

Département du CANTAL
Communauté de communes « Hautes Terres Communauté »
Commune de Massiac

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
de création d'une zone d'activités économiques sur le site du Colombier, commune de
Massiac

Lundi 7 mai 2018 au vendredi 22 juin 2018 inclus

CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire Enquêteur

Bernard Thomas
Commissaire Enquêteur
Le Bourg
15100 Andelat
Tel. 04 71 60 28 32

SOMMAIRE

I. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.1 Appréciations générales

1.1.1 Sur le déroulement de l'enquête

1.1.2 Sur le projet

1.1.3 Avis de la mission Régionale d'autorité Environnementale
et Mémoire réponse du maître d'ouvrage

1.2 Analyse des observations

1.2.1 Observations générales

1.2.2 Observations particulières inscrites sur le registre

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III. ANNEXES

Observations des habitants de Vialle Chalet
de Madame et Monsieur Brun
de Monsieur Oursaire
de Madame Vigier

I. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.1 Appréciations générales :

1.1.1 Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique relative au projet de création d'une zone d'activités sur le site du Colombier prescrite du lundi 7 mai 2018 au vendredi 22 juin 2018 inclus par l'arrêté du 6 avril 2018 de la Présidente de la communauté de communes « Hautes Terres Communauté » s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incidents particuliers, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

L'affichage en Mairie, visible de l'extérieur et les insertions à deux reprises dans les journaux ont permis une bonne information du public. La prolongation de l'enquête, due à un mauvais fonctionnement de la boîte mail, a été affichée sur le site et à la mairie et a été publiée dans le journal « La Montagne ».

Le dossier soumis à enquête était complet.

La disposition des locaux, au siège de l'enquête et à la mairie de Massiac, facilitait l'accès au dossier. Pendant les permanences, les tables de la salle de la maison des associations permettaient, au besoin, d'étaler les plans avec les autres documents nécessaires.

Les personnes qui se sont déplacées ont pu formuler leurs observations en connaissance de cause et dans de bonnes conditions d'accueil.

1.1.2 Sur le projet :

1.1.2.1 Présentation de la commune :

La commune de Massiac est située dans le département du Cantal. Elle fait partie de l'arrondissement de Saint-Flour et de la Communauté de Communes « Hautes Terres Communauté ».

Elle a une superficie de 34,78 km² ; elle est située au centre d'une vallée et au confluent de trois rivières (l'Alagnon, l'Alagnonnette et l'Arcueil) avec une altitude moyenne de 540 m. Elle compte 1727 habitants (2015).

Massiac est placée sur les sorties 23 et 24 de l'autoroute A75 reliant Clermont-Ferrand à Montpellier. C'est le point de connexion avec la RN 122 allant vers Aurillac. La ville est desservie par la gare de Massiac-Blesle sur la ligne Figeac - Arvant, qui la met en liaison directe avec Clermont-Ferrand, Aurillac et Béziers.

Elle compte des bâtiments historiques dont la chapelle Sainte Madeleine.

L'agriculture y est une activité très importante : production fruitière (pommes), maraîchage, élevage ovin et bovin, production fromagère, coopérative agricole.

L'industrie principale est représentée par la production et distribution de gaz médicaux et industriels.

Massiac est concernée par 4 ZNIEFF de type 1, 2 ZNIEFF de type 2, 3 sites Natura 2000

La commune de Massiac est dotée d'un PLU approuvé en 2015.

Le PLU définit une zone Uc (constructible) à proximité du village de Vialle-Chalet ainsi qu'une zone 1AUy, à proximité de l'autoroute A75, sur le site du Colombier (6,69 ha).

1.1.2.2 Le projet de création de zones d'activités sur le site du Colombier :

Le projet est situé à proximité de l'échangeur 23 de la 75 à l'entrée du bourg. La zone est bordée au nord par des serres agricoles et au sud par le centre d'exploitation de la Direction interdépartementale des routes (DIR).



Zone constructible Uc

zone du Colombier 1AUy

Cette zone est actuellement une prairie bordée d'arbres. Elle appartient à la communauté de communes et serait viabilisée dans la phase 1 du projet.



Chemin menant à la ferme

Ferme du Colombier

Cette zone fait partie de la phase 2 du projet.



Route de
Vialle-Chalet

Zone Uc

Zone 1AUY

Chemin menant
à la ferme

Chapelle
Sainte Madeleine



Hôtel du Colombier en face



DIR et rond-point à proximité

Le projet a été initié par la communauté de communes du pays de Massiac. Suite à la fusion des EPCI, Hautes Terres Communauté poursuit le projet.

Lors de l'étude foncière et agricole menée par la SAFER en 2010, le site du Colombier a été identifié.

En 2014, l'étude du bureau Katalyse a confirmé l'intérêt de la création de la zone d'activités :

« Légitimité du site de Colombier dans l'hypothèse de la création d'une zone d'activité endogène sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Massiac (site à proximité directe de la ville centre et emplacement opportun) dans l'objectif de répondre à la sous-offre actuelle du territoire.

Activités cœur de cible : artisanat / petite industrie »

Budget :

Rapporté à la surface utile (6 ha), le coût de revient est de 17 € HT/m² (hors subvention) fin 2013.

Le prix actuellement pratiqué sur les zones dans le périmètre de concurrence est :

Zones de Saint-Flour et ZI Les Bonnes (Lempdes sur Alagnon) : 16 à 18 € / m²

Zone d'activité de Murat (extension récente) : 8 à 9 € / m²

Le phasage a pour avantages une prise de risque et un engagement financier moindres pour la collectivité ainsi que le maintien de l'exploitation agricole aussi longtemps que possible

Le projet fait l'objet d'un phasage dans le temps compte tenu de la présence d'une exploitation agricole encore en activité et compte tenu des besoins en surface identifiés :

- la phase 1 consiste en la création d'une zone d'activités d'environ 3 ha divisée en neuf lots (lot n°1 de 4640 m², lot n°2 de 4219 m², lot n°3 de 2144 m², lot n°4 de 2726 m², lot n°5 de 1778 m², lot n°6 de 1922 m², lot n°7 de 1266 m², lot n°8 de 2595 m², lot n°9 de 2165 m²).

Il y aura la création du carrefour, la création d'une voirie (environ 250 m), la création du bassin de rétention, le raccordement au point de rejet des eaux pluviales, l'élargissement de la voirie communale.

- la phase 2 comportera les neuf derniers lots.

Cela comprendra aussi la création d'une voirie (environ 300 m) et des réseaux, la création d'un bassin de rétention et la création d'un réseau sur la voie communale au sud.

Cette zone du Colombier est en périphérie du centre bourg et sera visible du site de la chapelle Sainte Madeleine et de l'A75. Un cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères a été mis en place. En voici les principales préconisations :

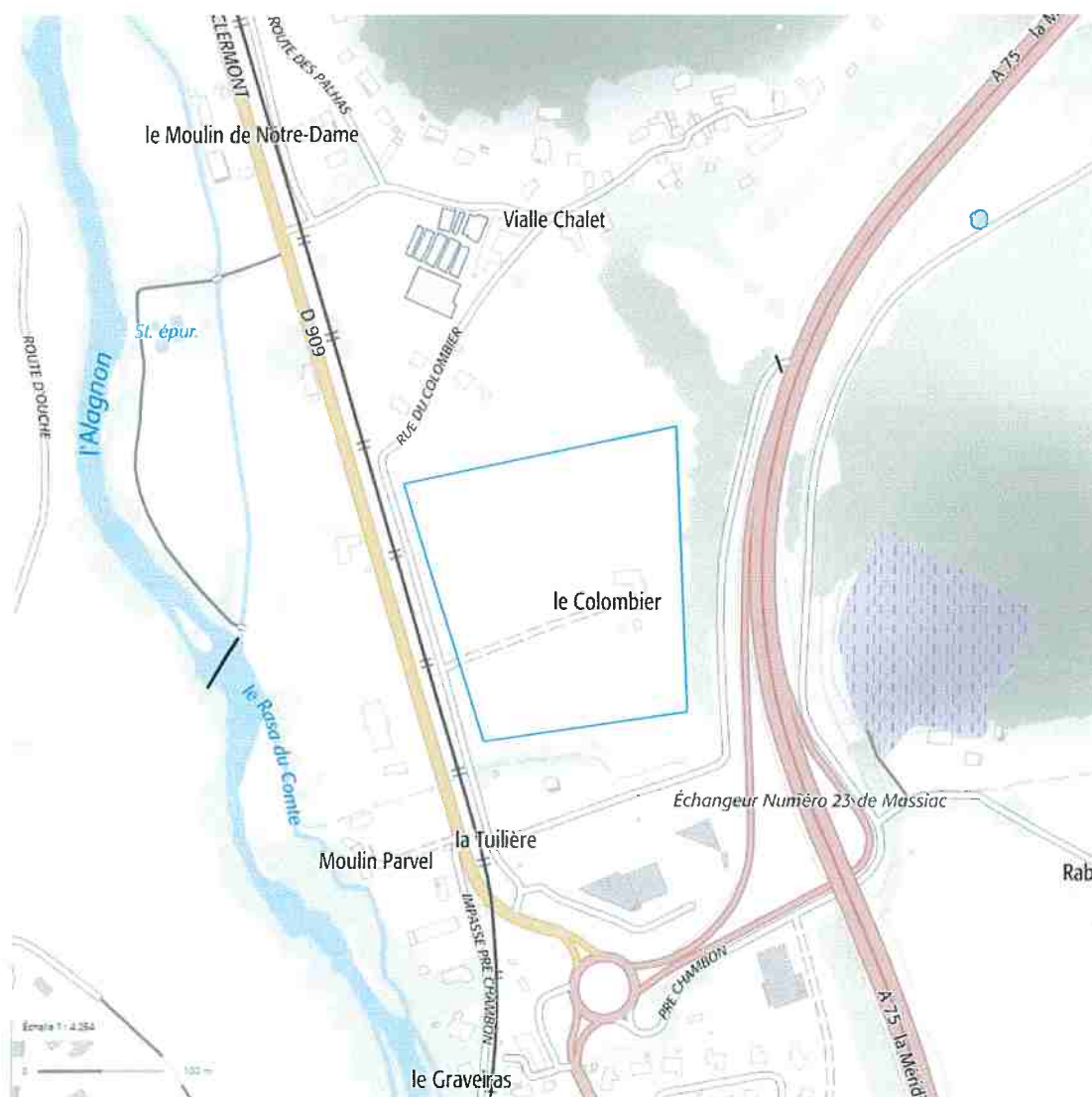
- Composer le quartier avec la trame végétale
- Créer une percée visuelle monumentale : Sainte Madeleine
- Suivre les chemins de l'eau, de fossés en noues
- Implanter le bâti et la trame viaire dans le paysage
- Varier la palette végétale : forme, texture, couleur
- Jouer sur les revêtements de sol : pierre, sable, béton
- Proposer une architecture de qualité
- Partager les circulations
- Aménager la parcelle
- Soigner les limites
- Stationner dans le quartier
- Installer mobilier, éclairage, enseignes
- Différencier le jardinage



