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 d®marche concert®e d õ®laboration du projet de PLUi 6
B. La définition des grandes orientations du PADD 11
C. Le projet de d®veloppement retenu dans le PADD et objectifs chi
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements 15
a) Lôanalyse du point de stabilit® 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 démographiq 20
2. Les objectifs de mod®ration de consommation fonci¯re pour lõhabitat 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 d®velop 37
3. Les objectifs de mod®ration de consommation foncière pour les ®quipemen 38
4. Les objectifs de mod®ration de consommation foncière pour lõ®conomie 40
a) Lôestimation 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 r®duction foncière p 49
5. Les objectifs de mod®ration de consommation foncière en matière de Sect (ECAP) 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 Traitement (ZNT)* 66
d) *Nouvelles zones à urbaniser 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 des outils du PLUi 75

12. Les Orientations dõAm®nagement 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 ÉTAB
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 concertation avec les élus du territoire (et en particulier les représentants du monde agricole), les personnes publiques associées (services de l'État, Chambre d'agriculture…) 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 élus en amont des ateliers 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

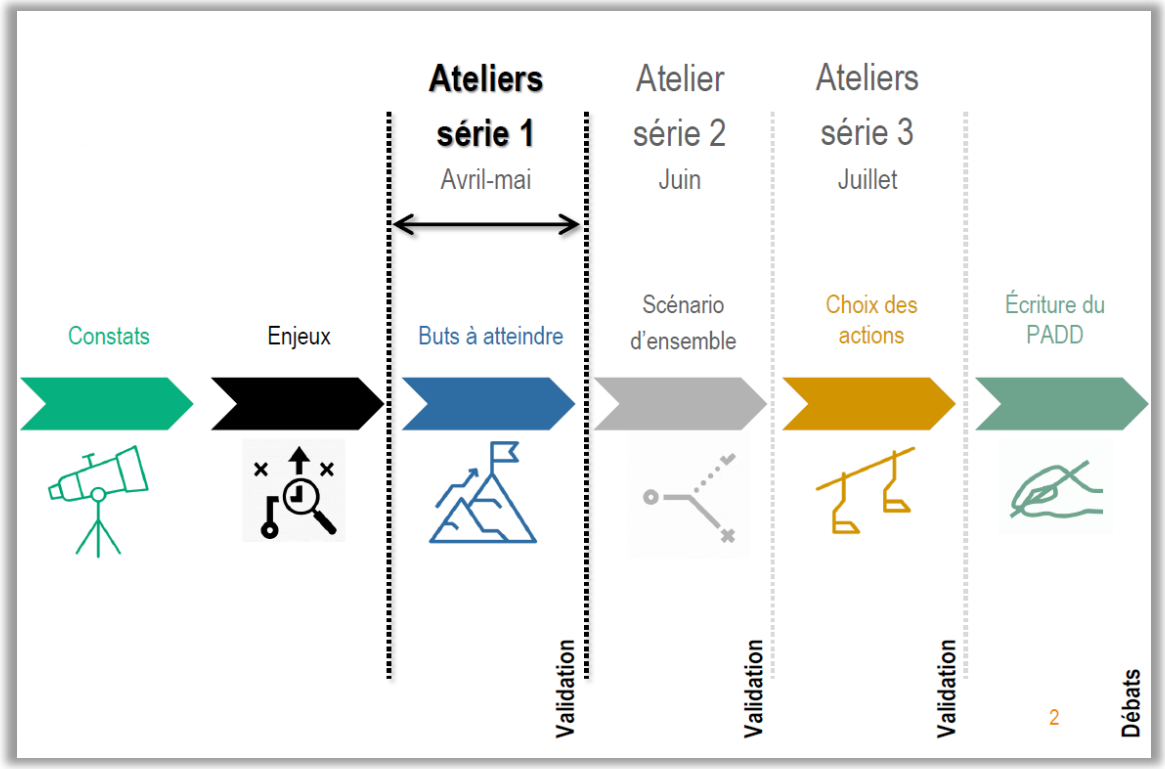
Réunion de présentation du diagnostic à la Conférence des Présidents : 23 janvier 2019

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), 4 juillet 2019 (3 ateliers)



Conférence intercommunale des maires : 12 septembre 2019

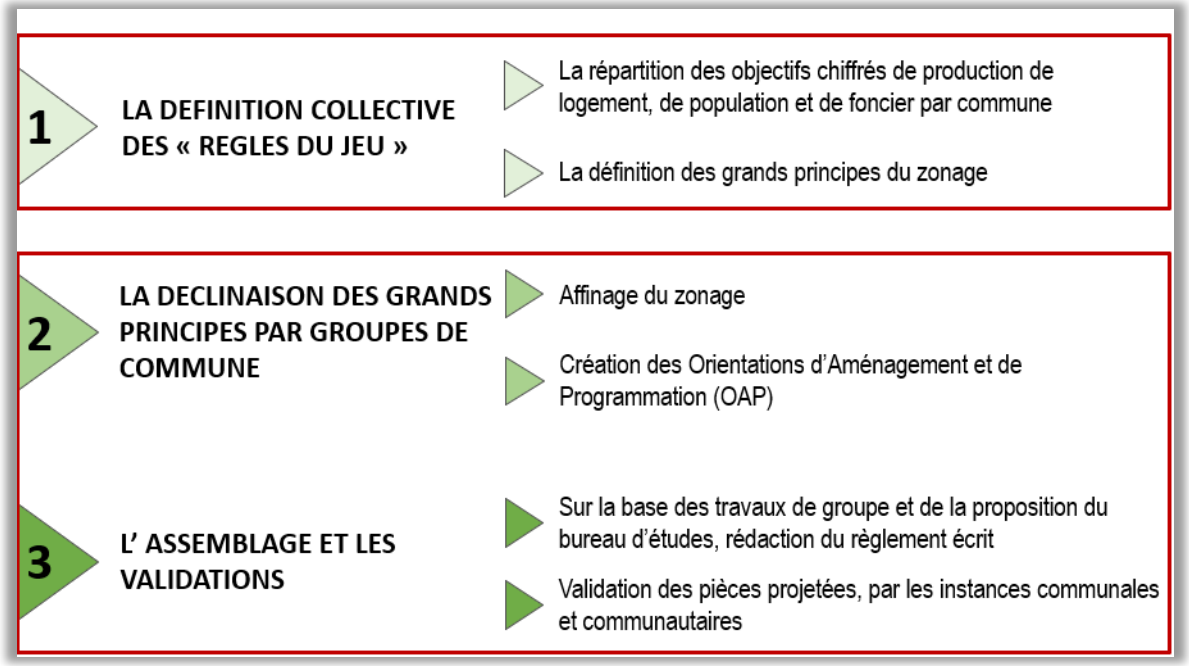
Forum du PADD : 9 octobre 2019

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 (2ème débat)

Phase Règlementaire



3 ateliers territorialisés : 24/25&26 novembre 2020

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

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

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

1 réunion de travail avec Copil : *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 lõensemble des communes : 15 novembre 2021

Rencontres avec l'ïpoint 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 CoïpOAP : 14 juin 2022

3 Participation des acteurs du territoire et des Personnes Publiques Associées

Phase Diagnostic :

5 rencontres ñdynamique de territoireò : 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 visio conférence)

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

3 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

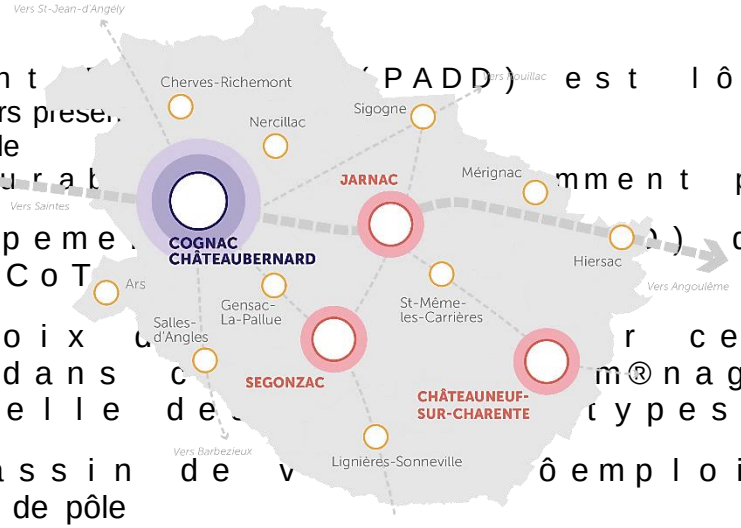
Phase PADD

Réunion publique (animée avec le conseil développement), présentation du PADD : 14 décembre 2020 (en visio-conférence)

Phase Règlementaire

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

B. LA DÉFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Le Projet dôAm®nagement et de D®veloppement (PADD) est lôabouti réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers prése précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de d®veloppement durab mment par le

Le Projet dôAm®nagement et de D®veloppeme) du Gra selon lôarmature urbaine au sens du SCoT

Le PLUi de Grand Cognac a fait le choix d r cette a certain nombre dôobjectifs contenus dans c m®nagement Durables (PADD) sont d®clin®s nt: lô®chelle de types de po

- Le pôle majeur (Cognac, Ch©teaubernard). Bassin de v ôemploi dont 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 p¹les d®quilibre (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente). Leur rayonnement est interne services important ainsi quô¨ leur poids d®mo un groupement de services® et con dô®quipements 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-dôAngles, Sigogne). Ils pr®sentent un certain animation des territoires ruraux contribuant ¨ la qualit® du cadre de bassin de vie. ¨ la structuration e
- Les communes rurales (les 4 autres communes). Peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipe nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont servies à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent ¨ lôattractivité ¨ l®chelle globale du territoire et ¨ lôiden

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 r®pondre le Plan Local dõUrbanisme Intercommunal est de centres-bourgs de Grand Cognac et limiter l'ensemble des espaces naturels et agricoles. Ils étant linéairement liés, sont directement redynamisés en vertu de la dôtisation de son territoire.

En choisissant dôorienter prioritairement lôurbanisme en ce sens, on dynamique positive concernant les commerces, les services, les équipements sôen-ci peuvent se pérenniser et ainsi contribuer au lien social et à la qualité de vie, renfor-ant du m°me coup lôattractivit® des espaces qui ont

Ce r®investissement des centralit®s pr®sente, 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 perm®abilit® des sols sôen trouve facilit®e et re

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-vie des 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. Pr®server la qualit® de lôeau et des sols

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

Le deuxi¯me grand objectif port® par lôAgglom®ration est celui du ®ecdémographique.

Prenant appui sur le formidable essor de la filière cognac et spiritueux depuis les années 2000, et soudain mieux, Grand Cognac entend proposer un environnement économique favorable, notamment via une offre foncière adaptée et des zones d'activit® modernis®es et 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 produit, a le potentiel pour sédentariser en son sein les actifs qui aujourdôhui vayderpaarlavec naisd®r®sidentiel et des parcours résidentiels adaptés à un public plus large.

Enfin, le d®veloppement du territoire et de solomération 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. R®partir g®ographiquement la SCoT production de logements
- Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publi
- 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 … -vivre sur le territoire, ce qui passe par une … Plan Local … amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

Grand Cognac vise à améliorer la qualité de vie … la cohabitation apaisée entre habitants et activités, de la performance énergétique des bâtiments, que de la mobilité. Sur ce dernier point, l'Agglomération entend di… ce qui passe notamment par un rapprochement des … pour une pratique de la marche ou du vélo …

Renforcer le bien-vivre passe enfin par une préservation et une valorisation … patrimoine bâti et 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 h…

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'… existants et dans les extensions urbaines plutôt …

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

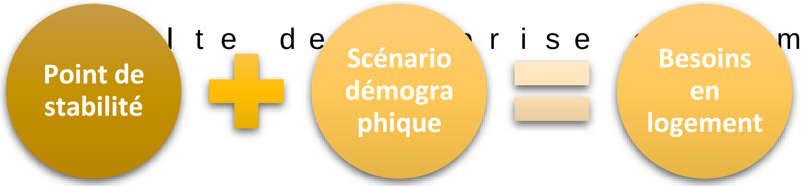
Objectif 3.C.4. Préserver les motifs arborés pour leurs intérêts environnementaux, paysagers et d'éviter des conflits d'usage

A noter : Les incidences du PADD sur l'environnement … évaluation environnementale du dossier de PLUi … plus pr…

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 du 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 2021-2040, le besoin de 2000 logements a d'abord 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 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 ménage 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, 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 taille des ménages (Nb logements)	Dont besoins liés au 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 lõhypothèse dõun besoin de production

Il est à noter que cette projection est plutôt une hypothèse basse, sôagissant du besoin estim® de production fait quôun caractéristique du parc de logements (taux de vacance et de résidences secondaires) ôvant® lilôrevenir. A titre de 2008-2019, la population de Grand Cognac a légèrement diminué (-1%), tandis que le nombre total de logements a augmenté de 2300. Si on prolongeait 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 d d®veloppement d®mographique amb e cro annuel moyen (TCAM) de la popul 1, et +0.38% par an-delà. Cela correspond, sur la période du PLUi, à un TCAM moyen de +0.30% par an, soit une augmentation 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 lõ-habitat (P 2020-2026 ac

Le PLH a fait le choix de se baser intégralement sur le scénario démog SCoT de la Région de Cognac adopté quasiment simultanément, et r 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 »

LôINSEE a publi® une ®tude prospective de +0,2% par an pour la Nouvelle Aquitaine territoire de Grand Cognac pour la période du PLUi, cela correspondrait à une augmentation de la population de plus de 2040 habitants sur 2024-2034.

Scénario « Au fil » de 1999-2016 lõeau

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 (rapport de compatibilité), à savoir un taux de croissance annuel moyen de la population de +0.3 %. Ce qui correspond à une augmentation de période 2024-2034.

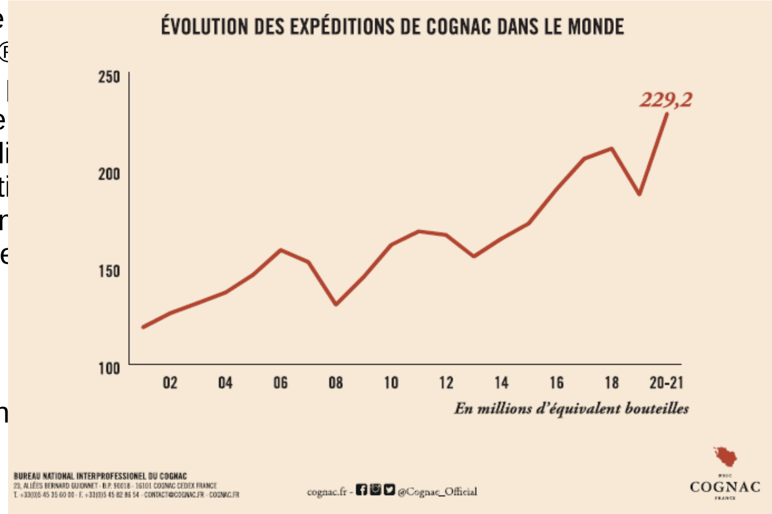
De façon synthétique, voici résumés les différents projets de développement du SCoT, du PLH et du PLUi

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
SCoT : +229 hab/an en moyenne (total : +4588 hab.)																				
PLH : +200 hab/an en moyenne (total : +2400 hab.)																				
				PLUi : +220 hab/an en moyenne (total : +2200 hab.)																

Ce choix ambitieux se fonde sur un certain nombre de particularit®s du

Sur le plan démographique, le développement important de la base aérienne militaire BA709 de Cognac-Châteaubernard (®cole dõaviation de cha terme un afflux important de nouvelles populations, la base accueillera 100 militaires de plus en 2023, puis, de 2024 à 2028, 70 nouveaux personnels par an. La base accueillera du PLUi. Ce sont 400 à 800 personnels suppl®mentaires n®cessitant abords de la base. De ce seul fait, on peut chiffres ne transparaissent pas ... INSEE ... territoire, ainsi que sur le marché immobilier.

Sur le plan économique, le dynamisme du territoire ne cesse de se confirmer. Alors que le bouteilles de cognac expédiées est passé … National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette … va se … prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante … caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 milli… Ce dynamisme se constate également au sein de la filière spiritueux en général, dans des proporti… équivalentes. La filière cognac et spiritueux ayant un effet d'entraîner … nomie, cela se traduit en besoins importants en te… st de le nombre d'actifs sur le territoire.



De façon générale, le nombre d'emplois au sur le territoire … esser. La croissance du territoire par an en moyenne quand le … département affiche un recul de 0,21 % par an sur la période 2008-2019. En parallèle, la population … Grand Cognac ayant tendance à stagner e… actifs tendance à baisser.

CA de Grand Cognac - Emploi et activité - INSEE 202		
	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

BNIC : Business plan 2020 prévoit … (soit 12 bouteilles) de cognac expédiées annuellement (en millions de …

Dès lors, il y a de plus en plus d'empl… ritoir… actives occupées. Ainsi, le taux de concentration passe de 106,3 points en 2008, un … déjà particulièrement élevé, à 109,3 points en 2019. Pour rappel, ce taux se situe aux environs de … en Charente, et de 100 au niveau national. Cela génère d'importants … n direction des espaces d'emplois situés au sein du territoire de Grand C…

Le taux de croissance annuel moyen de la population … économique … progressera encore … l'avenir … renforcera alors son bassin d'emplois … et néces…

Pour des raisons environnementales (émission de gaz à effet de serre), mais également économiques et sociales, et afin de remédier au relatif … enclavement, il apparaît indispensable de renforcer l'accueil … 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 app… de 2200 habitants en 10 ans, en rupture avec les tendances passées observées, afin de tenir compte des spécificités économiques et démographiques du ter… également d'assurer une compatibilité étroite avec le SCoT et le PLH no…

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 ïRappels

Le SCoT prévoit la création de 4800 logements en 20 ans (2020-2040), soit environ 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 lõHabitat 2020-2026 ïRappels

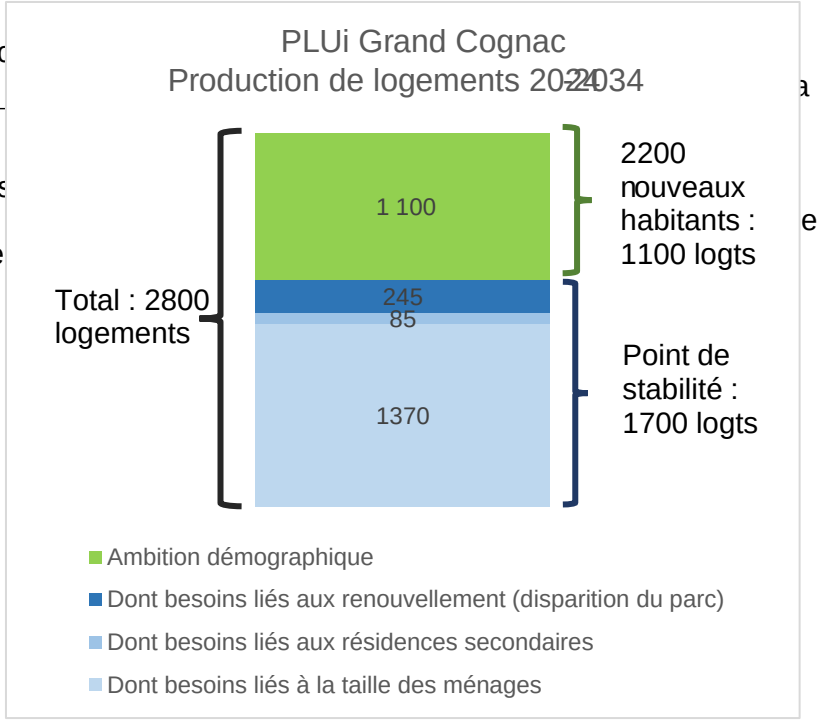
Le PLH prévoit la création de 3112 logements en 12 ans (2020-2032), soit environ 260 logements par an, pour couvrir les besoins du territoire de Grand Cognac, à la fois pour le maintien de la population en place et l'accueil de nouvelles populations.

	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 pr®voit quant ¨ 2800 (2024-2034), tous modes de production confondus (construction neuve, sortie de vacanc de destination, reconstruction-), afin abitan aux besoins de renouvellement du parc existant et de p ter au ph®nom 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 s
- 1100 nouveaux logements pour lõaccu accroissement démographique de 2200 habitants en 10 ans, couplé à une taille 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 ¨ produire par polarit® a ®

Le Projet dõAm®nagement et de D®veloppement Durables (PADD) du SCoT de la Région de Cognac, tant sur le plan démographique que celui de la production de logements, a ®t® d®cid® de d®cliner lõ 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 dõ® q u : +0,35% par an,
- Pôles de proximité : +0,32% par an,
- Autres communes non pôles (communes dites « rurales ») : +0,2% par an.

