

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1	Description du périmètre	4
1.1	Introduction	4
1.2	Périmètre de l'enquête	5
1.3	Présentation du périmètre	5
2	Contexte territorial	8
2.1	Les échelles territoriales	8
2.2	Contexte Socio-démographique	11
2.3	Infrastructures et équipements	15
2.4	Contexte culturel et patrimonial	17
2.5	Contexte environnemental	19
2.6	Compatibilité avec les documents cadres	27
3	Contexte et justification de la réflexion	33
3.1	Contexte de la réflexion	33
3.2	Justification de la démarche	36
4	Demande d'utilité publique	38
4.1	Objet de l'enquête	38
4.2	Recours à la procédure simplifiée	39
4.3	Recours à l'expropriation	40
4.4	Organisation et déroulement de l'enquête publique	40
4.5	Textes de référence	42
4.6	Procédures parallèles	42
5	Bilan	43
5.1	Bilan avantages-inconvénients	43
5.2	Conclusion	44

Tables des illustrations

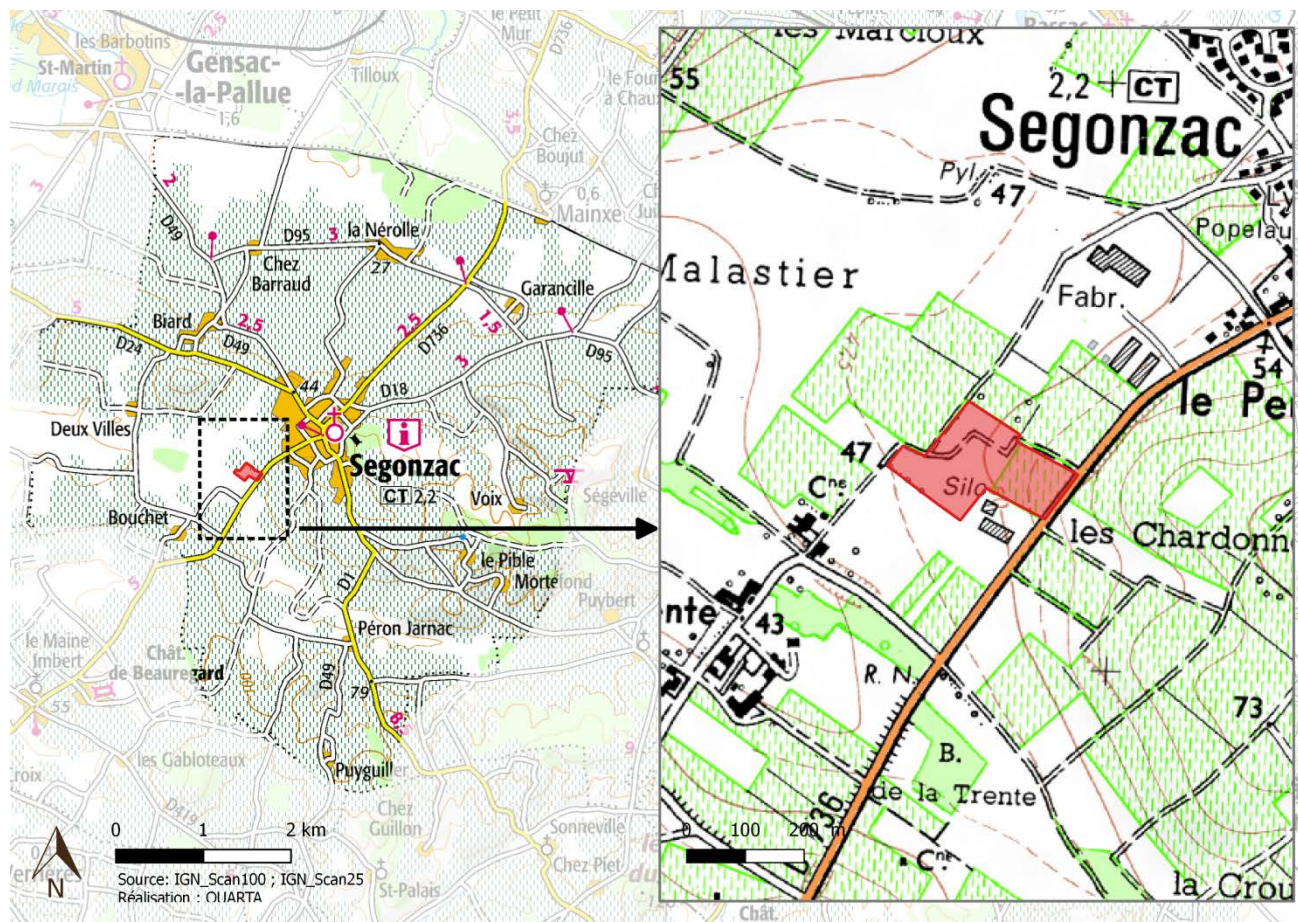
Illustration n°1.	Localisation du projet	4
Illustration n°2.	Périmètre d'étude	5
Illustration n°3.	Planche de localisation des prises de vue.....	6
Illustration n°4.	Situation géographique	8
Illustration n°5.	Territoire de la communauté de communes	9
Illustration n°6.	Carte des crus de la région délimitée Cognac	9
Illustration n°7.	Carte de la future agglomération Très Grand Cognac.....	10
Illustration n°8.	Population par grandes tranches d'âges (Segonzac)	11
Illustration n°9.	Indicateur démographique.....	11
Illustration n°10.	Evolution de la taille des ménages	11
Illustration n°11.	Evolution du nombre de logements par catégorie.....	12
Illustration n°12.	Population de 15 à 64 ans par type d'activité.....	12
Illustration n°13.	Emplois par CSP	12
Illustration n°14.	Localisation des zones d'activités.....	14
Illustration n°15.	Réseau viaire à Segonzac.....	15
Illustration n°16.	Réseau de déplacement au niveau du périmètre d'étude	15
Illustration n°17.	Carte d'état-major.....	17
Illustration n°18.	Carte actuelle.....	17
Illustration n°19.	Zone archéologique préventive à Segonzac	18
Illustration n°20.	Climats métropolitains	19
Illustration n°21.	Ensoleillement Cognac	19
Illustration n°22.	Précipitations Cognac	19
Illustration n°23.	Statistique des vents à Cognac	20
Illustration n°24.	Géologie du territoire.....	20
Illustration n°25.	Aléas retrait / gonflement des argiles	21
Illustration n°26.	Risque d'inondation par remontée de nappes	22
Illustration n°27.	Liste des installations classées pour l'environnement à Segonzac.....	23
Illustration n°28.	Les ZNIEFF	24
Illustration n°29.	Extrait de la TVB Régional Poitou-Charentes (Secteur de Segonzac)	25
Illustration n°30.	Les entités paysagères de Segonzac.....	26
Illustration n°31.	Carte de synthèse du PADD de Segonzac	29
Illustration n°32.	Extrait du document graphique du PLU de Segonzac	29
Illustration n°33.	Orientation d'aménagement « secteur des Malestiers ».....	32
Illustration n°34.	Territoire d'intervention de l'EPFPC.....	34
Illustration n°35.	Déroulement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.....	40
Illustration n°36.	Etat d'avancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique	41

1 DESCRIPTION DU PERIMETRE

1.1 Introduction

Le présent dossier expose le cadre de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, établie en référence à l'article R112-5 du Code de l'Expropriation et dont l'objectif est de permettre l'Extension de la zone d'activités des Malestiers à Segonzac (16).

Illustration n°1. Localisation du projet



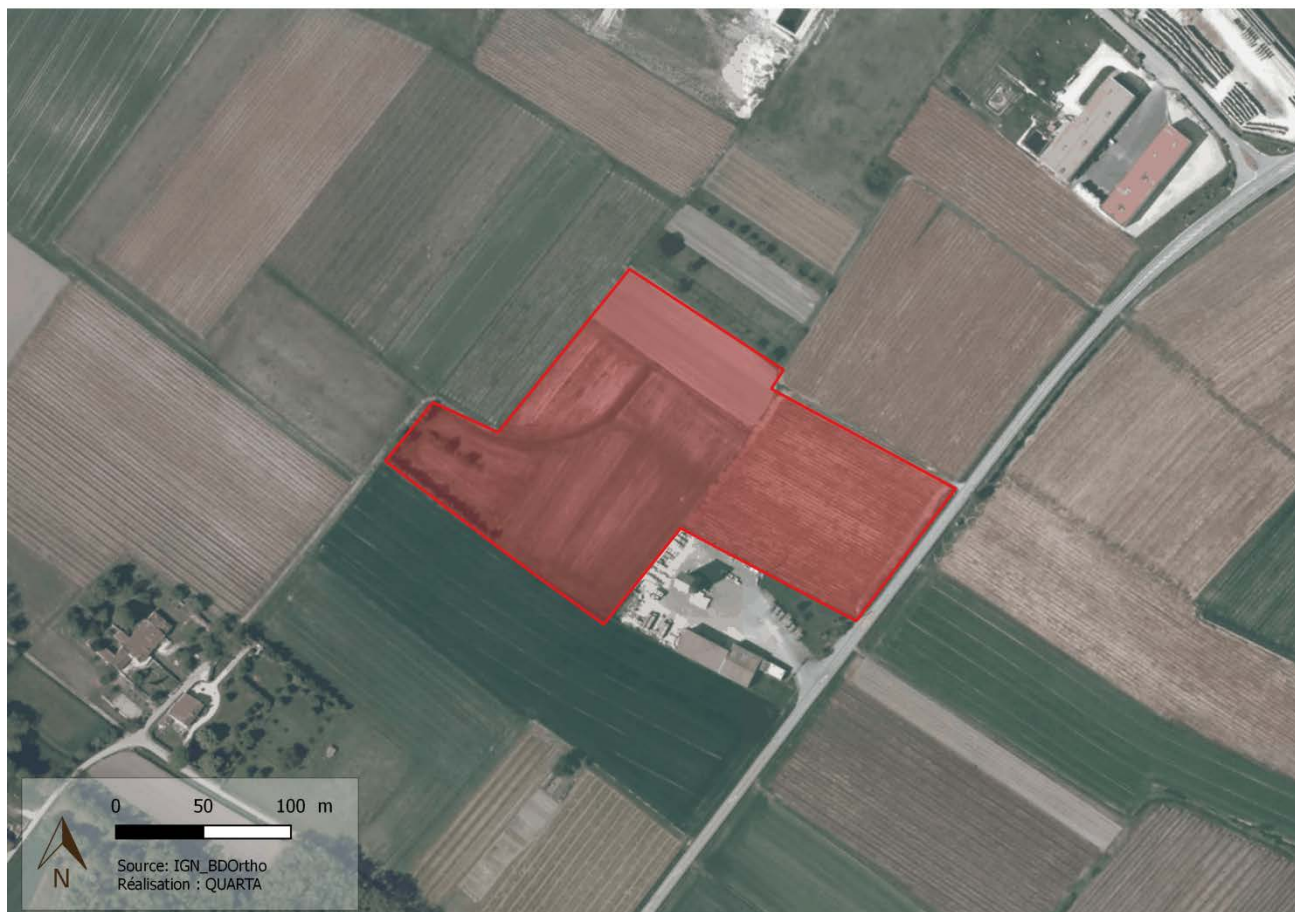
Au cœur du vignoble de Grande Champagne, la filière des spiritueux est très présente et constitue une part importante de l'économie locale (activités et emplois). C'est pourquoi la Communauté de communes Grande Champagne a créé en 2001 la zone d'activités des Malestiers afin d'accueillir la maison des Maires (Cave coopérative ACV).

Aujourd'hui, de nombreux viticulteurs et Maisons de Cognac sont de plus en plus contraints par les normes d'exploitation et de distillation liées à la production de Cognac et de spiritueux sur le territoire. Il leur est difficile de trouver des sites nouveaux leur permettant d'exercer leur activité économique. Face aux besoins croissants de la filière, la collectivité envisage l'extension de la zone d'activités des Malestiers avec la création d'une zone dédiée aux spiritueux qui soit adaptée afin de soutenir cette filière reconnue sur le territoire.

1.2 Périmètre de l'enquête

L'enquête est ouverte sur la commune de Segonzac et concerne un périmètre pour l'extension de la Zone d'activités des Malestiers d'une surface de l'ordre de 3,2ha.

Illustration n°2. Périmètre d'étude



1.3 Présentation du périmètre

1.3.1 Le périmètre

Le périmètre d'étude se localise au sud-ouest du centre-ville et à l'extrême sud de la zone d'activités des Malestiers.

Il est délimité par :

- la D736 à l'est ;
- le site Océalia (ex Charente Alliance) au sud, et une parcelle agricole.
- Des zones agricoles et viticoles intégrées à l'extension de la zone d'activités des Malestiers au nord ;
- des parcelles agricoles et viticoles à l'ouest.

Aucune construction ne marque l'emprise du périmètre. L'occupation du sol se caractérise par des parcelles agricoles et viticoles.

Un chemin rural traverse le site du nord-est au sud-ouest du site.



photo n°1.



photo n°2.



1.3.2 Le contexte foncier

Dans son Plan local d'Urbanisme, la commune de Segonzac a défini dans le secteur « les Malestiers » un zonage 1AUXv ayant pour vocation le développement d'activités économiques de nature artisanales et industrielles en lien avec la filière des « spiritueux ».

Dans le cadre du développement économique, l'acquisition foncière des terrains et leur viabilisation est à la charge de la Communauté de communes de Grande Champagne conformément à ses compétences statutaires.

L'aménagement de la zone d'activité des Malestiers a débuté en 2013. Pour la suite, la viabilisation d'une extension ne pourra se faire sans maîtrise foncière totale du périmètre.

Le périmètre d'étude comprend 9 parcelles dont 3 restent non maîtrisée par la collectivité et représentent 19 164m².