Vue sur le futur quartier depuis la chapelle Sainte-Madeleine



Vue aérienne et dimensions de la zone



Zone du Colombier



Une étude de loi sur l'eau a été menée en janvier 2016 car 2 bassins de rétention des eaux pluviales seront créés pour recevoir celles-ci avant leur rejet dans la rivière Alagnon.

« La réalisation de cette zone d'activité va augmenter les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et sur la qualité des eaux. L'imperméabilisation des sols sera plus importante ce qui va entraîner une augmentation des débits aux exutoires (surtout en période de pointe) et risque de créer des apports de pollution aux milieux aquatiques par le lessivage des voiries.

Pour chaque phase de travaux, la gestion des eaux de ruissellement aura l'organisation suivante :

- La collecte des eaux :

- Pour les eaux pluviales des lots (un réseau pluvial sera mis en place)

- Pour les eaux de voiries

- La rétention : de type bassin,

- Le rejet : il sera dans un fossé puis au ruisseau (situé entre la voie SNCF et la route communale) »

L'aménagement de la zone comprend la viabilisation de la zone : création de voies de circulation routière et piétonne, création de stationnements, réalisation de réseaux humides (eau potable, eau pluviale, eaux usées) et de réseaux secs (téléphone, fibre, éclairage public).

Le calendrier projeté est le suivant :

- travaux de la phase 1 jusqu'en 2019 et ensuite commercialisation
- aménagements de la phase 2 en 2021

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une évaluation environnementale (l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale a été rendu le 14 février 2018).



Projet d'aménagement de la zone d'activités

Observations tirées de l'étude d'impact :

Impacts sur le milieu physique (La climatologie, la topographie, la géologie et les sols, l'hydrologie, la qualité des eaux superficielles et souterraines) : le projet n'est pas de nature à modifier le milieu physique.

Impacts sur les risques naturels (le risque sismique, le risque radon, le risque mouvement de terrain, le risque inondation) : le projet ne présente pas d'impact supplémentaire.

Impacts sur le milieu naturel (sur les habitats naturels et semi-naturels, sur la flore protégée et/ou à enjeu de conservation, sur la faune et les habitats d'espèces animales, effets sur les corridors écologiques) : l'impact sera faible. Des mesures de précautions sont à prendre lors de chantier.

Impacts sur le milieu humain :

- la population et le logement : le projet va renforcer l'attractivité résidentielle de la commune

- le cadre de vie et la qualité de l'air : compte tenu du contexte local (plateau agricole ouvert, favorable à une dispersion rapide des polluants, présence de l'A75), l'impact sur la qualité moyenne de l'air et sur la santé devrait donc rester non significatif.
- le bruit : l'impact sonore spécifique de la création de la ZA sera faible en l'état des connaissances au droit des zones urbanisées les plus proches.
- l'agriculture : le projet de ZAE aura un impact modéré sur l'activité agricole, les sols agricoles et la propriété foncière (7 ha environ pour la zone).
- sur les activités économiques et l'emploi : en générant des ressources financières supplémentaires et en créant de l'emploi, le projet a des conséquences positives sur l'économie locale.
- sur les loisirs : les sentiers de randonnées identifiés dans la zone d'étude longent la limite Est de la zone d'implantation. L'écran végétal existant et à préserver limitera la visibilité de la zone depuis les sentiers. La création de la ZA n'aura pas d'impact sur les chemins de randonnées existants.
- sur les risques technologiques : il n'y a pas de risque technologique particulier
- sur l'urbanisme et l'aménagement: Le projet prend en compte le recul de 100m imposé en bord de l'A75.

Impacts sur le patrimoine et le paysage : l'impact brut du projet sur les perspectives de vue depuis la Chapelle Saint Victor peut être évalué comme étant fort. Il peut cependant y être remédié moyennant le respect des prescriptions formulées par l'architecte des Bâtiments de France qui a par ailleurs donné son accord pour le projet.

Le projet de la ZA du Colombier est compatible avec le SDAGE, avec le SAGE, avec le SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE - REGION AUVERGNE, avec le projet de PLAN CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAL DU CANTAL, avec le PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS de l'Alagnon (le Colombier est situé en dehors des zones à risque), avec le PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT(la réglementation concernant le niveau d'isolement acoustique qui s'impose aux constructions sera respectée au sein de la ZA), avec le SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE(La zone du projet n'est concernée directement par aucun corridor ni réservoir de biodiversité du SRCE Auvergne).

Un site Natura 2000 est situé à proximité de l'emprise du projet. Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Vallées et gîtes de la Sianne et du Bas Alagnon (ZSC FR8301067)
Le niveau d'incidence du projet sur les habitats et populations d'espèces, sur la destruction de territoires de chasse pour les chiroptères est considéré comme étant faible.

Le suivi du chantier par un ou plusieurs experts écologues permettra de faciliter l'application des mesures de réduction des impacts, de vérifier qu'elles sont bien respectées et d'intervenir rapidement en cas d'impact.

1.1.3 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et mémoire réponse du maître d'ouvrage :

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact suite à l'arrêté n° 2015/DREAL/147 du préfet de la région Auvergne en date du 10 novembre 2015

L'avis de la MRAE a été rendu le 14 février 2018

-Le résumé non technique est constitué en grande partie par une compilation des tableaux de synthèse des enjeux du site, impacts du projet et des mesures retenues présentées dans l'étude d'impact. Les éléments des différents tableaux sont très laconiques : il conviendrait de compléter le résumé avec des éléments introductifs et explicatifs pour présenter et analyser le contenu des différents tableaux présentés. L'ajout d'illustrations (localisation du site, cartographie des enjeux environnementaux, plan du projet, etc.) serait aussi utile pour permettre la bonne information du public sur le projet, les enjeux, les impacts et les mesures retenues.

Réponse du maître d'ouvrage

Le résumé non technique a été complété avec les éléments cités et demandés ci-contre.

-Toutefois, la justification du niveau retenu mérite d'être détaillée : par exemple, risque fort pour les risques naturels (alors que la zone est en dehors des zones identifiées en risques naturels), risque fort pour les eaux souterraines, risques moyens pour la faune et les habitats naturels....

Réponse du maître d'ouvrage

La méthodologie de hiérarchisation des enjeux a été précisée

-Une cartographie de synthèse serait intéressante pour localiser les principaux enjeux, en particulier ceux identifiés comme fort à très fort.

Réponse du maître d'ouvrage

Une carte de synthèse des enjeux a été ajoutée au dossier

-L'étude d'impact indique que quelques murets sont présents sur l'aire d'étude, sans toutefois en dresser un inventaire exhaustif.

Réponse du maître d'ouvrage

Des compléments concernant le patrimoine et le paysage ont été apportés

-L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial d'un point de vue paysager en décrivant plus précisément les enjeux liés au site de la chapelle Sainte Madeleine.

Réponse du maître d'ouvrage

Des compléments concernant le patrimoine et le paysage ont été apportés.

A noter également l'existence de l'Orientation d'Aménagement programmée (OAP) du Plu qui reprend les prescriptions architecturales et paysagères du cahier des charges élaboré avec le paysagiste pour que cette zone garantisse la préservation de l'enjeu paysager.

-Néanmoins, les haies arbustives et arborées ponctuant et délimitant les parcelles constituent des zones de transit et de chasse pour plusieurs espèces de chauves-souris, dont deux présentent des enjeux patrimoniaux forts à très forts (Barbastelle et Pipistrelle de Nathusius). Quelques arbres morts présentent des cavités utilisables par ces espèces. L'étude d'impact a bien identifié ces enjeux. Toutefois, elle retient un niveau qualifié de « moyen » pour cet enjeu. Il convient de justifier ce choix.