Lôobjectif poursuivi ici est ¨ la fo es récentes liées à la périurbanisation autour du pôle majeur Cognac Châteaubernard, mais également de favoriser lôimplantation de lõhabitat ¨ proximit® de zones desse services et emplois afin de limiter le recours ¨ les déplacements du quotidien.

Le PADD du PLUi dispose en effet dans son Objectif 3.BA3 « lô®chelle de lôagglom®ration, viser pour minimiser les déplacements du quotidien lõorientation suivante «Localiser les futures zones à urbaniser en prenant 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 intégrées	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)	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, 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), et plus bas au sein des pôles les plus importants (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 p 2020-2026, à savoir le parc de logements existant au moment de la rédaction du PLH la clé de répartition retenue, au sein de chaque type de polarité, est donc le nombre r®sidences principales tel quõil figu 16.

La seule exception à cette règle concerne le pôle majeur, dans lequel il a été considé deux communes (Cognac et Châteaubernard) pouvaient voir leurs objectifs la mutualis®s du fait de lô intensification étant d otent proportionnellement plus ®lev® ¨ Ch© ectif production de logements a donc été relevé pour la commune de Châteaubernard (traduit par un objectif global de 250 nouveaux logements (contre 113), et légèrement revu à la baisse pour Cognac (500 logements au lieu de 637).

Commune	Population 2017	Nombre résidences principales 2016	Augmentation population PLU 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 202 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 PLU 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 202 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 loge

Données nationales sur le taux de vacance du territoire

D'après les sources nationales disponibles (INSEE), sur le territoire de Grand Cognac, est 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 ... tendu) est de l'ordre de 6 à 7%.

D'après les données nationales du Cerema/Ministère (LOVAC 2020), 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 ... En revanche, la vacance de 2 ans ou plus, qui concerne sur Grand Cognac près d'un logement ... se trouvent « hors marché » de fait, soit parce qu'ils ne sont pas proposés à la ... pas les standards de la ... 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 ... recensés comme vacants, 3 623, dont 1962 logements vacants depuis 2 ans ou plus. D'après cette source, le potentiel d'urbanisation, dans l'hypothèse où 100% ... seraient remis sur le marché, aux alentours de 1950 logements.

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

Ces chiffres ne semblant pas correspondre à la réalité vécue par ... les élus, ... décidé, dans le cadre du PLUi et du PLH, de mener une enquête de terrain sur l'état réel de la vacance. Grand Cognac a anticipé ... du PLH en lançant une étude sur la vacance de logements en octobre 2020.

La méthodologie retenue dans cette étude est beaucoup plus minutieuse et détaillée que la méthode utilisée par les sources nationales. Les indicateurs sont souvent issus de déclarations administratives et fiscales. Grand Cognac a, au contraire, confronté les inventaires nationaux (fichier 1767 BISCOM produit par la DGFiP) à un arpentage de terrain, logement par logement. Un véritable travail de terrain a été effectué afin de 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... La liste de logements a ensuite été retraitée et harmonisée pour parvenir au résultat final.

D'après cette étude, menée en 2021, la vacance ... 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-Document d'Rappel (PLH)

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 : lôchelle 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 libre ;
- Un maintien du taux sur les communes rurales et les pôles de proximité.

A partir de lô®valuation faite l®e en Cognac, et en conformité avec les objectifs dans le PLH 2020-2026, le PLU de Grand Cognac a fait le choix de retenir un objectif de réinvestissement de vacance décliné de la façon suivante

	Etude vacance 2021 - Estimation du nombre de logements vacants depuis 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 Grand Cognac (0.94%). R®investir lôobje de réduire de 1% le taux de vacance constaté sur le territoire. Par ailleur

¶ Vise ¨ diminuer de fa-on tr¯ majeur pourquoi il a été retenu un pourcentage de mobilisation élevé sur ce pôle (80%),
¶ Vise ¨ diminuer de fa-on importante la vacance dans les pôles d®qui
¶ Ne formule pas dôambition particuli¯re quant ¨ ité. Les logements vacants dans ces types de polarité représentant tout de même un poids conséquent (un peu plus de la moitié du taux de mobilisation de 25% a tout de même été retenu au sein d 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 lôobjectif de 350 logements durée du PLUi, en conformit® avec le PLH qui dispose dôoutils différenciés en fonction des types de communes présentes sur le territoire, avec un effort principalement dirig® vers le p¹le majeur et les

Par ailleurs, il est ¨ noter que Grand Cognac a vacance immobilière sur le territoire. 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) quôun Programme d'Int®r°t G®n®ral (PIG) pour le ... l'agglomération.

Estimation du potentiel dõurbanisation gr©ce aux changements de destina

Afin dôestimer le potentiel dôurbanisation du changement de destination, les élus de chaque commune ont effectué un travail de repérage des possibles changements de destination, sur les bien définis, en se basant sur leur connaissance approfondie du terrain.

Rappelons que lôidentification des b©timents pouvant être concernés par les bâtiments agricoles désaffectés, n'est pas uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives ci-dessous

- Le b©timent en zone urbaine dõ un village, mais dans un hameau ou isol® zones U ne n®cessite pas dôidentification particuli¯re pour permet
- Le bâtiment doit présenter une certaine qualité architecturale et patrimoniale
- Le bâtiment ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine n®cessitant uniquement une r®fection de

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

Suite à leurs investigations sur le terrain en 2021/2022, les élus communautaires ont recensé 209 anciens bâtiments agricoles qui répondent à ces critères. Les pôles majeur et dô®quilibre ®tant nettement plus urbanis®s et ses comptant 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 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. La dynamique relativement faible constatée en période récente sur Grand Cognac en matière de production de logements via des changements de destination, conduit à 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

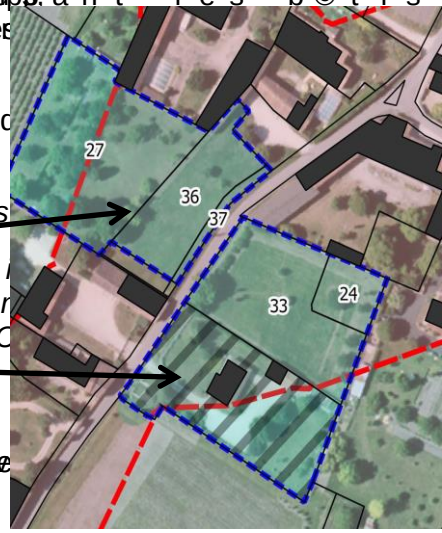
Estimation du potentiel dõurbanisation a vocation dõhabitat dans les en

Afin de r®duire la consommation dô vorise (proximité des services, des commerces et des équipements, ce qui permet d®placements automobiles et les fet de serre ns de 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 enve urbaines existantes.

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

« Le tissu urbain de r® f®rgtaine de constructions co plus, pr®sentant une continuit® de bâti ét 3 ha retenu car les hameaux et écarts de moins de vingt constructions ne sont plus pr assise du d®veloppement des» territo bi ALU

Le PLUi a retenu cette définition afin de délimiter enveloppes urbaines, lesquelle permis à la fois d®valuer le potentiel « intensification » (càd dans les enveloppes urbaines) et de délimiter les dites zones urbaines mixtes du PLUi (zones U). Pour cela, le travail sôest dans un premier temps, les deux temps enveloppes ont été préfigurées à l'aide de lôoutil informatique, ; dans un second temps, les enveloppes ont été affinées à la main, pour tenir compte des particularités urbaines, topographiques, paysagères de chaque secteur.



Au final, le travail des gisements fonciers est appuy® sur la typologie d SCoT d dispose

Le potentiel de densification et de dents creuses s eux ty

- *La dent creuse est une parcelle non b©tie locali eur du*
- *Le potentiel dôintensification correspond aux ur b©tie non construite est supérieure à une surface donnée (500m², pour les bourgs de Cognac, Châteauneuf;sur C 1000 m² pour les autres communes).*

Un travail similaire a ®t® effectu® afin de ®valuer le ns de vocation économique.

Un premier travail dôinventaire a ®t® r®alis® en 201 nosti
consisté à identifier à la fois des « dents creuses » et les « potentiels dôintensification » via un pré
repérage informatique, puis à soumettre ces gisements aux ®lus de chaque commune pou
déterminent lesquels de ces potentiels sont réellement mobilisables sur la période de référence du
PLUi (2024-2034). Afin dôencadrer la d®marche, chaque poten non mo
accompagné d®, par une justification, parmi une liste limitative de 14 motifs établie préalablement
(espace vert à préserver, espace public, parcelle à vocation agricole, etc. au-dessous).

Afin de tenir compte de lôurbanisation intervenue en 023 (n
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 lõensemble des enveloppes du
territoire (zones U et UX) une surface brute en « dents creuses » de 12 ha environ, ainsi
quõune surface potentielle de 391 ha en ç ification

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**

Liste des raisons permettant de déclarer une dent creuse non mobilisable

Raisons dôusage
1_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
2_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stat
3_ Parcelle concern®e par un projet a

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 dôacc¯s et d
10_ Forte d®clivit® rendant lôam®nage

Raisons liées à des risques
11_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
12_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
13_ P®rim¯tre rapproch® de captage dô
14_ Recul par rapport à certaines voies

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 202 (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 », 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 p inventoriés soient urbanisés lors des 10 ans de mise en œuvre du PLUi. Pour qu'elle s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines de ... 1

En l'occurrence, 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 da réaliste sur le rythme auquel les potentiels fonciers présents dans les enveloppes pourront ... Cela se traduit de la façon suivante :

- Grand Cognac a choisi de retenir un objectif d'activation différencié selon les polarités (75% pour les pôles majeurs et d'équilibre ; 50% pour les pôles de proximité et les autres communes), afin de respecter l'orientation prise (en conformit 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, c'est-à-dire des surfaces non bâties au sein de parcelles comportant déjà un ou plusieurs bâtiments, leur potentiel en cr de logements est faible, puisque cela suppose en général de procéder à une division parcellaire, de mettre en place un accès, etc. Il a ainsi été retenu un taux d'activation faible de 5%, soit environ 19 ha considérés comme urbanisables. Précisions que ce taux de 5% n'a pas été découlé de l'objectif fixé 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 dernière décennie connue. Le taux de mobilisation de 5% des "potentiels d'intensification" est un taux qui est à la fois cohérent 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 d ce seuil grâce aux programmes opérationnels qu'elle porte (PLH, OPAH, PIG, l'Agence 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 vigue[ur]… certain nombre de gisements seront en effet construits entre 2023 et 2024. Il a donc été décidé de retrancher du potentiel les surfaces qui vo[nt]… 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 cons[idérés]… urbanisab[les]… 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 202[4] (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 à urbaniser à vocation économique car l'inventaire des dents creuses et lots l[ibres]… apparaître un potentiel global d'environ 16 ha… paraît raisonnable au vu de la ten[sion]… Au-delà sur le fait que la quasi totalité de ces surfaces seront effectivement urbanisées durant la durée de vie du PLUi. Pour plus de détails se reporter au chapitre 4 « Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie »
- Ne pas fixer d'objectif concernant les équipements publics… 6 ha en 10 ans) et les projets recensés par l'… soit dans les enveloppes…, soit dans les zones d'extension (AU).
- Retenir le reliquat, à savoir 103 ha, comme surface urbanisable 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 d®terminer une densit® moyenne r®aliste, exprimée en nombre de logements par hectare, de l'ordre 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 importantes quôtes 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 contraintes par des topographies plus complexes, qui sont d'ailleurs généralement beaucoup plus difficile dôy implanter un nombre et un spectre d'ordre.

A l'issue de ce 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 force et (surtout de vue de destination). Il reste donc : 2800 ï (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 ïRappels

Le SCoT de la Région de Cognac autorise une consommation foncière maximale de 19 pour la production de logements nouveaux. Précisions que ce chiffre ne porte que sur l foncière «en extension», càd hors des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, le SCoT impose quôune ma ts so enveloppes urbaines ainsi, 3% des futurs nouveaux logements devront prendre place au enveloppes bâties existantes, avec une déclinaison de cet objectif par type de polarité i forte pour le p¹le majeur (68% au lieu de 40% à une 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 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 r®pondre ¨ lôobjectif de 1300 logements densité minimum définie par le SCoT (entre 11 et 25 logements par hectare), ce qui aboutit à une surface ¨ urbaniser ¨ vocation dõhabitat de 98 hectares.

Sôagissant de lôhabitat, le projet de PLUi r®pond donc consommation dõespace de ce qui prévoit pour sa part une surface maximum de 193 ha en 20 ans.

- Ces 98 ha en 10 ans sõinscrivent dans les enveloppes urbaines existantes (ou se feront grâce aux sorties de vacance et changements de destination), et ®viteront ainsi de g®n®rer de lô®talement urôbial-inf.ixCee l m°me un taux de 53% des logements devant prendre. 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 lôinventaire de potentiels de la 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 de chacune des 55 communes, avec au minimum 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 ou de la présence ou non de lots libres de lotissements.

Il s'agit là d'un engagement fort de l'agglomération, les plus modestes ou les plus rurales, de vouloir assurer à chacune, même modeste, un développement démographique et des équipements (écoles notamment), 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, à proportion, de surfaces étendues, mais les communes rurales conservent toutefois chacune des possibilités d'urbanisation, même si les surfaces concernées sont parfois modestes.

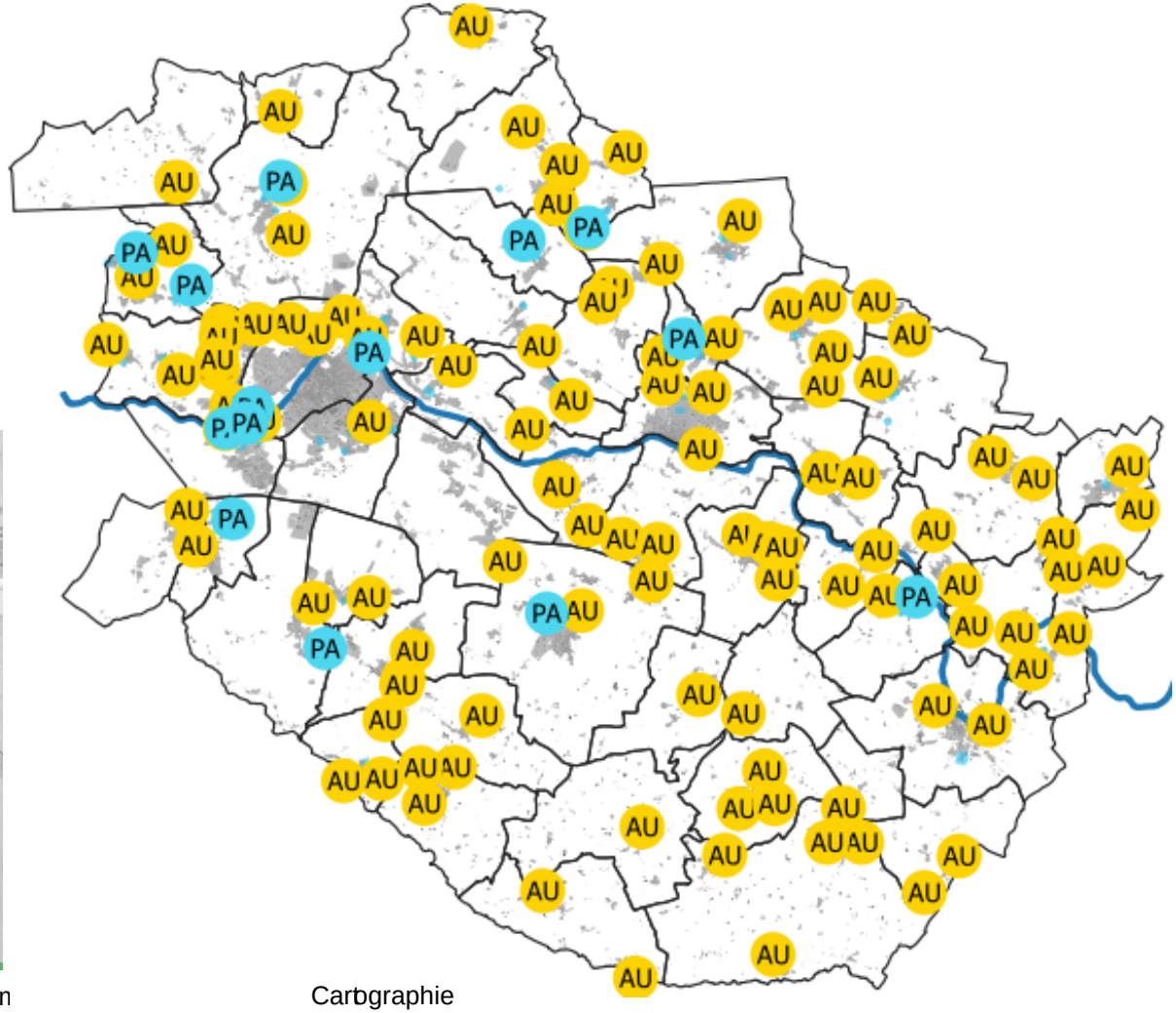
Au sein de chaque commune, le processus de localisation des zones AU, s'il a fait l'objet d'un préalable des impacts urbains, paysagers et environnementaux (détaillée dans le livret 4 « Evaluation Environnementale »), s'est également basé sur des considérations plus pragmatiques, en lien avec les élus 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 de vie du PLUi ont été privilégiées.

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

Les 98 hectares à urbaniser en extension sont déclinés 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 dôam®nager ï 11 communes concernées)
  - 2,9 ha de zones U considérées comme de lõex mais trop petites pour constituer des zones AU (21 zones concernées)

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



Cartographie
- des zones AU du PLUi
- des Permis dõAm®nager (PA) ayant encore

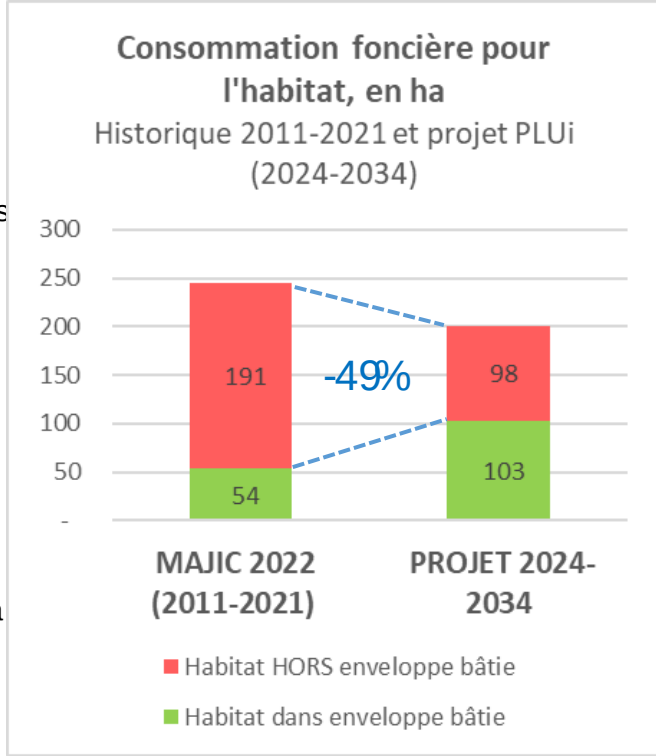
d) Le bilan de la consommation fonci¯re du projet de PLUi pour le d®veloppe

Pour l ô h a le projet de PLUi pour le territoire de Grand Cognac prévoit donc une consommation foncière de 103 hectares à l õ i n t e r i e u r d e s e n v e l o p p e s urbaines et de 98 hectares en extension de l õ e n v e l o p p e urbaine.

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d ô e s d é d i é à c l e ô h a 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 ô i m p a c t s u r l a i consommation foncière grâce à un grand effort d ô o p t i m i s a t i o n et de rationalisation. Cet effort peut se lire dans les deux orientations ci-dessous :

- Le PLUi prévoit d ô a u g m e n t e r e n t e r e c o u r s à l ô i n t e r i e u r u r b a i n e (f c i - à d e a s t a m o b i l i s a t i o n p o u r l ô h a d e s p o t e n t i e l à l ô i n t e r i e u r d e s e n v e l o p p e), puisque la consommation foncière à vocation d ô h a passe et de 54 à 103 ha dans les enveloppes urbaines.
- Le PLUi prévoit de limiter fortement l ô e x t e r i e u r u r b a i n e d é d i é e à l ô h a p u i i t s m e t e n ô p l a c e 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 po

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

La surface nouvelle consommée en extension pour les équipements public est de près de 12,7 ha, répartis 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 (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, zonés AU, font 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 ô e n vu e b a i n e, quelques projets importants sont recensés à l ô i n d e s® v e l o p p e u r, mais ne consommeront pas de foncier car s ô i m p l a u s e i n d e f r i c h e s i n d u s t r i e l l e s o u t e r t i a i r e s.