Parcelle	Nom des propriétaires	Surface concernée (m ²)	Surface totale (m ²)
AE44	ROUSSEAU JEAN-CHRISTOPHE FRANCOIS	3 928	3 928
AE45	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES	1 852	1 852
AE46	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA GRANDE CAMPAGNE	1 120	7 817
AE48	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES	3 629	3 629
AE49	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES	1 755	1 755
AE50	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES	1 487	1 487
AE51	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU CHARENTES	2 715	2 715
AE52	ROUSSEAU JEAN-CHRISTOPHE FRANCOIS	4 617	4 617
AE53	ROUSSEAU JEAN-CHRISTOPHE FRANCOIS	10 619	10 619

La collectivité a d'ores et déjà entrepris des négociations avec les propriétaires pour acquérir à l'amiable ce foncier. Ces négociations ont été poursuivies par l'EPF et compte tenu de difficultés rencontrées, conduisent la collectivité et l'Etablissement Public Foncier à envisager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en application du R112-5 du Code de l'Expropriation pour s'assurer de la maîtrise du périmètre.

Cette maîtrise foncière est le préalable à l'émergence d'un projet d'extension de la zone d'activités des Malestiers.

La négociation amiable restera toutefois privilégiée jusqu'au terme de la procédure permettant de s'assurer de la maîtrise pleine et entière du périmètre.

2 CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 Les échelles territoriales

2.1.1 La commune de Segonzac

Segonzac est une commune de près de 2 200 habitants située à l'ouest du département de la Charente dans l'arrondissement de Cognac. Son territoire s'étend sur 3 518 hectares au cœur du vignoble de cognac « Grande Champagne », plus célèbre des eaux-de-vie de cognac, qui occupent près de 54% du territoire.

Segonzac prétend alors être une capitale au rayonnement mondial.

Illustration n°4. Situation géographique



2.1.2 La Communauté de Communes Grande Champagne

La communauté de communes Grande Champagne constituée de 12 communes concentre environ 9 100 habitants.

L'intercommunalité est compétente dans les domaines du développement économique, de l'aménagement du territoire, de la politique du logement et du cadre de vie. Par ailleurs, elle gère la voirie d'intérêt communautaire, la gestion des déchets, les équipements sportifs et culturels, une maison médicale, une antenne de la chambre d'agriculture et les actions et animations socio-éducatives.

En matière d'économie, la collectivité a pour fonction de favoriser le développement d'entreprises sur le territoire et plus largement de tous les projets ou activités créateurs de richesses et d'emplois pour le territoire. La collectivité assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités et intervient également par l'accompagnement des entreprises.

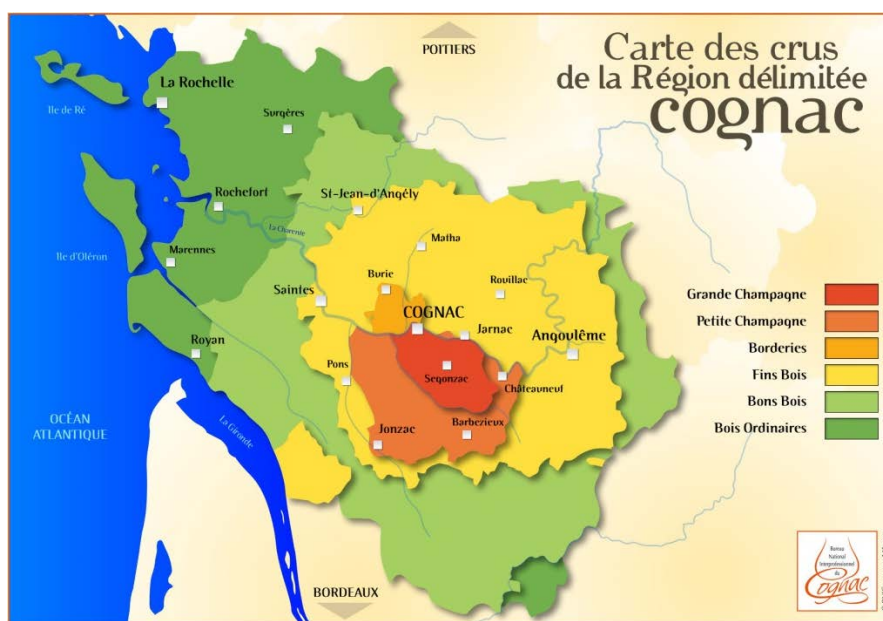
Le développement économique et la gestion des zones d'activités est une compétence intercommunale.

Illustration n°5. Territoire de la communauté de communes



La Communauté de communes épouse approximativement les limites du terroir de la Grande Champagne : cru prestigieux de l'appellation Cognac à la renommée internationale.

Illustration n°6. Carte des crus de la région délimitée Cognac



Vers une Communauté d'Agglomération : le Très Grand Cognac

Illustration n°7. Carte de la future agglomération Très Grand Cognac

Le 1er janvier 2017, 5 communautés de communes vont disparaître au profit d'une communauté d'agglomération riche de 80 communes et 82 000 habitants : le Très Grand Cognac.

Cognac deviendra alors la ville centre de cette nouvelle intercommunalité qui pèsera au sein de la Nouvelle Aquitaine par son poids économique et touristique.

Segonzac restera la capitale de la Grande Champagne, premier cru du Cognac.

L'axe majeur de travail est d'ores et déjà identifié par Très Grand Cognac, il s'agira de développer l'attractivité du territoire pour créer de nouveaux emplois.

Une agglo de 82.000 habitants et 80 communes



Source : Charentelibre.fr

2.1.3 La nouvelle région

En parallèle, le redécoupage des régions depuis le 1 Janvier 2016 positionne aujourd'hui ce territoire en plein cœur de la nouvelle grande région, laissant envisager des perspectives de développement importantes au regard des futurs échanges et investissements qui seront mis en place à l'échelle régionale.

Particulièrement sur le plan économique et touristique avec la valorisation du terroir Cognac, dont Segonzac se revendique la capitale.

Conforter le positionnement de la zone des Malestiers comme équipement majeur de la filière des spiritueux et la faire rayonner à l'échelle internationale est essentiel pour ce territoire.

La nouvelle dimension régionale représente l'opportunité pour la Communauté de Communes de Grande Champagne de s'affirmer sur le plan économique par sa filière vinicole d'excellence et d'étendre son rayonnement. Le développement de la zone d'activités des Malestiers s'inscrit dans cette dynamique économique et territoriale.

2.2 Contexte Socio-démographique

2.2.1 Population et ménage

L'intercommunalité, en décroissance depuis les années 90, accueille aujourd'hui environ 9 100 habitants.

Segonzac, ville centre du territoire concentre 2 118 habitants soit 23% de la population de Grande Champagne. Sa population diminue progressivement depuis le début des années 2000.

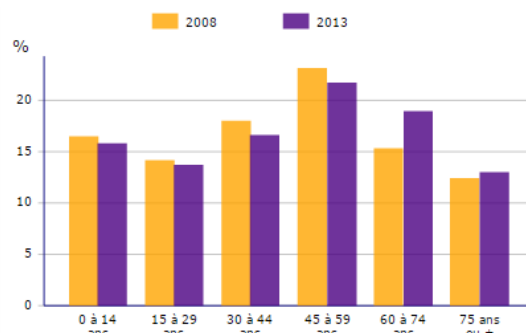
L'analyse de la pyramide des âges ci-contre montre un vieillissement de la population, particulièrement important pour la tranche d'âge 60-74ans.

Cette diminution de la population s'explique par un solde naturel négatif et qui a tendance à encore diminuer. Un phénomène qui ne s'améliorera pas avec le vieillissement de la population en cours sur le territoire.

Malgré la proximité de l'agglomération de Cognac et de son bassin d'emploi important, le solde migratoire reste à l'équilibre alors que la population active (15-59 ans) est en baisse.

Cette situation induit un déséquilibre de la mixité sociale et générationnelle du territoire.

Illustration n°8. Population par grandes tranches d'âges (Segonzac)



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Illustration n°9. Indicateur démographique

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	-0,1	-0,2	+0,6	-0,7	-0,4
due au solde naturel en %	+0,2	+0,2	-0,1	+0,1	-0,2	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,1	-0,3	-0,1	+0,5	-0,5	+0,1
Taux de natalité (‰)	13,4	14,1	11,9	12,4	9,1	7,6
Taux de mortalité (‰)	11,0	12,5	13,4	11,2	10,9	11,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

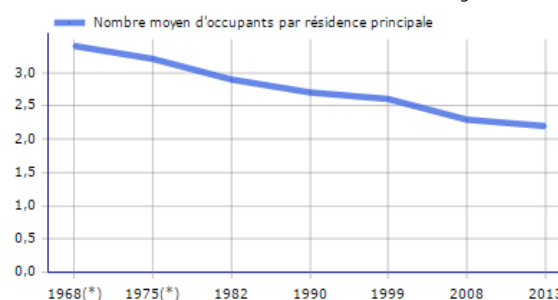
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

A l'instar de la tendance nationale, la taille moyenne des ménages de la commune ne cesse de décroître et atteint en 2013 2,2 occupants.

Dans ce contexte, Segonzac doit mener une politique de soutien aux activités économiques et à l'emploi qui draine une population de jeunes actifs et les sédentarise.

Cette politique doit s'accompagner également d'une offre de logements de typologies adaptés et variés afin d'enclencher une nouvelle dynamique démographique sur le territoire.

Illustration n°10. Evolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

2.2.2 Parc de logements

La population occupe un parc de logements constitué de 1 057 logements identifiés, répartis entre 86,4% de résidences principales et 3,2% de résidences secondaires.

La vacance reste élevée puisqu'elle atteint 10,4% du parc (110 unités) et témoigne d'un marché immobilier atone.

Illustration n°11. Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	751	785	871	858	936	1 050	1 057
Résidences principales	625	675	735	777	871	909	913
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	11	13	22	12	46	33
Logements vacants	105	99	123	59	53	94	110

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

2.2.3 Activités économiques

Emploi

A l'échelle de Segonzac la population active représente 78% de la population totale (parmi la population de 15 à 64 ans) et le taux de chômage atteint 7,9% et touche fortement les jeunes.

Le taux de chômage est donc important et traduit un faible dynamisme économique au niveau local.

Le taux de concentration de l'emploi sur la commune atteint 96,8%, et représente un petit bassin d'emploi.

Illustration n°12. Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2013	2008
Ensemble	1 280	1 339
Actifs en %	78,0	75,1
actifs ayant un emploi en %	70,1	68,8
chômeurs en %	7,9	6,3
Inactifs en %	22,0	24,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,0	6,9
retraités ou préretraités en %	10,3	10,1
autres inactifs en %	5,7	7,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Illustration n°13. Emplois par CSP

	Nombre	%
Ensemble	823	100,0
Agriculteurs exploitants	77	9,4
Artisans, commerçants, chefs entreprise	76	9,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	54	6,6
Professions intermédiaires	181	22,0
Employés	153	18,6
Ouvriers	282	34,2

Source : Insee, RP2013 exploitation complémentaire lieu de travail.

Au regard de la catégorie socioprofessionnelle, les emplois présents sur la commune sont caractérisés par :

- Une part importante d'agriculteurs (1,6% au niveau national) ;
- Une part élevée des artisans, commerçants (6,4% au niveau national) ;
- Une très faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (17,5% au niveau national)
- Des professions intermédiaires légèrement inférieures à la moyenne nationale (25,4%)
- Une part des employés bien inférieure à la moyenne nationale (28,2%) ;
- Une part des ouvriers supérieure à la moyenne nationale (20,4%) ;

L'emploi sur la commune de Segonzac reflète le caractère agricole et viticole du territoire avec une part importante des agriculteurs et des ouvriers et une faible part des emplois qualifiés (cadres et professions intermédiaires).

Agriculture-viticulture

Segonzac est un territoire viticole de renommée internationale puisqu'elle est la capitale du Grand Champagne, 1^{er} cru de l'appellation Cognac. De fait, l'activité liée à cette filière est importante et comprend 99 établissements employant 224 salariés.

En 2010, le recensement agricole comptabilise 81 exploitations. La SAU représente 3 233ha soit environ 92% du territoire destiné à une production dominée par la vigne (54% du territoire).

Le périmètre s'implante sur des parcelles cultivées toutefois elles sont destinées à une urbanisation future dans le document d'urbanisme de la commune.

Sur ces parcelles, le RPG 2012 fait état de 2ha dédiés à la culture de la vigne et 0,3ha pour la culture de tournesol.

Le pôle d'Excellence Rurale : « Vins et Spiritueux » de Segonzac

La politique des « pôles d'excellence rurale » est née de la volonté du gouvernement de prolonger le succès rencontré par la démarche des pôles de compétitivité. Elle vise à apporter un nouvel élan aux projets qui émanent des territoires ruraux en soutenant pendant 3 ans des initiatives locales porteuses de projets créateurs d'emplois, ambitieux, innovants, bâtis autour de partenariats publics-privés dans une logique de développement durable.

La Communauté de communes Grande Champagne a développé un pôle vins et spiritueux à Segonzac. L'objectif est d'anticiper et d'accompagner l'élaboration de nouveaux produits vins et spiritueux, grâce à des moyens qui s'articulent autour de 3 axes :

- L'intelligence économique et juridique, en renforçant le Centre Universitaire et le Centre International des eaux-de-vie déjà présent sur Segonzac ;
- L'innovation technique en transférant l'antenne de la Chambre d'Agriculture de Cognac sur Segonzac pour créer un réseau de moyens et de compétences avec l'Institut Technique de Vin actuellement sur Segonzac ;
- L'ingénierie commerciale, de l'emballage et du conditionnement aux réseaux logistiques et de distribution, par une mise en réseau des compétences en matière de design, de packaging, de logistique marketing et commerciale à destination des concepteurs, créateurs et producteurs de la filière des vins et spiritueux.

Ce projet, aux nombreuses qualités (innovation, partenariat public-privé), présente une importance décisive pour le territoire. Véritable système productif localisé, il porte en germe des dimensions culturelles et touristiques.

Le renforcement d'une zone d'activités dédiée à la filière des spiritueux sur le territoire de Segonzac s'inscrit dans la continuité de la politique économique et territoriale menée depuis de nombreuses années.

Commerces

La ville de Segonzac dispose d'une offre commerciale plutôt complète, composée d'une enseigne de Grande Distribution et d'une offre de proximité variée permettant de répondre aux besoins quotidiens. La commune recense 37 commerces.