Réponse du maître d'ouvrage

La justification des niveaux d'enjeux locaux de conservation est déjà présente dans la partie « situation sur le site d'étude » des monographies de chaque espèce patrimoniale

-Par ailleurs, l'étude d'impact mentionne la présence d'un cours d'eau en limite sud du projet mais annonce que le projet se situe « en dehors de tout lit majeur de cours d'eau ». De même, il est indiqué que des prairies humides sont présentes ponctuellement (500 m² d'après le dossier), puis qu'« aucune zone humide [ne se situe] dans l'emprise du projet ». Ces deux points méritent d'être éclaircis.

Réponse du maître d'ouvrage

Un ruisseau est localisé en limite sud du projet, en dehors de l'emprise des lots mais concerné par une des routes d'accès.

La mention est relative aux inventaires régionaux des zones humides qui ne mentionnent pas de zones humides sur la zone du projet. Les modifications nécessaires ont été apportées

Ces remarques ont en partie fait l'objet d'un courrier de la part de la DDT, courrier auquel a été apportée une réponse.

-Le rôle du site dans la continuité écologique à une échelle plus large, tant en ce qui concerne les fossés de drainage liant l'emprise du projet à l'Alagnon que les haies et alignements d'arbres, mériterait d'être plus largement étudié.

Réponse du maître d'ouvrage

L'analyse est présentée et elle a été complétée par une carte.

-L'autorité environnementale recommande de cartographier de manière plus précise les enjeux liés à la biodiversité (identification des haies, des arbres présentant un enjeu pour la faune, localisation des zones humides éventuelles....).

Réponse du maître d'ouvrage

La carte des enjeux écologiques a été reprise dans le sens des remarques.

-Concernant les espaces agricoles, le projet concerne des terrains agricoles utilisés pour l'élevage, ainsi que quelques parcelles où s'exercent des activités de maraîchage et d'arboriculture « à forte valeur ajoutée ».

Le projet impacte tout particulièrement une exploitation agricole (10 % de sa surface agricole utile). En novembre 2012, un diagnostic complémentaire a été effectué par la Chambre d'Agriculture sur les secteurs.

Toutefois, l'étude n'évalue pas la pression foncière agricole à l'échelle de la petite région agricole concernée par le projet.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé d'une étude foncière et agricole a été menée en 2011 par la SAFER sur ce site afin de valider l'opportunité et la faisabilité du projet.

L'emprise de la ZA ne porte que sur l'emprise d'une exploitation d'élevage, sans lien avec les activités de maraîchage ou d'arboriculture. Par ailleurs, la question agricole a été traitée avec la chambre d'agriculture lors de l'étude du PLU et la mise en place du zonage 1AUY.

- L'étude indique la présence de déblais et remblais, sans quantifier ceux-ci, ni indiquer leur gestion.

Réponse du maître d'ouvrage

Des compléments ont été intégrés sur la base des éléments fournis par le maître d'oeuvre :

Les déblais seront les matériaux extraits pour réaliser la voirie et les bassins d'orage, ils seront évacués par l'entreprise soit sur un lieu de stockage de la mairie de Massiac soit sur un autre chantier.

Les seuls remblais prévus sont les matériaux de formant le corps de chaussée (niveau fini similaire au TN existant)

- Au niveau du paysage : il est affirmé que le projet aura un impact paysager, notamment depuis les édifices et sites classés adjacents, mais celui-ci n'est pas évalué. Ces impacts mériteraient d'être illustrés à l'aide de prises de vue ou photomontages.

Réponse du maître d'ouvrage

La réalisation d'un photomontage a été élaborée par le paysagiste dans le cadre du PLU au moment de la réflexion sur la cahier des prescriptions architecturales et paysagères intégrée à l'Orientation d'Aménagement programmée.

-Le projet est implanté dans une zone 1AUY du plan local d'urbanisme (PLU) communal, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), avec des prescriptions architecturales et paysagères. Cette OAP n'est pas fournie dans le dossier et la compatibilité du projet avec celle-ci est affirmée sans être démontrée.

Réponse du maître d'ouvrage

La démonstration de la compatibilité du projet avec le PLU a été ajoutée. L'OAP est en pièce jointe.

-Au niveau des milieux naturels : la détermination des impacts sur le milieu naturel, en l'absence de plans superposant le projet et les mesures prévues aux éléments identifiés comme présentant un enjeu, demeure également très générale. À titre d'exemple, peuvent être cités les constats suivants :

- « un maximum de surface occupée par de la végétation herbacée sera maintenu ou créé » : la surface concernée n'est pas indiquée, pas localisée ;
- « le projet entraînera la disparition d'habitats [...] : haies, lisières, fossés, prairies, abreuvoirs. La plupart de ces milieux seront cependant maintenus ou renforcés dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité (haies) » : ces deux affirmations doivent être illustrées par des cartographies pour localiser les habitats détruits et ceux qui resteront en place
- « les linéaires de haies et d'alignements d'arbres existants seront maintenus et renforcés par la plantation de haies arbustives en limite de certains lots et d'alignements d'arbres le long de la principale voie d'accès à la zone d'activité » : les lots concernés, de même que la voie d'accès, ne sont pas localisés. L'efficacité des mesures de maintien, de renforcement ou de rétablissement de la continuité écologique sur le site ne peuvent ainsi être évaluées ;
- « le seul secteur sensible [pour la faune] sera localisé à proximité des zones de fourrés et de prébois potentiellement utilisable par la faune en tant que corridor de déplacement, aucune nouvelle voirie n'étant prévue à proximité de ces milieux » : la localisation de ces zones n'est pas claire et, par suite, la préservation de celles-ci par le projet n'est pas démontrée ;
- « les parcelles du projet ne sont cependant fréquentées que par des espèces présentant de faibles enjeux de conservation » : l'état initial a pourtant identifié des espèces d'oiseaux présentant des enjeux particulièrement forts comme les Milans et le Tarier des prés.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette partie a été complétée par une carte localisant les principales mesures

Ce paragraphe a été repris en distinguant les enjeux patrimoniaux forts de certaines espèces observées sur le site du projet des enjeux locaux de conservation découlant de leur utilisation du site et des milieux présents.

L'impact sur le cours d'eau situé à proximité ainsi que sur les zones humides mentionnées mérite d'être précisé ; l'impact sur les objectifs en terme de qualité du cours d'eau n'est pas analysé, en particulier en lien avec les rejets des eaux pluviales.

Réponse du maître d'ouvrage

Ces éléments sont présentés dans le dossier Loi sur l'eau.

Des précisions sont également apportées dans le courrier adressé à la DDT

- Concernant les espaces agricoles, le rapport qualifie l'impact sur l'activité agricole de « modéré », mais ceci ne concerne que l'impact sur l'activité de l'exploitant actuel le plus concerné. Il conviendrait de compléter l'analyse des impacts à une échelle plus large, en particulier sur les volets liés au maraîchage et à l'arboriculture.

Réponse du maître d'ouvrage

L'emprise du projet ne concerne aucune parcelle de maraichage ou d'arboriculture. Des compléments à ce sujet ne nous paraissent pas nécessaires.

- Concernant la ressource en eau et les risques, le dossier mentionne les impacts sans les évaluer précisément. Ainsi, l'impact sur les besoins en eau potable est considéré comme négligeable sans être quantifié. Au niveau des risques, l'étude indique que l'imperméabilisation de la zone va augmenter le risque d'inondation mais sans le quantifier.

Réponse du maître d'ouvrage

En l'absence d'éléments précis concernant les entreprises qui seront amenées à s'installer sur la zone il n'est pas possible d'être plus précis au sujet de l'impact du projet sur la ressource en eau potable. Les incidences concernant le risque inondation sont présentées dans le dossier loi sur l'eau.

- Par ailleurs, le trafic généré par l'aménagement de la zone n'est pas évalué (origine et destination des flux de personnes et de biens attendus), de même que les impacts associés en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Faute d'analyse de la situation, l'efficacité de la mesure proposée pour réduire ces impacts (aménagement de cheminements piétons) n'est pas évaluée.

Réponse du maître d'ouvrage

Le trafic généré est lié au type d'occupation de la zone donc lot par lot.

Pour la pépinière d'entreprises, on connaît la capacité d'accueil en principe 4 allers-retours par jour et par occupant avec des VL < 3.5 tonnes.

Sauf à connaître l'activité des futurs acquéreurs, il n'est pas possible de se projeter plus et encore moins sur l'origine et la provenance des produits issus de la ZA.

Pour connaître l'impact positif du cheminement piéton, il faudrait connaître les embauches réalisées au village de Vialle Chalet pour pouvoir affirmer que les employés concernées se rendent au travail à pied. La réalisation de la liaison piétonne n'emporte cependant pas sur la certitude de résider à proximité du cheminement. Il s'agit d'un souhait mais sans action publique possible.

- Au niveau du cadre de vie, la nature des entreprises ayant vocation à s'implanter restant non définie, les impacts sur les riverains n'ont pas été analysés finement, ce qui ne permet pas de définir les mesures pour éviter ou réduire ces impacts. Le pétitionnaire a toutefois prévu des écrans végétaux en partie Nord et le maintien de végétation en partie Est et sud afin de limiter les impacts visuels et sonores du projet sur les habitations les plus proches.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des mesures liées aux types d'entreprises ou par des préconisations à respecter afin de prendre en compte les enjeux liés au cadre de vie, du fait de la proximité des riverains.

Réponse du maître d'ouvrage

Le dossier d'étude d'impact et l'OAP prévoient déjà des préconisations concernant le cadre de vie.

-Cette partie du rapport de présentation indique « *qu'il n'y a pas eu de variantes au projet en tant que telles* ».

