

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

RODEZ AGGLOMÉRATION

Communes de Druelle Balsac et Onet le Château

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

DE

BEL AIR

3^{ème} tranche

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ET

ENQUÊTE PARCELLAIRE

CONJOINTE

RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Enquête publique réalisée du 30 août 2021 au 21 septembre 2021

Commissaire enquêteur : Jean-Marie PUECH

SOMMAIRE

1- Préambule	3
1.1 Le pétitionnaire: Rodez Agglomération	3
1-2 Objet de l'enquête	3
1-3 Cadre juridique	3
1-4 Contenu du dossier	5
2- Description du projet	6
2-1 Objet et contexte de l'enquête publique	6
2-2 Mobiles justifiant l'intérêt général du projet	7
2-3 Contexte environnemental du projet	7
2-4 Positionnement du projet dans le PLUi	8
2-5 Historique des échanges avec les propriétaires	9
2-6 Les variantes envisagées	10
2-7 Le coût du projet	11
3 – Organisation et déroulement de l'enquête	11
3-1 Désignation du commissaire enquêteur	11
3-2 Organisation de l'enquête	12
3-3 Information du public	13
3-4 Mise à disposition du dossier	13
3-5 Visites sur le terrain	14
3-6 Ouverture des enquêtes conjointes	14
3-7 Permanences	14
3-8 Clôture de l'enquête publique	15
4 – L'enquête parcellaire	16
5 – Synthèse et analyse des contributions du public	16
5-1 Enquête préalable à la DUP	16
5-2 Enquête parcellaire	25
6 – Conclusions	30
7 – Avis du commissaire enquêteur	32

1- PETITIONNAIREONNAIRE - OBJET DE L'ENQUETE - CADRE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE

1-1: Le pétitionnaire: Rodez agglomération:

Le pétitionnaire est **RODEZ AGGLOMERATION**. Cette entité regroupe 8 communes qui sont: **Rodez** (siège), **Olemps**, **Luc-La Primaube**, **Sébazac-Concourès**, **Druelle-Balsac**, **Le Monastère**, **Onet le Château** et **Sainte Radegonde**, pour une population de plus de 56000 habitants.

Cette intercommunalité est le premier bassin d'emploi du département de l'Aveyron et le cinquième de la région Midi Pyrénées. Elle s'affirme comme un espace de vie dynamique au cœur d'un triangle délimité par Clermont Ferrand au nord, Toulouse à l'ouest et Montpellier au sud.

1-2: L'objet de l'enquête:

Le projet soumis à l'enquête publique est ***l'aménagement de la troisième tranche de l'extension de la Z.A. de Bel-Air.***

Parc emblématique du Grand Rodez, La Z.A. de Bel Air s'étend sur 133 hectares réparties sur les trois communes de Rodez, Onet le Château et Druelle Balsac (à noter que l'extension est seulement localisée sur les communes d'Onet le Château et Druelle Balsac) il a pour vocation d'accueillir les projets de type industriel ou artisanal.

Les 160 entreprises qui y sont regroupées, employant plus de 1800 personnes, en font aujourd'hui une zone dont l'intérêt économique est reconnu au niveau régional:

-Classement **ZIR** – Zone d'intérêt régional- depuis 2005

-Classement **OZE** – Occitanie Zones économique –depuis 2016

Elle se trouve à 1h d'Albi, 1h de Millau et 1h45 de Toulouse. Les autoroutes A75 et A68 sont à 1 heure. Elle peut être desservie par la gare de Rodez (à 5 mn) et l'aéroport de Rodez lui aussi à 5 minutes.

Le projet d'extension de la tranche 3 (environ 9,3 ha) porterait la surface de l'ensemble à 142 ha environ.

1-3: Le cadre juridique:

Tout d'abord, le code civil en son article 545 stipule que "**Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité**"

La Préfecture de L'Aveyron est l'autorité organisatrice de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire relative à l'aménagement de la tranche 3 de l'extension de la Z.A. de Bel Air.

L'enquête publique se déroule sur les territoires de Druelle Balsac et Onet le Château.

Le Maître d'ouvrage est Rodez Agglomération.

Cette procédure nécessite une déclaration d'utilité publique dont la compétence relève de la Préfète de L'Aveyron qui doit être précédée d'une enquête publique préalable ainsi que d'une enquête parcellaire.

► L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire sont régies par le code de l'expropriation et ont été réalisées dans les conditions prévues:

- **Par les articles L.1, L.110 et suivants, R.111-1 et suivants du code d'expropriation** pour cause d'utilité publique, pour ce qui concerne l'utilité publique, l'enquête publique et la composition du dossier, la déclaration de l'utilité publique, l'enquête parcellaire et la cessibilité;
- **Par les articles R.123-5 et R.123-25 à R.123-27 du code de l'environnement** pour la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur

◆ Le dossier doit comporter l'avis de l'autorité environnementale.

Dans le cadre de ce projet, une enquête publique préalable à la DUP et une enquête parcellaire sont requises car la réalisation de ce projet nécessite des acquisitions foncières susceptibles de se résoudre par voie d'expropriation.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique vise à apporter au public les éléments d'information nécessaires à l'appréciation de l'utilité publique du projet: Contexte environnant, potentialités du site, caractéristiques de l'opération et conséquences. Elle permet de recueillir les appréciations du public afin que l'autorité compétente dispose de tous les éléments nécessaires à son information.

L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet de déterminer les parcelles à exproprier situées dans l'emprise du projet et d'en identifier les propriétaires.

Au titre de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête publique conjointe regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire est menée lorsque l'expropriation est en mesure, avant la DUP, de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires. Tel est le cas pour ce projet porté par Rodez Agglomération pour l'extension de la zone d'activité de Bel Air (Tranche 3).

► Rodez Agglomération a décidé de l'organisation de cette enquête publique par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération de Rodez Agglomération n° 200721-150-DL du 21 juillet 2020.

► Cette enquête publique conjointe a été diligentée par arrêté préfectoral de Mme la Préfète de l'Aveyron n° 12-2021-07-20-00001 du 20 juillet 2021, complété par l'avis de prolongation de l'enquête en date du 20 septembre 2021.

1-4: Le contenu du dossier:

Conformément aux dispositions des articles R.112-4 et R.131-3 du code de l'expropriation et de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier mis à l'enquête comprend les pièces suivantes:

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique:

- 1 Mention des textes régissant l'enquête publique et la procédure administrative,
- 2 Plan de situation,
- 3 Notice explicative et éléments de synthèse,
- 4 Plan périmétral délimitant les parcelles à acquérir,
- 5 Plan général des travaux,
- 6 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 7 Appréciation sommaire des dépenses et estimation sommaire des acquisitions à réaliser,
- 8 Décision de l'autorité environnementale,
- 9 Décisions et autorisations nécessaires à la réalisation du projet,
- 10 Délibération lançant la procédure de DUP et de cessibilité.

Dossier d'enquête parcellaire conjointe:

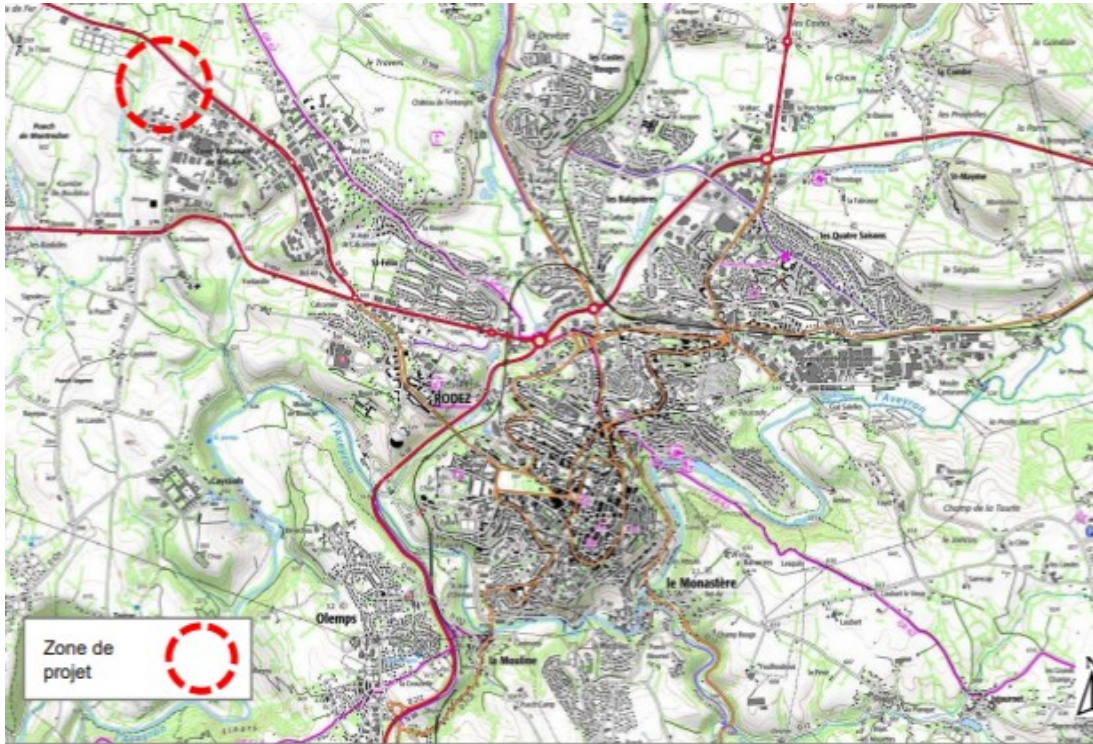
- 1 Plan de situation,
- 2 Plan parcellaire
- 3 Etat parcellaire
- 4 Délibération lançant la procédure de DUP et de cessibilité.

