DOSSIER D'APPROBATION

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Livret 3 – Partie justificative

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024



GRAND COGNAC

atelierurbanova urbanisme & architecture

Eric ENON Paysagiste concepteur

CABINET COUDRAY

infoSIG Facilitateur et Opérateur SIG

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi 5
A. Présentation de la démarche du PLUi 6
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi 6
B. La définition des grandes orientations du PADD 11
C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace 15
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements 15
a) L'analyse du point de stabilité 15
b) Le projet de développement démographique 16
c) La détermination des besoins en logement, en tenant compte du point de stabilité et du projet de développement démographique 20
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat 24
a) Les gisements immobiliers 24
b) Les gisements fonciers 28
c) Le reliquat des logements à produire en dehors des enveloppes urbaines (zones en extension AU) 33
d) Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'habitat 37
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements d'intérêt public 38
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie 40
a) L'estimation des gisements fonciers 40
b) La stratégie intercommunale en matière de développement économique 42
c) Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique 45
d) Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière pour l'économie 49
5. Les objectifs de modération de consommation foncière en matière de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) 50
6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi 64

7. Incidences des futurs projets de développement sur les exploitations agricoles 65
a) Méthodologie générale 65
b) Une large concertation 65
c) Prise en compte des Zones de Non-Traitement (ZNT) 66
d) Nouvelles zones à urbaniser : un impact global limité sur les parcelles cultivées 67
8. Compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT 68
a) Habitat 68
b) Economie 69
c) Bilan global de la compatibilité avec le SCoT 69
9. Tableau des superficies des zones PLUi 70
10. Justificatifs de la déclinaison règlementaire 74
11. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi » 75
12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi 76
13. La structure du règlement écrit du PLUi 95
14. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone 107
15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire 117

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi

A. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE DU PLUI

1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi

Le projet de PLUi a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein des groupes de suivi intercommunaux et communaux et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, …), les acteurs du territoire (et en particulier les représentants du monde viticole) ainsi que les habitants du territoire.

Ainsi, les différentes réunions de travail et de concertation se sont tenues, entre novembre 2017 et janvier 2023, de la manière suivante :

► **Participation des élus :**

Phase Diagnostic :

Réunion technique de lancement : 21 novembre 2017

Forum de lancement avec les élus du territoire : 6 février 2018

Réunion générale avec l'ensemble des groupes de travail thématique « notre territoire, notre vécu : les premiers constats » : 8 février 2018

10 ateliers thématiques (série 1 : « notre territoire, notre vécu : les premiers constats ») : 14/15/27/28 février et 1er mars 2018

- 5 thèmes : Agriculture / Economie / Environnement & Paysage / Habitat / Transport

10 ateliers thématiques (série 2 : « notre territoire, notre vécu : les premiers constats ») : 2/3/15/16 et 17 mai 2018

- 5 thèmes : Agriculture / Economie / Environnement & Paysage / Habitat / Transport

3 ateliers de travail « caractérisation des potentiels » : 3 & 10 juillet 2018

Rencontre individuelle avec chaque commune (état des lieux et terrain) : de février à juin 2018

Réunion de présentation du diagnostic au Comité technique (COTECH) : 20 décembre 2018

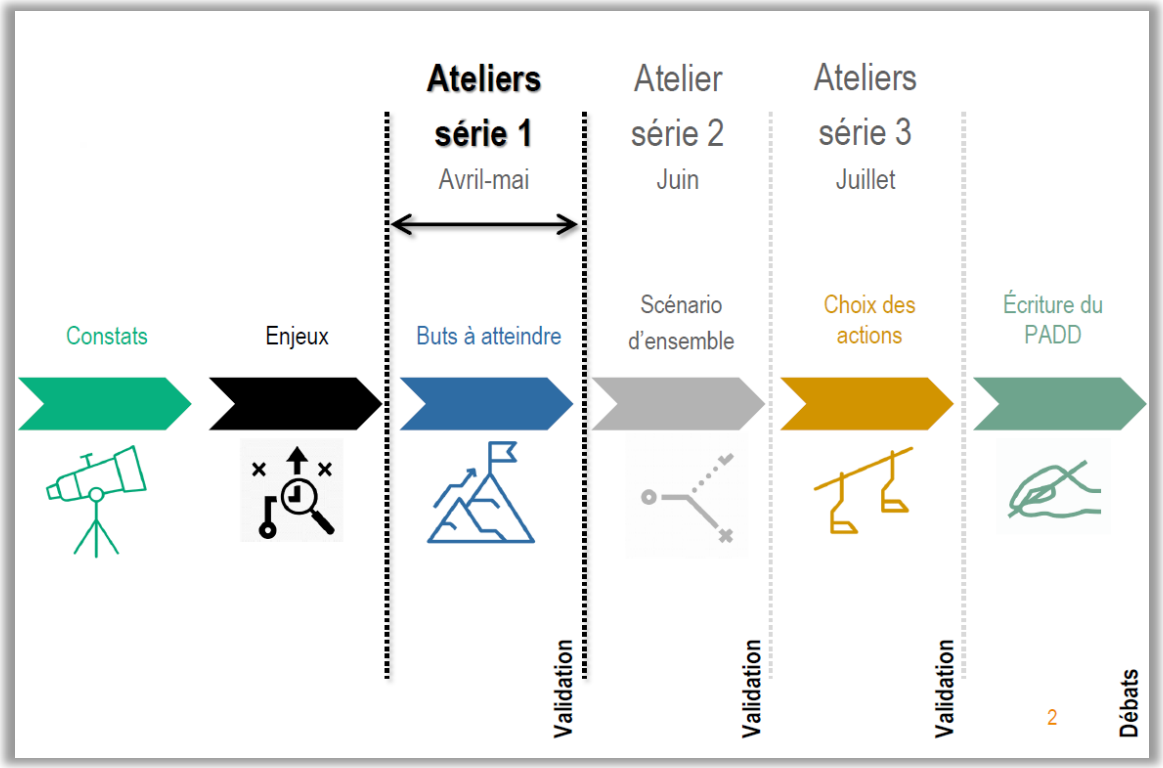
Réunion de présentation du diagnostic à la Conférence des Présidents : 23 janvier 2019

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 12 février 2019

Phase PADD :

Atelier « habitat » - lien avec le PLH : 18 mars 2019

8 ateliers « notre territoire demain » : 24 avril (3 ateliers), 20 mai (1 atelier), 6 juin (1 atelier) et 1er juillet 2019 (3 ateliers)



Conférence intercommunale des maires : 12 septembre 2019

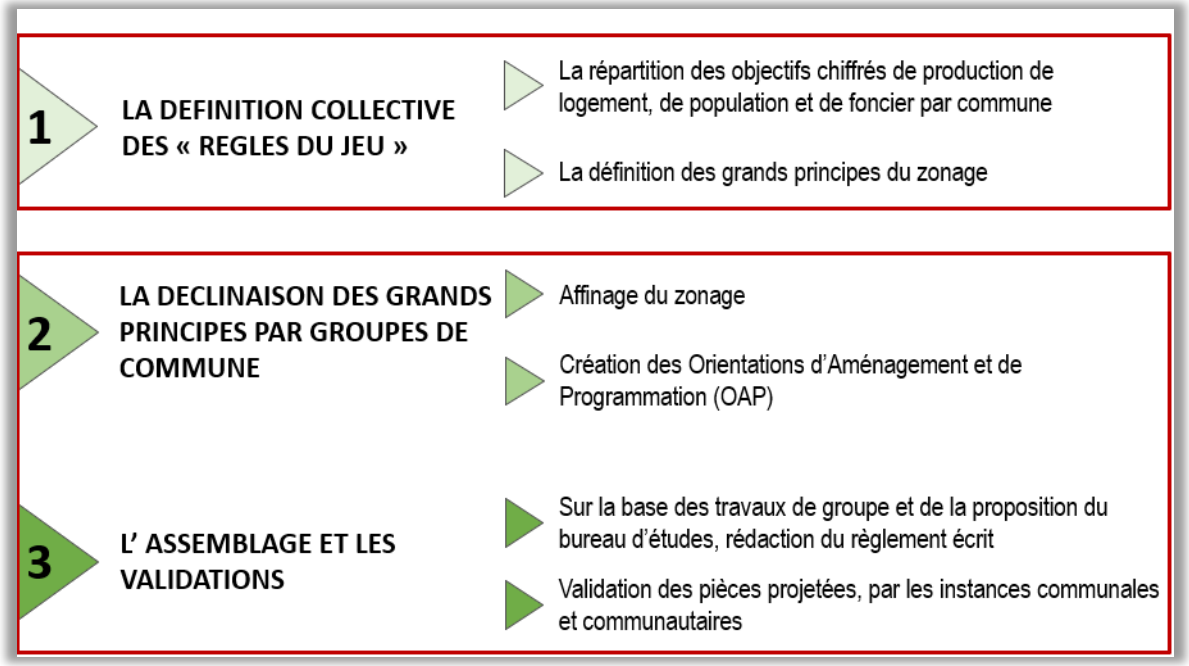
Forum du PADD : 9 octobre 2019

Conférence des Présidents : 29 janvier 2020

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 30 janvier 2020 (1er débat)

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 14 décembre 2022 (2nd débat)

Phase Règlementaire :



3 ateliers territorialisés : 24/25&26 novembre 2020

1 réunion de travail avec Copil – ***les dispositions communes*** : 11 février 2021

1 réunion de travail avec Copil – ***les zones U*** : 11 mars 2021

1 réunion de travail avec Copil – ***les zones AU*** : 8 avril 2021

1 réunion de travail avec Copil – ***les zones A et N*** : 6 mai 2021

1 réunion de travail avec Copil – ***finalisation*** : 27 mai 2021

3 ateliers : 27 avril, 4 & 6 mai 2021

Rencontres territorialisées (présentation du règlement et du zonage) : 21, 22 juin, 1er/2/5 juillet 2021

1 réunion avec Copil – ***les prescriptions*** : 19 octobre 2021

Forum de présentation des prescriptions à l'ensemble des communes : 15 novembre 2021

Rencontres avec l'ensemble des communes – ***point et retour sur le zonage et le règlement*** : 17/18/26/27 janvier 2022 & 3/4/8/14/15/16/17 février 2022

1 réunion avec Copil – ***OAP*** : 14 juin 2022

► **Participation des acteurs du territoire et des Personnes Publiques Associées :**

Phase Diagnostic :

5 rencontres "dynamique de territoire" : 15 mars et 4 avril 2018

- Rencontre avec le négoce cognac
- Rencontre avec les autres acteurs économiques
- Rencontre avec la base aérienne
- Rencontre autour du patrimoine
- Rencontre autour du volet agricole

Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 5 avril 2019

Phase PADD :

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 28 novembre 2019

Phase Règlementaire :

3 rencontres/COTECH « filière viticole » : 8 septembre 2020 et 25 novembre & 18 décembre 2020 (en visioconférence)

Rencontre thématique « zones humides » : 5 mars 2021

Rencontre thématique « environnement, TVB » : 15 avril 2021

Rencontre thématique « économie et commerce » : 4 mai 2021

Rencontre thématique « gens du voyage » : 6 mai 2021

Permanence avec les viticulteurs : 19 & 20 juillet 2021, 7 & 9 septembre 2021

1 réunion technique « viticole » : 19 octobre 2021

1 rencontre thématique « service tourisme » : 3 mars 2022

Présentation du Règlement aux Personnes Publiques Associées : 12 janvier 2023

► **Participation de la population :**

Phase Diagnostic :

4 ateliers « auto-évaluation » : 15 & 23 mars et 4 & 12 avril 2018

2 réunions publiques : 25 juin et 2 juillet 2019

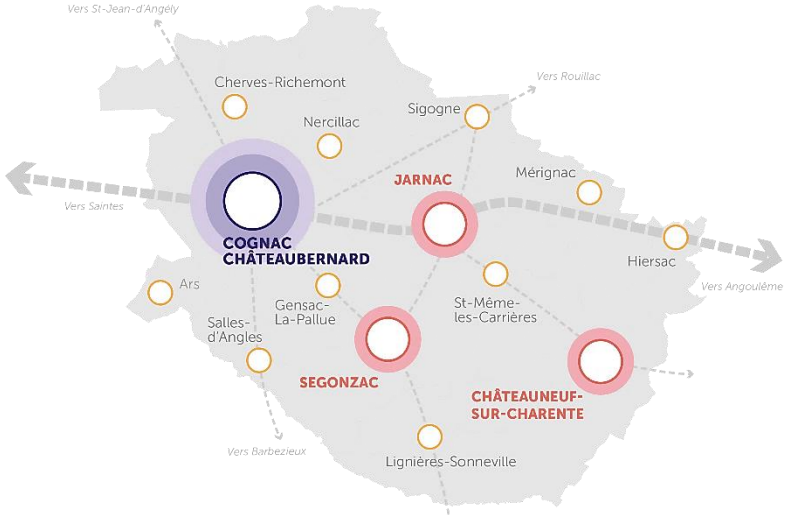
Phase PADD :

Réunion publique (coanimée avec le conseil développement), présentation diagnostic/PADD : 14 décembre 2020 (en visioconférence)

Phase Règlementaire :

4 réunions publiques : 15/24/29 novembre 2022 & 5 décembre 2022

B. LA DÉFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Grand Cognac a été conçu selon l'armature urbaine au sens du SCoT.

Le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de s'appuyer sur cette armature urbaine. Ainsi, un certain nombre d'objectifs contenus dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont déclinés à l'échelle des 4 grands types de polarités que sont :

- Le **pôle majeur** (Cognac, Châteaubernard). Bassin de vie et d'emploi dont l'influence dépasse les limites de la Communauté d'Agglomération, il joue un rôle de pôle multimodal et de diffuseur des flux notamment grâce à la RN141 qui assure la liaison entre Angoulême et Saintes.
- Les **pôles d'équilibre** (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente). Leur rayonnement est interne au territoire grâce à un niveau d'équipements et de services important ainsi qu'à leur poids démographique et économique. Ils ont un rôle d'irrigation du territoire en proposant un regroupement de services et d'équipements absents dans la plupart des autres communes.
- Les **pôles de proximité** (Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne). Ils présentent un certain niveau d'emploi (surtout artisanal) avec des services de proximité permettant une animation des territoires ruraux contribuant à la qualité du cadre de vie, à la structuration et à l'équilibre à l'intérieur de leur micro-bassin de vie.
- Les **communes rurales** (les 40 autres communes). Peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipements nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont amenées à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent à l'attractivité globale du territoire et à l'identité que celui-ci véhicule.

Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

Axe 1 : Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles

Axe 2 : Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil

Axe 3 : Renforcer le bien-vivre sur le territoire

AXE 1 : REINVESTIR LES CENTRALITES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le premier grand objectif auquel entend répondre ce Plan Local d'Urbanisme est un objectif double et ambitieux : simultanément redynamiser les centres-villes et centres-bourgs de Grand Cognac et limiter l'artificialisation de son territoire, les deux questions étant intimement liées.

En choisissant d'orienter prioritairement l'urbanisation future dans les zones déjà urbanisées, et notamment dans les centres-villes et centres-bourgs, une dynamique positive concernant les commerces, les services, les équipements peut s'enclencher : ceux-ci peuvent se pérenniser et ainsi contribuer au lien social et à la qualité de vie, renforçant du même coup l'attractivité de ces espaces qui ont tendance aujourd'hui à se vider au profit des espaces périurbains.

Ce réinvestissement des centralités présente de plus l'intérêt de limiter à l'avenir l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque les futures constructions devront prioritairement prendre place au sein des espaces déjà urbanisés : la protection des espaces naturels, des continuités écologiques, des zones humides et de la perméabilité des sols s'en trouve facilitée et renforcée.

Ce premier axe se décline en 2 **orientations :**

Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire

Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine

Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs

Objectif 1.A.3. Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives

Objectif 1.A.4. Privilégier des extensions urbaines respectant la logique d'implantation originelle des bourgs.

Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière

Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectif 1.B.2. Faire le choix d'un développement urbain compatible avec la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et des zones humides

Objectif 1.B.3. Préserver la qualité de l'eau et des sols

AXE 2 : DEVELOPPER LE TERRITOIRE PAR UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE ET D'ACCUEIL

Le deuxième grand objectif porté par l'Agglomération est celui du développement du territoire, à la fois sur le plan économique et démographique.

Prenant appui sur le formidable essor de la filière cognac et spiritueux depuis les années 2000, et souhaitant amplifier cette dynamique, Grand Cognac entend proposer un environnement économique favorable, notamment via une offre foncière adaptée et des zones d'activité modernisées et repensées. L'agglomération entend également soutenir les énergies renouvelables et le tourisme, en tant que leviers de développement local.

Cette ambition de développement se décline naturellement sur le plan démographique, puisque le territoire, fortement productif, a le potentiel pour sédentariser en son sein les actifs qui aujourd'hui y travaillent mais résident à l'extérieur. Cette volonté va de pair avec le développement et la diversification de l'habitat, afin de proposer des parcours résidentiels adaptés à un public plus large.

Enfin, le développement du territoire et de son attractivité passe par un renforcement des connexions avec l'extérieur. L'Agglomération entend ainsi améliorer les synergies avec les territoires voisins, ce qui passe notamment par un renforcement des voies de communication physiques. Il entend également faire progresser la desserte numérique du territoire, afin de répondre aux attentes légitimes des entreprises et des ménages.

Ce deuxième axe se décline en 3 **orientations :**

Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire

- Objectif 2.A.1. Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux
- Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique
- Objectif 2.A.3. Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables
- Objectif 2.A.4. Faire du tourisme un outil d'accompagnement et de diversification de l'économie

Orientation 2.B. Développer l'accueil de tous les publics

- Objectif 2.B.1. Assurer un dynamisme démographique pour accompagner le développement économique du territoire
- Objectif 2.B.2. Répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT
- Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publics
- Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage

Orientation 2.C. Connecter le territoire

- Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins
- Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication
- Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique

AXE 3. RENFORCER LE BIEN-VIVRE SUR LE TERRITOIRE

Le troisième grand objectif auquel entend répondre ce Plan Local d'Urbanisme est celui du développement du bien-vivre sur le territoire, ce qui passe à la fois par une amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

Grand Cognac vise à améliorer la qualité de vie de ses habitants tant sur le plan de l'alimentation, de l'accès aux soins, de la cohabitation apaisée entre habitat et activités, de la performance énergétique des bâtiments, que de la mobilité. Sur ce dernier point, l'Agglomération entend diminuer la dépendance à la voiture individuelle, ce qui passe notamment par un rapprochement de l'habitat et des services, et une revalorisation des cheminements « doux » propices à la marche ou au vélo.

Renforcer le bien-vivre passe enfin par une préservation et une amélioration du cadre de vie, qu'il soit architectural, urbanistique, paysager, patrimonial ou naturel.

Ce troisième axe se décline en 3 **orientations :**

Orientation 3.A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants

Objectif 3.A.1. Encourager l'alimentation locale et de proximité, notamment via le développement du maraîchage

Objectif 3.A.2. Faciliter l'accès aux soins

Objectif 3.A.3. Minimiser les conflits d'usage entre habitat et activités générant des nuisances ou des risques

Objectif 3.A.4. Favoriser la performance énergétique des bâtiments

Orientation 3.B. Assurer une qualité de vie pour tous : Faciliter les mobilités et l'accessibilité

Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des alternatives à la voiture individuelle

Objectif 3.B.2. Préserver, développer et relier entre eux les cheminements doux

Objectif 3.B.3. A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien

Orientation 3.C. Préserver et améliorer le cadre de vie

Objectif 3.C.1. Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère

Objectif 3.C.2. Penser les aménagements à l'échelle de l'ilot plutôt qu'à la parcelle lors de la mobilisation de potentiels existants et dans les extensions urbaines

Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti

Objectif 3.C.4. Préserver les motifs arborés pour leurs intérêts environnementaux, paysagers et d'évitement des conflits d'usage

A noter : Les incidences du PADD sur l'environnement sont expliquées plus précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

C. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point de stabilité et d'un scénario démographique.



a) L'analyse du point de stabilité

Le « point de stabilité » ou « point mort » :
Le point de stabilité est le nombre de logements nécessaires pour simplement maintenir la population à son niveau actuel.

SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 - Rappels
A l'échelle du SCoT, sur la période 2000-2012, la construction de logements a d'abord servi aux besoins du point de stabilité (80% de la construction). Ce phénomène s'explique principalement par un besoin de construction en réponse au desserrement des ménages, lequel découle en partie du phénomène de vieillissement de la population.

Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026

PLH - Scénario retenu - point de stabilité calculé sur période 2015-2032					
	Point de stabilité (nb logements)	Dont besoins liés à la taille des ménages (nb logements)	Dont besoins liés aux résidences secondaires (nb logements)	Dont besoins liés aux renouvellement (disparition du parc) (nb logements)	Taille des ménages à horizon 2032
Pôle majeur	598	380	22	196	1,82
Pôles d'équilibre	415	352	17	46	1,90
Pôles de proximité	548	479	24	46	2,04
Communes rurales	1313	1119	80	115	2,12
Total - CA Grand Cognac	2875	2329	143	403	1,99
Total - CA Grand Cognac, par an	**169**	**137**	**8**	**24**	

Le PLH a calculé un besoin de création de nouveaux logements de 169 logements par an sur la période 2015-2032, uniquement pour maintenir la population à son niveau actuel.

Choix retenu dans le cadre du PLUi de Grand Cognac

	Point de stabilité (Nb logements)	Dont besoins liés à la taille des ménages (Nb logements)	Dont besoins liés aux résidences secondaires (Nb logements)	Dont besoins liés aux renouvellement (disparition du parc) (nb logements)
PLUi Grand Cognac	1700	1370	85	245

Lors de la détermination du scénario de développement acté dans le PADD en février 2020, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de se mettre en pleine compatibilité avec le PLH 2020-2026, en reprenant non seulement ses objectifs généraux de production de logements, mais également ses hypothèses de calcul, dont notamment le calcul du point de stabilité. **Ainsi, sur la période 2024-2034, le PLUi retient l'hypothèse d'un besoin de production de 1700 nouveaux logements pour maintenir la population constante.**

Il est à noter que cette projection est plutôt une hypothèse basse, « vertueuse », s'agissant du besoin estimé de production de logements pour l'avenir. Elle table notamment sur le fait qu'un certain nombre de caractéristiques du parc de logements (taux de vacance et de résidences secondaires) vont s'améliorer à l'avenir. A titre de comparaison, sur la période 2008-2019, la population de Grand Cognac a légèrement diminué (-1%), tandis que le nombre total de logements a augmenté de 2300. Si on se contentait de prolonger la tendance constatée sur la dernière décennie connue, il faudrait donc prévoir une production très supérieure à 1700 nouveaux logements sur 10 ans pour assurer simplement le maintien de la population en place.

Dans le cadre du PLUi, le **point de stabilité retenu est donc de 1700 logements pour la période 2024-2034**. Ce point de stabilité sera conjugué au projet de développement démographique pour estimer le besoin total en production de logements sur la même période décennale.

b) Le projet de développement démographique

Plusieurs scénarios ont été étudiés sur le territoire de Grand Cognac, en se basant :

- Sur une taille des ménages moyenne attendue (qui sera amenée à baisser en cohérence avec la tendance nationale observée) évaluée à 2 personnes/ménage au lieu de 2,08 en 2019, pour la période concernée par le PLUi (2024-2034),
- Sur plusieurs hypothèses de variation du taux de croissance démographique annuel (TCAM) sur la période de référence du PLUi (2024-2034) :
    - Le taux prévu par le SCoT et le PLH en vigueur
    - Les projections INSEE « Nouvelle Aquitaine 2030 ».
    - Le taux de croissance démographique observé entre 1999 et 2019,

SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040

Le SCoT de la Région de Cognac a fait le choix de retenir un objectif de développement démographique ambitieux, puisqu'il retient un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population de +0.28% par an jusqu'en 2031, et de +0.38% par an au-delà. Cela correspond, sur la période du PLUi, à un **TCAM moyen de +0.30% par an,** soit une augmentation de population d'environ 2200 habitants sur la période 2024-2034.

Répartition des objectifs démographiques *(chiffres estimatifs en valeur absolue et TCAM)*

	Polarités	2031	2039	Variation 2019-2031	Variation 2031-2039
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	23 050	24 000	960 (+ 0,35%/an)	950 (+ 0,51%/an)
	Pôles secondaires	10 340	10 750	387 (+ 0,32%/an)	410 (+ 0,48%/an)
	Pôles de proximité	11 780	12 200	399 (+ 0,29%/an)	420 (+ 0,44%/an)
	Autres communes non pôles	27 230	27 650	642 (+ 0,20%/an)	420 (+ 0,19%/an)
	Total	**72 400**	**74 600**	**2 388** (+ 0,28%/an)	**2 200** (+ 0,38%/an)

Extrait du SCoT de la Région de Cognac

Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026

Le PLH a fait le choix de se baser intégralement sur le scénario démographique du SCoT de la Région de Cognac adopté quasiment simultanément, et retient donc, pour la période qui le concerne (2020-2026), également un **TCAM de +0.28% par an**.

	Evolution annuelle de la population
Pôle majeur	0,35%
Pôles d'équilibre	0,32%
Pôles de proximité	0,29%
Communes rurales	0,20%
GRAND COGNAC	**0,28%**

Extrait du PLH de Grand Cognac

Scénario INSEE « Nouvelle Aquitaine 2030 »

L'INSEE a publié une étude prospective sur la région Nouvelle Aquitaine dans laquelle il prévoit un **TCAM de +0,2%** pour la population de la zone d'emploi de Cognac. Appliqué au territoire de Grand Cognac pour la période du PLUi, cela correspondrait à une augmentation de la population de plus de 700 habitants sur 2024-2034.

Scénario « Au fil de l'eau » 1999-2016

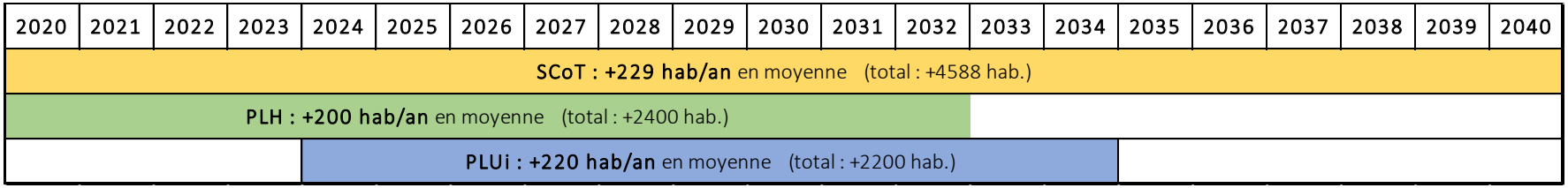
Sur la période 1999-2016, la population de Grand Cognac est passée de 69 214 à 69 775 habitants, soit un **TCAM observé de +0,05% par an**.

Résumé des différents scénarios de développement démographique étudiés

Scénario	TCAM	Population 2016	Population 2024	Population 2034	Gain en population
SCOT 2020-2040	0,30%	69 775	71 355	73 523	**2 168**
INSEE "Nouvelle Aquitaine 2030"	0,20%	69 775	70 476	71 183	**708**
Fil de l'eau 1999-2016	0,05%	69 775	69 941	70 107	**166**

Le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir le scénario prévu par le SCoT de la Région de Cognac ainsi que par le PLH de Grand Cognac (rapport de compatibilité), à savoir un taux de croissance annuel moyen de la population de +0.3 %. Cela correspond à une augmentation de la population d'environ 2200 habitants sur la période 2024-2034.

De façon synthétique, voici résumés les différents projets de développement du SCoT, du PLH et du PLUi :



Ce choix ambitieux se fonde sur un certain nombre de particularités du territoire, tant démographiques qu'économiques.

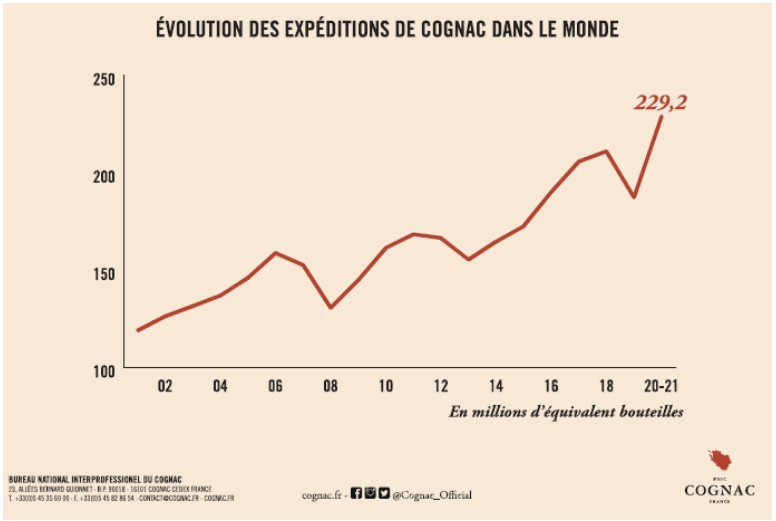
Sur le plan démographique, le développement important de la base aérienne militaire BA709 de Cognac-Châteaubernard (école d'aviation de chasse) entraînera à court terme un afflux important de nouvelles populations à accueillir sur le territoire. La base rassemble aujourd'hui 1400 personnes, mais elle accueillera 100 militaires de plus en 2023, puis, de 2024 à 2028, 70 nouveaux personnels par an. La base accueillera ainsi 1800 personnes en 2028, soit 4 ans seulement après l'entrée en vigueur du PLUi. Ces 400 personnels supplémentaires nécessiteront d'importantes capacités d'accueil résidentiel, puisque ces **400 militaires s'implanteront, pour une large part, avec leur famille** aux abords de la base. De ce seul fait, on peut ainsi estimer que la population résidente sur Grand Cognac pourrait augmenter d'environ un millier d'habitants à brève échéance. Ces chiffres ne transparaissent pas encore dans les données INSEE recensant l'évolution de la population, mais sont susceptibles d'avoir un impact important sur la démographie du territoire, ainsi que sur le marché immobilier.

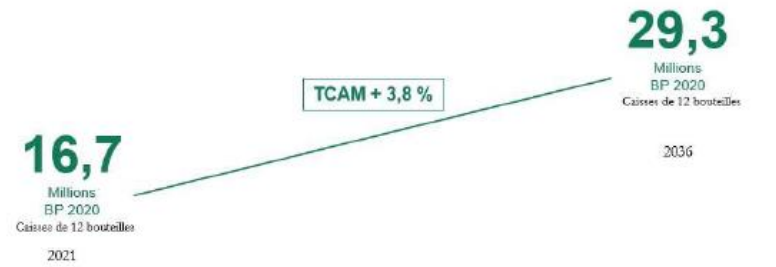
Sur le plan économique, le dynamisme du territoire ne cesse de se confirmer. Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé d'environ 120 à 230 millions par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036. Ce dynamisme se constate également au sein de la filière « spiritueux » en général, dans des proportions équivalentes. La filière « cognac et spiritueux » ayant un effet d'entraînement sur le reste de l'économie, cela se traduit en besoins importants en termes de main d'œuvre, et est de nature à augmenter fortement le nombre d'actifs sur le territoire.

De façon générale, le nombre d'emplois au lieu de travail continue de progresser sur le territoire. La croissance du territoire en matière d'emplois est de + 0,09 % par an en moyenne quand le département affiche un recul de – 0,21 % par an sur la période 2008-2019. En parallèle, la population de Grand Cognac ayant tendance à stagner et à vieillir, le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire a tendance à baisser.

CA de Grand Cognac - Emploi et activité - INSEE 2023		
	2008	2019
Nombre d'emplois dans la zone	31 280	31 581
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	29 431	28 889
Indicateur de concentration d'emploi	106,3	109,3

Dès lors, il y a de plus en plus d'emplois disponibles sur le territoire et de moins en moins de personnes actives occupées. Ainsi, le **taux de concentration de l'emploi** passe de 106.3 points en 2008, un chiffre déjà particulièrement élevé, à **109.3 points en 2019**. Pour rappel, ce taux se situe aux environs de 101 en Charente, et de 100 au niveau national. Cela génère d'importantes migrations pendulaires en direction des espaces d'emplois situés au sein du territoire de Grand Cognac.





BNIC : Business plan 2020 prévoyant l'évolution du nombre de caisses (soit 12 bouteilles) de cognac expédiées annuellement (en millions de caisses)

Le taux de croissance annuel moyen de la population étant moindre que celui de l'emploi, si rien n'est fait pour enrayer le phénomène, le **taux de concentration de l'emploi progressera encore à l'avenir.** Le territoire renforcera alors son bassin d'emploi et nécessitera pour fonctionner des migrations pendulaires toujours plus nombreuses.

Pour des raisons environnementales (émission de gaz à effet de serre), mais également économiques et sociales, et afin de renforcer l'autonomie du territoire et pallier son relatif enclavement, **il apparaît indispensable de renforcer l'accueil de nouvelles populations et leur fidélité au territoire**. Cela aura de plus pour effet d'amorcer un redressement du solde naturel à moyen terme.

Pour toutes ces raisons, le **PLUi de Grand Cognac a fait le choix de tabler sur un développement démographique ambitieux de +0.3% par an, se traduisant par un apport de 2200 habitants en 10 ans**, en rupture avec les tendances passées observées, afin de tenir compte des spécificités économiques et démographiques du territoire, mais également d'assurer une compatibilité étroite avec le SCoT et le PLH nouvellement approuvés.

c) La détermination des besoins en logement, en tenant compte du point de stabilité et du projet de développement démographique

SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 – Rappels

*Le SCoT prévoit la création de 4800 logements en 20 ans (2020-2040), soit **240 logements par an**, pour couvrir les besoins du territoire de Grand Cognac, à la fois pour le maintien de la population en place, et l'accueil de nouvelles populations.*

	Polarités	Besoins en logements total 2019-2039	Besoins en logements 2019-2031	Besoins en logements 2031-2039
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	790	710
	Pôles secondaires	880	510	370
	Pôles de proximité	820	520	300
	Autres communes non pôles	1 600	1 200	400
	Total	**4 800**	**3 020**	**1 780**

Extrait du SCoT de la Région de Cognac

Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026 – Rappels

*Le PLH prévoit la création de 3112 logements en 12 ans (2020-2032), soit environ **260 logements par an**, pour couvrir les besoins du territoire de Grand Cognac, à la fois pour le maintien de la population en place, et l'accueil de nouvelles populations.*

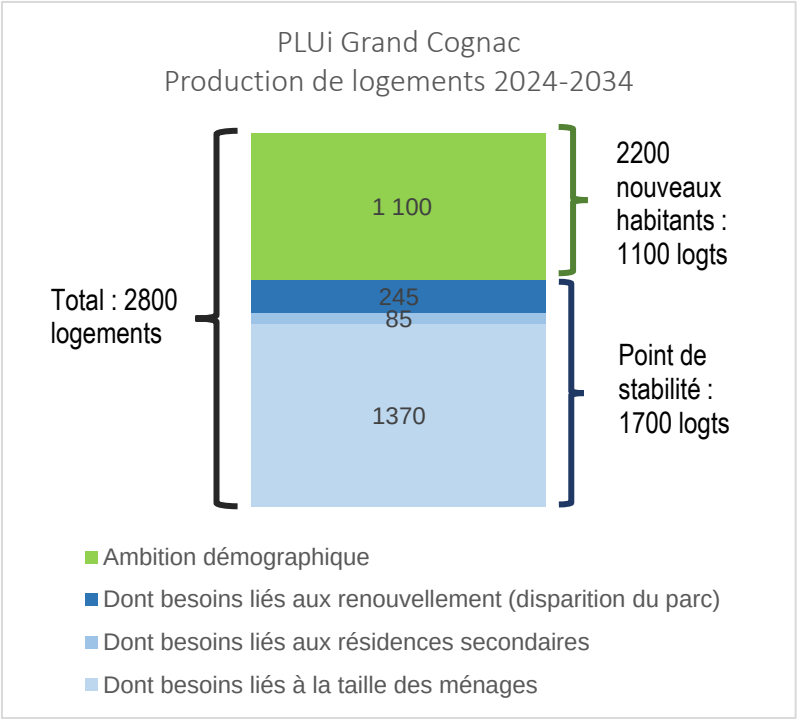
	Objectifs de création de logements 2020– 2032	Dont logements sortis de vacance 2020 – 2032	*Objectifs de création de logements / an*	*Dont logements sortis de vacance / an*
Pôle majeur	802	134	67	11 (a minima)
Pôles d'équilibre	537	94	45	8 (a minima)
Pôles de proximité	537	6	45	*En attente des résultats de l'étude sur la vacance*
Communes rurales	1236	*En attente des résultats de l'étude sur la vacance*	103	
GRAND COGNAC	**3 112**	**234**	**259**	**19**

Extrait du PLH de Grand Cognac

Le **PLUi de Grand Cognac prévoit quant à lui la production d'environ 2800 logements sur 10 ans** (2024-2034), tous modes de production confondus (construction neuve, sortie de vacance, changement de destination, reconstruction…), afin d'accueillir de nouveaux habitants, mais également de répondre aux besoins de renouvellement du parc existant et de s'adapter au phénomène de diminution de la taille des ménages. Ces 2800 logements se répartiront de la façon suivante :

- 1700 nouveaux logements pour le maintien de la population en place (point de stabilité)
- 1100 nouveaux logements pour l'accueil de nouveaux habitants, en tablant sur un accroissement démographique de 2200 habitants en 10 ans, couplé à une taille moyenne des ménages de 2 sur la période 2024-2034.

PLUi Grand Cognac - Scénario retenu		
Population	Population en 2016	69775
	TVAM retenu 2024-2034(%)	0.3%
	Population projetée en 2034	73520
	Gain démographique 2024-2034	2200
	Taille moyenne des ménage estimée 2024-2034	2.0
Logements à produire	Pour l'apport démographique	1100
	Pour le point de stabilité	1700
	TOTAL (10 ans)	2800



Par ailleurs, la répartition de **l'objectif de nombre de logements à produire par polarité a été travaillé en compatibilité avec le SCoT :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a choisi de baser son scénario de développement sur les orientations contenues dans le SCoT de la Région de Cognac, tant sur le plan démographique que celui de la production de logements. Ainsi, il a été décidé de décliner l'objectif général de +0.3% d'augmentation de la population de façon différenciée en fonction des différentes polarités définies par le SCoT :

- **Pôle majeur** : croissance démographique de **+0,38%** par an en moyenne sur 2024-2034,
- **Pôles d'équilibre** : **+0,35%** par an,
- **Pôles de proximité** : **+0,32%** par an,
- **Autres communes non-pôles** (communes dites « rurales ») : **+0,2%** par an.

L'objectif poursuivi ici est à la fois de rééquilibrer les tendances récentes liées à la périurbanisation autour du pôle majeur Cognac-Châteaubernard, mais également de **favoriser l'implantation de l'habitat à proximité de zones desservies en équipements, services et emplois** afin de limiter le recours à l'automobile dans les déplacements du quotidien.

Le PADD du PLUi dispose en effet dans son Objectif 3.B.3 « A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien » de l'orientation suivante : « Localiser les futures zones à urbaniser en prenant en compte l'accessibilité aux services et équipements et ainsi favoriser une mobilité non motorisée ».

Cela se traduit par un léger rééquilibrage de la population au sein du territoire. Chaque strate voit sa population progresser, mais les pôles voient leur poids démographique augmenter légèrement plus rapidement. Ces objectifs sont traduits dans le tableau suivant :

Polarité	Communes concernées	Population 2016	Poids relatif (%) par pôle	Evolution population 1999-2010	Evolution population 2010-2016	Evolution population pendant PLUi 2024-2034	Population 2034	Poids relatif (%) par pôle
Pôle majeur (2)	Cognac, Châteaubernard	22 392	32,1%	-2,9%	0,0%	3,9%	23 922	32,5%
Pôle secondaire (3)	Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, Segonzac	10 063	14,4%	-3,7%	0,7%	3,6%	10 693	14,5%
Pôle proximité (10)	Ars, Salles d'Angles, Cherves-Richemont, Nercillac, Sigogne, Mérignac, Gensac-la-Pallue,Saint-Même-les-Carrières, Lignières-Sonneville, Hiersac	11 328	16,2%	0,4%	0,1%	3,2%	11 970	16,3%
Commune rurale (40)	Autres communes	25 992	37,3%	6,8%	-0,7%	2,0%	26 938	36,6%
TOTAL	**55 communes**	**69 775**	**100%**	**0,9%**	**-0,1%**	**3,0%**	**73 523**	**100%**

Ces objectifs démographiques par pôle ont ensuite été déclinés en objectifs de production de logements par pôle, en tenant compte notamment de la taille moyenne des ménages attendue par type de polarité. Celle-ci est en effet plus élevée dans les communes rurales (estimation à 2,1 au cours de la période 2024-2034), et plus bas au sein des pôles les plus importants de l'agglomération (estimation à 1,8 au sein du pôle majeur). On constate que ces objectifs de production de logements représentent un rééquilibrage important par rapport à la production de logements constatée en période récente.