« étude stratégique locale sur la faisabilité des parcs d'activités économiques du Pays de Massiac », menée en mai 2013 : les conclusions de cette étude mériteraient d'être présentées dans le rapport afin de justifier le besoin de développer les capacités d'accueil d'entreprises sur le territoire et le choix du site au regard des disponibilités éventuelles existant sur d'autres secteurs déjà aménagés. En particulier, les zones d'activités de la Rivière et de la Prade existantes sur le territoire communal sont évoquées, mais non localisées ni décrites (taux de remplissage, disponibilités restantes).

Réponse du maître d'ouvrage

Une étude stratégique a été menée en 2013 et visait à définir les axes d'une politique de développement économique et vérifier l'opportunité de développer les zones d'activités du Colombier à Massiac et sur ST Mary Le Plain. Une première partie analysait le contexte local en matière d'offre foncière (diagnostic des zones voisines et des zones existantes du territoire) et de demande (enquête auprès d'entreprises endogènes et exogènes). Le constat était fait : le territoire du Pays de Massiac demeurait très contraint en terme d'espace aménageable (voie ferrée, zone inondable) et les zones existantes à vocation artisanale endogène pour l'accueil et le développement de petites entreprises étaient saturées. Le territoire ne disposait d'aucune offre foncière. Le choix a été fait de phaser l'opération de la ZA du Colombier pour permettre de disposer de terrains économiques à offrir aux entreprises rapidement tout en restant raisonnable par rapport à la demande d'installation estimée dans l'étude et planifiée dans le temps. Ce phasage permettait également de maintenir l'activité agricole de l'exploitant en place sur le site.

-Par ailleurs, le dossier n'explique pas les motifs pour lesquels une partie de la zone d'activités du Colombier fait l'objet d'un premier permis d'aménager qui ne porte pas sur le périmètre prévu pour une première phase et comment cette phase d'aménagement va s'articuler avec la suite de l'aménagement de la zone.

D'autre part, le plan du permis d'aménager (PA9 : « *Permis d'aménager – Hypothèses d'implantation* ») présente un certain nombre de lacunes et d'incohérences, au regard des apports et préconisations de l'étude d'impact. Ainsi, par exemple, l'étude d'impact indique que le projet respectera les prescriptions figurant dans le document intitulé « *Cahier de prescriptions architecturales et paysagères* » joint au dossier de demande de permis d'aménager. Celui-ci préconise notamment d'appuyer le projet sur la trame végétale existante et de prendre en compte la chapelle Sainte-Madeleine dans l'aménagement, via l'aménagement d'un axe arboré permettant de créer une perspective vers celle-ci. Ces mesures, illustrées par un photomontage depuis la Chapelle, paraissent pertinentes tant en termes d'aménagement paysager que de maintien des continuités écologiques.

Cependant, sur le plan PA9, le projet ne respecte que partiellement ces prescriptions et présente des différences notables avec le plan d'aménagement préconisé sur l'ensemble de la zone, en termes de formes et de disposition des parcelles, d'implantation du bâti, de végétalisation (bosquets) ou encore compte tenu de la présence d'un bassin de décantation de taille importante. Par ailleurs, ce plan ne concerne que les 7 premiers lots de la zone d'activités. Le reste du projet (2 derniers lots de la première phase et 9 lots de la deuxième phase) ne fait l'objet d'aucune représentation.

Le commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de précision sur les lacunes du plan du permis d'aménager (PA9). Cependant, le plan complet d'aménagement de la zone (phase 1 et phase 2) se trouve dans le dossier « loi sur l'eau annexe2_Plan projet DLE janvier 2016 ».

Les autres remarques de la MRAE ont toutes été reprises par le maître d'ouvrage et ont été intégrées à l'étude d'impact, complétée de en mars 2018.

1.2 Analyse des observations :

1.2.1 Observations générales

Personnes publiques consultées	
SDIS	11/12/2017
Architecte des bâtiments de France	4/12/2017
Direction départementale des territoires	1/12/2017

Un permis d'aménager (N°PA 01511917S0001) a été déposé le 1er décembre 2017 à la Direction Départementale des Territoires du Cantal.

Le service départemental d'incendie et de secours du Cantal et l'Architecte des Bâtiments de France ont donné leur avis sur le projet.

Le SDIS :

Voici ses remarques :

La zone d'activité comprendra :

- une voirie interne d'une largeur de 5 m 50 afin de desservir tous les lots la zone d'activité
- une voirie de liaison en mode doux d'une largeur entre 1m et 1 m 50
- la défense incendie sera assurée par la pose de deux poteaux alimentés par le réseau d'eau potable

Il faudra garantir l'accessibilité pour les secours au moyen d'une voie d'une largeur de 3 m minimum. Il faudra dimensionner la défense extérieure contre l'incendie (60 m³/ heure) soit par un poteau incendie ou une réserve naturelle ou artificielle.

Le SDIS émet un avis favorable si ses prescriptions sont retenues.

Le commissaire enquêteur

Sur les plans de la zone d'activités projetée, les prescriptions du SDIS sont respectées.

L'Architecte des Bâtiments de France :

L'architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions

Aspect des bâtiments

- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
- Il conviendra de privilégier les toitures plates (notamment celle végétalisées) ou à très faibles pentes.
- Sur les points dominants, seuls les bâtiments de faible hauteur seront admis.
- Les éléments techniques devront faire partie de la composition architecturale et être intégrés à l'édifice.
- Privilégier un traitement homogène des façades (limiter le nombre de matériaux),
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est à proscrire.
- Les bardages métalliques auront un aspect mat.
- La couleur des façades s'orientera sur des tons bruns/gris.

- L'utilisation de matériaux brut tels que: la pierre, les gabions, le bois, le béton, sera privilégié.
- Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment ou faire l'objet d'un traitement à part entière. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de la façade ou de la toiture.
- Les enseignes lumineuses sont interdites.

Paysage et relief

- Les bâtiments seront implantés sur les courbes de niveaux.
- Les mouvements de terres, déblais et remblais seront limités au strict minimum.
- Il conviendra d'adopter des profils adoucis suite aux mouvements de terre.
- L'espace boisé prévu entre la zone d'activité et le village de Vialle-Chalet sera élargi.
- Les nouvelles parcelles s'accompagneront d'un système de haies qui développe le réseau de haies existantes.
- Maintenir les prairies et les haies, développer les bosquets et trouver un axe arboré structurant, une perspective, sur la chapelle sainte Madeleine.
- Les dispositifs de recueillement des eaux pluviales (noues) existants et à créer seront gérés au maximum à l'air libre afin de favoriser le développement et la diversité des végétaux et des paysages.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que le règlement du lotissement seront respectés.

Le commissaire enquêteur

Les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France apporteront certes des contraintes pour les entreprises qui voudront s'installer (construction des bâtiments, stockage,...) mais la vue de la chapelle Sainte Madeleine ne sera pas altérée et les nuisances potentielles pour les riverains (surtout de maisons à proximité) seront très amoindries.

La Direction Départementale des Territoires :

Suite au courrier de 1^{er} décembre 2017, la Direction Départementale des Territoires a émis plusieurs remarques relatives à l'aménagement de la zone d'activités du Colombier à la communauté de communes « Hautes Terres Communauté » :

- Un récépissé de déclaration « loi sur l'eau » au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement a été délivré à la Communauté de Communes du Pays de Massiac le 14 mars 2016. Le bénéfice de cette déclaration vous revient après création de la Communauté de Communes des Hautes Terres,
- L'inventaire des zones humides caractérisées selon l'arrêté du 24 juin 2008 devra être réalisé pour déterminer la quantité éventuelle de superficie de zone humide détruite. Le dossier doit identifier la présence de zones humides, les localiser et préciser leurs caractéristiques, ou démontrer l'absence de telles zones.
- Nonobstant le fait que l'étude d'impact mentionne une superficie de 500 m² de zones humides, il conviendra en application de l'article R.214-40 du code de l'environnement de cumuler cette superficie avec la superficie totale de zones humides détruites par des aménagements sous votre maîtrise d'ouvrage sur la même masse d'eau.
- Concernant le raccordement de la ZA au système d'assainissement des eaux usées de Massiac, les rejets autres que domestique doivent faire l'objet d'une convention de rejet avec la collectivité compétente conformément au Code de la Santé Publique.

Les rejets des activités accueillies sur la zone devront être compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration de Massiac. Dans le cas contraire, une adaptation de la capacité de traitement permettant de respecter la directive ERU et les objectifs de qualité du milieu récepteur devra être mise en œuvre.

Réponse du maître d'ouvrage

Le cours d'eau situé en limite sud de la zone est un ruisseau provenant de l'autre côté de l'A75 et allant se jeter dans l'Alagnon. Le projet de la ZA n'a aucune action ou interaction avec ce cours d'eau qui par ailleurs se situe en dehors du périmètre de la zone projetée.

Le second linéaire d'eau présent entre la voirie et le siège de l'exploitation a été répertorié car il présente une végétation de type zone humide : il s'agit du fossé de l'accès à la ferme présentant de l'eau courante lors des relevés.

L'extrait de l'étude d'impact indique la présence de « prairies humides » justifiées au regard du relevé floristique effectué dans le cadre de la cartographie des habitats. Les trois espaces représentent une surface inférieure à 1000 m².