Je noterai ici que ces deux dossiers sont complets conformément aux réglementations en vigueur.

Leur réalisation est de très bonne facture les rendant très clairs et compréhensibles par des personnes même non initiées à la manipulation de tels documents.

2 – DESCRIPTION DU PROJET

L'opération envisagée:

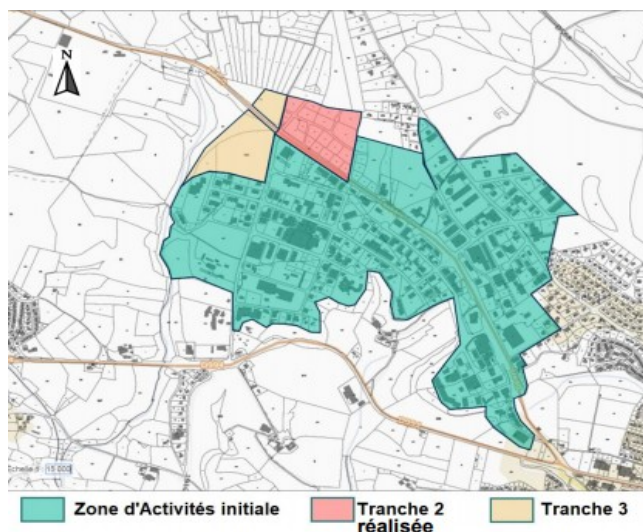


Plan de situation

2-1: Objet et contexte de l'enquête publique:

La présente enquête publique porte sur le périmètre et les travaux d'aménagement nécessaires à la tranche n°3 de l'extension du parc d'activités existant de Bel Air sur les communes d'Onet le

Château et Druelle Balsac comme indiqué sur le croquis ci contre, de couleur ocre. La réalisation de ce projet (9,3 ha environ) portera la surface de la zone à 142 ha environ; La zone d'activités initiale et la tranche 2 sont réalisées et bientôt entièrement occupées.



Zone d'Activités initiale Tranche 2 réalisée Tranche 3

2-2: Motifs et considérations qui justifient de l'intérêt général de l'opération:

Le schéma ci-dessus montre que ce projet d'extension se situe sur deux unités foncières distinctes de part et d'autre de la RD 840 .De tailles différentes (1,6 ha côté nord et 7,7 ha côté sud), elles se situent en continuité de secteurs déjà aménagés par Rodez agglomération;

Pour le secteur sud (Puech de Belo) la fraction de parcelle concernée est le dernier espace libre entre la RD 840 d'une part et la zone de Bel Air existante d'autre part. Elle est traversée par les réseaux EU(eaux usées) et EP (eaux pluviales) qui assurent la viabilisation de la tranche 2 actuellement en fin de commercialisation. Elle est desservie à l'est par la rue des Routiers, voie interne de la zone d'activité;

Pour le secteur nord (Puech de Sales), la fraction de parcelle concernée se situe en extension directe de la dernière tranche d'aménagement de la ZA de bel Air (Tranche 2) . Elle sera desservie par un simple prolongement du schéma viaire réalisé dans le cadre de la tranche 2.

Cette extension (tranche 3) doit marquer le terme du développement urbain de ce secteur . Elle viendra donc à la fois:

- Satisfaire une intention d'aménagement formalisée de longue date,
- Fermer un périmètre d'extension cohérent: La zone sud est naturellement définie par une rupture topographique et la présence d'un ruisseau. Elle vient combler ce qui constitue une "dent creuse" entre la ZA existante et la RD 840. La zone nord vient s'appuyer sur la limite d'urbanisation définie au PLUi depuis de nombreuses années.

La décision de porter cette dernière tranche permettra surtout de:

► Maintenir une disponibilité foncière permettant le développement du tissu économique local: 3 à 4 ha de foncier sont nécessaires chaque année pour permettre l'implantation d'entreprises sur les 14 zones d'activités de l'agglomération. Le foncier disponible aujourd'hui est de 12 ha environ, de quoi satisfaire à la demande pendant 3 à 4 ans. Concrètement l'extension de cette tranche 3 permettra à Rodez Agglomération de disposer dans 3 à 4 ans de la disponibilité foncière nécessaire au maintien d'une dynamique économique.

► Bénéficier de la présence et du dimensionnement des réseaux de viabilisation déjà existants,

► Intégrer la zone à développer en cohérence avec l'environnement proche.

2-3: Le contexte environnemental du projet:

Prairies et pâturages

Le site est caractérisé par la présence de prairie à pâturage pour la partie supérieure et d'une prairie plus grasse et plus humide de part et d'autre du ruisseau du Rieutord en partie basse. La zone bocagère autour du ruisseau – **qui se situe en dehors du périmètre du projet** - est classée réservoir de biodiversité; Il n'y a pas de zone humide sur le périmètre de la DUP

Le ruisseau du Rieutord

Le Rieutord est un petit ruisseau à débit très variable: de nul en été à plus prononcé en hiver.

Il est alimenté par un bassin qui s'organise coté nord par la RN 840 en un réseau de fossés qui double les haies séparatives d'un ensemble de parcelles.

Le ruisseau lui-même semble pendre sa source au pied du talus de la RD840 ce qui explique l'absence de zone humide répertoriée comme telle;



Composantes paysagères du site

Source : IDTEC Projets de Ville



2-4: Positionnement du projet dans le PLUI de Rodez Agglomération:

Le site retenu pour l'extension de la tranche 3 est constitué en deux zones:

- ◆ Une zone classée **1AUxa** (à urbaniser à vocation économique) L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est

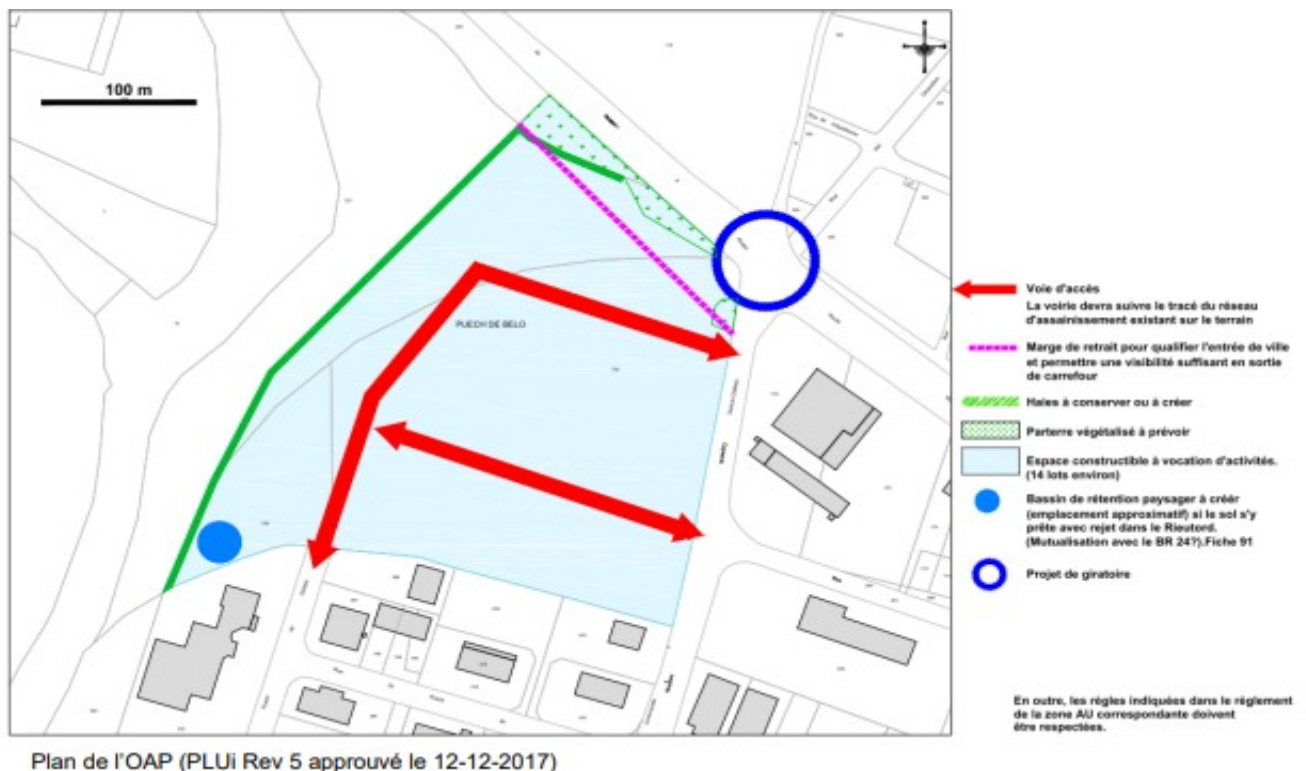
accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) qui définit les grands principes d'aménagement du terrain.

◆Une zone classée **2AUxa**, destinée à l'urbanisation à plus long terme, à des fins d'activités économiques.