Pour les besoins plus ponctuels et spécifiques (bricolage, vêtement, équipement, etc.), la ville reste dépendante soit de l'agglomération de Cognac (20min) soit de celle d'Angoulême (40min).

C'est près de 139 établissements liés au commerce (commerce, transport, services divers) et qui emploient environ 160 salariés.

Le projet s'implante à 800m du cœur de bourg qui dispose donc des commerces et services nécessaires au quotidien.

L'industrie

Segonzac possède un faible tissu industriel composé de 22 établissements qui emploient 96 salariés.

Tourisme

Segonzac est la 1ère ville française labellisée "Cittaslow" : et appartient depuis 2010 au réseau des communes "où il fait bon vivre", qui reconnaît les villes soucieuses de leur environnement et de leur qualité de vie.

Plusieurs gîtes ou chambres d'hôte sont implantées à Segonzac et propose de découvrir les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.

Les zones d'activités et l'accueil d'entreprises

Pour faciliter l'implantation des entreprises, la Communauté de communes commercialise et gère actuellement 4 zones d'activités :

Les Zones Communautaires :

- ZA Les Malestiers - Segonzac
- ZA Le Fief de la Couture - Genté
- ZA Le Pont Neuf - Salles d'Angles

Les Zones Communales :

- ZA Le Plassin - Gensac-la-Pallue

A l'heure actuelle, ces zones profitent d'une forte attractivité et la majorité sont saturées.

Seule la zone des Malestiers à Segonzac n'est pas encore saturée mais reste toutefois sous tension. Plusieurs implantations sont en cours :

- 7 lots sont dédiés à un grand groupe japonais pour la création d'une unité de production de bobinage et la création de 100 emplois.
- 7 ha à l'entreprise Tessandier pour le transfert de l'ensemble de ses activités.
- Diverses demandes d'artisans.

La collectivité poursuit plusieurs projets d'agrandissement :

- ZA du Pont Neuf : Extension d'environ 20ha dont la moitié sont déjà réservés et disponibles seulement dans 2-3 ans ;
- ZA du fief de la couture : Extension en cours d'étude ;
- ZA des Malestiers : Extension en cours d'étude.

Le territoire de la Communauté de communes Grande Champagne n'est donc plus en capacité d'accueillir des activités économiques. Pourtant les demandes d'implantation continuent d'affluer et incitent ainsi la Communauté de communes à envisager l'extension de son parc d'activités.

Illustration n°14. Localisation des zones d'activités



Source : cc-grandechampagne.fr

L'appui à l'emploi et aux activités économiques est source d'attractivité, notamment pour les jeunes actifs, et est l'une des réponses à la décroissance démographique constatée sur le territoire.

Dans cette optique la filière vinicole possède un potentiel important qui mérite d'être exploité avec, entre autres, l'extension de la zone d'activités des Malestiers dédiée à la filière vinicole.

2.3 Infrastructures et équipements

2.3.1 Infrastructures

Le réseau viaire

La commune de Segonzac s'est développée au carrefour de 3 axes principaux formant un réseau en étoile:

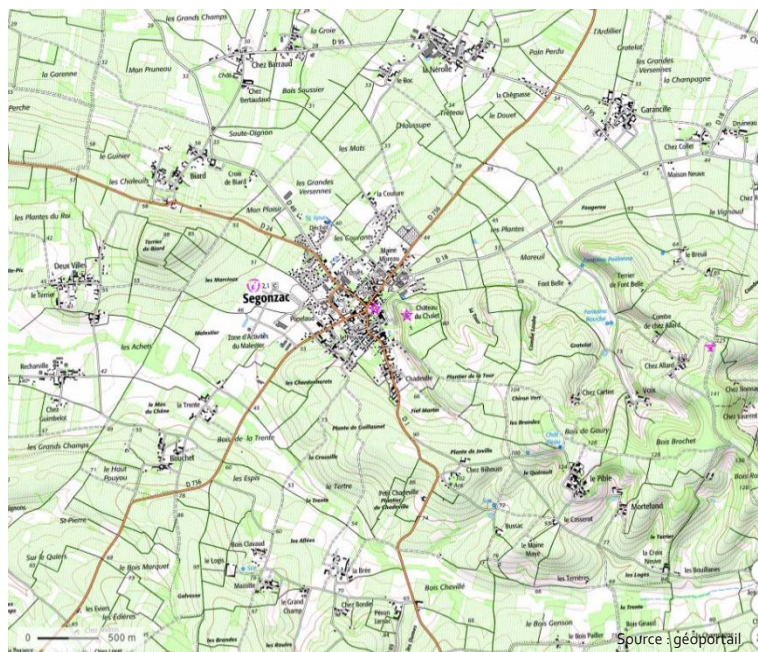
- La D736 reliant Ruffec à Saint-Fort-sur-le-Né ;
- La D24 reliant Segonzac à Cognac ;
- La D1 reliant Segonzac à Barbezieux-Saint-Hilaire.

Plus au nord de la commune, la N141 relie Cognac à Angoulême.

Un réseau secondaire quadrille la commune et dessert l'ensemble des quartiers.

La zone d'activités des Malestiers est desservie par la RD736 et permet de rejoindre rapidement la RN141.

Illustration n°15. Réseau viaire à Segonzac



Le réseau ferrée

La gare la plus proche est celle de Cognac, desservie par des TER à destination d'Angoulême, Saintes et Royan.

L'offre de transports en commun

Les services de transport collectif sont assurés par la CITRAM Poitou-Charentes, ils ne concernent que le transport scolaire. Il existe 4 circuits qui desservent les villages de Segonzac vers le collège et les écoles.

Illustration n°16. Réseau de déplacement au niveau du périmètre d'étude

Les circulations douces

- Liaisons cyclables

Les liaisons cyclables sécurisées sont peu présentes sur le territoire de Segonzac.

- Liaisons piétonnes

Il existe dans le centre ville de Segonzac un réseau important de ruelles, venelles, chemins piétons, en particulier dans la partie ancienne.

Le site d'étude est traversé par un chemin rural qui rejoint la D736 et le lieu-dit de la Trente et se poursuit dans les parcelles environnantes (en gris sur la carte ci-contre).



2.3.2 Equipements

Equipements et services administratifs

Chef-lieu de canton, Segonzac propose quelques équipements administratifs majeurs. Parmi ces derniers : la Mairie, une Poste, une gendarmerie, un centre de secours, la perception et des salles municipales.

Santé

Concernant les services et équipements du secteur médical et paramédical, Segonzac a créé la Maison de santé de Grande Champagne. Elle regroupe quatorze praticiens : des médecins, mais aussi un podologue, une ostéopathe, un dentiste, une orthophoniste, des infirmières, une diététicienne, une psychologue et une sage-femme.

Pour bénéficier d'une plus grande structure (CHU) et de services spécialisés, les habitants de Segonzac doivent se rendre à l'Agglomération de Cognac.

Petite enfance et Enseignement

Pour ce qui concerne les équipements destinés à l'accueil de la petite enfance, Segonzac est dotée d'une garderie.

Pour accueillir les enfants, la commune dispose de 2 écoles, une école primaire publique et une école privée. Le territoire propose également un collège et un lycée technique.

Segonzac possède la plus petite université de France, cependant elle accueille des étudiants de toutes les nationalités et est la seule au monde à décerner un diplôme en droit, gestion et commerce des eaux-de-vie et spiritueux.

C'est à Segonzac que siège également l'antenne de l'Institut Technique de la Vigne et du Vin pour deux départements charentais, ainsi que le centre International des Eaux de Vie (CIEDV) et sa spirithèque.

Sport

La ville a également développé de nombreux équipements sportifs et de loisirs pour répondre aux attentes de la population : gymnase, stade de foot, terrains de tennis.

Culture

Au plan culturel, la commune de Segonzac propose une bibliothèque, l'office de tourisme, et le jardin public.

La commune compte également 2 lieux de cultes : un temple et une église.

Cela fait de Segonzac un pôle de proximité relativement complet couvrant les besoins quotidiens. L'agglomération de Cognac, à zomin, couvre les besoins ponctuels ou exceptionnels

Avec le développement des équipements liés aux savoir-faire de la viticulture, le rayonnement de la filière des spiritueux dépasse largement le cadre de la commune de Segonzac et place la commune comme capitale de Grande Champagne.

2.4 Contexte culturel et patrimonial

2.4.1 Historique du site

La carte d'Etat-Major (XVII^{ème}) témoigne déjà à cette époque de la présence du chemin rural qui traverse le périmètre d'étude déjà dominé par la vigne.

Une légende affirme que c'est à Segonzac, au début du XVII^{ème} siècle que le cognac aurait été inventé par un gentilhomme campagnard : le Chevalier de la Croix Maron.

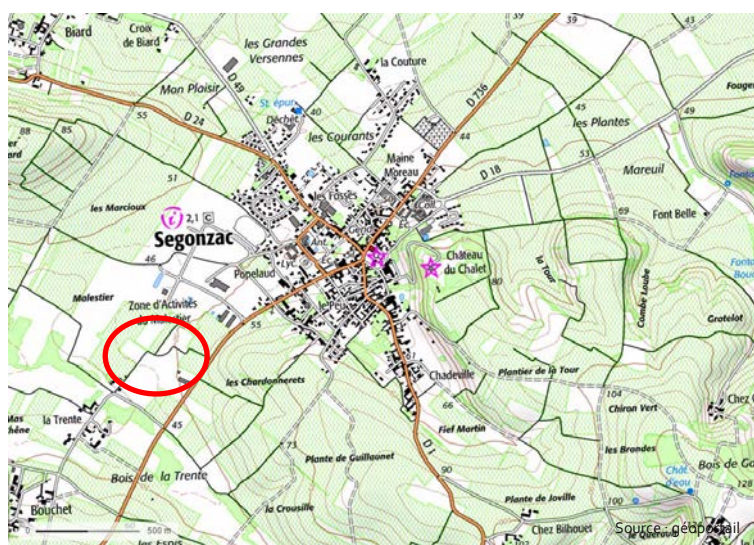
Territoire historique de vignoble, l'économie de la région est liée à la prospérité du Cognac, tant par la culture de la vigne que des activités liées à l'élaboration de l'eau de vie de Cognac.

La volonté de créer un espace économique dédié à la filière des spiritueux prend tout son sens dans une région viticole importante et au cœur de l'appellation Cognac.

Illustration n°17. Carte d'état-major



Illustration n°18. Carte actuelle



2.4.2 Patrimoine

Monuments historiques

La commune de Segonzac possède des éléments patrimoniaux remarquables classés Monuments Historiques :

- L'église (tour Romane et abside gothique) ;
- Le temple, le plus grand du département.

Patrimoine remarquable

Le centre-ville de Segonzac comporte de nombreux immeubles anciens, traditionnels, le plus souvent implantés à l'alignement, parfois en recul avec une clôture en pierre et un espace de jardin planté. Ce sont essentiellement des immeubles à 1 étage (R+1) ou R+1 +combles, voire 2 étages.

Le centre-ville est marqué par la présence de nombreux chais et bâtiments viticoles traditionnels, de qualité et en activité.

Les villages et écarts de Segonzac sont caractérisés par un patrimoine architectural exceptionnel, très bien conservé et entretenu. Ce patrimoine est directement lié à l'activité viticole : chais, murs de clos hauts en pierre, très bien conservés.

Vestiges archéologiques

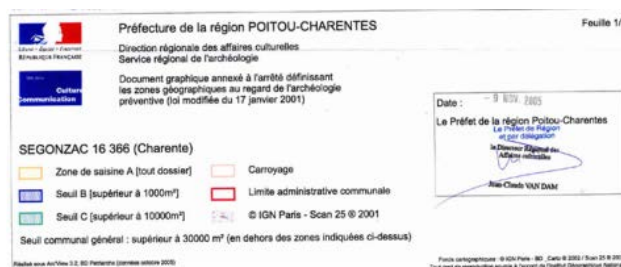
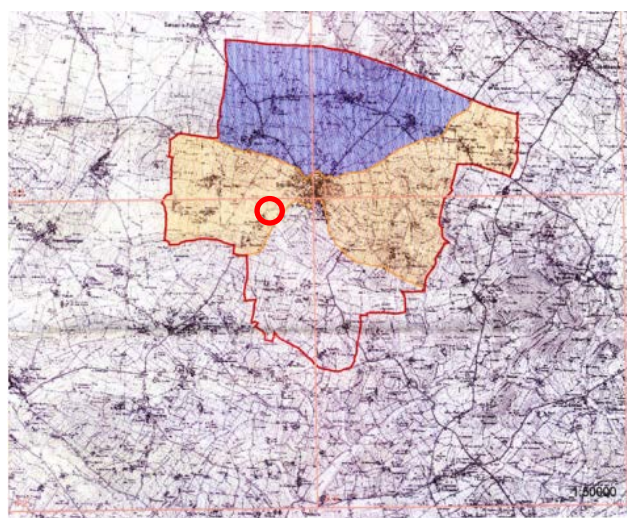
L'arrêté n°05.16.250/425 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Segonzac, arrête deux types de zones géographiques :

- La zone A dans laquelle toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté doivent être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- La zone B : où les mêmes demandes doivent également être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Le site d'étude est localisé au sein de la zone de saisine A.

Illustration n°19. Zone archéologique préventive à Segonzac



Source : PLU de Segonzac

2.5 Contexte environnemental

2.5.1 Climatologie

Illustration n°20. *Climats métropolitains*

Le département de la Charente et entre autres, le secteur de Segonzac bénéficie d'un climat océanique dit « franc » caractérisé par :

- une faible amplitude annuelle ;
- un nombre de jours froids faible ;
- un nombre de jours chauds faible.

