

Préfecture de Haute-Loire
Direction de la citoyenneté et de l'égalité

Enquête publique conjointe sur la commune de Bas-en-Basset préalable à :

- ***la déclaration d'utilité publique de l'extension de la zone d'activités économiques de la Gare,***
- ***la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.***

Le 23 janvier 2023

D.U.P. AVIS MOTIVE

1 Problématique

A ce jour, le territoire de la Communauté de Communes Marches du Velay – Rochebaron compte 23 zones d'activités occupant une superficie saturée de 297 ha.

Afin de répondre aux besoins urgents d'entreprises à la recherche de sites d'implantation et conformément aux documents d'urbanisme en vigueur, la Communauté de Communes envisage l'acquisition de plusieurs parcelles pour étendre la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de «La Gare» à Bas-en-Basset.

Cette opération a été déclarée prioritaire par le Conseil Communautaire le 15/03/2022 en regard des résultats d'une étude foncière de développement économique, les parcelles concernées étant classées en zones 1Aue et U1a dans le PLU communal.

Des négociations amiables sont en cours avec les propriétaires et les exploitants de ces parcelles ; si le bon aboutissement de cette démarche constitue la solution préférée, il n'est toutefois pas certain. Cette incertitude alliée à l'urgence de satisfaire les besoins des entreprises a conduit la Communauté de Communes Marches du Velay – Rochebaron à demander à M. le Préfet de la Haute-Loire de prescrire l'ouverture d'une enquête publique conjointe, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

Afin de motiver mon avis, je procède, ci-dessous, à l'examen des critères qui m'apparaissent pertinents.

2 Examen des critères d'utilité publique de l'opération projetée

2.1 Aspects industriels

Les recherches des entreprises en places disponibles dans une ZAE du département de la Haute-Loire et à proximité d'un axe de communication majeur sont en pleine croissance ; à titre d'exemple, depuis 18 mois, le nombre d'achats d'implantations à proximité de la RN 88 a été multiplié par 5 !

Pour en revenir au territoire de la Communauté de Communes « Marches du Velay Rochebaron », à la date du 20/10/2022, il ne reste qu'une seule zone située à Saint Pal de Chalencon, peu convoitée du fait de son accès peu aisé depuis la RN 88.

De plus, trois entreprises ont déjà fait connaître leur candidature pour s'implanter sur l'extension projetée ; il s'agit de :

1/ UPS, qui porte un projet de développement d'économie circulaire de réutilisation de déchets plastiques à travers les sociétés IPS déjà à Bas-en-Basset et CEP à Dunières. La candidature porte sur 20 000 m² avec la construction d'un bâtiment de 5 000 m².

Sous la pression de la réglementation et de la sensibilisation des consommateurs, les industriels sont contraints d'intégrer dans la production d'emballages de plus en plus de matières recyclées dont la demande augmente de façon exponentielle, amplifiée par la fermeture des frontières chinoises aux exportations de ce type de produit.

La filière plasturgique altiligérienne est en attente d'initier ce projet pour accroître ses capacités et créer une dizaine d'emplois.

2/ BPI France et Lactoserum

Le 20 novembre 2022, Madame Isabelle Carré, Directrice de l'Usine Eurosérum de Bas-en-Basset a transmis à la communauté de communes le message suivant : « Suite à votre visite de présentation de l'extension de la

zone d'activité attenante à notre terrain, je vous confirme notre volonté d'acquérir du terrain supplémentaire en limite de notre propriété.

Nous referons un point ultérieurement avec notre direction technique et travaux neufs M. Cognet pour vous clarifier notre besoin. »

3/ Autre candidature d'entreprise

Le 9 décembre 2022, la communauté des communes a reçu la candidature suivante :

« Depuis plusieurs années la société Spherex connaît une très forte croissance de son activité (CA 2019 : 12 M€ / CA 2022 : 22M€). Après une réorganisation de son site de Chavanon et la construction récente d'un nouveau bâtiment de production, la société Spherex est obligée d'accroître à nouveau sa capacité de production pour faire face à une demande toujours croissante de ses clients et assurer le développement de ses nouveaux marchés à l'export.

En parallèle, de nombreux projets R&D initiés depuis plusieurs années sont actuellement en phase de pré-industrialisation et vont nécessiter la mise en place d'une nouvelle structure de production dans les mois, années à venir.

C'est dans ce contexte que nous souhaitons nous porter acquéreur d'un terrain sur l'extension de la zone de la gare sur la commune de Bas en basset. Nous sommes à la recherche de 20 à 30 000m² de terrain à bâtir en zone industrielle.

Je reste a votre entière disposition pour tout complément d'information.
Cordialement. Ludovic Noir Président de Spherex »

Avis du commissaire enquêteur : ces trois candidatures connues à ce jour démontrent l'attractivité pour les entreprises de l'extension projetée de la zone de La Gare.

2.2 Pourquoi étendre la ZAE de « La Gare » et ne pas proposer une ZAE ailleurs ?

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne a pour objectif d'encadrer l'équipement et l'urbanisation des zones de montagne, en mettant en place un corps de règles spécifiques qui vient compléter dans ces zones le droit commun de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent aux communes incluses dans une zone de montagne délimitée par arrêté interministériel ; c'est le cas de la commune de Bas-en-Basset. Cette délimitation intervient sur la base de critères combinant l'altitude et la déclivité des terrains qui limitent leur possibilité d'utilisation agricole et conduisent à un accroissement important du coût des travaux.