	Production logements 2006-2016				Projet PLUi 2024-2034	
Polarité	**Logements 2006**	**Logements 2016**	**Création logements 2006-2016**	**Poids relatif (%) par pôle**	**Création logements**	**Poids relatif (%) par pôle**
Pôle majeur (2)	12 785	13 151	366	14%	**750**	27%
Pôle secondaire (3)	5 177	5 519	342	13%	**500**	18%
Pôle proximité (10)	5 176	5 624	448	17%	**500**	18%
Commune rurale (40)	11 522	13 010	1 488	56%	**1050**	38%
TOTAL	**34 660**	**37 304**	**2 644**	**100%**	**2800**	**100%**

Ces objectifs démographiques et de production de logements ont ensuite été déclinés par commune, en fonction du type de polarité à laquelle chaque commune se rattache.

Le critère retenu, afin de ventiler ces objectifs par commune, est celui qui a été fixé par le PLH 2020-2026, à savoir le parc de logements existant au moment de la rédaction du PLH (2019) ; la **clé de répartition retenue, au sein de chaque type de polarité, est donc le nombre de résidences principales tel qu'il figure dans les chiffres INSEE 2016.**

La seule exception à cette règle concerne le pôle majeur, dans lequel il a été considéré que les deux communes (Cognac et Châteaubernard) pouvaient voir leurs objectifs largement mutualisés du fait de l'intrication de leurs tissus urbains. Le potentiel en intensification étant proportionnellement plus élevé à Châteaubernard qu'à Cognac, l'objectif démographique et de production de logements a donc été relevé pour la commune de Châteaubernard (ce qui se traduit par un objectif global de 250 nouveaux logements au lieu de 113), et légèrement revu à la baisse pour Cognac (500 logements au lieu de 637).

Commune	Population 2017	Nombre résidences principales 2016	Augmentation population PLUi 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 2024-2034
Châteaubernard	3 714	1 708	302	250
Cognac	18 825	9 750	603	500
Total Pôle Majeur	**22 539**	**11 458**	**905**	**750**
Châteauneuf-sur-Charente	3 536	1 591	126	168
Jarnac	4 403	2 149	175	233
Segonzac	2 089	916	75	100
Total Pôles d'équilibre	**10 028**	**4 656**	**375**	**500**
Ars	723	317	23	30
Cherves-Richemont	2 344	1 080	81	106
Gensac-la-Pallue	1 549	709	59	77
Hiersac	1 101	470	35	46
Lignières-Ambleville	765	341	22	32
Mérignac	839	325	24	31
Nercillac	1 081	465	35	46
Saint-Même-les-Carrières	1 068	478	36	47
Salles-d'Angles	1 026	445	33	42
Sigogne	992	436	33	42
Total Pôles de proximité	**11 488**	**5 066**	**382**	**500**

Commune	Population 2017	Nombre résidences principales 2016	Augmentation population PLUi 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 2024-2034
Angeac-Champagne	509	213	10	20
Angeac-Charente	329	152	7	14
Bassac	524	225	11	21
Bellevigne	1 329	583	28	55
Birac	361	138	7	13
Bonneuil	260	112	5	11
Bourg-Charente	904	345	17	33
Bouteville	322	147	7	14
Boutiers-Saint-Trojan	1 430	633	30	60
Bréville	466	207	10	20
Champmillon	501	214	10	20
Chassors	1 102	490	23	46
Criteuil-la-Magdeleine	404	194	9	18
Fleurac	242	86	4	8
Foussignac	635	264	13	25
Genté	884	366	18	35
Gimeux	716	307	15	29
Graves-Saint-Amant	334	155	7	15
Houlette	368	157	8	15
Javrezac	583	293	14	28
Juillac-le-Coq	649	287	14	27
Julienne	508	205	10	19
Les Métairies	727	289	14	27
Louzac-Saint-André	995	417	20	40
Mainxe-Gondeville	1 159	518	25	49
Merpins	1 104	512	25	49
Mesnac	405	163	8	15
Mosnac - Saint Simeux	1 045	431	21	41
Moulidars	725	291	14	28
Réparsac	601	251	12	24
Saint-Brice	965	453	22	43
Sainte-Sévère	524	238	11	23
Saint-Fort-sur-le-Né	372	163	8	15
Saint-Laurent-de-Cognac	829	367	18	35
Saint-Preuil	292	124	6	12
Saint-Simon	203	98	5	9
Saint-Sulpice-de-Cognac	1 216	515	25	49
Triac-Lautrait	453	184	9	17
Verrières	352	151	7	14
Vibrac	287	142	7	13
Total Communes rurales	**25 614**	**11 081**	**531**	**1 050**
TOTAL CA Gd Cognac	**69 669**	**32 349**	**2 200**	**2 800**

2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat

a) Les gisements immobiliers

Estimation du potentiel d'urbanisation via le réinvestissement des logements vacants

Données nationales sur le taux de vacance du territoire

D'après les sources nationales disponibles (INSEE, Cerema/Ministère du Logement), la vacance immobilière est plutôt élevée sur le territoire de Grand Cognac, et globalement en augmentation. Le parc vacant est caractérisé par une surreprésentation du logement ancien (67% des logements ont été construits avant 1915). Le niveau de vacance est fortement différencié selon les secteurs du territoire. Les principales polarités du territoire, ainsi que certaines communes rurales, affichent un taux de vacance plus élevé que la moyenne.
D'après l'INSEE, 10,1% des logements sont vacants en 2019. A noter que le taux de vacance acceptable au regard des données de l'INSEE (pour éviter un marché immobilier trop tendu) est de l'ordre de 6 à 7%.
D'après les données nationales du Cerema/Ministère du Logement (LOVAC 2021), 9,8 % des logements du parc privé au 1er janvier 2020 sont considérés **vacants, dont 5,4% depuis deux ans ou plus.** La vacance de moins de deux ans peut être considérée comme conjoncturelle, et nécessaire aux mutations et à l'évolution du parc. En revanche, la vacance de 2 ans ou plus, qui concerne sur Grand Cognac près d'un logement sur deux, peut être qualifiée de structurelle : les logements concernés se trouvent « hors marché » de fait, soit parce qu'ils ne sont pas proposés à la location ou la vente, soit parce qu'ils ne répondent pas aux standards d'habitabilité. Ce type de vacance nécessite de ce fait une intervention publique pour favoriser la remise sur le marché.
Si l'on se base sur les données LOVAC 2021, sur les 36304 logements privés que compte le territoire en 2021, 3568 sont considérés comme vacants, dont 1962 logements vacants depuis 2 ans ou plus. D'après cette source, le potentiel d'urbanisation dans les logements vacants se situerait donc, au maximum -dans l'hypothèse où 100% de ces logements seraient remis sur le marché- aux alentours de 1950 logements.

Données issues de l'inventaire mené par l'agglomération de Grand-Cognac avec les communes

Ces chiffres ne semblant pas correspondre à la réalité vécue par les élus du territoire, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac a décidé, dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du PLH, de mener une **enquête de terrain sur l'état réel de la vacance sur l'intercommunalité**. Ainsi, Grand Cognac a anticipé la mise en œuvre du programme d'actions du PLH en lançant une étude sur la vacance de logements en octobre 2020 (action 3 du programme d'actions).
La méthodologie retenue dans cette étude est beaucoup plus minutieuse et détaillée que la méthode utilisée par les indicateurs nationaux, lesquels sont souvent issus de déclaration administratives et fiscales, mais sans vérification de terrain. L'étude menée par Grand Cognac, au contraire, confronte les inventaires nationaux (notamment le fichier 1767 BISCOM produit par la DGFiP) à un arpentage de terrain, logement par logement. Un véritable travail de terrain a conduit à aller vérifier chaque logement identifié comme vacant dans la base 1767 BISCOM, à le caractériser et le cas échéant à rechercher des renseignements complémentaires auprès des propriétaires, voisins, élus communaux. La liste de logements a ensuite été retraitée et harmonisée pour parvenir au résultat final.

D'après cette étude, menée en 2021, la vacance serait nettement plus faible que celle présente dans les indicateurs INSEE et LOVAC. Le nombre total de logements vacants en 2021 serait ainsi de 1112 sur le territoire, dont **presque 7 sur 10 (soit environ 770 logements) sont vacants depuis 3 ans ou plus**.

Programme Local de l'Habitat (PLH) - Document d'orientations - Rappels :

En termes quantitatifs, le scénario conduit à renforcer la production de logements sur le pôle majeur tout en maintenant un rythme de construction non négligeable au sein des autres groupes de communes.
Il est également fondé sur un objectif de sortie de vacance ambitieux qui vise à diminuer de 1% environ le taux de vacance par rapport à celui observé en 2015. Il se décline de la manière suivante à l'échelle des différentes strates :
- Une baisse significative sur le pôle majeur, dans la continuité des tendances observées ;
- Une baisse plus limitée mais importante au regard de la dynamique actuelle d'accroissement de la vacance sur les pôles d'équilibre ;
- Un maintien du taux sur les communes rurales et les pôles de proximité.

A partir de l'évaluation faite lors de l'étude sur la vacance menée en 2021 par Grand Cognac, et en conformité avec les objectifs énoncés dans le PLH 2020-2026, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir **un objectif de réinvestissement de la vacance décliné de la façon suivante :**

	Etude vacance 2021 - Estimation du nombre de logements vacants depuis 3 ans et plus	Projet PLUi : Taux de mobilisation de la vacance	Projet PLUi : Objectif de sortie de vacance (nombre de logts)
1_Pole_Majeur	220	80%	180
2_Pole_Equilibre	120	50%	65
3_Pole_Proximite	140	25%	35
4_Commune_Rurale	290	25%	70
Total général	**770**	**45%**	**350**

Le nombre retenu, 350 logements, correspond à presque 1% du parc de logement de Grand Cognac (0.94%). Réinvestir ces logements respecte donc bien l'objectif du PLH de réduire de 1% le taux de vacance constaté sur le territoire. Par ailleurs, le PLH :

- Vise à diminuer de façon très forte la vacance dans le pôle majeur, c'est pourquoi il a été retenu un pourcentage de mobilisation très élevé sur ce pôle (80%),
- Vise à diminuer de façon importante la vacance dans les pôles d'équilibre, c'est pourquoi il a été retenu un pourcentage de mobilisation élevé sur ce pôle (50%),
- Ne formule pas d'ambition particulière quant à la réduction de la vacance au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Les logements vacants dans ces types de polarité représentant tout de même un poids conséquent (un peu plus de la moitié du parc vacant), un taux de mobilisation de 25% a tout de même été retenu au sein de ces polarités.

Conscient de la nécessité de résorber la vacance sur le territoire, notamment au sein des centralités, afin de préserver le patrimoine architectural des centres anciens, mais également de limiter le besoin de création de logements hors des enveloppes urbaines existantes, le PLUi de Grand Cognac retient **l'objectif de 350 logements vacants à réinvestir sur la durée du PLUi,** en conformité avec le PLH qui dispose d'outils opérationnels pour parvenir à un tel objectif. Cet objectif est décliné de façon différenciée en fonction des types de communes présentes sur le territoire, avec un **effort principalement dirigé vers le pôle majeur et les pôles d'équilibre.**

Par ailleurs, il est à noter que Grand Cognac a mis en place deux autres types d'outils opérationnels afin de parvenir à diminuer la vacance immobilière sur le territoire : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites qui porte sur les 4 centralités du territoire (Cognac, Jarnac, Segonzac, Châteauneuf), ainsi qu'un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le reste du territoire. Ces outils opérationnels mobilisent un investissement technique et financier très important de la part de l'agglomération.

Estimation du potentiel d'urbanisation grâce aux changements de destination

Afin d'estimer le potentiel d'urbanisation au sein des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un « changement de destination », les élus de chaque commune ont effectué un travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis, en se basant sur leur connaissance approfondie du terrain.

Rappelons que l'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination.
- Le bâtiment doit présenter une certaine **qualité architecturale et patrimoniale**
- Le bâtiment ne doit **pas être en ruine** et présenter une **structure saine** nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)



Exemples de repérage de possibles changements de destination sur les communes de Cherves-Richemont et Sainte-Sévère

Suite à leurs investigations sur le terrain en 2021/2022, les élus communaux ont repéré 209 **anciens bâtiments agricoles** qui répondent à ces critères. Les pôles majeur et d'équilibre étant nettement plus urbanisés et comportant relativement peu de bâtis agricoles, la totalité des bâtiments recensés se situent dans les pôles de proximité et les communes rurales.

A partir du recensement effectué par les élus, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir **l'objectif suivant, s'agissant de la production de logements via les changements de destination de bâtiments agricoles :**

	Recensement du nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	Projet PLUi : Objectif de changements de destination (nombre de logts)
1_Pole_Majeur	-	-
2_Pole_Equilibre	2	-
3_Pole_Proximite	70	17
4_Commune_Rurale	137	33
Total général	**209**	**50**

L'activité agricole étant globalement dynamique sur le territoire, on constate relativement peu de déprises de bâtiments agricoles. En se basant sur la dynamique relativement faible constatée en période récente sur Grand Cognac en matière de production de logements via des changements de destination, Granc Cognac a retenu un **objectif global de 50 logements à produire via des changements de destination sur la durée de vie du PLUi (2024-2034)**

b) Les gisements fonciers

Estimation du potentiel d'urbanisation a vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines (dents creuses)



Afin de réduire la consommation d'espaces agro naturels et de favoriser la « proximité » (proximité des services, des commerces et des équipements, ce qui permet de réduire les déplacements automobiles et les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées), le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché. Pour cela, un travail de **repérage des gisements fonciers a été mené, au sein des enveloppes urbaines existantes.**

La définition de telles zones est donnée par le SCoT de la Région de Cognac, à savoir :

*« Le tissu urbain de référence se compose des villages d'une **vingtaine de constructions ou plus**, **présentant une continuité du bâti et d'une surface supérieure à 3 ha**. Ce seuil a été retenu car les hameaux et écarts de moins de vingt constructions ne sont plus privilégiés comme assise du développement des territoires depuis l'adoption de la loi ALUR. »*

Le PLUi a retenu cette définition afin de délimiter ses enveloppes urbaines, lesquelles ont permis à la fois d'évaluer le potentiel d'urbanisation du territoire en « intensification » (càd dans les enveloppes urbaines) et de délimiter les zones dites « zones urbaines mixtes » du PLUi (zones U). Pour cela, le travail s'est déroulé en deux temps : dans un premier temps, les enveloppes ont été préfigurées à l'aide de l'outil informatique, en regroupant les bâtis distants de moins de 100m ; dans un second temps, les enveloppes ont été affinées à la main, pour tenir compte des particularités urbaines, topographiques, environnementales et paysagères de chaque secteur.



Au final, le travail d'inventaire des gisements fonciers s'est appuyé sur la typologie définie par le SCoT de la Région de Cognac, lequel dispose :

Le potentiel de densification et de dents creuses se compose de deux types d'espaces :

- *La dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain de référence*
- *Le potentiel d'intensification correspond aux unités foncières bâties à l'intérieur du tissu urbain de référence et dont la superficie non construite est supérieure à une surface donnée (500m², pour les bourgs de Cognac, Châteauneuf sur Charente, Jarnac ; 1000 m² pour les autres communes).*

Un travail similaire a été effectué au sein des enveloppes urbaines dédiées à l'économie (UX) afin d'évaluer les gisements fonciers à vocation économique.

Un premier travail d'inventaire a été réalisé en 2018 lors du diagnostic territorial du PLUi. Il a consisté à identifier à la fois les « dents creuses » et les « potentiels d'intensification » via un pré-repérage informatique, puis à soumettre ces gisements aux élus de chaque commune pour qu'ils déterminent lesquels de ces potentiels sont réellement mobilisables sur la période de référence du PLUi (2024-2034). Afin d'encadrer la démarche, chaque potentiel déclaré non mobilisable devait être accompagné d'une justification, parmi une **liste limitative de 14 motifs** établie préalablement (espace vert à préserver, espace public, parcelle à vocation agricole, etc. : cf. tableau ci-dessous).

Afin de tenir compte de l'urbanisation intervenue entre 2018 et 2023 (nouveaux permis d'aménager, permis de construire, évolution du cadastre, etc.), ce potentiel a été intégralement mis à jour en mars 2023. Cet inventaire fait apparaître, **au sein de l'ensemble des enveloppes urbaines du territoire (zones U et UX) une surface brute en « dents creuses » de 182 ha environ, ainsi qu'une surface vide de 391 ha en « potentiels d'intensification ».**

Liste des raisons permettant de déclarer une dent creuse non mobilisable :

Raisons d'usage
1_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
2_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
3_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat

Raisons patrimoniales
4_ Espace boisé à préserver
5_ Jardin / potager à préserver
6_ Zone humide
7_ Vues et perspectives à préserver
8_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale

Raisons techniques
9_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
10_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile

Raisons liées à des risques
11_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
12_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
13_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
14_ Recul par rapport à certaines voies

POTENTIELS D'INTENSIFICATION 2023	surface vide en ha
1_Pole_Majeur	84,3
2_Pole_Equilibre	46,6
3_Pole_Proximite	97,0
4_Commune_Rurale	163,3
Total général	**391,2**

DENTS CREUSES (DC) 2023	Surface Habitat (ha)	Surface Economie (ha)
CHATEAUBERNARD	14,7	3,8
COGNAC	15,9	0,6
Total Pôle Majeur	**30,7**	**4,3**
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	12,3	
JARNAC	7,7	1,5
SEGONZAC	10,5	6,0
Total Pôles Equilibre	**30,5**	**7,6**
ARS	2,9	
CHERVES-RICHEMONT	7,1	
GENSAC-LA-PALLUE	6,8	
HIERSAC	5,0	
LIGNIERES-AMBLEVILLE	0,8	
MERIGNAC	1,1	
NERCILLAC	3,2	
SAINT-MEME-LES-CARRIERES	3,3	
SALLES-D ANGLES	6,7	2,4
SIGOGNE	1,5	
Total Pôles Proximité	**38,3**	**2,4**

DENTS CREUSES (DC) 2023	Surface Habitat (ha)	Surface Economie (ha)
ANGEAC-CHAMPAGNE	4,1	
ANGEAC-CHARENTE	1,0	
BASSAC	1,7	
BELLEVIGNE	0,5	
BIRAC	0,6	
BONNEUIL	0,5	
BOURG-CHARENTE	2,4	
BOUTEVILLE	0,3	
BOUTIERS-SAINT-TROJAN	5,4	
BREVILLE	1,6	
CHAMPMILLON	1,6	
CHASSORS	0,7	0,4
CRITEUIL-LA-MAGDELEINE	1,4	
FLEURAC	0,1	
FOUSSIGNAC	1,4	
GENTE	1,1	0,3
GIMEUX	4,9	
GRAVES-SAINT-AMANT	0,4	
HOULETTE	1,2	
JAVREZAC	0,6	
JUILLAC-LE-COQ	0,8	
JULIENNE	1,1	
LOUZAC SAINT ANDRE	2,0	
MAINXE-GONDEVILLE	2,1	
MERPINS	4,6	
MESNAC	0,8	0,5
METAIRIES (LES)	1,6	
MOSNAC-SAINT-SIMEUX	3,2	
MOULIDARS	2,0	
REPARSAC	1,9	
SAINT-BRICE	3,7	
SAINTE-SEVERE	0,4	
SAINT-FORT-SUR-LE-NE	1,4	
SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	0,8	
SAINT-PREUIL	0,5	
SAINT-SIMON	0,3	
SAINT-SULPICE-DE-COGNAC	5,2	
TRIAC-LAUTRAIT	0,9	
VERRIERES	0,5	
VIBRAC	1,5	
Total Communes Rurales	**66**	**1,1**
Total général	**166**	**16**

Dès lors, le bilan global des gisements fonciers mobilisables par polarité est le suivant :

	Potentiels dans les enveloppes urbaines							
	Surface brute en "dents creuses" 2023 (ha)	Taux d'activation des Dents Creuses	Surface effectivement mobilisable en "dents creuses" 2023 (ha)	Surface brute en "potentiel d'intensification " 2023 (ha)	Taux d'activation des Potentiels d'intensification	Surface effectivement mobilisable en "Potentiels d'intensification " 2023 (ha)	consommation foncière anticipée tous usages 2023-2024 (ha)	Gisement foncier disponible dans enveloppes 2024 (ha)
Total Pôle Majeur	35	75%	26,1	84	5%	4	1,3	**28,7**
Total Pôles d'Equilibre	39	75%	28,7	47	5%	2	1,8	**29,2**
Total Pôles de proximité	42	50%	20,6	97	5%	5	1,8	**23,4**
Total Communes rurales	67	50%	33,2	163	5%	8	3,1	**38,1**
TOTAL CA Gd Cognac	**182**	**60%**	**109**	**391**	**5%**	**19**	**8**	**119**

Par rapport aux surfaces brutes inventoriées en « dents creuses » et « potentiels d'intensification », Grand Cognac a fait le choix de considérer que seule une partie de ces surfaces sera effectivement urbanisée durant la durée de vie du PLUi. En effet, il n'est pas réaliste de considérer que 100% des potentiels inventoriés s'urbaniseront spontanément lors des 10 ans de mise en œuvre du PLUi. Pour établir une estimation réaliste, il convient d'observer l'urbanisation telle qu'elle s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines sur les 10 dernières années connues, pour estimer ce qu'il est raisonnable de prévoir.

En l'occurrence, sur 2011-2021, environ 77 ha ont été urbanisés dans les enveloppes urbaines, tous usages confondus. Dès lors, il paraît à la fois raisonnable et ambitieux de tabler, pour la période du PLUi (2024-2034) sur une urbanisation dans les enveloppes urbaines 1,5 fois supérieure à celle constatée sur la décennie écoulée, tous usages confondus. Cet objectif témoigne de l'ambition de Grand Cognac de réinvestir davantage les enveloppes urbaines existantes, tout en étant réaliste sur le rythme auquel les potentiels fonciers présents dans ces enveloppes pourront s'urbaniser à l'avenir. Cela se traduit de la façon suivante :

- Grand Cognac a choisi de retenir un objectif d'activation de 60% des dents creuses recensées, en modulant ce chiffre en fonction des polarités (75% pour les pôles majeur et d'équilibre ; 50% pour les pôles de proximité et les autres communes), afin de respecter l'orientation prise (en conformité avec le SCoT) de réinvestir prioritairement les centralités du territoire. Cela aboutit à retenir **un total de 109 ha de surface à urbaniser en dents creuses.**
- S'agissant des **potentiels d'intensification**, ceux-ci étant des surfaces non bâties au sein de parcelles comportant déjà un ou plusieurs bâtiments, leur potentiel en création de logements est faible, puisque cela suppose en général de procéder à une division parcellaire, de mettre en place de nouveaux accès, etc. Il a ainsi été retenu un taux d'activation faible, à savoir 5%, ce qui correspond à **environ 19 ha considérés comme urbanisables.** Précision : Ce taux de 5% n'a pas été fixé arbitrairement, mais découle d'un choix acté en amont, qui consiste à considérer que durant les 10 ans du PLUI, l'urbanisation dans les enveloppes sera 1,5 fois plus importante que dans la dernière décennie connue. Le taux de mobilisation de 5% des "potentiels d'intensification" est un taux qui est à la fois compatible avec cet objectif général, tout en étant soutenable si on le compare aux dynamiques observées sur les années passées. **Contrairement aux dents creuses, il y a une difficulté particulière à urbaniser ces espaces, et par conséquent à quantifier ce qui sera urbanisé dans les 10 ans du PLUi. Le chiffre avancé de 5% est une estimation basse, la CA espérant dépasser ce seuil grâce aux programmes opérationnels qu'elle porte (PLH, OPAH, PIG, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain ou encore villages d'Avenir).**

- Enfin, cet inventaire ayant été mis à jour en 2023, il convient de projeter le **potentiel qui sera réellement disponible** lors de l'entrée en vigueur du PLUi, soit en 2024. Un certain nombre de gisements seront en effet construits entre 2023 et 2024. Il a donc été décidé de retrancher du potentiel total les surfaces qui vont s'urbaniser en 1 an, en se basant sur la consommation foncière moyenne annuelle constatée en période récente, **soit environ 8ha** (*« consommation foncière anticipée »* présentée dans le tableau précédent).

Au total, ce sont donc 119 hectares qui sont considérés comme urbanisables en densification à la date d'entrée en vigueur du PLUi (2024), tous usages confondus (habitat, économie, équipements).

Voici un tableau de synthèse des **objectifs de construction de logements au sein des enveloppes urbaines pour le projet de PLUi de Grand Cognac :**

	PLUi : Objectifs Démographiques / Logements		**Potentiels dans les enveloppes urbaines**	**Projet PLUi dans les enveloppes urbaines**			
	Gain en population	Création logements PLUi	Gisement foncier disponible dans enveloppes 2024 (ha)	Projet PLUi 2024-2034 ECONOMIE (ha)	Projet PLUi 2024-2034 HABITAT (ha)	densité PLUi DANS enveloppe (logts/ha)	nb logements créés dans les enveloppes
Total Pôle Majeur	905	750	**28,7**	4,3	24,3	15	365
Total Pôles d'Equilibre	375	500	**29,2**	7,6	21,6	12	259
Total Pôles de proximité	385	500	**23,4**	3,3	20,1	10	201
Total Communes rurales	535	1 050	**38,1**	1,1	37,0	7	259
TOTAL CA Gd Cognac	**2 200**	**2 800**	**119**	**16**	**103**	**10,5**	**1 084**

Sur les **119** hectares considérés comme **disponibles au sein des enveloppes urbaines en 2024**, le PLUI fait le choix de :

- Retenir **16 ha pour l'urbanisation à vocation économique**, car l'inventaire des dents creuses et lots libres au sein des zones économiques mis à jour en 2023 a fait apparaître un potentiel global d'environ 16ha. Au vu de la forte tension sur le foncier économique au sein du territoire, il paraît raisonnable de tabler sur le fait que la quasi-totalité de ces surfaces seront effectivement urbanisées durant la durée de vie du PLUi. Pour plus de détails sur cet inventaire, se reporter au chapitre 4 « Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie »
- Ne pas fixer d'objectif concernant les équipements publics. Par le passé, la consommation foncière des équipements dans les enveloppes s'est avérée très faible (environ 6 ha en 10 ans) et les projets recensés par l'agglomération dans le cadre du PLUi, relativement peu nombreux, prennent place soit dans des friches, soit en zones d'extension (AUe).
- Retenir le reliquat, à savoir **103 ha, comme surface urbanisables pour l'habitat** au sein des enveloppes urbaines.

Cette surface urbanisable a vocation à accueillir une partie des nouveaux logements prévus dans le cadre du PLUi. Pour évaluer cette quantité de logements, il convient de déterminer une densité moyenne réaliste, exprimée en nombre de logements à l'hectare. L'objectif global retenu par le PLUi est **d'urbaniser les dents creuses selon une densité moyenne de 10 logements/ha minimum**, tout en déclinant cet objectif selon les polarités : de 7 logements par hectare pour les communes rurales à 15 logements par hectare pour le pôle majeur. Ces densités reflètent le fait que les densités plus fortes sont plus acceptables socialement au sein des polarités importantes qu'au sein des communes rurales. Par ailleurs, si ces densités sont globalement plus faibles que celles prévues en extension (fixées quant à elles entre 11 et 25 logements /ha, en conformité avec le SCoT), c'est parce que les dents creuses sont souvent très imbriquées dans le tissu urbain, présentent des problèmes d'accès ou des topographies plus complexes, et qu'il est ainsi généralement beaucoup plus difficile d'y implanter un nombre important de logements que dans les zones à urbaniser nouvelles situées en extension de l'enveloppe urbaine.

A l'issue de ce calcul, c'est donc un **total de 1100 logements environ qui peut prendre place au sein des enveloppes urbaines durant la durée de vie du PLUi.** Ce chiffre est en accord avec le PADD du PLUi, qui prévoit un objectif minimum de 1050 logements à créer au sein des enveloppes urbaines.

Pour rappel, sur les 2800 logements que le PLUi prévoit de créer, 400 logements ne consommeront pas de foncier (sorties de vacance et changements de destination). Il reste donc : 2800 – (400 + 1100) = environ **1300 logements à créer en extension urbaine, càd hors des enveloppes bâties existantes.**

c) Le reliquat des logements à produire en dehors des enveloppes urbaines (zones en extension AU)

SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 – Rappels

Le SCoT de la Région de Cognac autorise une consommation foncière maximale de 193 ha sur 20 ans, pour la production de logements nouveaux. Précisions que ce chiffre ne porte que sur la consommation foncière « en extension », càd hors des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, le SCoT impose qu'une majorité de nouveaux logements soient créés au sein de ces enveloppes urbaines : ainsi, 53% des futurs nouveaux logements devront prendre place au sein des enveloppes bâties existantes, avec une déclinaison de cet objectif par type de polarité : l'ambition est plus forte pour le pôle majeur (68% au sein des enveloppes) qu'au sein des communes rurales (40% au sein des enveloppes).

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	**400**

Extrait du SCoT de la Région de Cognac : Objectif maximum de consommation foncière en extension entre 2019 et 2039, en ha

Objectif minimum de densité et de limitation de la consommation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans *(chiffres arrondis)*

	Polarités	Besoins en logements	Extension de l'enveloppe urbaine existante (%)	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039	Densité	Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2019-2031	Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2031-2039	Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	32 %	250	230	25	12	11	23
	Pôles secondaires	880	42 %	210	155	17	15	11	23
	Pôles de proximité	820	52 %	270	160	13	25	14	40
	Autres communes non pôles	1 600	60 %	720	235	11	79	26	112
	Total	**4 800**	**47 %**	**1 450**	**780**		**131**	**62**	**193**

Dans le respect des orientations du SCoT, le projet de PLUi est résumé dans le tableau de synthèse suivant :

	PLUi : Objectifs Démographiques / Logements		Potentiels dans les enveloppes urbaines	Projet PLUi dans les enveloppes urbaines				Projet PLUi : Logements ne consommant pas de foncier		Projet PLUi : Logements HORS enveloppe urbaine			Taux de logements dans les enveloppes urbaines	
	Gain en population	Création logements PLUi	Gisement foncier disponible dans enveloppes 2024 (ha)	Projet PLUi 2024-2034 ECONOMIE (ha)	Projet PLUi 2024-2034 HABITAT (ha)	densité PLUi DANS enveloppe (logts/ha)	nb logements créés dans les enveloppes	nb logements créés en changement de destination	nb logements produits par sortie vacance	nb logements crées hors enveloppe	Densité hors enveloppe (logts/ha)	Surface consommée HORS enveloppes (ha)	PLUi : % logements dans les enveloppes	Taux SCoT minimum
Total Pôle Majeur	905	750	**28,7**	4,3	24,3	15	365	-	180	205	25	8,2	73%	**68%**
Total Pôles d'Equilibre	375	500	**29,2**	7,6	21,6	12	259	-	65	176	17	10,3	65%	**58%**
Total Pôles de proximité	385	500	**23,4**	3,3	20,1	10	201	17	35	247	13	19,0	51%	**48%**
Total Communes rurales	535	1 050	**38,1**	1,1	37,0	7	259	33	70	688	11	60,9	34%	**40%**
TOTAL CA Gd Cognac	**2 200**	**2 800**	**119**	**16**	**103**	**10,5**	**1 084**	**50**	**350**	**1 316**		**98**	53%	**53%**

Pour répondre à l'objectif de 1300 logements environ à créer en extension urbaine, le PLUi décline, polarité par polarité, la densité minimum définie par le SCoT (entre 11 et 25 logements par hectare), ce qui aboutit à une **surface à urbaniser à vocation d'habitat de 98 hectares environ en extension.**

S'agissant de l'habitat, le projet de PLUi répond donc très positivement à l'objectif général de modération de la consommation d'espace puisque :

- Ces **98 ha en 10 ans s'inscrivent dans la trajectoire du SCoT** qui prévoit pour sa part une surface maximum de 193 ha en 20 ans
- **53 % des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines existantes (ou se feront grâce aux sorties de vacance et changements de destination)**, et éviteront ainsi de générer de l'étalement urbain. Ce taux respecte parfaitement les exigences du SCoT en la matière, puisqu'il fixe lui-même un taux de 53% des logements devant prendre place au sein des enveloppes urbaines à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, le SCoT décline cet objectif en fonction des polarités, en imposant un plus fort réinvestissement des enveloppes urbaines dans les pôles principaux, et moindre dans les communes rurales. La réalité du terrain, notamment l'inventaire de potentiels urbanisables par commune, conduit le PLUi à une répartition légèrement différente de celle préconisée par le SCoT, même si les écarts demeurent faibles.

Ces 98 hectares se répartissent par polarité en fonction des objectifs démographiques détaillés précédemment, mais également **par commune**. Le PLUi a fait le choix d'allouer à chacune des 55 communes de l'agglomération **au moins une zone à urbaniser en extension**, avec une surface qui varie en fonction de l'importance de la commune, mais également de son potentiel en dents creuses et de la présence ou non de lots libres de lotissements.

Il s'agit là d'un engagement fort de l'agglomération de porter une certaine vision du territoire, qui n'abandonne pas les communes les plus modestes ou les plus rurales, et vise à assurer à chacune d'entre elles une possibilité, même modeste, de développement démographique et de maintien des équipements (écoles notamment) et services (petits commerces notamment).

Ce choix de proposer au moins une zone à urbaniser par commune ne se fait pas au détriment du rééquilibrage retenu dans le scénario démographique détaillé précédemment : les polarités les plus importantes bénéficient bien, à proportion, de surfaces d'extension plus étendues, mais les communes rurales conservent toutefois chacune des possibilités d'urbanisation en extension, même si les surfaces concernées sont parfois modestes.

Au sein de chaque commune, le processus de localisation des zones AU, s'il a fait l'objet d'une étude technique préalable des impacts urbains, paysagers et environnementaux (détaillée dans le livret 4 « Evaluation Environnementale »), s'est également basé sur des considérations plus pragmatiques, en lien avec les élus communaux. Dans un contexte où la vigne est omniprésente, parfois jusque dans les dents creuses, le foncier rare et cher et les possibilités limitées, et compte tenu des faibles enveloppes foncières allouées aux communes (moins de 2 hectares en moyenne), les zones ayant une plus forte probabilité d'urbanisation pendant la durée de vie du PLUi ont été privilégiées.

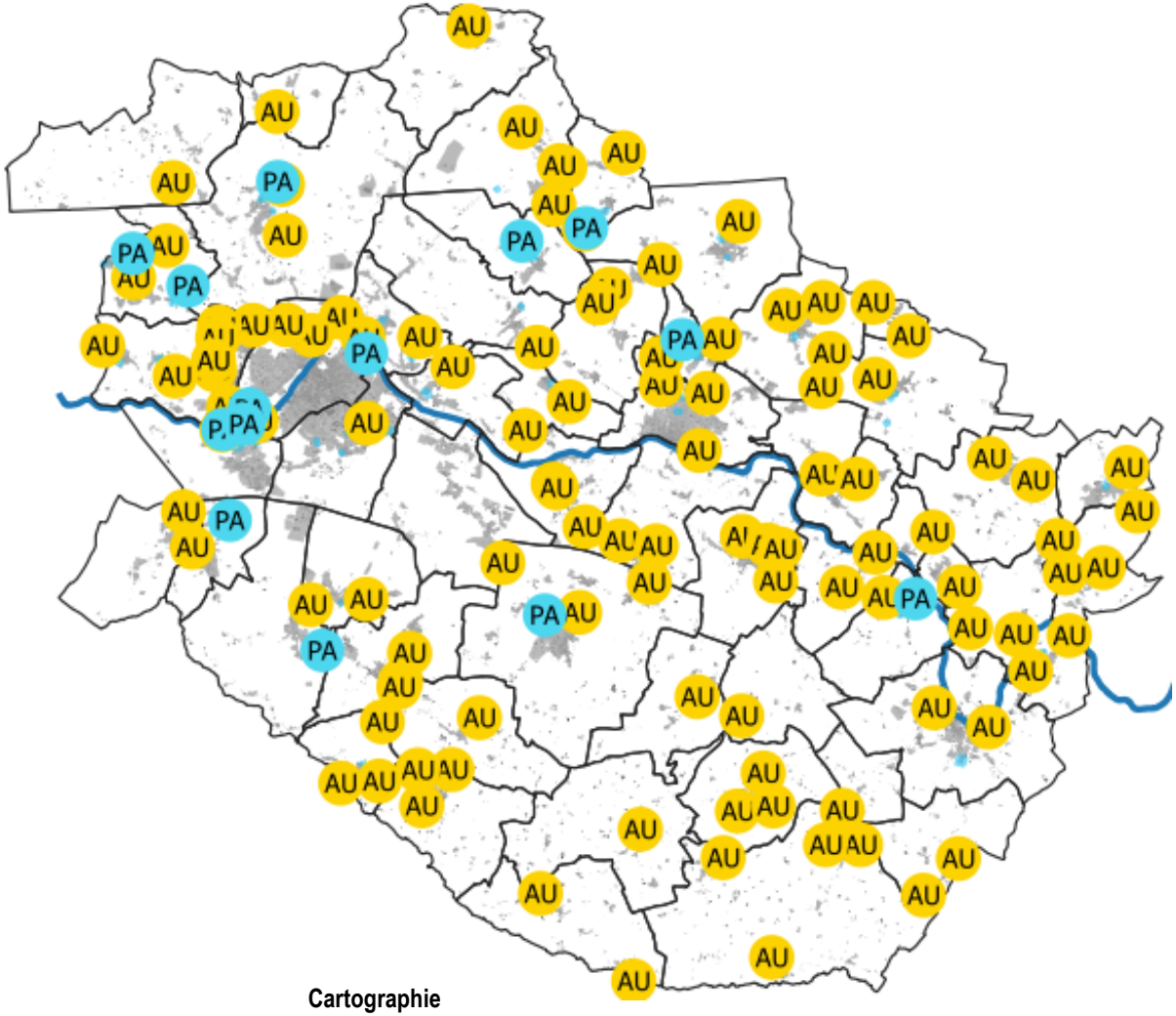
Commune	Zone U "extension" (ha)	Zone AU (ha)	Lots libres de lotissement (ha)	Total Extension (ha)	Commune	Zone U "extension" (ha)	Zone AU (ha)	Lots libres de lotissement (ha)	Total Extension (ha)
ANGEAC-CHAMPAGNE	-	0,6	-	**0,6**	JUILLAC-LE-COQ	-	1,6	-	**1,6**
ANGEAC-CHARENTE	-	0,6	0,5	**1,1**	JULIENNE	-	1,6	-	**1,6**
ARS	0,2	1,0	-	**1,2**	LIGNIERES-AMBLEVILLE	-	1,6	-	**1,6**
BASSAC	-	1,3	-	**1,3**	LOUZAC SAINT ANDRE	-	1,2	0,9	**2,1**
BELLEVIGNE	-	3,4	-	**3,4**	MAINXE-GONDEVILLE	-	2,7	-	**2,7**
BIRAC	-	1,1	-	**1,1**	MERIGNAC	-	2,2	-	**2,2**
BONNEUIL	-	0,7	-	**0,7**	MERPINS	-	2,3	1,0	**3,3**
BOURG-CHARENTE	-	2,1	-	**2,1**	MESNAC	0,1	0,8	-	**0,9**
BOUTEVILLE	0,1	0,6	-	**0,6**	METAIRIES (LES)	0,1	0,6	1,0	**1,7**
BOUTIERS-SAINT-TROJAN	-	2,7	-	**2,7**	MOSNAC-SAINT-SIMEUX	0,7	1,4	-	**2,1**
BREVILLE	-	1,0	-	**1,0**	MOULIDARS	0,1	1,5	-	**1,6**
CHAMPMILLON	-	0,9	-	**0,9**	NERCILLAC	-	1,8	-	**1,8**
CHASSORS	-	3,0	-	**3,0**	REPARSAC	-	-	0,8	**0,8**
CHATEAUBERNARD	-	1,6	-	**1,6**	SAINT-BRICE	-	1,6	-	**1,6**
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	-	3,3	-	**3,3**	SAINTE-SEVERE	-	1,5	-	**1,5**
CHERVES-RICHEMONT	-	2,7	0,7	**3,3**	SAINT-FORT-SUR-LE-NE	-	0,6	-	**0,6**
COGNAC	-	6,9	0,7	**7,6**	SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	0,1	1,7	-	**1,8**
CRITEUIL-LA-MAGDELEINE	-	0,8	-	**0,8**	SAINT-MEME-LES-CARRIERES	0,1	1,9	-	**2,0**
FLEURAC	0,1	0,5	-	**0,6**	SAINT-PREUIL	0,1	0,7	-	**0,8**
FOUSSIGNAC	0,5	0,6	-	**1,1**	SAINT-SIMON	-	0,6	-	**0,6**
GENSAC-LA-PALLUE	-	2,4	-	**2,4**	SAINT-SULPICE-DE-COGNAC	-	1,6	-	**1,6**
GENTE	-	2,3	-	**2,3**	SALLES-D ANGLES	-	-	1,3	**1,3**
GIMEUX		-	1,6	**1,6**	SEGONZAC	-	0,7	1,0	**1,7**
GRAVES-SAINT-AMANT	0,3	0,6		**0,9**	SIGOGNE	-	2,1	-	**2,1**
HIERSAC	-	2,2	-	**2,2**	TRIAC-LAUTRAIT	-	0,9	-	**0,9**
HOULETTE	-	0,6	0,2	**0,8**	VERRIERES	0,3	0,5	-	**0,7**
JARNAC	-	6,1	-	**6,1**	VIBRAC	0,2	0,2	-	**0,4**
JAVREZAC	-	1,9	-	**1,9**	**Total général**	**2,9**	**85,5**	**9,7**	**98,1**

Les 98 hectares à urbaniser en extension se déclinent de la façon suivante :

- **85,5 ha en zones AU** (107 zones AU réparties sur 55 communes)
- **12,6 ha en zone U dont :**
  - **9,7 ha en lots libres de lotissements** (110 lots libres en 2023 sur le territoire, sur 14 lotissements faisant l'objet d'un permis d'aménager encore en cours – 11 communes concernées)
  - **2,9 ha de zones U considérées comme de l'extension** mais trop petites pour constituer des zones AU (15 zones concernées)



Exemple de zone U décomptée au titre de la consommation foncière en extension (entourée en orange)



Cartographie
- des zones AU du PLUi
- des Permis d'Aménager (PA) ayant encore des lots libres en 2023

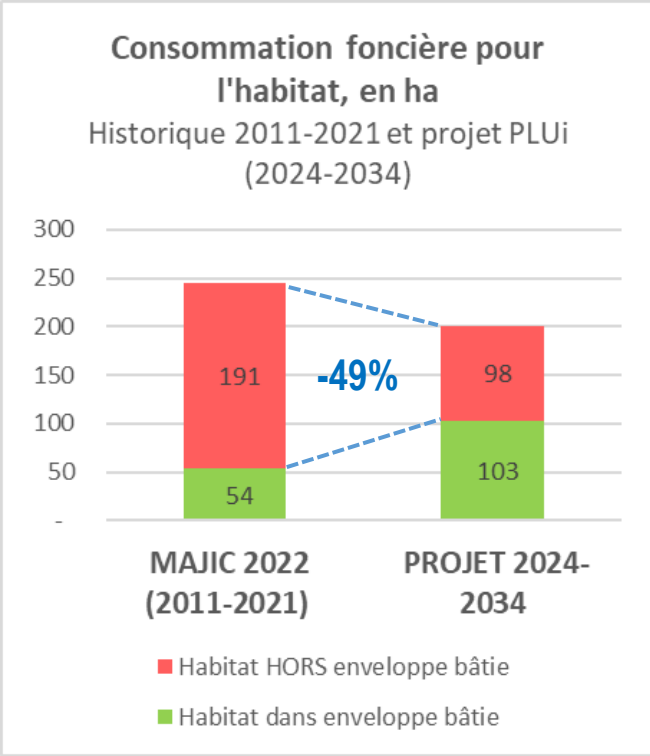
d) Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'habitat

Pour l'habitat, le projet de PLUi pour le territoire de Grand Cognac prévoit donc une consommation foncière de **103 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines et de 98 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**.