- Le futur pôle culturel de Cognac. Prenant place au sein de la friche de l ô a n c i e n e L i t h B r u, il regroupera en 2026 la médiathèque, le conservatoire de musique et d ô d a n s a r t i q u e a i n s i q u ô e u d é d i é a u x a r c h i v e s d u c o g n a c.
- La requalification de la friche de l ô a h ô p i t a l à C o g n a c. La zone accueillera notamment l ô e x d u s i è g e d e l a C o m m u n a u t é d ô a g g l o d e G r a n d C o g n a c e t u n n o u v e a u c o m m i s s a r i a t.

La plupart des autres projets d ô ® q u i p p b l i c s q u i p r e n d r o n t p l a c e a u s e i n d e s e n v e l o p p e s u r b a i n e s, non nécessairement connus à ce jour, devront nécessairement prendre place au sein de zones U e, considérées comme déjà urbanisées, et seront de ce fait d ô a m l i p i t é e. u r

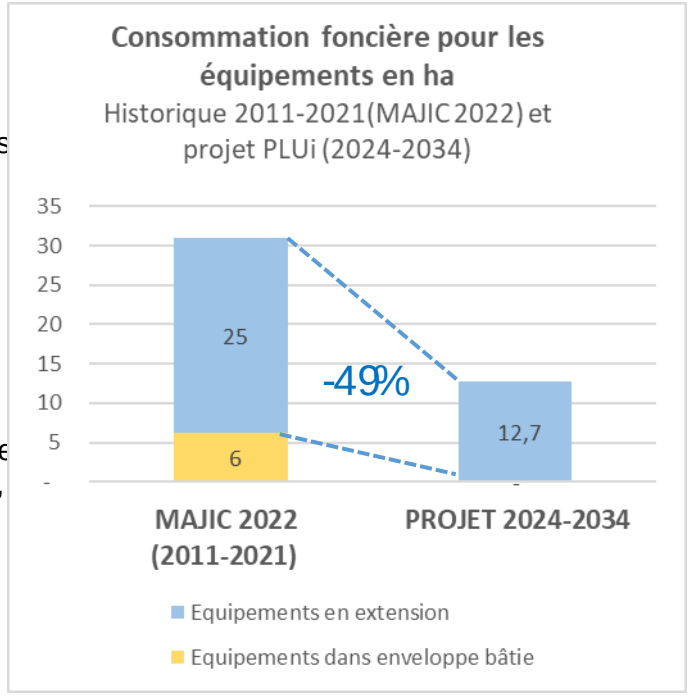
Pour toutes ces raisons, le PLUi considère que la consommation foncière des équipements dans les enveloppes sera négligeable, et ne procède à aucun chiffrage spécifique quant à cette consommation.

En revanche, pour tenir compte des différents projets (listés dans le tableau précédent) devant prendre place en extension (càd en zone AU e), le PLUi de Grand Cognac retient une consommation foncière de 12,7 hectares à vocation d ô ® q u i p e m e n t p u b l i c s n ê e x t e n s i o n d e l ô e n v u e b a i n e. p p e

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d ô e s d é d i é a u x é q u i p e m e n t s a é t é é v a l u é e (source MAJIC 2022) à 31 hectares, dont 6 hectares à l ô i n d e s® v e l o p p e u r b a i n e s, 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 ô i m p a c e q u i p e m e n t s s u r l a c o n s o m m a t i o n f o n c i è r e, grâce à un effort d ô o p t i e t d e r i a s o n a l i s a t i o n.

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 mod®ration de consommation fonci¯re po[…]

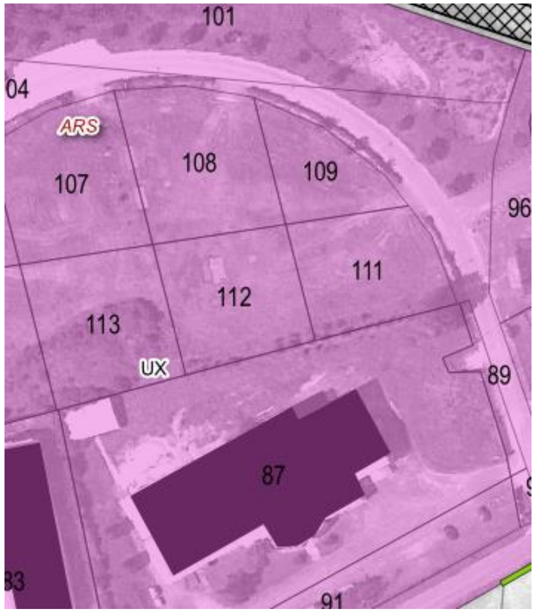
a) Lôestimation des gisements fonciers

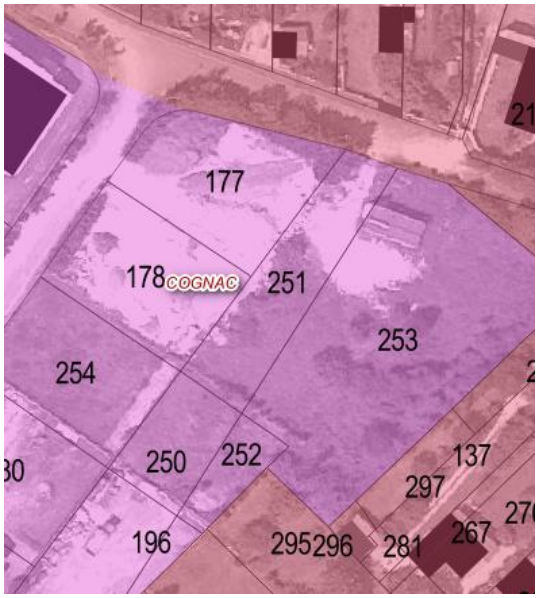
Lôinventaire men® par les services de lôagg[…] fait […] ha au sein des enveloppes urbaines à vocation économique (UX). Le tableau ci-contre, ainsi que les extraits de plan ci-dessous illustrent ces potentiels fonciers.

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

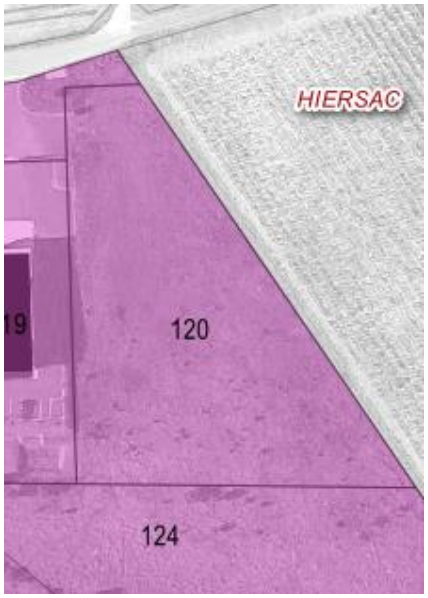
Le PLUi a donc fait le choix de retenir 16 ha pour lõurbanisation ¨ v[…]ein de[…] enveloppes urbaines

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
{ŀffŜăπŘ	Pont Neuf	2,35
Segonzac	Malestiers	6,04
TOTAL		**16,36**



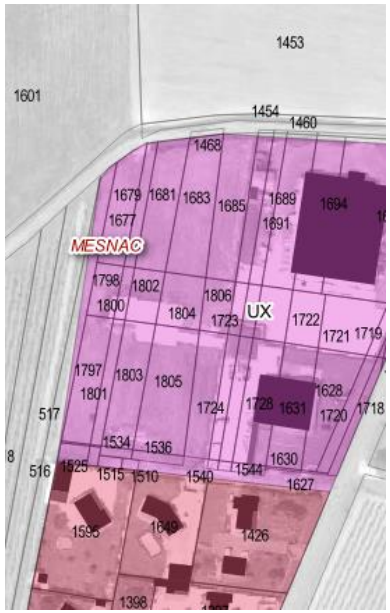

177
178
COGNAC
251
253
254
250
252
137
297
196
295
296
281
267

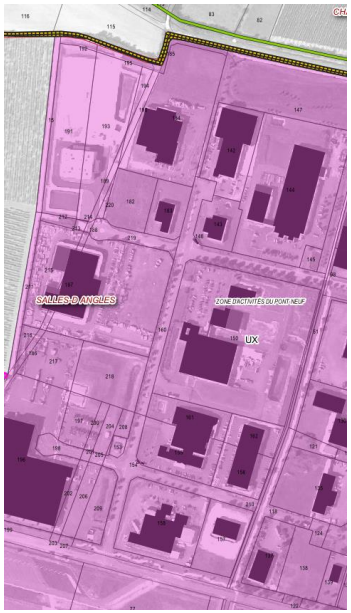
167
GENTE
165
156
155
149


HIERSAC
120
124

728
732
JARNAC
490
UX
491
492
488
489

UX
JARNAC
658


1453
1601
1454
1460
1468
MESNAC
UX


SAUGES 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 dõactivit® communautaires (ZAE), ce qui représente une superficie globale de près de 400 hectares, près de 350 entreprises et 005 emplois.

Constat : une forte demande de la part des entreprisesé

Le territoire est confronté à une très forte demande en termes de foncier économique, en lien notamment avec la croissance des « cognac et spiritueux » ®cos et ¨ la croissance industrielle quôelles impliquent. Commercialisation de plus de 5 hectares par an de zone dôactivit® ®conomique.

é et une offre fonci¯re faible

Lôinventaire des zones dôactivit® ®conomique 21 est en cours de réalisation et fait apparaître un faible nombre de biens disponibles dôactivit® ®conomique (environ 2% sur les zones

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

Ainsi, de nombreuses sollicitations dôentreprises restent sans solution exog¯nes au territoi

Stratégie retenue

Pour toutes ces raisons, Grand Cognac souhaite pouvoir répondre à la nécessaire croissance des entreprises ®conomiques industrielles et artisanales. Pour cela, il est nécessaire de maintenir une offre foncière économique de

Afin de pr®server lô®quilibre territorial notamment ®conomique et la pr®servation du milieu industriel, Grand Cognac a fait le choix de ne pas mener de politique de d®veloppement ®conomique exog¯ne. endog¯nes au territoire qui sont majoritairement liés à la filière cognac, des zones de transition g®n®r®es par le Grand Cognac m¯ne donc plusieurs projets de cr®ation et dôextension de zones dôactivit®. Grand Cognac a ainsi choisi de privil®gier la cr®ation ou lôextension de zones au plus près des besoins, 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 dôune zone dôact dôimportance.

Le PLUi prévoit néanmoins, de façon ponctuelle, des créations ou extensions de zonages ®conomiques sur lôensemble du territoir pour répondre à des besoins spécifiques de développement économique. Ces zonages ont fait lôobjet de discussions projet, afin de limiter au maximum les emprises foncières nécessaires.

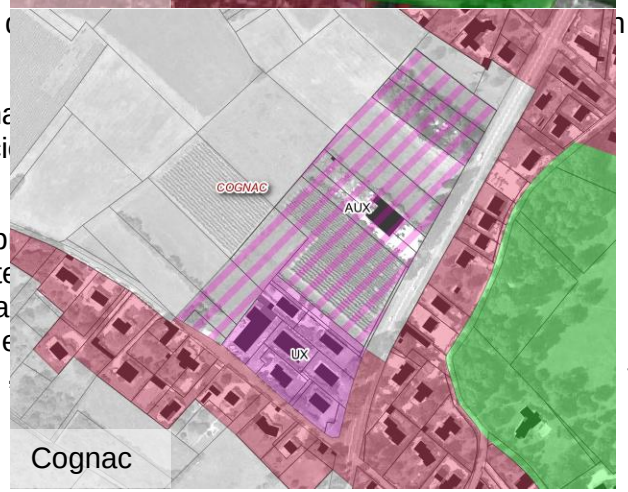
Il est à noter que la quasi-intégralité des ZAE en projet ou en extension retenues dans le cadre du PLUi étaient déjà fléchées dans les documents d'urbanisme actuels. Les choix retenus par le PLUi témoignent donc de la poursuite d'une stratégie de long terme, mise à jour et amendée par un objectif constant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

Les projets de cr®ation ou extension de zones dõactiv) comm
le PLUi sont les suivants :

- Mérignac à proximité immédiate de la RN 141 et située à mi-chemin entre Cognac et Angoulême, la créa
la zone de M®rignac pour une surface de 9 jecti
dôentreprises artisanales et industrielles
- Salles dõAngoulême (Pont Neuf) : ¨ proximit® de Neuf pour une surface du Po
12,6 hectares a pour objectif de répondre au développement des entreprises industrielles existantes
- Gensac-la-Pallue : en bordure imm®diate de la RN141, one dô
pour une surface de 5 hectares et la cr®at e de 6
ont pour objectif de répondre aux nombreuses demandes dô installation dôen s et i
- Segonzac (Malestiers) : lôactuelle zone dôactiv alesti
disponible, lôextension de la zone pour u tares
dôentreprises artisanales et industrielles
- Jarnac : lôactuelle zone dôactivit® ®conomiq ficie
commercialisation de plusieurs hectares de terrain ces dernières années. Elle ne comporte
fonci¯re disponible, face à 7 hectares a pour objectif de répon
demandes dôentreprises artisanales et indu ôimpla
- Cognac (Bois Charpentier) : ce projet de cr® ctivit
hectares ¨ Cognac vise ¨ r®pondre ¨ la d artis
dôespaces urbanis®s.

Mérignac

Jarnac



Cognac

Conformément au SCoT, qui prescrit de « Maintenir des actions de requalification des parcs existants », Grand Cognac
m¯ne ®galement un projet de requalification d ®cono
am®liorer lôam®nagement des espaces publics d nt auj
(développement des mobilités douces, verdissement du domaine public).

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

Compte tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà constituées et des surfaces p
le PLUi se doit de pouvoir assurer pour les dix années à venir (2024-2034) un renouvellement de l'offre en te
économiques à diverses échéances (court, moyen et long terme). Cette anticipation permettra à la
dôagglom®ration de ma´triser le foncier et le terra
entreprises et les porteurs de projets vers les zones dôactivit®s adapt®es facili
bon développement des entreprises.

Les créations ou extensions de Zones dõActivités Economique, ainsi que les extensions ponctuelles dõentreprises importante ont été zonées en AUX (ou AUXh). Le tableau suivant pr®sente ces zones, pour un total de consommation foncière de 94,9 ha sur 10 ans (2024-2034).

Lõensemble de dôextension o zones économiques classés zones AUX / AUX dõune Orientation dõAm®nagement et 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	Intang	Extension Entreprise de terrassement - Gatineau TP	Privé	2	0,3	AUX
3	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	Intang	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

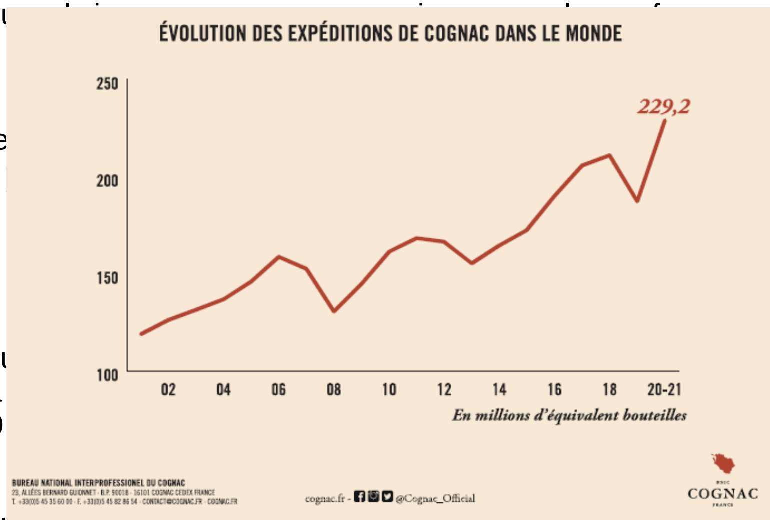
Le SCoT de la Région de Cognac prévoit une enveloppe maximum de 207 ha sur 20 ans pour le foncier économique en extension.

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

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

Afin de minimiser la consommation foncière à vocation économique, le SCoT recommande de favoriser l'implantation d'activités dans le tiss… e la s… fonctions urbaines (habitat, mixité…). Dans cette optique, Grand Cognac a mis en place u… urbaine « mixte » (zone U) qui permet effectivement l'implantation d'activités économiques dès lors qu… ces dernières restent compatibles avec les autres fon… l'hab…

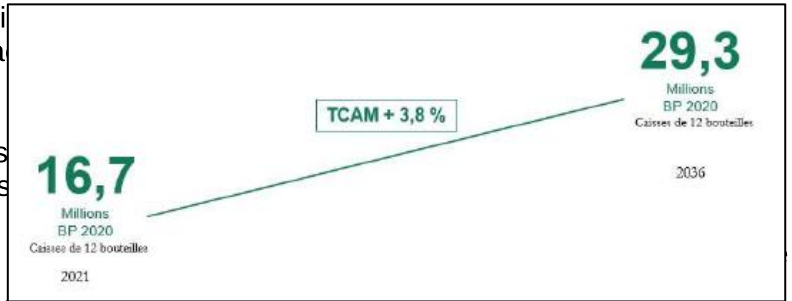
Par ailleurs, Grand Cognac a fait le choix de ne pas séparer, au sein des zones à vocation économique, les activités artisanales et industrielles, afin d'optimiser et m… er ex… Les zones UX et AUX accueillent donc à la fois des activités artisanales et industrielles.



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 be… de développement exprimés par les entre… derni… continuité des zones existantes.

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

- Les documents d'urbanisme (PLU, cart… t en v… ont souvent fait l'objet de procédu… de r… économiques, principalement liés à la filière « cognac et spiritueux ». Depuis 2018, sur la quinzaine de procédure d'évolution de documents d'urbanisme communaux, 9 … économique, dont 7 concernent des projets directement liés à la filière viticole.
- Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé … ons par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va … 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.



BNIC : Business plan 2020 prévo… cognac expédiées annuellement (en millions de caisses)

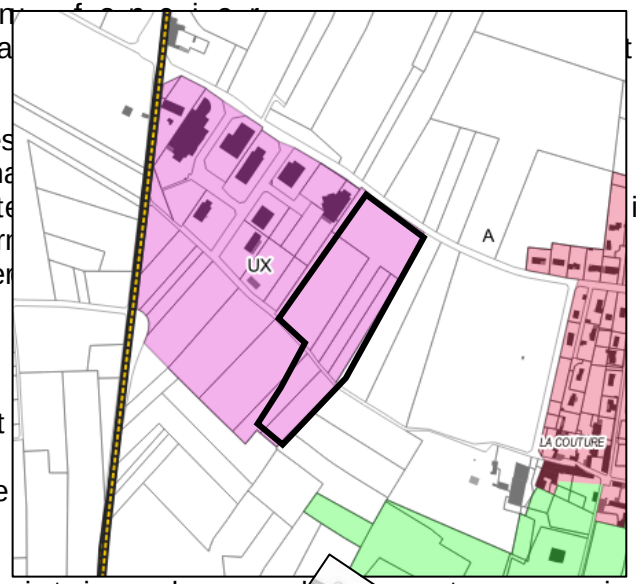
La filière « cognac et spiritueux », véritable locomotive économique du territoire, est intrins… consommatrice d'espace bâti car les bes… vieil… importants. Conjugué au dynamisme de la filière, cela se traduit par des besoins fonciers substantiels, ce qui explique pourquoi la consommation fonci… impo… des efforts de modération et de rationalisation entrepris.

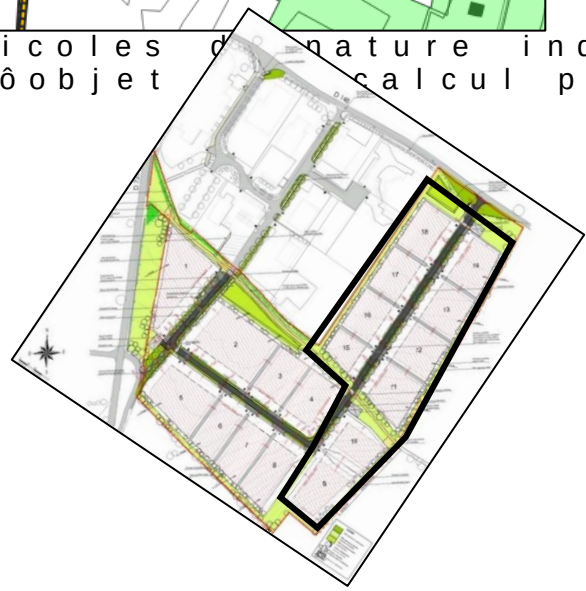
Afin dôoptimiser au la délimitation des nouvelles zones à vocation ®conomique a fait lõobjet dõun tr¯s importa tation a afin de cerner au plus juste leurs besoins.