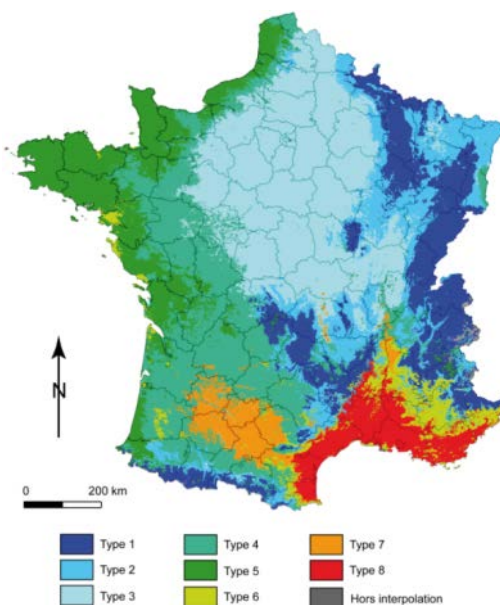
Il peut être par ailleurs décrit plus précisément à partir des relevés statistiques de la station de Cognac (20 km au nord-ouest de Segonzac) qui fait état des normales suivantes :

La température

Les températures sont moyennes et très homothermes et caractérisées par une amplitude thermique réduite :

- étés frais, moyenne des maximales à 18°C
- hivers doux, moyenne des minimales à 8.6°C

En moyenne annuelle la température est de 12.5°C.



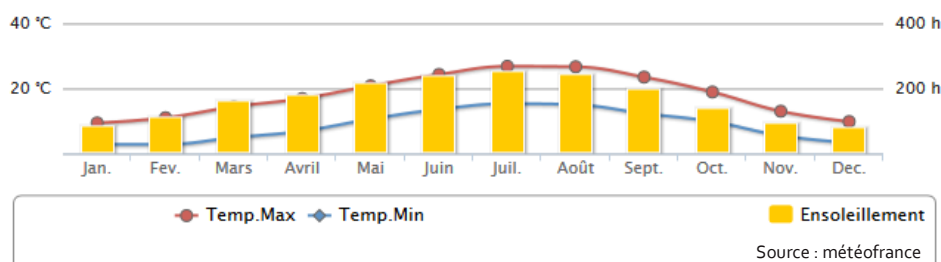
Source : <http://cybergeog.revues.org/23155>

L'enneillement :

Ce climat océanique de type aquitain offre un ensoleillement important qui place le territoire juste derrière la côte d'azur en termes de classement.

Selon la station de Cognac, l'ensoleillement annuel est de l'ordre de 2000h avec un nombre de jour avec un bon ensoleillement d'environ 77/an.

Illustration n°21. *Ensoleillement Cognac*



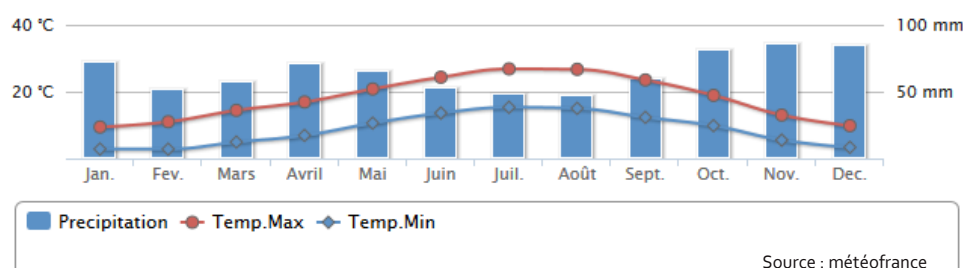
Source : météoFrance

La pluviométrie :

La moyenne des précipitations est faible avec environ 777 millimètres par an en moyenne sur la période 1981-2010.

La pluviométrie maximale s'étend d'octobre à décembre avec une moyenne de 84 mm/mois. La période la plus sèche concerne les mois de juillet et août (48 mm en moyenne).

Illustration n°22. *Précipitations Cognac*

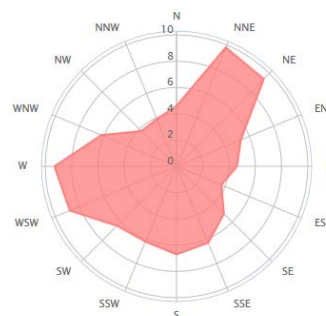


Source : météoFrance

Vents

Illustration n°23. Statistique des vents à Cognac

La rose des vents met en évidence des vents dominants de secteur Nord Nord-Est (9.6%).



2.5.2 Topographie

Le relief de Segonzac est contrasté. Les altitudes varient en moyenne entre 20 et 40 m.

Au nord du village, entre la RD 18 et la RD 24, les espaces agricoles se caractérisent par une topographie douce, quasiment plate qui dégage des vues sur le bourg.

Le point le plus bas se situe au sein du massif boisé de la Balastière.

Les points les plus hauts dans ce secteur sont localisés sur les contreforts des premières collines et culmine à 100-120m (Le Pible, Chez Allard).

A l'Ouest, des collines isolées ponctuent l'espace agricole : « terrier de Biard » (88 m), le penchant de Lorimon », à cheval sur la commune de Segonzac et Angeac-Champagne, la butte bâtie de « Deux villes ».

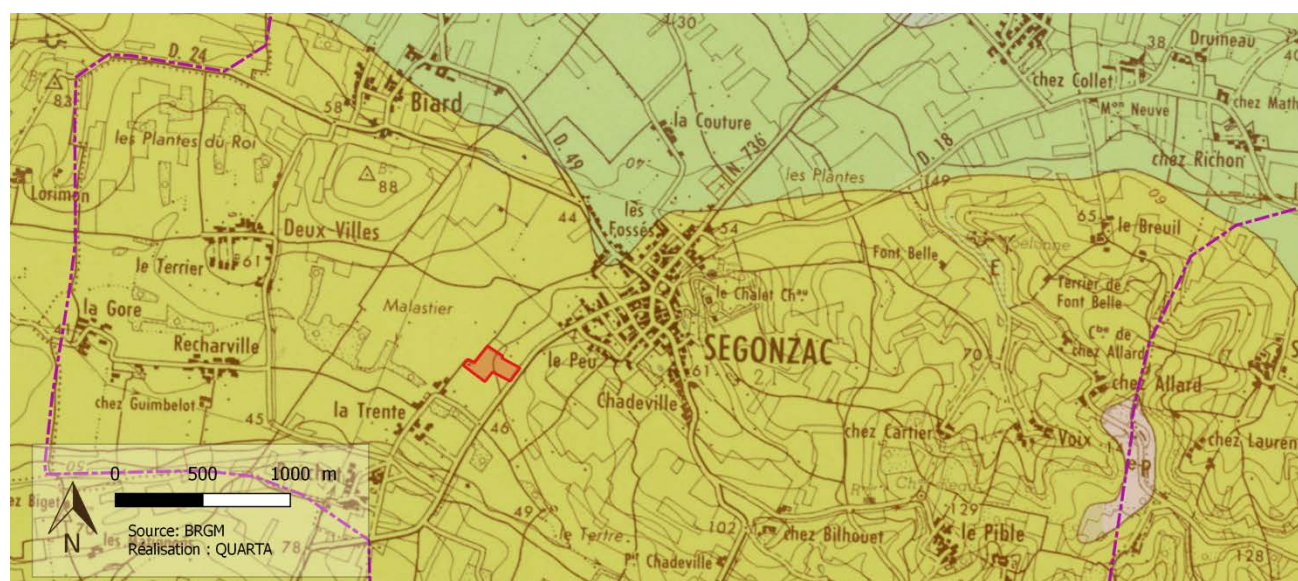
Au sud, les vallons s'accroissent et forment une succession de collines. Les plus hautes s'élèvent à plus de 130 mNGF (Bois Brochet : 136 m).

Le site des Malestiers présente une légère déclivité d'orientation nord-est / sud-ouest allant progressivement de 55mNGF à 47mNGF.

2.5.3 Géologie

Géologie

Illustration n°24. Géologie du territoire



La commune de Segonzac appartient à la région de la « Grande Champagne ». La majeure partie de la commune est constituée par des terrains de calcaire tendre du Campanien, appelés couramment « Terres de Champagne » propice à la culture de la vigne.

La vaste plaine, qui part de Segonzac et qui se prolonge jusqu'aux portes de Cognac et au canton d'Archiac s'appelle la « Fine Champagne ». Elle se caractérise par la présence de collines crétacées et marneuses qui s'étendent de la rive sud de la Charente (entre Cognac et Jarnac) jusqu'à la vallée du Née.

Segonzac est sur une entité géologique homogène : terrains de socles calcaires ou s'y intercalent silice et maconite donnant au sol un aspect blanc grisâtre, strié de brun.

Les formations géologiques rencontrées sur le site des Malestiers correspondent au Campanien. D'une soixantaine de mètres d'épaisseur, c'est une alternance de calcaires blanc grisâtre, plus ou moins marneux et glauconieux. Ils sont tendres et présentent de manière diffuse des silex noirs mais aussi de nombreux fossiles.

Retrait/Gonflement des argiles (Risque mouvement de terrain)

Illustration n°25. Aléas retrait / gonflement des argiles



Ce type de *substratum* développe des sols à tendances argileuses, à fortes proportion d'argiles gonflantes.

Le site d'étude est localisé intégralement dans un secteur d'aléa moyen.

2.5.4 Réseau hydrographique et gestion de l'eau

Le réseau hydrographique

En termes d'hydrologie, le périmètre d'étude et l'ensemble de la commune de Segonzac se situent sur le bassin versant de la Charente qui s'étend sur 10 550 km². Il appartient au périmètre du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Charente. Toutefois, aucun cours d'eau n'est recensé sur le territoire.

L'hydrographie sur la commune est caractérisée par la présence de quelques sources, de quelques mares et de fossés.

Les aquifères

La nappe alluviale de La Charente constitue dans cette région le niveau aquifère le plus important de la région mais, sur le territoire communal de Segonzac, on trouve essentiellement des circulations de type karstique dans les calcaires santoniens.

Ces réseaux aboutissent à des résurgences comme celle de Gensac-la-Pallue et de Puy Rolland.

Adduction d'eau potable et Captage

La gestion de l'eau potable a été confiée au Syndicat Mixte des eaux de la Région de Segonzac. L'eau provient du captage de Puy Rolland situé sur la commune de Bourg-Charente au nord de Segonzac. Son périmètre de protection couvre en partie le nord de la commune de Segonzac.

La consommation moyenne par abonnement domestique est de : 118 m³ par an.

Assainissement des eaux usées

La commune de Segonzac assure en régie la collecte et le traitement des eaux usées concernant l'assainissement collectif.

La station d'épuration de Segonzac mise en service en 2014 dispose d'une capacité nominale de 1 600 EH.

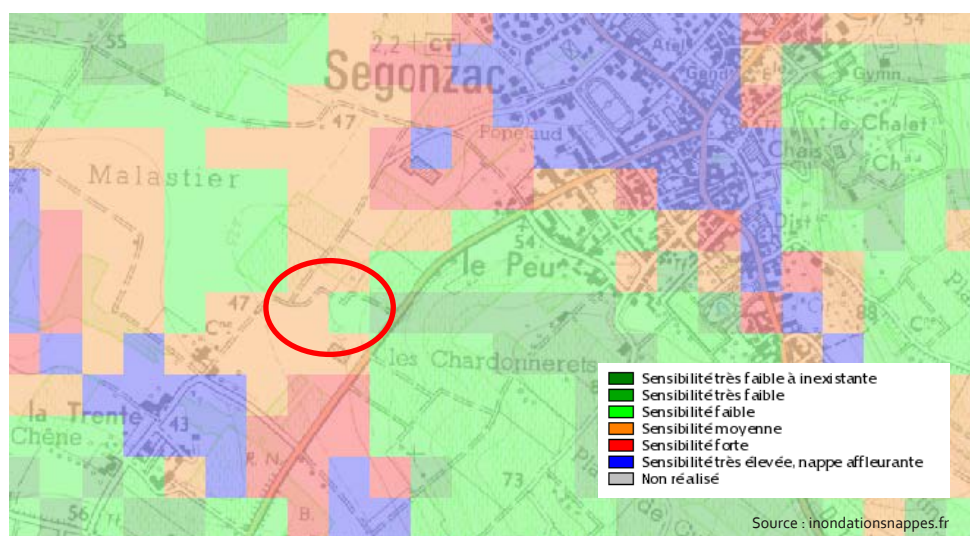
Actuellement cet équipement traite les effluents d'environ 1 000 EH. Compte tenu de cette charge, l'équipement est en mesure d'assurer le traitement de logements ou d'activités supplémentaires (environ 200 logements).

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée par le Syndicat Mixte des eaux de la Région de Segonzac.

Le risque inondation par remontée de nappe

Les données mises à disposition par le BRGM indiquent que le site d'études est localisé sur un secteur de sensibilité faible à moyenne aux risques d'inondations par remontée de nappe.

Illustration n°26. Risque d'inondation par remontée de nappes



2.5.1 Autres Risques et Nuisances

Risque industriel

Certains sites industriels accueillent des établissements dits dangereux. Un évènement accidentel peut alors entraîner des conséquences immédiates et graves en raison de la nature des produits stockés.

Sur la commune de Segonzac, la filière de spiritueux induit des activités sensibles telles que la distillation et le stockage d'alcool.

Ainsi, la commune dénombre 9 établissements ICPE dont un site SEVESO, l'établissement Camus.

La société CAMUS est une société de négoce d'eaux-de-vie de Cognac. L'activité du site de La Nérolle, se limite à la réception-livraison des eaux de vie, au remplissage et soutirage des fûts et au vieillissement des eaux de vie. L'établissement dispose de 9 chais de vieillissement, de 2 zones de dépotage situées devant les chais 2 et 14, et d'un groupe de production de froid. Compte tenu de la masse volumique moyenne des alcools entreposés qui est de 0,91 t/m³ (alcool à 60% vol), la quantité maximale susceptible d'être stockée est de 9 302 tonnes. Le site est situé au sein du bourg de Segonzac.