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié à l'habitat a été évaluée (source MAJIC 2022) à 246 hectares, répartis de la façon suivante : 54 hectares au sein des enveloppes urbaines et 191 hectares hors enveloppes urbaines.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique, de desserrement des ménages et de perspective de développement démographique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact de l'habitat sur la consommation foncière, grâce à un grand effort d'optimisation et de rationalisation. Cet effort peut se lire dans les deux orientations ci-dessous :

- Le PLUi prévoit d'augmenter fortement le recours à l'intensification urbaine (c'est-à-dire la mobilisation pour l'habitat des potentiels à l'intérieur des enveloppes), puisque la consommation foncière à vocation d'habitat passera de 54 à 103 ha dans les enveloppes urbaines.
- Le PLUi prévoit de limiter fortement l'extension urbaine dédiée à l'habitat, puisqu'il met en place **une diminution de 49 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaines**, celle-ci passant de 191 à 98 ha sur une période identique de 10 ans.



3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements d'intérêt public

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel, qui semble adapté** mais **de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants** à venir.

La surface nouvelle consommée en extension pour les équipements d'intérêt public est de près de 12,7 ha, se répartissant ainsi :

N°	Commune	Lieu-dit	Description du projet	Porteur de projet	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation - Niveau de priorité	Surface en extension (ha)
1	BOURG-CHARENTE	LES MOULINS	Equipement public	Public	3	1,11
2	BOUTIERS-SAINT-TROJAN	LA GARENNE	Création d'un parking pour désengorger la Grande Rue (trop étroite) et offrir un point supplémentaire de stationnement en entrée de bourg	Public	2	0,42
3	CHATEAUBERNARD	LA NICERIE	Extension de l'Hôpital - Santé	Public	2	0,98
4	CHATEAUBERNARD	L'ÉCHASSIER	Extension de l'Hôpital et des activités de santé - Santé	Public	2	2,05
5	CHERVES RICHEMONT	RICHEMONT	IREO - formation par alternance (Création d'un parking et d'un internat - Education)	Privé	2	0,70
6	HIERSAC	LA POUYADE	Projet de gendarmerie - Grand-Cognac	Public	1	1,00
7	JARNAC	LE CHALET	Projet d'extension de la déchetterie - Autre	Public	3	0,63
8	JARNAC	BOURG NORD-OUEST	Extension de la plaine des sports - Sport (Grand-Cognac)	Public	2	1,78
9	MERIGNAC	BOURG OUEST	Projet de groupe scolaire - Education	Public	2	1,87
10	MERPINS	LA VIE	Extension potentielle du groupe scolaire - Education	Public	2	0,98
11	MOSNAC- SAINT SIMEUX	CHAMP DES GRANGES (ST SIMEUX)	Création d'un bâtiment dédié aux services techniques de la commune	Public	2	0,26
12	SEGONZAC	CHEZ MATHE	Extension de l'EHPAD Raby Barboteau	Public	2	0,95
Total						**12,73**

L'ensemble de ces projets d'extension ou de création d'équipements a été classé en **zones AUe**, lesquelles font par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Equipements ». Un atlas exposant une représentation graphique de chacune de ces zones figure en annexe de cette OAP.

En parallèle de ces projets situés en extension de l'enveloppe urbaine, quelques projets importants sont recensés à l'intérieur des enveloppes, mais ne consommeront pas de foncier car s'implanteront au sein de friches industrielles ou tertiaires :

- Le futur pôle culturel de Cognac. Prenant place au sein de la friche de l'ancienne usine Litho-Bru, il regroupera en 2026 la médiathèque, le conservatoire de musique et d'art dramatique ainsi qu'un lieu dédié aux archives du cognac.
- La requalification de la friche de l'ancien hôpital, à Cognac. La zone accueillera notamment l'extension du siège de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et un nouveau commissariat

La plupart des autres projets d'équipements publics qui prendront place au sein des enveloppes urbaines, non nécessairement connus à ce jour, devront nécessairement prendre place au sein de zones Ue, considérées comme déjà urbanisées, et seront de ce fait d'ampleur limitée.

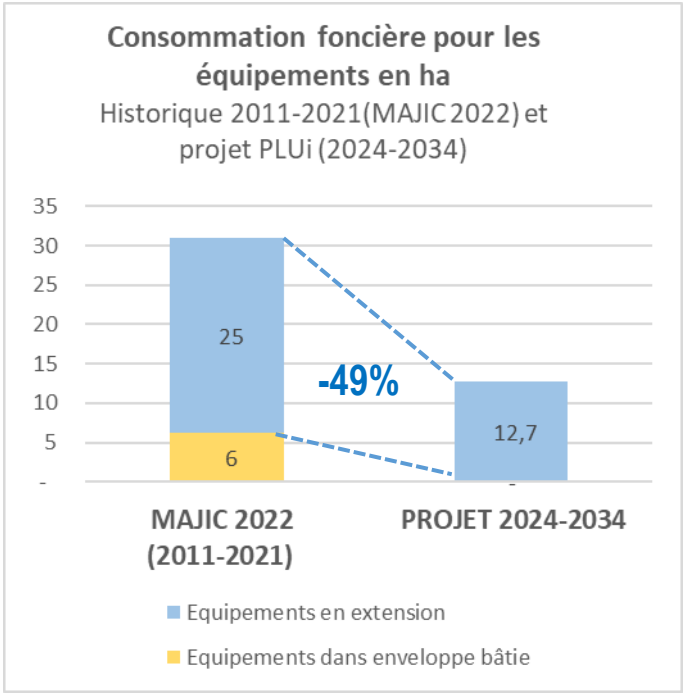
Pour toutes ces raisons, le PLUi considère que la consommation foncière des équipements dans les enveloppes sera négligeable, et ne procède à aucun chiffrage spécifique quant à cette consommation.

En revanche, pour tenir compte des différents projets (listés dans le tableau précédent) devant prendre place en extension (càd en zone AUe), le PLUi de Grand Cognac retient une **consommation foncière de 12,7 hectares à vocation d'équipements d'intérêt public en extension de l'enveloppe urbaine.**

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié aux équipements a été évaluée (source MAJIC 2022) à 31 hectares, dont 6 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines, et 25 hectares hors enveloppes urbaines.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique et de perspective de développement démographique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact des équipements sur la consommation foncière, grâce à un effort d'optimisation et de rationalisation.

Pour cela, le PLUi met en place **une diminution de 49 % de la consommation foncière en extension dédiée aux équipements**, celle-ci passant de 25 à 12,7 ha sur une période identique de 10 ans.



4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie

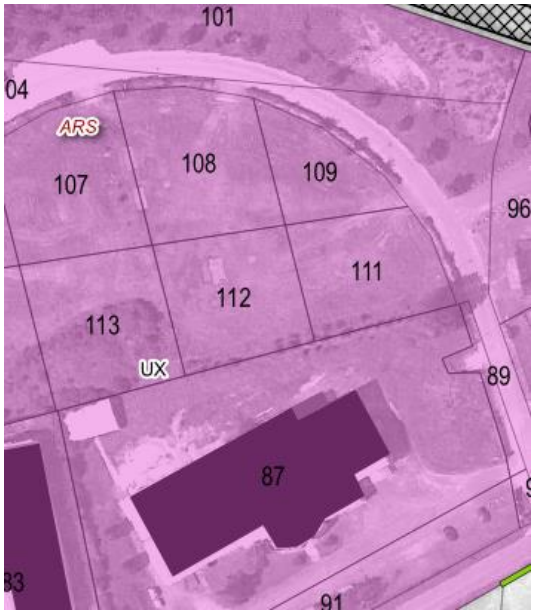
a) L'estimation des gisements fonciers

L'inventaire mené par les services de l'agglomération en 2023 ont fait apparaître un potentiel foncier global de 16 ha au sein des enveloppes urbaines à vocation économique (UX). Le tableau ci-contre, ainsi que les extraits de plan ci-dessous illustrent ces potentiels fonciers.

Au vu de la forte tension sur le foncier économique au sein du territoire, il paraît raisonnable de tabler sur le fait que la quasi-totalité de ces surfaces seront effectivement urbanisées durant la durée de vie du PLUi.

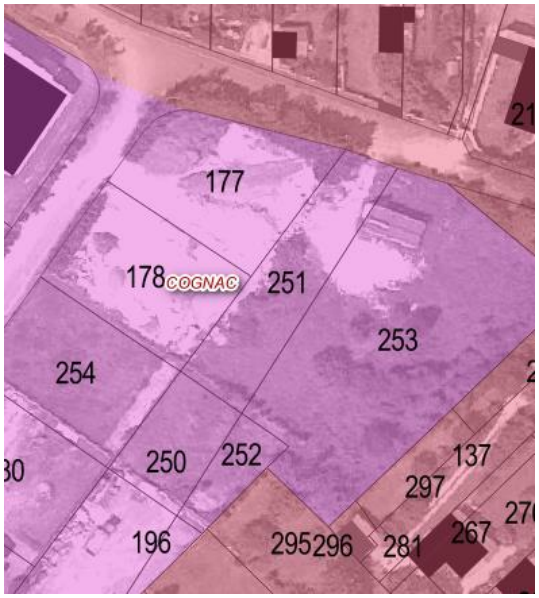
Le PLUi a donc fait le choix de retenir **16 ha pour l'urbanisation à vocation économique au sein des enveloppes urbaines.**

Commune	Lieu-dit	Surface (ha)
Ars	Ars	0,43
Châteaubernard	Vauzelles	0,95
Chassors	Luchac	0,37
Châteaubernard	Bellevue	2,80
Cognac	Haute Sarrazine	0,58
Genté	Fief de la Couture	0,28
Hiersac	Champ Farchaud	0,54
Jarnac	Souillac	1,53
Mesnac	Rue du Bois de Cognac	0,48
Salles-d'Angles	Pont-Neuf	2,35
Segonzac	Malestiers	6,04
TOTAL		**16,36**

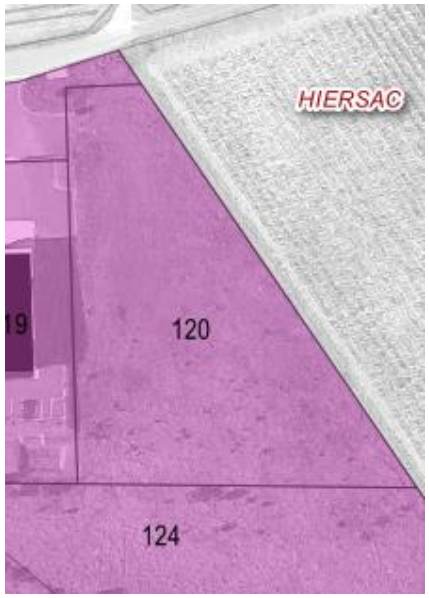






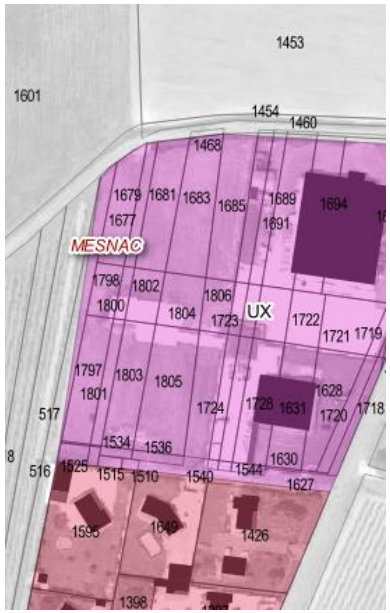

177
178
COGNAC
251
253
254
250
252
137
297
196
295
296
281
267

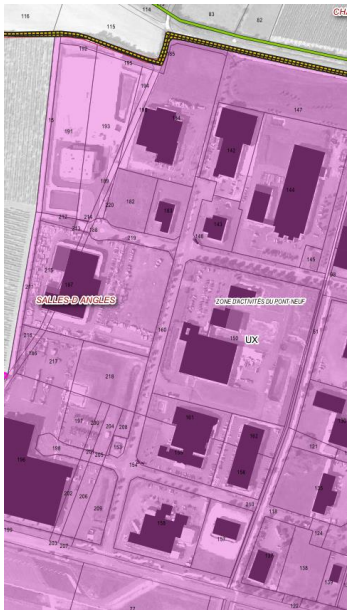

166
167
GENTE
165
156
155
149


HIERSAC
120
124


728
732
JARNAC
490
493
UX
491
492
488
489


UX
JARNAC
658


1453
1601
1454
1460
1468
1679
1681
1683
1685
1689
1694
1677
1691
MESNAC
1798
1802
1800
1804
1806
1723
UX
1722
1721
1719
1797
1803
1805
1801
1724
1728
1631
1628
1720
1718
517
1534
1536
516
1525
1515
1510
1540
1544
1630
1627
1426
1398


SAULES D'ANGLES
ZONE D'ACTIVITÉS DU PONT NEUF
UX


ZONE D'ACTIVITÉS DU MALESTIER
UX
SEGONZAC
AUX

b) La stratégie intercommunale en matière de développement économique

Grand Cognac est compétent pour la gestion de **22 zones d'activité économique (ZAE) communautaires,** ce qui représente une superficie globale de près de 400 hectares, près de 350 entreprises et 5 000 emplois.

Constat : une forte demande de la part des entreprises…

Le territoire est confronté à une très forte demande en termes de foncier économique, en lien notamment avec la croissance des activités liées à l'écosystème « cognac et spiritueux » et à la croissance industrielle qu'elles impliquent. Cette hausse des demandes se matérialise avec, ces dernières années, la commercialisation de plus de 5 hectares par an en zone d'activité économique.

… et une offre foncière faible

L'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par l'article 220 de la loi climat et résilience du 21 août 2021 est en cours de réalisation et fait apparaitre un faible nombre de biens disponibles (vacance réelle d'environ 2% sur les zones d'activité économique).

De manière générale, le territoire éprouve des difficultés à développer de nouvelles ZAE du fait de la forte tension foncière sur les terres agricoles, ainsi que des enjeux environnementaux soulevés par la mise en place de telles zones. Ces enjeux ont conduit par exemple à l'abandon d'un projet de ZAE à Nercillac, ainsi qu'à la mise en place ponctuelle de compensations foncières parfois importantes et coûteuses.

Ainsi, de nombreuses sollicitations d'entreprises endogènes au territoire, dans le cadre de leur projet de développement, restent sans solutions.

Stratégie retenue

Pour toutes ces raisons, Grand Cognac souhaite pouvoir étendre ou aménager de nouvelles zones d'activité économique pour répondre à la nécessaire croissance des entreprises industrielles et artisanales. En effet, l'offre de foncier économique disponible est quasiment inexistante et ne permet pas de répondre aux sollicitations d'entreprises sur le territoire.

Afin de préserver l'équilibre territorial notamment sur la préservation des espaces agricoles, éléments indissociables du modèle économique territorial et d'accompagner la croissance du milieu industriel, Grand Cognac a fait le choix de ne pas mener de stratégie de développement économique exogène. L'objectif est de répondre à la demande des entreprises endogènes au territoire qui sont majoritairement intéressées par le double effet de façade économique (RN 141), et d'accessibilité/transit/zones de chalandise généré par l'axe routier. Grand Cognac mène donc plusieurs projets de création et d'extension de zones d'activité économique pour répondre aux demandes d'entreprises industrielles et artisanales. Grand Cognac a ainsi **choisi de privilégier la création ou l'extension de zones d'activité communautaires placées stratégiquement, afin de répondre au mieux aux impératifs économiques des entreprises**, plutôt que de procéder à une répartition homogène sur le territoire, consistant par exemple à doter chaque commune d'une zone d'activité économique d'importance.

Le PLUi prévoit néanmoins, de façon ponctuelle, des créations ou extensions de zonages économiques sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des communes les plus rurales, pour répondre à des besoins spécifiques de développement économique. Ces zonages ont fait l'objet de discussions et d'arbitrages importants avec les entreprises porteuses de projet, afin de limiter au maximum les emprises foncières nécessaires.

Il est à noter que la quasi-intégralité des ZAE en projet ou en extension retenues dans le cadre du PLUi étaient déjà fléchées dans les documents d'urbanisme actuels. Les choix retenus par le PLUi témoignent donc de la **poursuite d'une stratégie de long terme, mise à jour et amendée par un objectif constant de modération de la consommation foncière.**

Les projets de création ou extension de zones d'activité économiques (ZAE) communautaires pris en compte dans le PLUi sont les suivants :

- **Mérignac** : à proximité immédiate de la RN 141 et située à mi-chemin entre Cognac et Angoulême, la création de la zone de Mérignac pour une surface de 9,8 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'installation d'entreprises artisanales et industrielles.
- **Salles-d'Angles** (Pont-Neuf) : à proximité de Cognac, l'extension de la zone du Pont-Neuf pour une surface de 12,6 hectares a pour objectif de répondre au développement des entreprises industrielles existantes.
- **Gensac-la-Pallue** : en bordure immédiate de la RN141, l'extension de la zone d'activité économique du Plassin pour une surface de 5 hectares et la création d'un second espace de 6 hectares sur le secteur des Grands Champs ont pour objectif de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises artisanales et industrielles.
- **Segonzac** (Malestiers) : l'actuelle zone d'activité économique des Malestiers ne comporte plus de surface foncière disponible, l'extension de la zone pour une surface de 6,1 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'entreprises artisanales et industrielles désirant s'implanter sur ce pôle.
- **Jarnac** : l'actuelle zone d'activité économique de Souillac bénéficie d'un certain dynamisme avec la commercialisation de plusieurs hectares de terrain ces dernières années. Elle ne comporte plus de surface foncière disponible, l'extension de la zone pour une surface de 7 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'entreprises artisanales et industrielles désirant s'implanter sur ce pôle.
- **Cognac** (Bois Charpentier) : ce projet de création d'une zone d'activité économique d'une surface de 2,77 hectares à Cognac vise à répondre à la demande d'entreprises artisanales et s'inscrit dans une continuité d'espaces urbanisés.



Mérignac



Jarnac



Cognac

Conformément au SCoT, qui prescrit de « Maintenir des actions de requalification des parcs existants », Grand Cognac mène également un projet de requalification de la zone d'activité économique du Fief du Roy à Châteaubernard. Il vise à améliorer l'aménagement des espaces publics de la zone qui ne sont aujourd'hui plus adaptés aux nouveaux usages (développement des mobilités douces, verdissement du domaine public).

La volonté de Grand Cognac en aménageant de nouveaux espaces à vocation industrielle et artisanale est de permettre au territoire de continuer à se développer tout en veillant à une meilleure prise en compte de la sobriété foncière des entreprises.

Compte tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà constituées et des surfaces pré commercialisées, le PLUi se doit de pouvoir assurer pour les dix années à venir (2024-2034) un renouvellement de l'offre en terrains économiques à diverses échéances (court, moyen et long terme). Cette anticipation permettra à la Communauté d'agglomération de maîtriser le foncier et le prix de cession des terrains dans les zones économiques. En orientant les entreprises et les porteurs de projets vers les zones d'activités adaptées, l'intercommunalité facilitera l'implantation et le bon développement des entreprises.

Les créations ou extensions de Zones d'Activités Economique, ainsi que les extensions ponctuelles d'entreprises de taille importante ont été zonées en AUX (ou AUXh). Le tableau suivant présente l'inventaire de ces zones, pour un total de consommation foncière de 94,9 ha sur 10 ans (2024-2034).

L'ensemble de ces projets d'extension ou de création de zones économiques classés en **zones AUX/AUXh, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Economie ».** Un atlas exposant une représentation graphique de chacune de ces zones figure en annexe de cette OAP.

N°	Commune	Lieu-dit	Description du projet	Porteur de projet (privé / public)	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation - Niveau de priorité	Surface en extension (ha)	Zonage
1	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	le terrier	Zone activité économique	Privé	1	3,2	AUX
2	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	l'étang	Extension Entreprise de terrassement - Gatineau TP	Privé	2	0,3	AUX
3	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	l'étang	Zone activité économique	Public	2	3,5	AUX
4	CHERVES RICHEMONT	Champblanc	Entreprise Placoplâtre	Privé	3	0,8	AUX
5	CHERVES RICHEMONT	La Franche	Entreprise AVIMECA SARL	Privé	1	0,2	AUX
6	CHERVES RICHEMONT	Les Petits Prés	Entreprise Garandeau	Privé	1	1,5	AUX
7	CHERVES RICHEMONT	l'étoile	Espace économique privé	Privé	1	1,5	AUX
8	COGNAC	Le Logis de Saint-Martin	Entreprise Domaine d'Anatole	Privé	1	1,4	AUX
9	COGNAC	le portail	Zone activité économique	Public	2	2,7	AUX
10	GENSAC-LA-PALLUE	chez le tard	Extension entreprise (Chaudronnerie - Chalvignac)	Privé	2	0,4	AUX
11	GENSAC-LA-PALLUE	gâte-pic	Zone activité économique	Public	2	6,4	AUX
12	GENSAC-LA-PALLUE	la borne cent	Zone activité économique	Public	2	2,8	AUX
13	GENSAC-LA-PALLUE	la petite champagne	Zone activité économique	Public	2	5,6	AUX
14	HIERSAC	Route de tarsac	Espace économique privé	Privé	2	0,2	AUX
15	JARNAC	Bourg Nord	Extension Société de transport routier - Transports Veynat 16	Privé	1	1,6	AUX
16	JARNAC	souillac	Zone activité économique	Public	3	4,6	AUX
17	JARNAC	ZI Souillac - Sud Ouest	Zone activité économique	Public	3	4,5	AUX
18	JUILLAC-LE-COQ	maison neuve	Extension entreprise (Coopérative agricole - C.A.R.C)	Privé	2	0,5	AUX
19	MERIGNAC	la combe du puy	Zone activité économique	Public	2	9,7	AUX
20	MERPINS	Le Petit Oumelet	Entreprise Seguin Moreau	Privé	1	2,0	AUX
21	MERPINS	les combes	Extension entreprise (Maison de négoce - Rémy Martin)	Privé	2	10,7	AUX
22	MERPINS	Les Epinettes	Entreprise MSV - Micro Sablage Verrier	Privé	1	0,6	AUX
23	METAIRIES (LES)	la treille	Espace économique privé	Privé	2	0,3	AUX
24	REPARSAC	les morzees	Extension entreprise (Fromagerie - Laiterie Fro'reparsac)	Privé	1	1,0	AUX
25	SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	les fosses	Extension entreprise (REVICO)	Privé	2	3,4	AUX
26	SALLES-D ANGLES	Le Pont Neuf Ouest 1	Zone activité économique	Public	2	8,1	AUX
27	SALLES-D ANGLES	Le Pont Neuf Ouest 2	Zone activité économique	Public	2	4,6	AUX
28	SEGONZAC	la nérolle	Extension entreprise (Tonnellerie NAO - New Alternative OAK)	Privé	1	0,5	AUX
29	SEGONZAC	Malestier Sud	Zone activité économique	Public	3	5,9	AUX
30	COGNAC	Technopole	Zone activité économique	Public	3	6,5	AUXh
	Total					**94,9**	

c) Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique

Le **SCoT de la Région de Cognac prévoit une enveloppe maximum de 207 ha** sur 20 ans pour le foncier économique en extension.

Afin de minimiser la consommation foncière à vocation économique, le SCoT recommande de « favoriser l'implantation d'activités dans le tissu urbain existant quand cela s'avère compatible avec les autres fonctions urbaines (habitat, mobilités…) ». Dans cette optique, Grand Cognac a mis en place une zone urbaine « mixte » (zone U) qui permet effectivement l'implantation d'activités économiques dès lors que ces dernières restent compatibles avec les autres fonctions urbaines, notamment l'habitat.

Par ailleurs, Grand Cognac a fait le choix de ne pas séparer, au sein des zones à vocation économique, les activités artisanales et industrielles, afin d'optimiser et mutualiser au maximum le foncier existant. Les zones UX et AUX accueillent donc à la fois des activités artisanales et industrielles.

Les zones existantes (qui pour la plupart arrivent à saturation) ont été zonées en UX car elles sont déjà artificialisées, et les nouvelles zones économiques ont été zonées en AUX, afin de répondre aux besoins de développement exprimés par les entreprises du territoire. Ces dernières s'inscrivent prioritairement en continuité des zones existantes.

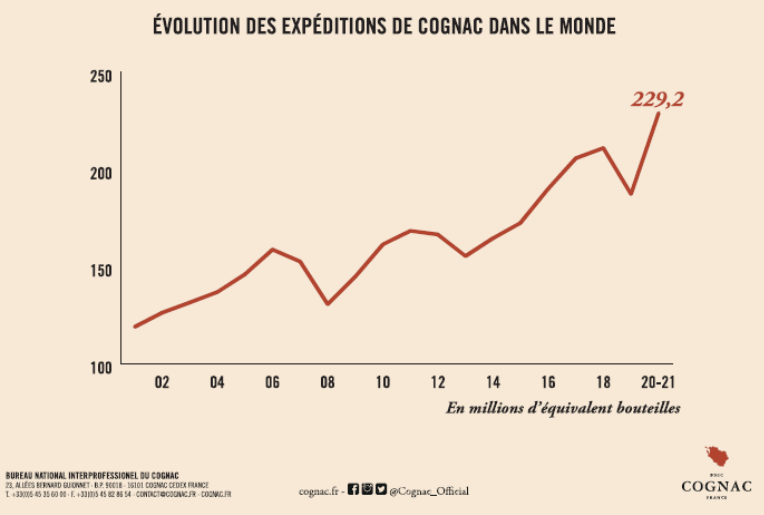
Par ailleurs, le dynamisme économique du territoire ne cesse de se confirmer :

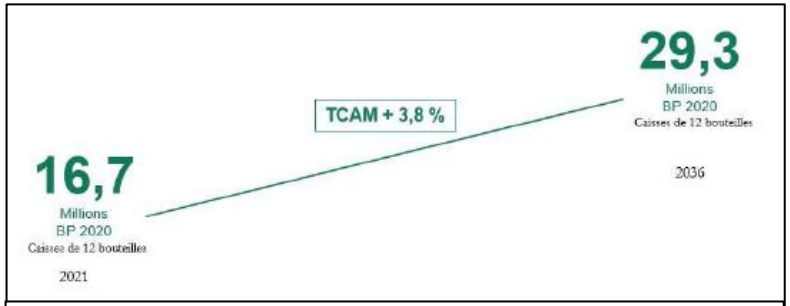
- Les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) actuellement en vigueur sur le territoire ont souvent fait l'objet de procédures de modifications afin de répondre à des projets économiques, principalement liés à la filière « cognac et spiritueux ». Depuis 2018, sur la quinzaine de procédure d'évolution de documents d'urbanisme communaux, 9 ont un motif économique, dont 7 concernent des projets directement liés à la filière viticole.
- Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé d'environ 120 à 230 millions par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036.

La filière « cognac et spiritueux », véritable locomotive économique du territoire, est intrinsèquement consommatrice d'espace bâti car les besoins en stockage (pour le vieillissement des alcools) sont très importants. Conjugué au dynamisme de la filière, cela se traduit par des besoins fonciers substantiels, et explique pourquoi la consommation foncière pour l'économie demeure importante sur le territoire, en dépit des efforts de modération et de rationalisation entrepris.

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	**400**

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha





BNIC : Business plan 2020 prévoyant l'évolution du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement (en millions de caisses)

Afin d'optimiser au maximum l'utilisation du foncier, **la délimitation des nouvelles zones à urbaniser à vocation économique a fait l'objet d'un très important travail de concertation avec les acteurs économiques locaux,** afin de cerner au plus juste leurs besoins.

Dans la mesure du possible, Grand Cognac a contacté (via des questionnaires agricoles/viticoles notamment) voire rencontré individuellement tous les porteurs de projets économiques, que ceux-ci soient industriels, artisanaux, commerciaux, agricoles ou viticoles. Cette concertation avec l'ensemble des acteurs, qui s'est déroulée en 2021 et 2022, a permis de calibrer au plus juste le foncier alloué aux extensions des activités économiques. Au terme de ce travail, où seuls les projets suffisamment matures et précis ont été retenus, **c'est un total de 171 hectares de foncier économique « en extension » qui a été retenu pour la durée de vie du PLUi.**

Ces surfaces se répartissent en fonction des besoins et des usages économiques recensés :

- Création ou extension de Zones d'Activité Economiques (ZAE) communautaires, zonées en AUX
- Création ou extension de zonages économiques isolés, afin de répondre à des projets ponctuels d'extension d'entreprises isolées, zonées également en AUX
- Création d'une zone d'activité économique mixte dans la ville de Cognac, regroupant économie, enseignement et hébergement, zonée en AUXh
- Création ou extension d'exploitations viticoles de nature industrielle, zonées en AUXv, dont le décompte de consommation foncière a fait l'objet d'un calcul particulier détaillé plus bas
- Lots libres au sein de ZAE existantes ou nouvellement créées, zonés en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière en extension à vocation économique
-

Zone	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
UX	852,4	-	-
UXot	1,9	-	-
UXv	327,7	-	-
AUX	88,4	88,4	**171**
AUXh	6,5	6,5	
AUXv	91,1	72,9	
Lots libres de ZAE en zone UX	-	**3,5**	



Zoom sur les lots libres de ZAE : Exemple de la ZAE du Fief de la Couture, à Genté. Les surface disponibles (« lots libres », en rouge) sont zonées en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière à vocation économique

Particularités des zones AUXv

Afin de procéder au décompte total de la consommation foncière à vocation économique, l'ensemble des surfaces des zones AUX et AUXh ainsi que des lots libres de zones UX ont été pris en compte à 100%. En revanche, pour les **zones économiques viticoles de nature industrielle, le choix a été fait de ne prendre en compte que 80% de la surface zonée en AUXv**. A cela, il y a plusieurs raisons importantes :

- Les zones AUXv sont soumises à une OAP « viticole » qui met en place un coefficient de pleine terre minimal de 20%. Ainsi, la surface construite au sein de ces zones ne peut en aucun cas dépasser 80% de la surface de ces zones, et sera, dans les faits, très largement inférieure.

- Les zones AUXv vont principalement recevoir des chais de stockage de spiritueux, lesquels sont soumis à des règles de sécurité très strictes, qui imposent des reculs importants entre chaque bâtiment. Ainsi, un ensemble de chais totalisant quelques centaines de m² d'emprise au sol peuvent nécessiter des milliers de m² de terrain, à cause des marges de recul importantes qui s'appliquent entre chaque bâtiment. Pour plus d'explications, se référer à l'OAP « Viticole ».

- Il convient de rappeler que la spécificité économique du produit « cognac », à savoir une eau de vie vieillie, est intrinsèquement consommatrice d'espace puisqu'un cognac vendu aujourd'hui a été stocké en moyenne 7 ans, auquel s'ajoute la « part des anges » (évaporation) qui vient augmenter encore le besoin de stockage (2% du stock total qui s'évapore représentant 22 millions de bouteilles). Cette spécificité nécessite à la fois des distilleries et bâtiments de stockage en nombre.

- Enfin, la décision de mettre en place dans le PLUi des zones AUXv découle du souhait exprimé par les services de l'Etat de zoner dorénavant les activités viticoles de nature industrielle (distillation et stockage pour autrui, bouilleur de profession) en zone « économique » (« AUX » …) et non plus, comme par le passé, en zone agricole (« A »). Cela relativise donc largement la consommation foncière prévue au sein des zones AUXv. En effet, la consommation projetée du PLUi (87 ha de surface brute en AUXv, soit 70 ha de consommation foncière en retenant un taux de 80%) ne peut pas être comparée avec les consommations foncières passées pour ce type de constructions viticoles, puisque, pour une large part, ces constructions se situaient auparavant en zone agricole et ne faisaient donc l'objet d'aucun décompte de consommation foncière.

Ainsi, les choix retenus dans le cadre du PLUi apparaissent globalement beaucoup plus vertueux que par le passé, s'agissant de la modération de la consommation foncière dédiée aux activités viticoles industrielles.

L'immense majorité des zones AUXv (68 sur 72) se situent en prolongement immédiat d'entreprises viticoles de nature industrielle, elles-mêmes zonées en UXv ou en U.

Le PLUi instaure toutefois 4 nouvelles zones AUXv indépendantes de toute implantation existante à proximité. Il s'agit à chaque fois de répondre à un besoin précis, exprimé par un porteur de projet qui ne trouve pas d'opportunité foncière à proximité de son ou ses emprises foncières existantes.

Le tableau ci-dessous détaille les projets ayant motivé l'instauration de ces 4 zones AUXv « isolées ».

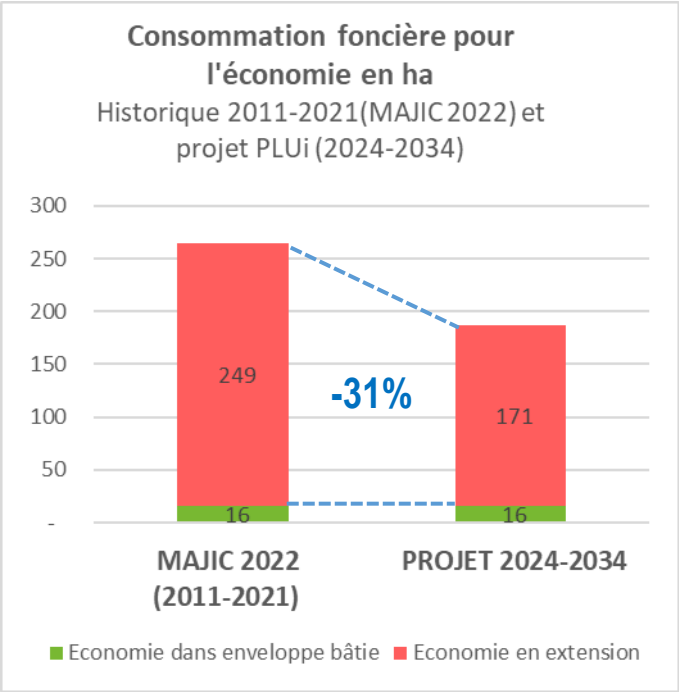
Commune	Entreprise	Justification
Angeac-Champagne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de pré-traitement des vinasses. Elle sera constituée d'un process de concentration pour les vinasses et d'une unité de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (St Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 4 distilleries (appartenant à des bouilleurs de profession/négociants de la commune). Elles seront reliées au nouveau site par une canalisation enterrée afin de supprimer un maximum de flux routier. La partie Traitement des vinasses sera installée sur un site industriel aujourd'hui à l'arrêt. Il faudra y ajouter deux bassins tampon pour son bon fonctionnement. La partie traitement aérobie sera implantée sur la zone AUXV "isolée" et nécessitera une amélioration des bassins existants. La mise en service de ce projet est à moyen terme.
Bourg-Charente	Marnier Lapostolle Bisquit	Afin de stopper ses activités de conditionnement et de logistique en centre-ville de Cognac et assurer le développement de ses marques, le porteur de projet souhaite implanter une mise en bouteilles ainsi que des entrepôts de stockage et de production. Ainsi, suivant la réglementation 2022 sur les règles de stockage, et ne prenant pas en compte les évolutions de le réglementation, la surface acquise serait utilisée de la façon suivante : • 2 chais de très grande capacité, • Une plateforme de stockage et de logistique, • Un atelier de conditionnement, • Une zone bureaux, • Des zones de stationnement véhicules légers et camions, • Des réserves incendie et des éléments de sécurité, • Des voiries, zones enherbées pour respecter les 25 ml de distances de sécurité avec les tiers. Le projet devrait débuter dans les 2/3 suivant l'entrée en vigueur du PLUi et se réaliser par étape pendant toute la durée de ce dernier.
Houlette	Distillerie du Peyrat	Le siège d'exploitation, plus au Nord n'est plus aux normes et trop enclavé à proximité d'un tissu d'habitations. C'est la zone la plus propice au développement de l'activité (pas en ZH, propriété de la société la plus proche et qui créé le moins de nuisances.
Sigogne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de pré-traitement des vinasses. Elle sera constituée d'un process de concentration pour les vinasses et d'une unité de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (St Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 3 bouilleurs de professions et de nombreux bouilleurs de cru. Le site a aussi l'avantage d'être sur l'axe Rouillac-St-Laurent-de-Cognac et pourra donc accueillir d'autres vinasses. Le projet se fera en deux phase : -A très court terme : construction de deux bassins pour une activité de stockage -A moyen terme : construction de deux bassins supplémentaires et de la partie traitement des vinasses.

d) Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière pour l'économie

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié à l'économie a été évaluée à 265 hectares, dont 16 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines, et 249 hectares hors enveloppes urbaines (source : MAJIC 2022).