Dans la mesure du possible, Grand Cognac a contacté (via des questionnaires agricoles/viticoles rencontré individuellement tous les porteurs de projets économiques, que ceux commerciaux, agricoles ou viti. Cette concertation avec lôZ2021 et 2022, a permis de calibrer au plus juste le foncier aux extensions des activités économiques. Au terr travail, où seuls les projets suffisamment matériels ont été retenus, c õ e s t u 1 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

- Cr®ation ou extension de Zonaires dôAcTivit
- Création ou extension de zones économiques isolés, afin de répondre à des projets ponctuels dôextension dôentreprises isol®es, zon®e
- Cr®ation dôune zone dans la ville de Cognac® groupant économiq enseignement et hébergement, zonée en AUXh
- Cr®ation ou extension dôexploitation, dont les viticoles de nature industri d®compte de consommation fonci¯re a fait lôobjet calcul particu
- Lots libres au sein de ZAE existantes ou nouvellement, zonés en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière en extension à vocation économique
-





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

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	

Particularités des zones AUXv

Afin de procéder au décompte total de la consommation foncière à vocation économique, les 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 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 imposant des re importants entre chaque bâtiment. Ainsi, un ensemble de chais totalisant quelques centaines de m² d' cause des marges de recul importantes qui s'appliquent entre « Viticole ».

- Il convient de rappeler que la spécificité économique du produit « cognac », à savoir une eau de vie vieillie est intrinsèquement cognac vendu aujourd'hui que la « part des anges » (évaporation) qui va augmenter encore le besoin de stockage (2% du stock total qui s'évapore. Cette spécificité ressort à la fois des 2 distilleries et 1 bâtiments de stockage en nombre.

- Enfin, la décision de mettre en place dans le PLUi, dorénavant les activités viticol nature industrielle (distillation et stockage pour autrui, bouilleur de profession) en zone « économique » (« AUXv ») et non plus, comme par le passé, en zone («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 b en AUXv, soit 70 ha de consommation foncière en retenant un taux de 80%) ne peut pas être comparée avec les consommations foncières pour ce type de constructions viticoles, puisque, pour une large part, ces constructions se situaient auparavant en zone agricole et ne faisaient don consommation foncière.

Ainsi, les choix retenus dans le cadre du PLUi appellent à la modération de la consommation foncière dédiée aux activités viticoles industrielles.

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

Le PLUi instaure toutefois 4 nouvelles zones AUXv indépendantes de toute implantation existante, en réponse à un besoin précis, exprimé par un porteur de projet qui ne trouve pas d'opportunité foncière à proximité [illegible] existantes.

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

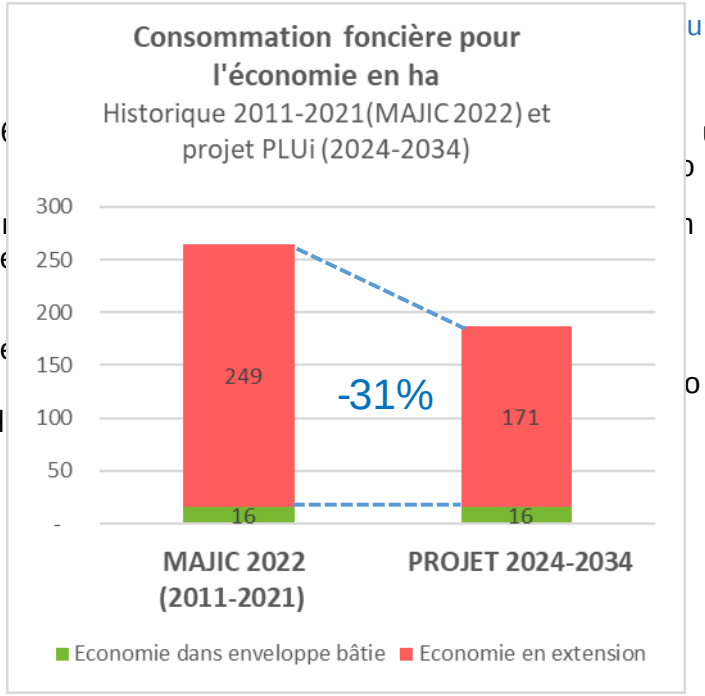
Commune	Entreprise	Justification
Angeac-Champagne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de traitement des vinasses. Elle sera constituée d'un process de c[illegible] de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (St Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 4 distilleries (appartenant à d[illegible] profession/négociants de la commune). Elles seront reliées au nouveau site par une canalisation enterrée afin de supprimer le flux [illegible] routier. La partie Traitement des vinasses sur bassins [illegible] bon fonctionnement. La partie traitement aérobie sera implantée sur la zone AUXV "isolée" et nécessitera une amélioration des bassins exista[illegible] 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 po[illegible] de projet souhaite implanter une mise en bouteilles ainsi que des entrepôts de stockage et de production. Ainsi, suivant la réglementation 2022 su[illegible] les règles de stockage, et ne prenant pas en compte les développements volumiques, la surface acquise serait utilisée de la façon su[illegible] • 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 camion[illegible] • Des réserves incendie et des éléments de sécurité, • Des voiries, zones enherbées pour respecter les 25 m[illegible] 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 [illegible]
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 zo[illegible] [illegible] développement de l'activité (pas en ZH, propriété de la société la plus proche et qui créée le moins de nuisan[illegible]
Sigogne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de prétraitement des vinasses. Elle sera const[illegible] de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (S[illegible] Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 3 bouilleurs de professions et d[illegible] bouilleurs de cru. Le site [illegible] St-Laurent-de-Cognac [illegible] 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 ur l ô®

Sur la décennie 2011-2021, la consommation dôespaces a été de 265 hectares, dont 16 u®e ¨ hectares ¨ lôint®rieur des enveloppes urbaines (source MAJIC 2022). ors en

Dans le cadre du PLUi, il est pr®vu un main n d®di enveloppes (16 ha) et une diminution de 31 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaine 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 limite possible de lôimpact de la consommation foncière, grâce ¨ un tr¯s gr on et rationalisation. Cet effort peut se lire dans le bilan global de consommation foncière à vocation économiq puisque, tout en choisissant de tenir 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 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 u équipement public. L'immense majorité des STECAL correspond à des activités déjà en place, Seule une petite partie correspond à une création pure en f

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 d opérationnels.

Concernant les activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) isolées 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 pourront malgré to

Pour chaque type de STECAL, une surface maximum de constructibilité a été fixée ; c'est cette surface qui sert de référence 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 (maintien naturelle, touristiques notamment) et rester

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 surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Châteauneu sur-Charent	Champs d Fontaury	Aire d'accueil Châteauneuf-s Charente	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyag Châteauneuf-sur-Charente est déjà aménagée, équipée et en fonctionn Le STECAL vise uniquement à per des travaux de mise aux normes/re 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 et ZNIEFF couvrent pour partie le terrain a perdu tout intérêt environnemental et ne pas d'atteintes aux sites en question. Paysages enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. Autreinformation: /	0,3	existant	0,01
Châteauneu sur-Charent	Champs d Fontaury	Aire de Passag de Châteaune sur-Charente	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire de passage des Gens du Vo de Châteauneuf est déjà aménagé équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à per des travaux de mise aux normes/re des installations existantes.	Foncier: faible enjeu, ce type d'équipeme nécessite que très d'aménagement et peu facilement retrouver son état d'origine. Au projet projet d'aménagement n'est envisa site. Biodiversité: enjeu moyen, zones Natura et ZNIEFF bordent les parties Sud et Est terrain. Paysages enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. Autreinformation: /	1,7	existant	0,01
Cognac	Boulevard de Chatenay	Aire d'accueil des Gens du Voyage Cogna	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyag Cognac est déjà aménagée, équip en fonctionnelle. A noter que Grand Cognac a proce récemment à des travaux d'amélior et de mise aux normes de l'aire d'a (rénovation et mise aux normes d'accessibilité des blocs sanitaires, réfection du bitume de l'aire d'accue 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 1er" à proximité directe. Autreinformation: /	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 Jarnac est déjà aménagée, équipée fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à per des travaux de mise aux normes/re des installations existantes.	Foncier: enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrem artificialisée. Biodiversité: enjeu faible/nul. Paysages enjeu faible, aire située à l'arrière d bâtiments économiques (concessionnaire). Autreinformation: /	0,68	existant	0,01
Louzac - Saint André	Chez Bluard-Lorgère	Terrain Familia à destination d Gens du Voya	NGDV	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial répond enjeux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Il s 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 d STECAL (250m²). Biodiversité: enjeu faible/moyen : Le terrain e anthropisé, s'apparentant à un jardin d'agrém un contexte particulièrement boisé. C'est la ra laquelle le STECAL a été délimité pour avoir moins fort possible. Paysages enjeu faible/moyen, le caractère na du hameau étant assez marqué, la constructio y prendre place avec discrétion. Autre information /	0,025	nouveau	0,01
Segonzac	Le Vignaud	Terrain Familia de Segonzac à destination des Gens du Voya	NGDV	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial - porté p Grand-Cognac - répond aux enjeu Schéma Départemental d'Accueil d Gens du Voyage. Cela s'apparente maison d'habitation avec jardin. L'hypothèse première consiste à ré la maison et aménager le jardin afin d'accueillir deux familles. Cependan compte tenu du coût de la rénovatio pose la question de démolir la mais d'y installer des conteneurs aména	Foncier: enjeu faible voire nul, puisqu'il s'agit réhabiliter une maison. La "consommation fon situera sur la partie jardin, qui sera terrassée accueillera des installations techniques. Biodiversité: enjeu faible/nul. Paysages enjeu faible, le projet se situe entre constructions à caractère industriel (chais) et maison d'habitation. La proximité directe avec départementale fréquentée nécessitera toutefo attention particulière. Autreinformation: /	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 surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Angeac Champagn	Chez le Gay	Projet de restaurant	NX	Privé - La Cuisine d'Ingrid	Activité déjà existante sur la commune de Bellevigne Préparations de plats cuisinés traditionnels à livrés à séniors, des particuliers et entreprises. Actuellement le local est trop éloigné de leur domicile et de leur cli Projet de restaurant sur la commune d'Angeac-Char avec la poursuite de livraison de repas.	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la taille du ST du projet envisagé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu moyen. Projet qui prendra place e de village, dans un contexte agricole marqué. La tra présente devra contribuer à la bonne insertion du pr son environnement.	0,08	nouveau	0,03
Bellevigne	Les Champs Pillet	Développeme de la société Naudin	NX	Privé - Naudin Christoph	Pas de projet identifié, c'est un repérage de l'existant	Foncier : enjeu faible, le site est déjà largement anth Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible. La partie boisée devra être partie conservée afin de limiter l'impact visuel d'une e 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 artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le site est visuellem impactant car situé à l'intersection de 2 axes routiers comprenant des constructions de grande hauteur. D parait difficile d'augmenter cet impact.	0,98	existant	0,03
Mainxe-Gondeville	Chez Boujut	Stockage de merrains	NX	Privé - St Taransau	Acquisition récente de ce site par la société Taransa notamment travailler et stocker les merrains.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific conviendra toutefois d'être vigilant sur la manière do stockés les merrains, qui peut s'apparenter à une ar 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, maç	NX	Privé - Louineau Frédéric	Cet artisan maçon utilise déjà cette parcelle pour sto matériel et des matières premières. Le porteur de pr souhaite créer un hangar (18m x 2m x 5m) pour sto véhicules et matériel.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le STECAL est loca bord de route départementale et présente donc un ir visuel non négligeable. Cependant, la possibilité de des bâtiments va permettre d'améliorer la situation ac de gravats, matériel aujourd'hui visibles). Autre information : enjeu zones humides à proximité	0,06	nouveau	0,03

STECAL "Economie / Artisanat" (suite)									
commune	lieu dit	nom ou typologi du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Réparsac	La Roch Croisat	Vente réparation machines agricol de matériel de motoculture et autres produits li à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques an création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matér mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalise mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. Le site a été végétalisé ses franges.	0,69	existant	0,03
Réparsac	La Roch Croisat	Vente réparation machines agricol de matériel de motoculture et autres produits li à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques an création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matér mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalise mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. S'apparente à un hame agricole.	1,16	existant	0,03
Saint Fort su le Né	Le Chail	Activité de dégravelage nettoyage de cuv	NX	Privé - NP Eaux	La société NP Eaux effectue principalement du dégra cuves (inox, béton). Grossièrement, il s'agit de détar gravelle avec de la soude pour diminuer la conso é et éviter le développement de bactéries. Le produit is procédé reçoit ensuite un adjuvant qui permet d'avo produit final utilisable à d'autres fins.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,23	existant	0,03
Saint Fort su le Né	Grollet	Bâtiment techniqu de Grand Cogna	NX	Public - Grand Cognac	Bâtiment utilisé actuellement par le service voirie de Cognac. Dans le cadre d'une mutualisation d'équipe techniques communautaires, le bâtiment pourrait retr autre vocation, notamment économique.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/nul Paysages : enjeu faible.	0,25	existant	0,03
Saint-Brice	Le Pré Billaud	Développement la société Savari Paysagistes	NX	Privé - Savariau Paysagist s	L'entreprise Savariau paysagiste a connu un dévelo important ces dernières années, se traduisant sur le des développements successifs (construction de bât extension du parking). Il en résulte aujourd'hui un m fluidité dans le fonctionnement interne du site (parkin employés contraint, matériel stocké en extérieur). S'a cela un enjeu de sécurité quant au matériel apparter société. C'est la raison pour laquelle l'entreprise a u bâtiment de stockage de matériel (tondeuses, camio autre).	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artific Biodiversité : enjeu faible/moyen. Présence d'un ma proximité directe, faisant partie intégrante de la Tram Bleue. Il conviendra de veiller à ce que le développe 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 typologi du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Verrières	Village la Champagn	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 artific Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,4	existant	0,03
Cherves-Richemont	Champblanc	Plateforme de recyclage d 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 re et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pa 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	8,4	nouveau	0,03
Graves-Sair Amant	Les Galimens	Station de réception/recycla des déchets iner	NXd	Privé - Carrières Audouin e Fils	Dans un souci d'économie circulaire, ce projet vise à récupérer les déchets inertes issu du BTP afin de re et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pa stockage, surtout de la valorisation.	Foncier : enjeu nul, le site est une ancienne carrière remblayée. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF Cependant, on est au coeur d'un site industriel très l 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 comptabilisé (ha)
Birac	Bois des Fouillouses	Création d'une centrale photovoltaïque au sol	NPV	Privé - Garandeau	remblaiement dôune prochaines années pourrait permettre l'in d'un parc photovoltaïque, notamment pou assurer les besoins de la carrière en éne (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne pré de potentialité agronomique. Biodiversité : Biodiversité : enjeu faible/nul. La partie présente sur la cartographie a depuis été mise en ex Paysages : enjeu faible. Malgré l'ampleur de cette ac trame boisée (bois, haies) ainsi que la topographie d permettent un impact paysager très limité. Un parc photovoltaïque aura donc peu d'impacts. Autre information : réalisation du projet conditionnée d'exploitation de la carrière sur le site faisant l'objet du	17	nouveau	0,015
Châteaunet sur-Charen	Champs de Fontaury	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Châteauneuf s Charente	NPV	Privé - Société Sol'R Parc	Déjà accepté par la déclaration de projet PLU communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cad déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC acc	14 ha (sud) + 2,7 ha (Nord)	existant	0,015
Cherves-R	Champblanc	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Cherves-Richemont	NPV	Privé - Société Ne EN	Déjà accepté par la modification n°2 du P communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cad déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC acc	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 communale (gérée par Grand-Cognac). à perdu tout intérêt agronomique et s'avè privilégié par la collectivité pour sa valoris Au départ prévu sur une surface de 24ha la version arrêtée du PLUi, le projet à for été revu à la baisse afin de tenir de certa servitudes militaires et des enjeux environnementaux présents sur le site. U permis de construire et en cours d'instruc ce projet.	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'un espace anciennem anthropisé. Biodiversité : enjeu moyen à proximité du site. Ces e été pris en compte dans l'évaluation environnementa Permis de construire, ce qui a notamment conduit à r drastiquement l'emprise du projet. Paysages : enjeu faible. Autre information :Permis de construire en cours d'ins	3,83	nouveau	0,015
Graves Sai	Les Galimens	Création d'une centrale photovoltaïque pour l'autoconsomm on des Carrières Audoin	NPV	Privé - Société Audoin	Il s'agit de permettre de couvrir les besoir l'entreprise (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne pré de potentialité agronomique. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF Cependant, on est au coeur d'un site industriel très la anthropisé. Ce sont donc les marges du projet qui de finement analysées. Paysages : enjeu faible, enjeu faible, compte tenu de 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 comptabilisé (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 construc nouvelles, elles demeurent limitées. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleu Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Na Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez ma Autre information : site en partie soumis à Plan de Préventio Inondations (PPRI).	2,45	existant	0,04
Châteauneuf-s 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 ma	3,67	existant	0,04
Châteauneuf-s 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 58.5 79.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cep installations en place ainsi que les enjeux risque et environ limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Char protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez ma Autre information : site entièrement soumis à Plan de Préve Inondations (PPRI).	5,05	existant	0,04
Cognac	Le Châtenay/Il de Solençor	Camping	NT	Public	Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cep installations en place, les enjeux risque en environnement, fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Char protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez ma Autre information : site entièrement soumis à Plan de Préve 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-s Charente	Les Iles de Fuie	Hébergemen insolite	NTh	Non identifié	L'été, des bateaux sont à quai sur ces deux îles, passer la nuit. L'idée serait d'offrir la possibilité à porteur de projet d'installer un/des hébergement 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 qui pèsent sur ce dernier. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Char protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez ma Autre information : site entièrement soumis à Plan de Préve 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 nouv quasi-nulles. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleu Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Na Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez ma Autre information : site en partie soumis à Plan de Préventio Inondations (PPRI).		existant	0,08
Graves Saint Amant	Les Fergautiers	Projet touristique d'hébergeme s insolites	NTh	Privé - SAS Galopia	Société touristique localement déjà implantée (se Juac), l'entreprise à longtemps prospecté avant cette possibilité foncière offrant à la fois un cadre peu contraint (absence de zone Natura 2000, ho	Foncier : enjeu faible, la nature du projet vise à un impact le possible sur le foncier, au travers d'hébergement insolite. Biodiversité : enjeux moyens. Le projet prendra place dans 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'hébergeme s insolites	NTh	Public - Grand Cognac	Valorisation touristique du site dit « Chantier des gabarriers è de Juac Vélo. Projet d'hébergement, accueil vélo, sanitai commune, valorisation de la gabarre. Les études faisabilités sont en cours.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeux faibles. Le projet, bien concerné par u et à proximité de Natura 2000, est logé au coeur d'un hame Paysages : enjeu faible, compte tenu de la localisation proje d'un hameau. Autre information : une partie marginale du site est soumise 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 surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Saint-Brice	Bois Clair	Golf	NG + NGc	Privé - Loisirs Solutions	Equipement racheté par une société privée (Groupe Loisirs Solutio Il y a au total 5 secteurs : un STECAL global qui s'applique à tout le vise à permettre le développement de cette activité, et, au sein de c STECAL plus ponctuels vont venir cadrer le développement du site stratégiques : -un dédié aux bâtiments du Golf et au parking, pour tenir compte de de son évolution (restauration, hébergement, accueil...). -un sur le b©ti en ruine au c équipement hôtelier (parking + piscine + restauration...). -un sur la parcelle 182 pour création d'atelier technique pour stocke machines n®cessaires ¨ lôentre pour les vestiaires et locaux sociaux pour le personnel, pour des su stockage abritées pour les différentes matériaux (sable, terre, etc..) retournement pour les camions qui livrent, une zone de lavage des parking pour le personnel.	Foncier : enjeu faible. S'il existe des possibilités de constructions no demeurent limitées Biodiversité : enjeux faibles, caractère naturel conservé et valorisé. 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 Risq Inondations (PPRI) dans sa partie Sud.	63,5	nouveau	0,32
Graves Saint Ama	Prairie de Saint Amant	Projet touristique	NL1	Public - con	Priorit® ¨ la remise en ®tat d cyclotouristes de la Flow-V®l public pour des manifestations	Foncier : enjeu nul, il s'agit avant tout de restaurer le bâtiment exista Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, pro notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent int site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Ris Inondations (PPRI).	0,09	existant	0,005
Mosnac Saint-Simeux	Lavrignaie	Géoferme	NL1	Privé - La Géoferme	Activités diverses déjà en place (foodtruck, maraichage, hébergeme Rien n'est en dur, tout est démontable. Point touristique qui monte e long de la Flow-Vélo.	Foncier : enjeu faible. Compte tenu des contraintes induites par le P ne peut qu'être que démontable. Biodiversité : enjeu fort. Proximité directe du fleuve Charente, proté au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement Paysages : enjeu fort, vue dégagée et proximité directe avec le site Pêcheries. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Ris 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 s seulement de procéder à des aménagements. Biodiversité : enjeu faible. Ancien stade de football. Présence à pro zone Natura 2000 (Vallée du Né). Paysages : enjeu faible. Autre information : site inondable, entièrement soumis à l'Atlas des Z 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 surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Angeac-Champagn	La Garenne Les Courolle	Aire de Loisir des Trois Pierres	NL2	Public - Gd Cognac	Il s'agit d'une base loisirs réalisée par la Communauté d'agglomérat commune porte un projet de création de Boulodrome, et envisage, terme, un espace de camping naturel.	Foncier : enjeu limité, le projet de boulodrome prendra place sur ur artificialisé. Le projet de camping se veut quant à lui réversible. Biodiversité : enjeu moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection d l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet un corridor constitutif de la Trame Verte et Bleue. Paysages : enjeu faible, des équipements (notamment sportifs) sont sur le site, les évolutions envisagées ne sont pas de nature à boule paysage.	6,24	existant	0,03
Bourg-Charente	Logis de Cressé	Projet culture spectacle son et lumières	NL2	Privé	Ce site de projet a pour ambi représentations du spectacle Sons et Lumières annuel de Bourg-Charente. Tous les aménagem envisagés (décors, tribunes, place de village etc.. seront démontab	Foncier : enjeu moyen/fort, il s'agit d'un projet nouveau sur une sur conséquente. Il est à noter qu'une partie des installations est démon sera utilisée qu'une courte période dans l'année. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protec l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet un corridor de la TVB. Paysage : enjeu faible, compte tenu de la présence d'éléments vég 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. qu'on est en site classé, toute autorisation est soumise à l'ABF donc permettre la création d'un parking sur la partie Sud de la parcelle 1 création de rampes d'accès PMR. En résumé tout ce qui contribue restauration, la connaissance et la valorisation de cet espace à des et touristiques.	Foncier : enjeu faible/nul, il s'agit principalement de permettre la pou restauration du Château et sa mise en tourisme. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protec l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet un écrin naturel. Paysage : enjeu fort, s'agissant ici d'un site classé, positionné sur u	4,7	existant	0,03
Chassors	Le Bois Motion	Cabane terra Ball Trap	NL2	Privé	Projet de "cabane" pour permettre d'accueillir les pratiquants lors d manifestations. Il est indiqué que cela restera sommaire (pas de rés	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la surface du projet et de la c 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 certains modules/aménagements pourraient être revus et de nouve de répondre aux normes permettant d'accueillir des concours interr est notamment envisagé la création d'une nouvelle carrière.	Foncier : enjeu faible, le site est parfaitement délimité et largement a 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 tribunes et vestiaires. Pour ce qui est de l'ancienne piscine, la réflex peine engagée. Il existe un ancien logement de fonction qui pourrai destination.	Foncier : enjeu nul, le site est totalement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible, bien que la proximité directe avec le Parc nécessite une attention particulière. Paysage : enjeu fort. Présence du Site Classé "Parc François 1er à directe.	6,91	existant	0,03
Cognac	Ile des vaches	Base plein Ai André Merm	NL2	Public - Gd Cognac	Pas de projets	Foncier : enjeu faible/moyen, le site est vaste mais déjà largement a Biodiversité : enjeu fort, le site est cerné d'une zone Natura 2000 et François 1er. Paysage : enjeu modéré, écran végétal conséquent. Présence du "Parc François 1er à proximité directe. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Ris 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 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 surfac artificialisée comptabilisée (ha)
Juillac le coq	Près du Bourg	Aire de loisirs	NL2	Privé - Log du Frêne	Le Logis du Fresne souhaite aménager une parcelle en sa possess le centre bourg de Juillac-le-Coq, pour créer un lieu attractif pour le 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 s seulement de procéder à des aménagements. Biodiversité : enjeu modéré. Ancien stade de football pour partie en 2000. Paysages : enjeu faible. Autre information : site inondable, soumis à l'Atlas des Zones Inond	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, installations en place ainsi que les enjeux risque inondation, limitent les possibilités. Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 2000/ZNIEFF pour partie. Paysages : enjeu limité, au regard de la configuration du site, éloign Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Ris 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 Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 200/ZNIEFF sur tout le STE Paysages : enjeu faible/moyen, bâtiments à carcatère patrimonaux reciprocité visuelle de part et d'autre de la Charente. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Ris Inondations (PPRI).	7,12	existant	0,03
Saint-Même	Les Grandes	Aire de camping-car	NL2	Public	La commune de Saint-Même souhaiterait aménager cet espace pou Camping-Car (bornes, bancsé) 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 co sur un secteur dont les perspectives sont assez lointaines. Autre information : PPRN carrière à proximité.	0,42	nouveau	0,03
Saint-Même	Les Grandes	Mise en tourisme des carrières de Saint-Même	NL2	Public	Des études sont engagées pour la mise en tourisme des carrières d Même. Ce secteur correspondrait à une des entrées principale du s	Foncier : enjeu nul, compte tenu de la configuration du site, et du ris 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 Ma des sables	Planet Ski	NL2	Privé - Planet Ski	Développement de l'activité de la société Planet Ski (STECAL *comprend 3 parties distinctes (Nord-Ouest, Nord et Sud-Est).*	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modifi 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 proximi 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 dõAccu (STECAL) sur le territoire est le suivant :