A noter que, pour être déclarée constructible, selon les prérogatives du PLUi de Rodez Agglomération, cette zone 2AUxa doit faire l'objet d'une modification préalable du PLUi.

Les parcelles proposées ne sont pas concernées par le risque d'inondation, ni classées en zone humide dans l'inventaire des zones humides.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUxa:



Dans le cadre de cette OAP, une première ébauche d'aménagement a été réalisée sur la partie sud du site du projet comme indiqué sur l'illustration ci-dessus.

A noter que le giratoire situé sur la RD 840 a déjà été réalisé.

2-5: Historique des échanges avec le propriétaire:

Le dossier fait apparaître que les parcelles situées dans la zone de projet appartiennent à la famille GALUT avec qui Rodez Agglomération est en contact depuis de nombreuses années pour acquérir ces biens et réaliser ainsi l'extension d'une zone d'activités;

En page 53 de la notice explicative, il est retracé l'historique des principaux échanges avec les propriétaires qui ont eu lieu depuis la délibération de 2008 prise par Rodez Agglomération.

C'est pour cette raison qu'une procédure de déclaration d'utilité publique est nécessaire afin de débloquer la situation sans écarter la possibilité de recourir à une négociation à l'amiable

2-6: Les variantes envisagées:

Le dossier indique trois possibilités alternatives dont une est hors patrimoine de Rodez Agglomération et deux font partie du patrimoine de Rodez Agglomération.

► Hors patrimoine de Rodez Agglomération:

Lieu dit "La Devèze" sur la commune d'Onet le Château: Il s'agit d'un foncier de 10 hectares dont Rodez Agglomération n'a pas la maîtrise foncière appartenant à plusieurs propriétaires et contenant des biens de section. Ce sont des terres agricoles exploitées. Il existe sur ce foncier une contrainte majeure: il est en effet traversé par une conduite de gaz haute pression (TEREGA) générant une servitude I3 qui implique aux abords une inconstructibilité et des coûts d'aménagements importants (Zone non aedificandi de 5 m minimum autour de la conduite, protection mécanique de 3 m au dessus de la conduite estimée à 200€/m * 400m de longueur. Le surcoût de l'opération pour contourner la problématique de la conduite est estimé à 100 000€). Le site, du fait de la présence de cette conduite, est impraticable sur 1/3 de la superficie. Enfin, Il faut noter la présence à proximité de maisons d'habitations et une forte contestation des résidents vis-à-vis de tout projet d'implantation ou d'extension d'activité.

► Dans le patrimoine de Rodez Agglomération:

Lieu dit "Puech de Sales sur la commune d' Onet le Château: En extension directe de la tranche de la Z.A.E. de bel Air, sur la parcelle AP 373.Sous maîtrise foncière de Rodez Agglomération, ce site n'a pu être aménagé à cause de la présence de gravats qui devraient être aménagés et mis en œuvre pour poursuivre le remblaiement. De plus, un grand nombre de m3 de nouveaux gravats seraient nécessaires pour urbaniser cette parcelle. D'autre part, ce site est impacté dans son angle Nord est par la présence en sous-sol de la conduite de gaz haute pression dont il est question ci-dessus générant les mêmes obligations et de plus, la présence de gravats au dessus d'une telle conduite est interdite. Enfin, la superficie de 1,4 ha ne permettrait l'aménagement que d'un nombre de lots réduit.

Lieu dit "Pisserate" sur la commune d'Onet le Château sur les parcelles AP 273 et 365: ce site est sous maîtrise foncière de Rodez Agglomération mais il existe en sous sol un important nœud de canalisations de gaz haute pression (TEREGA) générant les mêmes servitudes et les mêmes obligations que décrites ci-dessus, nécessitant d'importants travaux et la mise en œuvre de techniques très particulières qui ne supprimeraient pas totalement l'aspect sécuritaire vis-à-vis des populations situées à proximité de ces conduites. D'autre part ces parcelles constituent un point bas par la rétention des eaux pluviales induisant un risque par

rapport à la présence d'un aven sur le site et la nécessité de créer des bassins de rétention de part et d'autre des conduites enterrées.

En résumé: la superficie totale de ces trois options de remplacement serait de 14,9 hectares mais la présence en sous sol de canalisation de gaz haute pression nécessiterait des travaux importants mettant en œuvre des techniques spécifiques et réduirait significativement les surfaces disponibles. Le bilan coût/avantages de cette opération serait fortement défavorable.

2-7: Le coût du projet:

En date du 23 juillet 2021, le Pôle d'évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn (Service du Domaine) a donné une estimation sommaire et globale pour ces terrains d'un montant de **1 300 000,00 euros** (un million trois cent mille euros) en valeur vénale..

Le tableau présent dans le dossier fait apparaître le montant total des dépenses comme suit:

Acquisitions foncières et indemnités	1 300 000,00 €
Frais d'acte	104 000,00 €
Total Foncier	1 404 000,00 €
Desserte et aménagements – Travaux	2 445 227,40 €
Desserte et aménagements – Etudes	292 475,01 €
Total desserte et aménagements	2 737 702,41 €
TOTAL DES DEPENSES	4 141 702,00 €

En synthèse:

- ***L'opération projetée est nécessaire au maintien d'une dynamique économique sur le territoire de Rodez Agglomération.***
- ***Elle est projetée sur un périmètre:***
 - ***Objet d'une intention d'aménagement de longue date,***
 - ***Cohérent en termes d'urbanisme,***
 - ***Efficace en termes d'utilisation des infrastructures existantes.***

3 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE:

3-1:Désignation du commissaire enquêteur:

Comme suite à la demande de Madame la Préfète de l'Aveyron de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

La demande présentée par Rodez Agglomération en vue d'obtenir pour le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air "tranche 3" sur le territoire des communes d'Onet le Château et Druelle Balsac:

*La déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagements nécessaires à l'opération,
La détermination des parcelles à déclarer cessibles,*

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse n° E21000062/31 en date du 7 juillet 2021.

3-2: Organisation de l'enquête:

Le vendredi 9 juillet 2021, j'ai été contacté par Mr SOULERIN, adjoint au Chef du Bureau de l'environnement à la Préfecture de l'Aveyron. Nous avons convenu d'un rendez-vous dans les plus brefs délais, soit le lundi 12 juillet 2021.

Le 12 juillet à 15 heures, je me suis rendu à la Préfecture de l'Aveyron où j'ai rencontré, en l'absence de Mr SOULERIN, Mr LEDUC Chef de bureau.

Ensemble, nous avons organisé le déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe:

Dates d'ouverture et de clôture,
Nombre, dates et horaires des permanences,
Lieux des permanences...etc...

Nous avons convenu d'écrire ensemble le texte de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête publique.

Les modalités définitives d'organisation de l'enquête ont été définitivement arrêtées par des échanges de mails et téléphoniques entre Mr LEDUC, Mme GALONNIER chargée du dossier à RODEZ AGGLOMERATION, et moi-même.

Cette enquête devait donc se dérouler sur une durée de 16 jours consécutifs du lundi 30 août 2021 à 9 heures au mardi 14 septembre 2021 à 17 heures, en mairie de Druelle Balsac (siège de l'enquête) et d'Onet le Château

Les dates des permanences avaient été fixées les:
Lundi 30 août 2021 en mairie de Druelle Balsac de 9 heures à 12 heures,
Mercredi 8 septembre 2021 en mairie de Druelle Balsac de 14 heures à 17 heures,
Mardi 14 septembre 2021 en mairie de Druelle Balsac.

L'ensemble des dispositions relatives à cette enquête conjointe (préalable à D.U.P et Parcellaire) figurent dans l'arrêté préfectoral n° 12-2021-07-20-00001 du 20 juillet 2021

Or, un mail de l'avocat de la famille Galut a signalé que le dossier complet a été porté sur le site internet des services de l'Etat en Aveyron le 7 septembre 2021 soit 8 jours après le début de l'enquête publique. Il demande que l'enquête publique soit prolongée d'une semaine de façon à ce que le public puisse avoir accès au dossier sur le site internet des services de l'Etat pendant quinze jours au moins.

En accord avec la Préfecture de l'Aveyron et Rodez Agglomération, il a donc été décidé de prolonger la durée de l'enquête de huit jours, soit jusqu'au 21 septembre 2021 à 17 heures.

Une quatrième permanence a été fixée au mardi 21 septembre 2021 de 14 heures à 17 heures.

In fine, l'enquête publique préalable à la D.U.P. et l'enquête parcellaire conjointe concernant le projet d'extension N°3 de la zone artisanale de bel Air se sont déroulées du 30 août 2021 à 9 heures au 21 septembre 2021 à 17 heures soit sur une durée de 23 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues les:

Lundi 30 août 2021 en mairie de Druelle Balsac de 9 heures à 12 heures,

Mercredi 8 septembre 2021 en mairie de Druelle Balsac de 14 heures à 17 heures,

Mardi 14 septembre 2021 en mairie de Druelle Balsac.

Mardi 21 septembre 2021 de 14h à 17 heures.

3-3: L'information du public:

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux: La Dépêche et Centre Presse en date du **20 août 2021** et du **06 septembre 2021**. Cet avis a été affiché par les soins des maires de Druelle Balsac et Onet le Château dès le 20 août 2021 sur les panneaux d'affichage de leur mairie.