Dans le cadre du PLUi, il est prévu un maintien de la consommation dédiée à l'économie à l'intérieur des enveloppes (16 ha), et une **diminution de 31 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaines**, puisque celle-ci passera de 249 à 171 ha sur une période identique de 10 ans.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact de l'économie sur la consommation foncière, grâce à un très grand effort d'optimisation et de rationalisation. Cet effort peut se lire dans le bilan global de la consommation foncière à vocation économique, puisque, tout en choisissant de soutenir la dynamique économique en cours, le PLUi réussit à modérer **la consommation foncière en matière économique par rapport aux périodes précédentes.**



5. Les objectifs de modération de consommation foncière en matière de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Le projet de PLUi compte **52 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**. Tous ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif. L'immense majorité de ces STECAL correspondent à des infrastructures déjà en place ; seule une petite partie correspond à une création pure.

De façon générale, ont été retenus en tant que STECAL uniquement les projets connus de la collectivité et parvenus à un stade d'avancement ou de réflexion abouti, les rendant opérationnels.

Concernant les activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) isolées et présentes au sein des zones A ou N, le PLUi a fait le choix de ne les zoner en STECAL que si une extension de leur activité est prévue. Les activités n'ayant pas vocation à s'étendre restent zonées en N ou A ; où elles pourront malgré tout continuer à s'exercer.

Pour chaque type de STECAL, une surface maximum de constructibilité a été fixée ; c'est cette surface qui sert de référence pour le calcul de la consommation foncière de chaque STECAL. Il est à noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent en général un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.

Les STECAL prévus par le PLUi se déclinent selon plusieurs thématiques :

- Accueil des Gens du voyage (NGDV)
- Economie / Artisanat (NX, NXd)
- Photovoltaïque (NPV)
- Tourisme / Hébergement (NT, NTh)
- Loisirs (NL, NG)

Un atlas comportant une représentation graphique de chacun de ces STECAL figure en annexe du présent rapport de présentation.

Les tableaux ci-dessous détaillent chaque STECAL, thématique par thématique.

STECAL "Accueil des Gens du Voyage"									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface du STECAL (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Aire d'accueil de Châteauneuf-sur-Charente	**NGDV**	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Châteauneuf-sur-Charente est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.	**Foncier** : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. Aucun projet d'aménagement n'est envisagé sur site. **Biodiversité** : enjeu moyen, zones Natura 2000 et ZNIEFF couvrent pour partie le terrain, lequel a perdu tout intérêt environnemental et ne génère pas d'atteintes aux sites en question. **Paysages** : enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. **Autre information** : /	0,3	existant	0,01
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Aire de Passage de Châteauneuf-sur-Charente	**NGDV**	Public - Gd Cognac	L'aire de passage des Gens du Voyage de Châteauneuf est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.	**Foncier** : faible enjeu, ce type d'équipement ne nécessite que très d'aménagement et peut facilement retrouver son état d'origine. Aucun projet projet d'aménagement n'est envisagé sur site. **Biodiversité** : enjeu moyen, zones Natura 2000 et ZNIEFF bordent les parties Sud et Est du terrain. **Paysages** : enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. **Autre information** : /	1,7	existant	0,01
Cognac	Boulevard de Chatenay	Aire d'accueil des Gens du Voyage Cognac	**NGDV**	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Cognac est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. A noter que Grand Cognac a procédé récemment à des travaux d'amélioration et de mise aux normes de l'aire d'accueil (rénovation et mise aux normes d'accessibilité des blocs sanitaires, réfection du bitume de l'aire d'accueil, etc...).	**Foncier** : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. **Biodiversité** : enjeu faible/nul. **Paysages** : enjeu faible, contexte urbain marqué. Présence du Site Classé "Parc François 1er" à proximité directe. **Autre information** : /	0,9	existant	0,01

STECAL "Accueil des Gens du Voyage" (suite)									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface du STECAL (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Jarnac	Les Cornettes	Aire d'accueil des Gens du Voyage Jarnac	**NGDV**	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Jarnac est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.	**Foncier** : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. **Biodiversité** : enjeu faible/nul. **Paysages** : enjeu faible, aire située à l'arrière de bâtiments économiques (concessionnaire). **Autre information** : /	0,68	existant	0,01
Louzac - Saint-André	Chez Bluard-Lorgère	Terrain Familial à destination des Gens du Voyage	**NGDV**	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial répond aux enjeux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Il s'agit dun projet privé d'une famille déjà sédentarisée. Le STECAL vise à permettre la création d'une maison.	**Foncier** : enjeu faible, compte tenu de la taille du STECAL (250m²). **Biodiversité** : enjeu faible/moyen : Le terrain est déjà anthropisé, s'apparentant à un jardin d'agrément, dans un contexte particulièrement boisé. C'est la raison pour laquelle le STECAL a été délimité pour avoir l'impact le moins fort possible. **Paysages** : enjeu faible/moyen, le caractère naturel du hameau étant assez marqué, la construction devra y prendre place avec discrétion. **Autre information** : /	0,025	**nouveau**	0,01
Segonzac	Le Vignaud	Terrain Familial de Segonzac à destination des Gens du Voyage	**NGDV**	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial - porté par Grand-Cognac - répond aux enjeux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Cela s'apparente à une maison d'habitation avec jardin. L'hypothèse première consiste à rénover la maison et aménager le jardin afin d'accueillir deux familles. Cependant, compte tenu du coût de la rénovation, se pose la question de démolir la maison afin d'y installer des conteneurs aménagés.	**Foncier** : enjeu faible voire nul, puisqu'il s'agit de réhabiliter une maison. La "consommation foncière" se situera sur la partie jardin, qui sera terrassée et accueillera des installations techniques. **Biodiversité** : enjeu faible/nul. **Paysages** : enjeu faible, le projet se situe entre des constructions à caractère industriel (chais) et une maison d'habitation. La proximité directe avec un route départementale fréquentée nécessitera toutefois une attention particulière. **Autre information** : /	0,09	existant	0,01
								TOTAL	**0,06**

STECAL "Economie / Artisanat"									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Angeac Champagne	Chez le Gay	Projet de restaurant	**NX**	Privé - La Cuisine d'Ingrid	Activité déjà existante sur la commune de Bellevigne (Eraville). Préparations de plats cuisinés traditionnels à livrés à des séniors, des particuliers et entreprises. Actuellement locataires, le local est trop éloigné de leur domicile et de leur clientèle. Projet de restaurant sur la commune d'Angeac-Champagne, avec la poursuite de livraison de repas.	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la taille du STECAL et du projet envisagé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu moyen. Projet qui prendra place en entrée de village, dans un contexte agricole marqué. La trame boisée présente devra contribuer à la bonne insertion du projet dans son environnement.	0,08	**nouveau**	**0,03**
Bellevigne	Les Champs Pillet	Développement de la société Naudin	**NX**	Privé - Naudin Christophe	Pas de projet identifié, c'est un repérage de l'existant.	Foncier : enjeu faible, le site est déjà largement anthropisé Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible. La partie boisée devra être pour partie conservée afin de limiter l'impact visuel d'une éventuelle nouvelle construction, non envisagée à ce jour.	0,37	existant	0,03
Genté	Marville	CARC - Coopérative Agricole de la Région de Cognac	**NX**	Privé	Pas de projet identifié, il s'agit de repérer l'existant	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le site est visuellement assez impactant car situé à l'intersection de 2 axes routiers et comprenant des constructions de grande hauteur. Dès lors, il parait difficile d'augmenter cet impact.	0,98	existant	0,03
Mainxe-Gondeville	Chez Boujut	Stockage de merrains	**NX**	Privé - Sté Taransaud	Acquisition récente de ce site par la société Taransaud, pour notamment travailler et stocker les merrains.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Il conviendra toutefois d'être vigilant sur la manière dont sont stockés les merrains, qui peut s'apparenter à une artificialisation des sols. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu nul. Autre information : enjeu pluvial/remontée de nappes	0,21	existant	0,03
Nercillac	Route de la Glacière	Projet de M. Louineau Frédéric, maçon	**NX**	Privé - Louineau Frédéric	Cet artisan maçon utilise déjà cette parcelle pour stocker du matériel et des matières premières. Le porteur de projet souhaite créer un hangar (18m x 2m x 5m) pour stocker véhicules et matériel.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le STECAL est localisé en bord de route départementale et présente donc un impact visuel non négligeable. Cependant, la possibilité de construire des bâtiments va permettre d'améliorer la situation actuelle (tas de gravats, matériel aujourd'hui visibles). Autre information : enjeu zones humides à proximité directe.	0,06	**nouveau**	**0,03**

STECAL "Economie / Artisanat" (suite)									
commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
Réparsac	La Roche Croisat	Vente réparation de machines agricoles de matériel de motoculture et autres produits liés à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques années de création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matériel et mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalisé à ce jour mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. Le site a été végétalisé sur toutes ses franges.	0,69	existant	0,03
Réparsac	La Roche Croisat	Vente réparation de machines agricoles de matériel de motoculture et autres produits liés à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques années de création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matériel et mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalisé à ce jour mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. S'apparente à un hameau agricole.	1,16	existant	0,03
Saint Fort sur le Né	Le Chail	Activité de dégravelage nettoyage de cuves	NX	Privé - NP-Eaux	La société NP Eaux effectue principalement du dégravelage de cuves (inox, béton). Grossièrement, il s'agit de détartrer la gravelle avec de la soude pour diminuer la conso énergétique et éviter le développement de bactéries. Le produit issu de ce procédé reçoit ensuite un adjuvant qui permet d'avoir un produit final utilisable à d'autres fins.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,23	existant	0,03
Saint Fort sur le Né	Grollet	Bâtiment technique de Grand Cognac	NX	Public - Grand Cognac	Bâtiment utilisé actuellement par le service voirie de Grand-Cognac. Dans le cadre d'une mutualisation d'équipements techniques communautaires, le bâtiment pourrait retrouver une autre vocation, notamment économique.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul Paysages : enjeu faible.	0,25	existant	0,03
Saint-Brice	Le Pré Billaud	Développement de la société Savariau Paysagistes	NX	Privé - Savariau Paysagistes	L'entreprise Savariau paysagiste a connu un développement important ces dernières années, se traduisant sur le site par des développements successifs (construction de bâtiments, extension du parking). Il en résulte aujourd'hui un manque de fluidité dans le fonctionnement interne du site (parking employés contraint, matériel stocké en extérieur). S'ajoute à cela un enjeu de sécurité quant au matériel appartenant à la société. C'est la raison pour laquelle l'entreprise a un projet de bâtiment de stockage de matériel (tondeuses, camions et autre).	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/moyen. Présence d'un massif boisé à proximité directe, faisant partie intégrante de la Trame Verte et Bleue. Il conviendra de veiller à ce que le développement de la société soit conscrit à la zon NX. Paysages : enjeu nul.	1,05	existant	0,03

STECAL "Economie / Artisanat" (suite)									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Verrières	Village la Champagne	Pas de développement identifié	**NX**	Privé - Société Pulvejust	Pas de projet identifié, c'est un repérage de l'existant.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,4	existant	0,03
Cherves-Richemont	Champblanc	Plateforme d'accueil et de recyclage des déchets du BTP	**NXd**	Privé - CDMR Garandeau	Dans un souci d'économie circulaire, ce projet vise à récupérer les déchets inertes issu du BTP afin de revaloriser et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pas de stockage, surtout de la valorisation.	Foncier : enjeu nul, le site est une ancienne carrière remblayée. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible, compte tenu des installations industrielles existantes. Autre information : enjeu zones humides à proximité directe.	8,4	**nouveau**	**0,03**
Graves-Saint-Amant	Les Galimens	Station de réception/recyclage des déchets inertes	**NXd**	Privé - Carrières Audouin et Fils	Dans un souci d'économie circulaire, ce projet vise à récupérer les déchets inertes issu du BTP afin de revaloriser et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pas de stockage, surtout de la valorisation.	Foncier : enjeu nul, le site est une ancienne carrière remblayée. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF de type 2. Cependant, on est au coeur d'un site industriel très largement anthropisé, qui ne présente plus aucun intérêt environnemental.	1,4	**nouveau**	**0,03**
								TOTAL	**0,39**

STECAL "Photovoltaïque"									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Birac	Bois des Fouillouses	Création d'une centrale photovoltaïque au sol	**NPV**	Privé - Garandeau	remblaiement d'une partie du site dans les 10 prochaines années pourrait permettre l'installation d'un parc photovoltaïque, notamment pour assurer les besoins de la carrière en énergie (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne présente plus de potentialité agronomique. Biodiversité : Biodiversité : enjeu faible/nul. La partie boisée présente sur la cartographie a depuis été mise en exploitation. Paysages : enjeu faible. Malgré l'ampleur de cette activité, la trame boisée (bois, haies) ainsi que la topographie du site permettent un impact paysager très limité. Un parc photovoltaïque aura donc peu d'impacts. Autre information : réalisation du projet conditionnée à la fin d'exploitation de la carrière sur le site faisant l'objet du STECAL.	17	**nouveau**	**0,015**
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Châteauneuf sur Charente	**NPV**	Privé - Société Sol'R Parc	Déjà accepté par la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	14 ha (sud) + 2,7 ha (Nord)	existant	**0,015**
Cherves-Rich	Champblanc	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Cherves-Richemont	**NPV**	Privé - Société Neo-EN	Déjà accepté par la modification n°2 du PLU communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	117	existant	**0,015**

STECAL "Photovoltaïque" (suite)									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Genté	Chemin Boisne	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Genté	**NPV**	Privé - Société Sol'R Parc	Il s'agit d'un délaissé de la base militaire (ancienne piste), comprenant notamment la STEP communale (gérée par Grand-Cognac). Ce lieu à perdu tout intérêt agronomique et s'avère donc privilégié par la collectivité pour sa valorisation. Au départ prévu sur une surface de 24ha dans la version arrêtée du PLUi, le projet à fortement été revu à la baisse afin de tenir de certaines servitudes militaires et des enjeux environnementaux présents sur le site. Un permis de construire et en cours d'instruction sur ce projet.	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'un espace anciennement anthropisé. Biodiversité : enjeu moyen à proximité du site. Ces enjeux ont été pris en compte dans l'évaluation environnementale du Permis de construire, ce qui a notamment conduit à réduire drastiquement l'emprise du projet. Paysages : enjeu faible. Autre information :Permis de construire en cours d'instruction.	3,83	**nouveau**	**0,015**
Graves Saint A	Les Galimens	Création d'une centrale photovoltaïque pour l'autoconsommation des Carrières Audoin	**NPV**	Privé - Société Audoin	Il s'agit de permettre de couvrir les besoins de l'entreprise (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne présente plus de potentialité agronomique. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF de type 2. Cependant, on est au coeur d'un site industriel très largement anthropisé. Ce sont donc les marges du projet qui devront être finement analysées. Paysages : enjeu faible, enjeu faible, compte tenu des installations industrielles existantes.	2	**nouveau**	**0,015**
								TOTAL	**0,08**

STECAL "Tourisme / Hébergement"									
commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
Bourg-Charente	Le Dérivant	Camping	**NT**	Privé	Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu faible, s'il existe des possibilités de constructions nouvelles, elles demeurent limitées. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site en partie soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	2,45	existant	0,04
Châteauneuf-sur-Charente	Les Rocs et près de Chassors	Camping	**NT**	Privé	Développement du camping actuel.	Foncier : enjeu nul, le STECAL est déjà artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué.	3,67	existant	0,04
Châteauneuf-sur-Charente	Le Bain des Dames	Base de loisirs	**NT**	Public - commune	Base loisirs, également orientée sur le sport. La commune étudie la possibilité d'implanter des hébergements insolites sur les parcelles ZD 58.59.60 et 79.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place ainsi que les enjeux risque et environnement, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	5,05	existant	0,04
Cognac	Le Châtenay/Ile de Solençon	Camping	**NT**	Public	Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place, les enjeux risque en environnement, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	3,16	existant	0,04

STECAL "Tourisme / Hébergement" (suite)									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Châteauneuf-sur-Charente	Les Iles de la Fuie	Hébergement insolite	**NTh**	Non identifié	L'été, des bateaux sont à quai sur ces deux îles, pour passer la nuit. L'idée serait d'offrir la possibilité à un porteur de projet d'installer un/des hébergement insolites sur ces îles. Il est à souligner que le site est déjà anthropisé (pont, tables installées sur dalle béton, poubelles...).	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la taille du site et des contraintes qui pèsent sur ce dernier. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,42	**nouveau**	**0,08**
Cognac	Quai des Pontis	Hébergement	**NTh**	Privé	Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu faible, les possibilités de constructions nouvelles sont quasi-nulles. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site en partie soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).		existant	**0,08**
Graves Saint Amant	Les Fergautiers	Projet touristique d'hébergements insolites	**NTh**	Privé - SAS Galopia	Société touristique localement déjà implantée (secteur Juac), l'entreprise à longtemps prospecté avant de trouver cette possibilité foncière offrant à la fois un cadre naturel et peu contraint (absence de zone Natura 2000, hors PPRI).	Foncier : enjeu faible, la nature du projet vise à un impact le plus limité possible sur le foncier, au travers d'hébergement insolite. Biodiversité : enjeux moyens. Le projet prendra place dans un bosquet, tout proche d'un site Natura 2000. Paysages : enjeu faible, compte tenu de la nature du projet.	0,35	**nouveau**	**0,08**
Saint-Simon	Juac	Projet touristique d'hébergements insolites	**NTh**	Public - Grand Cognac	Valorisation touristique du site dit « Chantier des gabarriers » de Juac – Saint-Simon en lien avec la Flow Vélo. Projet d'hébergement, accueil vélo, sanitaires, salle commune, valorisation de la gabarre. Les études de faisabilités sont en cours.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeux faibles. Le projet, bien concerné par une ZNIEFF et à proximité de Natura 2000, est logé au coeur d'un hameau Paysages : enjeu faible, compte tenu de la localisation projet, au coeur d'un hameau. Autre information : une partie marginale du site est soumise à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,74	**nouveau**	**0,08**
								TOTAL	**0,48**

STECAL "Loisirs"									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Saint-Brice	Bois Clair	Golf	**NG + NGc**	Privé - Loisirs Solutions	Equipement racheté par une société privée (Groupe Loisirs Solutions) il y a peu. Il y a au total 5 secteurs : un STECAL global qui s'applique à tout le golf et qui vise à permettre le développement de cette activité, et, au sein de ce STECAL, 4 STECAL plus ponctuels vont venir cadrer le développement du site en des points stratégiques : -un dédié aux bâtiments du Golf et au parking, pour tenir compte de l'existant et de son évolution (restauration, hébergement, accueil...). -un sur le bâti en ruine au cœur du Golf (Bois Clair), dans l'optique d'un équipement hôtelier (parking + piscine + restauration...). -un sur la parcelle 182 pour création d'atelier technique pour stocker toutes les machines nécessaires à l'entretien du golf, pour les vestiaires et locaux sociaux pour le personnel, pour des surfaces de stockage abritées pour les différentes matériaux (sable, terre, etc..) avec zone de retournement pour les camions qui livrent, une zone de lavage des véhicules, un parking pour le personnel.	Foncier : enjeu faible. S'il existe des possibilités de constructions nouvelles, elles demeurent limitées Biodiversité : enjeux faibles, caractère naturel conservé et valorisé. Natura 2000 impact marginalement le secteur tout au Sud (Vallée de la Charente) Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site faiblement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI) dans sa partie Sud.	63,5	**nouveau**	**0,32**
Graves Saint Amant	Prairie de Saint Amant	Projet touristique	**NL1**	Public - comm	Priorité à la remise en état du bâtiment d'octroi afin de proposer une halte aux cyclotouristes de la Flow-Vélo. Objectif de permettre ponctuellement l'accueil du public pour des manifestations touristiques d'été	Foncier : enjeu nul, il s'agit avant tout de restaurer le bâtiment existant. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,09	existant	**0,005**
Mosnac Saint-Simeux	Lavrignaie	Géoferme	**NL1**	Privé - La Géoferme	Activités diverses déjà en place (foodtruck, maraichage, hébergement léger). Rien n'est en dur, tout est démontable. Point touristique qui monte en puissance le long de la Flow-Vélo.	Foncier : enjeu faible. Compte tenu des contraintes induites par le PPRI, le projet ne peut qu'être que démontable. Biodiversité : enjeu fort. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu fort, vue dégagée et proximité directe avec le site inscrit des Pêcheries. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,45	**nouveau**	**0,005**
Saint-Fort-sur-le-Né	Le Pré Feraud	Halte Loisirs	**NL1**	Public - commune	Projet de halte de loisirs pour habitants et promeneurs/cyclistes : parc/bancs/promenade (aujourd'hui ancien stade de foot).	Foncier : enjeu limité, la commune n'a pas l'intention de construire sur ce secteur, seulement de procéder à des aménagements. Biodiversité : enjeu faible. Ancien stade de football. Présence à proximité d'une zone Natura 2000 (Vallée du Né). Paysages : enjeu faible. Autre information : site inondable, entièrement soumis à l'Atlas des Zones Inondables du Né.	1,1	existant	**0,005**

STECAL "Loisirs" (suite)									
commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
Angeac-Champagne	La Garenne / Les Courolles	Aire de Loisirs des Trois Pierres	**NL2**	Public - Gd Cognac	Il s'agit d'une base loisirs réalisée par la Communauté d'agglomération. La commune porte un projet de création de Boulodrome, et envisage, à plus long terme, un espace de camping naturel.	Foncier : enjeu limité, le projet de boulodrome prendra place sur un site déjà artificialisé. Le projet de camping se veut quant à lui réversible. Biodiversité : enjeu moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe sur un corridor constitutif de la Trame Verte et Bleue. Paysages : enjeu faible, des équipements (notamment sportifs) sont déjà présents sur le site, les évolutions envisagées ne sont pas de nature à bouleverser le paysage.	6,24	existant	**0,03**
Bourg-Charente	Logis de Cressé	Projet culturel - spectacle son et lumières	**NL2**	Privé	Ce site de projet a pour ambition d'accueillir les décors, constructions et représentations du spectacle Sons et Lumières annuel de Bourg-Charente. Tous les aménagements envisagés (décors, tribunes, place de village etc.. seront démontables).	Foncier : enjeu moyen/fort, il s'agit d'un projet nouveau sur une surface conséquente. Il est à noter qu'une partie des installations est démontable et ne sera utilisée qu'une courte période dans l'année. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe sur un corridor de la TVB. Paysage : enjeu faible, compte tenu de la présence d'éléments végétaux et d'anciens murs en pierre.	2,6	**nouveau**	**0,03**
Bouteville	Le Château	Château de Bouteville	**NL2**	Public - Gd Cognac	Pas de projet de construction, restauration du château par tranche. Etant donné qu'on est en site classé, toute autorisation est soumise à l'ABF donc il faut permettre la création d'un parking sur la partie Sud de la parcelle 1204, et la création de rampes d'accès PMR. En résumé tout ce qui contribue à la restauration, la connaissance et la valorisation de cet espace à des fins culturelles et touristiques.	Foncier : enjeu faible/nul, il s'agit principalement de permettre la poursuite de la restauration du Château et sa mise en tourisme. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe dans un écrin naturel. Paysage : enjeu fort, s'agissant ici d'un site classé, positionné sur un promontoire.	4,7	existant	**0,03**
Chassors	Le Bois Motion	Cabane terrain Ball Trap	**NL2**	Privé	Projet de "cabane" pour permettre d'accueillir les pratiquants lors de manifestations. Il est indiqué que cela restera sommaire (pas de réseaux)	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la surface du projet et de la construction envisagée. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	0,09	existant	**0,03**
Cherves-Richemont	Terres de Boussac	Centre équestre	**NL2**	Public - Gd Cognac	Pas de projet de construction envisagé à court terme. A moyen/long terme certains modules/aménagements pourraient être revus et de nouveaux créés afin de répondre aux normes permettant d'accueillir des concours internationaux. Il est notamment envisagé la création d'une nouvelle carrière.	Foncier : enjeu faible, le site est parfaitement délimité et largement anthropisé. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	19,65	existant	**0,03**
Cognac	Parc des Sports	Parc des sports	**NL2**	Public - Gd Cognac	Refonte entière de ce site, à commencer par le stade d'honneur de rugby, les tribunes et vestiaires. Pour ce qui est de l'ancienne piscine, la réflexion est à peine engagée. Il existe un ancien logement de fonction qui pourrait changer de destination.	Foncier : enjeu nul, le site est totalement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible, bien que la proximité directe avec le Parc François 1er nécessite une attention particulière. Paysage : enjeu fort. Présence du Site Classé "Parc François 1er à proximité directe.	6,91	existant	**0,03**
Cognac	Ile des vaches	Base plein Air - André Mermet	**NL2**	Public - Gd Cognac	Pas de projets	Foncier : enjeu faible/moyen, le site est vaste mais déjà largement anthropisé. Biodiversité : enjeu fort, le site est cerné d'une zone Natura 2000 et du Parc François 1er. Paysage : enjeu modéré, écran végétal conséquent. Présence du Site Classé "Parc François 1er à proximité directe. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,5	existant	**0,03**
Houlette	Canton des Brillaux	Halte de Loisirs	**NL2**	Public - commune	Halte de loisirs pour habitants : parc/bancs/promenade	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la surface et de la nature du projet. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	0,9	**nouveau**	0,03

STECAL "Loisirs" (suite)									
commune	**lieu dit**	**nom ou typologie du projet**	**Zonage**	**privé/ public ?**	**explication et justification du projet**	**Enjeux environnementaux**	**surface (ha)**	**STECAL existant / nouveau ?**	**nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)**
Juillac le coq	Près du Bourg	Aire de loisirs	**NL2**	Privé - Logis du Frêne	Le Logis du Fresne souhaite aménager une parcelle en sa possession bordant le centre bourg de Juillac-le-Coq, pour créer un lieu attractif pour les résidents du Logis mais aussi pour les habitants de la commune.	Foncier : enjeu faible, il s'agit d'un parc urbain en projet. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible. Autre information : enjeu d'écoulement des eaux.	1,9	**nouveau**	0,03
Lignières Ambleville	Prairie de l'Enclos	Halte loisirs randonneurs	**NL2**	Public - commune	Projet de halte de loisirs pour habitants et promeneurs/cyclistes : parc/bancs/promenade (déjà existant volonté d'améliorer l'accueil).	Foncier : enjeu limité, la commune n'a pas l'intention de construire sur ce secteur, seulement de procéder à des aménagements. Biodiversité : enjeu modéré. Ancien stade de football pour partie en zone Natura 2000. Paysages : enjeu faible. Autre information : site inondable, soumis à l'Atlas des Zones Inondables du Né.	1,2	existant	0,03
Mainxe Gondeville	Ile Madame	Complexe de loisirs (camping, restaurant, piscine)	**NL2**	Public - Gd Cognac	Pas de projet identifié, la piscine vient d'être refaite.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place ainsi que les enjeux risque inondation, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 2000/ZNIEFF pour partie. Paysages : enjeu limité, au regard de la configuration du site, éloigné de tout axe. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,16	existant	0,03
Mainxe Gondeville	Les Iles de Jarnac	Hippodrome	**NL2**	Public - Gd Cognac	Site devenu compétence Grand-Cognac en 2022 Pas de projet identifié	Foncier : enjeu nul, léquipement est en place et ne devrait que peu évoluer. Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 200/ZNIEFF sur tout le STECAL. Paysages : enjeu faible/moyen, bâtiments à carcatère patrimonaux à proximité, reciprocité visuelle de part et d'autre de la Charente. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,12	existant	0,03
Saint-Même	Les Grandes G	Aire de camping-car	**NL2**	Public	La commune de Saint-Même souhaiterait aménager cet espace pour l'accueil de Camping-Car (bornes, bancs…) qui se situe le long d'un chemin de randonnée très fréquenté, avec de beaux points de vue.	Foncier : enjeu moyen, la parcelle étant aujourd'hui une prairie. Biodiversité : enjeu limité/nul. Paysages : enjeu faible/moyen, le projet prend place entre deux constructions, sur un secteur dont les perspectives sont assez lointaines. Autre information : PPRN carrière à proximité.	0,42	**nouveau**	0,03
Saint-Même	Les Grandes P	Mise en tourisme des carrières de Saint-Même	**NL2**	Public	Des études sont engagées pour la mise en tourisme des carrières de Saint-Même. Ce secteur correspondrait à une des entrées principale du site.	Foncier : enjeu nul, compte tenu de la configuration du site, et du risque induit par le PPRN. Biodiversité : enjeu fort, notamment concernant les chiroptères. Paysages : enjeu faible/moyen. Autre information : Situé en plein dans le PPRN carrières.	0,45	existant	0,03
Saint-Même	Le Grand Mas des sables	Planet Ski	**NL2**	Privé - Planet Ski	Développement de l'activité de la société Planet Ski (Jet ski). *Le STECAL comprend 3 parties distinctes (Nord-Ouest, Nord et Sud-Est).*	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification du PLU communal.	3,13	existant	0,03
Segonzac	Les Ballastières	Motocross	**NL2**	Public - commune	Pas de projet identifié	Foncier : enjeu faible, le terrain a été fortement remanié. Biodiversité : enjeu faible, bien qu'une ZNIEFF se trouve à proximité. Paysage : enjeu nul, secteur boisé qui rend invisible le secteur.	0,9	existant	0,03
								TOTAL	**0,82**

Le bilan de la consommation foncière des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sur le territoire est le suivant :

Bien que la surface totale couverte par les 52 STECAL du PLUi soit de 337 hectares, seule une petite portion de cette surface correspond à une consommation foncière. En effet :

- La grande majorité des activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL entretiennent un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.
- Les STECAL les plus importants en surface sont dédiés à la mise en place de parcs photovoltaïques. Or ces STECAL « NPV » sont tous positionnés sur d'anciennes carrières, c'est-à-dire des espaces ayant déjà perdu leur caractère agro naturel.
- La majorité des STECAL correspond à des aménagements déjà existants. Ils ont ainsi été zonés en STECAL afin de permettre des évolutions à la marge. Pour chaque type de STECAL, une surface maximum de constructibilité a été fixée ; c'est cette surface qui sert de référence pour le calcul de la consommation foncière de chaque STECAL.

Surfaces en ha		Surface totale	Surface nouvellement urbanisée
STECAL	NG	66,3	0,32
	NGc	4,6	
	NGDV	3,7	0,06
	NL1	1,7	0,02
	NL2	75,1	0,48
	NPV	154,1	0,08
	NT	13,5	0,16
	NTh	2,7	0,32
	NX	5,6	0,33
	NXd	9,8	0,06
Total		**337,2**	**1,82**

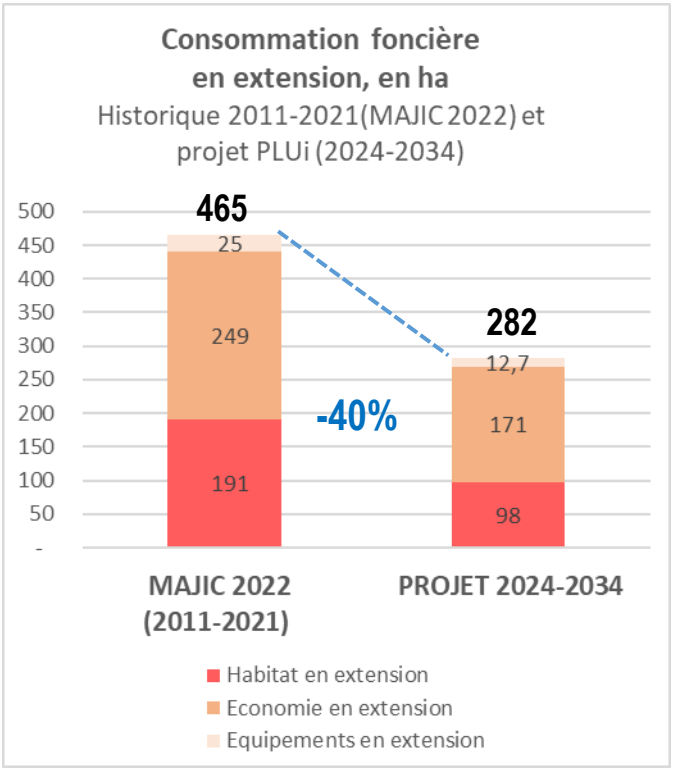
Ainsi, le PLUi prévoit une **consommation foncière de 1,8 ha pour l'ensemble des 52 STECAL mis en place sur le territoire.**

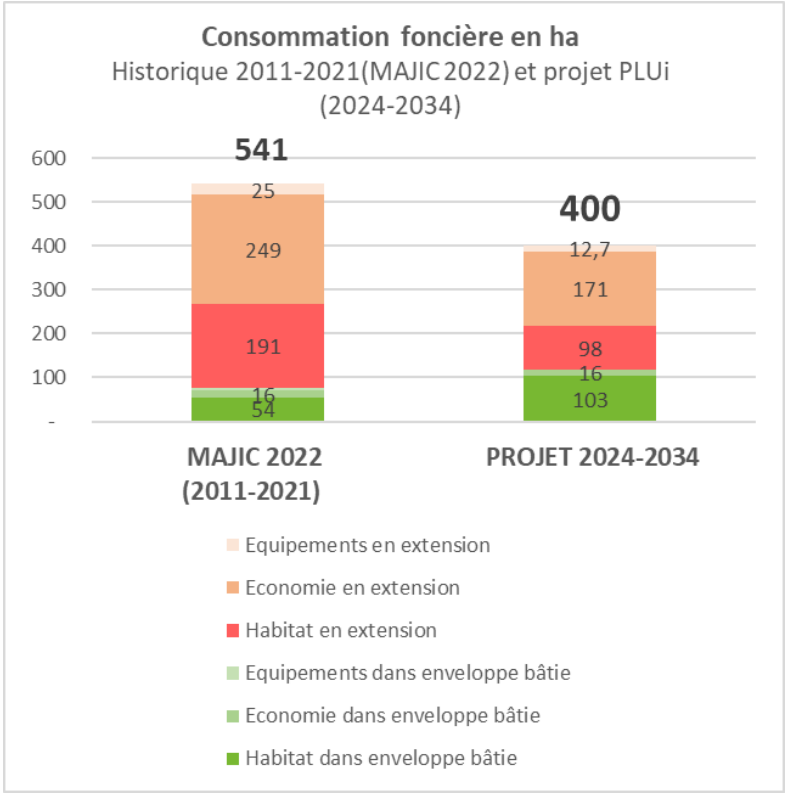
6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi

Au total, le projet de PLUi prévoit la consommation foncière suivante :

- Pour **l'économie** : 16 ha au sein des enveloppes urbaines **et 171 hectares en extension**
- Pour l'**habitat** : 103 ha au sein des enveloppes urbaines et **98 ha en extension**
- Pour les **équipements** : **12.7 ha en extension**
- Pour les **STECAL** : **1.8 ha** artificialisés

Au regard des **541 hectares** consommés sur les dix dernières années (calculés sur la base des données DGFIP/MAJIC 2022), le PLUi prévoit de consommer environ 400 hectares, soit une diminution globale de plus de 140 ha de la consommation observée sur la décennie 2011-2021.





Si l'on s'intéresse à la **consommation foncière hors des enveloppes urbaines, on passe de 465 à 282 ha, soit une diminution d'environ 40% de la consommation foncière en extension. Concernant l'habitat, cette réduction est même encore plus forte, puisqu'elle est d'environ -49%.**

Cette consommation en baisse traduit l'effort de modération de la consommation foncière accompli par le PLUi, en accord avec les orientations exprimées dans les documents-cadres supérieurs (Loi Climat et Résilience, SRADDET Nouvelle Aquitaine, SCoT de la Région de Cognac).

7. Incidences des futurs projets de développement sur les exploitations agricoles

a) Méthodologie générale

Le choix des secteurs de développement des communes et de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac sur les questions liées à l'habitat, l'économie, les activités de loisir et touristiques a été guidé par un souci de limitation des incidences agricoles. Ainsi, un soin particulier a été porté à :

- La vigilance quant à la proximité des futures zones de développement vis-à-vis des sites d'exploitation existants ou en projet.
- La prise en compte de bâtiments agricoles qui pourraient connaître un nouvel usage agricole.
- La limitation de consommation de terres agricoles à valeur agronomique reconnue.

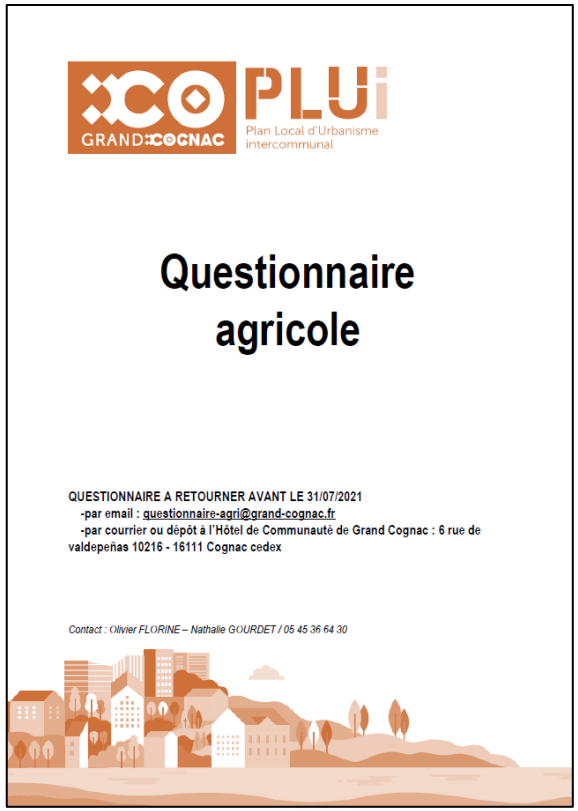
Le travail en grande proximité avec les élus communaux et sur le terrain a permis de veiller à ce que le zonage du PLUi ne vienne pas compromettre un des points listés ci-dessus.

b) Une large concertation

En plus des échanges nombreux entre élus communaux et exploitants, Grand Cognac a lancé une vaste campagne de questionnaires (8 pages à compléter) à destination des exploitants agricoles et viticoles, afin de connaître leurs activités et leurs projets de développement. Des permanences ont également été tenues en 2021 dans différentes communes du territoire, pour recevoir et répondre aux questions des agriculteurs et viticulteurs, et les aider à remplir le questionnaire.

Etant donné la spécificité agricole du territoire (prédominance de la vigne, nombre important d'exploitants, particularités liées à la distillation et au stockage, différence de statut entre bouilleurs de cru et bouilleurs de profession), ces questionnaires ont permis de mieux cerner les besoins des exploitants, et ainsi prévoir au mieux le projet de zonage du PLUi. Il est ainsi apparu que :

- Plus de 70% des exploitants avaient des projets de construction (ce chiffre avoisine les 90% si on retire les départs à la retraite/transmissions en cours)
- Un certain nombre d'exploitants, aujourd'hui bouilleur de cru, souhaitaient devenir bouilleurs de profession à moyen terme. Ce changement de statut (agricole qui devient industriel) se devait d'être pris en compte dans le PLUi, et a nécessité de zoner en UXv (pour l'existant) et AUXv (pour les projets d'extension) un certain nombre d'exploitations qui jusqu'à présent se situaient en zone agricole (A).


GRAND COGNAC PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Questionnaire agricole

QUESTIONNAIRE A RETOURNER AVANT LE 31/07/2021
-par email : questionnaire-agri@grand-cognac.fr
-par courrier ou dépôt à l'Hôtel de Communauté de Grand Cognac : 6 rue de valdepeñas 10216 - 16111 Cognac cedex

Contact : Olivier FLORINE – Nathalie GOURDET / 05 45 36 64 30

Questionnaire agricole distribué aux exploitants en 2021

c) Prise en compte des Zones de Non-Traitement (ZNT)

Par ailleurs, l'agglomération a mené une étude visant à estimer le**s surfaces agricoles susceptibles d'être impactées par le projet de PLUi, eu égard aux exigences nouvelles de mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT).** Ces zones, d'une largeur de 10m prenant place le long des parcelles urbanisées en contact avec les parcelles agricoles exploitées, ont en effet tendance à augmenter mécaniquement à mesure que les zones urbanisées s'étendent, notamment via de nouvelles zones à urbaniser (AU, AUX…).

