

Rapport d'enquête publique

préalable à la

- **Déclaration d'Utilité Publique**
- **Parcellaire en vue des acquisitions foncières**

Extension de la Zone Economique « des Malestiers » sur la
Commune de SEGONZAC

Communauté d'agglomération de Grand COGNAC

1. Préambule.....	3
2. Objet de l'enquête publique.....	3
3. Composition du dossier d'enquête	3-5
4. Organisation de l'enquête	5-6
5. Les observations	6-7
6. Analyse, mon avis	7-9
7. Pièces annexes	9

Conclusions du commissaire enquêteur

1. Préambule

La présente enquête relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Article R 112-1) et suivants, en vue de la création d'une zone dédiée à la filière vinicole et spiritueux par extension de la zone d'activités « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC.

L'aménagement de la zone d'activités « des Malestiers » a débuté en 2013.

L'extension de la viabilisation de la zone, ne peut-être envisagée sans une maîtrise foncière par la collectivité de l'ensemble des parcelles.

2. Objet de l'enquête publique

A la demande de l'établissement public Foncier (EPF) de Poitou Charentes, agissant pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Grand COGNAC, en vertu d'une convention signée le 10 novembre 2009 et notamment de l'avenant n°5 du 20 septembre 2016 relatif au développement économique de la zone « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC.

L'EPF de Poitou Charentes est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre de la fusion des régions au 01 janvier 2016.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) représente un périmètre d'étude de 9 parcelles pour une surface de 3ha 17a et 22ca.

L'enquête parcellaire porte sur les biens à acquérir, soit trois parcelles, représentant une surface totale de 1ha 91a et 64ca, dont une parcelle de 1ha 06a 19ca plantée en vigne. Cet ensemble de parcelles appartient au même propriétaire viticulteur demeurant sur la commune.

3. Composition du dossier d'enquête publique

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le dossier d'enquête publique doit être conforme aux termes de l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.1 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

3.11 Contexte :

Note générale d'informations, sur la volonté de la commune de Segonzac au cœur du vignoble de « Grande Champagne » 1^{er} cru du Cognac, de développer la filière économique « vinicole et spiritueux ».

L'action de l'EPF Poitou Charentes en matière de politique foncière a commencé des 2010 par l'acquisition de parcelles à l'amiable.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la communauté d'agglomération de Grand COGNAC a repris l'ensemble des Compétences de l'ancienne communauté de communes de Grande Champagne.

3.12 Documents cadres légitimant l'enquête

La convention entre la communauté de communes de Grande Champagne et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou Charentes, signée le 10 novembre 2009, fixe les modalités d'intervention et en particulier l'avenant n°5 du 20 septembre 2016.

Par délibération en date du 17 mars 2016, la CdC de Grande Champagne demande à l'EPF de préparer un dossier de DUP, concernant les terrains du périmètre de la convention et l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et parcellaire.

3.13 Plans

Le périmètre de la DUP, est représenté par un plan de situation au 1/5000 et un plan de masse au 1/2500.

3.14 Notice explicative

Notice qui précise ; la description du périmètre, le contexte territorial, le contexte de justification de la réflexion, la demande d'utilité publique et bilan.

3.15 Plan périmétral

Plans au 1/25000 et 1/1750 représentant le périmètre de la DUP.

3.16 Estimation sommaire des dépenses

Au 05 janvier 2017, la Direction Générale des Finances Publiques produit une estimation sommaire et globale de l'ensemble des 3 parcelles à acquérir, pour un montant de 130 K€.

3.17 Pièces annexes

Le 20 septembre 2016, signature de l'avenant n°5 à la convention projet n°16-09-001 relatif au développement économique de la zone « des Malestiers. » sur la commune de SEGONZAC.

3.2 Enquête Parcellaire

3.21 Contexte

Ensemble des éléments qui permettent de déterminer le nombre de parcelles à exproprier et d'identifier le propriétaire, pour assurer le développement de l'activité économique par l'extension de la zone d'activités « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC.

3.22 Etat parcellaire

Tableau, avec la référence cadastrale des parcelles, ainsi que l'origine de propriété.

3.23 Plan parcellaire

Un plan au 1/1000 indiquant le numéro cadastral des parcelles à exproprier.

4. Organisation de l'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E17000047/86 du Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 16 mars 2017, moi, Jean-Marie DROUAUD demeurant 606 route de la médecine 16410 Garat, ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

4.2 Contact avec la préfecture

Le 18 mai 2017, je me suis déplacé en préfecture pour parapher l'ensemble des documents constituant le dossier d'enquête, et en prendre possession.

4.3 Arrêté du préfet

L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 11 mai 2017, portant ;
- en vue de déclarer d'utilité publique l'extension de la zone économique « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC. - Parcellaire en vue des acquisitions foncières nécessaires à cette opération

4.4 Information du public

Conformément à la réglementation l'avis d'enquête publique était présent pendant la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage légal extérieur de la Mairie.