Enfin, le même avis a été publié sur le site internet des services de l'Etat en Aveyron à la rubrique "publications – consultations – enquêtes publiques en cours".

De même l'avis de prolongation a été publié dans le journal Centre Presse le 21 septembre au Matin. Il était publié sur le site internet de la Dépêche et mis en ligne sur le site des services de l'Etat le même jour, soit avant la fin initialement prévue du déroulement de l'enquête. Il a été affiché sur les panneaux d'affichage des mairies de Druelle Balsac et Onet le Château le 21 septembre au matin.

Les propriétaires des parcelles concernées ont été informés de la tenue de l'enquête publique par LR avec AR.

3-4: Mise à disposition du dossier et des registres:

Pendant toute la durée des quêtes publiques conjointes, les dossiers ont été tenus à la disposition du public en mairies de Druelle Balsac et d'Onet le Château aux jours et heures d'ouverture des bureaux afin que chacun puisse en prendre connaissance.

Par contre, ils ont été mis en ligne sur le site des services de l'Etat seulement 8 jours après l'ouverture de l'enquête, ce qui a induit la prolongation évoquée plus haut.

De même, les registres correspondants ont été joints aux dossiers et mis à la disposition du public simultanément en mairies de Druelle Balsac et Onet le Château afin que le public puisse inscrire ses observations ou propositions.

Une adresse mail dédiée (pref-enquete-zabelair@aveyron.gouv.fr) a été mise à disposition pour recueillir les éventuelles observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête.

3-5: Visites sur le terrain:

J'ai rencontré Mme GALONIER, chargée du dossier à RODEZ AGGLOMERATION, le mardi 20 août 2021. Ensemble, nous avons fait le point sur les principaux aspects du dossier, ainsi que sur les caractéristiques techniques des travaux à réaliser.

Elle m'a ensuite accompagné sur place, Z.A. de Bel Air afin d'identifier l'emprise des parcelles appelées à supporter le projet d'extension ainsi que l'emprise du projet lui-même.

Le 21 septembre 2021, je me suis rendu sur les lieux concernés. J'ai rencontré Mrs Villemur et Galut J.F. qui m'ont accompagné dans ma visite.

3-6: Ouverture des enquêtes publiques conjointes:

Le lundi 30 août 2021, avant de tenir ma première permanence en mairie de Druelle Balsac, je me suis d'abord rendu en mairie d'Onet le Château pour ouvrir et parapher le registre d'enquête préalable à la DUP, le registre d'enquête parcellaire étant paraphé par le Mr le Maire d'Onet le Chateau.

J'ai pu constater que le dossier et les registres correspondants étaient bien présents et à la disposition du public.

Ensuite, je me suis rendu à la salle des fêtes de Druelle Balsac pour tenir la première permanence. En effet, la mairie ayant été incendiée voilà quelques temps, aucune salle n'était disponible dans le petit local que la commune utilise pour abriter les services de la commune. Je me suis assuré que les usagers souhaitant me rencontrer seraient très bien informés du lieu où se tenaient les permanences.

Monsieur le Maire m'a rejoint pour ouvrir la salle et porter le dossier et les registres.

J'ai ouvert et paraphés le registre d'enquête préalable à la DUP; le registre d'enquête parcellaire étant paraphé par Mr le Maire de Druelle Balsac.

3-7: Les permanences:

Le **lundi 30 août 2021, de 9 heures à 12 heures**, j'ai tenu la première permanence en mairie de Druelle Balsac

- Deux personnes se sont présentées: Monsieur et Madame Villemur Philippe et Brigitte. Madame est propriétaire de la parcelle F 725. Ils disent représenter Monsieur Jean Louis Galut qui n'a pu se déplacer pour cause de problèmes de santé.

Ils n'ont pas souhaité inscrire d'observation sur les registres mis à leur disposition, mais ont fait des observations orales qui seront rapportées ci dessous.

Le **Mercredi 8 septembre 2021 de 14 h à 17 h**, j'ai tenu ma deuxième permanence à la salle des fêtes de Druelle Balsac.

- Personne ne s'est présenté

Le **Mardi 14 septembre 2021, de 14h à 17 h**, j'ai tenu ma troisième permanence à la salle des fêtes de Druelle Balsac.

- S'est présenté Mr Villemur, accompagné de Mr Jean- François GALUT, Fils de Mr Jean-Louis Galut, exploitant les parcelles objets de la présente enquête.

Mr Jean-François Galut souligne le fait que l'expropriation de ces parcelles induira une perte de revenus d'environ 10%, perte qui n'a pour l'instant pas été prise en compte par Rodez Agglomération et qu'il "*faudra tôt ou tard envisager*".

Mr Villemur indique *qu'il a reçu un avis négatif pour sa demande C.U pour leur projet de centrale photovoltaïque et que cet avis sera transmis à son avocat.*

Ils n'ont pas souhaité inscrire d'observation sur le registre

- Se sont présentées Mr et Mme Bernard GINESTET:

Ils sont voisins (assez éloignés cependant) de la famille Galut. Ils désiraient seulement connaître les limites de l'emprise du projet pour savoir s'ils étaient impactés par celui-ci.

Ayant constaté qu'ils n'étaient pas concernés, ils n'ont pas souhaité déposer d'observation sur les registres;

Le **Mardi 21 septembre 2021 de 14 h à 17 h**, j'ai tenu ma quatrième et dernière permanence.

S'est présenté Mr Villemur vers 16h30. Il m'a indiqué que leur avocat avait déposé un document contenant ses observations sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique.

J'ai aussitôt pris contact avec la préfecture de l'Aveyron qui m'a confirmé ce mail et me l'a transmis immédiatement. J'en ai reçu une copie par la poste le 23 septembre 2021 que j'ai joint au registre D.U.P. déposé en mairie de Druelle Balsac, siège de l'enquête.

3-8: Clôture de l'enquête:

A l'issue de cette dernière permanence, j'ai clos et signé le registre d'enquête préalable à la DUP.

Je dois signaler ici que ces permanences se sont déroulées à la salle des fêtes de Druelle Village, la mairie ayant été détruite par un incendie et pas encore reconstruite. Une signalisation

adéquate et parfaitement lisible avait été mise en place pour indiquer le lieu de tenue des permanences.

Je noterai qu'elles se sont déroulées dans un parfait climat de convivialité et dans de très bonnes conditions matérielles et de sécurité sanitaire.

Les registres m'ont été adressés par la mairie de Druelle Balsac et la mairie d'Onet le Château en courrier recommandé avec A.R. Je les ai reçus le 24 septembre 2021.

J'ai alors pu constater qu'aucune observation ne figurait sur les registres.

4- L'ENQUETE PARCELLAIRE:

L'enquête parcellaire a pour but de désigner les propriétaires des parcelles faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique. ***Au titre de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête publique conjointe regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire est menée lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.***

Tel est le cas pour ce projet porté par Rodez Agglomération pour l'aménagement de la zone d'activité de Bel Air (Tranche 3).

Ces deux enquêtes ont donc été réalisées conjointement.

En effet, le dossier comporte un plan parcellaire et un état parcellaire indiquant les propriétaires concernés, à savoir:

Mr GALUT Jean Louis propriétaire des parcelles 726 727 et 352,

Mr GALUT Jean François preneur à bail à long terme de la totalité des parcelles, propriétaire de la parcelle AF115.,

Mme GALUT Brigitte épouse VILLEMEUR Philippe nu-propriétaire de la parcelle 725.

J'ai tenu les quatre permanences aux mêmes dates et heures que celles de l'enquête préalable à la D.U.P.

Personne n'a inscrit d'observation ni de propositions sur les registres qui se trouvaient en mairies de Druelle Balsac et d'Onet le Château où ils sont restés à la disposition du public pendant toute la durée des enquêtes conjointes, tout comme les dossiers correspondants.

5- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

5-1: Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique:

Lors de ma première permanence, j'ai reçu Monsieur et Madame VILLEMUR Philippe et Brigitte. Madame Villemur est née Galut et est propriétaire de la parcelle F 725.

Ils ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part de leurs impressions sur la procédure en cours.

Ils estiment que *les méthodes employées sont" violentes et difficiles à encaisser". Ils disent ne pas avoir eu de nouvelles depuis environ deux ans (peut-être à cause de la crise sanitaire...).*

Ils disent *avoir fait des propositions qui sont restées sans réponses. Parmi les propositions faites: ils ont proposé un "bail à construction" d'une durée de trente ans. Ils n'ont jamais eu de réponse.*

Trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique, *proposition leur a été faite par un promoteur de la construction d'un champ photovoltaïque. Ils ont déposé en ce sens une demande de C.U. le 21 mai 2021. La seule réponse qu'ils auraient eu le 9 août 2021 est la notification de la présente enquête publique. Ce projet leur rapporterait 75 000 € H.T. pendant trente ans. Il s'agirait d'un projet qualifié HQE (Haute Qualité Environnementale) à connotation BIO qui devait occuper 50 000 mètres carrés seulement, le reste de la surface restant paysager. Ils indiquent que leur troupeau aurait pu continuer à paître sous les panneaux photovoltaïques.*

Ils pensent que *tout semble fait pour les spolier et pour que leur soit payé le moindre prix.*

Ils m'indiquent *avoir accepté qu'une servitude pour la viabilisation de la tranche précédente traverse leur parcelle, mais il semble que les travaux aient été mal réalisés, entraînant des incidents et des dommages sur leur matériel (Faucheuse...)*

Enfin, ils indiquent que *l'exploitation comprend aujourd'hui 140 ha en BIO ce qui leur permet d'avoir 500 à 550 brebis à la traite. La cession de ces 14 hectares diminuerait de dix pour cent leur troupeau et donc d'autant leur revenu. Ils disent avoir demandé une compensation en terrains et n'avoir eu aucune réponse. Ils indiquent aussi avoir demandé à Rodez Agglomération d'être "facilitateurs" mais là encore n'avoir reçu aucune réponse en matière d'échange de terrains.*

En conclusion, ils disent ne pas contester la procédure, mais ils contestent:

- Les méthodes employées par Rodez Agglomération,
- Les compensations qui leur sont proposées,
- La non réponse à leur proposition de bail à location.