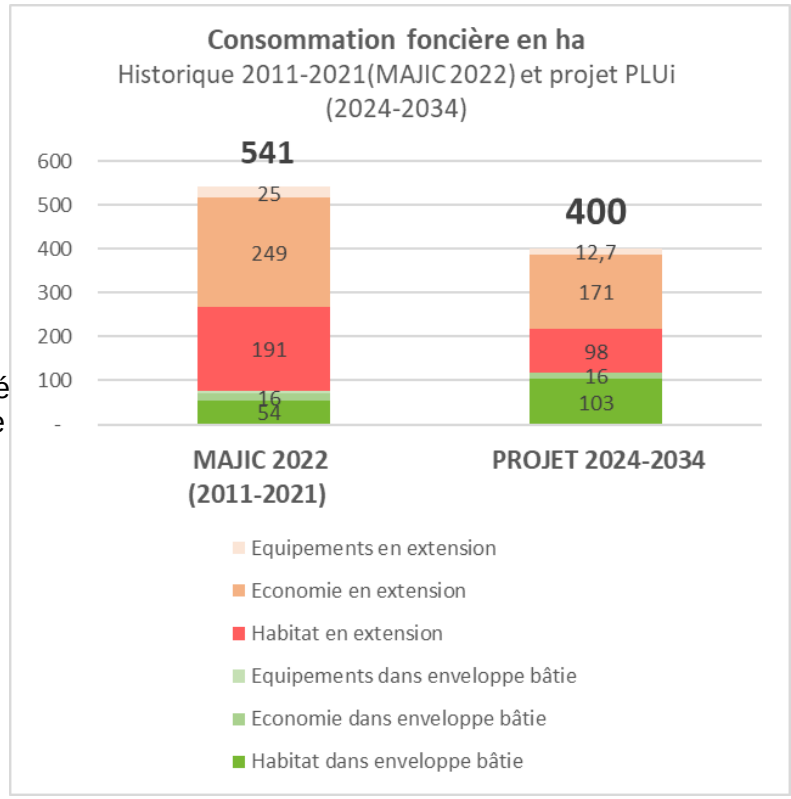
Bien que la surface totale couverte par les 52 STECAL du PLUi soit de 337 hectares, seule une petite portion de cette surface correspond à une consommation foncière. En effet

- La grande majorité des activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL entr lien ®troit avec le caract¯re naturel d ils s et resteront malgré tout à dominante naturelle.
- Les STECAL les plus importants en surface sont dédiés à la mise en place de parcs photovoltaïc ces STECAL NPV sont tous positionnés à côté des espaces ayant r déjà perdu leur caractère agro naturel.
- La majorité des STECAL correspond à des aménagements déjà existants. Ils ont ainsi é STECAL afin de permettre des évolutions à la marge. Pour chaque type de STECAL, un maximum de constructibilité a été fixé ; c ô e s t c e t t e r é f é r e n c e p o u r l e c a l c u l d e l a 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 81 ha pour les 52 STECAL mis en place sur le territoire.

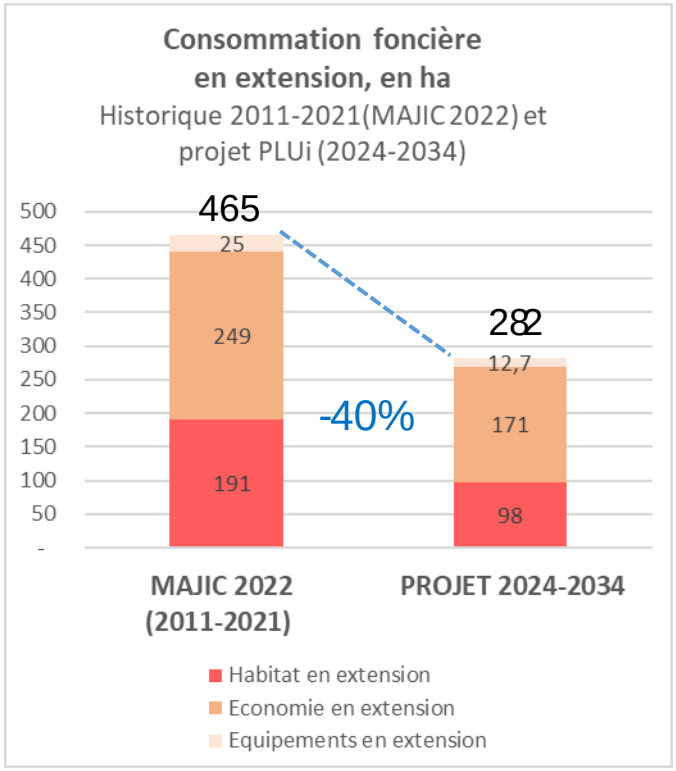
6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi



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

- Pour l õ ® c o n ha au sein des enveloppes urbaines et 171 hectares en extension
- P o u 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 donné 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 ô o n consommation foncière hors des enveloppes urbaines, on passe de 246 ha, soit une diminution d'environ 40% de la consommation foncière en extension. Concernant l õ h a b i r ® d u c t i o n e s t m ° m e e n c o r e -49% plus forte, puisqu õ e l l

Cette consommation embaisse traduit l ô e f f o r t d e l ô e n c o r a p a r l e PLUi, d e l a 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 d®veloppement des communes et de la Communauté
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 dôexploitation existants ou
- 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.

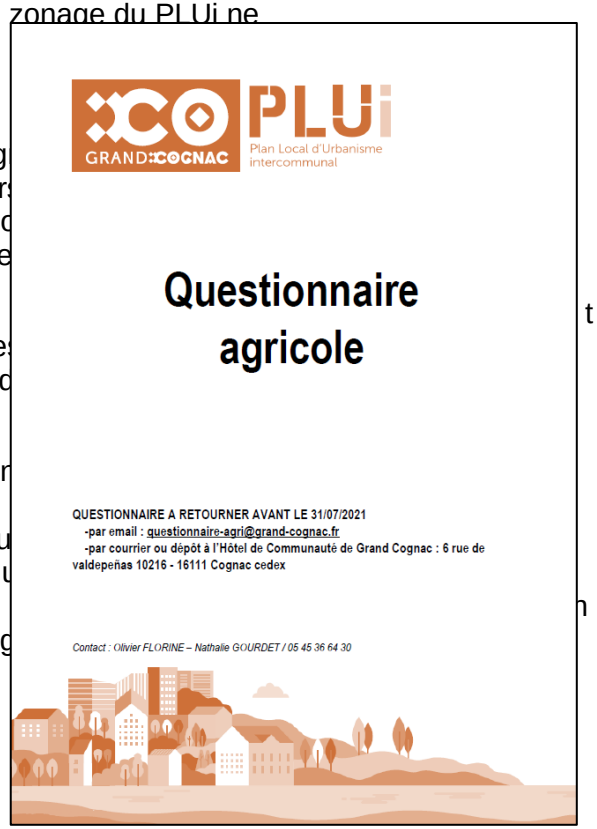
Le travail en grande proximité avec les élus communaux et sur le terrain a permis de veiller à ce que le zonage du PLUi ne vienne pas compromettre un des points-clés ci-dessus.

b) Une large concertation

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

Etant donné la spécificité agricole du territoire (pr®dominance de la vitiés a
à la distillation et au stockage, différence de statut entre bouilleurs de cru et bouilleurs de profession
ont permis de mieux cerner les besoins des exploitants, et ainsi prévoir au mieux le projet de zonage d
apparu que :

- Plus de 70% des exploitants avaient des projets de construction (ce chiffre avoisine les 90% si on
à la retraite/transmissions en cours)
- Un certain nombre dôexploitants, aujourdôhu souha
terme. Ce changement de statut (agricole qu l) se
nécessité de zoner en XV (pour lôexistant) et AUXv (pour nsion)
qui jusquô¨ pr®sent (A). se situaient en zone ag



Questionnaire agricole distribué aux exploitants

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

Par ailleurs, lôagglom®ration a mesurer une ®tude susceptible de ®tendre l'impact de mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT). Ces zones, dôune largeur de 10m prenant place sur les parcelles agricoles exploitées, ont effet tendance à augmenter mécaniquement mesure que les zones urbanis®es sô®tendent, no

Lô®tude pr®sente les r®sultats suivants

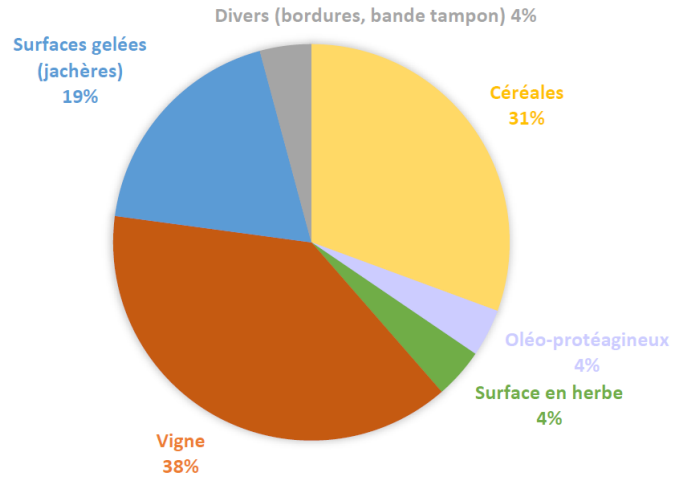
En moyenne, seul tiers du linéaire des surfaces prévues pour être nouvellement ouvertes à l'urbanisation (zones AU, AU X en contact direct avec un espace non urbanisé.

- 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 (PGR)

En conclusion, les surfaces nouvellement impactées par le projet de PLUi, restent relativement lõ®chelle. Seuls 7,5 ha de vignes seront impactés, 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 est la totalité des zones AU mis en place par le prennent place en continuité directe des zones U, avec une limitation au maximum des zones d

Par ailleurs, il est utile de rappeler que chaque zone AU fait lôobjet d'un sch®ma d'agricoles cultiv®es, le PLUi m®nage Programmation (OAP) comportant un sch®ma d'agricoles cultiv®es, le PLUi m®nage zone à urbaniser (AU) est en place dôune haie paysag¯re qui a pour effet constant et environnementale de la zone à urbaniser.



Détail des surfaces impactées inscrites au

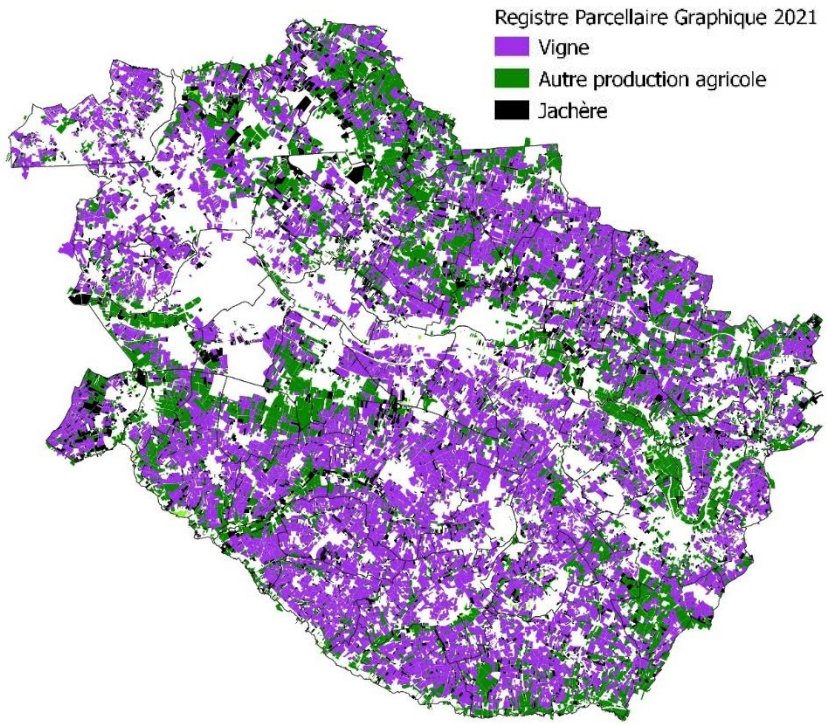
d) Nouvelles zones à urbaniser : un impact global limité sur les parcelles cultivées

Par son choix de localisation des nouvelles zones à urbaniser, le PLUi a veillé à r
l õimpact de l õurbanisat. Pour atteindre cet objectif, les z
AU (Habitat), AUe (Equipements dôint et AU
industrielle) ont ainsi été délimitées de la façon suivante :

- Concertation large pour définir des surfaces urbanisables les plus mesurées
- Localisation quasi systématique en continuité du bâti existant
- Pr®f®rence accord®e aux localisat ible a existant
- Préférence accordée aux localisations prenant place sur des zones délaissées, no cultivées, en friche ou en jachère
- Préférence accordée aux localisation prenant place sur des parcelles à agronomique, naturelle ou environnementale

Si on dresse le bilan de lôimpact foncier zones agricole tel que représenté par le Registre Parcellaire Graphique le plus récent (2021 62% de ces zones prennent place sur des parcelles en jachère (12%) ou non cultivé

Sur les 278 hectares que le PLUi choisit de classer comme nouvelles surfaces à urbanise 107 hectares viendront potentiellement impacter des aces s effectivement pendant la durée de vie du PLUi, les 171 hectares seront sans impact réel su l õactivit® 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 20					
	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 lõhabitat, les ambitions en matière de consommation foncière du SCoT se déclinent à 3 niveaux :

- Consommation foncière en extension de lõenveloppe urbaine existante : 400 ha maximum en 20 ans
- Densité résidentielle minimum hors enveloppes urbaines de 11 logements / hectare (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur)
- Part de production de logements ¨ lõint®rieur de lõenveloppe urbaine existante : 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 lõenveloppe urbaine entre 2019 et 2039

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

- La consommation foncière du PLUi est de 218 ha pour 10 ans (2024-2034) en extension de lõenveloppe urbaine existante
- La densité résidentielle, hors enveloppes urbaines, retenue par le PLUi est de 11 (communes rurales) à 25 (pôle majeur) logements / hectare
- La part de production de logement ¨ lõint®rieur des enveloppes fix®es

	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

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

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en exte… l'enveloppe urbaine entre 20…-2039 en ha

Pour l'économie, les exigences du SCoT se résument à un critère : la consommation foncière e… extension de l'enveloppe urbaine en 20 ans ne doi… …mum

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

Le PLUi fait le choix de consommer une part importante de cette surface maximum à l'économie, alo… même que le SCoT est prévu pour couvrir deux décennies. Il faut rappeler que la filière « cognac et spiritueux » est par essence cyclique et dépend grandement du contexte économique mondial. Le manque … plan du BNIC sur le contexte … pour établir des prévisions de croissance très important…

L'entrée en vigueur … 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 …, on peut considérer que les principales maisons de négoce disposent … la durée de vie du PLUi de possibilités foncières suffisantes pour répondre à leurs projets identifiés, car un certain nombre de bouilleurs de professions ont lancé d'importants projets de mise au… normes et de développement qui ne nécessiteront pas forcément d'être … que les besoins fonciers seront moindres … l'aven… à l'issue de la décennie couverte par le PLUi, et qu'il sera donc possible de respecter globalement …

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

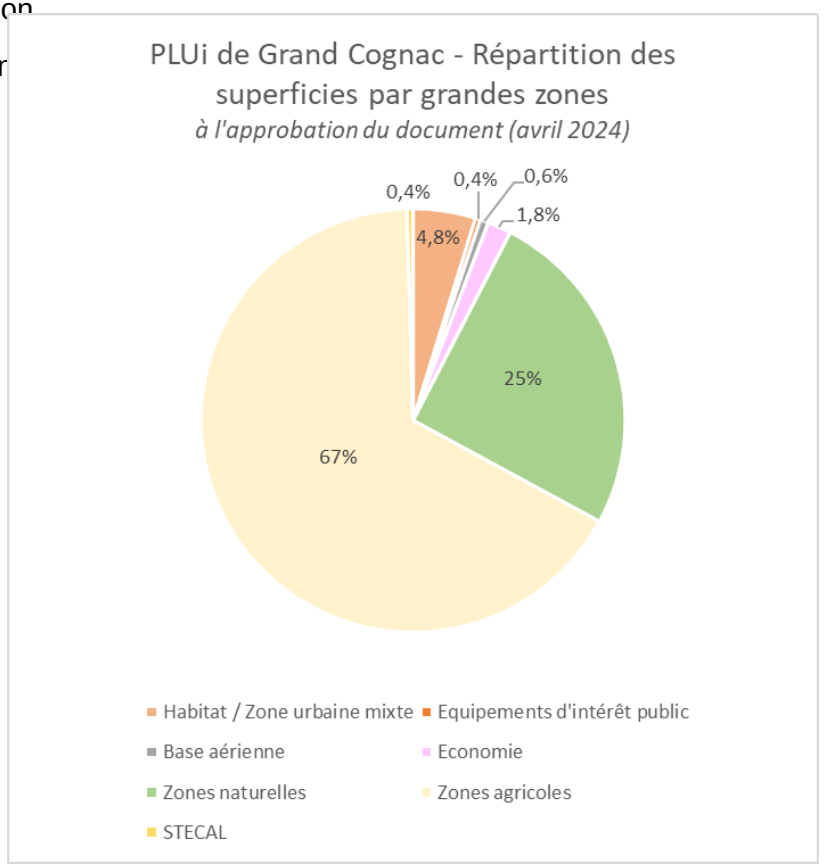
Sur le plan du foncier économique, le PLUi se conforme donc au SCoT puisqu'il prévoit une consommation foncière à vocation écon… de 171 ha pour 10 ans (2024-2034)

c) Bilan global de la compatibilité avec le SCoT

En conclusion, le projet de zonage de la Communauté d'agglomération … avec le SCoT, … la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension …

9. Tableau des superficies des zones PLUi

	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%**



La superficie du territoire de Grand C 70 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 pres les espaces naturels protégés (Np).