Par ailleurs, le but et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet de parution dans la presse local.

La Charente Libre : les **08 juin et 22 juin 2017**

Sud Ouest : les **08 juin et 22 juin 2017**

En complément, le panneau d'informations lumineux situait dans le centre bourg de Segonzac, indiquait les dates et horaires de permanences du commissaire enquêteur.

4.5 Visite des lieux

Le 20 juin 2017, j'ai effectué une visite du site, constaté en mairie la présence du dossier d'enquête et de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage légal extérieur.

4.6 Date et durée de l'enquête

L'enquête c'est déroulée sur une durée de 35 jours, soit du 21 juin 2017 au 25 juillet 2017.

4.7 Permanence du commissaire enquêteur

J'ai tenu 3 permanences :

- le 21 juin de 9h 00 à 12h 00
- le 06 juillet de 16h 00 à 19h 00
- le 25 juillet de 16h 00 à 19h 00

4.8 Contacts

J'ai rencontré le 21 juin 2017 avant l'ouverture de l'enquête, Mme le Maire de Segonzac, 1^{er} Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, pour comprendre et apprécier le contexte de la décision de l'ouverture de cette procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire.

Par ailleurs, un contact téléphonique avec la SAFER m'a permis de prendre en compte des informations complémentaires sur le contexte viticole.

4.9 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de l'arrêté préfectoral le 25 juillet à 19h 00.

J'ai clôturé et signé les registres à la date et heure de fin d'enquête.

Il n'y a pas eu de réunion de fin d'enquête.

L'enquête publique étant régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il n'est pas prévu de procès verbal de synthèse.

5 Les observations

5.1 Les avis des personnes publiques associées

Sans objet pour ce type d'enquête.

5.2 Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

5.21 Les observations du public

Le registre ne contient qu'une seule observation

Observation n° 1 : Mme BEAUMONT demeurant à Segonzac, conteste l'achat de vignes à Mr ROUSSEAU car elles sont situées sur un coteau et sur la capitale du Cognac de « grande Champagne » (Cognac – Spiritueux).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ne contester l'achat de vignes uniquement de par leur emplacement me semble pas justifié par rapport aux enjeux de la filière « cognac ».

Je précise que les parcelles de la DUP ne se situent pas sur un coteau.

La commune de Segonzac située au cœur du vignoble de cognac « grande champagne », doit encourager la promotion de cette activité économique indispensable à la création d'emplois.

Aucun courrier ou lettre adressé au commissaire enquêteur lors de l'enquête.

5.3 Enquête parcellaire.

5.31 Les observations du public

Le registre ne comporte aucune observation.

Aucun courrier ou lettre adressé au commissaire enquêteur

6 Analyse de l'enquête, mon avis

6.1 Analyse de l'enquête

L'organisation mis en place par la mairie permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions matérielles.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de cette enquête.

Les dossiers soumis à l'enquête étaient continuellement à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Dans le respect des prescriptions de l'article R 112-14 du code de l'expropriation :

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par deux insertions dans la presse locale.

L'avis d'enquête était présent sur le panneau d'affichage légal à l'extérieur de la mairie.

En complément le panneau d'informations lumineux placé au centre du bourg indiquait ; les dates et horaires de permanences du commissaire enquêteur.

L'EPF de Poitou Charentes a notifié le 02 juin 2017 par courrier, au propriétaire l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Je constate une très faible participation du public.

6.2 Mon avis

Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la zone d'activités « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC, s'inscrit dans la volonté de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac (CA GC) de conforter l'activité économique dédiée aux spiritueux.

Actuellement les viticulteurs et maisons de négoce installés dans le bourg, sont contraints par les normes de sécurité,

La rareté des terrains disponibles ne leurs permettent pas de créer de nouvelles implantations.

Compte tenu du peu de parcelles encore disponibles sur l'ensemble des zones d'activités de la CA GC, il devient urgent d'organiser l'extension de la zone « des Malestiers » afin de ne pas compromettre le développement de toute la filière économique du cognac.

L'extension de la zone d'activités « des Malestiers » s'inscrit dans la création d'emplois ainsi que le maintien du tissu économique local.

La DUP concerne des terrains classés en zones UXv et 1AUX (zones d'activités réservées aux spiritueux) du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2007 par la commune de SEGONZAC.

Le registre d'enquête du PLU, ne comporte aucune observation concernant le classement de ces parcelles.

La DUP représente une surface de 3ha 84a 19ca dont 1ha 92a 55ca est déjà la propriété de l'EFP et de la CdC de Grande Champagne.

Une seule observation formulée sur le registre d'enquête.

Enquête Parcelaire

Je constate, que le propriétaire soumis à l'expropriation des 3 parcelles, ne s'est pas manifesté par courrier ou par observations sur le registre lors de l'enquête.