En dehors de ces espaces, les relevés effectués n'ont pas identifié la présence d'autres zones humides. Je vous confirme également qu'en l'absence de destruction d'autres zones humides du fait d'autres projets qui auraient été portés par la Communauté de Communes de Massiac auparavant, cette opération ne se cumule avec aucune autre,

La communauté de Communes du Pays de Massiac a déposé en 2016 un dossier loi sur l'eau dans le cadre de cette opération du fait de la réalisation d'un bassin de rétention. Du fait des études que nous avons menées jusqu'à présent, de l'analyse environnementale du site et des travaux envisagés, je confirme que le projet ne me semble pas relever d'une autre procédure loi sur l'eau.

Enfin, concernant la question de l'assainissement, je suis en lien étroit avec le maire de Massiac. La zone étant à vocation artisanale, les rejets devraient être compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration de Massiac et une convention sera signée. Le cas échéant, nous ferons le nécessaire pour être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond à toutes les remarques qu'avait faites la DDT.

1.2.2 Observations particulières inscrites sur le registre :

Les observations du public concernent les thèmes suivants :

- positionnement du bassin de rétention d'eaux pluviales
- manque de zone constructible sur Massiac
- chemin ou route traversant la zone
- pollution par le bruit, le visuel, les odeurs pour la zone d'habitat voisine
- vente des terrains
- commercialisation de la zone

- concertation avec le maître d'ouvrage
- vue depuis la chapelle

Les observations du public :

Positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales

- Le bassin est positionné en partie en zone Uc du PLU. Les habitants de Vialle Chalet et Monsieur et Madame Brun ainsi que M. Oursaire souhaiteraient que le bassin soit positionné sur le lot n°8. Le bassin va créer une pollution olfactive et visuelle importante. Il faudrait qu'il soit entouré complètement par une haie. Le positionnement dans le lot numéro 8 permettrait de libérer un espace constructible dans la zone UC et d'éloigner le bassin des habitations existantes. Quelles seront les dimensions du bassin (longueur, largeur, profondeur) et en combien de temps l'eau qui remplirait ce bassin doit-elle s'écouler pour qu'il ne s'agisse pas d'un bassin de décantation.

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Le projet de la zone d'activité fait l'objet d'un zonage en 1 AUY au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massiac approuvé le 9 Avril 2015.

La gestion des eaux pluviales dans un PLU se fait autant sur les zones à vocation d'habitat que sur les zones à vocation économique ou de loisirs.

Les zones à urbaniser d'un PLU font obligatoirement l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ; celles-ci doivent prévoir obligatoirement, dans certains cas, les dispositions publiques de gestion et de rétention des eaux superficielles de ruissellement.

Pour le projet de la zone du Colombier, la Communauté de Communes « Hautes Terres Communauté » est indifféremment propriétaire de terrains constructibles à vocation économique mais également d'habitat.

En effet, dans le cadre des acquisitions et échanges amiables ayant eu lieu avec les anciens propriétaires et exploitants des terrains concernés par la première tranche (Familles Besse, Magne, Oursaire, Nicolas, Brun) en 2015 et 2016, la collectivité a acquis des surfaces classées en zone UC représentant une emprise d'environ 3000 mètres jouxtant la zone d'activités.

Une partie de ces terrains (1754 m²) est vouée à être commercialisée pour de l'habitat. La seconde partie accueillera un bassin de rétention.

Le choix a été fait de positionner une partie de ce bassin de rétention en dehors du zonage à vocation économique en regard du coût important de viabilisation de la zone, afin de dégager le maximum de surface constructible.

Cependant la position du bassin sera également utile à la gestion des eaux pluviales des quelques lots habitations pouvant s'édifier dans la zone pavillonnaire résiduelle. Il y a là une mutualisation possible dès lors que le calcul de dimensionnement du bassin a pris en compte le bassin-versant.

Enfin, il y a lieu de rappeler qu'il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux pluviales sous la voie communale desservant VIALLE CHALET. Tout raccordement ultérieur d'eaux pluviales privatives devra faire l'objet d'une convention de raccordement et pourrait se réaliser via le bassin projeté puisque ce dernier a été dimensionné en conséquence.

Enfin ce bassin a pour vocation de rester constamment vide sauf bien évidemment pendant les épisodes pluvieux où son rôle sera de stocker provisoirement des eaux de pluie progressivement relâchées au milieu naturel.

Les caractéristiques hydrauliques du bassin sont décrites au dossier de déclaration Loi sur l'Eau déposé auprès du service de la Police de l'Eau du département du Cantal et approuvé le 14 mars 2016.

Dans le DLE, le bassin versant pris en compte pour le dimensionnement du bassin comprend toute la partie Sud du village de Vialle-Chalet et la future ZA (zone comprise entre la route communale et le projet de future ZA comme indiqué page 10 du DLE) ce qui implique implicitement que ce bassin pourra aussi à terme récupérer les eaux pluviales de toute cette partie du village. Les dimensions du bassin sont une surface de 920 m² (environ 53x17m) et une surface au sommet de 1210 m² (environ 20x60m) pour une profondeur totale de 1.20 m (dont 0.95 m utile), les talus seront enherbés avec une pente de 3/2. Ce bassin est dimensionné pour relâcher les eaux pluviales selon le débit imposé par l'agence de l'Eau (31/s/ha). Selon ce dimensionnement, le bassin se videra en totalité en moins de 18h.

Concernant le positionnement du bassin dans le lot n°8, cette hypothèse a été étudiée mais cette position impose des terrassements plus importants (dénivelé du terrain existant 1 m plus haut pour la limite Nord du lot n°8 par rapport à la route communale ce qui impliquait donc des talus plus importants au niveau du lot n°8 et de créer en remblais une digue le long de la route communale, de la voie de la ZA et de la zone UC. Ceci va en contradiction avec les orientations paysagères validées avec l'ABF lors de la réalisation du PLU et avec l'observation concernant l'impact visuel du Site Saint Victor.

Dans le projet et en accord avec l'ABF, le bassin est entouré d'une clôture de type ganivelle de châtaigner (hauteur de 1.5m) et une végétalisation d'accompagnement est prévue sur le pourtour du bassin.

Le commissaire enquêteur

Le bassin de rétention d'eau, bien que pouvant récupérer les eaux pluviales du village de Vialle-Chalet, des futures constructions de la zone UC dans laquelle il est en partie placé, a des dimensions importantes. Pour éviter une pollution visuelle de la part des habitants de Vialle Chalet qui emprunteront la route le longeant, la végétation qui sera plantée et qui va l'entourer sera bienvenue. Enherbé et bien entretenu, il ne devrait pas engendrer de pollution olfactive car il devrait se vider rapidement.

Néanmoins, devant ses dimensions importantes (superficie et profondeur) on peut se poser la question de son dimensionnement : il doit surtout prendre les eaux pluviales de la phase 1 de la zone d'activités, le reste des eaux pluviales du bassin versant s'écoulant comme actuellement. Ce bassin ne devrait pas gêner les habitants actuels de Vialle Chalet car même les habitations les plus proches seront séparés de la zone d'activités (1AUy) par une zone Uc constructible mais actuellement sans habitations.

Concertation avec le maître d'ouvrage

- Monsieur et Madame Brun déplorent que les responsables de ce projet ne se soient pas rapprochés des habitants du secteur afin d'échanger et de prendre en compte leur opinion.

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Hautes Terres Communauté n'a pas à assurer une concertation particulière vis-à-vis du grand public dès lors que celle-ci a été assurée à travers la procédure d'élaboration du PLU de MASSIAC, récemment approuvé en 2015.

Pour rappel, la concertation autour du PLU introduisant le projet de la ZA du Colombier s'est faite autour de publications entre 2011 et 2014 dans le bulletin communal, dans la presse locale, sur le site de la commune, autour d'expositions permanentes présentant le diagnostic et le PADD dès Août 2011 et enfin autour de la mise à disposition de registres accessibles à la population.

Pour rappel également, en 2011, la collectivité a mené une étude foncière sur le périmètre du projet de la ZA du Colombier afin de réaliser un état des lieux foncier et agricole et recueillir le ressenti des propriétaires et des exploitants vis-à-vis du projet. C'est parce que cette étude avait démontré des contraintes fortes sur ce secteur, qu'il avait été conclu qu'une procédure amiable serait difficile à mettre en place. Par la suite, des négociations ont été entreprises avec les propriétaires et exploitants, des compensations foncières et financières ont été proposées, conduisant finalement à l'accord de ces derniers pour céder leurs surfaces à la collectivité.

Le commissaire enquêteur

A partir du moment où ce terrain a été classé 1AUY dans le PLU, il paraît logique que le projet de création de zones d'activités voit le jour. Cependant, une concertation avec les proches riverains sur l'implantation de bâtiments, des stationnements dans les lots à proximité pourrait se concevoir.

Vue depuis le plateau de Chalet et du site Saint-Victor

- Monsieur et Madame Brun pensent que la vue « imprenable » du plateau de Chalet et de sa chapelle ainsi que celle du site de Saint-Victor seront dénaturées.

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Lors de la réalisation du PLU, une concertation a eu lieu avec l'ABF ce qui a entraîné le cahier des prescriptions architecturales et paysagères qui sera une pièce contractuelle du permis d'aménager (ce document a reçu l'approbation et les félicitations de l'ABF).

Le commissaire enquêteur

Si les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France et celles du cahier des prescriptions architecturales et paysagères sont respectées, la vue depuis le plateau de Chalet et du site Saint-Victor ne sera pas dénaturé.

Commercialisation de la zone

- Les habitants de Vialle-Chalet se posent la question de la commercialisation de la zone : qui va en être chargé ? y a-t-il des entreprises candidates ? quand débutteraient les premières ventes ?

