.	

Nom, prénom et éventuellement adresse	Signature
M ^r OURSAIRE S.F Vielle - Cholet 15500 MASSIAC	
M ^{me} RAYNAL Marie Vielle Cholet 15530 MASSIAC	
OURSAIRE Henni Alexandre Vielle Cholet 15500 MASSIAC	
M ^r M ^{me} SOUBRIER François et Josette 6. rue des Palhas. Vielle. Cholet 15500 MASSIAC	
M ^{me} VACHER Julien 1 che. des Groves 63500 ST REMY DE CHARENTAIS	
M ^{me} Quenel Maryline La Chapelle d'Alaigmon 15300 MURAT	
M ^{me} FERRATON Caroline Clement. Fe	
FERRATON Nicolas 12, Rue Georges Bravens 15000 AURILLAC	