En ce qui concerne les 3 parcelles susceptibles d'être acquises, par voie d'expropriation, le service des Domaines (DGFP), dans son avis en date du 05 janvier 2017, propose une estimation sommaire globale de 130 000€.

Absence d'observation formulée sur le registre d'enquête.

Aucun courrier reçu.

Fait à Garat le 10 août 2017

J-Marie DROUAUD commissaire enquêteur

7 Pièces annexes

- Décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Poitiers
- Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
- Avis d'enquête publique affiché à la mairie.
- Certificat d'affichage.
- Insertion de l'avis d'enquête dans la presse locale
- Notification de l'ouverture d'enquête publique adressée au propriétaire
- Procès verbal de constat d'affichage

Mes CONCLUSIONS

La Communauté de Communes de Grande Champagne a missionné l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes par délibération du 29 mars 2016 ; l'organisation d'une enquête publique conjointe en vue de déclarer d'utilité publique l'extension de la zone d'activités « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC, ainsi que l'organisation d'une enquête parcellaire préalable aux acquisitions foncières.

La création au 1^{er} janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est l'aboutissement de la fusion de 4 communautés de Communes dont celle de Grande Champagne.

L'arrêté préfectoral du 11 mai 2017, précise les dates et horaires où le public peut consulter le dossier d'enquête et formuler ces observations.

Par décision n° E17000047 / 86 rendue le 16 mars 2017 ; Mr le Président du Tribunal Administratif de Poitiers m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique désignée ci-dessus.

Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête publique a pour objet de déclarer d'utilité publique, l'extension de la zone d'activités « des Malestiers ».

Les zones d'activités sur le périmètre de la communauté d'Agglomération de Grand COGNAC arrivant à saturation, la collectivité doit anticiper le développement économiquement de son territoire conformément aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Les viticulteurs et négociants soumis à de nombreuses contraintes, notamment de sécurité, ne peuvent pas augmenter leur capacité de distillation ou de stockage pour ceux notamment installés au centre du bourg.

L'emprise de la DUP s'inscrit dans le zonage UXv et 1AUXv du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune de SEGONZAC en février 2007.

J'ai consulté le registre d'enquête du PLU, il ne contenait aucune observation sur ce zonage précisément.

La collectivité souhaite développer et conforter l'activité spiritueux sur la commune de SEGONZAC territoire «Grande Champagne » dans le but de maintenir une activité viticole prospère et conquérante.

L'objectif de l'extension de la zone d'activité « des Malestiers » est de créer un pôle économique reconnu au delà de nos frontières.

Je n'ai pas rencontré le propriétaire inclus dans la DUP, pour m'informer de ses motivations et son refus de vendre à l'amiable ses parcelles de terre.

Le bilan du coût financier de l'opération penche en faveur de l'opération présentée, notamment par une demande pressante du négoce et une volonté forte de la collectivité de les accompagner pour le développement de l'emploi.

Les atteintes à la propriété privée, sont prises en compte par des mesures de compensation qui n'ont pas put aboutir à ce jour, pour des raisons pas clairement exprimées. Je constate, que les trois parcelles soumises à la déclaration d'utilité publique, représentent 1ha 06a 19ca de vigne et 85a 45ca de terre, isolées dans un parcellaire appartenant déjà à l'EPF de Poitou Charentes et à la CdC de Grande Champagne.

L'EPF de Poitou Charentes et la CdC de Grande Champagne sont déjà propriétaires de six parcelles pour une surface de 1ha 92 a 55 ca sur le périmètre de la DUP

Une habitante de la commune a formulé une observation sur le registre d'enquête, avec aucun argument de remise en cause de l'utilité de la DUP.

Aucun courrier reçu lors de l'enquête.

En conséquence j'émet un **avis favorable** au projet de Déclaration d'Utilité Publique de l'extension de la zone économique « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC.

Enquête Parcelaire

Je constate, que le propriétaire soumis à l'expropriation des trois parcelles, ne c'est pas manifesté par courrier ou par observations sur le registre lors de l'enquête.

Les trois parcelles susceptibles d'être acquises par voie d'expropriation ; le service des Domaines (DGFP), dans son avis en date du 05 janvier 2017, propose une estimation sommaire globale de 130 000€. Cette offre de négociation semble être bien au delà des propositions de compensation émises par la SAFER.

Le propriétaire des trois parcelles n'a pas présenté de projet, ou put faire aboutir de projet, conforme aux prescriptions du PLU, susceptible d'argumenter le rejet de l'utilité de la DUP et d'enquête parcelaire.

Le registre d'enquête n'a pas reçu d'observation.

Aucun courrier reçu lors de l'enquête.

En conséquence j'émet un **avis favorable** au projet parcelaire en vue des acquisitions foncières nécessaires à l'extension de la zone économique « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC.

Garat le 10 août 2017

Le commissaire enquêteur

J-Marie DROUAUD