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Hautes Terres Communauté assure la compétence économique sur son territoire au travers de divers projets : immobiliers d'entreprises, aménagement de foncier à vocation économique, dynamisation des centres bourg et accueil de porteurs de projets.

La commercialisation des terrains à vocation économique de la ZA du Colombier est confiée à une SEM spécialisée dans ce domaine. Cette dernière engagera la rédaction des documents nécessaires aux ventes futures (cahier des charges de cession de terrain, présentation des réglementations en vigueur sur la zone, etc). Elle entamera par la suite la commercialisation des terrains via la diffusion des offres dans ses réseaux et sur le site lui-même via un affichage.

Hautes Terres Communauté apportera sans délai un soutien à la création d'activités sur ce site en assurant la construction d'une pépinière d'entreprises actuellement à l'étude. Par ailleurs, un porteur de projet a confirmé son intérêt pour un terrain. D'autres ont manifesté leur curiosité sur les conditions de commercialisation et sont en cours de réflexion.

Les premières promesses de vente pourraient intervenir dès l'obtention des autorisations administratives.

Le commissaire enquêteur

La communauté de communes « Hautes Terres Communauté » devrait construire une pépinière d'entreprises sur le lot n°8. Les craintes des riverains par rapport au bruit et à une circulation intense seraient ainsi apaisées. Cette construction pourrait servir de « locomotive » à la vente des autres lots.

Ces lots de superficie moyenne (2700 m² à 4700 m²) sont plutôt destinés à de petites entreprises ou bâtiments de services.

Achat-Vente des terrains

- Des terrains ne sont pas propriété de la Communauté de Communes. Que se passera-t-il si les propriétaires refusent de vendre ?

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Hautes Terres Communauté privilégie l'acquisition amiable; le projet du COLOMBIER inscrit au schéma de développement économique arrêté par la collectivité et repris au PLU de MASSIAC sous forme d'un zonage adapté permettra, si vraiment nécessaire, la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique activée en dernier recours.

Le commissaire enquêteur

La collectivité possède déjà la première partie de la zone d'activités. La seconde partie sera plutôt réalisée lorsque la phase 1 sera terminée et occupée. Cela laisse beaucoup de temps à la communauté de communes pour négocier l'achat des autres parcelles sans avoir recours à la procédure de déclaration d'utilité publique.

Classement en zone AUY du site du Colombier

- Il n'y a pas de demande exprimée par des entreprises et il reste des disponibilités dans d'autres zones initiées par la Communauté de Communes ainsi que dans des zones extérieures (Lempdes).
- Il manque des zones constructibles sur Massiac où l'on pourrait créer des lotissements et accueillir ainsi une population nouvelle.
- La zone du Colombier n'est pas classée en zone inondable dans le PPRI et se prêterait idéalement à la réalisation d'un lotissement.

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Ce thème est hors du champ de l'enquête publique, il a été évoqué lors de la réalisation du PLU de Massiac qui a été approuvé en 2015.

Un schéma de développement économique a été fait durant l'instruction du PLU et reste d'actualité sur le secteur de Massiac.

Pour rappel, la collectivité a fait le choix de disposer de foncier d'entreprise pour pouvoir attirer des entreprises nouvelles et permettre le développement de certaines déjà en place.

Les zones d'activités actuellement gérées par la commune de Massiac ou l'intercommunalité sont les suivantes :

- Zone de Laprade (communale) : zone complète sans terrain commercialisable
- Zone de St-Mary-Le-Plain : terrains non viabilisés destinés à l'accueil de projets photovoltaïques
- Zone de La Chapelle Laurent : totalement commercialisée
- Zone du Martinet à Murat : il reste 8000 m2 commercialisables sur des terrains peu attractifs
- Zone de Neussargues en Pinatelle : projet en cours sur 1.2 hectares viabilisés dont 5 500 m2 restent à commercialiser sous forme de 2 lots
- Zone de Condat : zone de 2.7 hectares dont 1.6 reste à commercialiser.

Le projet de la zone d'activités de Massiac a pour vocation l'accueil d'entreprise de service, de production, d'artisanat en réponse à une demande endogène pour laquelle la réactivité de proposition foncière est indispensable.

Lors de l'étude d'opportunité menée en 2013, l'analyse du contexte foncière économique avait été faite dans un rayon de 50km. Parmi les zones « concurrentielles », celle de Lempdes. Cette dernière est gérée par un syndicat mixte qui confirme la vocation exclusivement logistique des terrains : la zone du Colombier ne cherche pas à attirer ce type d'entreprises.

Le thème du manque de constructibilité est hors du champ de l'enquête publique puisqu'il a été évoqué lors de la réalisation du PLU de Massiac qui a été approuvé en 2015.

Il peut être néanmoins rappelé que la commune a pris en compte cet aspect et projette la création d'une zone pavillonnaire en trois phases pour la construction d'une cinquantaine de maisons. La première phase d'une dizaine de maisons est prévue pour cette fin d'année 2018.

L'emplacement de cette zone à vocation habitat est à Mallet, site considéré par la commune comme bien plus propice à cette vocation que les terrains de la zone 1AUY située à proximité immédiate de l'autoroute.

Concernant la remarque sur la zone non inondable et de la voie ferrée, l'installation d'une ZA y est tout aussi idéale. La proximité immédiate de l'autoroute et de sa bretelle d'accès est un point fort et stratégique du choix d'implantation d'une zone d'activité.

Le commissaire enquêteur

Cette question ne relève pas de l'enquête en cours. Cependant, le 26 juin 2018, je me suis rendu avec M. le maire de Massiac sur le site de Mallet afin de découvrir l'endroit où la mairie avait l'intention de réaliser un lotissement. Cette réalisation permettra d'offrir à de futurs habitants un terrain proche du centre-ville, bien exposé, éloigné du bruit de l'autoroute A 75. Sur ce versant, la mairie envisage trois phases de travaux pour faire cette zone pavillonnaire. Cet endroit est d'une superficie suffisante pour le développement de la ville de Massiac.

Chemin ou route

- Mr Oursaire souhaite que le chemin situé en face de chez lui demeure un chemin piétonnier et non pas une route.

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

Le parti-pris lors de la création du projet de ZA du COLOMBIER est la gestion en un point unique des entrées et sorties de la route sans aucune interférence avec le village de VIALLE-CHALET.

A ce titre l'orientation de programmation et d'aménagement de la zone AUY contenue dans le PLU a été respectée.

En matière de développement durable, c'est un cheminement piéton joignant la zone du COLOMBIER au village qui sera mis en œuvre. Son but est d'éviter le recours à un véhicule automobile pour tout habitant du village qui aurait à se rendre à son travail dans la zone. Il n'a jamais été question de raccorder la future ZA directement dans le village (question sécurité routière et tranquillité).

Le commissaire enquêteur

Le dernier espace de retournement est prévu à l'intersection des lots un et trois. Ensuite, pour quitter une partie des lots un et trois puis traverser la zone UC, il est prévu un chemin piéton sablé.

Pollution due au bassin

- Mme et Mr Brun s'inquiètent de la pollution éventuelle générée par la création de la zone

Position de la communauté de communes, maître d'ouvrage :

La mise en œuvre du zonage AUY du COLOMBIER au PLU fait suite à la réalisation d'un schéma de développement économique initié par l'ancienne communauté de communes du Pays de Massiac.

Sa localisation résulte donc de cette étude; il ne s'agira pas pour autant d'un blanc-seing laissé aux entreprises pour conduire des activités non conformes aux réglementations en vigueur ; les entreprises sont soumises à des obligations qui leur sont propres et contrôlées à ce titre (Installations Classées par exemple).

Il convient de noter que le permis d'aménager de la zone du COLOMBIER contient un certain nombre d'obligations contractuelles garantissant la bonne tenue de la zone d'activités.

Le commissaire enquêteur

Avec les prescriptions paysagères, les prescriptions pour la construction des bâtiments le risque de pollution visuelle est diminué. Le bruit que pourrait engendrer de nouvelles entreprises devrait être atténué par toutes les haies plantées et entourant chaque lot. Il ne devrait pas y avoir de circulation de véhicules supplémentaires puisque la voie centrale n'emprunte pas la route menant au village.

II.AVIS

Le projet de la création de la ZAE est issu de la réflexion d'un groupe composé des représentants de la Communauté de Communes, de M. Le Maire, des conseillers municipaux, avec des représentants des services de l'état. Cette réflexion a débuté en 2011 avec l'étude de la SAFER.

Le SDIS, l'architecte des bâtiments de France n'ont pas émis d'avis défavorable.

La Direction Départementale des Territoires a émis des remarques quant au permis d'aménager sur la protection des zones humides et des haies, sur le rejet des eaux pluviales et des eaux usées. Le mémoire en réponse fourni répond à ces remarques.

En tenant compte des éléments ci-dessus et de ceux relatés dans mon rapport et après une analyse exhaustive des documents figurant au dossier d'enquête je considère que :

- il n'a pas été relevé, au terme de cette enquête, d'éléments notables faisant obstacle au projet de création de la zone d'activité : observations des personnes publiques associées
- l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- la population a été correctement informée de la tenue de l'enquête publique et chacun a eu le loisir de se faire entendre à cette occasion. La motivation et les objectifs de la commune n'ont pas fait l'objet de contestation en général. Les observations défavorables émanent de quelques riverains de Vialle-Chalet qui craignent que leur cadre de vie soit très impacté.
- le dossier soumis à enquête permettait une bonne analyse du projet. Il est en effet complet. Le dossier est clair, fouillé et bien construit. Il pêche cependant par une approche économique: on ne sait rien sur la réalité des implantations à venir.