Illustration n°27. Liste des installations classées pour l'environnement à Segonzac

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CAMUS	16130	SEGONZAC	Autorisation	Seuil Bas
Cognac Frapin	16130	SEGONZAC	Autorisation	Non Seveso
DISTILLERIE DE L'UGNI BLANC	16130	SEGONZAC	Autorisation	Non Seveso
DISTILLERIE DE LA CHAMPAGNE SARL	16130	SEGONZAC	Enregistrement	Non Seveso
DISTILLERIE GUYOT SARL	16130	SEGONZAC	Enregistrement	Non Seveso
LA PLANTE DU ROY EARL	16130	SEGONZAC	Enregistrement	Non Seveso
ORECO	16130	SEGONZAC	Autorisation	Non Seveso
VIEUX COLOMBIER SA	16130	SEGONZAC	Autorisation	Non Seveso
VIGNOBLES BILLHOUET	16130	SEGONZAC	Autorisation	Non Seveso

Les établissements ICPE identifiés n'impactent pas la zone d'activités des Malestiers. Toutefois de nouvelles activités de ce type sont susceptibles d'y être implantées à terme.

Risque sismique

Segonzac est située dans une zone de sismicité modérée (3), où les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ».

2.5.2 Milieu naturel

Occupation du sol

Le périmètre d'étude est composé de parcelles agricoles et viticoles.

Sur les 3,2 ha du périmètre, 63% sont dédiés à la culture de la vigne, 9% à la culture de tournesol et la nature des surfaces restantes ne sont pas indiquées dans le RPG2012.

Un chemin rural traverse le site.

Espaces naturels remarquables

La commune de Segonzac possède peu d'éléments naturels remarquables. En effet, seulement une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I est recensée.

- ZNIEFF DE TYPE I N°540007645 « FONT BELLE ».

La zone concerne un petit coteau calcaire couvert de friches et de pelouses sèches, isolé au milieu de vastes étendues consacrées aux vignobles ; la nature filtrante du substrat ainsi que l'orientation des pentes au Sud-Ouest, propice à un long ensoleillement, ajoutées à la chaleur et la sécheresse estivale, y ont permis le développement d'une flore remarquable par ses affinités méridionales, abritant de nombreuses plantes originaires du bassin méditerranéen et des montagnes au sud de l'Europe et d'un beau cortège d'Orchidées.

Elle est située à plus de 2,5km du site d'étude.

Illustration n°28. Les ZNIEFF

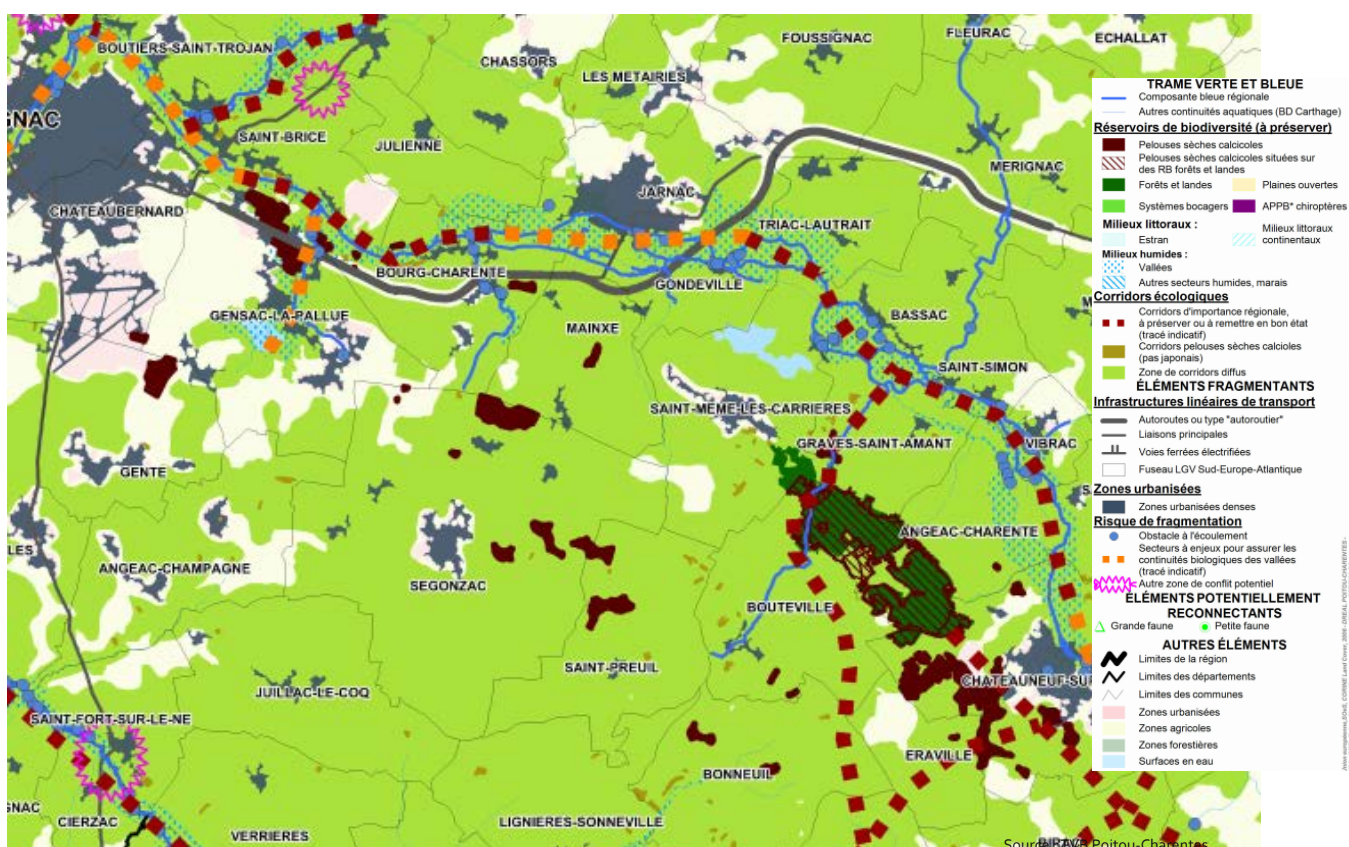


Trame verte et bleue

A l'échelle régionale, Segonzac s'insère au sein d'une grande zone de corridor diffus marquée de quelques réservoirs de biodiversité relatifs à des pelouses calcicoles.

L'ensemble urbain de la commune de Segonzac forme une rupture de continuité dans la trame verte et bleue.

Illustration n°29. Extrait de la TVB Régional Poitou-Charentes (Secteur de Segonzac)



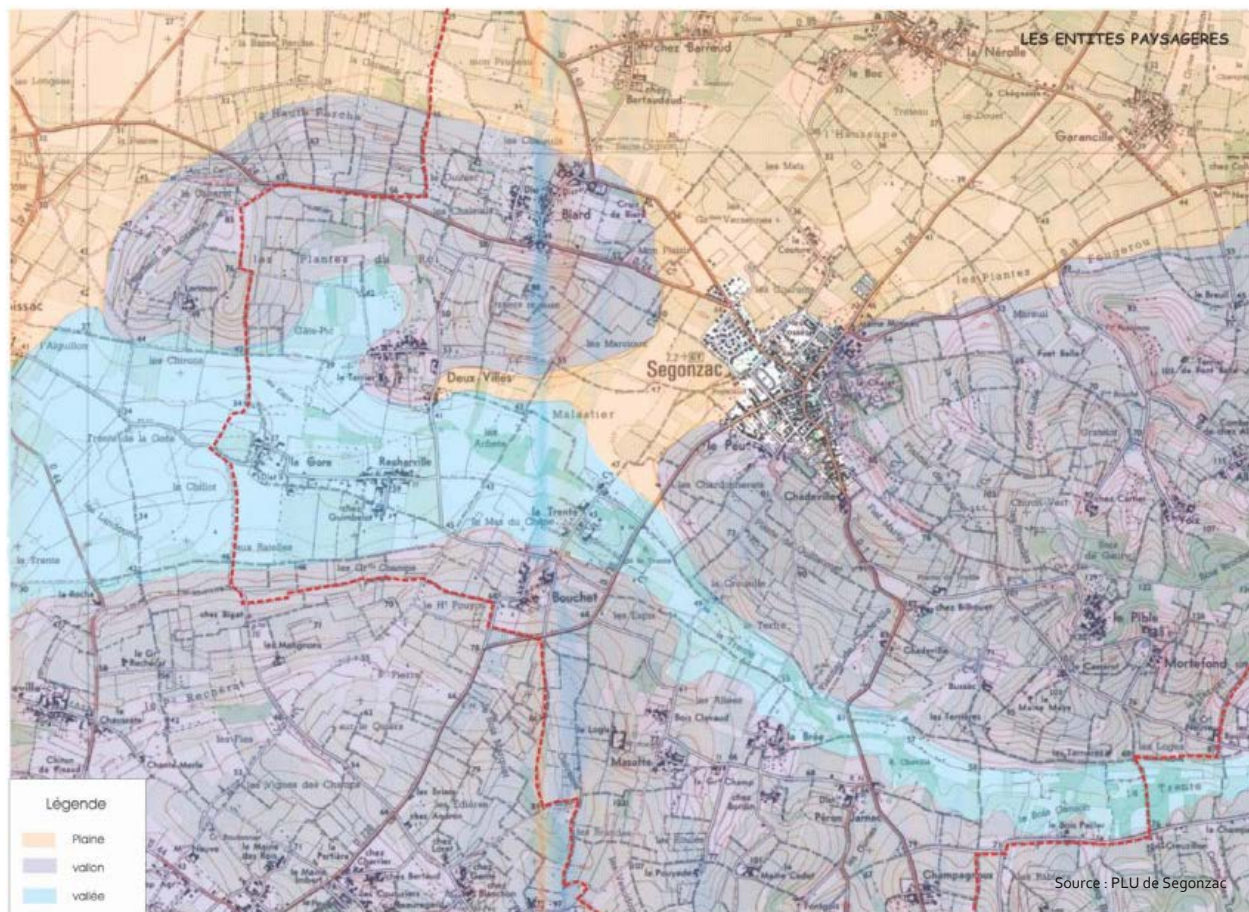
2.5.1 Paysage

Segonzac fait partie de la communauté de communes de la « Grande Champagne ». Une « champagne » est au sens géographique, une plaine crayeuse ou calcaire.

La Commune de Segonzac présente les différentes entités paysagères suivantes :

- Paysage de plaine : Vignes et cultures s'alternent bien que la viticulture reste l'élément prégnant des paysages. Les espaces agricoles plats permettent des vues sur le village de Segonzac. Les éléments vivants sont rares. Ils participent à la structure des paysages;
- Paysage de vallons : Les espaces ouverts aux formes courbes sont rehaussés de bosquets qui cadrent les scènes de vignoble. Ils révèlent depuis les hauteurs, des vues lointaines où se succèdent les collines. Les hameaux se lovent au creux des pentes. Les petits bois sont assez nombreux.
- Paysage de vallée : Les boisements forment une masse continue et linéaire qui laisse deviner la vallée. Ce paysage marque la frontière avec les paysages de vallons au sud de Segonzac.

Illustration n°30. Les entités paysagères de Segonzac



Le site d'étude intègre l'entité du paysage de Plaine où l'aspect agricole et viticole domine. Toutefois quelques bâtiments industriels présents sur la zone d'activités des Malestiers impactent la qualité paysagère.

L'environnement du site n'est pas de nature à remettre en question l'aménagement ultérieur de ce périmètre.

2.6 Compatibilité avec les documents cadres

L'opération doit vérifier la compatibilité, la cohérence et l'harmonie avec les choix d'urbanisme à l'échelle locale (Plan Local de l'Urbanisme), et ceux décidés à l'échelle intercommunale (Schéma de Cohérence Territoriale...).

2.6.1 Documents cadre sur l'Eau

SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne a été révisé et adopté pour la période 2016-2021, en décembre 2015.

Il définit 4 grandes orientations déclinées en plusieurs dispositions :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
 - o Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
 - o Mieux connaître pour mieux gérer
 - o Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
 - o Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;
- Réduire les pollutions ;
 - o Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants ;
 - o Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
 - o Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
 - o Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels ;
- Améliorer la gestion quantitative ;
 - o Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
 - o Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
 - o Gérer la crise ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques ;
 - o Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
 - o Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
 - o Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
 - o Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation sur le bassin Adour Garonne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Certains PGRI définissent également des objectifs et des dispositions spécifiques pour chaque territoire à risque important d'inondation (TRI).

Ce plan traite de l'ensemble des aspects de la gestion des inondations :

- la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation ;
- la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, notamment des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation du sol et la maîtrise de l'urbanisation ;
- l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque.

Il vise ainsi à intégrer la prise en compte et la gestion du risque d'inondation dans toutes les politiques du territoire.

Le PGRI du bassin Adour-Garonne définit 6 objectifs stratégiques :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;

- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection.

Pour atteindre ces objectifs, 49 dispositions associées sont proposées, dont 13 sont communes avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau (SDAGE).

La commune de Segonzac se situe en limite du TRI Angoulême - Cognac - Saintes.

SAGE Charente

Le SAGE Charente est en cours d'élaboration.

A ce stade, sur les bases d'enjeux partagés, la stratégie du SAGE Charente est fondée sur des objectifs prioritaires déclinés localement avec les acteurs. Les objectifs prioritaires du SAGE Charente sont définis comme « ce que l'on veut ». Ils correspondent à l'ambition du SAGE Charente :

- Préservation et restauration des fonctionnalités des zones tampons et des milieux aquatiques ;
- Réduction durable des risques d'inondations et submersions ;
- Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau ;
- Bon état des eaux et des milieux aquatiques (quantitatif, chimique, écologique et sanitaire) ;
- Projet cohérent et solidaire de gestion de l'eau à l'échelle du bassin de la Charente

Ils se déclinent en orientations thématiques :

- o Organisation, participation des acteurs et communication ;
- o Aménagements et gestion sur les versants ;
- o Prévention des inondations et des submersions marines ;
- o Gestion et prévention du manque d'eau à l'étiage ;
- o Gestion et prévention des intrants et rejets polluants ;
- o Aménagement et gestion des milieux aquatiques.

Le site d'étude se trouve en dehors des zones sensibles (périmètre de protection AEP, zone humide, cours d'eau...) et permet de répondre favorablement à l'ensemble des orientations énoncées.

2.6.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Segonzac est incluse dans le périmètre du SCoT de la Région de Cognac en cours d'élaboration.