Pour ces raisons et pour faire valoir leurs droits, ils indiquent que désormais, *ils ont fait appel aux services d'un cabinet d'avocats spécialisé de Toulouse, sans m'indiquer lequel.*

Ils n'ont pas souhaité déposer d'observation sur le registre et ont indiqué qu'ils reviendraient accompagnés de Monsieur Galut lors de la prochaine permanence.

.Les observations émises par le cabinet CBCG de Toulouse, en la personne de Maître Nicolas BECQUEVORT;

Ce document a été déposé sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire conjointe le 21 septembre 2021 à 16h38 alors que l'enquête se terminait à 17 heures.

Ce mail m'a immédiatement été transféré sur ma boîte mail pour que je puisse en prendre connaissance. Une copie papier m'a été envoyée par la poste que j'ai reçu le 23 septembre. Je l'ai aussitôt inséré dans le registre déposé en mairie de Druelle Balsac siège de l'enquête.

J'ai fait parvenir ce document aux services de Rodez Agglomération pour qu'ils en prennent connaissance en leur demandant de me répondre dans les plus brefs délais.

Ce document se présente sous la forme d'un "pavé" contenant 18 pages d'observations et de jurys prudence, complété par 5 pièces jointes.

Ce document sera annexé au présent rapport.

Analyse des observations contenues dans le document:

1) Contexte et historique:

Me Becquevort s'interroge sur "les raisons pour lesquelles la Communauté d'agglomération de Rodez s'est crue contrainte d'engager une procédure d'expropriation alors qu'elle n'avait qu'une famille pour interlocuteur; il indique que deux réunions ont eu lieu à l'issue desquelles ses clients ont formulé des propositions et plusieurs demandes de terres agricoles de substitution sans réponse concrète jusqu'à l'avis d'enquête publique plus de deux ans après un courrier de 2019"

L'avis du commissaire enquêteur:

En annexe 2 de la notice explicative, figure l'historique des échanges avec le propriétaire:

-Délibération de Rodez Agglomération validant le principe des acquisitions foncières et la mise en œuvre des outils pour y parvenir;

-Rencontres avec le propriétaire notamment les 19 novembre 2009 et 23 mars 2010;

-Courrier du 9 avril 2010;

-Echanges oraux en 2011 et 2016 notamment;

-Courrier du 20 mai 2019 (qui figure à la page 54)

-Rendez-vous du 27 septembre 2019.

Contrairement à ce qu'affirme Me Becquevort, le commissaire enquêteur constate que plusieurs essais de négociation à l'amiable ont été mis en œuvre, certes sans aboutir.

2- Une erreur de procédure: Nécessité de mise en compatibilité du PLU

"Pour être compatible avec le PLU, l'opération qui fait l'objet de la procédure de DUP doit remplir deux conditions:

- Ne pas compromettre le parti d'aménagement retenue par les auteurs du PLU,
- Ne pas méconnaître les dispositions du règlement concernée par le PLU;

Les terrains connaissent deux classements différents comme cela ressort du dossier mis à l'enquête:

- 1 AU, plus précisément 1AUxa
- 2AU, plus précisément 2AUxa;

En ce qui concerne la zone 2AUxa, le projet de Rodez Agglomération n'est pas compatible avec les dispositions du règlement de la zone 2AU, celle-ci n'étant pas ouverte à l'urbanisation.

Dès lors, Rodez Agglomération et le Préfet auraient du mettre en œuvre la procédure de mise en compatibilité; Ce qui signifie que l'enquête publique devait porter également sur la mise en compatibilité du PLU"

Pour justifier ses dires , il s'appuie sur un l'article L 153-54 du code de l'urbanisme et sur un arrêt du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2015 n° 370454.

Réponse de Rodez Agglomération:

Dans un arrêt plus récent du Conseil d'Etat (du 5 décembre 2018 n°412632),

Ainsi, le juge administratif considère que commet une erreur de droit la Cour administrative d'appel qui annule un arrêté de DUP, en déduisant l'incompatibilité de l'opération objet de la déclaration d'utilité publique avec le plan local d'urbanisme de la seule circonstance qu'elle prévoit à terme la réalisation de logements alors que le plan local d'urbanisme ne permet de telles constructions en zone 2 AU qu'après une modification ou une révision de celui-ci, sans tenir compte du caractère programmatique tant de l'opération à ce stade que du classement en zone 2 AU.

Au cas qui nous préoccupe, et en exacte transposition de l'arrêt précité, Rodez Agglomération n'avait pas à engager une procédure de mise en compatibilité du PLUi au seul motif que le règlement de la zone 2AU ne permet pas en l'état de construire sur ce terrain, alors qu'une telle constructibilité est prévue sous réserve de modification ou de révision du PLUi.

A cet égard, il ressort du document inclus « décisions et autorisations », composant le dossier de DUP, que « le projet ne requiert pas : de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal étant donné que les zones concernées sont déjà en zone à urbaniser et que le phasage (1AU et 2AU) sera maintenu en l'état après la procédure de DUP. L'aménagement de cette future zone est prévu sur plusieurs années ».

Avis du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur n'a rien à rajouter à la réponse de Rodez Agglomération

3- Absence d'utilité publique du projet:

"S'agissant d'une atteinte au droit de propriété, l'expropriant doit faire la preuve de l'utilité publique, qui n'est pas une simple formalité

L'expropriant insiste essentiellement sur le fait que les terrains visés par la procédure sont dans le prolongement naturel de la zone d'activité existante.

Cela ne démontre pas qu'il existe un besoin de terrains en zone d'activité.

S'appuyant sur le tableau de la page 49 de la notice explicative, il indique que " ce sont plus de 10 hectares de lots situés dans les zones d'activités qui n'ont pas trouvé preneur.

Cela démontre que ce n'est pas la ruée sur ces terrains en zone d'activité.

De ce premier chef, aucune utilité publique justifiant que l'on puisse déposséder mes clients n'est démontrée"

Réponse de Rodez Agglomération:

Au cas particulier,

Le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air s'inscrit dans un objectif de constitution d'une réserve foncière au sens de l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme.

A cet égard, la notice explicative du projet explique bien, notamment en pages 2 à 4 et en pages 10 à 14), en quoi il existe un besoin de foncier dédié à l'implantation d'entreprises sur le territoire de l'agglomération.

Ainsi ressort-il de la notice que :

- l'extension de la zone d'activités de Bel Air vise à « satisfaire une intention d'aménagement formalisée de longue date », ayant fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de

x

programmation « Puech de Belo » dans le PLUi, le terrain d'assiette du projet y étant identifié comme un « espace constructible à vocation d'activités (14 lots environ) » ;

- le territoire de Rodez Agglomération enregistre une croissance démographique continue depuis une trentaine d'années, ce qui crée « un bassin d'emploi attractif pour les entreprises » ;
- la réserve foncière de la zone d'activités existante de Bel-Air ne couvre plus que 2 hectares sur 133, ce qui nécessite une nouvelle extension ;
- la zone d'activités existante de Bel Air a rencontré un grand succès, car elle a permis l'implantation de 160 entreprises, ce qui a généré une labellisation par la Région, à savoir un classement en zone d'intérêt régional en 2005 par la Région Midi-Pyrénées puis en « Occitanie Zones Economiques » par la nouvelle Région Occitanie depuis 2016 ;
- le but poursuivi par l'extension objet de la DUP est de libérer du foncier à destination de l'installation d'entreprises industrielles ou artisanales, étant précisé qu'en l'état, chaque année, « 3 à 4 hectares de foncier sont cédés à des entreprises pour s'implanter ou s'étendre au sein des quatorze zones d'activités de l'agglomération de Rodez », ce qui est insuffisant pour couvrir les besoins de consommation foncière à échéance de 3-4 ans (le foncier disponible de l'agglomération sera intégralement consommé à cette échéance, puisqu'en l'état Rodez Agglomération ne dispose plus que de 12 hectares à ce jour) ;
- le regroupement de l'implantation d'entreprises sur une même zone d'activités vise à « limiter l'offre foncière à destination d'activités facilement mobilisables afin de limiter la spéculation foncière », à « gagner en qualité d'offre », à favoriser « la reprise de « coques commerciales ou artisanales » dans l'objectif de ne pas créer de friches », ou encore à « asseoir la « thématisation » des parcs d'activités de Rodez Agglomération pour une plus grande lisibilité économique et répondre rapidement et efficacement aux demandes d'implantation d'entreprises ».
- les terrains à exproprier sont pour partie déjà viabilisés, à savoir ceux classés en zone 1AU.