L'étude présente les résultats suivants :

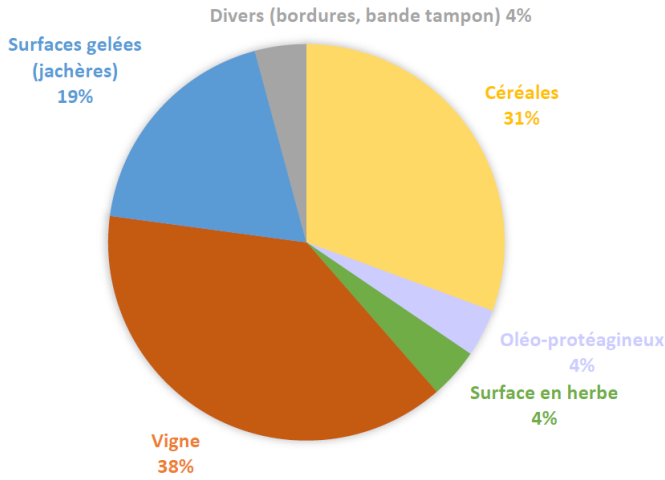
En moyenne, seul un tiers du linéaire des surfaces prévues pour être nouvellement ouvertes à l'urbanisation (zones AU, AUX… du PLUi) est en contact direct avec un espace non urbanisé.

- 24,2 ha de surfaces cumulées « brut » potentiellement soumises à ZNT : (linéaire cumulé x 10m)
- Parmi ces surfaces, 19,3 ha de surfaces cumulées correspondent à des parcelles soumises au Registre Parcellaire Graphique (RPG)

En conclusion, **les surfaces nouvellement impactées par le projet de PLUi, restent relativement faibles à l'échelle du territoire.** Seuls 7,5 ha de vignes seront impactés, un peu moins de 6ha pour les cultures de céréales. Ces chiffres sont à mettre en regard de la surface agricole utile (SAU) du territoire, de plus de 50 000 hectares.

Cet impact relativement faible s'explique par le fait que la quasi-totalité des zones AU mis en place par le PLUi prennent place en continuité directe des zones U, avec une limitation au maximum des zones d'interface.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que chaque zone AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comportant un schéma de principe d'aménagement. Pour chaque zone de contact entre la zone à urbaniser (AU) et les terres agricoles cultivées, le PLUi impose via ce schéma d'aménagement la mise en place d'une haie paysagère qui a pour effet d'imposer un recul aux constructions et d'améliorer l'insertion paysagère et environnementale de la zone à urbaniser.



Détail des surfaces impactées inscrites au RPG

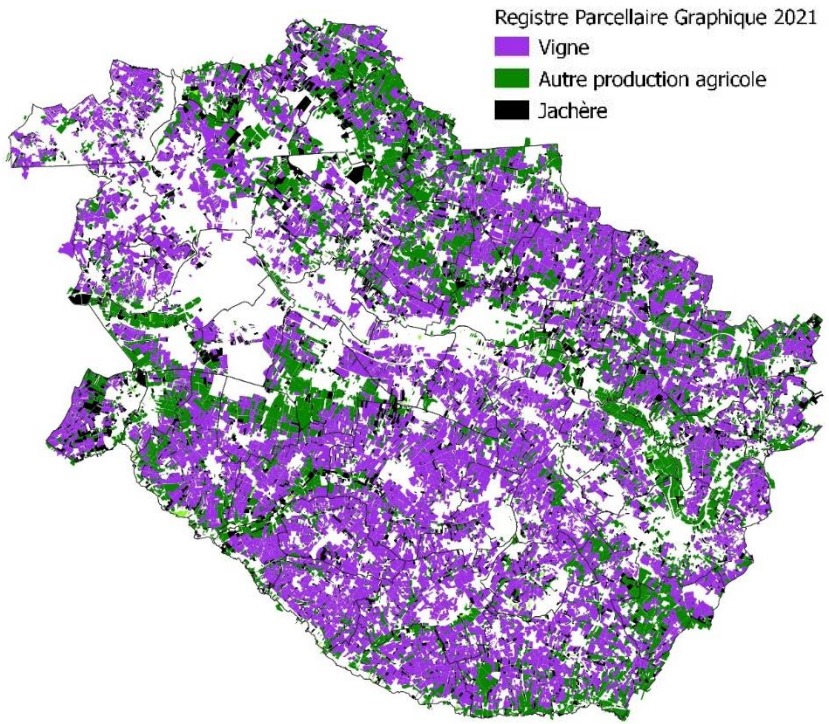
d) Nouvelles zones à urbaniser : un impact global limité sur les parcelles cultivées

Par son choix de localisation des nouvelles zones à urbaniser, le PLUi a veillé à minimiser l'impact de l'urbanisation future sur les parcelles cultivées. Pour atteindre cet objectif, les zones AU (Habitat), AUe (Equipements d'intérêt public), AUX (économie) et AUXv (viticole de nature industrielle) ont ainsi été délimitées de la façon suivante :

- Concertation large pour définir des surfaces urbanisables les plus mesurées possibles
- Localisation quasi systématique en continuité du bâti existant
- Préférence accordée aux localisations s'insérant le plus possible au sein du tissu bâti existant
- Préférence accordée aux localisations prenant place sur des zones délaissées, non cultivées, en friche ou en jachère
- Préférence accordée aux localisation prenant place sur des parcelles à faible valeur agronomique, naturelle ou environnementale

Si on dresse le bilan de l'impact de l'ensemble de ces nouvelles zones à urbaniser sur le foncier agricole tel que représenté par le Registre Parcellaire Graphique le plus récent (2021), il apparaît que **62% de ces zones prennent place sur des parcelles en jachère (12%) ou non cultivées (50%).**

Sur les 278 hectares que le PLUi choisit de classer comme nouvelles surfaces à urbaniser, 107 hectares viendront potentiellement impacter des terres cultivées si ces espaces s'urbanisent effectivement pendant la durée de vie du PLUi, mais **171 hectares seront sans impact réel sur l'activité agricole.**



Zones A Urbaniser - Surface en % - comparé au RPG 2021					
	AU	AUe	AUX	AUXv	TOTAL
Vigne	11%	10%	4%	26%	13%
Autre Culture	20%	17%	35%	22%	26%
Jachère	19%	26%	7%	8%	12%
Non cultivé	50%	48%	55%	44%	50%
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Zones A Urbaniser - Surface en hectares - comparé au RPG 2021					
	AU	AUe	AUX	AUXv	TOTAL
Vigne	9,4	1,3	3,1	23,6	36,0
Autre Culture	17,2	2,1	31,0	19,6	70,9
Jachère	16,1	3,3	6,1	7,6	32,6
Non cultivé	42,8	6,1	48,2	40,3	138,2
Total	**85,5**	**12,7**	**88,4**	**91,1**	**277,7**

8. Compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT

a) Habitat

Pour **l'habitat, les exigences du SCoT en matière de consommation foncière** se situent à 3 niveaux :

- Consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine de 193 ha maximum en 20 ans
- Densité résidentielle minimum, hors enveloppes urbaines, de 11 (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur)
- Part de production de logement à l'intérieur des enveloppes de 53%

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	**400**

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha

Sur ces 3 points, le PLUi se conforme strictement au SCoT puisque :

- La consommation foncière du PLUi en extension de l'enveloppe urbaine est de 98 ha pour 10 ans (2024-2034)
- La densité résidentielle, hors enveloppes urbaines, retenue par le PLUi est de 11 (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur)
- La part de production de logement à l'intérieur des enveloppes fixée par le PLUi est de 53%

	Polarités	Besoins en logements	Extension de l'enveloppe urbaine existante (%)	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039	Densité	Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	32 %	250	230	25	23
	Pôles secondaires	880	42 %	210	155	17	23
	Pôles de proximité	820	52 %	270	160	13	40
	Autres communes non pôles	1 600	60 %	720	235	11	112
	Total	**4 800**	**47 %**	**1 450**	**780**		**193**

SCoT : Objectif minimum de densité et de limitation de la consommation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans

b) Economie

Pour **l'économie,** les exigences du SCoT se résument à un critère : la **consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine ne doit pas dépasser 207 ha maximum** en 20 ans

Dans ce cadre, le PLUi prévoit une consommation foncière à vocation économique, en extension de l'enveloppe urbaine, de 171 ha pour 10 ans (2024-2034)

Le PLUi fait le choix de consommer une part importante de cette surface maximum en une décennie, alors même que le SCoT est prévu pour couvrir deux décennies. Il faut ici rappeler que la filière « cognac et spiritueux » est par essence cyclique et dépend grandement du contexte économique mondial. Le business plan du BNIC s'appuie d'ailleurs sur ce contexte pour établir des prévisions de croissance très importante.

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	**400**

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha

L'entrée en vigueur du PLUi va prendre place à un moment particulier de croissance exceptionnelle de la filière « cognac » entamée depuis déjà plusieurs années, qui s'est traduit par des droits à planter et donc des besoins en stockage conséquents.

Le PLUi accompagne cette forte croissance. Même si l'avenir est par nature incertain, on peut considérer que les principales maisons de négoces disposeront durant la durée de vie du PLUi de possibilités foncières suffisantes pour répondre à leurs projets identifiés, et qu'un certain nombre de bouilleurs de professions ont lancé d'importants projets de mise aux normes et de développement qui ne nécessiteront pas forcément d'être renouvelés à l'avenir. Pour ces raisons, il est raisonnable de penser que les besoins fonciers seront moindres à l'issue de la décennie couverte par le PLUi, et qu'il sera donc possible de respecter globalement les objectifs fixés par le SCoT sur sa durée globale.

Par ailleurs, il est à noter que la filière « cognac et spiritueux » s'est engagée dans une réflexion sur la notion de "chai durable", visant à diminuer la consommation foncière des chais, afin de s'inscrire au mieux dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Sur le plan du foncier économique, **le PLUi se conforme donc au SCoT puisqu'il prévoit une** consommation foncière à vocation économique, en extension de l'enveloppe urbaine, de 171 ha pour 10 ans (2024-2034)

c) Bilan global de la compatibilité avec le SCoT

En conclusion, le projet de zonage de la Communauté d'agglomération de grand Cognac est compatible avec les objectifs SCoT, en raison d'un effort conséquent réalisé à la fois sur la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension pour l'habitat, et l'optimisation et la rationalisation du foncier économique.

9. Tableau des superficies des zones PLUi

La superficie du territoire de Grand Cognac est d'environ 75 470 hectares.

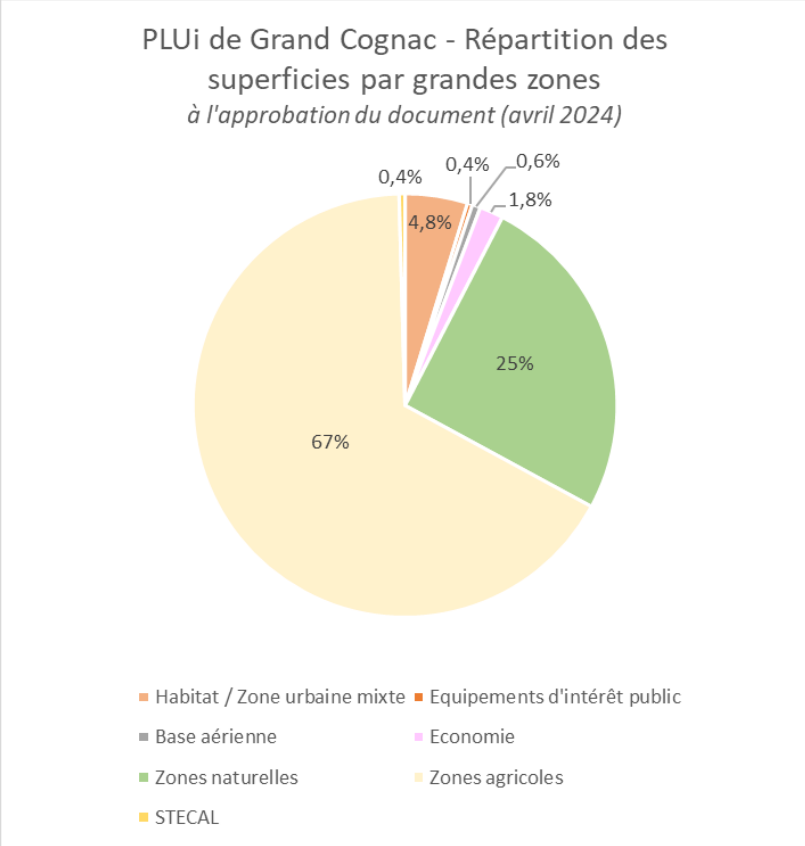
Le PLUi a fait le choix de consacrer **92% du territoire aux zones naturelles et agricoles**, dont 67% pour les espaces agricoles (zone A), 10% pour les zones naturelles classiques (N) et presque 15% pour les espaces naturels protégés (Np).

En comparaison, les zones à vocation urbaine mixte représentent moins de 5% de la surface du territoire, dont environ 0,1% seulement constituent de la consommation foncière nouvelle en extension.

Enfin, les zones à vocation économique représentent moins de 2% de la superficie du territoire, dont environ 0,2% seulement constituent de la consommation foncière nouvelle en extension.

Au total, le PLUi consacre, à travers son zonage, **moins de 0,4% du territoire aux zones nouvellement urbanisées en extension, tous usages confondus.**

	Surface (ha)	Surface (%)
Habitat / Zone urbaine mixte	3 598	4,8%
Equipements d'intérêt public	288	0,4%
Base aérienne	476	0,6%
Economie	1 368	1,8%
Zones naturelles	19 117	25%
Zones agricoles	50 288	67%
STECAL	337	0,4%
Total	**75 472**	**100%**



Comparaison détaillée des surfaces par zone entre l'arrêt et l'approbation du PLUi

Les écarts de surface entre l'arrêt du document en avril 2023 et la version approuvée en avril 2024 sont minimes et se justifient par la volonté de prise en compte des remarques et demandes issues de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Enquête Publique.

Un certain nombre de zones d'extension à vocation économiques (AUX, AUXv) ont ainsi été revues, soit à la hausse, soit à la baisse, avec pour souci constant de maintenir l'équilibre foncier global tel qu'il a été acté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Un ajustement similaire a été effectué concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU), avec le même souci d'équilibre.

Surfaces lors de l'arrêt du PLUi (avril 2023)

Thème	Zone	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
Habitat / zone urbaine mixte	U	3 487	1,2	**98,2**
	AU	87	87	
	Lots libre de PA en zone U		**9,7**	
Equipements d'intérêt public	Ue	277	-	
	AUe	11,5	11,5	**11,5**
Base aérienne	U_709	476	-	
Economie	UX	849	-	
	UXot	1,9	-	
	UXv	319	-	
	AUX	92	92	**172**
	AUXh	6,5	6,5	
	AUXv	87	*69,9*	
	Lots libres de ZAE en zone UX		3,5	
Zones naturelles	N	7 962	-	
	Nj	28	-	
	Nm	8,4	-	
	Np	11 102	-	
Zones agricoles	A	50 319	-	
STECAL	NG	66	0,32	**1,8**
	NGc	4,6		
	NGDV	3,7	0,05	
	NL1	2,0	0,02	
	NL2	75	0,48	
	NPV	177	0,09	
	NT	13,5	0,16	
	NTh	2,7	0,32	
	NX	5,6	0,33	
	NXd	9,9	0,06	
	Total	**75 475**	**284**	**284**

Surfaces lors de l'approbation du PLUi (avril 2024)

Thème	Surfaces en ha	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
Habitat / Zone urbaine mixte	U	3 513	2,9	**98,1**
	AU	85,5	85,5	
	PA en cours		**9,7**	
Equipements d'intérêt public	Ue	275		
	AUe	12,7	12,7	**12,7**
Base aérienne	U_709	476		
Economie	UX	852	-	-
	UXot	1,9	-	-
	UXv	328	-	-
	AUX	88,4	88,4	**171**
	AUXh	6,5	6,5	
	AUXv	91,1	***72,9***	
	Lots libres de ZAE en zone UX	-	3,5	
Zones naturelles	N	7 986	-	
	Nj	28,6	-	
	Nm	5,6	-	
	Np	11 096	-	
Zones agricoles	A	50 288	-	
STECAL	NG	66,3	0,32	**1,8**
	NGc	4,6		
	NGDV	3,7	0,06	
	NL1	1,7	0,02	
	NL2	75	0,48	
	NPV	154	0,08	
	NT	13,5	0,16	
	NTh	2,7	0,32	
	NX	5,6	0,33	
	NXd	9,8	0,06	
	Total	**75 472**	**284**	**284**

Afin de mesurer **l'évolution que représente le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme existants**, il est utile de comparer les surfaces de zonage de ces différents documents. Les tableaux comparatifs suivants tiennent compte de la diversité des documents d'urbanisme en vigueur sur les différentes communes :

- Ainsi, le premier tableau compare entre elles les surfaces de zonage pour les communes qui sont couvertes par une **carte communale** en vigueur. Ces communes sont : Angeac-Champagne, Bassac, Bellevigne, Birac, Bréville, Champmillon, Criteuil-La-Magdeleine, Fleurac, Foussignac, Houlette, Juillac-Le-Coq, Julienne, Lignières-Ambleville, Mesnac, Mosnac-Saint-Simeux, Moulidars, Réparsac, Saint-Fort-Sur-Le-Né, Saint-Preuil et Verrières.

- Le tableau du milieu compare entre elles les surfaces de zonage pour les communes qui sont couvertes par un **PLU** en vigueur. Ces communes sont : Angeac-Charente, Ars, Bourg-Charente, Chassors, Châteaubernard, Châteauneuf-Sur-Charente, Cherves-Richemont, Cognac, Gensac-La-Pallue, Gente, Graves-Saint-Amant, Hiersac, Jarnac, Javrezac, Louzac Saint André, Mainxe-Gondeville, Mérignac, Merpins, Métairies (Les), Nercillac, Saint-Brice, Sainte-Sévère, Saint-Laurent-De-Cognac, Saint-Même-Les-Carrières, Saint-Simon, Salles-D Angles, Segonzac, Sigogne, Triac-Lautrait et Vibrac.

- Cinq communes n'ont pas de document d'urbanisme en vigueur et sont soumises au **RNU (Règlement National d'Urbanisme).** Ces communes sont : Bonneuil, Bouteville, Boutiers-Saint-Trojan, Gimeux et Saint-Sulpice-De-Cognac. *Sur ces communes, il n'est pas possible de faire de comparaison chiffrée puisque le RNU ne procède à aucun zonage du territoire en tant que tel.*

Surfaces lors de l'approbation du PLUi (avril 2024)

Cartes communales actuelles (20 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (20 communes)				
Zone	**surface totale (ha)**	**surface totale (ha)**	**Evolution (ha)**	**Evolution (% du territoire)**	**Zone**	**surface totale (ha)**
Zone constructible	1 035	724	- 311	-1,16%	U	587
					UX / STECAL	137
Développement urbain	116	21	- 95	-0,35%	AU	21,3
Développement économique	19	21	2	0%	AUX	21,1
Zone non constructible	25 633	26 066	433	1,61%	A	20 519
					N	5 547
Total	**26 833**	**26 833**	**-**	**-**		**26 833**

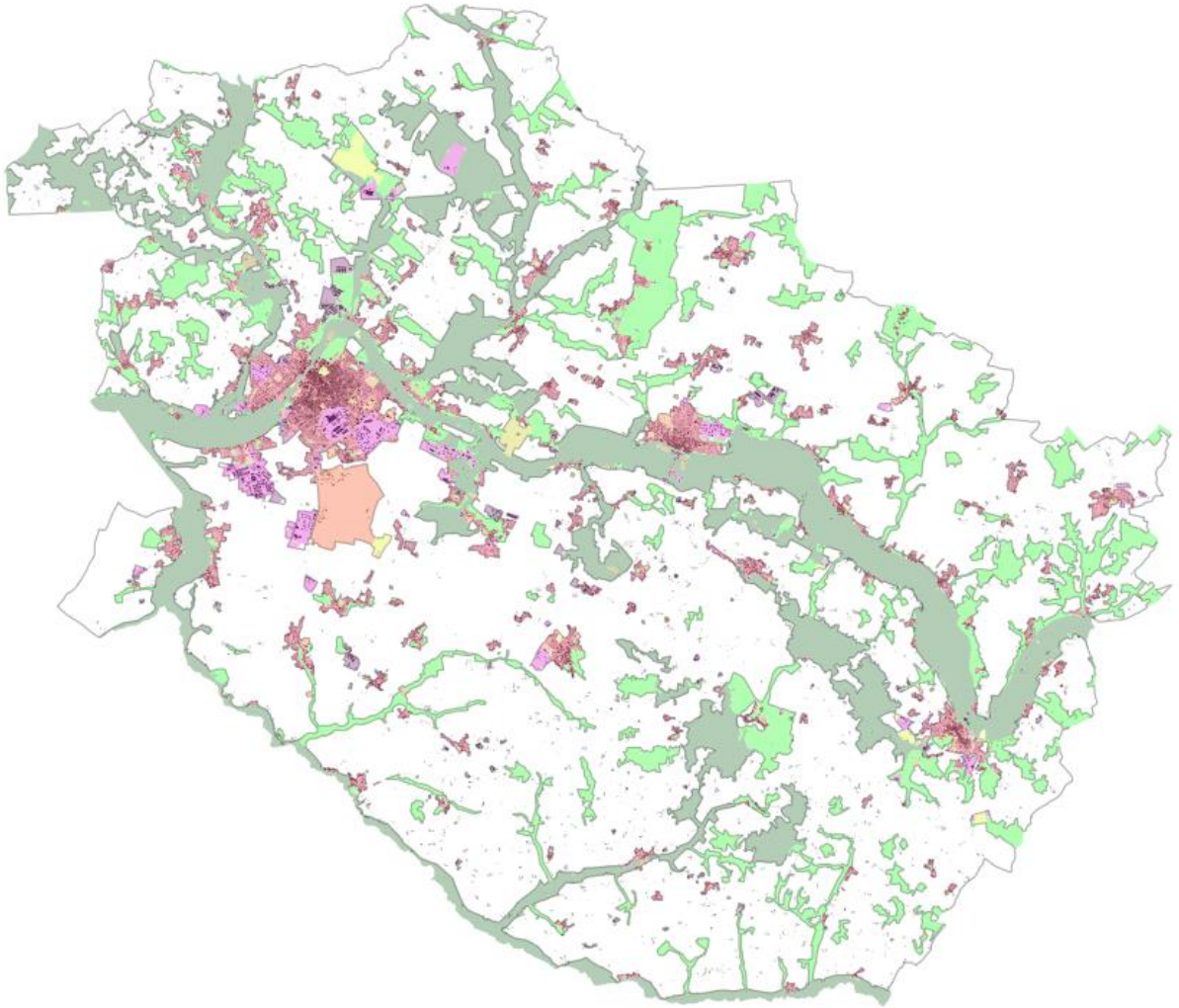
PLUs actuels (30 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (30 communes)		
Zone	**surface totale (ha)**	**surface totale (ha)**	**Evolution (ha)**	**Evolution (%)**
U	4 797	4 484	- 313	-0,7%
AU	432	71	- 361	-0,9%
AUX	204	159	- 45	-0,1%
A	24 424	25 909	1 485	3,5%
N	12 377	11 611	- 766	-1,8%
Total	**42 234**	**42 234**	-	-

Communes au RNU (5 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (5 communes)		
Zone	**surface totale (ha)**	**surface totale (ha)**	**Evolution (ha)**	**Evolution (% du territoire)**
U	-	264	-	-
AU	-	6	-	-
AUX	-	6	-	-
A	-	3 859	-	-
N	-	2 267	-	-
Total		**6 402**	-	-
Total Général 55 communes		**75 470**		

Si l'on se concentre uniquement sur les communes couvertes par des PLU ou des cartes communales (soit 50 communes sur 55), il ressort de ces comparatifs que la surface considérée comme déjà urbanisée (zone U ou équivalent) est globalement en baisse (- 624 ha), de même que la surface dédiée au développement urbain ou économique (baisse de 500 ha environ).

Dans le même temps, sur ces mêmes communes de référence, ce sont **environ 1150 ha de zones constructibles qui basculent vers des zones à vocation agricole (A) ou naturelle (N).**

En conclusion, le PLUi de Grand Cognac, grâce à un travail important réalisé à la fois sur la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension pour l'habitat, et l'optimisation et la rationalisation du foncier économique, **propose pour l'avenir un zonage globalement plus vertueux** que les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) actuellement en vigueur. Il s'appuie pour cela sur un tracé des enveloppes urbaines plus ajusté que par le passé, ainsi que sur un soin particulier apporté à délimiter de manière très mesurée les nouvelles zones d'extension. **Cela conduit le PLUi à conforter la place des zones agro naturelles du territoire et à minimiser la consommation foncière d'ensemble.**



10. Justificatifs de la déclinaison règlementaire

Objectif du PLUi : en cohérence avec les dernières évolutions législatives (*décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce nouveau document est de passer **d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets.**



L'urbanisme de projet vise à **assouplir la mise en œuvre de projets innovants et exemplaires**. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier le cadre réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer « sur l'essentiel », le devenir des territoires, la qualité et la pérennité des aménagements et la réponse apportée aux attentes des habitants.

Le projet de PLUi de Grand Cognac est le fruit d'un **travail collectif**, de **co-construction**, avec élus, acteurs, habitants et bureaux d'études, tout au long des étapes d'élaboration de ce PLUi.

La démarche a été celle d'une plus grande part donnée à la **définition des attendus** pour le futur du territoire, à l'expression d'un **projet global et cohérent,** pour lequel **l'intérêt général prime.** La règlementation n'est plus l'unique porte d'entrée du projet, laissant place à un accompagnement projet par projet, « sur-mesure », pour une meilleure réponse aux enjeux du territoire et une meilleure compréhension de ces derniers par les porteurs de projet.

L'idée est de laisser la place à un **urbanisme concerté** fondé sur un dialogue entre les parties.

La partie réglementaire du PLUi a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* ». Ainsi, **seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes**, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans lequel elles sont appliquées.* » *(Source : Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » document non daté.)*

11. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi »

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre pour le PLUi.

Règlement

règlement graphique (zonage)

- Délimitations des 4 zones :
  U – AU – N - A
- Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23)
- Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16)
- Identification du changement de destinations en A et N (L151-11)
- Zones de carrières
- PPRI

règlement écrit

1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones :

En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage

- règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1
- règles repérages changements de destination en A et N (L151-11)
- règles linéaires commerciaux
- emplacements réservés

+ Lexique

2. Dispositions communes à toutes les zones

Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones : (exemples : clôtures, conditions de desserte par les réseaux, stationnement ...)

3, Dispositions spécifiques à chaque zone :

Organisé en 3 chapitres :

- Destinations
- Aspects
- Equipements et réseaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématiques

Thèmes :

- TVB
- Climat, air et énergie
- Commerce

OAP sectorielles

1. OAP habitat - intensification :

- **dispositions générales** pour toutes les secteurs de densification pouvant accueillir au moins 2 logements

+ schémas de principe spécifique sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certaine complexité ou des enjeux d'aménagement

2. OAP habitat - extension :

- **dispositions générales** pour toutes les zones AU

+ schémas de principe spécifiques à chaque zone

3. OAP extension - économie :

- **dispositions générales** pour toutes les zones AUX

4.OAP extension - viticole :

- **dispositions générales** pour tous les secteurs AUXv

5. OAP extension - équipement :

- **dispositions générales** pour toutes les zones AUE

12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUi de Grand Cognac met fortement l'accent sur l'outil **« Orientations d'Aménagement et de Programmation »,** que ces dernières soient thématiques ou sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation du droit des sols devront être compatibles avec les OAP.

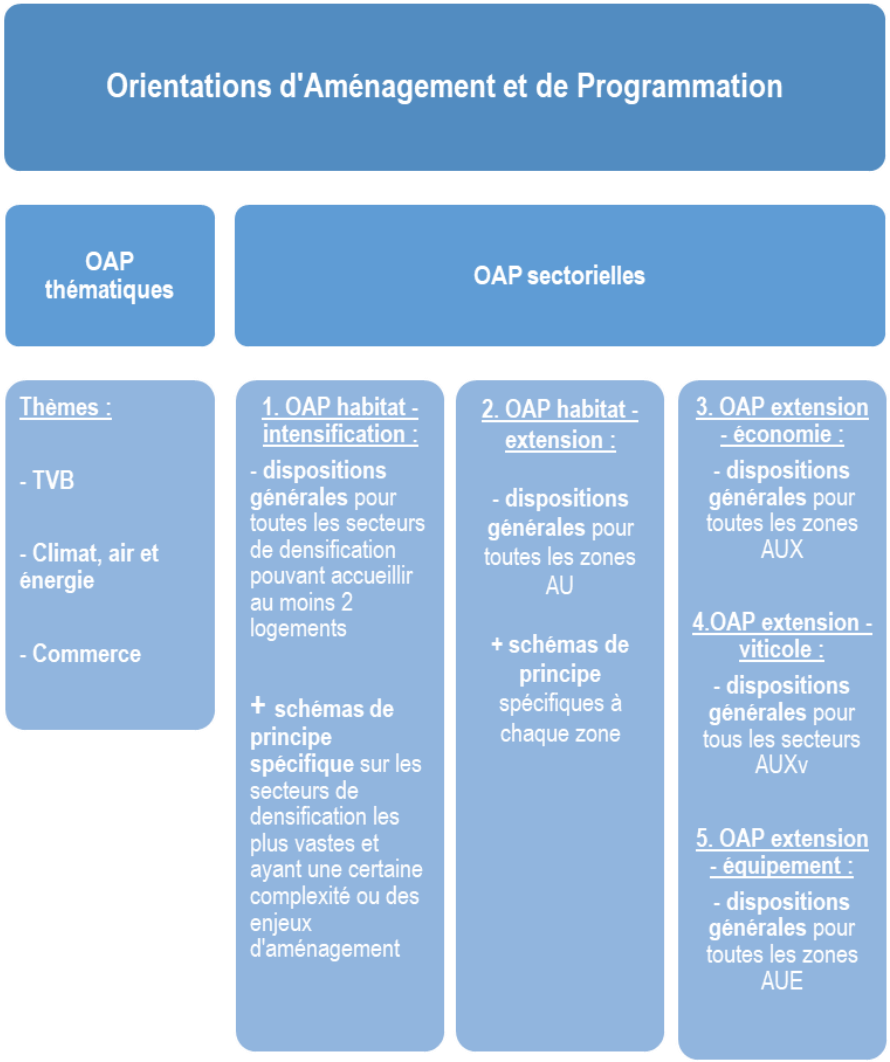
L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Au sein des OAP, un code couleur a été mis en place dont voici l'explication :

Afin de bien clarifier les propos et de distinguer les éléments pédagogiques ou de recommandation (prise en compte simple) de ceux règlementaires (prise en compte dans un rapport de compatibilité), voici le code utilisé :

Recommandation — **Flèche verte « recommandation »** : pour tous les éléments de portée pédagogique, de recommandation ou de conseil (prise en compte simple)

Prescription — **Flèche orange « prescription »** : pour tous les éléments de portée règlementaire (prise en compte dans un rapport de compatibilité)



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « TVB _ TRAMES VERTE ET BLEUE »

Les objectifs de protections de la trame verte et bleue s'articulent autour de cette OAP **« globale »**, qui se décline en différentes sous-thématiques, essentielles pour le territoire et son développement (thématiques prioritaires, ressorties au niveau du PADD), à savoir :

- **La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques**
  - Les boisements
  - Les pelouses calcicoles
  - Les zones humides
  - Les cours d'eau et fossés
  - Les mares, sources et autres points d'eau
  - Les reconnexions
- **Les franges urbaines : un espace de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles**
  - Les zones de non-traitement
  - Les haies
  - Les petits vergers
- **La Nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique :**
  - Les espaces de nature
  - La perméabilisation des surfaces artificialisées
  - La trame noire
- **La palette végétale**

Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- **Éléments de compréhension** : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés … suivant la thématique abordée.

- **Recommandations / prescriptions** : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant 2 niveaux (recommandations / prescriptions) et suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection environnementale et paysagère, dans toute sa diversité.

Une majeure partie des éléments de patrimoine naturel et paysager, et notamment les plus sensibles, font déjà l'objet de prescriptions sur le règlement écrit et graphique, **au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

Cette OAP TVB a pour objectif de poursuivre la préservation de ces entités pour les éléments moins sensibles et de manière plus souple (rapport de compatibilité et non de conformité) en intégrant également un volet pédagogique.

Les dispositions de cette OAP sont expliquées plus précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE »



Cette orientation d'aménagement a été conçue dans l'objectif d'encadrer les implantations commerciales sur le territoire.

Elle fait suite au constat qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement par « périphérisation » des commerces de centre-bourg, processus participant largement au phénomène de dévitalisation des cœurs de bourgs.

De plus, le DOO du SCoT dispose d'un socle d'orientations en matière commerciale, qu'il convient, à minima, de décliner règlementairement dans le PLUi.

Les objectifs de cette OAP :

- Se doter d'un outil pour mieux orienter le développement commercial sur le territoire et ne plus « le subir »
- Décliner les prescriptions du SCoT dans un souci de compatibilité
- Traduire les actions des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » et trouver une cohérence avec les périmètres ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) à l'œuvre sur le territoire de Grand Cognac.

  En effet, la ville de Cognac a été retenue dans le **programme national « Action cœur de ville »** mis en place par l'Etat, par une convention d'initialisation signée le 15 juin 2018. Les principaux objectifs de revitalisation du centre-ville de Cognac ont ensuite été adoptés fin juin 2019 et ont permis d'obtenir **un arrêté préfectoral d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 6 septembre 2019**.

  La Communauté d'Agglomération, le maire de Cognac et les maires des communes de Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac ont ensuite souhaité engager un **processus d'extension de l'ORT** à ces trois communes, villes centres des anciennes communautés de communes avant la fusion de 2017, et qui représentent des pôles d'équilibre territorial compte tenu de leur répartition géographique et de leurs bassins de vie.

  Ainsi, **la fiche action II.1.1 du programme d'actions de la Ville de Cognac** (dispositif Action Cœur de Ville) spécifie : *« Moratoire sur la création ou l'extension de ZAE commerciale d'intérêt communautaire sur le territoire de Grand Cognac et fixer des orientations d'implantation commerciale précises dans le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) pour les décliner dans le PLUi ».*

3 orientations pour cette OAP :

1. Affirmer une armature commerciale cohérente avec les besoins des habitants.

2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes « PVD », à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac.

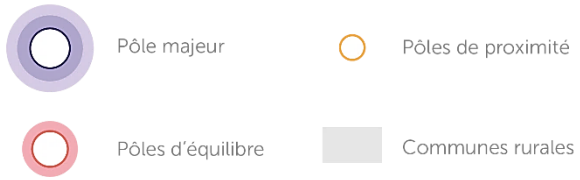
3. Encadrer le développement des drives et des pratiques de stockage du e-commerce.

4. Intégrer les problématiques du développement durable pour les nouveaux projets commerciaux.

► 1. Affirmer une armature commerciale cohérente avec les besoins des habitants

Cette orientation a pour but d'orienter les nouvelles implantations commerciales afin qu'elles puissent répondre à une organisation spécifique suivant l'armature urbaine répartie en 4 types de polarités (armature urbaine du SCoT), pour permettre de trouver un équilibre à l'échelle du territoire de Grand Cognac.

Après une présentation et définition des grandes typologies d'activités (achats courants du quotidien jusqu'aux achats rares), l'OAP présente les spécificités de chaque polarité de l'armature territoriale, avant de dresser le tableau de répartition des nouvelles implantations commerciales suivant leur typologie.