L'article L 145-3-III du Code de l'urbanisme stipule : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'installations existantes, peu importe au demeurant la destination ou l'usage des constructions ou installations ».

Le principe conduit à proscrire sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal situé en zone «Montagne» toute «urbanisation dispersée». Il consiste en une « prohibition générale de l'urbanisation isolée» incompatible avec la préservation de l'environnement, des terres agricoles ou la limitation des risques naturels.

Avis du commissaire enquêteur : l'extension projetée de la ZAE de «La Gare» dans la prolongation de celle existante apparaît compatible avec les lois en vigueur en privilégiant son extension plutôt que sa création isolée.

2.3 Vérification de la « solidité » du PLU

En réalisant son PLU, approuvé par décision préfectorale le 16 juin 2017, la mairie de Bas en Basset a pris les précautions administratives nécessaires pour assurer sa compatibilité avec le projet, et avec la révision du SCOT de la Jeune Loire initiée en 2014 et approuvée le 2 février 2017.

Cette révision fixe, pour la communauté des communes « Marches du Velay - Rochebaron », une augmentation de ses besoins fonciers de 7,3 hectares pour ses zones d'activités économiques.

Un SCOT est un document de programmation destiné à donner une visibilité sur une période de 20 ans afin d'aider les décideurs à construire un projet de territoire, ce qui permet de définir les besoins en développement urbain, le nombre de logements, les orientations environnementales, etc.

La construction de cette visibilité repose principalement sur les hypothèses d'évolution démographique du territoire concerné.

Il en va de même pour la fixation par le SCOT de la Jeune Loire de l'augmentation de ses besoins fonciers : l'évolution retenue du taux de croissance de la population est, sur la période 2015 – 2024, comprise entre 0,90 % et 1,00 %; sur la période 2025 – 2035, l'intervalle va de 1,03 % à 1,17 %.

S'agissant du taux de croissance de la population de la Haute-Loire, l'Insee a procédé aux constatations suivantes :

- . + 0,3% entre 2013 et 2018
- . en 2022, la population altiligérienne a diminué de 81 personnes
- . pour la communauté des communes « Marches du Velay Rochebaron », le taux de croissance annuel moyen a été de 0,5 % pour la période 2014 – 2020.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces éléments rendent souhaitables de procéder à des vérifications sur la pertinence des hypothèses initiales et leurs éventuelles conséquences sur le SCOT et les documents d'ordre inférieur, notamment le PLU de Bas-en-Basset. De plus, le pétitionnaire n'a pas apporté de réponse à ce sujet pourtant mentionné dans le procès verbal de synthèse ; ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.4 Bilan inconvénients - avantages :

2.4.1 Atteintes à la propriété privée :

L'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen (26/08/1789) dispose : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Il en résulte que si l'acquisition des parcelles par la communauté des communes ne peut intervenir après accord de cession amiable, elle peut être imposée par la justice au titre du code de l'expropriation.

Toutefois, il reste à définir « la juste et préalable indemnité » due aux propriétaires et aux exploitants agricoles, avant que l'utilité publique ne soit décidée. Outre l'indemnisation du propriétaire évaluée par le service des Domaines, il incombe au pétitionnaire de saisir les organismes habilités à rechercher, puis, mettre en application les solutions adaptées à la préservation des activités économiques agricoles menacées par le projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à enquête ne donne aucune indication quant à la recherche de solutions pour résoudre ce problème soulevé par les personnes concernées; il ne figure aucune mention des organismes intervenant dans ce genre de situation, notamment, la Chambre d'agriculture ou la SAFER. De plus, le pétitionnaire n'a pas apporté de réponse à ce sujet pourtant mentionné dans le procès verbal de synthèse ; ce point fera l'objet d'une recommandation.

2.4.2 Aspects financiers

L'estimation établie par France Domaines du montant total de la phase de maîtrise foncière du projet est légèrement inférieure à 300 000 €.

Pour obtenir le coût total de l'opération, cette somme doit être abondée des dépenses inhérentes à la phase d'aménagement (frais

de recherche de vestiges historiques, travaux permettant l'implantation des entreprises, etc.).

Avis du commissaire enquêteur : il est souhaitable que le prix de vente des surfaces aménagées aux entreprises permette à la collectivité de rentabiliser son investissement.

2.4.3 Inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

2.4.3.1 santé publique : pour cette phase, néant.

2.4.3.2 les intérêts de l'environnement : pour cette phase, néant.

Avis du commissaire enquêteur sur le §2 : les aspects industriels montrent clairement l'attractivité du projet qui a été anticipé au plan administratif en prenant les dispositions idoines dans le PLU de Bas-en-Basset. De plus, les transferts de propriété font l'objet de procédures légales, et, au plan financier, la rentabilité de l'opération est aisément maîtrisable.

3 Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Suite à l'analyse détaillée au § 2 des différents critères conditionnant la déclaration d'intérêt public, après l'examen des observations déposés par le public et en l'absence de réponse du pétitionnaire au procès verbal de synthèse, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'issue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique demandée par la communauté des communes « Marches du Velay - Rochebaron » pour l'extension de la zone d'activités de la Gare.

Toutefois, cet avis est assorti de deux recommandations :

- vérifier que les hypothèses démographiques non avérées du SCOT n'impactent pas les besoins fonciers qu'il fixe,
- des précisions sont à apporter sur les mesures d'accompagnement destinées à protéger les activités économiques et agricoles existantes ainsi que ceux qui en vivent.

Le commissaire enquêteur
Claude Lefort