Il est en outre mis en avant, en pages 49 et 50 de la notice explicative du projet, que parmi les 14 parcs d'activités présents sur le territoire de Rodez Agglomération, « il [ne] reste (...) réellement que 5 ha en réserve » et donc qu'« il reste à peine de l'offre pour 2 ans » à destination de l'implantation d'entreprises.

La constitution d'une réserve foncière pour l'extension de la zone d'activités de Bel Air répond donc à un véritable besoin d'intérêt général, ainsi que cela est exprimé très clairement dans le dossier de déclaration d'utilité publique, notamment en raison de son inscription en OAP au PLUi, de la croissance démographique continue et du dynamisme des activités économiques sur le territoire. Il n'était alors pas nécessaire de justifier dans le dossier de déclaration d'utilité publique de « demande de terrains de la part d'entreprises », comme l'affirment les Consorts GALUT.

L'avis du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter à la réponse de Rodez Agglomération

4- Un coût d'opération qui n'est pas justifié:

"L'appréciation sommaire des dépenses prévoit un budget supérieur à 4 millions d'euros. ... il s'agit évidemment d'une utilisation irréfléchie et non justifiée des deniers publics. Ce d'autant que l'estimation du coût du foncier est manifestement sous-évaluée

Les terrains viabilisés se vendent dans cette zone sous réserve du résultat des recherches foncières en cours aux alentours de 100 € le mètre carré.

On est au-delà des terrains en situation privilégiée et il est permis de les estimer au prix minimum de 40 €uros le mètre carré; ainsi la valeur de ces terrains serait de 3 106 000 €. Pour la partie située en zone agricole,, certaines terres se sont vendues à 3€ le mètre carré;

D'autre part, pour la partie située en zone agricole, certaines terres se sont vendues à 3 e le mètre carré. Ainsi, pour se rendre propriétaires des terres convoitées, Rodez Agglomération devra déboursier un minimum de 3 154 000 euros auxquelles il faut ajouter les frais d'actes de l'ordre de 260 000 €. Au total, le coût du foncier serait de 3 154 000 e au lieu des 1 404 000 € budgétés. On est bien loin de l'estimation présentée, ce qui fausse totalement l'appréciation sommaire des dépenses, estimation qui date de 2019.

En effet, le nouvel avis des domaines daté de juillet 2021 reprend au centime près celui déjà émis en 2019.

Cette estimation n'est pas réaliste."

Réponse de Rodez Agglomération:

Deuxièmement, les Consorts GALUT soutiennent que le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air serait dépourvu d'utilité publique au motif que « l'estimation du coût du foncier est manifestement sous-évaluée » dès lors que, selon eux, l'estimation de la valeur vénale au mètre carré du terrain qui ressort de l'appréciation sommaire des dépenses, de 13 euros le mètre carré pour le terrain constructible et de 1 euro le mètre carré pour la terre agricole ne correspondrait pas à la réalité du marché.

Ils prétendent ainsi que les terres seraient valorisables à hauteur de 40 euros minimum le mètre carré pour les terrains viabilisés et de 3 euros le mètre carré pour les terrains agricoles. Ils ajoutent que le caractère identique de la dernière estimation issue de l'avis du service des Domaines du 23 juillet 2021 et de la précédente réalisée en 2019 ne serait pas réaliste, au motif que « les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter ».

Au global, les Consorts GALUT affirment que le « budget réel de l'opération est plus proche de 6 151 202,41 € que de 4 141 702,41 €, ce qui représente une augmentation de près de 50 % ».

Toutefois, ils n'étayent leur argumentation par aucune étude de marché puisqu'ils se bornent à indiquer que « les terrains viabilisés se vendent dans cette zone, à ma connaissance et sous réserve du résultat des recherches foncières en cours » (non produites).

Dès lors que l'autorité expropriante s'est appuyée sur le service des Domaines pour évaluer la valeur vénale des terrains, cette maigre argumentation des Consorts GALUT ne saurait prospérer.

En tout état de cause, à supposer qu'il y ait sous-estimation du coût du foncier, il est constant que l'expropriant ne doit pas fournir une estimation manifestement sous-évaluée. Il en a été jugé ainsi dans des cas de sous-estimations toutefois plus importantes que celle dont se prévalent les Consorts GALUT. |

Avis du commissaire enquêteur:

L'estimation des domaines jointe au dossier précise en son alinéa 7 que "les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les propriétaires...
A ce stade la procédure les biens n'ont pas fait l'objet d'aucune visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise"

5- Une extension à proscrire en raison de son impact paysager

"Le dossier mis à l'enquête se contente d'annoncer des mesures imprécises pour indiquer que l'intégration paysagère sera assurée; Cela ne peut qu'aggraver l'atteinte aux perspectives paysagères malgré toutes les précautions annoncées.

Bien évidemment, pour tenter de requalifier l'entrée de ville et tenter de réparer les dégâts causés par les deux premières tranches, la solution est bien de concevoir à cet endroit un véritable espace dépourvu de toute construction.

D'autre part, les engagements vagues énoncés dans la notice ne sont pas contraignants."

Réponse de Rodez Agglomération:

Au cas particulier, aucun des critères posés par la jurisprudence, relatifs aux inconvénients excessifs d'un projet de nature à le priver de son caractère d'utilité publique, n'est rempli.

En effet, le terrain d'assiette du projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air n'est affecté d'aucune sensibilité paysagère, ce que ne démentent au demeurant pas les Consorts GALUT qui ne présentent aucun argument en ce sens. Les terrains sont des « espaces agricoles, exploités généralement en prairie, pour le pâturage des ovins ou la production fourragère » (p. 15 de la notice explicative).

Si les Consorts GALUT utilisent un extrait du site du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Aveyron datant de 2013, pour indiquer que la zone d'activités du Bel Air serait « l'exemple type de ce qu'il fallait éviter en termes d'urbanisation des entrées de ville », il convient de préciser que cette observation du CAUE, aux termes de laquelle celui-ci indique que « des bâtiments d'activités en concurrence avec la cathédrale de Rodez, un rapport d'échelle et une absence d'architecture qui banalisent les entrées d'agglomération et la position dominante de la ville », ne vise que la tranche 1 de la zone d'activités, laquelle n'est pas le projet qui est soumis à votre appréciation.

A cet égard, Rodez Agglomération revendique le caractère beaucoup plus qualitatif sur le plan architectural des aménagements de la tranche 3 de la zone d'activités par rapport à ceux de la tranche 1, puisqu'il ressort de la page 5 de la notice explicative que les aménagements de voirie de la tranche 3 se feront en continuité de ceux de la tranche 2, « et en contraste avec les aménagements initiaux tranche 1, uniquement fonctionnels ».

En outre, il est bien prévu des mesures d'insertion paysagère dans l'aménagement du projet d'extension de la zone d'activités, notamment en pages 39 et 40 de la notice explicative.

Avis du commissaire enquêteur:

La notice explicative note bien en pages 39 et 40 note bien en effet que l'intégration paysagère sera assurée par:

- Un aménagement des espaces dédiés aux plantations et à la création d'un couvert végétal
- En prolongeant le modèle naturel des haies bocagères naturelles
- En organisant un recul paysager des aménagements par rapport à l'axe de la RD 840 d'au moins 10 m;
- En contrôlant la densité bâtie et les hauteurs de constructions pour préserver la qualité d'entrée de ville;
- En respectant la topographie du site et en limitant les mouvements de terrassement: Les parcelles cessibles seraient laissées en l'état et ne feraient pas l'objet d'un nivellement général comme cela a pu être réalisé antérieurement.

Le traitement paysager du projet doit contribuer à qualifier la zone d'activité existante et doit également chercher à assurer la transition avec le paysage naturel et agricole environnant/

6- L'absence de prise en compte de l'activité agricole

"Aucun passage de la notice n'est consacré à l'impact de l'expropriation sur l'activité agricole. Pourtant l'exploitation agricole qui s'étend sur 140 ha est labellisée en Bio pour la totalité, ce qui requiert une précaution accrue lorsqu'il s'agit d'en amputer une partie comme souhaite le faire Rodez agglomération pour y implanter de surcroît des activités qui auront un impact négatif en termes d'artificialisation des sols et de rejets dans le milieu naturel;

...

Nous l'avons dit: Rien n'a été proposé par l'expropriant depuis la lettre de 2019, aucune offre n'a jamais été formulée et Rodez Agglomération n'a jamais répondu à la demande de Mr J.L. GALUT qui portait précisément sur l'attribution de terres de substitution.

La ferme du Trauc est une propriété de 140 ha d'un seul tenant qui élève des brebis laitières avec le label BIO depuis 5 ans. La perte de revenu s'élèverait à environ 27 300 Euros, ce qui remettrait en cause l'emploi du salarié actuel;

La réalisation du projet photovoltaïque qui laisserait la possibilité de pâturer confirme tout l'intérêt de cette solution limitée dans le temps;

Réponse de Rodez Agglomération:

Quatrièmement, les Consorts GALUT soutiennent que l'impact négatif du projet sur le milieu agricole, à savoir sur leur exploitation labellisée en totalité en bio, est de nature à priver d'utilité publique le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air.