2.6.3 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Document de planification urbaine fixant les règles d'urbanisme de la commune, le PLU organise l'avenir d'un territoire en anticipant ses évolutions pour mieux les maîtriser et les coordonner. Il s'impose à tous et sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, permis de démolir, déclarations préalables...).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Segonzac a été approuvé en février 2007. Depuis, plusieurs modifications sont venues amender le document.

Les grands objectifs poursuivis par la commune et inscrits dans le PADD sont :

- Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions ;
- Conserver le patrimoine et l'identité du bourg / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine urbain et naturel ;
- Circulation / voirie / stationnement / qualité des axes de circulation ;
- Participer au dynamisme économique ;
- Maintenir le niveau d'équipement - restructurations – adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements ;
- Garantir un développement touristique de qualité ;
- Préserver les terres agricoles et les vignobles / prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir.

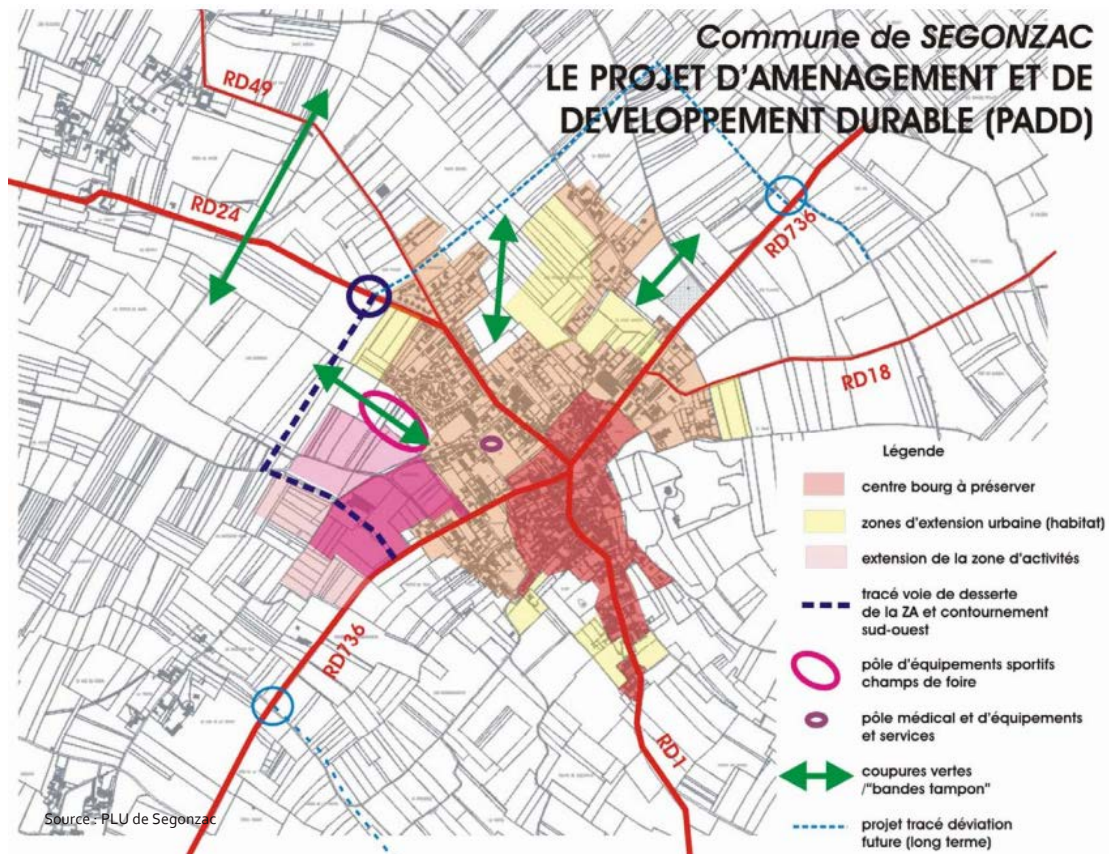
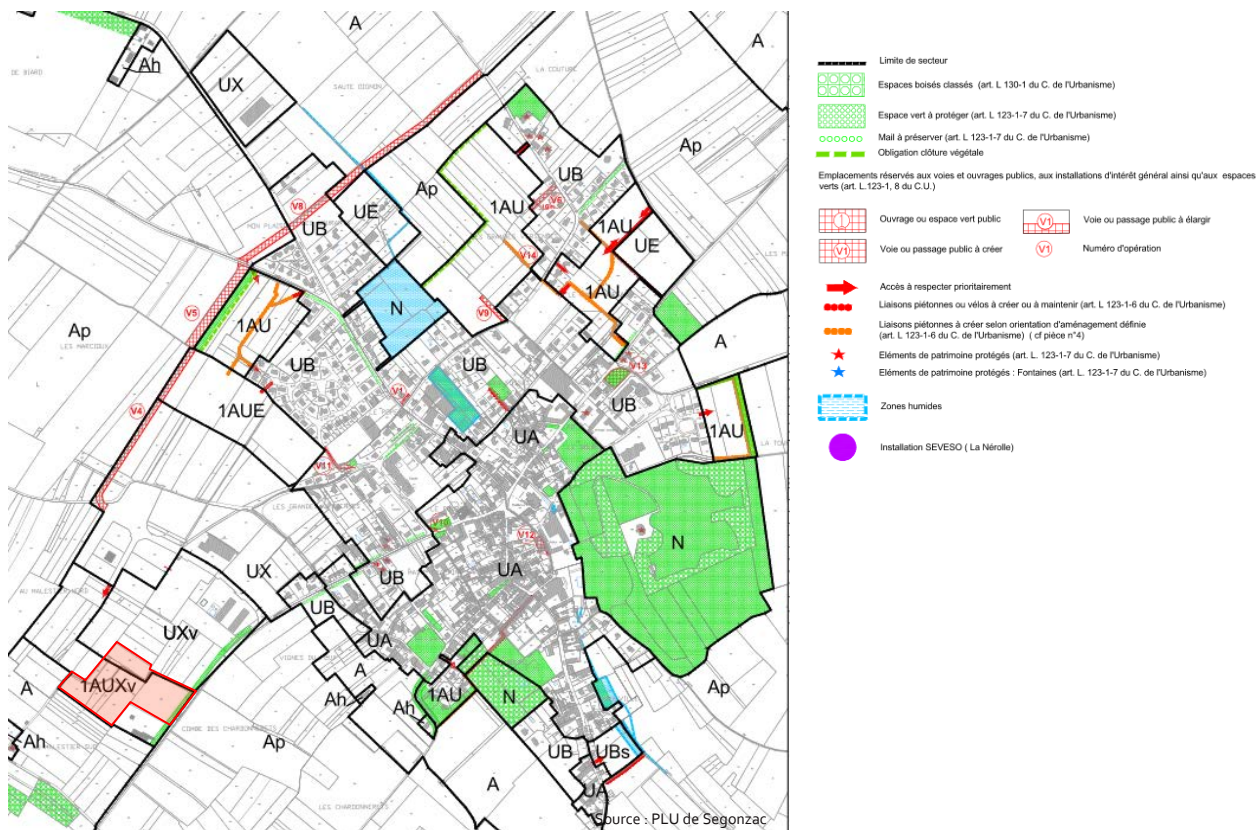


Illustration n°32. Extrait du document graphique du PLU de Segonzac



Le site du projet est concerné par deux types de zonage :

- Zone UXv, qui est une zone d'activités réservée aux Spiritueux ;
- Zone 1AUXv qui est une zone future d'activités réservée aux Spiritueux.

L'extension d'une zone d'activités dédiée à la filière des spiritueux est en accord avec le zonage du PLU et la vocation affichée du secteur.

L'espace vert situé le long de la D736 est protégé au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et est à conserver.

La zone UX correspond aux zones d'activités existantes : Les Malestiers et RD 49. Elle comprend un secteur UXv réservé aux activités économiques et aux « spiritueux » : distillation, stockage d'eau de vie, constructions agricoles. Les dispositions principales du règlement applicable à cette zone peuvent être résumées dans le tableau suivant :

<p>Article 1 : les occupations et utilisations du sol Interdites</p>	<p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;</p> <p>Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75 m² ;</p> <p>Les constructions à usage agricole, sauf en secteur UXv ;</p> <p>Les constructions à usage d'élevage ou forestier ;</p>
<p>Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies Ouvertes au public</p>	<p>Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir</p>
<p>Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>Les installations doivent être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'eaux usées.</p> <p>Monsieur le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.</p> <p>Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.</p> <p>Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.</p>
<p>Article 10 : Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur hors tout d'une construction ne peut excéder 15 m.</p>
<p>Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p>	<p>Tous les espaces libres non affectés à la construction, au dépôt, au stationnement ou à la circulation doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les espaces verts doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre et d'un arbuste au moins par 100 m².</p> <p>Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges</p>

	<p>Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc, - l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ; - les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires, - les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles). - La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant. <p>La végétation d'arbres repérés au plan (espaces verts protégés) doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné ou dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.</p>
--	--

Pour la zone AUXv, les dispositions principales du règlement applicable à cette zone peuvent être résumées dans le tableau suivant :

<p>Article 1 : les occupations et utilisations du sol Interdites</p>	<p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;</p> <p>Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75 m² ;</p> <p>Les constructions isolées ;</p> <p>Les constructions à usage agricole, sauf en secteur UXv ;</p> <p>Les constructions à usage d'élevage ou forestier ;</p>
<p>Article 2 : les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zones.</p> <p>Les établissements classés soumis à déclaration ou autorisation ainsi qu'à leur extension à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances</p>
<p>Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies Ouvertes au public</p>	<p>Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p>
<p>Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>Les installations doivent être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'eaux usées.</p> <p>Monsieur le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.</p> <p>Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.</p> <p>Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.</p>
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport</p>	<p>Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.</p>

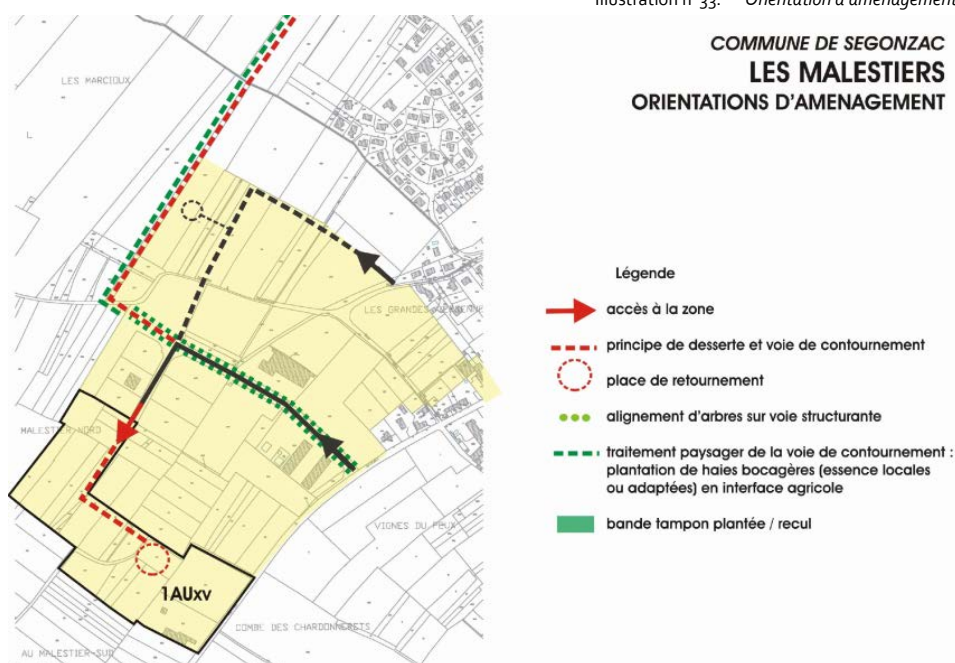
aux autres sur une même propriété	
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur hors tout d'une construction ne peut excéder 15 m.
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	<p>Tous les espaces libres non affectés à la construction, au dépôt, au stationnement ou à la circulation doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les espaces verts doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre et d'un arbuste au moins par 100 m².</p> <p>Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges.</p>

Le PLU Segonzac intègre une pièce intitulée « orientations d'aménagement ». Ces orientations « prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le secteur des Malestiers fait l'objet d'une orientation d'aménagement présentée sur l'illustration suivante. Ainsi, l'aménagement du secteur repose sur plusieurs principes :

- Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en œuvre des opérations par tranches éventuelles ;
- prise en compte de la voie de desserte de la zone depuis la RD 24 et voie de contournement ;
- zones tampons ;
- qualité architecturale et paysagère de la zone d'activités ;
- insertion dans le site ;
- bande paysagère plantée (de type haie bocagère) en interface agricole le long de la future voie de contournement.

Illustration n°33. Orientation d'aménagement « secteur des Malestiers »



Les documents cadres sont compatibles avec le développement de ce secteur qui est d'ailleurs l'un des seuls qui permet l'accueil d'activités économiques dédiées aux spiritueux sur le territoire.

3 CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA REFLEXION

3.1 Contexte de la réflexion

3.1.1 Vin et spiritueux : une filière d'exception

Confondue avec le territoire de la Grande Champagne, la communauté de communes abrite un terroir remarquable qui favorise la culture de la vigne et la production de spiritueux tel que le Cognac. Ainsi différentes entreprises et commerces liés à cette production se sont implantés sur le territoire et Segonzac s'est imposée au fil des années comme la capitale du Grand Cognac, cru prestigieux de Cognac.

Aujourd'hui les viticulteurs et Maisons de Cognac sont de plus en plus contraints par les normes d'exploitation et de distillations liées à leur production. Historiquement implantés dans les centres-bourgs, il n'y est aujourd'hui plus possible d'accroître les capacités de distillation et de stockage au regard des normes de distances vis-à-vis des tiers et des volumes à stocker. Il leur est difficile de trouver des sites appropriés leur permettant d'exercer leur activité, d'autant plus que les terrains à vocation économique sont rares.

La collectivité ayant mené une étude concernant l'intérêt de créer une zone d'activités dédiée aux spiritueux, cette dernière a fait ressortir la forte demande de la profession sur le territoire et son importance pour le devenir de la filière. Afin de soutenir et de pérenniser l'activité sur le territoire, la collectivité envisage de dédier l'extension de la zone d'activités des Malestiers à la filière des spiritueux.