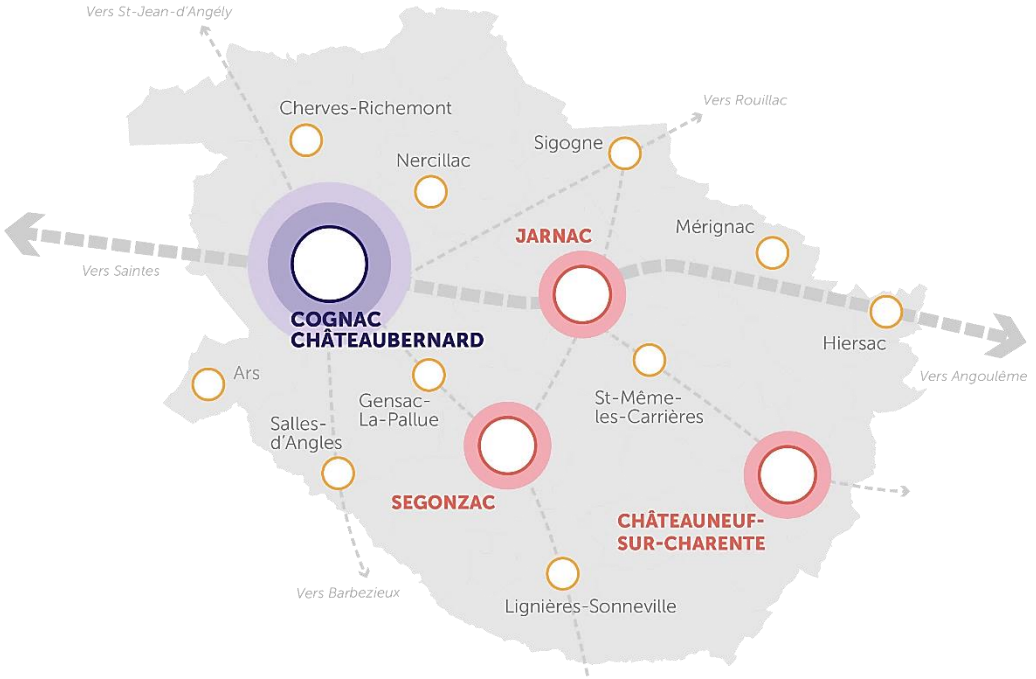


Tableau extrait de l'OAP Commerce du PLUi de Grand Cognac :

Organisation du commerce suivant l'armature urbaine				
	Typologie d'activités autorisées par fréquence d'achat			
	Achats courants, du quotidien	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels	Achats rares
Pôle majeur	**Oui**	**Oui**	**Oui**	**Oui**
Pôles d'équilibre	**Oui**	**Oui**	**Oui**	**Non**
Pôles de proximité	**Oui**	**Oui**	**Non**	**Non**
Communes rurales	**Oui**	**Non**	**Non**	**Non**

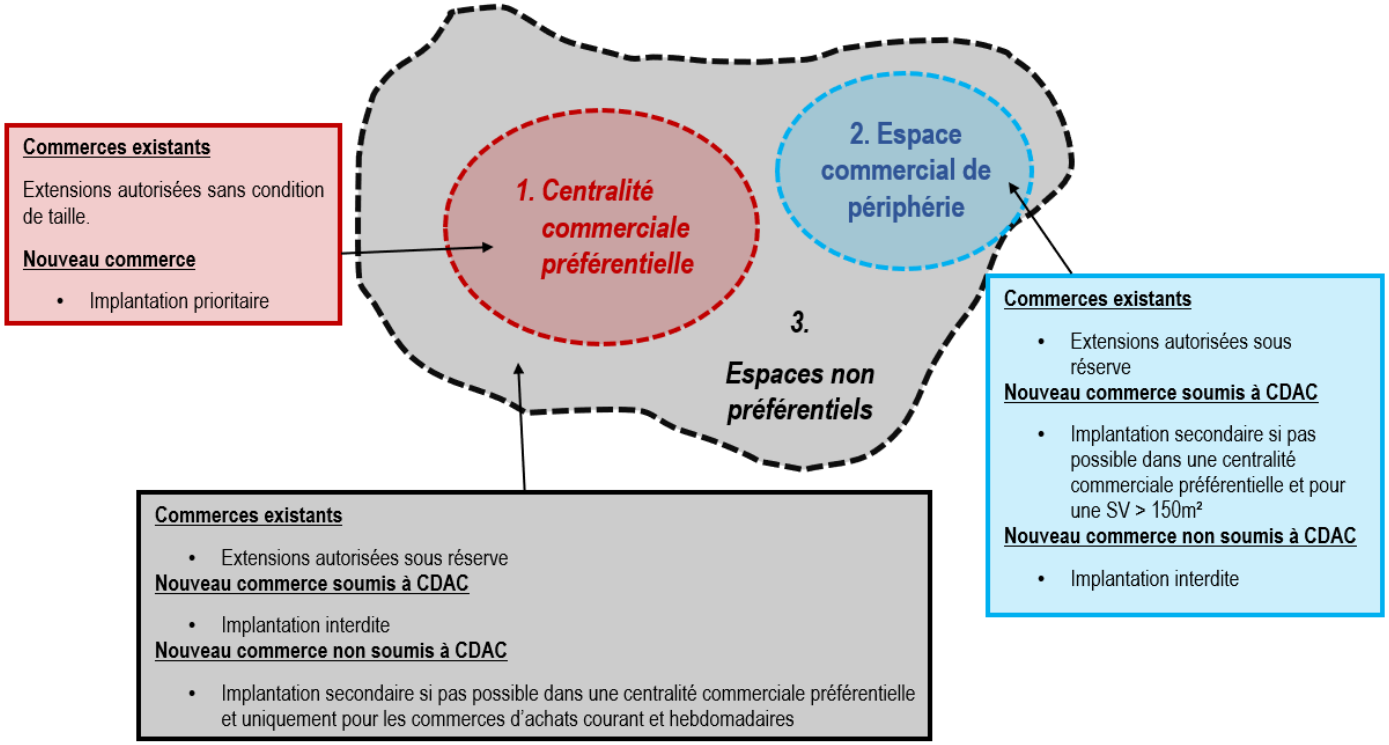
► **2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes « PVD », à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac**

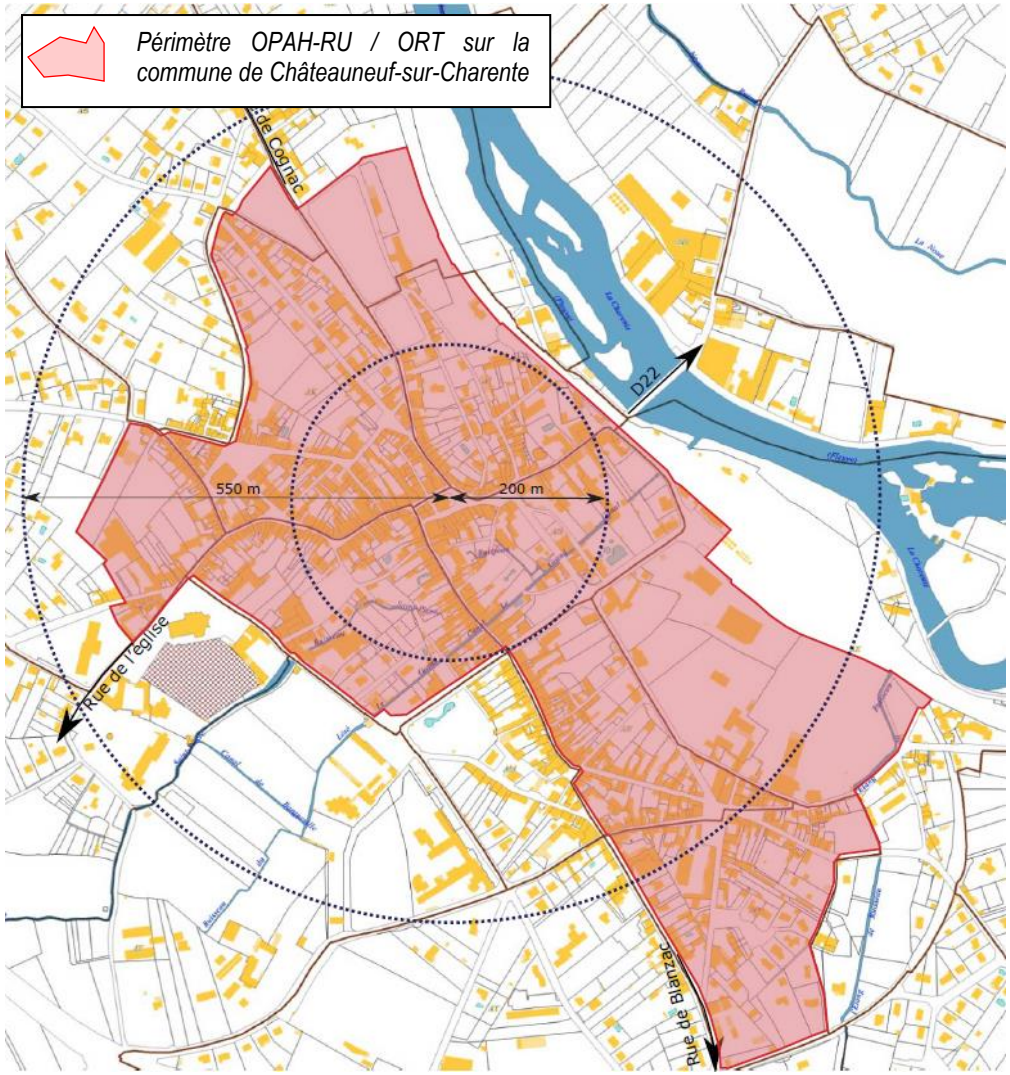
Cette orientation a pour but de bien identifier les deux types d'espace commerciaux définis par le SCoT, pour la localisation préférentielle des implantations commerciales, à savoir :

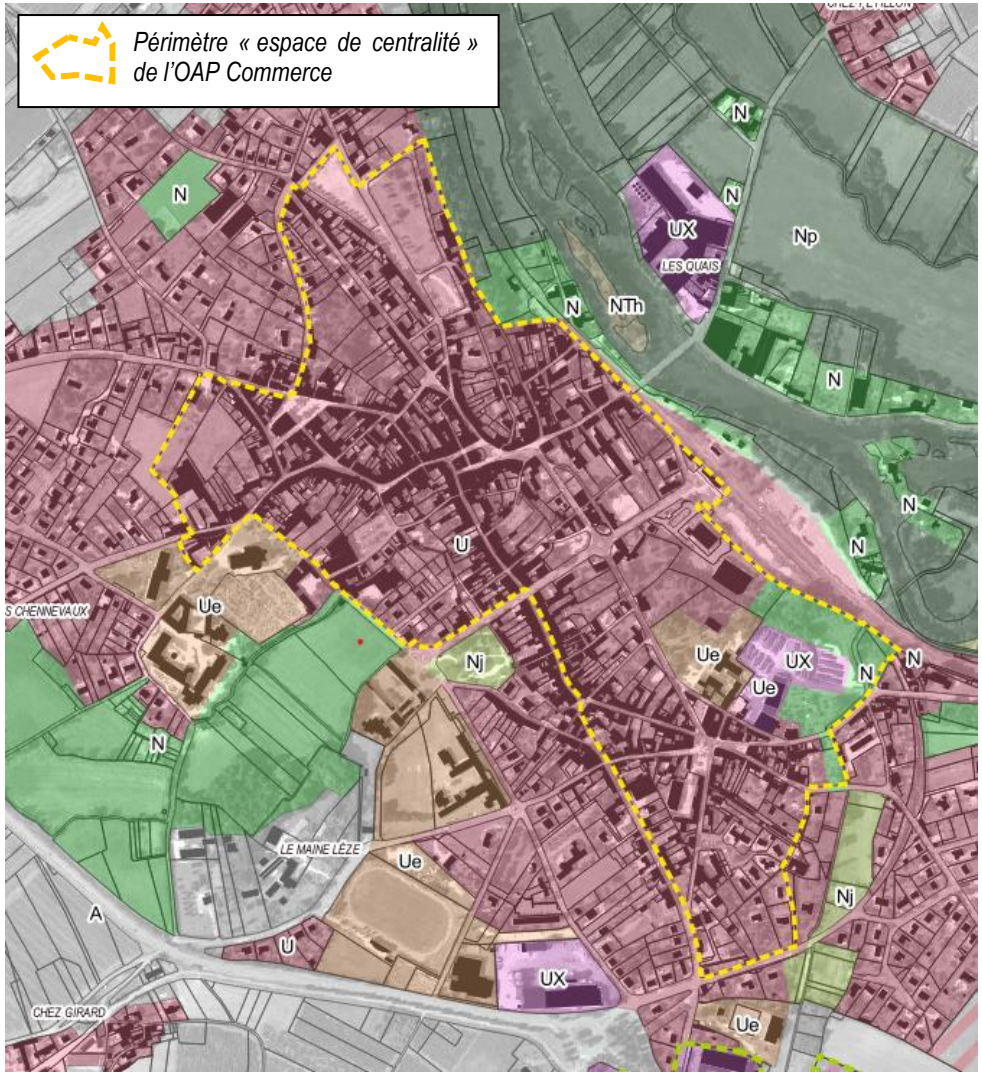
- **Les centralités commerciales préférentielles**
- **Les espaces commerciaux de périphérie**

Pour le **pôle majeur** et les **pôles d'équilibre**, les **centralités commerciales préférentielles** et les **espaces commerciaux de périphérie** seront délimités à partir des périmètres ORT travaillés dans le cadre des dispositifs « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain ».
Pour les **pôles de proximité** et les **communes rurales**, les **centralités commerciales préférentielles** correspondront à la (ou aux) zone(s) U remplissant la fonction de centralité.

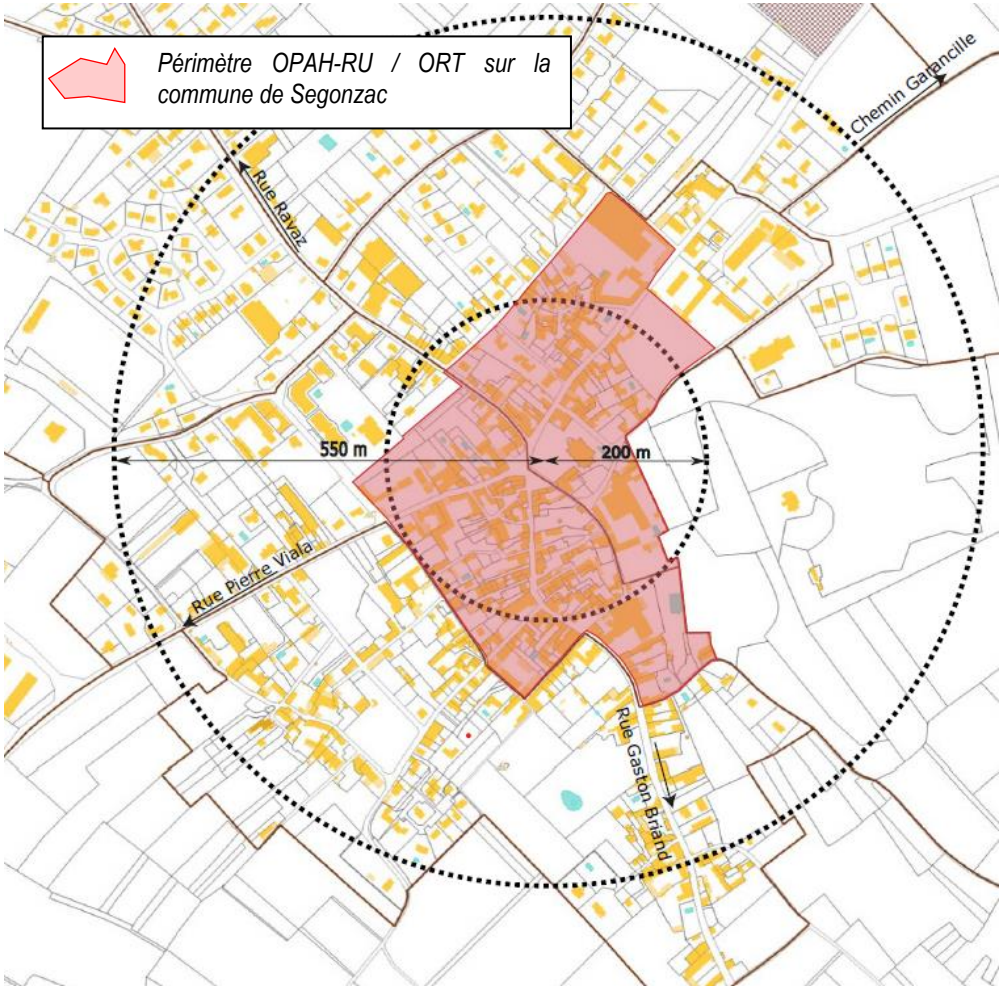
La délimitation de ces espaces sert de cadre pour l'établissement d'une gradation de règles en lien avec **l'extension des commerces existants** et les **nouvelles implantations commerciales,** dont la synthèse est la suivante :

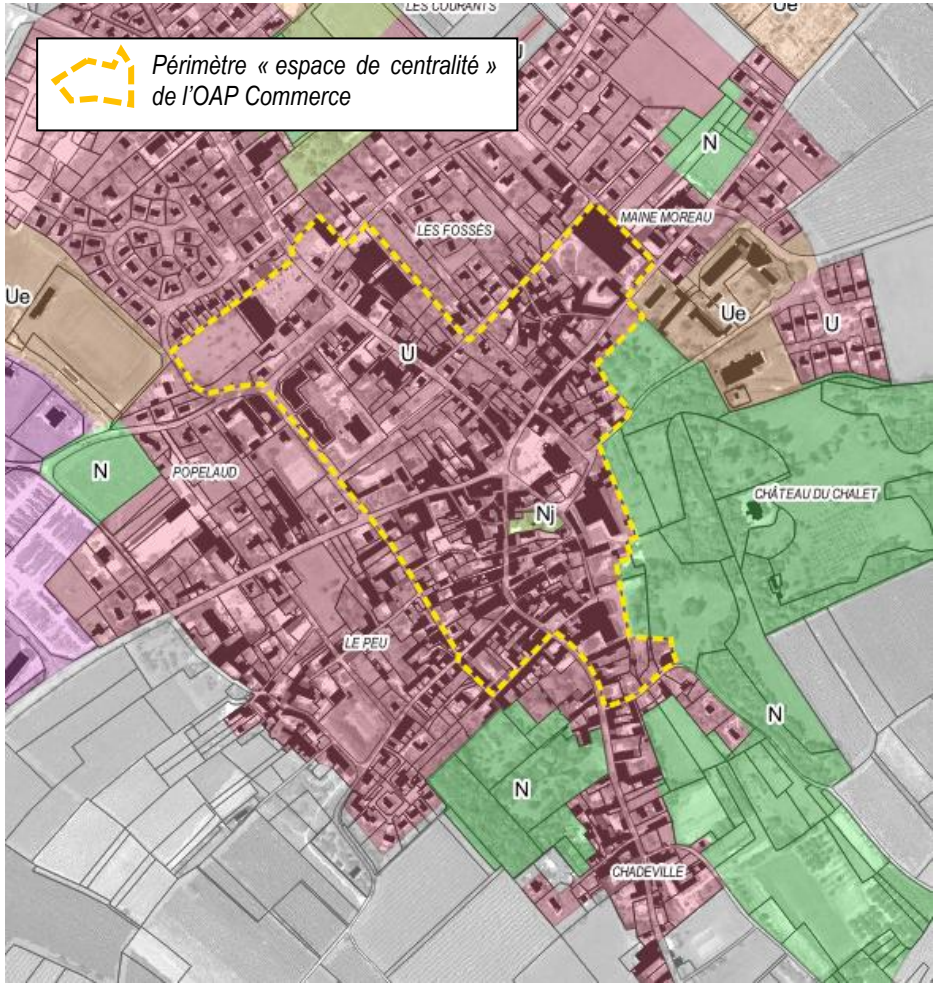




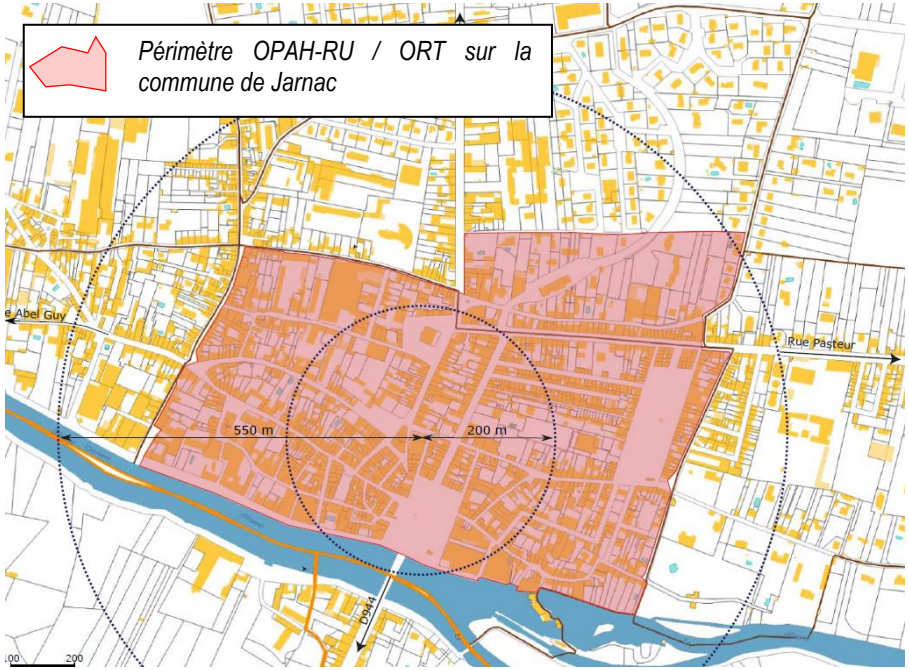


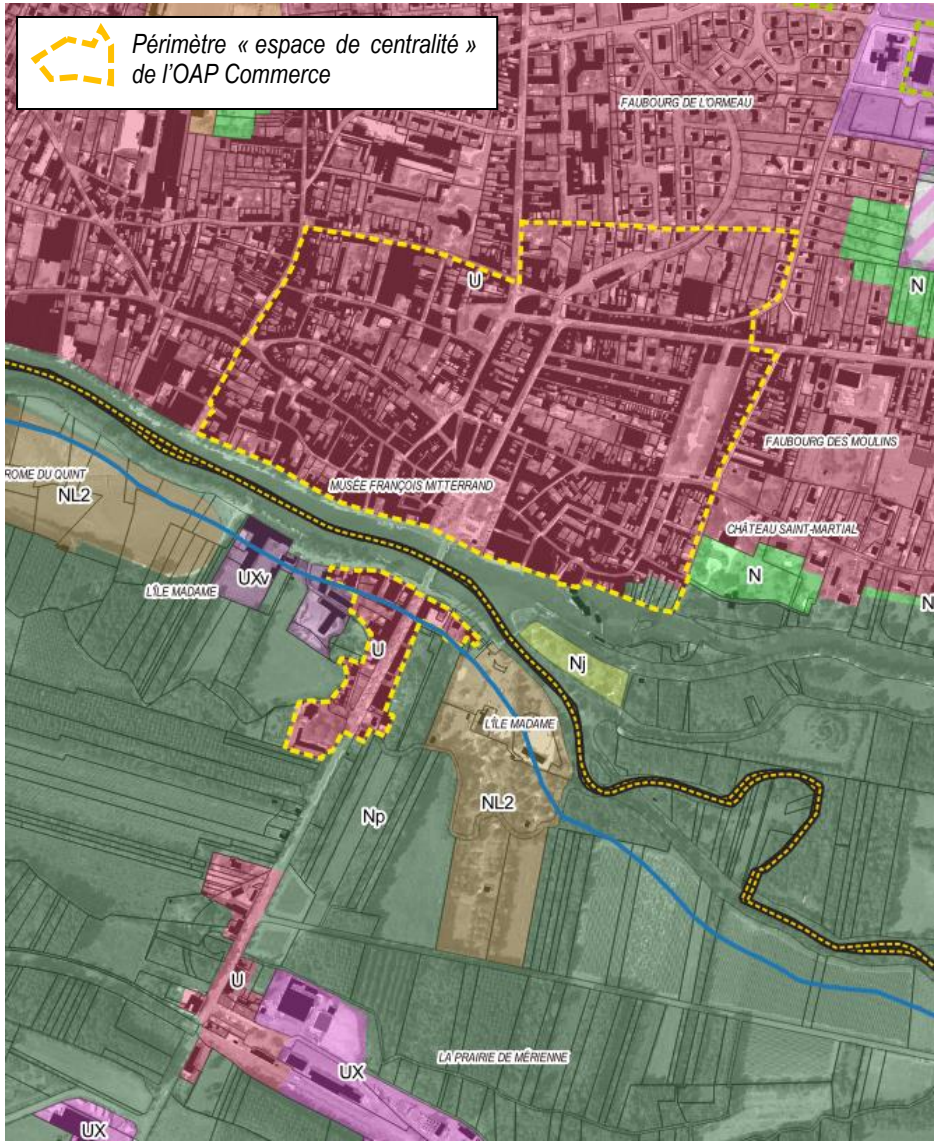
Sur Châteauneuf-sur-Charente, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit globalement le tracé du périmètre ORT.



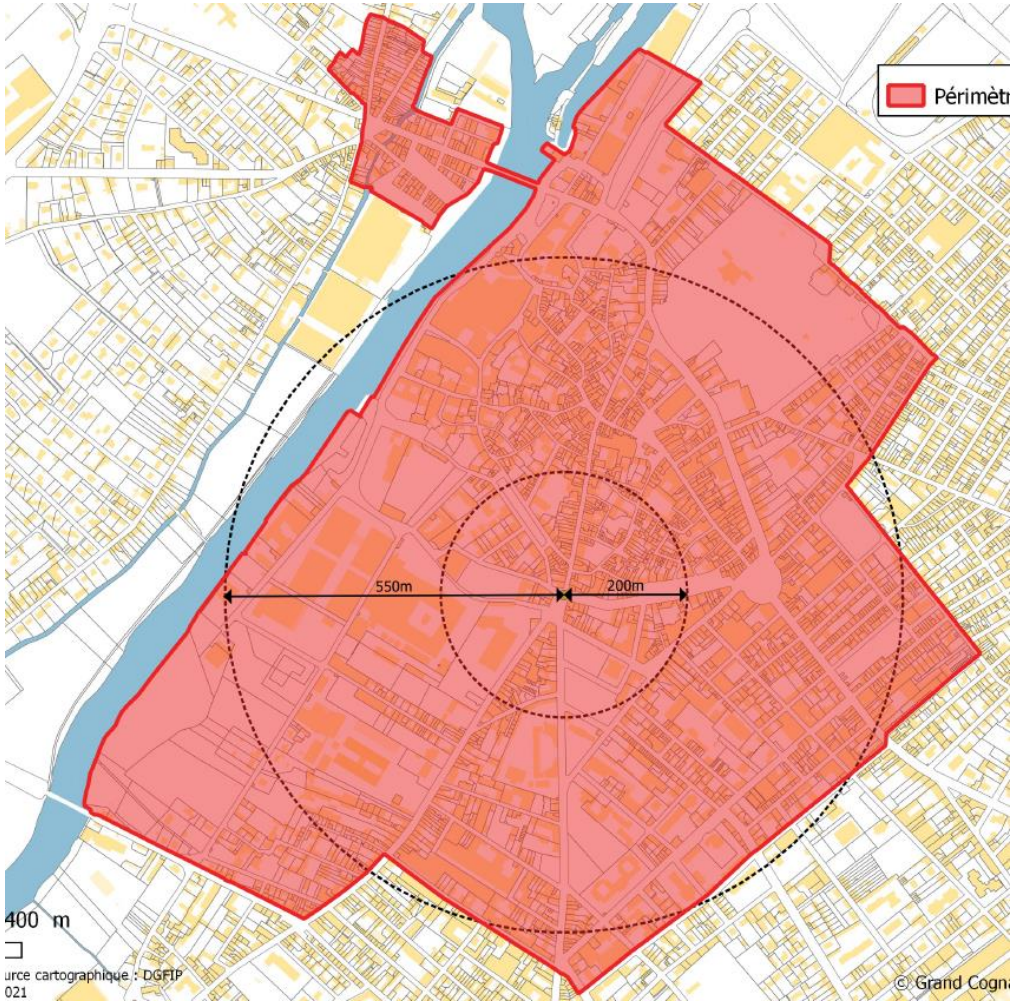


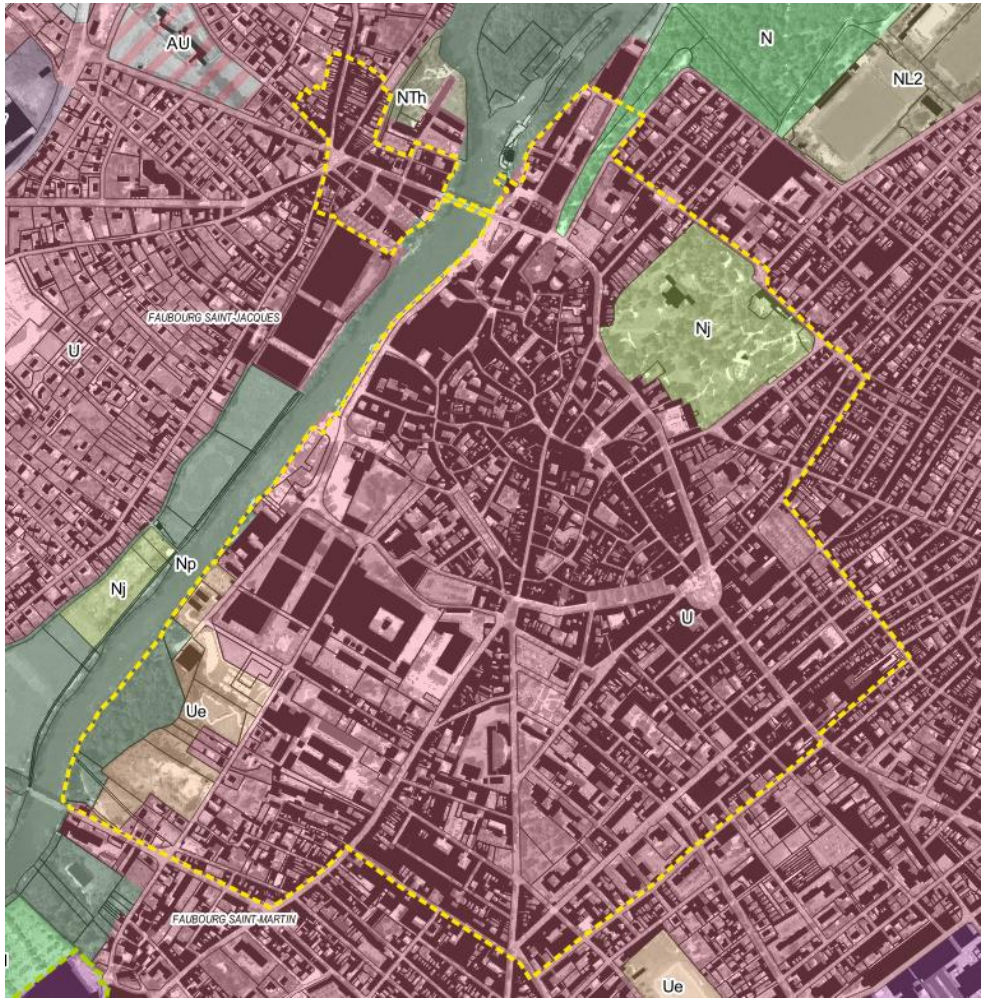
Sur Segonzac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce est légèrement plus étendu que le tracé du périmètre ORT, afin de pouvoir englober le secteur d'Intermarché et des quelques cellules commerciales situées à proximité.





Sur Jarnac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit le tracé du périmètre ORT. A ce dernier s'ajoute aussi un secteur, proche de l'Ile madame, situé sur la commune limitrophe de Mainxe-Gondeville. En effet, ce secteur constitue l'entrée sud du bourg de Jarnac, permet le dialogue des deux rives de la Charente et possède déjà quelques commerces et services. Au regard de son positionnement et de son fonctionnement, il a été considéré que cette entrée de bourg contribuait pleinement au projet de revitalisation du bourg de Jarnac.





Périmètre « OPAH-RU » / « ORT Centre-ville » sur la ville de Cognac

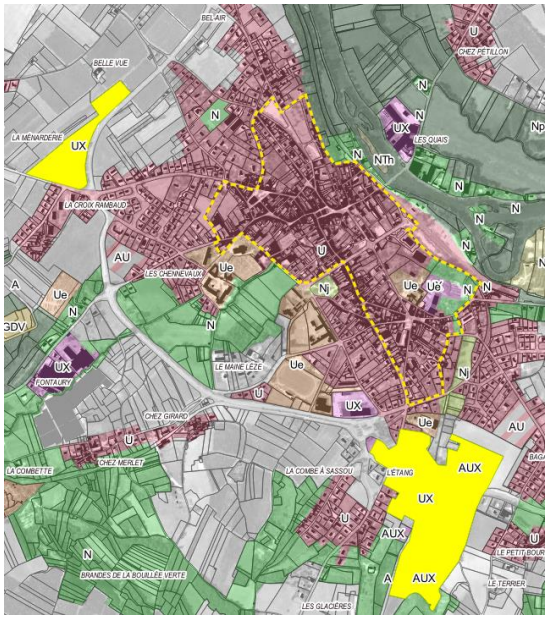
Périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce

Sur Cognac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit précisément le tracé du périmètre ORT Centre-Ville.

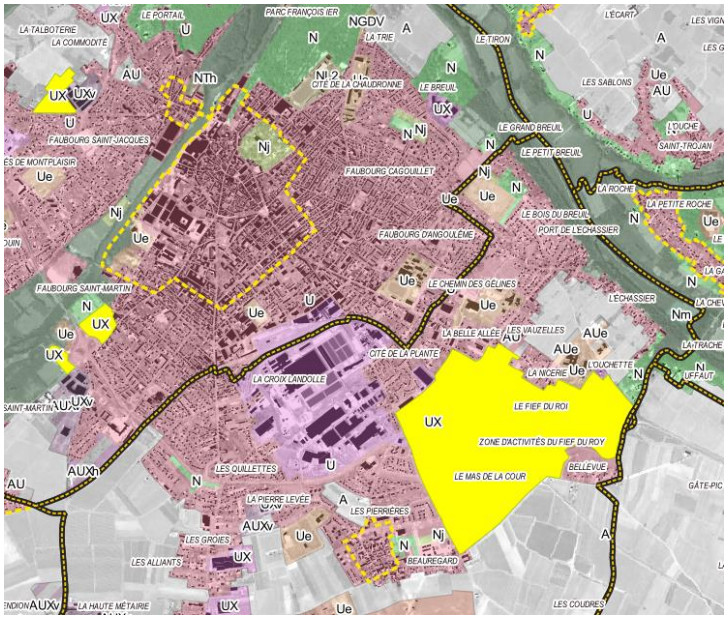
Pour les autres communes du territoire, qui ne sont pas inscrites dans des conventions ORT, même si l'enjeu semble moindre que sur les 4 communes présentées précédemment, un périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce a été tracé au sein des zones U des bourgs, suivant la particularité du tissu urbain et les fonctionnalités propres à chaque centralité.

Au total ce sont **80 secteurs qui ont été délimités en « espace de centralité »** au sein du PLUi.

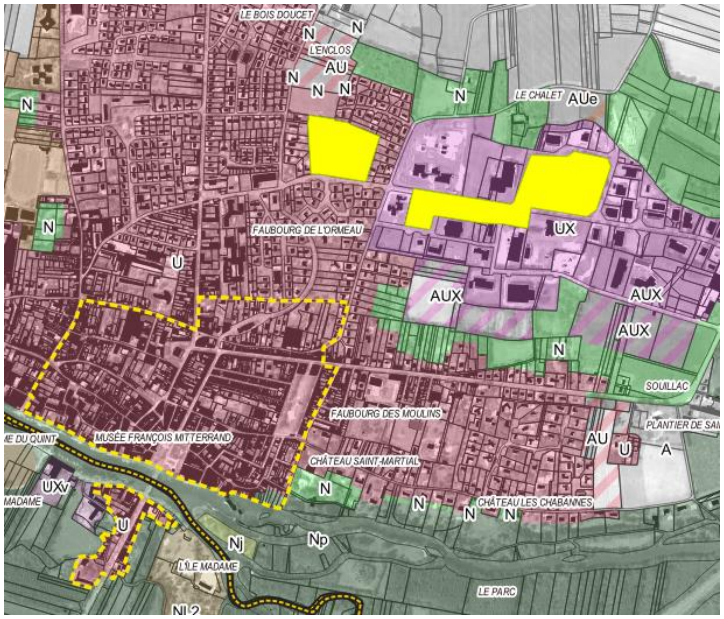
A cela s'ajoute les **« espaces de périphérie », qui sont au nombre de 8** *(voir repérage ci-dessous) :*



Périmètres « espace de périphérie » sur Châteauneuf-sur-Charente



Périmètres « espace de périphérie » sur Cognac et Châteaubernard



Périmètres « espace de périphérie » sur Jarnac

La délimitation de ces « espaces de centralité » et « espaces de périphérie » a été étudiée précisément pour chaque commune. Elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir, dans de rares cas, des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée. Un atlas est proposé en annexe de l'OAP « Commerce » venant zoomer sur chaque « espace de centralité » et chaque « espace de périphérie ».

Il est à noter qu'en complément de cette orientation de cette OAP, **l'outil de protection des linéaires commerciaux** au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes et que le **règlement écrit des zones UX** *(les zones UX se superposent souvent avec les espaces de périphérie)* précise que seules les constructions nouvelles relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » d'une surface de plancher supérieure à 300m² y sont autorisées. Cette dernière disposition permettant de renforcer **l'objectif du maintien des petits commerces et artisans de proximité dans les espaces de centralité** des zones U.

► **3. Encadrer le développement des drives et pratiques de stockage du e-commerce**

Cette orientation a pour but d'encadrer le développement exponentiel du e-commerce, notamment avec l'émergence d'entrepôts de stockage de grandes dimensions. Elle demande à privilégier des dispositifs accolés pour les nouvelles implantations de drive. L'implantation de drive isolée est donc strictement interdite (sauf incapacité dûment justifiée). Une attention particulière doit aussi être portée à l'intégration paysagère harmonieuse pour les espaces de stockage pour le e-commerce.

► **4. Intégrer les problématiques du développement durable pour les nouveaux projets commerciaux**

Cette orientation a pour objectif de **limiter les impacts paysagers et environnementaux** des nouveaux projets commerciaux (développement d'activités existantes ou nouvelles activités). Pour ce faire, les nouveaux projets commerciaux doivent s'inscrire dans une démarche de **sobriété foncière, notamment en :**

- **Mutualisant les infrastructures** d'accès et de stationnement
- Privilégiant les constructions sur **plusieurs niveaux**
- Utilisant des **matériaux perméables** et en **végétalisant** les espaces extérieurs
- Encourageant le **double usage des toitures** : toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques de toiture …

Les nouveaux projets doivent également être intégrés au **maillage de liaisons douces** ou de **dessertes de transports en commun (si existant).**

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CLIMAT, AIR, ENERGIE »

Cette OAP « climat, air et énergie » reprend certaines orientations et actions du PCAET de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, qui peuvent trouver une traduction au sein du PLUi et en lien avec des autorisations d'urbanisme. Le plan d'actions du PCAET résulte des étapes engagées par la collectivité depuis début 2019. L'OAP « Climat, air et énergie » s'articule autour de quatre orientations principales :

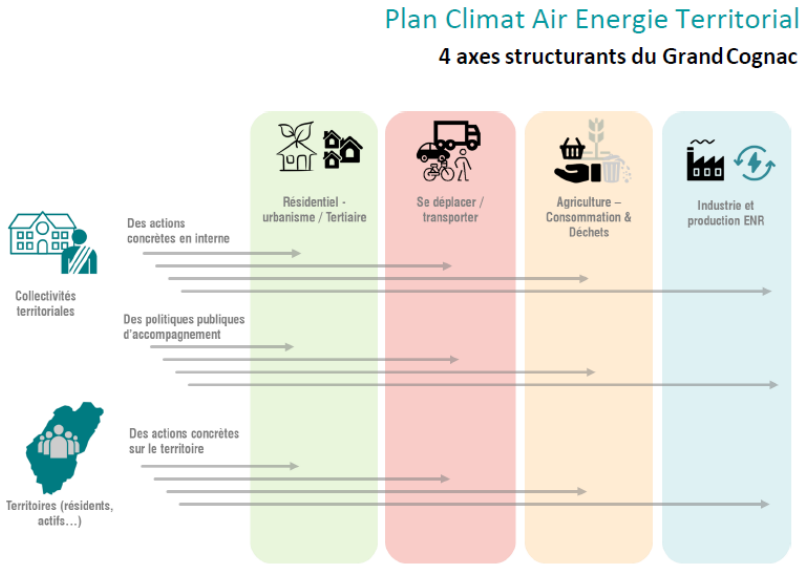
► **Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments**

► **Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation** en allant **au-delà des obligations législatives** en faveur de l'accélération des énergies renouvelables.

► **Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine**

► **Tendre vers une optimisation de l'éclairage artificiel** (lien avec le mode d'éclairage des enseignes lumineuses décrit dans le cadre du RLPi. Les élus de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac ont souhaité traduire ces objectif du RLPi au sein de l'OAP « Climat, air, énergie » du présent PLUi, dans un souci de cohérence entre les différentes actions menées par la collectivité.

A l'instar de l'OAP TVB, cette OAP « climat, air et énergie » a pour objectif d'encourager de bonnes pratiques lors de l'élaboration de projets, qui peuvent avoir des conséquences en termes de qualité de l'air, de sobriété énergétique et résilience face au réchauffement climatique en intégrant également un volet pédagogique. Elle présente des parties à but de sensibilisation et de pédagogie envers les porteurs de projet et des parties de recommandations et de principes à respecter (bonnes pratiques) dans le cadre des futurs projets.



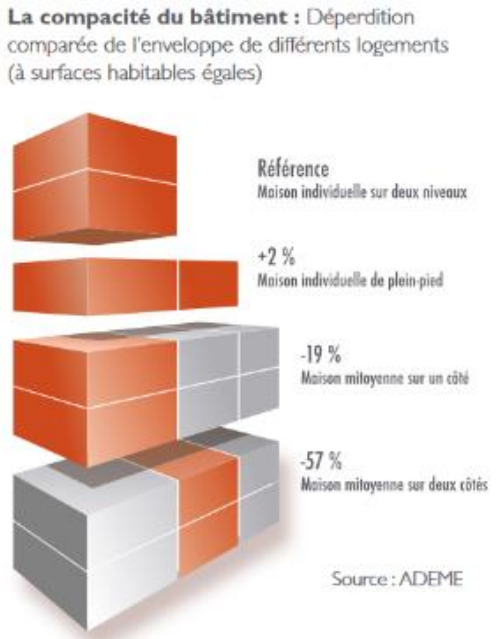
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des **secteurs en extension zonés en « zones à urbaniser » à vocation d'habitat**.

Ces orientations sectorielles présentent deux niveaux de règlementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon les principes suivants :
  - Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par polarité)
  - Un découpage parcellaire respectueux d'une forme urbaine qualitative.
  - Une inscription du projet dans son contexte (topographie notamment)
  - Un respect du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir
  - Une optimisation / mutualisation du stationnement
  - Une certaine qualité urbaine (formes urbaines variées) et architecturale
  - Une recherche de continuités des trames vertes et bleues
  - Un respect des principes de l'éco-habitat
  - Une gestion des eaux pluviales à la source et par techniques douces
  - Etc…

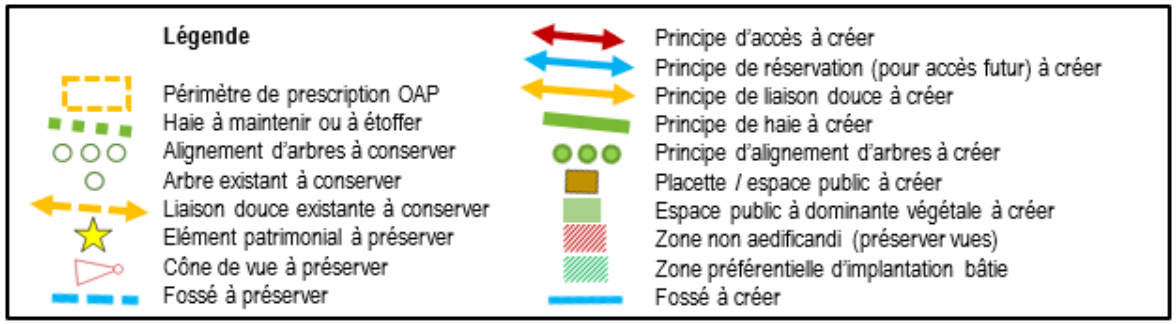




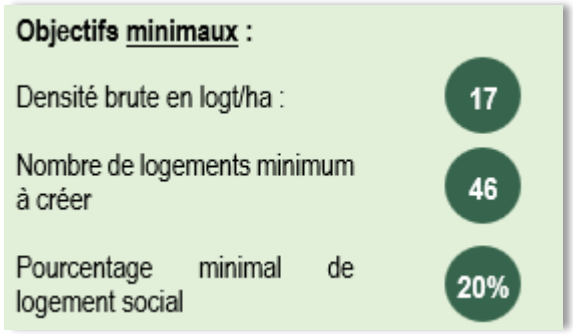
Les bâtiments compacts et groupés (habitat intermédiaire) sont beaucoup plus économes que les bâtiments isolés.