Ils prétendent ainsi que le projet correspondrait à une vision « passéiste » ou encore « archaïque » de l'aménagement de la part de Rodez Agglomération.

Ils soutiennent également qu'aucune négociation n'aurait été entamée par Rodez Agglomération en vue de leur proposer de les relocaliser sur un autre terrain en vue de poursuivre leur exploitation agricole. Ce faisant, ils considèrent que l'atteinte portée à leur propriété serait excessive.

Toutefois, il est de la nature même d'une expropriation de porter atteinte à la propriété privée. Néanmoins, cette atteinte ne doit pas être disproportionnée comparée aux avantages attendus du projet.

L'avis du commissaire enquêteur:

Le tableau en page 43 de la notice explicative indique bien que, pour limiter l'impact sur les activités agricoles, La collectivité pourrait proposer à l'exploitant des fermages et la cession de terrains agricoles dont elle a la propriété sur d'autres sites et en fonction des négociations en cours;

Il regrette que cela n'ait déjà été fait et souligne que la collectivité devra absolument le faire au cours des négociations éventuelles à venir

7) Un détournement de pouvoir

"La chronologie des faits déjà évoquée est tout à fait révélatrice de la volonté de l'expropriant d'utiliser la procédure de DUP pour un motif autre que celui en vue duquel ce pouvoir lui a été conféré.

Rodez Agglomération n'a jamais mis en œuvre d'action concrète pour parvenir à maîtriser les terrains appartenant aux consorts Galut. En effet, aucune discussion sérieuse n'a jamais eu lieu à ce sujet et aucune offre n'a jamais été formulée par Rodez Agglomération.

Ce n'est que lorsque les consorts Galut ont entrepris de valoriser leur propriété différemment que l'expropriant s'est avisé d'échafauder un dossier de DUP.

Ce n'est que lorsque mes clients ont déposé une demande de certificat d'urbanisme portant sur la réalisation d'une installation photovoltaïque que la procédure a été mise en œuvre.

Parallèlement, il n'a pas été répondu dans les délais à la demande de certificat d'urbanisme, ce qui a conduit mes clients à se prévaloir d'un certificat tacite

Tout démontre que ce n'est que pour faire échec au projet des consorts Galut que Rodez Agglomération a réactivé le projet d'expropriation dans la précipitation et sans en démontrer l'utilité publique.

Réponse de Rodez agglomération:

Les Consorts GALUT se réclament de la commission d'un détournement de pouvoir par Rodez Agglomération.

Plus précisément, ils soutiennent que la procédure d'expropriation de leur terrain aurait été véritablement mise en œuvre une fois que Rodez Agglomération aurait constaté que les Consorts GALUT avaient engagé des démarches pour mettre en œuvre un projet d'installation photovoltaïque, pour lequel ils ont déposé le 21 mai 2021 un certificat d'urbanisme opérationnel, et qui a donné lieu à une réponse négative du Préfet de l'Aveyron le 6 septembre 2021. Selon les Consorts GALUT, avant le dépôt du certificat d'urbanisme opérationnel, Rodez Agglomération « n'avait pas vraiment l'intention de poursuivre » l'expropriation du projet.

Au cas particulier, les Consorts GALUT ne rapportent aucunement la preuve de ce que l'engagement de la procédure de DUP aurait pour objectif de faire échec à leur projet d'installation photovoltaïque.

Mais surtout, il est essentiel de préciser que les Consorts GALUT ne pouvaient mettre en œuvre leur projet, indépendamment du lancement de la présente procédure de déclaration d'utilité publique. En effet, comme le souligne le Préfet de l'Aveyron dans sa décision du 6 septembre 2021 portant certificat d'urbanisme négatif, c'est l'inscription préexistante dans le PLUi de l'OAP « Puech de Belo », prévoyant l'extension de la zone d'activités de Bel Air qui fait échec à la mise en œuvre d'un projet d'installation photovoltaïque.

L'Avis du commissaire enquêteur:

Le rejet par la préfecture n'est certainement pas lié à quelque considération que ce soit de la part de Rodez Agglomération, mais seulement au fait que le PLUi de Rodez Agglomération en vigueur ne prévoit pas ce genre d'installation sur une parcelle classée en zone 1AUxa.

8) Absence de prise en compte de solutions alternatives:

"Rodez Agglomération n'a pas considéré que le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sur ces terrains alors que celui-ci présente de nombreux avantages....Il est compatible avec les impératifs de préservation des perspectives paysagères et architecturales compte tenu de la faible hauteur des installations projetées. Il est de surcroît compatible avec l'élevage et la pâture des brebis, ce qui permet de maintenir l'activité d'élevage.

Enfin, il est compatible avec les objectifs de développement durable et équilibré prôné par la charte de l'environnement de 2004, visé par le préambule de la constitution et par les principes et objectifs généraux visés par les articles L 110-1 à L110-5-1 du code de l'urbanisme.

Il n'y avait donc aucune urgence à mettre en œuvre dans la précipitation cette procédure mal fagotée alors qu'aucun besoin à court ou moyen terme n'a été démontré par l'expropriant, ce qui contredit l'utilité publique du projet.

Réponse de Rodez Agglomération:

Les Consorts GALUT soulèvent un ultime argument qu'ils intitulent « sur l'absence de prise en compte de solutions alternatives » mais qui ne constituent qu'une redite de plusieurs de leurs précédents moyens, tirés du prétendu détournement de pouvoir et de l'absence de l'utilité publique du projet. Les Consorts GALUT tentent ainsi de comparer leur projet d'installation photovoltaïque qu'ils présentent comme plus vertueux sur le plan écologique avec le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air.

Toutefois, cet argument ne se rattache à aucun vice procédural ou de fond relatif au dossier de DUP. Dans le cadre de la présente enquête publique, il n'appartient de toute évidence pas au commissaire-enquêteur d'apprécier si le projet poursuivi par le propriétaire, qui diffère au demeurant totalement de celui de l'autorité expropriante, serait plus adéquat.

L'avis du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter à la réponse de Rodez Agglomération.

5-2: Enquête parcellaire:

Les observations concernant l'enquête parcellaire doivent être inscrites sur le registre correspondant et ne peuvent être faites oralement. Le commissaire enquêteur peut cependant aider les éventuels déposants à rédiger les éventuelles observations.

Aucune observation ni proposition n'a été déposée sur les registres dédiés mis à la disposition du public à cet effet en mairie de Druelle Balsac et en mairie d'Onet le Château pendant toute la durée de l'enquête.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

RODEZ AGGLOMERATION

Communes de Druelle Balsac et Onet le Château

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

DE

BEL AIR

3^{ème} tranche

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ET

ENQUETE PARCELLAIRE

CONJOINTE

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

6 – CONCLUSIONS:

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire conjointe concernant le **projet d'aménagement de la tranche 3 de la zone d'activité économique (ZAE) de Bel Air sur les commune de Druelle Balsac et Onet le Château** se sont déroulées du 30 août 2021 à 9 heures au 21 septembre 2021 à 17 heures.

J'ai été désigné en temps que commissaire enquêteur pour conduire ces enquêtes conjointes par décision du tribunal administratif de Toulouse n° E21000092 en date du 07/07/2021

Les enquêtes publiques ont été diligentées par arrêté de Mme la Préfète de l'Aveyron n°12-2021-07-20-00001 du 20 juillet 2021 et prolongées par avis de prolongation en date du 13 septembre 2021.

Le dossier d'enquête a été déposé accompagné des registres correspondants en mairie de Druelle Balsac et d'Onet le Château du 30 août 2021 à 9 heures au 21 septembre 2021 à 17 heures. Il a été inscrit sur le site internet des services de l'Etat à partir du 07 septembre 2021, soit huit jours après le début des l'enquête conjointes, ce qui a nécessité la prolongation des dites enquêtes initialement prévues jusqu'au 14 septembre 2021 pour une durée de 8 jours jusqu'au 21 septembre 2021. Les dossiers et les registres correspondants ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

J'ai tenu les quatre permanences prévue par l'arrêté préfectoral 12-2021-07-20-00001 du 20 juillet 2021 et par l'avis de prolongation en date du 13 septembre 2021. Au terme de ces permanences, les registres concernant l'enquête parcellaire ont été clos et signés par Mrs les maires respectifs de Druelle Balsac et Onet le Château. J'ai clos et signé le registre relatif à l'enquête préalable à la DUP qui se trouvait à la mairie de Druelle Balsac; Tous les registres me sont parvenus par Lettre recommandée avec A.R le 24 septembre 2021. J'ai aussitôt clos et signé le registre DUP qui se trouvait en mairie d'Onet le Château. J'ai pu constater qu'aucune observation ni proposition n'avait été inscrite sur aucun des registres.

Un document comportant les observations de Maître Nicolas Becquevort, membre du cabinet CBCG de Toulouse, conseil de la famille Galut et consorts, seule famille impactée par cette opération, a été déposé sur la boîte mail dédiée (pref-enquete-zabelair@aveyron.gouv.fr.) le 21 septembre 2021 à 16h38, juste avant la clôture de l'enquête. J'ai transmis ce document à Rodez Agglomération afin qu'ils me fassent part de leur réponse aux observations édictées par Me Bocquevort.