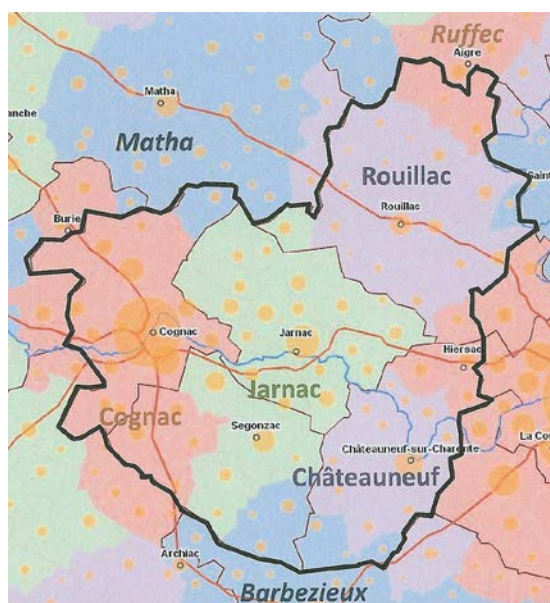
Depuis 2006 Segonzac est reconnue pôle d'excellence rurale sur la thématique « Vins et Spiritueux » grâce aux efforts produits avec la Communauté de communes pour développer un pôle vins et spiritueux à Segonzac. Le renforcement d'une zone d'activités dédiée à la filière des spiritueux sur le territoire de Segonzac s'inscrit donc dans la continuité de la politique économique et territoriale menée depuis de nombreuses années et ayant permis d'atteindre ce label.

3.1.2 Positionnement et Armature territoriale

Le Conseil communautaire de Grand Cognac a voté en faveur de la fusion des 5 communautés de communes (communautés de Communes du Rouillacais, de Jarnac, de la région de Châteauneuf, de Grande Champagne et de Grand Cognac) en une communauté d'agglomération au 1er janvier 2017 : le Très Grand Cognac.

Dans le même temps, le syndicat mixte de la région de Cognac est créé afin de mener l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le périmètre du Très Grand Cognac. Le SCoT est un document de planification stratégique de l'aménagement de l'espace à moyen et long terme (15 à 20 ans). Il doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement dans le cadre d'une démarche globale dessinant notamment l'armature urbaine du territoire.

Aujourd'hui, Segonzac est un pôle structurant d'équilibre pour la filière vinicole et pour le territoire de manière générale au regard de son niveau d'équipements et de services et de son poids sur différents plans, notamment économique. L'extension de la zone d'activités des Malestiers s'inscrit dans cette réflexion qui positionne Segonzac comme pôle structurant à l'échelle de la nouvelle intercommunalité à venir et renforcera le pôle économique et le bassin d'emploi de Segonzac.



3.1.3 L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Présentation de l'établissement



Un EPF de l'Etat existe sur le territoire depuis le 30 Juin 2008. Sa mission est décrite au L321-1 du Code de l'Urbanisme : « dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'Etat peut créer des établissements publics fonciers [...]. Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le

développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

Illustration n°34. Territoire d'intervention de l'EPFPC

L'EPF, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), dispose d'une autonomie financière et à vocation à mettre en place des stratégies foncières permettant de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi il est compétent :

- pour contribuer au développement des activités économiques
- pour contribuer à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels
- pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques
- pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur (au sens du L300-1 du CU) des biens fonciers ou immobiliers acquis
- pour constituer des réserves foncières.



L'EPF est un « recycleur foncier » : c'est-à-dire qu'il intervient dans l'acquisition (à l'amiable, par expropriation ou préemption), le portage, la gestion et la remise en état du foncier (y compris sa possible dépollution) ainsi que l'ensemble des études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il se présente donc comme l'un des outils les plus pertinents pour réaliser toutes les acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les collectivités des quatre départements de son aire d'intervention (Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne).

Les biens acquis ont vocation à être cédés aux collectivités ou aux opérateurs désignés par elles pour la mise en œuvre du projet d'aménagement prévu ; l'EPF n'a pas vocation à aménager.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PC

Le cadre d'intervention de l'EPF est fixé par un Programme Pluriannuel d'Intervention. Le premier programme établi sur la période 2009-2013 fixait comme objectif de développer une première phase d'intervention foncière et d'évaluer les difficultés de mise en œuvre de l'action de l'Etablissement Public Foncier.

Le second PPI, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPF pour répondre aux nouveaux besoins du territoire et aux politiques nationales d'aménagement du territoire, d'emploi et de transition écologique. De ce fait le périmètre d'intervention de l'EPF est recentré sur l'émergence des projets de renouvellement urbain, le portage et le recyclage de terrains à bâtir tout en tenant compte des enjeux stratégiques locaux et de la nécessité d'anticiper les projets d'aménagements. Pour cela, l'EPF est en mesure d'engager toutes les études permettant de préciser sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur le territoire sur lequel il est sollicité au travers d'une convention ainsi que les études et analyses permettant de fiabiliser la revente des fonciers sur lequel il est amené à intervenir.

Ainsi les actions d'intervention de l'EPF Poitou Charentes peuvent être résumées de la manière suivante :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues (un taux de 25% de logement social minimum dans les opérations envisagées est attendu), les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine ;

Les conventions entre la collectivité et l'EPF Poitou-Charentes

Depuis 2009, la Communauté de communes de Grande Champagne a contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier du Poitou-Charentes une convention projet ayant pour objectif de mener des acquisitions foncières dans le cadre d'une politique foncière active définie par la collectivité pour le développement économique.

Cette convention précise le périmètre et les modalités d'intervention visant la réalisation d'une zone économique dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de Segonzac.

Cette convention a été prolongée par avenant au 31 décembre 2018.

3.2.2 Soutenir la filière « Vins, Spiritueux » et l'emploi

Grande Champagne est le territoire du 1^{er} cru de la région de Cognac. Cette spécificité permet au territoire de rayonner à l'international et place la filière des spiritueux au cœur de l'économie locale. Les Maisons de Cognac sont historiquement implantées en centre-bourg. Cette localisation ne permet plus de répondre aux normes d'exploitation et de distillation actuelles de plus en plus contraignantes. Ainsi, peu de sites sont véritablement adaptés pour le développement de l'activité.

C'est pourquoi la collectivité envisage l'extension de la zone d'activités des Malestiers à Segonzac pour créer des terrains dédiés à la filière des spiritueux. Capitale de Grande Champagne et pôle d'excellence rurale « Vins et Spiritueux », Segonzac se présente comme le territoire idéal pour le développement de la filière. Située à proximité, à la fois du Centre Universitaire, du Centre International des eaux de vie, de l'antenne de la chambre d'agriculture et de l'institut technique de la vigne et du vin, la zone d'activités des Malestiers bénéficie d'une position stratégique pour faire émerger des synergies positives sur le territoire. De plus la zone comprend déjà des entreprises liées à la filière (la Maison des Maines, cave coopérative (Association Charentaise Viticole), une tonnellerie, un négociant).

Il est aujourd'hui indispensable d'accompagner les activités existantes pour assurer leur développement. L'extension de la zone d'activités permettra en sus de favoriser l'émergence de nouvelles activités créatrices d'emploi confortant ainsi le pôle « vin et spiritueux », et plus largement le pôle de Segonzac au sein du futur Très Grand Cognac.

3.2.3 Affirmer Segonzac comme pôle secondaire

Le syndicat mixte de la région de Cognac mène l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le périmètre du Très Grand Cognac, intercommunalité qui émergera début 2017. Le SCoT est un document de planification stratégique de l'aménagement de l'espace à moyen et long terme (15 à 20 ans). Il doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement dans le cadre d'une démarche globale dessinant notamment l'armature urbaine du territoire.

Aujourd'hui, Segonzac est un pôle structurant d'équilibre pour la filière et pour le territoire de manière générale au regard de son niveau d'équipements et de services et de son poids sur différents plans, notamment économique.

L'extension de la zone d'activités des Malestiers s'inscrit dans cette réflexion qui positionne Segonzac comme pôle structurant à l'échelle de la nouvelle intercommunalité à venir et renforcera le pôle économique et le bassin d'emploi de Segonzac.

3.2.4 Poursuivre la politique économique communautaire

La Communauté de communes Grande Champagne porte depuis plusieurs années une politique économique qui passe nécessairement par une maîtrise foncière. Accompagnée par l'EPF Poitou-Charentes, la collectivité a déjà pu à travers l'intervention foncière et aux cessions qui en découlent concrétiser l'aménagement de zones économiques qui contribuent aujourd'hui à la dynamique économique du territoire.

Aujourd'hui, fort de ce partenariat efficace et confrontée à la saturation des zones d'activités communautaires, la collectivité entend poursuivre l'intervention foncière en faveur du développement économique du territoire.

3.2.5 Optimiser la future desserte de la zone (contournement)

L'orientation d'aménagement du secteur des Malestiers développée dans le PLU de Segonzac vise également la création d'une voie de contournement du centre-bourg de Segonzac. Cette voie permettrait de réduire la circulation des poids lourds dans le centre-bourg et ainsi améliorer la sécurité et le cadre de vie.

Le tracé de cette voie de contournement débute de la D736, traverse la zone des Malestiers et rejoint ensuite la RD24.

L'extension de la zone d'activités des Malestiers favorisera l'implantation de nouvelles entreprises et concentrera ainsi les nuisances induites par le déplacement des poids lourds. Le centre-bourg sera alors préservé et retrouvera des déplacements plus apaisés.

4 DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

4.1 Objet de l'enquête

4.1.1 Introduction

Le dossier présenté à l'enquête publique motive l'utilité publique de la mise en place d'une réserve foncière sur le périmètre des Malestiers à Segonzac (16). Il s'inscrit à la suite de l'étude de création d'une zone dédiée aux spiritueux au sein de la zone d'activités qui permettrait de répondre aux attentes et demandes de la filière.

Ce dossier est élaboré dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en application des articles L.1 et L.110-1, R. 111-1 à R.111-9, et R112-1 à R112-27 du Code de l'Expropriation. Cette dernière a pour objectif de recueillir les observations du public, apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet, ceci sur la base d'un dossier complet, tel qu'il est décrit aux articles R.112-4 à R112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La constitution d'une DUP réserve foncière est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme. Elle exige néanmoins que le projet soit justifié par la réalisation, à terme, d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

4.1.2 Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier conforme aux dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation comprend les éléments suivants :

- une notice explicative
- le plan de situation
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

4.1.3 Nature et Condition de l'enquête

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, notamment par ses articles R112-4 et suivants.

Elle a pour objectif de confirmer le caractère d'utilité publique du projet et de vérifier que l'opération est élaborée en connaissance de cause et, d'autre part, a pour but de permettre une meilleure information des citoyens en ce qui concerne l'aménagement du cadre de vie et la protection de l'environnement.

L'information du public trouve ses fondements dans la nécessité d'expliquer et de faire comprendre les raisons qui ont conduit les pouvoirs publics à retenir le projet, tant du point de vue d'une bonne gestion administrative que de celui de la prise en compte des préoccupations environnementales. Ainsi, c'est dans une double perspective que la procédure d'enquête publique est organisée :

- une meilleure participation du public,
- une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des besoins et attentes du public

La procédure de déclaration d'utilité publique est lancée suite à l'étude d'opportunité qui a démontré l'intérêt de maîtriser ces emprises foncières. Les études de maîtrise d'œuvre qui seront mises en œuvre par la suite, pourront faire l'objet d'une étude d'impact conformément au Décret n°2011-2019 (du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact), dans la mesure où les aménagements ou ouvrages seraient susceptibles d'affecter l'environnement en raison de leur nature même, de leur consistance ou du caractère des zones concernées.

Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. a été transmis au Préfet selon les dispositions prévues à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

4.2 Recours à la procédure simplifiée

Il est rappelé que cette opération a pour objectif prioritaire de répondre aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises et de conforter le pôle économique de Segonzac.

Pour l'essentiel, les caractéristiques du projet ne sont pas encore connues : absence de programmation (nombre et taille des parcelles, construction de locaux, aménagement des espaces publics), pas de désignation de la maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre sur les différentes parties du projet, aucun coût prévisionnel d'investissement sur les ouvrages les plus importants, programmation non définie, implantation non déterminée, pas d'estimation des recettes potentielles, etc.

Ce dossier d'enquête préalable a pour objectif de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique de l'intervention foncière sur le périmètre des Malestiers dans le cadre des dispositions des articles R112-5 et R112-6 (ex. R. 11-3 II) du code de l'expropriation, qui précisent les conditions de mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié.

En effet, en l'absence d'un projet opérationnel (pas d'opérateur économique désigné ni de maîtrise d'œuvre) et compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement, la procédure simplifiée se justifie de fait ; elle est conditionnée ici par les critères cumulatifs suivants :

- 1) *Le programme est une opération d'aménagement d'urbanisme ou d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains.*

Elle permettra de vérifier la faisabilité d'une extension de la zone d'activités des Malestiers ; des prospections et des études complémentaires sont de fait nécessaires pour confirmer cette faisabilité. La maîtrise foncière est le préalable nécessaire pour engager l'aménagement de la zone.

- 2) *Le programme doit être de nature telle, que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête*

La collectivité a mis en évidence l'opportunité d'aménager l'extension de la zone d'activités des Malestiers, mais aucune étude ne permet d'apprécier précisément les caractéristiques des travaux, ni l'étendue des principaux ouvrages. En ce sens, elle n'est également pas en mesure de fournir une estimation du coût des aménagements.

- 3) *L'acquisition des terrains présente un caractère urgent*

La nécessité d'intervenir rapidement pour répondre favorablement aux demandes d'implantations économiques sur le territoire et permettre au territoire d'être réactif et flexible face aux évolutions auxquelles la filière des spiritueux est confrontée justifie par ailleurs le caractère d'urgence.