- **Dispositions spécifiques par secteur** qui détaillent sur des secteurs définis (zones AU) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés **sur le terrain**, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :

  - Accès et desserte
  - Prise en compte des règles relatives à des études de dérogation à la Loi Barnier (par rapport au recul lié à la RN141)
  - Végétation et lien avec la trame verte et bleue
  - Points de vue et perspectives à valoriser
  - Espaces publics et convivialité
  - Etc…



Pour chaque secteur, un encadré reprenant les **objectifs minimaux à respecter** à l'échelle du secteur concerné par le périmètre de l'OAP est présenté de la manière suivante :



A noter : l'objectif concernant le pourcentage minimal de logement social à produire n'est présent que sur les secteurs concernés par cet objectif (essentiellement sur Jarnac). En revanche les deux autres objectifs minimaux à respecter, concernant la densité brute et le nombre de logements à créer, sont bien présents pour l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle avec schéma d'aménagement pour les zones en extension à vocation d'habitat.

Un atlas des zones AU concernées par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échéancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones en intensification urbaine à vocation d'habitat

L'objectif de **l'OAP sectorielle multisite « intensification urbaine »** est d'encadrer l'urbanisation en intensification (ou densification) des enveloppes urbaines. Cette urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abords, par définition déjà urbanisés.
Ces orientations sectorielles pour les zones d'intensification urbaine à vocation d'habitat présentent deux niveaux de règlementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

► **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualtitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbvanisations futures selon le respect :

- Du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir et leur accompagnement paysager
- Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de densité minimale à respecter par secteur de densification et en fonction des polarités SCoT)
- De l'optimisation / mutualisation des accès et dessertes de ces secteurs
- D'un encouragement à une diversité de typologie d'habitat et de formes urbaines
- De la topographie
- De la gestion des eaux pluviales par techniques douces
- Etc…

► **Dispositions spécifiques pour certains secteurs (une douzaine environ)** qui détaillent sur des secteurs définis (sur les dents creuses les plus importantes en termes de surface ou sur des dents creuses présentant des problématiques particulières) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés sur le terrain, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :

- Accès et desserte
- Prise en compte des règles relatives à des études de dérogation à la Loi Barnier (par rapport au recul lié à la RN141)
- Végétation et lien avec la trame verte et bleue
- Patrimoine à valoriser
- Points de vue et perspectives à valoriser
- Espaces publics et convivialité
- Etc…

L'objectif ici est d'amener le porteur de projet à s'intégrer au mieux dans l'environnement du secteur de densification concerné, afin de concevoir un projet respectueux de son environnement.
En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation qui s'inscrit comme une couture urbaine, une greffe sur l'existant, qui doit rester respectueuse de la forme urbaine environnante. Une étude de contexte du site est donc un préalable incontournable à toute réflexion d'aménagement.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE multisite pour les zones d'extension urbaine à vocation d'équipements

Cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concerne **l'ensemble des secteurs AUe repérés au niveau du règlement graphique.**

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs AUe (repérés aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

► **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour atteindre les objectifs suivants :

- Concevoir les nouvelles zones d'équipements ou les extensions des existantes, de manière qualitative, **respectueuses de leur environnement et des usagers** de ces dites zones.
- Permettre une **bonne intégration des bâtiments** dans leur environnement.
- Faciliter **l'accessibilité** et la desserte des zones d'équipements.

Pour ce faire, l'OAP décline les principes suivants :



- **Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale** (maillage entre les zones d'équipement et les zones d'habitat, déplacements doux largement facilités, trame viaire avec accompagnement paysager, accessibilité PMR, mutualisation et végétalisation du stationnement …)
- **Rechercher la sobriété foncière, énergétique et soigner l'architecture des bâtiments** (compacité des bâtiments, végétalisation de l'espace, procédés de production d'énergie renouvelable, silhouette urbaine …)
- **Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert** (techniques douces à ciel ouvert, gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle …)

Un atlas des secteurs AUe concernés par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échéancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES multisite pour les zones d'extension urbaine à vocation d'économie

Cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concerne **l'ensemble des zones AUX repérées au niveau du règlement graphique.**

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones AUX (repérées aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Dispositions générales** :

- **Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale** (mutualisation et végétalisation du stationnement, intégration des mobilités actives …)
- **Assurer une bonne intégration paysagère en encadrant les implantations et l'organisation parcellaire** (traitement des lisières et des voies de manière qualitative et paysagère, harmonie de traitement pour les clôtures et coffrets techniques …)
- **Rechercher la sobriété foncière, énergétique et soigner l'architecture des bâtiments** (réduire les surfaces minéralisées, réflexion sur la végétalisation de l'espace …)
- **Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert** (techniques douces à ciel ouvert, gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle …)



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés

- **Dispositions spécifiques pour certains secteurs concernés par une étude de dérogation à la Loi Barnier**. Cela concerne trois secteurs situés à Gensac-la-Pallue, Mérignac et Hiersac.

Un atlas des zones AUX concernées par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échéancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, à savoir :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES multisite pour les zones d'extension urbaine à vocation viticole

Cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concerne **l'ensemble des secteurs AUXv** repérés au niveau du règlement graphique. Il s'agit des secteurs dédiés au développement des activités directement liées à la filière cognac et spiritueux (statut industriel), faisant suite aux retours des questionnaires viticoles et des permanences organisées sur les besoins d'évolution des viticulteurs et maisons de négoce d'ici à 2034.
Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs AUXv (repérées aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Ces dernières s'organisent autour de deux orientations :

1. **Orientation 1 : Minimiser l'impact du projet sur l'environnement et limiter les risques**
2. **Orientation 2 : Permettre une bonne intégration paysagère des projets viticoles**

► Orientation 1 : Minimiser l'impact du projet sur l'environnement et limiter les risques

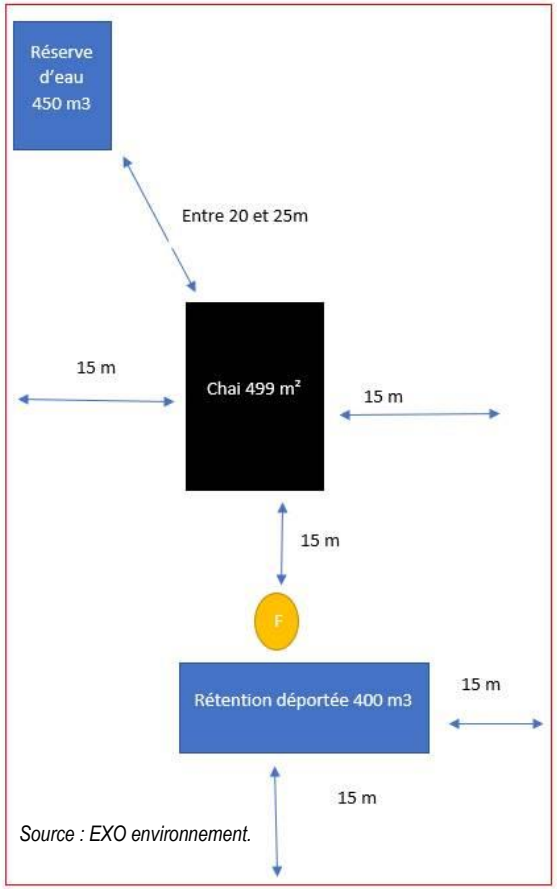
Cette orientation a pour but de bien préciser que ces secteurs AUXv délimités sur le plan de zonage sont bien réservés uniquement aux activités en lien avec la filière cognac et spiritueux. En termes d'organisation du foncier chaque secteur AUXv doit respecter un **coefficient de pleine terre de 20%**, sauf incapacité dûment justifiée.

Ce coefficient s'inscrit aussi en cohérence avec le corpus de normes et exigences de sécurité ou sanitaires qui s'appliquent à chaque société de la filière viticole et plus spécifiquement aux Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE). En fonction des seuils applicables (ICPE soumises à déclaration ou autorisation …), des arrêtés préfectoraux fixent des prescriptions liées à la protection des tiers, au rejet des effluents, au risque d'incendie … Ces prescriptions concernent notamment la disponibilité d'une réserve d'eau, des fosses de rétention déportée (pour recueillir les effluents canalisés) des distances imposées entre les bâtiments.

« Il existe une contradiction entre les normes de sécurité pour l'industrie (obligation de marges de recul) et les contraintes issues du code de l'Urbanisme et du PLU, qui baissent les surfaces disponibles à la construction. »



L'antagonisme entre la limitation de la consommation foncière et les normes imposées aux projets de la filière a été pointé dès la phase diagnostic, lors des ateliers de concertation *(voir remarque ci-contre à gauche).* De plus, les habitants et élus du territoire ont pu souligner le manque d'intégration de nombreux projets viticoles, qui pouvaient malmener l'harmonie du paysage, qui est une richesse pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour l'attractivité touristique du territoire.



Source : EXO environnement.

Ainsi, dans un souci d'une meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage dans les futurs projets de la filière, l'OAP viticole précise également que les surfaces laissées en pleine-terre doivent nécessairement apporter une **plus-value environnementale et paysagère.**

Exemple de projets sans accompagnement paysager





► **Orientation 2 : Permettre une bonne intégration paysagère des projets viticoles**



Cette seconde orientation spécifique aux projets de la filière cognac et spiritueux s'attache à aller plus loin dans la recherche d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement et dans le paysage, notamment en instituant systématiquement la prise en compte de l'intégration dans les paysages proches et lointains de chaque nouveau projet, notamment en lien avec le gabarit et la forme des bâtiments. Les projets doivent également répondre à une certaine **qualité paysagère** (en cohérence avec l'inscription au Patrimoine culturel immatériel français de l'Unesco), notamment en préservant la structure végétale en place, lorsqu'elle existe. Cela fait aussi le lien avec des recommandations déjà présentées au sien de la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente-Pays du Cognac.

L'Orientation ouvre sur la création architecturale pour permettre de développer de **nouvelles formes de constructions innovantes et plus durables** (des réflexions sont en cours sur le sujet).

Un paragraphe spécifique sur les **citernes** liste quelques recommandations pour mieux accompagner les projets d'implantation de ce type d'installation (teintes, hauteur positionnement …).

Par ailleurs, l'OAP présente des dispositions spécifiques pour un certain secteur concerné par une étude de dérogation à la Loi Barnier. Cela concerne la commune de Foussignac.

Un atlas des secteurs AUXv concernés par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échéancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, à savoir :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

Tableau récapitulatif et de synthèse des secteurs ou zones concernés par des OAP sectorielles

* : La surface de ces OAP est calculée en fonction de la polarité SCoT (et donc de la densité résidentielle minimale) à laquelle appartient la zone concernée

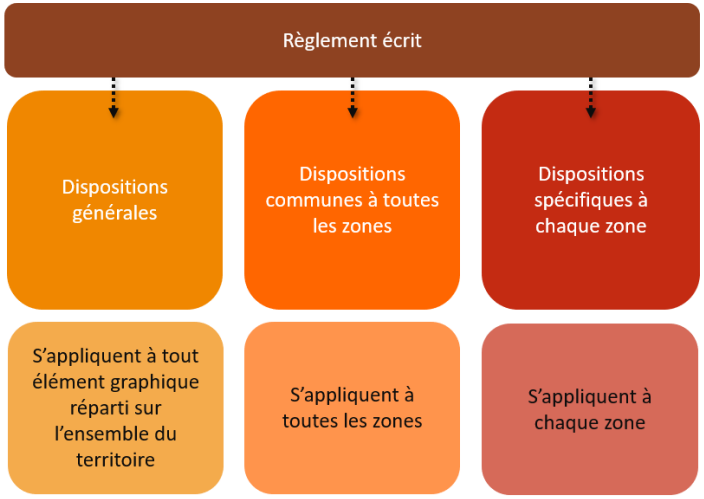
	OAP sectorielles « Intensification Urbaine »		**OAP sectorielles « Extension-Habitat »**		**OAP sectorielles « multisite Equipements »**	**OAP sectorielles « multisite Economie »**	**OAP sectorielles « multisite Viticole»**
	Dispositions générales (écrites)	**Dispositions spécifiques** (avec schéma de principe)	**Dispositions générales** (écrites)	**Dispositions spécifiques** (avec schéma de principe)	**Dispositions générales** (écrites)	**Dispositions générales** (écrites)	**Dispositions générales** (écrites)
Zone U Secteur d'intensification de 2 logements minimum *	X						
Zone U Secteur d'intensification - superficie importante et/ou complexité d'aménagement	X	X					
Zone AU extension pour habitat - faible superficie et absence d'enjeux			X				
Zone AU extension pour habitat - superficie importante et/ou complexité d'aménagement			X	X			
Zone AUE extension pour équipements					X		
Zone AUX extension pour économie						X	
Secteur AUXv extension pour viticulture (industrie)							X

13. La structure du règlement écrit du PLUi

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de 1 à 3. Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre 1- dispositions **générales**
- Titre 2- dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre 3 - dispositions **spécifiques** à chaque zone

L'organisation des dispositions générales et communes



LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

► Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.
Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, des sites bâtis, des espaces publics et autres secteurs remarquables et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils **constituent un complément aux régimes de protections nationales** existantes présentes également sur le territoire : site inscrit, site classé, Site Patrimonial Remarquable (SPR), monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUi. Pour cette raison, les communes concernées par ces protections plus fortes peuvent ne présenter que peu d'éléments protégés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce sujet également, il est à noter que 19 communes ont mené, en parallèle de l'élaboration du PLUi, une démarche de Périmètre délimité des Abords (PDA), pour revoir le rayon arbitraire de 500m aux abords de leurs Monuments Historiques. Cela concerne les communes de : Angeac-Champagne, Bassac, Bourg-Charente, Boutiers-Saint-Trojan, Champmillon, Châteauneuf-sur-Charente, Cherves-Richemont, Cognac, Gensac-la-Pallue, Genté, Juillac-le-Coq, Les Métairies, Mérignac, Saint-Brice, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Sulpice-de-Cognac, Salles d'Angles, Segonzac et Sigogne. Les dossiers de PDA seront mis en enquête publique en parallèle du dossier de PLUi.

La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUi :

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine réalisé au sein de chaque commune, le PLUi identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus en concertation avec les élus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard de c**ritères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire.** Pour certaines communes ayant déjà réalisé cet inventaire dans le cadre de leur précédent PLU, il a s'agit d'une actualisation et d'un enrichissement de ce repérage existant.

Quatre typologies de patrimoine bâti sont à protéger pour leur caractère remarquable :

► Les éléments de petit patrimoine bâtis et non bâtis

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine de taille réduite et qui ne génère généralement pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, murs ou murets en pierre, maisons de vigne, …).
Les éléments de petit patrimoine non bâtis concernent les voies romaines et autres sites archéologiques. Ces éléments doivent être préservés et aucun aménagement, ni aucune construction ne peuvent être autorisés sur ces éléments repérés, à l'exception des travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur les éléments existants dès lors que cela ne porte pas atteinte aux éléments repérés.

► Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architecturel et/ou historique et/ou culturel (longères charentaises, maisons de maître …), chaque commune a fait le choix des éléments les plus qualitatifs au sein de son patrimoine architectural. Ces éléments se situent aussi bien dans les cœurs de bourg que dans les hameaux isolés.

► **Les sites bâtis remarquables**

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine (porches, pigeonniers …) et/ou également des jardins d'agrément ou parcs. Ce sont la plupart du temps des propriétés viticoles, d'anciennes fermes charentaises … Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble, qu'il convient de préserver de manière globale.

► **Les espaces publics remarquables**

Les espaces publics remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet intérêt s'apprécie au regard de l'espace public mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, passages, ….

► **Les éléments de paysage et de continuités identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :**

Les dispositions de ces éléments (critères de délimitation et règle associée au niveau du règlement écrit) sont expliquées plus précisément dans le **livret 4 « évaluation environnementale » du présent dossier de PLUi.** Ces éléments de paysage et de continuités sont les suivants :

► **Les zones humides**

L'état des connaissances des zones humides sur l'intercommunalité demeure encore partiel, puisque des **inventaires de zones humides** sont en cours, menés par les syndicats de bassin. Afin de répondre aux enjeux prioritaires du PLUi, **une première vague d'inventaire** a concerné les secteurs correspondant par des **zones à urbaniser** (à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement) et les **dents creuses en zone U**, afin de s'assurer que le projet de PLUi ne prévoyait pas la possibilité d'urbaniser sur des secteurs humides. Cette première série d'inventaires a permis de finaliser le choix des zones à urbaniser par les communes (en évitant d'impacter les zones humides recensées). Les inventaires se poursuivent, avec pour objectif de pouvoir intégrer la donnée, soit pour l'approbation du PLUi, soit par le biais d'une mise à jour du PLUi, si la finalisation de l'inventaire arrive suite à l'approbation.

Afin de tenir compte de l'ensemble des orientations édictées par le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE, le règlement écrit prévoit que toutes les zones humides délimitées lors de ces inventaires sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

► **Les arbres remarquables**

Les arbres isolés présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques. Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables, qui viennent animer le paysage linéaire des coteaux de vigne, ou les cœurs de bourg. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain réalisées par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

► **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en conduisant notre regard, amenant ainsi la valorisation de belles perspectives. Ils permettent aussi de créer une ambiance particulière, parfois associée à des chemins ou allées anciennes. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

- **Les haies**
- **Les boisements et bosquets**

Au-delà des boisements soumis à la protection renforcée des « espaces boisés classés », il y a aussi des boisements qui ont été repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (protection intermédiaire). Pour ces derniers, une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification. Sur ces boisements, les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, de sécurité ou de besoins techniques collectifs justifiés. A noter que le secteur des Chaumes Boissières qui correspond à un corridor terrestre est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (et non pas en EBC) car il y a, de façon disséminée des pelouses, et qu'il faut éviter la fermeture de ce milieu écologique.

Un paragraphe spécifique concerne spécifiquement les boisements alluviaux, dont la destruction n'est pas autorisée. Des projets de réouverture de milieux (peupleraies de moins de 30 ans) peuvent être autorisés dans un objectif de restauration écologique.

- **Les vergers**

Les vergers restent relativement peu nombreux sur le territoire de Grand Cognac. C'est pourquoi, leur protection semble essentielle, afin de permettre la pérennité de ceux existants, comme élément de diversité paysagère au sien d'un territoire essentiellement tourné vers la vigne. Les vergers ont été repérés par la paysagiste lors de ses sessions de terrain, complétées par les ajouts de certains élus communaux. Il est demandé d'entretenir ces espaces de vergers repérés et, si renouvellement de végétation il y a, que ce dernier se fasse en utilisant des essences fruitières locales.

- **Les pelouses relictuelles**

Les pelouses relictuelles sont des espaces qualitatifs accueillant une flore spécifique favorable aux insectes. Ces pelouses constituent donc un élément majeur de la trame verte et bleue sur le territoire de Grand Cognac. Ces pelouses sont donc protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux y sont autorisés uniquement s'ils contribuent à l'entretien de ces milieux ou à leur réouverture. Le repérage de ces pelouses se base sur les pelouses calcicoles qui constituent les réservoirs principaux de la trame verte et bleue, inventoriées dans le SRCE.

- **Les espaces boisés classés**

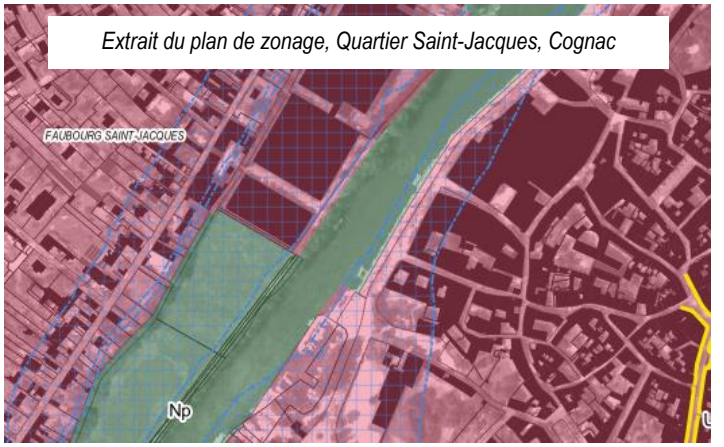
Initialement avaient été classés en EBC les boisements qui constituaient des réservoirs principaux de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des boisements isolés (essentiellement pour un intérêt paysager : points de repère dans le paysage), mais en tenant compte des projets de réouverture sur des peupleraies en milieu alluvial. En effet, l'objectif n'est pas de bloquer des projets visant des peupleraies de moins de 30 ans qui ont été plantées sur des milieux autrefois ouverts (prairie humide par exemple). L'idée serait de restaurer ces milieux, or un classement en EBC imposant la destination forestière, ne permettrait pas ces projets de réouverture. C'est pourquoi les boisements des milieux alluviaux, bien que grands réservoirs de biodiversité, ont été repérés par le L.151-23, avec une règle spécifique, plutôt que par des EBC.

- **Les zones inondables (Plan de prévention du risque inondation et Atlas des Zones Inondables)**

Dans un premier temps, les zones inondables correspondent au PPRI du Fleuve Charente. Ces dernières ont été reportés sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières relayées au niveau du **règlement de ce PPRI (servitude d'utilité publique)**. Le règlement du PPRI se substituent au règlement écrit du PLUi sur les secteurs concernés,

que le secteur soit en zone rouge ou bleue du PPRI. A noter que les PPRI du Fleuve Charente sont en cours de révision. L'objectif du PLUi est d'intégrer ces nouvelles données dès qu'elles seront disponibles, soit lors de l'approbation du PLUi, soit par le biais d'une mise à jour du PLUi, en fonction du calendrier d'approbation de ces nouveaux PPRI.

Les règles du PPRI visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. Ce règlement distingue des zones rouges (plus exposées au risque) et des zones bleues (moins exposées au risque) avec une gradation des règles de constructibilité ou d'inconstructibilité, à laquelle les projets doivent impérativement répondre. Ainsi, certaines zones urbaines sont directement impactées par ce périmètre PPRI. Du point de vue urbanistique et au regard de leur tissu et de leur inscription au sein des centres-bourgs ou centres-villes, ces zones restent des zones « urbaines », mais elles ne demeurent pas pour autant constructibles du fait de cette servitude PPRI qui les impacte. C'est le cas notamment sur Cognac ou sur Jarnac *(exemple illustrations ci-contre)*.



Extrait du plan de zonage, Quartier Saint-Jacques, Cognac

Zones soumises au PPRI du Fleuve Charente

Dans un second temps, les zones inondables apparaissent aussi via l'Atlas des Zones Inondables (AZI) pour les affluents de la Charente (Antenne, Fossé du Roi, Soloire et Né).

Le règlement écrit du PLUi fixe les règles qui s'appliquent sur ces secteurs, en distinguant les niveaux d'aléas. La règle générale demeure l'inconstructibilité, à l'exception de quelques cas, précsiément listés et qui se justifient par la réduction du risque inondation, par des besoins d'intérêt général, par de la mise en sécurité … Les constructions existantes peuvent évoluer à la marge, dans la mesure où cela n'expose pas davantage le public au risque inondation et en privilégiant, lorsque cela est possible la surélévation.



Extrait du plan de zonage, Quartier du Chail, Jarnac

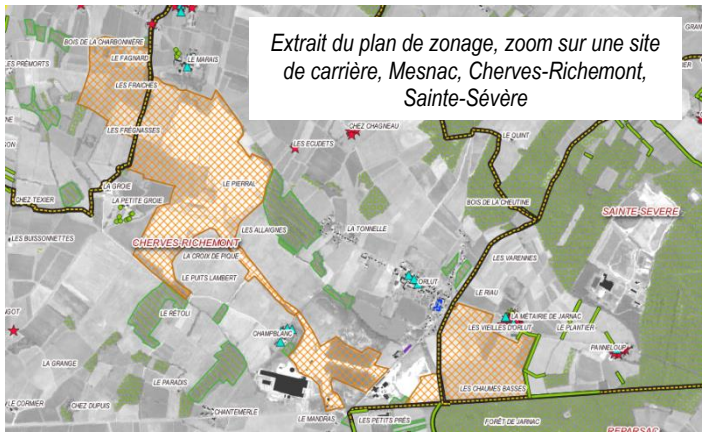
► Les zones concernées par des mouvements de terrain

Les zones soumises au PPRN « mouvcement de terrain » sont également soumises à des règles particulières. Le plan de zonage ne fait pas apparaitre ces contours, mais le règlement écrit, dans ses dispositions communes, rappelle bien la nécessité de se reporter au zonage et au règlement du PPRN en vigueur (servitude d'utilité publique).

► Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, les zones de carrière

Repérée sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme, ces zones peuvent accueillir les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à l'activité de carrière. Cela concene une **quinzaine de sites** repérés au niveau du règlement graphique. Cette identification leur permet de pouvoir continuer leur activité et de la conforter en construisant d'éventuelles nouvelles infrastructures dédiées si celles-ci s'avèrent nécessaires.

Ce repérage a été réalisé sur la base de données communiquées par les sociétés exploitantes de carrière, suivant leurs projets et autorisations d'exploitation et d'extraction et suivant les orientations du Schéma Régional des Carrières (SRC) qui est en cours de réflexion. Un questionnaire a également été transmis à chaque exploitant de carrière, pour pouvoir établir une fiche d'identité de chaque carrière, avec l'état des lieux de la situation actuelle, les projets envisagés en lien avec l'exploitation, ainsi que les projets de reconversion de carrières en fin d'exploitation (développement de parcs photovoltaïques notamment). C'est le croisement de toutes ces données qui a permis de prévoir les outils règlementaires adaptés (trame carrière et instauration de STECAL « NPV » pour permettre de cibler les sites déjà anthropisés et plus exploitables pour les carrières, où des parcs photovoltaïques pourraient se développer. A noter également qu'une rencontre d'experts autour de la thématique des « carrières et de leur prise en compte dans le PLUi » a été organisée le 27 avril 2021, afin de pouvoir établir collégialement la meilleure façon de prendre en compte cette activité dans le cadre du PLUi.



Extrait du plan de zonage, zoom sur une site de carrière, Mesnac, Cherves-Richemont, Sainte-Sévère

Zones de carrière

► Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ne concernent que les bâtiments remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- *Que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (A ou N).*
- *Que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible et avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;*
- *Qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité.*

L'objectif de cette disposition est de **favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole ou viticole** qui sont une composante de l'identité du territoire, tout en veillant au maintien de cette activité : les changements de destination ne sont donc possibles que s'ils n'apportent pas de gêne à l'activité agricole/viticole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Autrement dit, aucun changement de destination ne pourra être autorisé si l'activité agricole/viticole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité directe du bâtiment.

► Les linéaires commerciaux

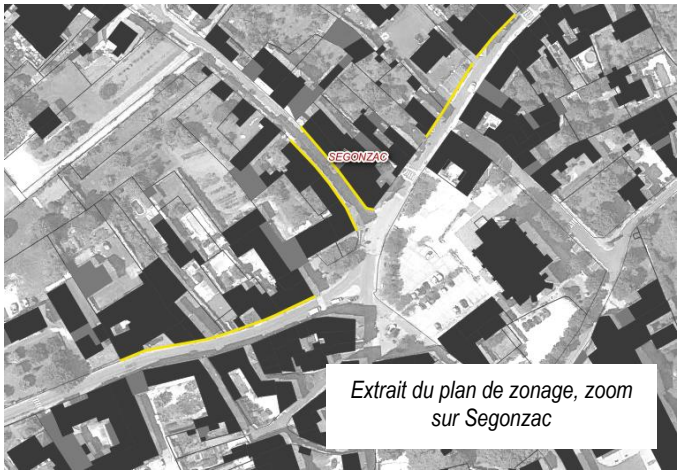
Le règlement graphique identifie des **linéaires commerciaux** à protéger au titre du L 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense et pourrait s'avérer menacé, à savoir : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ce travail fait également le lien avec les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Petite Ville de Demain », avec pour objectif la revitalisation des centres-bourgs, notamment sur le levier commercial. Ainsi, les linéaires proposés ont été travaillés, en lien étroit avec les communes et la cheffe de projet « PVD » du territoire et adaptés pour être en cohérence avec cette démarche de revitalisation engagée dans les communes concernées. Ces linéaires viennent apporter un outil renforcé sur la thématique commerciale, en supplément de l'OAP Commerce. Pour chaque commune, ces linéaires sont localisés

de manière ciblée sur certaines rues ou autour de certains espaces publics, de manière à ne pas le généraliser et permettre à cet outil d'être efficace et réaliste. En effet, le généraliser sur l'ensemble des centres-bourgs pourraient conduire à la création de friches, faute de repreneur pour une cellule commerciale, ce qui pourrait alors nuire à l'image et au dynamisme de la rue concernée.

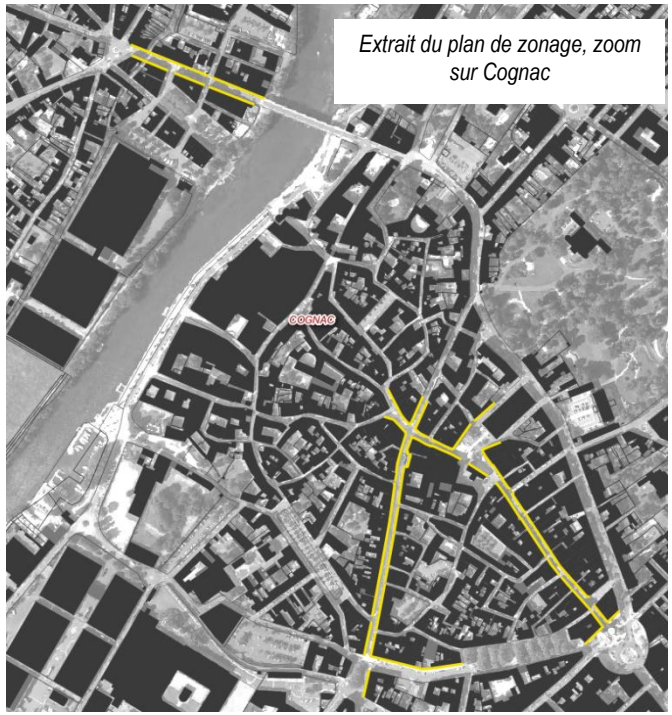
Cet outil permet d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale actuelle.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans un tableau au niveau du règlement écrit.

Linéaire commercial



Extrait du plan de zonage, zoom sur Segonzac



Extrait du plan de zonage, zoom sur Cognac

► Les emplacements réservés du projet de PLUi

Le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac a délimité environ 300 emplacements réservés. Un certain nombre ont été reportés des documents d'urbanisme en vigueur et d'autres ont été ajoutés au regard de l'analyse des besoins.

Les **emplacements réservés** définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont (*en italique, pour rappel, les éléménts issus du Code de l'urbanisme*) :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

=> Le projet de PLUi comporte plusieurs sites à cet effet,. Ils concernent pour beaucoup des créations de bassin d'orage ou d'aire de covoiturage (exemple sur Cherves-Richemont) ou zones de stationnement et liaisons douces, notamment le long de la Charente, en lien avec la Flow Vélo. Certains élargissement de voirie ou aménagements de carrefours sont également prévus, ils permettent de faciliter les flux et ainsi d'améliorer la sécurité routière des espaces les plus contraints.

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

=> Les collectivités utilsent cet outils pour préparer l'extension d'équipements existants, voire l'implantation de nouveaux équipements, pour lesquels aucune maitrise foncière n'est à ce jour assurée. Les objectifs de développement démographique vont en effet accroitre les besoins des collectivités en matière déquipements et de services. Il convient donc d'anticiper ces demandes en organisant spatialement l'évolution de l'offre en équipement (extension de l'école de Châteauneuf-sur-Charente, extension de la station d'épuration de Genté, aménagement du pôle multimodal de la gare de Cognac, extension de la chaufferie bois de Châteaubernard …).

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

=> Le PLUi ne délimite pas spécifiquement d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques. En effet, les espaces concernés et identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue ont soit été protégés par un zonage N ou Np, soit par une prescription au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, soit ce sont des espaces dont les communes ou l'intercommunalité ont déjà la maîtrise foncière, donc inappropriés pour l'instauration d'un emplacement réservé. Ponctuellement, quelques emplacements réservés peuvent quand même indirectement s'inscrire dans les continuités écologiques, par exemple sur Genté avec la création d'une liaison douce avec fossés pour écoulement des eaux et accompagnement paysager avec haies boisées. Sur Mainxe-Gondeville un emplacement réservé a été positionné pour la plantation d'une haie d'essences locales.

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

=> Un emplacement réservé a été déterminé pour permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux sur la ville de Cognac, sur un espace dont le foncier n'était pas maîtrisé.



Extrait du plan de zonage, zoom sur l'ER 123 de Cognac

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

=> Aucun besoin et donc aucun espace de ce type n'a été identifié sur le territoire.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

=> Le territoire n'est pas concerné par cette problématique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le tableau justificatif des emplacements réservés est consultable en annexe du règlement écrit.

LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans un souci de simplification règlementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, il a été fait le choix de basculer dans cette partie, les règles qui s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUi.

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

ARTICLE 1 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, notamment en limitant les mouvements de terrain.
Concevoir les espaces libres (notamment les aires de stationnement) avec des exigences en matière de plantation *(Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et limitation à une palette d'essences végétales pour les nouvelles plantations)* ainsi que de limitation de l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 2 : Stationnement :

Adapter les exigences de stationnement en fonction et au plus près des besoins des projets afin d'éviter la surenchère de zone de stationnement et d'espaces imperméabilisés, l'étalement urbain. Favoriser la mutualisation de ces zones et limiter au maximum l'imperméabilisation de ces aires de stationnement (objectif de lutte contre la chaleur urbaine notamment).

ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :

Encadrer les constructions nouvelles en exigeant la qualité architecturale, une insertion dans l'environnement et une démolition encadrée. Le règlement fait également référence aux recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente Pays de Cognac. Pour la rénovation il est attendu de respecter les caractéristiques architecturales de la construction et la forme urbaine environnante. Ces règles volontairement ouvertes ne doivent pas empêcher la réalisation de projet d'expression contemporaine de qualité.

ARTICLE 4 : Clôtures :

Encadrer l'aspect et la composition des clôtures afin de préserver l'intimité mais également d'harmoniser et de rendre attractif l'espace public, de renforcer la trame verte et la nature en ville. Rechercher une harmonie dans la gestion des clôtures, afin de rendre plus qualitative la perception de l'espace. Protéger le patrimoine des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation. Les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec des zones N ou A et elles ne doivent impérativement pas bloquer le libre écoulement des eaux.

A titre informatif : Synthèse des règles générales sur les clôtures

	A l'alignement des voies et emprises publiques	En limites séparatives	En limite avec un espace agro-naturel
Mur plein Hauteur Maxi	1,80m	1,80m	–
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie	1,80m (L'ensemble)	1,80m (L'ensemble)	–
Mur bahut surmonté d'un dispositif de brise-vue	–	1,80m (L'ensemble)	–
Brande, brise-vue ou bâche occultante	–	1.80m	–
Grillage seul	–	–	–
Grillage + haie vive	X	X	X
Haies vives	X	X	X

ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux :

Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication. Permettre la maintenance et l'entretien des ouvrages liés au réseau électrique et réseau gaz.

ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Encadrer la création de voies dont le gabarit est compatible avec celui du projet, et avec les exigences logistiques et de sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 7 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

Permettre la mise en œuvre des équipements énergétiques en portant une attention particulière sur leur intégration dans leur environnement.

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement écrit réglemente les différentes zones qui sont reportées sur le document graphique du PLUi et se décline en trois parties :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Destinations autorisées et sous-destinations autorisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)

Afin de faciliter la lecture, les titres de la section 2 ainsi que ceux de certains articles sont mentionnés mais non renseignés puisque ces règles sont prises en compte dans les dispositions communes.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes du règlement.

14. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

► Les zones urbaines

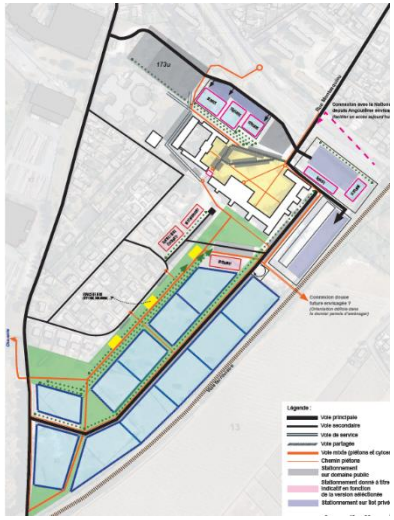
Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		L'ensemble des enveloppes urbaines des bourgs et de certains villages (suivant critères définis et justifiés dans le rapport de présentation) du territoire	Mixte (dominante habitat)	Restructurer les espaces urbanisés et permettre leur densification. Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain. Favoriser la mixité sociale dans l'habitat Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg (lien avec les dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites villes de demain » pour les communes concernées). Densification encouragée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit.	La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif règlementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités. A l'exception de certaines zones monofonctionnelles significatives d'équipements publics, les équipements publics répartis dans les bourgs sont également intégrés dans la zone U « mixte », pour rester dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, qui englobe les ingrédients de la centralité, garants de la vitalité des bourgs ruraux.
	Ue	Les secteurs dédiés exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, centre hospitalier, piscine, cimetières, équipements communautaires …).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à « l'hébergement » et au « centre de congrès et d'exposition », pour maintenir la spécialisation de ces espaces.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UX		Les zones d'activités existantes	Commerces et activités de services Activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie/ Entrepôt/Artisanat	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat. Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (industrie, artisanat, entrepôts, activités économiques …)	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » et intégré au volume du bâtiment d'entreprise pour éviter le mitage au sein des zones économiques. Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UX prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou certaines emprises occupées par des activités en place pour des besoins de stockage notamment. A noter que 3.5 ha ont été comptabilisés comme foncier encore disponible (lots libres) au sein de ces zones UX.
	UXot	Un secteur spécifique dédié à l'œnotourisme ('ayant fait l'objet d'une déclaration de projet récente)	Commerces et activités de services Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Bureaux	Sur ce secteur, permettre la diversification de l'activité pour ouvrir à l'oenotourisme (activité en continuité de l'exploitation viticole) pour valoriser et faire connaître la pratique et le savoir-faire de la filière cognac et spiritueux.	Sur ce secteur, ne sont autorisées que les constructions et extensions de constructions existantes destinées au bureau, au commerce et activités de service en lien avec l'œnotourisme, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (article UX3 du règlement écrit).	Les éléments règlementaires (règlement graphique et règlement écrit) reprennent le contenu de la déclaration de projet récemment approuvée.
	UXv	Les sites industriels à vocation viticoles existants	Exploitation agricole Habitation Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Industrie / entrepôt / bureaux	Assurer la pérennité et permettre la régularisation des exploitations viticoles existantes et relevant du régime industriel (notamment les bouilleurs de profession).	Permettre la cohabitation de plusieurs destinations/sous-destinations au sein d'un même site, pour répondre à la réalité de ces exploitations au régime souvent mixte (agricole/industriel). La destination « habitation » est également possible, mais uniquement pour permettre les extensions mesurées d'habitation qui pourraient être présentes sur ces sites. En revanche, aucune nouvelle construction à usage de logement nouveau ne peut être autorisée.	Le règlement graphique délimite plus d'une centaine de secteurs UXv, qui répond à une spécificité du territoire du cognac. La mise en œuvre de ce type de zonage a été travaillée et validée en échange avec les Personnes Publiques Associées, lors de diverses rencontres sur le sujet de l'application de la charte viticole interdépartementale (DDT16-DDTM17).
U_709		La base aérienne de Cognac-Châteaubernard	Ce site dépend du Ministère des Armées et suit donc une règlementation qui lui est propre.	Répondre aux besoins actuels et futurs de la Base Aérienne	Répondre aux besoins actuels et futurs de la Base Aérienne	Une rencontre spécifique sur la thématique de la Base Aérienne a été organisée pendant la phase d'élaboration du PLUi, de manière a bien cibler les besoins et projets.