Le rapport avantages / inconvénients de l'opération:

► **Avantages:** Cette opération permettra de :

- 1) Limiter le développement de la zone artisanale par comblement d'une "dent creuse" qui permettra de terminer le développement de cette ZAE et d'en faire une unité homogène appuyée sur des limites fermes qui font l'objet d'une intention d'urbanisation déjà ancienne, réfléchi à l'échelle de l'agglomération depuis longtemps et déclinée dans le PLUi et le STIE. Ces limites borneront de manière durable l'extension de l'urbanisation le long de la RD 840;
- 2) Profiter de cette opération pour aménager l'entrée d'agglomération par un traitement paysager qui opérera une transition entre la zone d'activités et le milieu nature agricole;
- 3) Donner l'opportunité à des entreprises de trouver des terrains adaptés à leurs besoins et ainsi permettre la création d'un nombre d'emplois conséquent en développant une offre différenciée au niveau de l'agglomération;
- 4) Maintenir la disponibilité foncière pour renforcer l'attractivité économique de Rodez Agglomération et maintenir le potentiel de développement de la ZAE de Bel Air; En effet, il ne reste plus guère de terrains disponibles sur cette zone reconnue OZE par la région Aquitaine. Bénéficier d'une réserve foncière sur le secteur nord de l'agglomération permettra d'avoir les moyens de répondre à des opportunités d'implantation;
- 5) Diminuer les coûts d'aménagement pour desservir les lots futurs en profitant de la présence et du dimensionnement des réseaux existants déjà sur le site;
- 6) Envisager un aménagement de zone d'activité sans impact important sur la biodiversité existante car générant un faible enjeu environnemental;
- 7) Maitriser la qualité d'aménagement de la zone d'activités par l'engagement de maîtrise d'œuvre qui respecte les engagements fixés par la collectivité maître d'ouvrage.

► **Inconvénients:** Deux inconvénients majeurs seront générés:

- 1) Impacter les conditions de production d'un exploitant agricole par une artificialisation de terrains agricoles: Pour limiter l'impact sur l'activité agricole, la collectivité devra proposer à l'exploitant des fermages et la cession de terrains agricoles dont elle a ou aura la propriété sur d'autres sites en fonction des négociations en cours et à venir. Cette extension est programmée depuis longtemps (+ de 20 ans) dans les documents d'urbanisme étant donné sa position stratégique en continuité de la ZAE de Bel Air. L'extension de zone de bel air a été conservée au détriment d'autres zones qui auraient pu avoir des impacts environnementaux et agricoles plus importants alors que la révision n°5 du PLUi visait notamment à une réduction globale de la consommation d'espaces en fermant 50% des zones AU. Enfin, le projet prévoit de limiter la surface constructible à 40 000 m² d'emprise au sol pour limiter l'artificialisation des terres.
- 2) Un rejet plus important d'eau de pluie dans le ruisseau "le Rieutord" générera quelques nuisances supplémentaires sur un milieu déjà impacté par les activités existantes. Certaines haies seront maintenues et doublées pour marquer une limite avec l'espace naturel agricole et naturel. Concernant le ruisseau, un bassin de rétention est prévu pour maîtriser le débit rejeté dans le Rieutord conformément à la réglementation en vigueur (Loi sur l'eau et règlement pluvial de Rodez Agglomération);

Ainsi, on peut voir que les avantages l'emportent largement sur les inconvénients qui devront être compensés par les différentes mesures énoncées ci-dessus.

Nous avons vu plus haut que le choix d'autres sites serait plus défavorable financièrement. Ces alternatives seraient plus coûteuses car nécessitant des travaux beaucoup plus importants impliquant une technicité complexe (conduite de gaz haute pression) avec un impact plus fort sur la ressource en terres agricoles et naturelles et sur l'environnement.

7 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique:

Après avoir :

► Eté désigné par le tribunal administratif de Toulouse pour procéder à une enquête publique ayant pour objet: "la demande présentée par Rodez Agglomération en vue d'obtenir pour le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air Tranche 3 sur le territoire des communes de Druelle Balsac et d'Onet le Château

La déclaration d'Utilité Publique des travaux d'aménagement nécessaire à l'opération,

La détermination des parcelles à déclarer cessibles",

par décision n° E21000092/31 en date du 07/07/2021,

► Analysé et étudié le dossier et en avoir tiré le bilan avantages /inconvénients

► Tenu les permanences prévues par l'arrêté de Mme la Préfète de l'Aveyron n° 12-2021-07-20-00001 en date du 20 juillet 2021 et l'avis de prolongation de l'enquête publique en date du 20 septembre 2021,

► Analysé les observations émises par le bureau d'avocats CBCG de Toulouse et avoir pris connaissances des réponses de Rodez Agglomération,

Considérant:

► Que le dossier mis à la disposition du public en mairie de Druelle Balsac et d'Onet le Château ainsi que sur le site internet des services de l'Etat en Aveyron était complet et de bonne facture facilitant la lecture et la compréhension par tout un chacun même non rompu à l'utilisation de tels documents,

► Que le registre mis à la disposition du public en mairie de Druelle Balsac et d'Onet le Château était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et le public pouvait à tout moment noter ses observations et propositions, ainsi que l'adresse mail dédiée (pref-enquete-zabelair@aveyron.gouv.fr) sur laquelle le public pouvait aussi déposer observations et propositions,

► Que les permanences se sont déroulées, dans un excellent climat de convivialité et dans de bonnes conditions matérielles et de sécurité vis-à-vis du public et du commissaire enquêteur,

► Que le bilan Avantages/inconvénients de l'opération fait apparaître que les avantages l'emportent largement sur les inconvénients – qui devront être compensés par Rodez Agglomération dans leur totalité,

► Que les observations émises par Me Becquevort ont trouvé réponse auprès de Mr le Président de Rodez Agglomération,

► Que l'aménagement de la ZAE de Bel Air sera ainsi complété et terminé permettant ainsi l'implantation de nouvelles entreprises et par là même la création de nombreux emplois,

► Que, malgré tout, la voie de la négociation avec les consorts GALUT doit rester ouverte,

Je donne un avis favorable pour la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAE de Bel Air sur les communes de Druelle Balsac et Onet le Château.

Sur l'enquête parcellaire

Après avoir :

► Eté désigné par le tribunal administratif de Toulouse pour procéder à une enquête publique ayant pour objet: *"la demande présentée par Rodez Agglomération en vue d'obtenir pour le projet d'extension de la zone d'activités de Bel Air Tranche 3 sur le territoire des communes de Druelle Balsac et d'Onet le Château*

La déclaration d'Utilité Publique des travaux d'aménagement nécessaire à l'opération,

La détermination des parcelles à déclarer cessibles",

par décision n° E21000092/31 en date du 07/07/2021,

► Analysé et étudié le dossier

► Tenu les permanences prévues par l'arrêté de Mme la Préfète de l'Aveyron n° 12-2021-07-20-00001 en date du 20 juillet 2021 et l'avis de prolongation de l'enquête publique en date du 20 septembre 2021,

Considérant:

► Que le dossier mis à la disposition du public en mairie de Druelle Balsac et d'Onet le Château ainsi que sur le site internet des services de l'Etat en Aveyron était complet et de bonne facture facilitant la lecture et la compréhension par tout un chacun même non rompu à l'utilisation de tels documents,

► Que le registre mis à la disposition du public en mairie de Druelle Balsac et d'Onet le Château était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et le public pouvait à

tout moment noter ses observations et propositions, ainsi que l'adresse mail dédiée (pref-enquete-zabelair@aveyron.gouv.fr) sur laquelle le public pouvait aussi déposer observations et propositions,

▶ Que les permanences se sont déroulées, dans un excellent climat de convivialité et dans de bonnes conditions matérielles et de sécurité vis-à-vis du public et du commissaire enquêteur,

▶ Que tous les propriétaires étaient connus au début de l'enquête publique et ont été réglementairement informés du déroulement des enquêtes publiques conjointes par lettre recommandée avec accusé de réception,

▶ Qu'aucune observation ni proposition n'a été portée ni par les propriétaires ni par personne d'autre sur les registres mis à disposition du public en mairies de Druelle Balsac et Onet le Château pendant toute la durée de l'enquête,

▶ Que le plan parcellaire tel que présenté dans le dossier de l'enquête (document n°2) fait apparaître des limites cohérentes pour la dernière tranche (tranche 3) de l'aménagement de la ZAE de Bel Air,

▶ Que là encore, la voie de la négociation doit rester ouverte avec les consorts GALUT,

Je donne un avis favorable pour le parcellaire tel que présenté dans le dossier d'enquête publique conjointe.

Fait à La Fouillade le 27 octobre 2021

Le commissaire enquêteur,

Jean-Marie PUECH

Ce document comprenant le rapport ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur dont il ne peut être séparé comporte 35 pages plus les annexes ci après.

Il est remis à Monsieur SOULERIN, chargé du dossier à la Préfecture de l'Aveyron le 28 octobre 2021, conformément à l'arrêté n° 12-2021-10-20-0003 du 20 octobre 2021.

Une copie est transmise au Tribunal administratif de Toulouse le 29 octobre 2021.

ANNEXES

Arrêté Préfectoral portant ouverture de l'enquête

Avis d'enquête publique

Avis de prolongation d'enquête publique

Arrêté de prolongation de délais de remise du rapport

Observations du Cabinet d'avocats CBCG

Réponse de Mr Le Président de Rodez Agglomération.