

**Déclaration de projet n°3 emportant mise en comptabilité du PLU de
Châteaubernard**

**Réunion d'examen conjoint du 14/04/2022
Mairie de Châteaubernard**

PROCES-VERBAL

Présents :

- M.BOQUET, DGS mairie de Châteaubernard
- M. Emmanuel SELLIER, DDT Charente
- Mme Nathalie GOURDET , Grand Cognac
- Mme. Aurélie BALLIN, agence URBANhymns

Absents ou excusés :

- M. Le Maire de Châteaubernard
- Agence Régionale de Santé
- GRT GAZ
- SDIS
- CCI
- Commune de Gimeux

En introduction de la réunion, Mme BALLIN liste les excusés et rappelle les avis réceptionnés par Grand Cognac.

Des éléments de réponse sont apportés et le tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associés, annexé au présent procès-verbal, est complété.

Pour commencer, Mme BALLIN rappelle l'intérêt général du projet, intimement lié au développement de la filière Cognac. En effet, ORECO spécialisé dans le stockage et le vieillissement des eaux-de-vie est devenu un partenaire clef pour tous les viticulteurs et les négociants locaux. Or, ORECO voit son activité en plein essor, les besoins en termes de stockage ne cessent d'augmenter. Mme GOURDET insiste d'ailleurs sur le rôle désormais essentiel d'ORECO, et souligne que le présent projet de MECDU vise bien à soutenir toute la filière du Cognac.

ORECO a développé son activité sur trois sites et compte aujourd'hui une centaine de salariés. Le site de Merpins est devenu le site de stockage principal d'ORECO. Dès lors, actuellement dans l'impossibilité d'optimiser davantage les capacités de stockage et en l'absence de foncier disponible au sein de la ZI de Merpins, ORECO envisage de s'étendre (au contact de son site actuel) sur des terrains de la commune de Châteaubernard, actuellement classés en zone A. Or le projet consiste à construire 16 chais de stockage lesquels relèvent de la destination « entrepôt » et non d'une activité « agricole »

au sens du code de l'urbanisme. Le projet implique donc de faire évoluer le PLU de la commune.

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, compétente en matière de planification a donc engagé une procédure de mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général (MECDU).

Mme BALLIN rappelle que l'évolution du PLU porte principalement sur le plan de zonage (règlement graphique) s'agissant de classer 13.8ha, à la frange sud-ouest de la commune, sur le secteur « le dix-huit », en zone 1AUx, une zone existante au sein du PLU communal et dédiée aux activités économiques. Le règlement écrit de cette zone 1AUx ne fait donc l'objet que d'évolutions mineures. Le projet s'accompagne, en outre, d'une adaptation d'un schéma au sein du PADD sans pour autant remettre en cause les orientations du projet ainsi que d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière repère les espaces verts ainsi que les espaces dédiés à la gestion des eaux et à la défense incendie.

Mme BALLIN rappelle d'ailleurs que les principaux enjeux sont paysagers.

En effet, les sensibilités au droit du site à projet sont moindres tant du point de vue environnemental (distance des sites NATURA 2000, site retiré des continuités écologiques, pas de zone humide, parcelle de grande culture, absence de risques, gestion des eaux à l'échelle de l'opération sur l'unité foncière...) que du point de vue fonctionnel. Il s'agit d'étendre un site d'activité déjà existant (prolongement de la ZI de Merpins), le projet ne nécessitera pas d'aménager de nouvelle voie de desserte, les poids lourds notamment emprunteront les mêmes axes que pour desservir la zone actuelle, des axes d'envergure dimensionnés pour ce type de trafic.

En outre, le projet se situe en retrait des zones résidentielles et des zones de développement résidentiel. L'habitation la plus proche est implantée à 300 mètres du site et à moins de 150 mètres des chais existants (coté Merpins). La zone résidentielle la plus proche (secteur Ub au sein du PLU) se situe à plus de 500 mètres s'agissant des quartiers de « la Basse Métairie » et de « Dizedon ».

Le principal enjeu relève donc bien de l'insertion paysagère des futurs chais. Si le site ne présente aucune co-visibilité avec des éléments d'intérêt patrimonial (pas de monument historique, pas de site classé...), il s'inscrit dans la plaine, dans un secteur de grande culture très dégagé sur le plan visuel. Au-delà de l'aspect extérieur des futures constructions, qui devra être cohérent avec l'existant, le règlement graphique fait encore figurer des espaces boisés classés en limite Ouest du site et surtout l'orientation d'aménagement et de programmation retranscrit un travail sur la recomposition d'un écrin de verdure autour du site avec des plantations à conforter sur les franges nord et ouest. Il s'agit d'un espace partiellement planté qui demeurera un espace vert paysager et qui servira à la gestion des eaux. Des dispositifs à ciel ouverts sont effectivement prévus tout autour du site, formant un espace « naturel » tampon entre les espaces agricoles et les futurs chais.

En l'absence d'autres remarques ou questions, l'examen conjoint est clôturé et la procédure se poursuit. La prochaine étape est l'enquête publique qui commencera à compter du 15 avril 2022.

La réunion d'examen conjoint se termine à 16h00.