En comparaison, les zones à vocation urbaine mixte représentent moins de 5% de territoire, dont environ 0,1% seulement constituent de la consommation foncière nouve

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

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

Comparaison détaillée des surfaces par zone entre lõarr°t et lõapprobation du PLUi

Les ®carts de surface entre lõarr°t du document en avril 2023 et la version approuvée en avril 2024 sont minimes et se justifient par volonté de prise en compte des remarques et demandes issues la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de lôEnqu°te Publ

Un certain nombre de zones dôextension ¨ économiques (AUX, AUXv) ont ainsi été revues, soit à la hausse soit à la baisse, avec pour souci constant de ma foncier été acté dans le Projet de Développement Durables (PADD). Un ajustement similaire été effectué concernant les zone urbaniser ¨ vo avec le m°me s

Surfaces lors de l

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 lõapprobation 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 U	-	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'ô®volution que repr®sente le PLUi par rapport aux documents dõurbanisme en vigueur, il est utile de comparer les surfaces de zonage de ces différents documents. Les tableaux comparatifs suivants tiennent compte de la diversité de la couleur 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, Champagne-Criteuil-La-Magdeleine, Fleurac, Foussignac, Houlette, Le-Juillet-Coq, Julienne, Lignières-Ambleville, Mesnac, Mosnac-Saint-Simeux, Moulidars, Réparsac, Saint-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, Gondeville, Mérignac, Merpins, Métairies (Les), Nercillac, Brice, Saint-Sévère, Saint-Laurent-De-Cognac, Saint-Même-Les-Carrières, Saint-Simon, Salles-D'Angles, Segonzac, Sigogne, Triac-Lautrait et Vibrac.

- Cinq communes nôont pas de RNU et sont soumises au RNU (R¯glement National). Ces communes sont : Bonneuil, Bouteville, Bouteville-Saint-Trojan, Gimeux et Saint-Sulpice-De-Cognac. *Sur ces communes pas possible de faire de comparaison chiffrée puisque le RNU procède à aucun zonage du territoire en tant que tel.*

Surfaces lors de l'ô a p p du PLU (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 03	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 63	26 066	433	1,61%	A	20 519
					N	5 547
Total	**26 833**	**26 833**	**-**	**-**		**26 833**

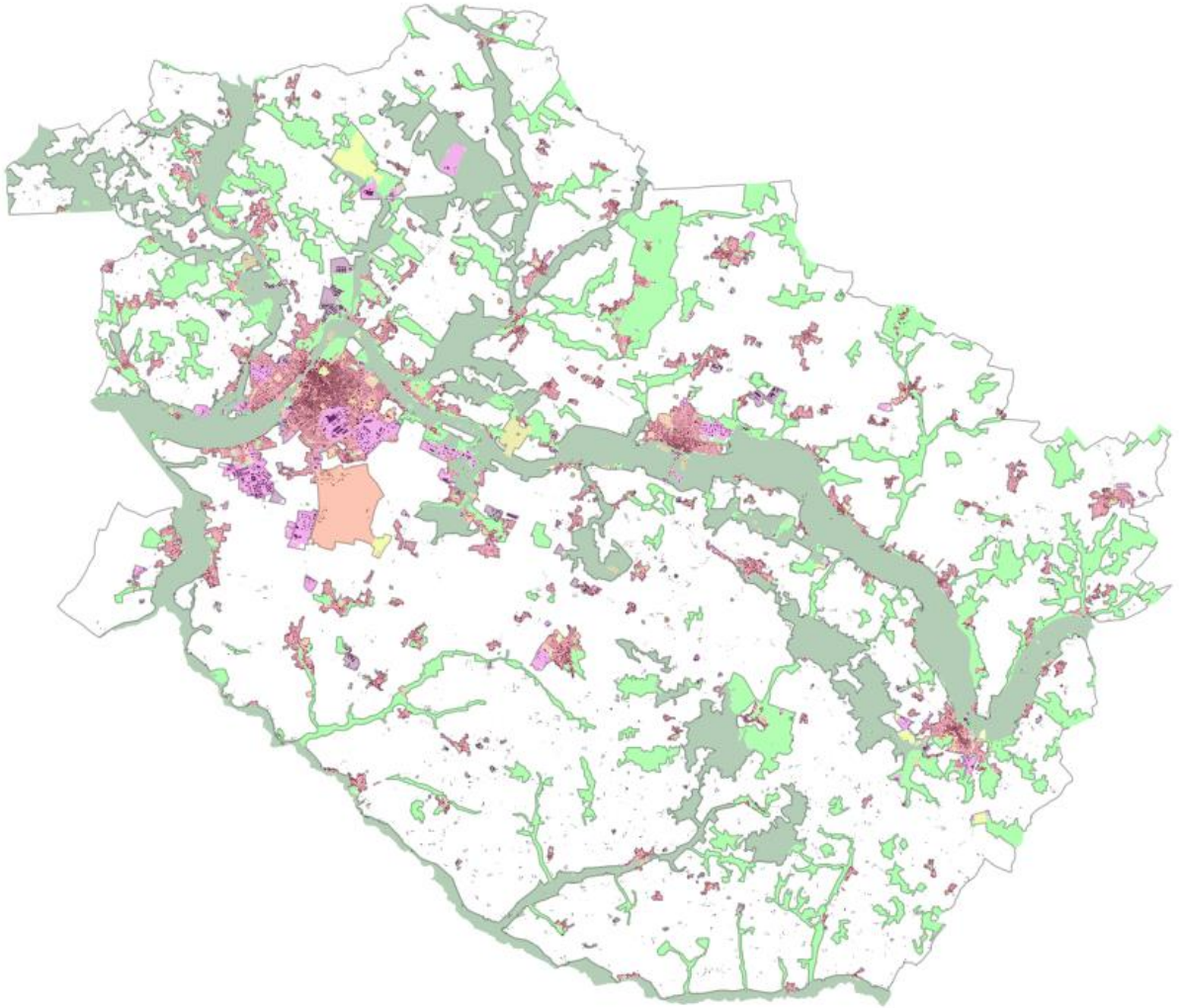
PLUs actuels (30 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (30 communes)		
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%)
U	4 797	4 484	- 313	-0,7%
AU	432	71	- 361	-0,9%
AUX	204	159	- 45	-0,1%
A	24 424	25 909	1 485	3,5%
N	12 377	11 611	- 766	-1,8%
Total	**42 234**	**42 234**	**-**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

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 lôon se concentre un
par des PLU ou des cartes communales (soit 50 co
sur 55), il ressort de ces comparatifs que la
considérée comme déjà urbanisée (zone U ou équiv
globalement en baisse (-624 ha), de même que la surf
dédiée au développement urbain ou économique (b
500 ha environ).

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

En conclusion, le PLUi de Grand Cognac grâce à un trava
important réalisé à la fois sur la densification des en
urbaines, la réduction de la consommation fonc
extension pour lôhabita
du foncier économique, propose pour l
globalement plus vertueux que les docur
(PLU, cartes communales) actuellement en vig
sôappuie pour cela sur
ajusté que par le passé, ainsi que sur un soin pa
apporté à délimiter de manière très mesurée les nouv
zones d Ce faisant, le PLUi à conforter
place des zones agro naturelles du territoire e
minimiser la consommati



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 … -1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce document … de projets.

L'urbanisme … mis en œuvre … exemplaire … lieu un changement de pratiques et nécessite … simplifi… 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 … travail collectif de co-construction avec élus, acteurs, habitants et bureaux d'études, tout au long des étapes … PLUi.

La démarche a été celle … définition des attendus … projet global et cohérent, pour lequel l'intérêt général prime. La règlementation n'est plus l'unique porte … « 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 d'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 regard du contexte dans lequel elles sont appliquées* ». (*Source : Ministère du logement … durable « Modernisation du contenu du PLU » …*)

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

Ce tableau a pour vocation de présentation synthétique des outils mis en îuvre pour le PLUi.

Règlement

règlement graphique (zonage)

- Délimitations des 4 zones :
  U ðAU ðN - 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 õ a p p l i toutes les zones :

En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage

- règles repérages 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, conditio de desserte par l 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 secteu de densification pouvant accueilli au moins 2 logements

+ schémas de principe spécifiques sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certain complexité ou de 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 :

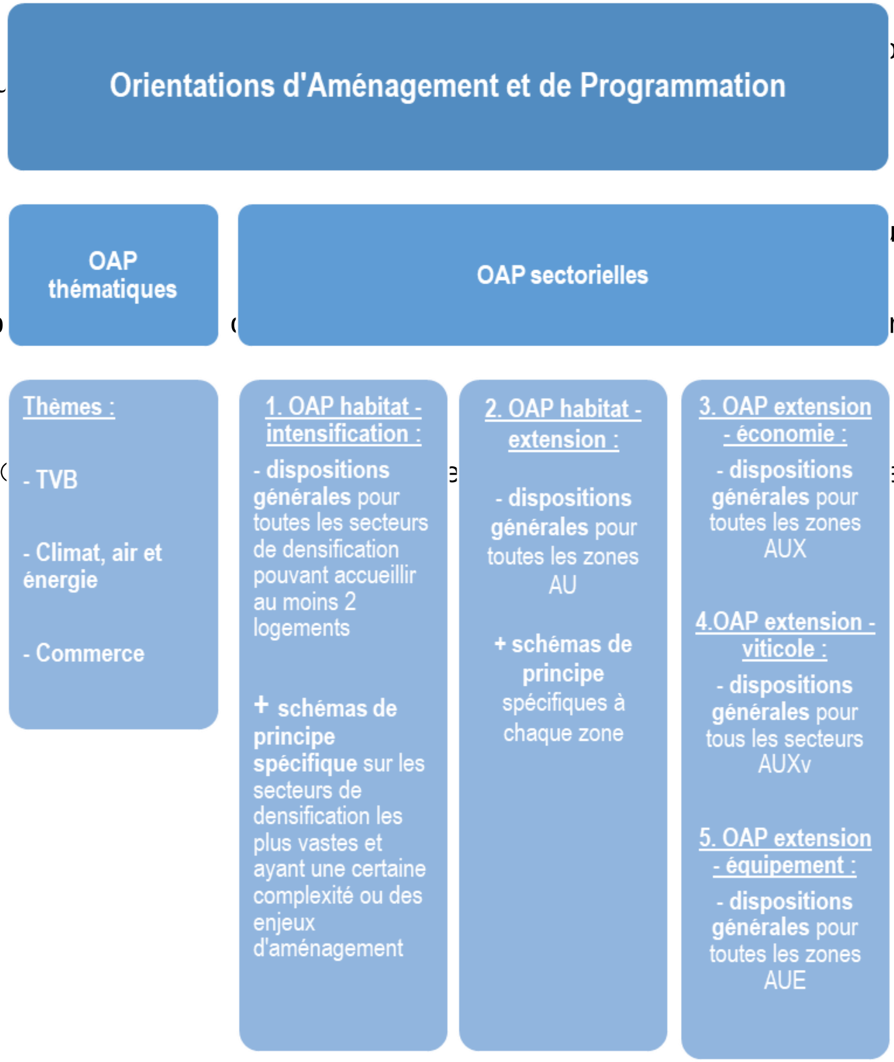
- dispositions générales pour tous les secteurs AUXv

5. OAP extension - équipement :

- dispositions générales pour toutes les zones AUE

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

Dans l'idée de s'urbanisme de projet plutôt que normatif, le projet de PLUi de Grand «Orientations c ... outil d'Aménagement et », que ces dernières soient thématiques ou sectorielles.



Conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme ... umis à autorisation du droit des sols devront être compatibles avec les OAP.

L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait p ... re la norme et la mesure d'exécution.

Au sein des OAP, un code couleur a ... explic

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)

LôORIENTATION DôAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE ç TVB_TRAMES VERTE ET BLEUE

Les objectifs de protections de la trame verte et bleue, qui se décline en différentes thématiques, sont alors pour le territoire et au global, qui se décline en différentes thématiques, essentielles pour le territoire et au 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 dôeau et foss®s
  - Les mares, sources et autres points dôeau
  - 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 définitions, o thématique abordée.

- Recommandations / prescriptions : cela concerne les pr®conisations qui sôappliquent la sur thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection environnementale et paysagère, et dans toute sa divers

Une majeure partie des ®l®ments de patrimoine ont à ce jour le règlement écrit et graphique, et n cripta sur le règlement écrit et graphique, lõart-i2c3l ed uL .C1o5d1e de lõurbanisme.

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

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

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIO « COMMERCE »

Cette orientation d'aménagement a été conçue dans … cadrer

Elle fait suite au constat qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement en périphérisation des « commerces de centre-bourg », processus participant largement au … vitali…

De plus, le DOO du SCoT dispose d'un socle d'or… atière … règlementairement dans le PLUi.

Les objectifs de cette OAP :

- Se doter d'un outil pour mieux orienter « subir » le développement commercial
- 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 … territo…

En effet, la ville de Cognac a été retenue dans le programme national « Action cœur de ville » par l'E… r une c… d'initialisation signée le 15 juin 2018. … de Cognac … Les … ont ensuite été adoptées fin juin 2019 e… fs de … permis d'obtenir l'arrêté préfectoral … Revitalisation du Territoire (ORT) le 6 septembre 2019.

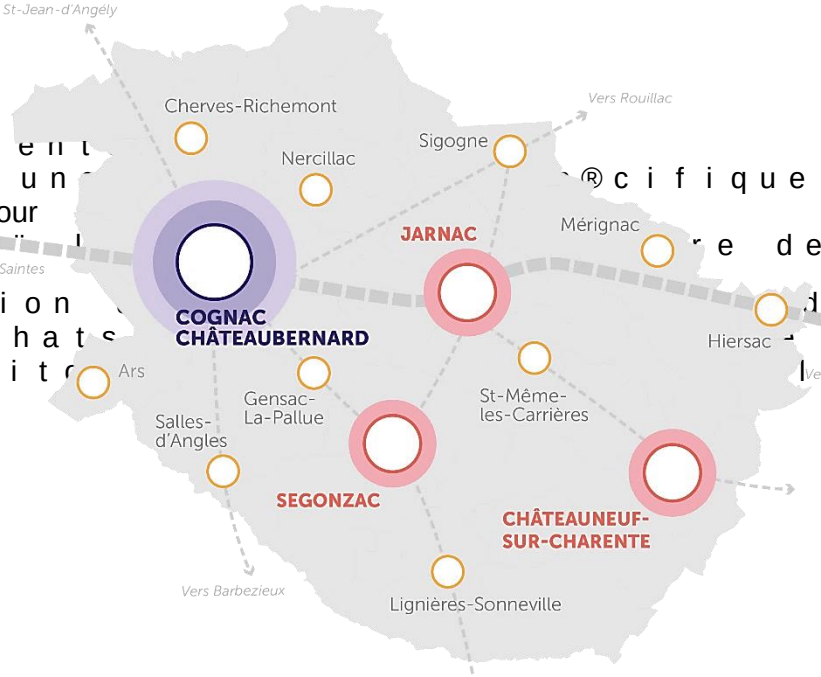
La Communauté d'Agglomération, le maire … -sur-Charente, Jarnac et Segonzac ont ensuite … des c… souhaité engager un processus d'ORT avec ces trois communes, villes centres des anciennes communautés de commune … fusion de 2017, et qui représentent des pôles … des bassins de vie … équilibre … torial.

Ainsi, la fiche action II.1.1 du programme d'Action Cœur de Ville … Cognac : *« Maîtriser la création … l'extension de ZAE commerciale d'intérêt communautaire … implantation commerciale … territo… précisées 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 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.

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



Cette orientation nouvelles implantations commerciales afin quôelles puissent r®pondre ¨ un ®cifique suivant l urbaine répartie en 4 types de polarités (armature urbaine du SCoT), pour permettre de trouver un ®quilibre ¨ l re de G rand Cognac.

Apr¯s une pr®sentation et d®finition dôactivit® courants du quotidien jusquôaux achats les sp®ci chaque polarit® de lôarmature territo le tableau des nouvelles implantations commerciales suivant leur typologie.

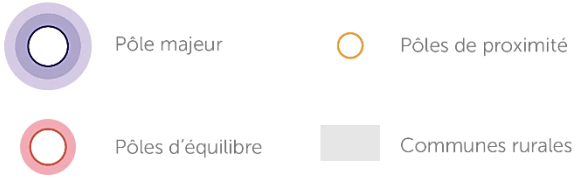


Tableau extrait de lôOAP Commerce du PLUi de Grand Cognac

Organisation du commerce suivant lõarr				
	Typologie dõactivit®s autoris®es p			
	Achats courants, d quotidien	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels	Achats rares
Pôle majeur	Oui	Oui	Oui	Oui
P¹les dõ	Oui	Oui	Oui	Non
Pôles de proximité	Oui	Oui	Non	Non
Communes rurales	Oui	Non	Non	Non

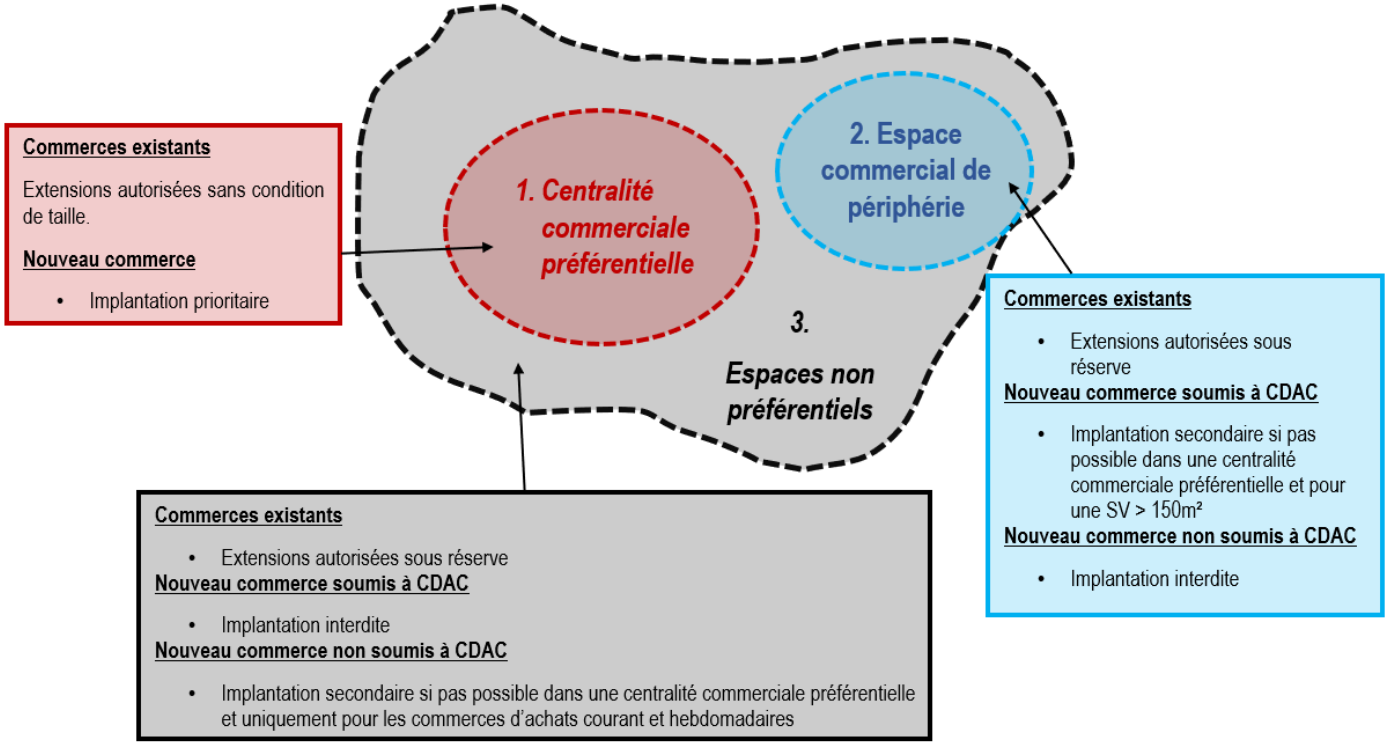
3 2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes «PVD», à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac

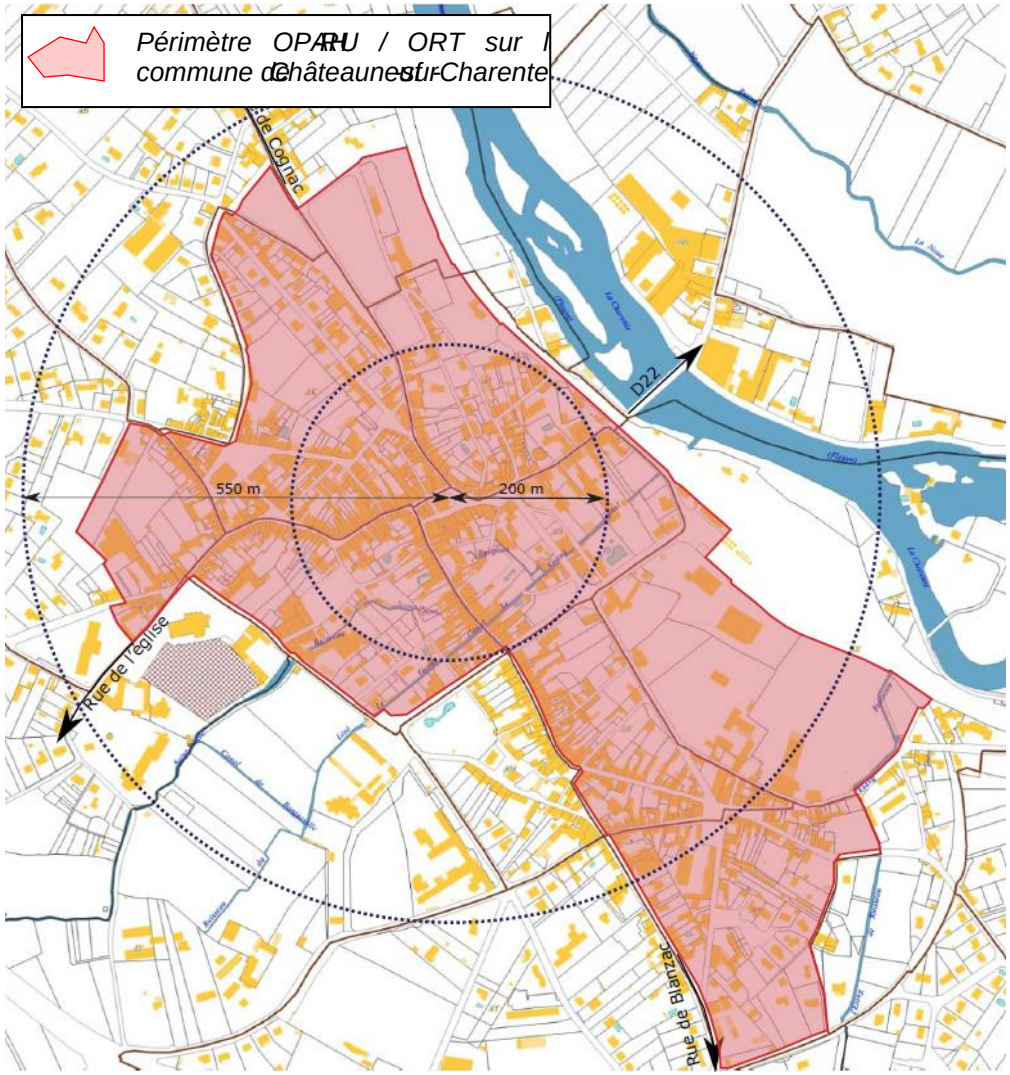
Cette orientation a pour but de bien identifier les deux types dôespace commerciaux de périphérie, à savoir par :

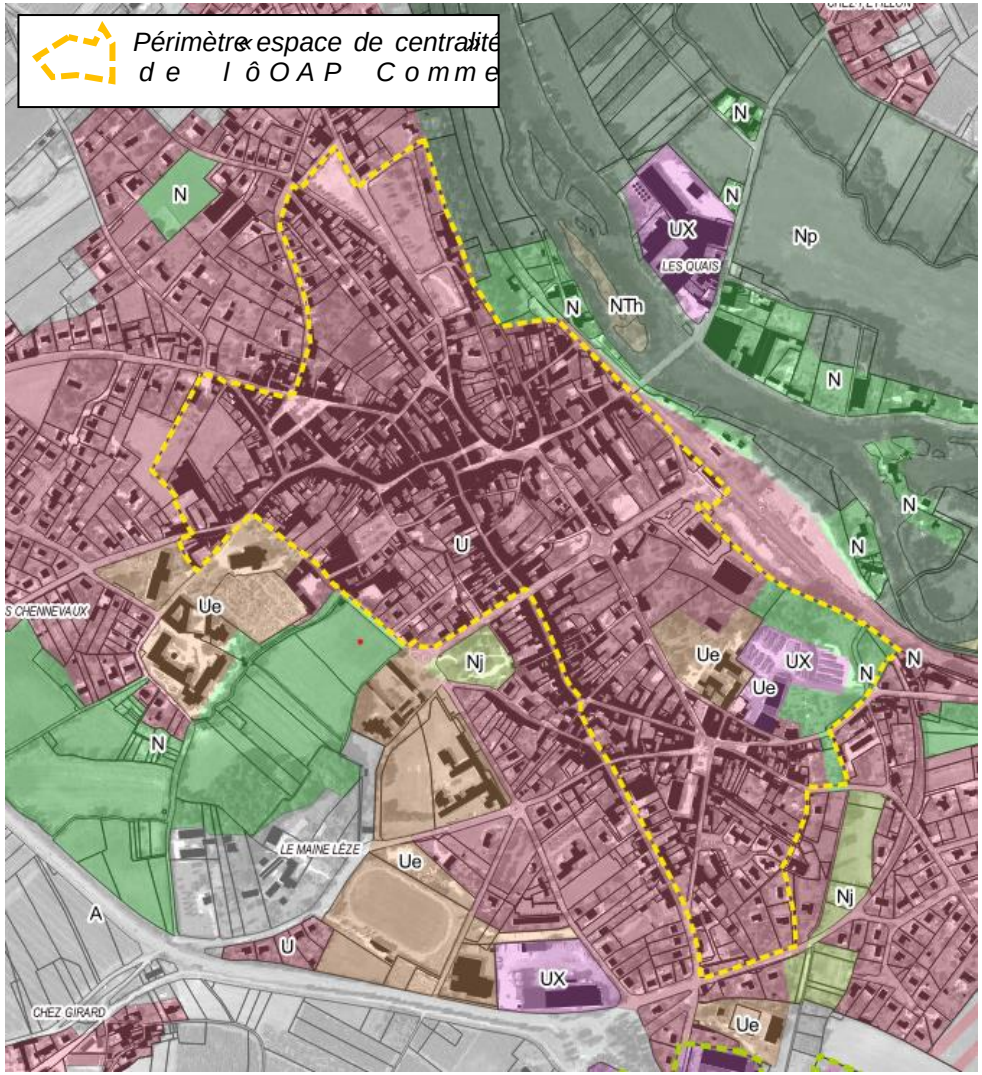
- Les centralités commerciales préférentielles
- Les espaces commerciaux de périphérie

Pour le pôle majeur et les pôles dõ®quilibre, les centralités commerciales préférentielles et les espaces commerciaux de périphérie seront délimités à partir des périmètres ORT travaillés dans le cadre des dispositifs «Action» 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

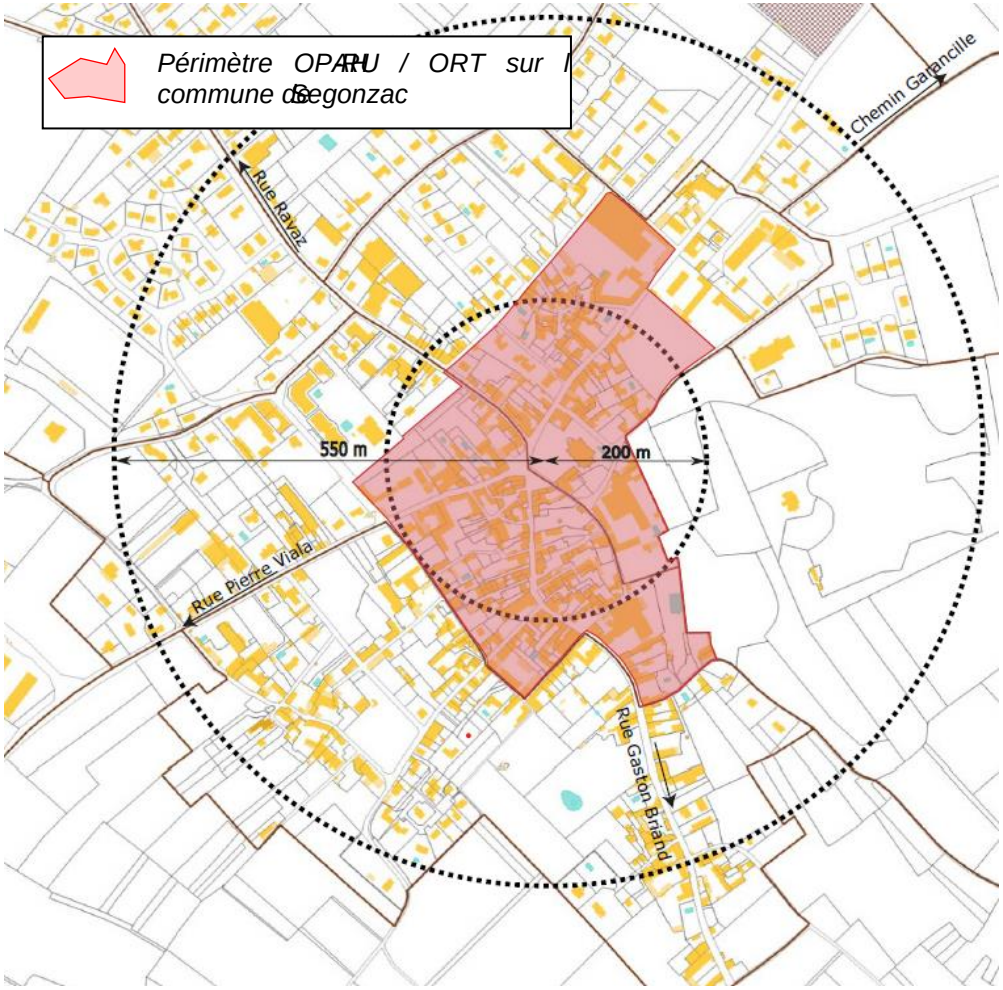
La d®limitation de ces espaces sert de lcõaedxr tee npsoiuorn ldôe®stetabnoniveleimpaetatiorn xdiôsutnae commerciales, dont la synthèse est la suivante

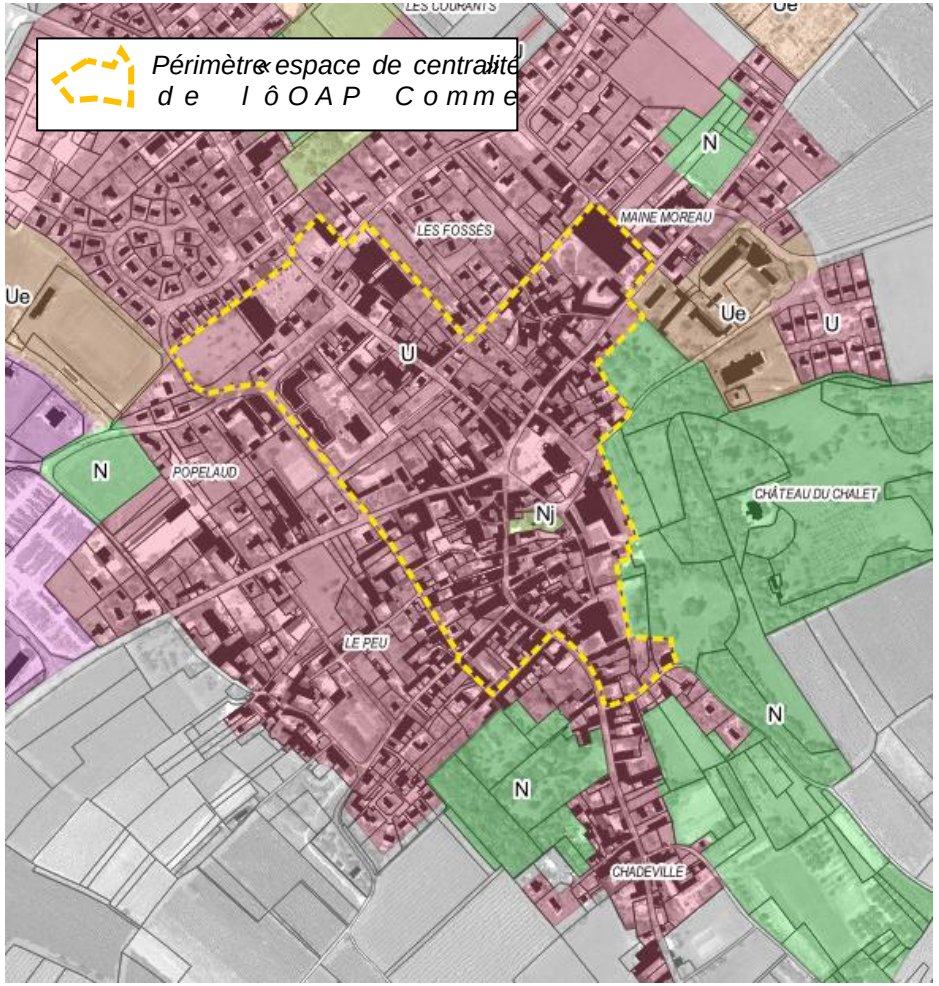




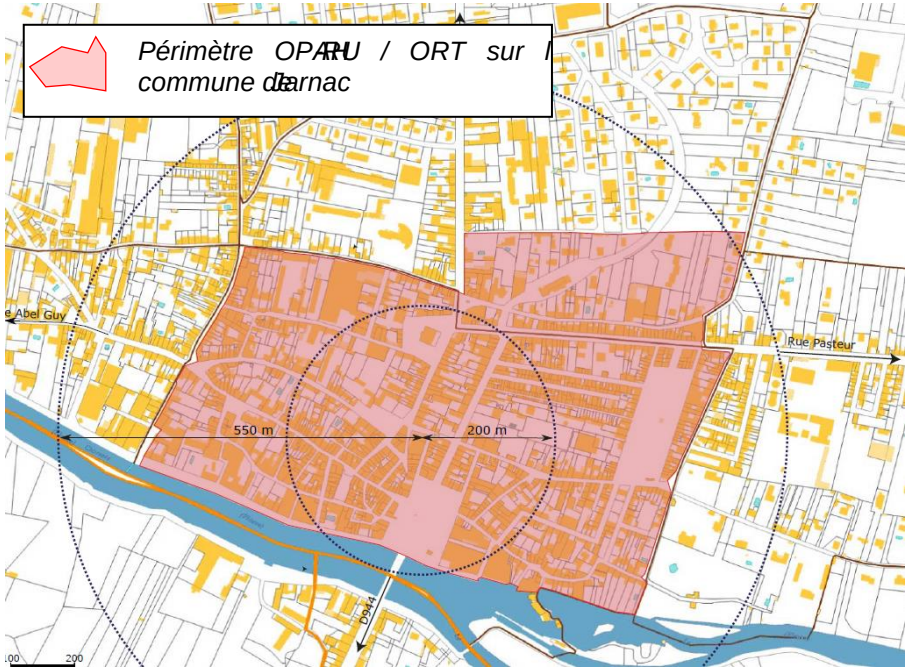


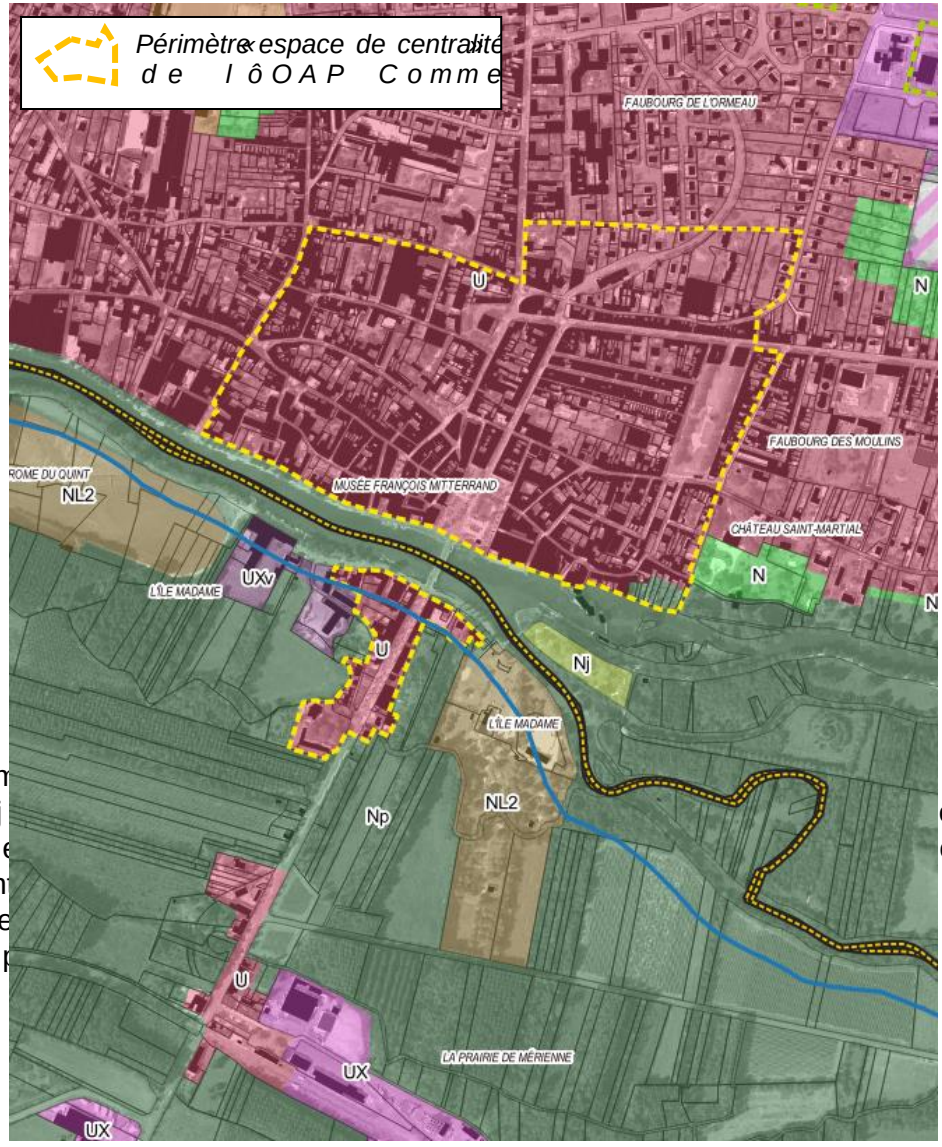
Sur Châteauneuf-sur-Charente, le périmètre espace de centralité de l'OAP Commerce suit globalement le tracé d