Le projet de création de la zone d'activités est localisé de manière très pertinente à l'entrée de l'agglomération le long d'un axe routier d'importance (A 75) et de son échangeur n°23. Il est bien de nature à générer une activité économique supplémentaire sur le territoire de Massiac en créant des emplois à la lisière du centre-ville, là où se trouvent déjà à proximité un hôtel, le bâtiment de la DIR, un garage et le magasin « Intermarché ».

Cela aura pour effet de développer l'activité de la commune en mettant à disposition des entreprises qui voudraient s'installer des terrains viabilisés et un site adapté alors que le foncier est très contraint sur la commune. Au regard de la stratégie économique et foncière de la communauté de communes « Hautes Terre Communauté » les surfaces cessibles des zones d'activités en zones urbaines et périurbaines apparaissant entièrement ou presque commercialisées, la ZAE du Colombier sera la seule zone d'activités à vocation généraliste permettant d'offrir des terrains.

Les artisans ou commerçants locaux auront la possibilité de pouvoir se développer en ayant des surfaces à proximité du centre-ville et pourront bénéficier d'un aménagement adaptatif (taille des lots définie selon la demande des entreprises connues)

D'un point de vue environnemental, le traitement paysager envisagé d'une part (le schéma d'aménagement intègre un traitement paysager qualitatif, reposant sur un principe d'accompagnement végétal en ce qui concerne les pourtours du projet, les espaces publics et les voiries), la gestion des eaux pluviales, d'autre part (création d'un bassin intégré dans la trame paysagère), les spécifications de la qualité environnementale et architecturale des constructions enfin seront de nature à contribuer positivement à la réduction des impacts éventuels.

La population active de Massiac par la création de quelques emplois nouveaux devrait augmenter, enrayant ainsi la baisse démographique débutée depuis 20 ans (1822 habitants en 2006, 1725 habitants en 2014).

Cela devrait renforcer l'attractivité résidentielle du futur lotissement de Mallet par la venue des futurs actifs de la zone d'activités.

La réalisation de cette zone, qui présente un enjeu économique majeur à l'échelle de la Communauté de communes, permettrait l'installation assez rapide de nouvelles activités et d'équilibrer l'activité artisanale, industrielle autour des trois pôles de la communauté de communes « Hautes Terres Communauté » : Murat, Neussargues, Massiac.

L'examen du dossier soumis à l'enquête publique fait ainsi apparaître que le projet est pleinement justifié au regard du PLU de la commune de Massiac approuvé en 2015 dont le PADD fixe en particulier un objectif de poursuite de développement de l'activité économique. Le zonage du territoire communal a classé la zone en 1AUY.

Le projet est en adéquation avec les documents communaux (PLU) et supra-communaux.

Après avoir examiné les pièces du dossier, visité le territoire communal, analysé le contexte économique de la commune, considéré les observations présentées durant l'enquête, après avoir étudié les avantages et les contraintes proposés par le projet de création de zones d'activités économiques sur le site du Colombier, commune de Massiac

J'émet un avis favorable au projet de création de zones d'activités économiques sur le site du Colombier, commune de Massiac tel qu'il est présenté dans le dossier soumis à enquête publique.

Fait à Andelat, le 16 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Bernard Thomas



III. ANNEXES

Observations des habitants de Vialle-Chalet

De la part d'habitants du secteur de Vialle-Chalet Le Colombier

15500 MASSIAC

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 ~~installe~~; 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 ~~ha~~ présentant 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 :

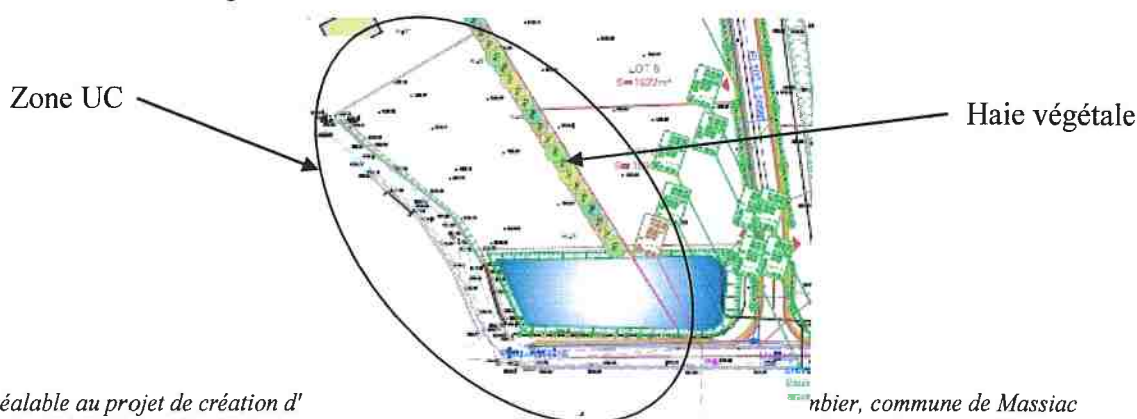
« Vous trompez, écoutez-nous ! »

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.

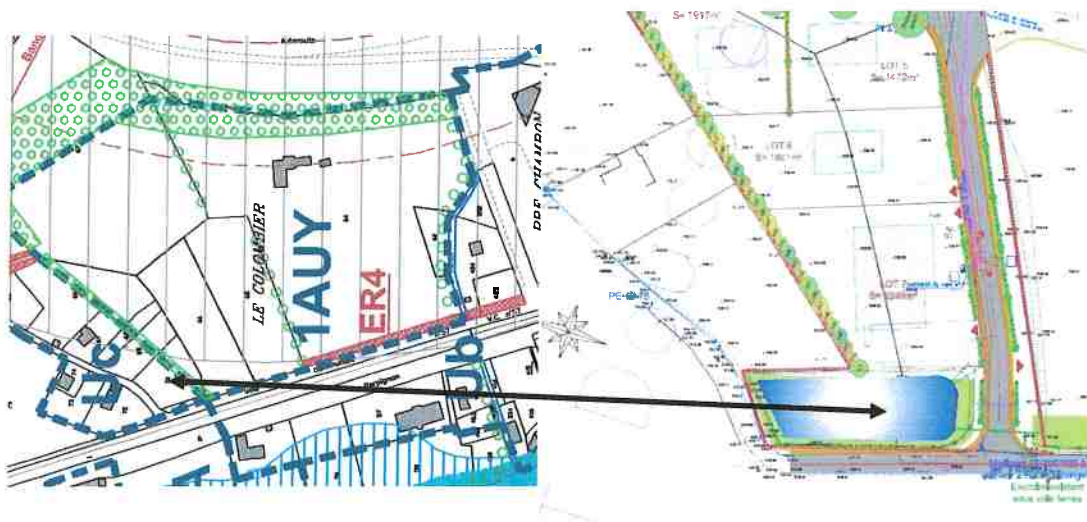
Non seulement il n'aurait gêné personne, mais il aurait permis de commercialiser plus facilement les terrains constructibles de cette zone UC.

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 :

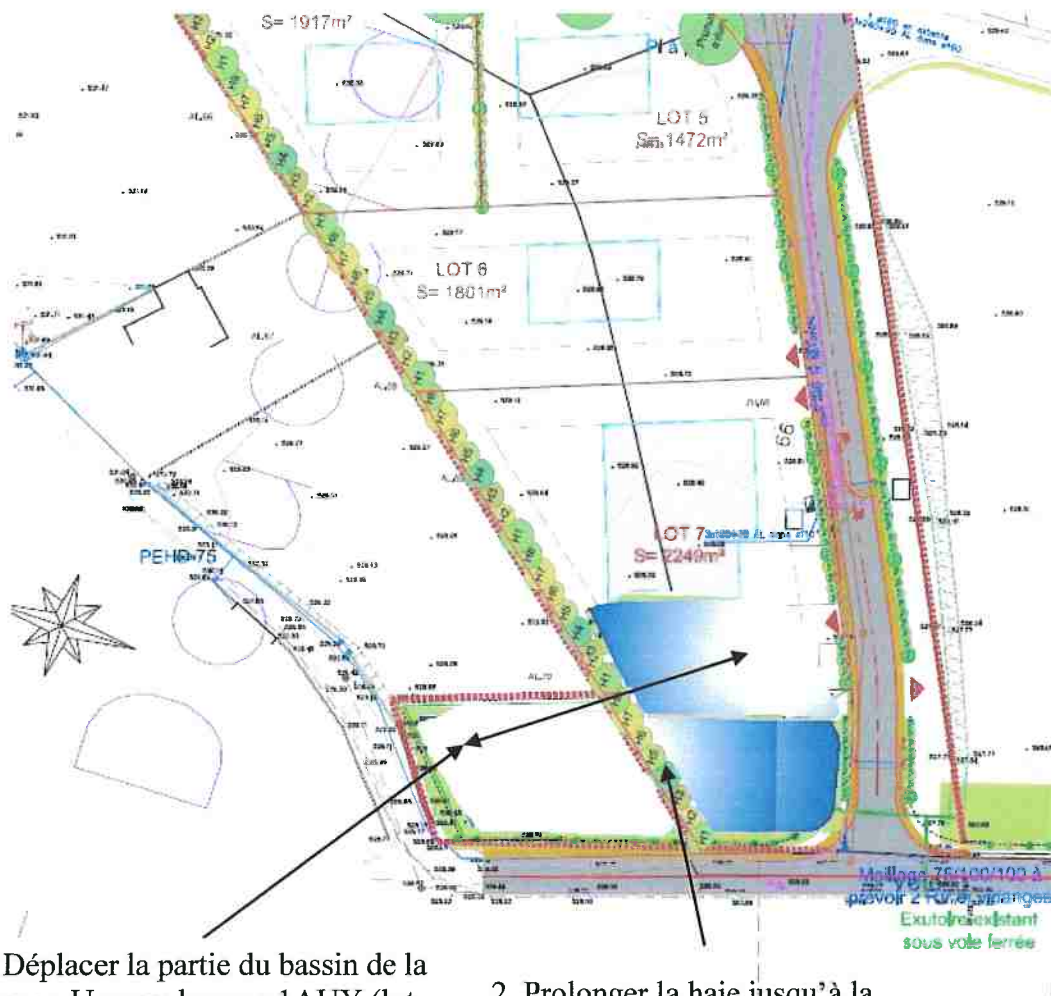
Nous incitons fortement le maître d'ouvrage à respecter les limites de la zone 1AUU dévolue à la zone d'activités du Colombier par le PLU de 2014 et non d'y inclure arbitrairement une partie de la zone UC.