C'est donc dans ce cadre que le l'EPF Poitou-Charentes présente sa demande de DUP simplifiée, qui donnera l'opportunité de répondre aux objectifs fixés sur ce territoire :

- Répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire ;
- Développer les activités économiques et l'emploi ;
- Appuyer un développement économique cohérent de la zone des Malestiers structurée autour de la filière « vins et spiritueux » ;
- Conforter Segonzac en tant que pôle secondaire à l'échelle du Très Grand Cognac à venir et comme ville centre de son bassin de vie ;
- Conforter à l'échelle du territoire du SCOT l'activité économique viticole structurante ;
- Justifier et conforter le projet de contournement qui vise à apaiser la circulation dans le centre-bourg ;
- Préserver les exploitations agricoles et viticoles et leur fonctionnement.

4.3 Recours à l'expropriation

Des négociations amiables ont été engagées depuis 2009 et ont permis d'acquérir une grande partie du périmètre d'étude mais n'ont pas abouti à sa maîtrise totale. Elles sont poursuivies par l'EPF et la collectivité et seront dans la mesure du possible privilégiées, mais ne peuvent garantir la bonne réalisation de la maîtrise foncière sur ces périmètres stratégiques pour le développement futur de la commune.

Dans cette mesure, le recours à l'expropriation semble l'unique moyen de procéder, dans des temps raisonnables, à l'ensemble des acquisitions nécessaires à la mise en œuvre d'un programme économique viable qui passe par l'extension de la zone d'activités des Malestiers.

4.4 Organisation et déroulement de l'enquête publique

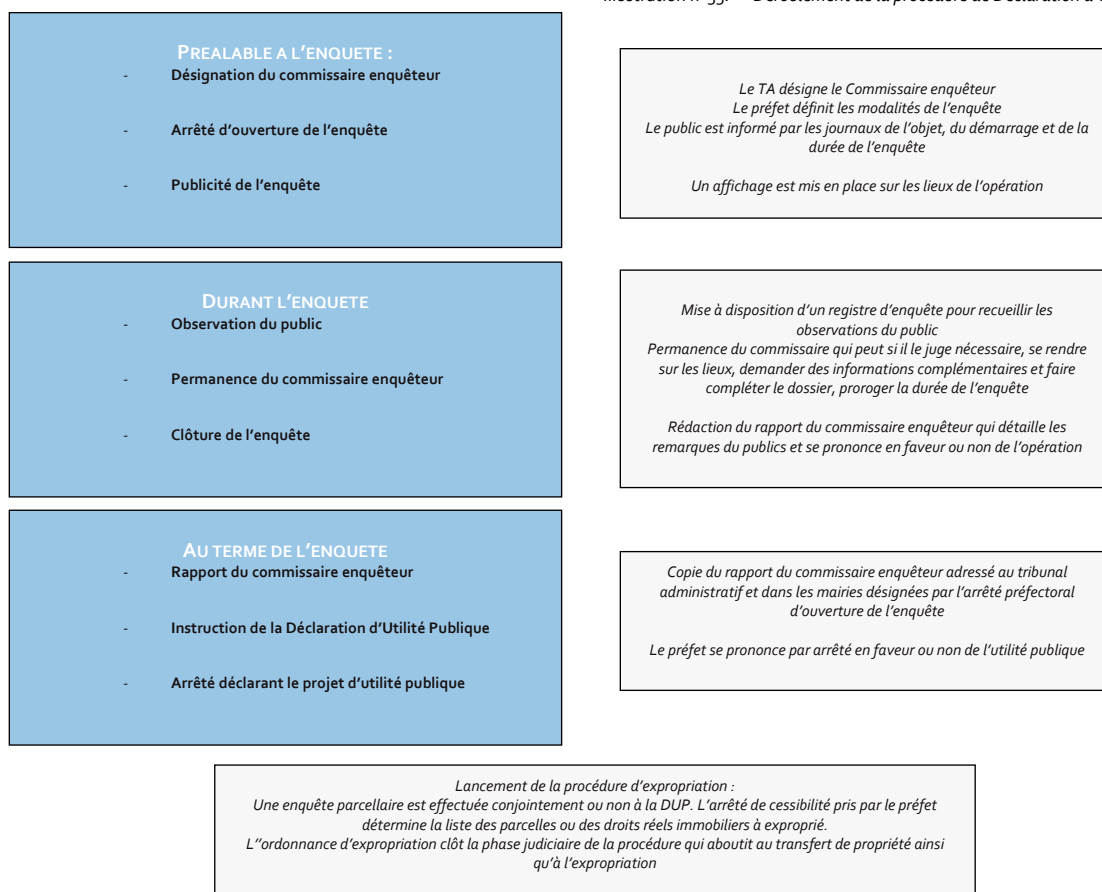
Il convient de souligner que si la Loi de Démocratie de Proximité du 27 février 2002 a décentralisé la décision d'ouverture des enquêtes publiques, dans le cas d'une enquête publique préalable à une D.U.P ; il revient néanmoins au Préfet de saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur (ou d'une commission d'enquête).

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur (ou du président de la commission d'enquête), précise par arrêté (article R. 111-1 à 3 et R.112-8 à 17 du Code de l'Expropriation) :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du Préfet, publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. Cette démarche est également accompagnée d'un affichage de l'avis débutant au moins huit jours avant le début de l'enquête et se prolongeant durant toute sa durée.

Illustration n°35. Déroulement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique



Durant la période d'enquête le commissaire enquêteur recueille les observations sur l'utilité publique du projet ou à défaut, sont consignées directement sur le registre par les intéressés conformément au R.112-17 du Code de l'Expropriation.

Le registre enquête est clos à la fermeture de l'enquête pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence.

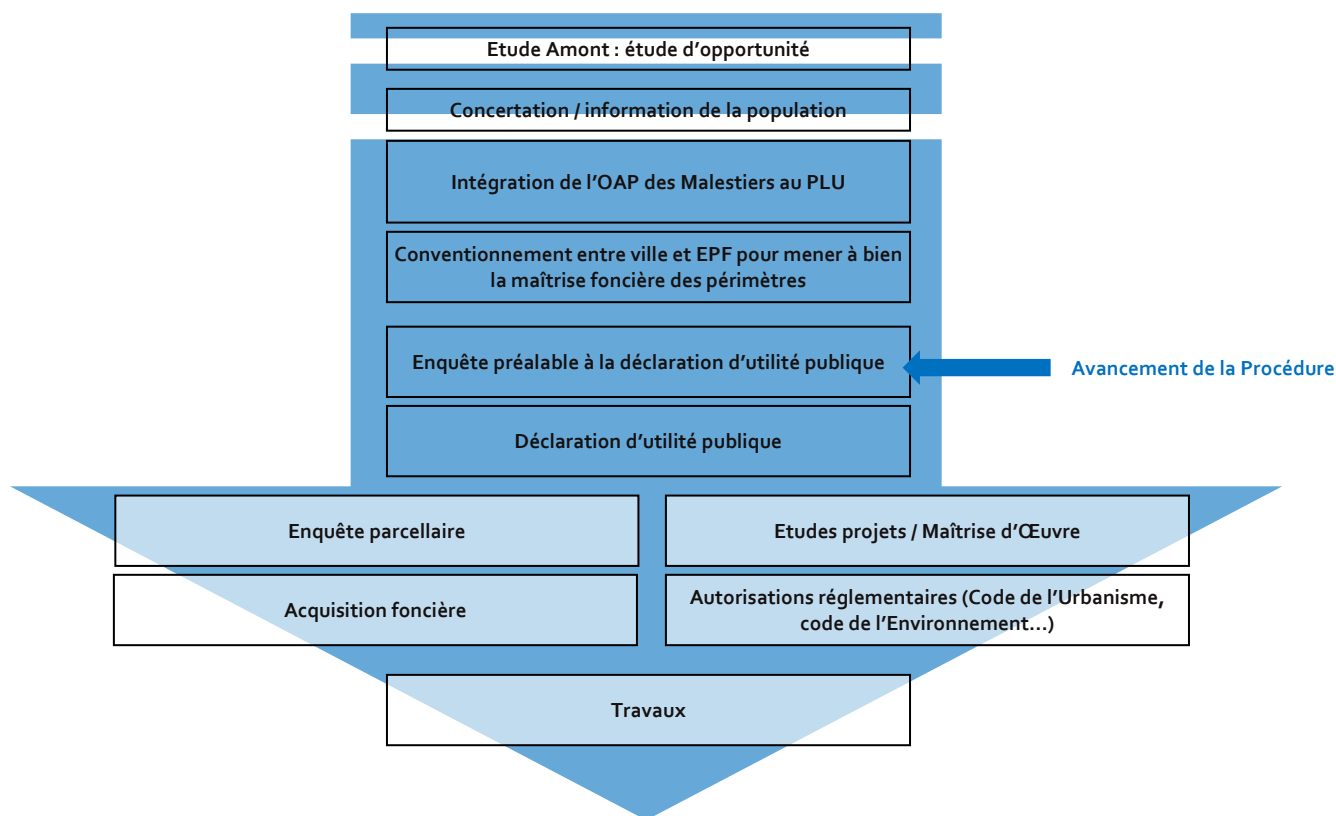
Les conclusions de l'avis du commissaire enquêteur devront être motivées et préciseront clairement si elles sont ou non favorables à l'opération. Le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour transmettre son rapport, accompagné du dossier d'enquête, en préfecture, afin que le préfet puisse statuer sur l'utilité publique de l'opération.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'enquête préalable. Il fait mention de la durée durant laquelle l'expropriant devra procéder à la maîtrise du foncier, qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai peut être prorogé pour une durée au maximum égale.

4.4.1 Insertion de l'enquête dans la procédure

Le graphe suivant présente l'état d'avancement de la procédure.

Illustration n°36. Etat d'avancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique



4.4.2 Déclaration d'utilité publique

Au terme de l'enquête publique, l'avis du Commissaire Enquêteur permet d'aviser le Préfet des résultats de l'enquête.

Ce dernier se positionne par arrêté sur l'Utilité Publique de l'opération au plus tard, dans l'année qui suit la clôture de l'enquête. L'arrêté d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent sa publication.

Des adaptations de l'opération pourront être envisagées pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête préalable, sans toutefois que celles-ci ne remettent en cause l'économie du projet.

4.5 Textes de référence

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par :

- les L.1 et L.110- 1, R. 111-1 à R.111-9, et R112-1 à R112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains
- dans le cadre des DUP réserves foncières, une spécificité prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme. Elle exige néanmoins que le projet soit justifié par la réalisation, à terme, d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.
- lorsque les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité avec les projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique : les articles L.123-16 et R.123-23 du code de l'urbanisme
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (codifiée au code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales) et son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.

4.6 Procédures parallèles

4.6.1 Enquête parcellaire

La déclaration d'utilité publique de l'opération permet, par arrêté de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération.

Cet arrêté fait suite à une enquête parcellaire organisée en application du R131-3 du Code de l'Expropriation et pouvant être menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP. Cette consultation permet aux ayants-droits de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir. Les négociations seront dès lors engagées pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. A défaut d'accord amiable, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

4.6.2 Opération d'archéologie préventive

Les opérations d'archéologie préventive concernent l'ensemble des opérations soumises à étude d'impact ou donnant lieu à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installations ou travaux divers (travaux d'affouillement, d'exhaussement...) en application du Code de l'Urbanisme.

Ces opérations ont pour but d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux.

L'EPF pourra saisir, au moment approprié, le préfet qui décidera ou non de prescrire les mesures d'archéologie préventive.

Quoiqu'il en soit, l'EPF informera si nécessaire les services concernés de toute découverte archéologique sur le chantier.

5 BILAN

5.1 Bilan avantages-inconvénients

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation et du respect du programme fixé par la collectivité.

Ce bilan avantages/inconvénients peut être résumé par les paragraphes suivants.

5.1.1 Les inconvénients

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation ;
- Impact sur l'activité agricole et viticole ;
- Nuisances aux activités riveraines durant la phase travaux.

5.1.2 Les avantages

A l'inverse, la réalisation de cette maîtrise foncière permettra la réalisation du projet à brèves échéances, soit :

- Répondre aux forts besoins de développement des entreprises sur le territoire communautaire ;
- Produire du foncier et de l'immobilier économiques dans la perspective d'asseoir l'emploi sur le territoire ;
- Appuyer un développement économique cohérent de la zone des Malestiers structurée notamment autour de la filière viticole ;
- Conforter à l'échelle du territoire du SCoT l'activité économique viticole, très structurante pour le territoire ;
- Conforter la centralité de Segonzac ;
- Exploiter l'une des dernières zones dédiées aux activités économiques du PLU qui voit d'ailleurs ces capacités d'extensions futures très limitées ;
- Diriger les poids lourds sur la zone desservie par la future voie de contournement ;
- Garantir la continuité d'un chemin agricole nécessaire à la préservation des exploitations ;

Tous ces points montrent le potentiel qu'offre le site pour répondre aux enjeux de la Commune et de la Communauté de communes Grande Champagne, et particulièrement pour impulser un développement économique dynamique.

5.1.3 Synthèse

A regard de ces éléments, il apparaît clairement que la balance du bilan avantages/inconvénients est très nettement favorable à l'intervention sur le périmètre « Extension de la ZA des Malestiers ». Elle permettra en effet à terme à la collectivité d'apporter des réponses adéquates et mesurées aux problématiques auxquelles elle est confrontée.

5.2 Conclusion

Pôle économique structurant pour le territoire, la commune de Segonzac envisage l'extension de la zone d'activités des Malestiers afin de pouvoir répondre favorablement aux demandes d'implantation sur le territoire communautaire.

La production de foncier économique est indispensable pour assurer le maintien et le développement de l'activité, notamment viticole puisque cette dernière structure l'économie locale et promeut le territoire à l'échelle internationale.

L'émergence du projet soutenu par la Communauté de Communes Grande Champagne n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise pleine et entière du périmètre.

Ce contexte justifie l'utilité publique d'autant que les réflexions et études menées préalablement à cette demande montrent les attentes fortes de la filière phare du territoire et les nombreux atouts que représente le site pour le territoire.

Dans ce cadre l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes est le partenaire le plus approprié pour accompagner la collectivité. Pour ces raisons, l'EPF Poitou-Charentes sollicite le Préfet de la Charente pour déclarer l'utilité publique de cette opération dont il deviendra le bénéficiaire.