Voir le détail des incidences des zones urbaines et à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

► Les zones À Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité directe des zones U	Mixte (à dominante habitat)	Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées. Structurer et optimiser les intéractions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine. Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	Mixité des destinations et sous-destinations Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite – dispositions générales- et/ou graphique -dispositions spécifiques-). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté en annexe des OAP. Densification possible, à termes, par libéralisation des règles d'emprise et de volume	Les zones AU situées en extension se situent toutes en continuité des enveloppes urbaines principales (généralement les bourgs principaux) Ces secteurs sont tous réglementés également, en complément du règlement écrit, par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités et de plantations, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans son environnement. A noter : les OAP sectorielles qui font l'objet d'un schéma dessiné (dispositions spécifiques des OAP) ont toutes été conçues, sur le terrain, en présence des élus communaux et du bureau d'études.
	AUe	Les secteurs d'extension dédiés aux équipements publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'équipements publics	Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (dispositions générales écrites). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté en annexe des OAP. Flexibilité des règles pour prendre en compte la diversité des projets et leur possible mutation.	Il a été fait le choix de ne pas zoner de façon spécifique les espaces déjà occupés par les équipements publics car ceux-ci sont disséminés dans les bourgs, par contre un zonage particulier pour les extensions permet de bien flécher et de réserver ces espaces pour cette destination seulement.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AUX		Les zones d'extension des zones d'activités existantes	Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques. Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (dispositions générales écrites). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté en annexe des OAP.	La zone AUX se situe majoritairement en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes. Les zones AUX doivent répondre à des dispositions écrites au sein des OAP sectorielles vocation économique, avec un échéancier informatif d'urbanisation de ces zones.
	AUXh	Un secteur communautaire à vocation mixte (hébergement, économie, formation), en continuité de l'Hôtel d'Agglomération de Grand Cognac. Cela s'inscrit dans le projet global de requalification de la friche hospitalière de Cognac.	Hébergement / Commerces et activités de service / Etablissements d'enseignement / autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Permettre la poursuite du projet de requalification de la friche hospitalière et les aménagements situés en arrière-plan de l'Hôtel d'Agglomération, avec le développement d'un parc d'activités mixte, tourné à la fois vers l'économie, mais aussi vers la formation et l'hébergement (pour poursuivre la dynamique engagée avec l'implantation du RHAJ (Résidence pour Jeunes Travailleurs récemment implantée sur le site).	Avoir un règlement assez « large » en termes de destinations et sous-destinations autorisées, de manière à permettre l'aboutissement de ce projet mixte, à la fois fonctionnellement et socialement parlant. Le zonage en « zone à urbaniser » spécifique permet d'avoir un règlement propre à ce secteur et aussi l'obligation de l'aménager suivant une opération d'aménagement d'ensemble, répondant aux principes de l'OAP « économie ».	Une étude pré-opérationnelle est en cours pour travailler sur la mise en œuvre d'un plan-guide pour planifier l'aménagement de toute cette zone (voir illustration ci-dessous). 

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	AUXv	Les zones d'extension des zones viticoles à vocation industrielle ou les nouveaux projets viticoles (statut industriel)	Exploitation agricole / Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, bureau, entrepôt)	Permettre de prendre en compte les projets d'extension ou de création de la filière cognac et spiritueux (pour la partie industrielle)	Mixité des destinations permettant de faire cohabiter des constructions de statut agricole et industriel, correspondant à la réalité de la plupart de ces activités en lien avec la filière cognac et spiritueux.	Mise en application de la charte viticole interdépartementale. Le zonage et la règle qui s'appliquent sont issus des retours des questionnaires et permanences avec les viticulteurs et maisons de négoce ou des rencontres avec la filière (BNIC, UGVC, DDT16, Chambre d'Agriculture …).

Voir le détail des incidences des zones à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

► **Les zones Agricoles**

Zones	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A	Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles). Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone agricole.	Agricole pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché. Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles ou viticoles (relevant su régime agricole : exemple : bouilleur de cru) existantes et permettre la création de nouveaux sièges. Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole	Soutenir la filière agricole/viticole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol…). Permettre la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles (prolongement de l'acte de production). Interdire, au sein de la zone A, les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie et L11-28 du Code de l'Urbanisme.	Les extensions ou annexes relavant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.

Voir le détail des incidences des zones agricoles, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

► Les zones Naturelles

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		Les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers (non compris dans les secteurs spécifiques Nj, Nm ou Np) Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone naturelle.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition	Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables. Préserver les espaces et composantes typiques de chaque entité paysagère du territoire. Préserver les points de vue paysagers. Préserver les principales masses boisées contribuant au paysage, ainsi que les espaces de respiration et de convivialité dans les enveloppes urbaines. Interdire, au sein de la zone N (et secteurs associés – exception faite du secteur NPv), les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie et L11-28 du Code de l'Urbanisme. Interdire les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe), même si ces dernières constituent le prolongement de l'acte de production (en revanche, ces activités sont autorisées en zone A).	Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas l'implantation de nouveaux sièges agricoles ou viticoles. En revanche les nouvelles constructions en lien avec des exploitations en place sont autorisées sous conditions (constructions contigües ou non contigües, assorties de règles de distance). Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol restreinte…)	La zone N permet de faire évoluer les exploitations agricoles ou viticoles (statut agricole) agricoles existantes au sein de la zone, afin de tenir compte de la spécificité du terroir cognaçais, à savoir : le lien étroit entretenu historiquement entre la pratique agricole/viticole et la spécificité paysagère. Même si le zonage a été ajusté de manière à favoriser les bâtiments agricoles en zone A, il se peut que, pour des raisons d'ordre paysager ou environnemental, certains sièges agricoles ou bâtiments agricoles soient volontairement restés localisés en zone N. Le fait que la règle de la zone N permette l'évolution des exploitations existantes permet de ne pas mettre à mal la pérennité des activités concernées, donc l'impact sur l'activité agricole est minime voire inexistant. Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de

						plancher créée sera très limitée.
	Nj	Secteurs à vocation de jardins collectifs ou familiaux, en cœur ou limitrophe d'une enveloppe urbaine.	Autres équipements recevant du public / Logement (pour abri de jardin annexe au logement)	Permettre et même soutenir le développement de jardins familiaux ou collectifs en cœur de zone urbaine, en laissant la possibilité d'implanter des petites constructions, type abris de jardin pour ranger l'outillage et le matériel nécessaires à cette activité.	Seuls les abris de jardin y sont autorisés pour ranger le matériel de jardinage et l'outillage.	Ces secteurs Nj constituent un bon complément d'espaces végétalisés en cœur de bourg minéral et dense, comme autant de lieux de convivialité, de lien social (partage de pratiques, d'outils, rencontres intergénérationnelles …), et d'ilot de fraicheur. Ils permettent aussi de trouver une alternative aux tailles de parcelles plus réduites en offrant, au sein des cœurs de bourg des zones où venir « cultiver son jardin » ou « gratter la terre ».
	Nm	Secteurs identifiés au sein des zones naturelles protégées, sur les bords de Charente, pour y permettre le développement des activités de maraîchage.	Exploitation agricole	Encourager le développement de l'activité de maraîchage, notamment sur les bords de Charente, pour tendre vers une diversification des cultures et vers une production maraichère locale (premier pas vers l'objectif d'une certaine autonomie alimentaire).	Permettre le développement du maraîchage sur les bords de Charente, sans dénaturer le milieu. Ainsi, seules les constructions liées et nécessaires à l'activité de maraîchage (serres et abris de stockage) sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).	La délimitation des secteurs Nm a été travaillée en étroite collaboration avec les services de Grand Cognac, notamment pour faire le lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT) de Grand Cognac. Les pistes de réflexion lancées dans le cadre du PAT sont les suivantes : *-Une diversification des productions agricoles,* *-Un développement d'une stratégie foncière,* *-La promotion des circuits courts,* *-La prévention des déchets alimentaires,* *-Une restauration collective basée sur des produits locaux et biologiques,*

						-Une alimentation de qualité, accessible à tous.
	Np	Zones où les enjeux environnementaux et écologiques sont les plus forts : Natura 2000, principaux réservoirs de biodiversité (bois, pelouses sèches et calcaires, réservoirs alluviaux …), prise en compte des risques naturels	Exploitation agricole et forestière sous conditions Equipements d'intérêt collectifs sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité. Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine. Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation). Interdire les installations photovoltaïques.	Seules les constructions liées et nécessaires à une activité agricole contribuant à la gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel sont autorisées (exemple : pâturage), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable) et dans la limite de 30m² d'emprise au sol. Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer et progresser la biodiversité déjà en place.	A priori, aucun bâtiment (sauf justification particulière nécessitant de le maintenir en zone inconstructible) n'a été maintenu en secteur Np. Les éventuelles rares exceptions concernent des bâtiments qui ont été jugés inadaptés pour une évolution de leur emprise bâtie et devant rester dans leur emprise actuelle, sans s'étendre davantage.
STECAL NG	NGc	Les STECAL NG et NGc sont dédiés aux activités autour du golf de Saint-Brice.	Equipements sportifs et autres équipements recevant du public Commerces et activités de service (surtout pour le secteur NGc)	Assurer la pérennité et le développement de cette activité historique sur le territoire.	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement et en permettant leur réhabilitation et mise aux normes. Permettre aussi le développement de l'offre en hébergement sur le site, en lien avec le golf.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
STECAL NGDV		Les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage (sites existants) : il s'agit d'aires d'accueil, d'aire de passage ou terrain familial, situés sur Cognac, Châteauneuf-	Autres équipements recevant du public	Permettre de répondre aux besoins des sites actuels d'accueil des gens du voyage, à la fois pour assurer leur maintien, mais aussi pour permettre ponctuellement de les faire évoluer à la marge (de manière très mesurée).	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public », seule une emprise	A noter qu'il s'agit de sites déjà existant sans besoin spécifique en constructibilité. Mais, par précaution, une surface construite de 100m² est possible pour répondre à d'éventuels besoins.

		sur-Charente, Jarnac ou Segonzac.			au sol maximale de 100m² est autorisée sur la durée du PLUi.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
STECAL NL	NL1 et NL2	Le secteur NL1 est dédié à des projets de mise en valeur de secteurs naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public (mais avec peu de besoins de constructibilité) : points touristiques le long de la Flow Vélo, château de Vibrac, … Le secteur NL2 correspond à des secteurs de loisirs et d'équipements sportifs : centre équestre de Cherves-Richemont, base de plein air et parc des sports de Cognac, projet culturel de Bourg-Charente …	Equipements d'intérêt collectif et services publics	A l'exception de deux STECAL, tous les autres secteurs BNL1 et NL2 viennent conforter des projets existants. L'objectif est de permettre le développement de l'accueil touristiques et de loisirs, en diversifiant les activités et lieux d'accueil, en mettant en valeur le patrimoine bâti et paysager du territoire et en s'appuyant sur le tracé de la Flow vélo. Répondre aux besoins identifiés des touristes (et notamment des cyclotouristes).	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
STECAL NPV		Les secteurs de projet d'implantation de parcs photovoltaïques, sur des délaissés de la base militaire (ancienne piste) ou sur d'anciens sites d'extraction de carrière.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Encadrer le développement des énergies renouvelables en ciblant les lieux d'implantation des parcs photovoltaïques sur des sites déjà anthropisés.	Aucune construction autorisée à l'exception des installations de panneaux photovoltaïques et des locaux techniques associés	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NT	NTh	Les secteurs accueillant des activités touristiques (NT) ou dédiées à l'hébergement touristique (NTh), en lien avec la nature (campings, …)	Hébergement touristique / Restauration Salles d'art et de spectacle *(pour le projet de valorisation de la*	Répondre au besoin d'accueil et d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du terroir et des bords de Charente.	Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'accueil ou d'hébergement touristiques ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis. Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

			gabarre sur St Simon)		atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	
NX	NXd	Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat) pour les secteurs NX. Pour les secteurs NXd : plateforme de réception et de recyclage des déchets inertes.	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Accompagner la pérennité des activités isolées en place et les rares créations d'activités, justifiées en milieu isolé pour répondre à un enjeu de lien de proximité avec les communes rurales et la population. Permettre le développement de projet de récupération des déchets inertes pour les revaloriser, dans une volonté d'économie circulaire.	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

Pour accéder au détail des incidences des zones naturelles et STECAL, consulter le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus règlementaire du PLUi relaie bien toutes les orientations du PADD. Il est à préciser qu'en complément des OAP et des règlements écrits et graphiques, les servitudes d'utilité publique apportent également un cadrage non négligeable. Celles-ci ne sont pas considérées comme appartenant au corpus réglementaire, mais à des fins de bonne compréhension, lorsque la servitude est importante au regard des enjeux du territoire et des orientations mentionnées, elle est rappelée dans la colonne « Traduction règlementaire ».

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles			
Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire			
Depuis 10 ans, les trois quarts des surfaces nouvellement urbanisées le sont hors des enveloppes urbaines. Plus de 100 ha en dents creuses potentiellement mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Vacance ; délabrement du bâti dans les centres anciens ; Précarité énergétique dans le bâti ancien.	**La part de consommation foncière hors des enveloppes urbaines**	**Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine**	-à partir d'un inventaire des dents creuses, changements de destination et sorties de vacance possibles, fixer un pourcentage ambitieux de création de logements dans les enveloppes urbaines (cf. objectif SCoT de >= 53%) -dimensionner les capacités d'urbanisation des communes en fonction de la présence d'équipements, école, commerce. -par défaut, ne rendre urbanisables que les enveloppes urbaines déjà délimitées dans le SCoT ; l'ajout éventuel de nouvelles entités urbanisables sera subordonné au respect de critères objectifs (taille, présence d'équipements, densité, desserte, ...) et communs à l'ensemble du territoire.
Désertification commerciale en zone rurale, commerces qui se concentrent dans les grands pôles du territoire mais en périphérie de ceux-ci ; Les multiples ruraux sont jugés indispensables pour maintenir de la	**Les commerces de centre-bourg et centre-ville**	**Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs**	-**aucune nouvelle zone d'activités économiques à vocation commerciale** n'a été délimitée sur le plan de zonage, en dehors des bourgs. -mise en place d'un **zonage multifonctionnel (zones U mixtes)** dans les cœurs de bourg et centre-ville (cohabitation entre plusieurs destinations compatibles entre elles).

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
vie et du lien social dans les communes les plus rurales			- **OAP thématique « Commerce »** qui vise à lutter contre l'éparpillement commercial et le renforcement des centralités (détermination de « secteurs de centralité » et de « secteurs de périphérie »). -**Linéaires commerciaux** instaurés sur les centres-villes (en lien avec la démarche menée dans le cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ») des communes du pôle majeur et pôles d'équilibre (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, Segonzac). Ces linéaires correspondent à des rez-de-chaussée en façade sur rue, repérés au règlement graphique, et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Pour la ville de Cognac, les linéaires commerciaux ont été ajustés et réduits par rapport à ceux repérés dans le PLU en vigueur, afin d'avoir une action forte plus localisée et mieux adaptée au contexte. L'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur des emplacements commerciaux stratégiques. Cet outil est utilisé pour conforter les continuités marchandes qui fonctionnent bien et sont attractives, dans le but de les pérenniser.
Une urbanisation récente qui nie souvent les structures originelles des bourgs	**L'articulation des extensions urbaines avec le tissu urbain existant.**	**Objectif 1.A.3.** **Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives**	**-Règlement graphique** : dimensionnement des zones à urbaniser, en ayant au préalable analysé les capacités en intensification au sein des enveloppes urbaines et en respectant un objectif de densité adapté au type de tissu urbain (ventilation par pôles). -**OAP sectorielles extension/intensification habitat** : Une densité minimale est imposée pour les zones en extension ou en intensification à vocation d'habitat au sein des OAP et suivant les polarités du SCoT. Des dispositions en lien avec la qualité des formes urbaines et la bonne intégration des projets y sont présentées, dans l'objectif de favoriser un habitat plus dense mais aussi plus qualitatif que le lotissement pavillonnaire « classique ».

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			-Règlement écrit : instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation …) permettant la densification, dans le respect de certains éléments patrimoniaux (fronts bâtis qualitatifs par exemple). Le règlement renvoie vers la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente. Une gestion qualitative et non quantitative du stationnement. La faisabilité d'un projet n'est pas conditionnée à la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement (gestion optimisée du stationnement).
		Objectif 1.A.4. Privilégier des extensions urbaines respectant la logique d'implantation originelle des bourgs.	-**Positionnement des zones à urbaniser** de manière à respecter, autant que possible, l'implantation originelle des bourgs. -**OAP sectorielles extension urbaine** qui déterminent des principes d'aménagement respectueux du contexte d'implantation des futures constructions (s'adapter au terrain naturel et au contexte).
Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière			
Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) plus faibles qu'ailleurs, et en baisse plus rapide qu'ailleurs La Surface Agricole Utile (SAU) globale régresse sur le territoire Une surface urbanisée (notamment pour l'habitat) ayant progressé beaucoup plus vite que la population, depuis 50 ans : +60% avec une population stable / Des surfaces moyennes de parcelles nouvellement urbanisées pour l'habitat encore élevées Les ZAE sont sous tension foncière	**La part d'espaces NAF sur le territoire** **La consommation foncière pour l'habitat – dans un contexte démographique et économique qui incite à consommer du foncier, et où l'attractivité du territoire est partiellement liée à la qualité du cadre de vie** **La part d'espaces accordées aux ZAE sur le territoire**	**Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers**	-**règlement graphique** : La mobilisation des potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et au niveau des bâtiments existants (lutte contre la vacance, changements de destination) est une priorité et un préalable à toute zone d'extension urbaine, tant pour l'habitat que pour l'économie ou les équipements. La délimitation des zones à urbaniser a été définie suite au travail sur les potentiels mobilisables. Le repérage des changements de destination est présent sur le zonage (ils sont au nombre de 200). Une limite maximum de surface urbanisable "hors enveloppe" pour l'habitat, l'économie et les équipements a été déterminée (au sein du PADD) dans le but de limiter l'étalement urbain. Les STECAL ont été limités aux projets suffisamment avancés et délimités suivant les stricts besoins identifiés, dans un souci de préservation de la qualité paysagère des lieux. Une superficie importante est

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			dédiée aux zones naturelles et agricoles, comparée aux documents d'urbanisme en vigueur. **-règlement écrit :** instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation …) encourageant la densification. Pour les STECAL, le règlement fixe précisément les emprises au sol à ne pas dépasser pour chaque famille de STECAL.
Une diversité d'éléments supports de continuité écologique et de biodiversité (trame boisée, fleuve Charente, pelouses calcaires …) mais parfois menacée, par des ruptures de continuités, pouvant mettre en péril la pérennité de certaines espèces.	**La préservation des continuités écologiques**	Objectif 1.B.2. **Faire le choix d'un développement urbain compatible avec la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et des zones humides**	**-règlement graphique** : Les continuités écologiques sont repérées par le zonage N (et secteurs liés, notamment le secteur Np) et par le biais du repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **-règlement écrit** : instauration de règles assurant la préservation, la reconstitution ou la mise en valeur des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver les milieux naturels les plus « riches », le règlement du secteur Np impose globalement l'inconstructibilité, à l'exception de certains équipements publics sous conditions. Les zones N permettent l'évolution des constructions existantes, de manière encadrée et dans le respect du milieu environnant (notamment en portant une attention particulière à l'intégration paysagère). **-OAP thématique « TVB » :** joue un rôle de pédagogie autour des éléments paysagers et environnementaux structurants du paysage et de l'environnement. Elle est garante de la qualité paysagère et de la richesse environnementale du territoire, dans toutes ses composantes, au-delà des éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (outils complémentaires).
Des problématiques ciblées de gestion des eaux pluviales.	**La gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement, le traitement des eaux usées**	Objectif 1.B.3. **Préserver la qualité de l'eau et des sols**	**-règlement écrit** : au niveau des dispositions communes à toutes les zones, un paragraphe spécifique est dédié à la gestion des eaux pluviales, rappelant quelques principes règlementaires, comme la

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
	et la valorisation des déchets.		conservation des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et le fait d'éviter toute résurgence sur les fonds voisins. **-OAP thématique « TVB » :** une partie spécifique sur la « nature en ville : adaptation aux enjeux du changement climatique » permet de lister des recommandations en lien avec l'intégration de la gestion du ruissellement et de l'infiltration des eaux pluviales : *« Assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre et permettre leur bonne infiltration. Privilégier les noues les fossés et autres aménagements favorables aux espèces hygrophiles et permettant une infiltration progressive ».* **-OAP thématique « Climat, air, énergie » :** incite fortement à la végétalisations des espaces extérieurs et à leur perméabilité, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (notamment sur les zones de parkings). **-OAP sectorielles (habitat, économie, équipement) :** toutes les OAP sectorielles, dans leurs dispositions générales écrites demandent à respecter les principes de gestion des eaux pluviales à la source par technique douce (sauf incapacité dûment justifiée).
Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil			
Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire			
		Objectif 2.A.1. **Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux**	**Le PLUi s'est attaché à traiter de manière spécifique le sujet de la filière cognac et spiritueux, comme élément particulier du territoire et en s'appuyant sur le contenu de la charte interdépartementale (Charente et Charente-Maritime) pour la prise en compte des activités viticoles dans l'aménagement du territoire et en organisant nombre de séances de travail avec les acteurs de la filière, comme le BNIC, l'UGVC, la Chambre d'Agriculture … et en élaborant un état des lieux des besoins de la filière, basé sur**

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			un envoi complémentaire de questionnaires à chaque viticulteur et maison de Négoce et par le biais de permanences pour rencontrer individuellement les professionnels. **-règlement graphique** : Création des zones UXv et AUXv, pour prendre en compte la spécificité du territoire (activité viticole de nature industrielle). Ainsi, le zonage distingue les exploitations viticoles au statut agricole (en zone A) de celles répondant au statut industriel (en zone UXv ou AUXv). Ce zonage a été établi suivant les retours des questionnaires faisant état des projets de chaque exploitant et suivant les projections de développement des maisons de Négoce d'ici à 2034. **-règlement écrit** : la règle des secteurs UXv et AUXv tient compte du fait que, sur un même site, peuvent cohabiter des activités agricoles et industrielles. En zone U « mixte » du PLUi, les destinations « exploitation agricole » et « industrie » sont exceptionnellement possibles, mais uniquement *« sous réserve de ne pas être incompatibles et de ne pas créer des nuisances vis-à-vis du voisinage ».* Ceci permet de tenir compte des quelques cas de bâtiments viticoles encore présents en zone U et qui n'entrainent pas de nuisances avec les constructions riveraines. **-OAP sectorielle « viticole » :** Une OAP spécifique est dédiée à la filière viticole, de manière à encadrer qualitativement le développement des projets. Chaque secteur AUXv doit respecter un coefficient de pleine-terre de 20%, en apportant sur cette surface, une plus-value environnementale et paysagère (couverts mellifères, plantations …), dans un souci de meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage dans les projets de la filière, à la hauteur du savoir-faire local (volonté d'être reconnu Patrimoine culturel immatériel français de l'Unesco).

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
Emploi qui se concentre sur les polarités, notamment Cognac/Châteaubernard. La consommation foncière liée aux activités économiques est principalement effectuée au sein ou à proximité des grands pôles.	**La répartition de l'activité économique et de l'emploi sur le territoire.**	**Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique**	**-règlement graphique** : Au-delà des secteurs économiques existants zonés en UX et de l'évaluation des surfaces encore mobilisables en leur sein (peu de foncier disponible au sein des zones existantes), le maillage des zones AUX suit le scénario économique retenu par la collectivité, en compatibilité avec les surfaces maximales allouées par le SCOT.
Un territoire très contraint pour l'implantation des éoliennes et des projets à l'étude concernant le photovoltaïque. Présence de beaucoup d'anciens sites d'extraction miniers.	**La part des énergies renouvelables.**	**Objectif 2.A.3. Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables**	**-OAP thématique « Climat, air, énergie »** : développe des principes pour permettre et bien encadrer le développement des énergies renouvelable, dans le respect des paysages et des particularités territoriales (lien avec la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente). **-règlement graphique** : Des STECAL NPV ont été positionnés pour répondre aux projets de développement de parcs photovoltaïques essentiellement sur d'anciens sites d'extraction (carrières), conformément aux dispositions de la **charte départementale pour le développement des installations photovoltaïques au sol** (Chambre d'Agriculture 16) pour l'incitation au développement des énergies solaires sur les sites pollués, dégradés ou déjà artificialisés. **-règlement écrit** : Le règlement encadre bien les secteurs NPV et autorise, dans certaines autres zones et secteurs le photovoltaïque de toitures, sous condition de bonne intégration.
Un territoire qui ne contient pas d'élément attracteur touristique fort mais riche d'un patrimoine bâti intéressant, de quelques sites emblématiques et de la présence de l'épine dorsale du fleuve Charente.	**La place du tourisme dans le développement du territoire.**	**Objectif 2.A.4. Faire du tourisme un outil d'accompagnement et de diversification de l'économie**	**-règlement graphique** : Des STECAL spécifiques pour l'hébergement et l'accueil touristiques sont été positionnés sur le territoire, en s'appuyant sur les atouts du territoire (œnotourisme ou vallée de la Charente et lien avec la Flow Vélo par exemple). Des emplacements réservés délimitent des espaces dédiés au développement des liaisons douces, chemins, pistes

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			vélo, aménagement de parkings pour accueil touristique …). **-règlement écrit** : Le règlement permet, tout en encadrant strictement, le développement du tourisme vert, notamment par le biais des STECAL. Même si la constructibilité y est rendue possible, elle reste limitée et doit permettre de maintenir la dominante naturelle et paysagère des lieux. Le règlement des zones U autorise aussi la destination « hébergement hôtelier », pour permettre de diversifier la gamme d'hébergement proposée sur le territoire.
Orientation 2.B. Développer l'accueil de tous les publics			
Population quasi stable depuis 50 ans ; scénario INSEE départemental qui amènerait 1600 habitants supplémentaires sur Gd Cognac à l'horizon 2035. Plus d'emplois que d'actifs occupés. Perspectives importantes de développement économique à moyen terme pourraient nécessiter un développement de l'habitat pour accueillir de nouveaux travailleurs.	**Le développement, la répartition de la population sur le territoire ; l'attractivité résidentielle**	**Objectif 2.B.1. Assurer un dynamisme démographique pour accompagner le développement économique du territoire** **Objectif 2.B.2. Répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT**	**L'objectif de production de logements a été calculé à partir de l'ambition démographique affichée dans le SCoT récemment approuvé (croisement point mort + TCAM). La ventilation de ces objectifs par communes a ensuite été établie suivant un scénario retenu par la collectivité et croisant des critères précis (voir justificatif).** **-règlement graphique** : Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance) et en suivant les objectifs définis par l'armature territoriale du SCoT.
Parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille, avec un fort vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages. Population qui vieillit un peu plus qu'ailleurs.	**L'adaptation de l'habitat aux évolutions de population.** **L'attractivité du territoire pour les jeunes ; la prise**	**Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publics**	**Le projet de PLUi rend possible la mise en œuvre des orientations définies dans le cadre du PLH et notamment l'orientation 2** *« Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété »* **et l'orientation 3** *« Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours*

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
Population âgée, dont le nombre s'accroit, et dont la proportion augmente (puisque la population globale stagne) Logement social concentré dans les polarités, de grande taille et collectif, alors que la demande porte sur des logements plus petits, et en individuel.	**en compte des besoins de la population âgée.** **L'adaptation du logement social à l'évolution de la demande ; la mixité sociale.**		*résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire ».* **-règlement graphique** : Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance) et en suivant les objectifs définis par l'armature territoriale du SCoT. **-règlement écrit :** Le règlement des zones U et AU reste assez souple en termes de gabarits de constructions (hauteur, implantations, mitoyenneté …), permettant une diversité de typologie de projet (habitat intermédiaire, petit collectif, habitat individuel, maisons mitoyennes …), ouvrant un panel d'offre en logements plus vaste pour l'accueil de différents profils de ménages. **-OAP sectorielles à vocation d'habitat** : Ces OAP, dans leurs dispositions écrites, encouragent à la mixité des typologies d'habitat. Sur certaines zones identifiées (comme à Jarnac) elles imposent un pourcentage de logements sociaux à produire au sein du futur quartier.
Gens du voyage : manque d'une aire pour les rassemblements saisonniers, et manque de terrains pour la résidentialisation.	**L'offre de terrains d'hébergements et d'accueil pour les gens du voyage.**	**Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage**	**-Règlement** : Mise en place de STECAL « NGDV » afin d'encadrer les terrains familiaux de Segonzac, les 3 aires d'accueil permanentes existantes (Jarnac, Cognac, Châteauneuf) ainsi que l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente. Par ailleurs, la localisation de l'Aire de Grand Passage est en cours de réflexion à l'échelle de l'Agglomération de Grand Cognac. Grand Cognac avait pour projet la réalisation d'une aire de grands passages sur le site des Mullons, sur la commune de Saint Brice, initié par délibération du conseil communautaire en juin 2019. Le site des Mullons se trouvant en zone Natura 2000, des études environnementales et de faisabilité ont été menées par un bureau d'études spécialisé et la SPL Gama missionnés par Grand Cognac ; les résultats de ces

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			études ont été présentés au bureau communautaire le 16 mars 2023, et ont conduit à la décision d'abandonner la réalisation du projet sur ce site. En effet, les enjeux environnementaux se sont révélés forts sur une partie du site, nécessitant une compensation à hauteur de 10 hectares, sans évitement possible compte tenu des caractéristiques d'une aire de grands passages. D'autres problématiques importantes ont également été confirmées, comme la maîtrise incomplète du foncier nécessitant une DUP et des expropriations. Enfin le coût estimatif du projet a été chiffré à environ deux millions d'euros, sans compter les surcoûts potentiels liés à la dépollution du site. Toutefois, les élus de Grand Cognac entendent bien se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Charente et pour ce faire mettre en place une aire de grands passages. Ainsi, l'agglomération poursuit activement la recherche d'un terrain correspondant aux critères de cet équipement, et à proximité des principaux axes de circulation, dans le contexte d'un foncier particulièrement contraint sur le territoire. Dans l'attente de la réalisation de cet équipement pérenne, Grand Cognac mettra en place pour chaque saison une aire de grands passages provisoire à Cognac, sur la prairie de la Faïencerie. En effet, la municipalité de Cognac, qui avait gracieusement mis à disposition ce terrain pour les saisons 2022 et 2023, a proposé à la Communauté d'agglomération de lui louer cet espace jusqu'en 2026 pour l'accueil des grands passages saisonniers. Par ailleurs Grand Cognac est déjà fortement engagé en matière d'accueil des gens du voyage sur son territoire : l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente, qui permet d'accueillir une cinquantaine de caravanes, est

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			désormais parfaitement opérationnelle. De plus, des travaux d'amélioration de l'aire d'accueil de Cognac ont été réalisés en 2022, et Grand Cognac porte un projet d'habitat adapté à Angeac-Charente (acquisition d'une maison avec terrain appartenant au SMAGVC, réhabilitation complète et mise en location à terme à une famille de gens du voyage). Enfin, deux terrains familiaux sur la commune de Segonzac ont été achevés en 2023.
Orientation 2.C. Connecter le territoire			
Territoire très ouvert sur l'extérieur (principalement grâce à l'exportation du cognac) et aux voies de communication majeures (fleuve, voie ferrée …).	**La pérennisation de l'ouverture sur les territoires voisins.**	**Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins**	**-règlement graphique** : Un certain nombre d'emplacements réservés ont été délimités pour faciliter des accès ou desserte de zones, pour désenclaver certains secteurs … A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare de Cognac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins).
Territoire un peu enclavé (pas de desserte autoroutière, pas de ligne TGV et deux axes routiers primordiaux (RD731 et RN141).	**Le désenclavement du territoire par des axes de communication.**	**Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication**	
Manque de desserte numérique (internet haut débit, couverture téléphonie mobile).	**L'accès au numérique pour la population.**	**Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique**	**-règlement écrit :** Le règlement encadre les implantations des infrastructures de ce type, il veille à ne pas compromettre ce type d'installation pour le déploiement de l'offre électronique et numérique.
Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire			
Orientation 3.A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants			
Économie fortement spécialisée, risque de fragilité économique en cas de crise.	**La solidité économique du territoire en cas de crise éventuelle.**	**Objectif 3.A.1. Encourager l'alimentation locale et de proximité, notamment via le**	**-règlement graphique** : Les secteurs Nm, secteurs de bords de Charente dédiés à la pratique du maraichage sur des secteurs sensibles, permettent de répondre à cet objectif. Ils ont été définis en étroite collaboration avec les services de Grand Cognac, en prolongement des

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
		développement du maraîchage	réflexions en cours sur le Projet Alimentaire Territorial (PAT). **-règlement écrit :** Le règlement des zones A et N ne bloque pas le développement des pratiques de maraichage (les serres démontables y sont autorisées). En complément de ces zones, le maraichage peut donc aussi ponctuellement venir prendre place sur les secteurs Nm identifiés et dont le règlement écrit autorise les constructions et installations nouvelles uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'activité de maraichage et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre le volume de stockage de la crue.
Désertification médicale, notamment dans les communes rurales.	**L'accès aux soins pour la population.**	**Objectif 3.A.2. Faciliter l'accès aux soins**	**-règlement écrit** : La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) permet de laisser la possibilité aux services et activités de soin de trouver leur place au sein de ce tissu central. La souplesse quant aux règles de gabarit permet aussi d'élargir les possibilités d'implanter différents types de bâtiments (dans le respect d'une bonne intégration avec le voisinage et sans création de conflit d'usage). **-règlement graphique** : la délimitation des zones U permet de garder une certaine compacité des bourgs et ainsi un regroupement des services et équipements qui peuvent s'y développer (notamment l'offre de soins).
Des rapports parfois délicats entre monde agricole, viticole et société.	**La cohabitation, conflictuelle ou apaisée, entre activité agricole/viticole et autres habitants du territoire.**	**Objectif 3.A.3. Minimiser les conflits d'usage entre habitat et activités générant des nuisances ou des risques**	**-règlement graphique** : Le choix de localisation des zones à urbaniser, ainsi que des potentiels mobilisables (dents creuses, changements de destination) se sont effectués en tenant compte de ces possibles conflits d'usage (pour les éviter). **-règlement écrit :** Le règlement des zones en général autorise certaines constructions, en précisant de manière systématique, qu'elles doivent remplir la condition de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des autres destinations autorisées dans la zone. De plus, le règlement écrit, dans ses dispositions communes à toutes les zones, impose

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
			que les clôtures en limite avec les zones A et N soient plantées de haies végétales d'essences locales. **- OAP :** Les OAP sectorielles imposent, au niveau des dispositions spécifiques à certains secteurs (OAP dessinées), la plantation de haies sur les franges des zones AU, comme un premier écran de protection (mais aussi d'intégration paysagère) et de limitation des conflits d'usage.
Un parc de logements énergivores. Le phénomène national de précarité énergétique auquel Grand cognac n'échappe pas.	**La lutte contre la précarité énergétique.**	**Objectif 3.A.4. Favoriser la performance énergétique des bâtiments**	**- OAP :** L'OAP thématique « climat, air et énergie » expose des principes pour la conception bioclimatique des bâtiments. Les OAP sectorielles développent également des principes pour optimiser au mieux les apports énergétiques et ainsi s'inscrire dans une démarche de recherche de sobriété énergétique, dès les premières phases de conception des projets (phases pré-opérationnelles).
Orientation 3.B. Assurer une qualité de vie pour tous : Faciliter les mobilités et l'accessibilité			
Aires de covoiturages peu développées, forte dépendance à la voiture individuelle ; pistes cyclables, espaces piétons, zones de rencontre… Encore peu développés.	**La place des alternatives à la voiture individuelle dans les déplacements.**	**Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des alternatives à la voiture individuelle**	**- Règlement graphique** : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant) ou pour la création d'une aire de covoiturage (exemple sur Cherves-Richemont). A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare de Jarnac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins). **- Règlement écrit** : La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) vise également à favoriser le recours aux modes de déplacements actifs.
Ale et fonctionnelle dans les centralités permet aussi d'encourager les déplacements par modes actifs.	**La découverte du territoire par les cheminements doux.**	**Objectif 3.B.2. Préserver, développer et relier entre eux les cheminements doux**	**- Règlement graphique** : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant).

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
Equipements qui se concentrent sur les principaux pôles. Une certaine précarité liée à la mobilité pour les publics fragiles.	**L'accès aux équipements et services.**	**Objectif 3.B.3. A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien**	**- Règlement graphique** : Positionnement des secteurs AUE de manière à éviter l'éloignement des nouveaux équipements (au cas par cas, suivant la typologie de chaque équipement). De plus, les zones urbaines mixtes « zones U » favorisent la mixité fonctionnelle dans le but de faire cohabiter, au sein des enveloppes urbaines existantes, à la fois commerces, équipements, services et habitat, notamment dans un souci de permettre d'avoir des « bourgs des courtes distances ».
Orientation 3.C. Préserver et améliorer le cadre de vie			
Clôtures récentes de faible qualité, murs en parpaings non enduits. Certaines portions de paysage pourraient être mieux mises en valeur (entrées de ville, franges bâties). Des bâtiments ou installations liés aux activités agricoles, artisanales et industrielles aux dimensions de plus en plus importantes, rendant leur intégration paysagère plus difficile.	**La qualité paysagère du territoire.**	**Objectif 3.C.1. Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère**	**-règlement écrit :** Les règles sur l'aspect extérieur visent à encadrer une certaine qualité architecturale des projets, sans empêcher la création architecturale et le vocabulaire contemporain. Le règlement fait régulièrement un renvoi vers les orientations de la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente-pays du cognac, qui sont présentées en annexe du règlement écrit, leur conférant une valeur règlementaire. La souplesse des règles d'implantation et de hauteur permettent de proposer une démarche « d'urbanisme de projets » et non « d'urbanisme de normes », propice à une meilleure appréhension du contexte dans lequel chaque projet s'insère. **- OAP :** Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à garantir une certaine qualité architecturale et urbaine des projets en tenant compte de l'environnement rapproché ou plus lointain de chaque projet. Un regard transversal (paysage, environnement, mobilités, patrimoine, lien social, fonctionnement urbain, consommation foncière …) est porté sur chaque site pour encadrer au mieux, sans nuire à la création architecturale, chaque projet de développement, qu'il soit résidentiel, économique, viticole ou à vocation d'équipements.

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
		Objectif 3.C.2. Penser les aménagements à l'échelle de l'ilot plutôt qu'à la parcelle lors de la mobilisation de potentiels existants et dans les extensions urbaines	**- OAP :** Les OAP sectorielles à vocation d'habitat (extension ou intensification) oblige à une prise en compte globale pour l'aménagement d'un secteur, qu'il soit en densification ou en extension, de manière à éviter l'urbanisation « au coup par coup » sans réflexion d'ensemble. Sur certaines zones à enjeux ou complexes, un schéma dessiné vient compléter les dispositions écrites, de manière à visualiser le schéma d'aménagement d'ensemble dans lequel le projet, même s'il est partiel, doit s'insérer.
La présence d'un important patrimoine paysager et bâti : parcs parfois associés à du bâti, lavoirs, maisons de vigne, ponts, sites inscrits et classés…	**La préservation du patrimoine paysager et bâti.**	**Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti**	En parallèle de l'élaboration du PLUi, une démarche de Périmètre Délimités des Abords (PDA) a été menée afin de mieux faire coïncider protection patrimoniale et avis de l'ABF avec les réalités de covisibilité sur le terrain. Cette démarche permet de mieux prendre en compte la dimension patrimoniale et de mieux l'encadrer. Les deux démarches de PLUi et de PDA ont été menées conjointement et dans un souci de cohérence des zonages et des règles établies pour la protection patrimoniale. **- Règlement graphique :** Les éléments de patrimoine sont repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. **-règlement écrit :** Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un paysage typique du terroir du cognac, à la fois beau du point de vue paysager et architectural, mais aussi maintenu dans ses fonctionnalités écologiques. **- OAP** : Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à accompagner au mieux les projets pour ne pas dénaturer le patrimoine en place, qu'il soit paysager ou bâti.

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
La diminution du linéaire de haies en lien avec l'évolution des pratiques culturales et les remembrements. Les motifs emblématiques des arbres isolés et des vergers en très forte régression. Des bosquet et boisements largement présents sur le territoire.	**La préservation de l'identité paysagère arborée du territoire.**	**Objectif 3.C.4.** **Préserver les motifs arborés pour leurs intérêts environnementaux, paysagers et d'évitement des conflits d'usage**	**Règlement graphique :** Les éléments de patrimoine constitutif de la trame verte et bleue, et plus particulièrement les bois, haies et alignements d'arbres sont repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Un certain nombre d'EBC ont aussi été repérés. **-règlement écrit :** Les règles de protection des éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver le patrimoine paysager et arboré, premier élément structurant et qui peut créer un premier écran de protection face aux conflits d'usage, tout en apportant une plus-value environnementale et paysagère. La règle pour les EBC permet d'apporter une protection renforcée et stricte sur certains boisements identifiés. **- OAP** : Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, imposent des plantations sur les franges des nouveaux projets, ou des implantations spécifiques ou un coefficient de pleine terre (site viticole) qui sont autant de règles tendant vers un évitement des conflits d'usage.