Extrait du PLU (Plan Nord 5000°)

Extrait dossier d'enquête publique (PA4-Plan-de-composition)

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)

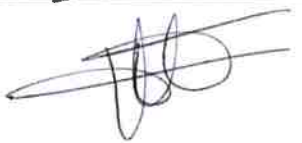
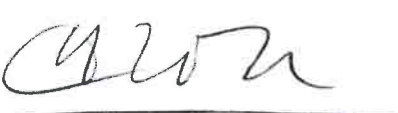
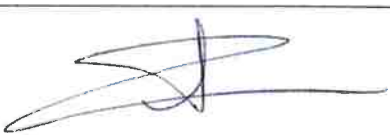
Des terrains, en particulier sur la phase 2 de la zone ne sont pas propriété de la collectivité.

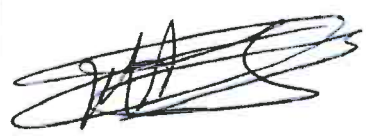
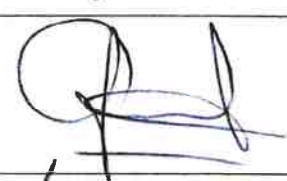
Nous savons de source sûre qu'une partie des terrains de la phase 2 n'ont pas encore été achetés par le maître d'ouvrage. Ces parcelles sont en grande partie exploitées par la Ferme du Colombier. Leur disponibilité n'est pas automatiquement liée à la fin de l'activité de l'exploitant.

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
de Bourrier Liliane. Vialle-Chalet MASSIAC	de Bourrier
MASSIN John Schevtschko MARION Vialle chalet	
BESSE Jean Marie VIALLE CHALET	
M ^{me} Végier Le Colombier	M ^{me} Végier
M ^{me} 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 du Colombier Nassice	
M. ZASKO Eléonore Vialle - Chalet	
M. OURSAIRE PaPuyre Vialle - chalet	

Nom, prénom et éventuellement adresse	Signature
M ^r OURSAIRE S.F Vielle - Chalet 15500 MASSIAC	
M ^{me} RAYNAL Marie vialle Grapet 15550 MASSIAC	
OURSAIRE Henni Alexandre Vielle Chalet 15500 MASSIAC	
M ^r M ^{me} DOUBRIER François et Josette 6. rue des Palhas. Vielle. Chalet 15500 MASSIAC	
M ^{me} VACHER Julie 1 che. des Grives 63500 ST NEMY DE CHARGNAT	
M ^{me} Quenel Maryline La Chapelle d'Alaigmon 15300 YVRAT	
M ^{me} FERRATON Caroline Clement. Fe	
FERRATON Nicolas 12, Rue Georges Branon 15000 AURILLAC	

Observation de Madame et Monsieur Brun :

Mr et Mme BRUN Didier
Vialle-Chalet
15500 Massiac

Mr le Commissaire-enquêteur

A Massiac, le 20/05/2018

Monsieur,

Nous voulons par la présente lettre vous faire part de nos remarques et de nos réclamations concernant la zone d'activités du Colombier.

Nous ne cachons pas notre hostilité face à la création de la ZAE du Colombier. Ce site nous paraît être plus adapté à une zone résidentielle. La vue imprenable du plateau de Chalet et de sa Chapelle Sainte-Madeleine, ainsi que celle du site de Saint-Victor ne seront plus les mêmes.

A ma connaissance, il n'existe pas à Massiac de réserve foncière pour de l'habitation qui pourrait bénéficier d'un si bel emplacement que le Colombier (proximité des commerces et de l'A75).

Par ailleurs, nous avons eu la désagréable surprise de découvrir les plans de la zone du Colombier et plus particulièrement l'emplacement de bassin de rétention des eaux pluviales.

En effet, nous sommes un des plus proches riverains de la zone et le plus proche du bassin de la zone 1. Est-ce possible de positionner un bassin proche d'une zone pavillonnaire ? D'ailleurs n'est-il pas surdimensionné ?

A la lecture des plans du PLU de la Commune de Massiac, ce bassin se trouve en partie dans la zone UC. Aussi nous nous interrogeons sur l'implantation d'un bassin dans cette zone UC : ne serait-elle contraire à la vocation résidentielle d'une telle zone ?

En outre, ne serait-il pas plus judicieux de déplacer ce bassin en zone IAUUY et de séparer ces deux zones par une haie végétale ? Quel propriétaire ou acquéreur voudrait comme voisin un tel bassin qui n'est susceptible que d'apporter des odeurs nauséabondes et des animaux que l'on peut qualifier de « nuisibles » (tels que insectes, rampants, etc.)

Nous sommes également très surpris et déçus qu'aucun des responsables de ce projet ne ce soit rapprochés des habitants du secteur afin d'échanger et de prendre en compte l'opinion des usagers. Seuls les habitants propriétaires de terrains dans l'assiette de l'éventuelle future ZAE du Colombier ont été sollicités.

Nous vous demandons donc de bien vouloir tenir compte de nos observations et de rectifier, a minima, l'emplacement et la grandeur du bassin de rétention des eaux, et que ce dernier soit hors de la vue du quartier pavillonnaire.

Ainsi, il serait possible de le déplacer sur la zone IAUUY, et notamment sur le lot numéro 8.

A ce jour, le projet de la ZAE du Colombier se concentre uniquement sur l'installation d'hypothétiques entreprises, en occultant totalement l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Voudriez-vous un tel bassin devant votre porte ? D'autant plus que ce n'est pas le seul endroit convenable pour ce bassin dans cette zone.

Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur nos sincères salutations

Mr et Mme Brun Didier

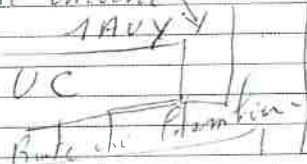


Observation de Monsieur Oursaire :

OBSERVATIONS – Date / Horaire / Mr ou Mme / Observations

① M. OURSAIRE Jean Francois 15500 MASSIAC

1^{er} Problème du bassin de rétention d'eau.
Pour protéger ce bassin le PLU n'a pas été adapté
(sans modification) la moitié du bassin a été faite en
Zone VC en taillant une encoche



Les habitants du quartier sont contre cette encoche
pas justifiée (tourner le bassin dans l'autre sens)
problème visuel, sécurité.

De plus il faut évident que la haie prévue
plus haut doit faire le tour de ce bassin.

2^{em} Le chemin prévu devant en face
de la maison dont je suis propriétaire sur la
présentation de l'enquête publique de la zone d'activités
du Colombier (ce chemin est transformé en route)
et je demande la certification que cette voie soit un chemin.

TSVP

T B

3

OBSERVATIONS – Date / Horaire / Mr ou Mme / Observations			
30/01	1 ^{er}	COURSATRE	San Francisco
- Déjà remaniées lors de l'enquête publique du PLU			
Zone en site protégé (Site St Madeleine)			
Photo Dessin photo-graphique Photo 5			
- Manque de zone constructible sur Massiac et fuite des jeunes couples vers les communes voisines (L'Isle-Jourdain ; Espalion ; St Bourges)			
Cette zone ne me semble pas séparée par Massiac de plus dans une zone qui aurait pu être en partie préservée et amener de la population à Massiac			
			

Observation de Madame Vigier :

Enquête préalable au projet de création d'une zone d'activités économiques sur le site du Colombier, commune de Massiac
Décision du TA n° E 18 000031/63 du 28/03/2018

La plaine de Vial ^{dans son intégralité} doit rester
une zone protégée, de par son
emplacement et la fertilité de son terrain.
Y implanter une zone artisanale dans
un site, est une erreur de la part de la
Communauté de communes.

Ce sera un environnement sacrifié
au profit du bitou, du bruit et de la
pollution, en fin de voisinage
irréversible.

On compte sur la compréhension
des élus pour annuler un tel projet
auquel tout le monde est hostile.

Fait ce jour en mairie de MASSIAC
le 23/5/2018

Mme Vigier Raymonde
Le Colonel de MASSIAC 45500
Nicolas

③ observation de Mme Vigier.

OBSERVATIONS – Date / Horaire / Mr ou Mme / Observations

③ Mme Vigier Raymonde habitant le
Colombier (Massiac)
Je joins une observation écrite au
registre.
J'habite la maison qui va se trouver
entourée dans la zone d'activités. Je
possède les terrains attenants. Je ne
souhaite céder ces terrains à la communauté
de communes.

Mme Vigier Raymonde Le Colombier
de MASSIAC 15500
Nicolas

T B
 5