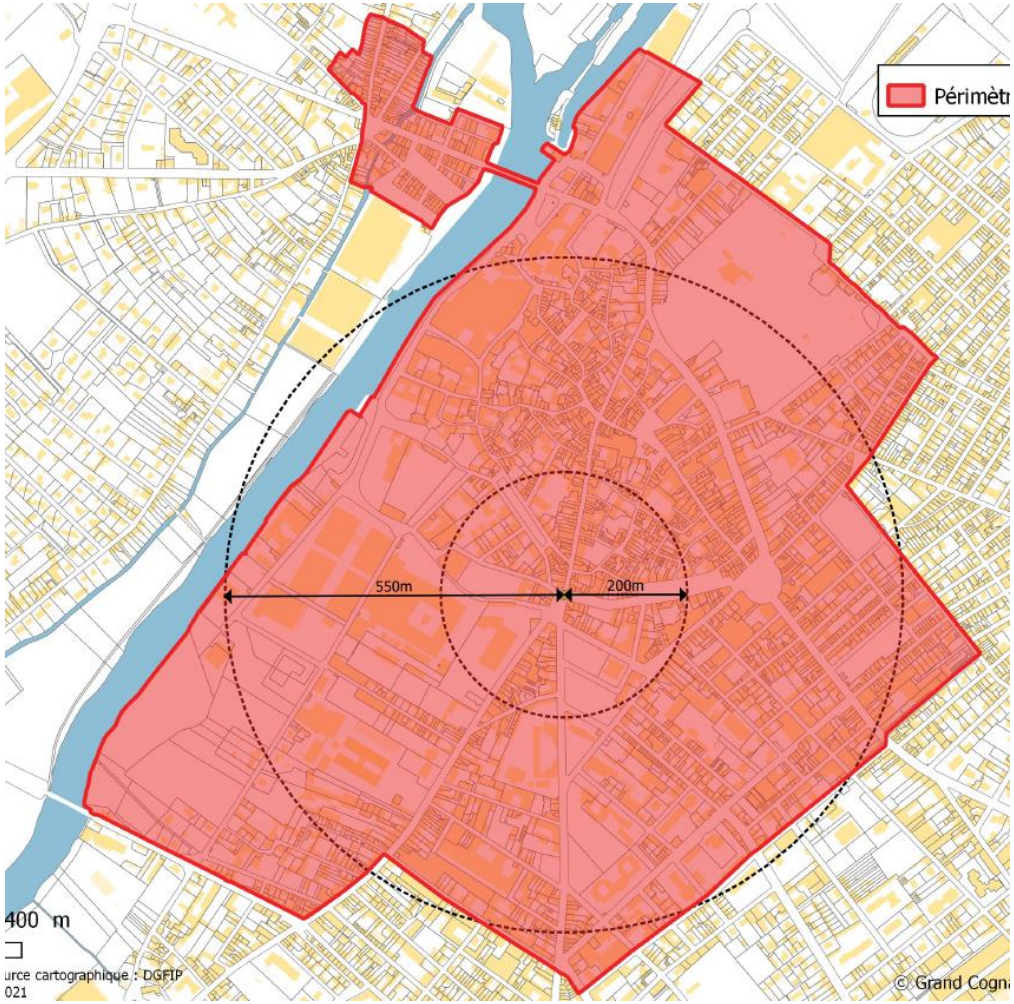


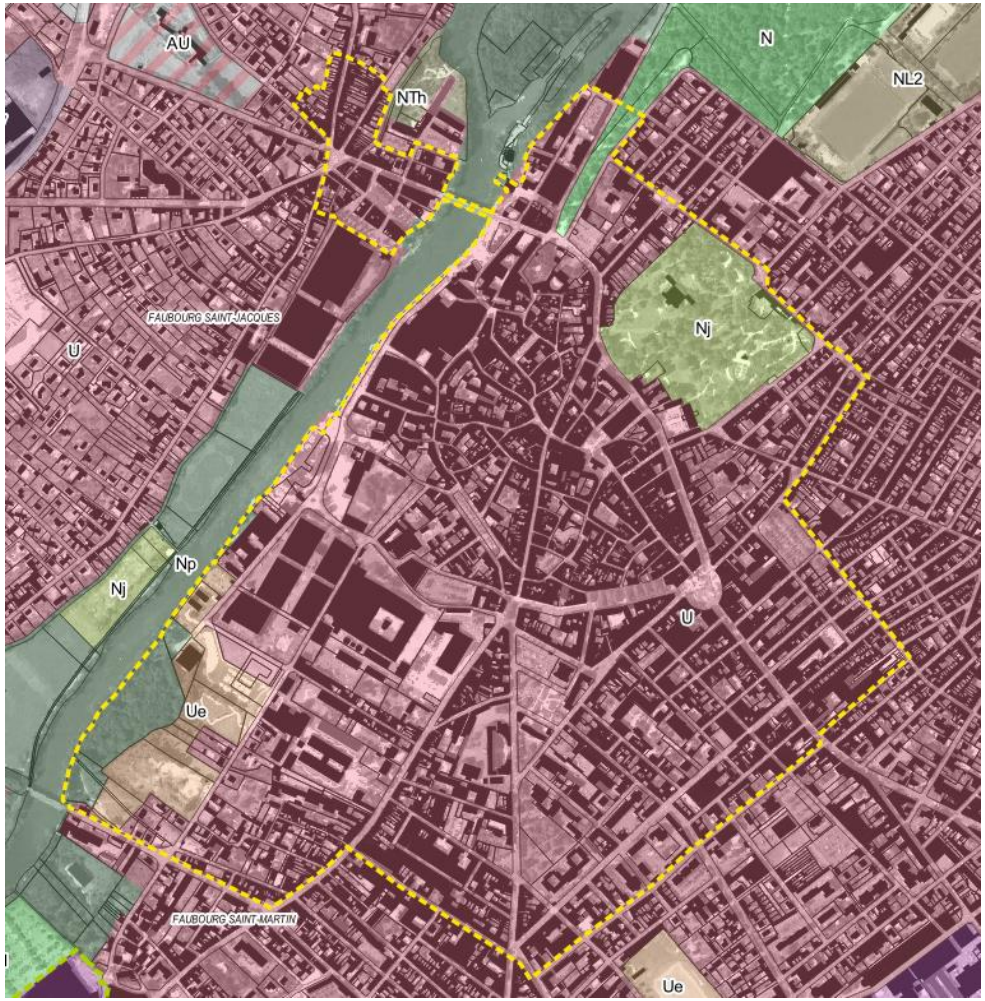
Sur Segonzac, le périmètre espace de centralité de lôOAP Commerce est l®g¯rement plus ®tendôdlun tqeuremalrec
et des quelques cellules commerciales situées à proximité.





Sur Jarnac, le périmètre espace de centralité de l'OAP Comm
p®rim¯tre ORT. A ce dernier sôaj e lôIle
sur la commune limitrophe de Mainxe-Gondeville. En effe e
sud du bourg de Jarnac, permet le dialogue des deux rives de la Charent
déjà quelques commerces et services. Au regard de son positionneme
fonctionnement, il a été considéré que cette entrée de bourg contribuait p
projet de revitalisation du bourg de Jarnac.





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

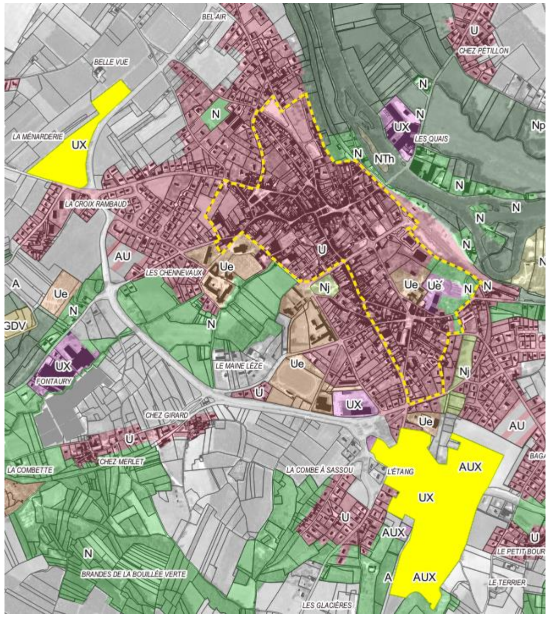
Périmètre espace de centralité de lôOAP Commerce

Sur Cognac, le périmètre espace de centralité de lôOAP Commerce suit précisément le tracé du périmètre ORT Centre

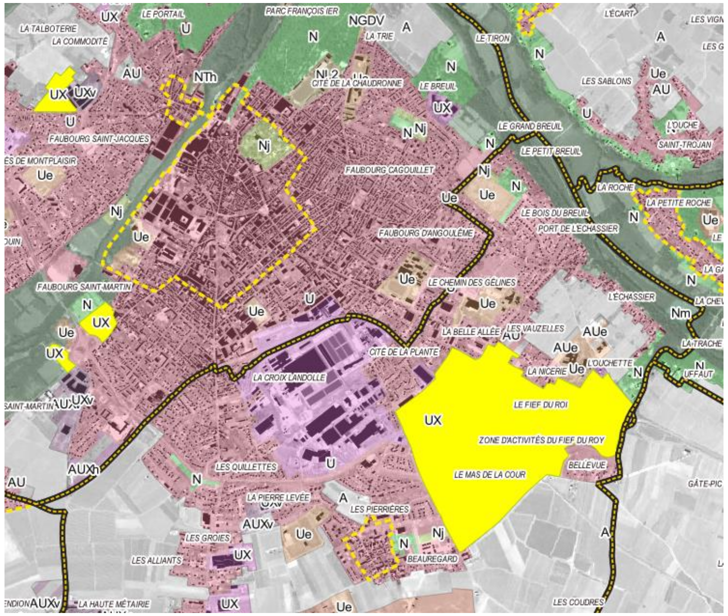
Pour les autres communes du territoire, qui ne sont pas les 4 communes présentées précédemment, un périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce a été défini sur les bourgs, suivant la particularité du tissu urbain et les fonctionnalités propres à chaque centralité.

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

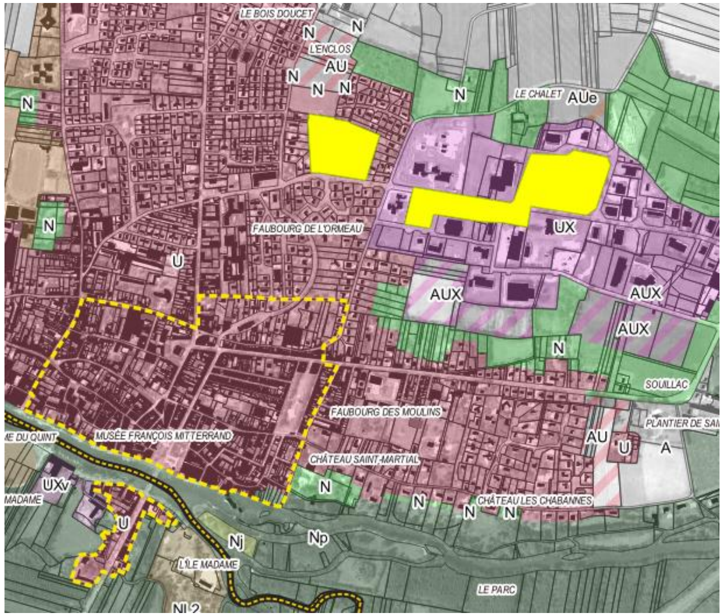
A cela s'ajoutent les « espaces de périphérie », qui sont au nombre de 8 *(voir repérage ci-dessous)*.



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 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 OAP Commerce, un dispositif réglementaire de 151 m² a été mis en place dans certaines communes en règlement écrit des zones UX *(les zones UX se superposent souvent avec les espaces de périphérie)* précisant que seules les constructions nouvelles relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » d'une surface de plancher supérieure à … , permettant de renforcer l'objectif du maintien des petits commerces et artisans de proximité dans les zones U.

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

Cette orientation a pour but d'encadrer le développement du e-commerce, notamment le mode en expansion des drives. Il conviendra à privilégier des dispositifs accolés pour les nouvelles implantations de drive. Lôimplantation de drive isolée). Une attention particuli¯re doit aussi °tre port®e à lôint®gration paysag¯re de l'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 (d®ve activit®s). Pour ce faire, les nouveaux ensembles commerciaux doivent sôi sobriété foncière, notamment en :

- Mutualisant les infrastructures dôacc¯s 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 v®g®talis®e, panneaux photovoltaµques de

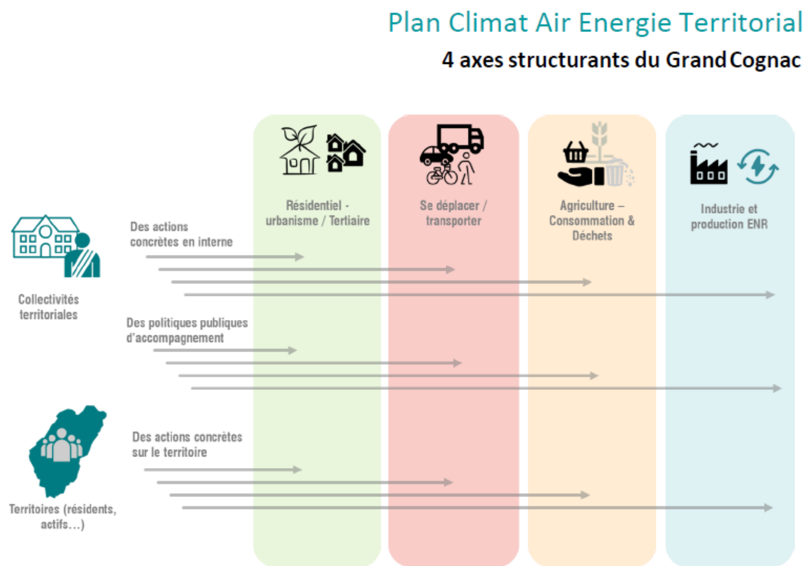
Les nouveaux projets doivent également être intégrés au maillage de liaisons douces ou de dessertes de transports en commun (si existant).

LôORIENTATION DôAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CLIMAT, AIR, ENERGIE »

Cette OAP climat, air et énergie reprend certaines orientations et actions du PCAET de la CA au sein du PLUi et en lien avec des sujets dôurbanisme et dôam®nagement. Le PCAET de l'Agglom®ration. Lôa climat, air, énergie sôarticule autour de quatre orie

- Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments
- Encadrer le d®veloppement des dis ... rgie encourager la végétalisation et solarisation en allant au-delà des obligations législatives en faveur de lôacc®l®ration de
- Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine
- Tendre vers une optimisation de lôe ... enseignes lumineuses décrit dans le cadre du RLPi. Les élus de la C dôAgglom®ration de Grand Cognac or ... ctif lôOAP climat, air, énergie du présent PLUi, dans un souci de cohérence entre différentes actions menées par la collectivité.

A lôinstar de lôOAP climat, air et énergie, le PCAET a pour objectif ... pratiques lors de lô®laboration de pr ... cons® de lôair, de sobri®t® ... réchauffement climatique en intégrant éga un volet pédagogique. Elle présente des parties à but de sensibilisation et de pédag porteurs de projet et des parties de recommandations et de principes à respecter (bo dans le cadre des futurs projets.

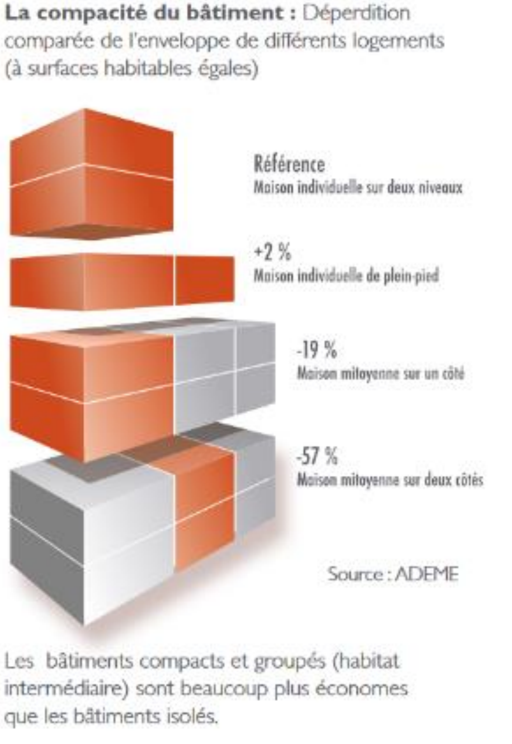


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES po

Ces orientations d'aménagement secteurs en extension ou zones à urbaniser ... d'habitat

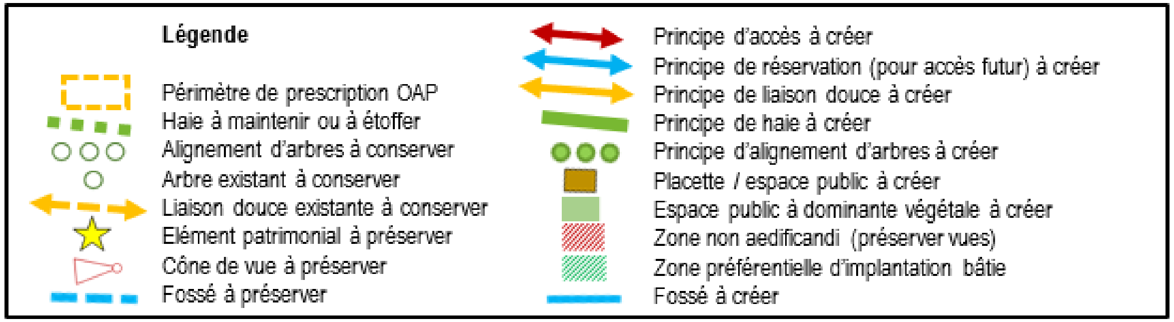
Ces orientations sectorielles présentent deux niveaux de règlementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité

- Dispositions générales qui reprennent des principes ou recommandations communes, soit une cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant, de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon les pr
  - 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.

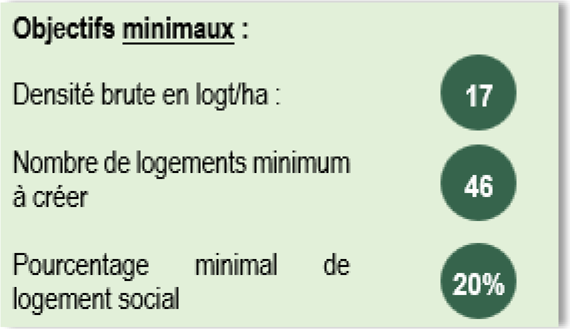


3 Dispositions spécifiques par secteur qui d®taillent sur des secteurs d®finis (zones AU) de terrain lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points s

- Accès et desserte
- Prise en compte des règles relatives à des études de dérogation à la Loi Barnier (par r 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
- Etcé



Pour chaque secteur, un encadré reprend les objectifs minimaux à respecter à lô®chelle du secteur concern® par le p®r



A noter: lôobjectif concernant le pourcentage minimal concernés par cet objectif (essentiellement sur Jarnac). En revanche les deux autres objectifs minimaux à re concernant la densité brute et le nombre de logements ¨ cr®er, sont par une OAP sectorielle avec sch®ma dôam®nagement p

Un atlas des zones AU concern®es par les dispositions de la p r®sente OAP ¨ lôur®anisation (dôou). Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont

- Echéance 1 (à court terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande d'autorisation est dépôt qui n'attend que lôapprobation du PLUi pour °tre d®pos®e
- Echéance 2 (à moyen terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisation sera déposée ensuite ¨ lôapprobation).
- Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisation possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition, rétention/comp

LES ORIENTATIONS DôAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES po

Lôobjectif de intensification urbaine est dôencadrer lôurbanisation en intensif
urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abord, par définition déjà urbanisés.
Ces orientations sectorielles pour les zones entôtion (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilit®). Il sôagit de

3 Dispositions générales qui reprennent des principes ou recommandations ®cerci et des, sô
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 dôencadrer les urbvanisations futures selon le re

¶ Du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à compagnement paysager
¶ Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de densité minimale à respecter par secteur de densification en fonction des polarités SCoT)
¶ De lôoptimisation / mutualisation des acc¯s et dessertes de ces sect
¶ Dôun encouragement ¨ une diversit® de typologie dôhabitat et de form
¶ De la topographie
¶ De la gestion des eaux pluviales par techniques douces
¶ Etcé

3 Dispositions spécifiques pour certains secteurs (une douzaine environ) qui détaillent sur des secteurs définis (sur les dents creuses les plus importantes en terme surface ou sur des dents creuses pr®sentant des éponctés travaillés sur quelques partie 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
¶ Etcé

Lôobjectif ici est dôamener le porteur de projet, afin de concevoir un projet respectueux de mie
son environnement.
En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux une urbanisation couture urbaine, une greffe sur un lieu environnant. Une étude du contexte du site est donc un préalable incontour ¨ toute r®flexion dôam®nagement.

LôORIENTATION DôAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE multis Les

Cette orientation dôam®nagement et de programmation sectorielle concerne lôensemble des secteurs AUe à vocation principale...

Cette OAP est multisite puisquôelle d®veloppe des dispositions g®n®rales avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il sôagit de

3 Dispositions générales qui reprennent des principes ou recommandations suivants, sôappliquant à tous les sites

¶ Concevoir les nouvelles zones dô®quipements respectueuses de leur environnement et des usagers des zones.

¶ Permettre une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

¶ Faciliter lôaccessibilit® et la desserte des zones dô®quipements.

Pour ce faire, lôOAP d®cline les principes suivants :

¶ Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale (maillage entre les zones dô®quipement et les zones dôhabitat, d®placements doux, traitement paysager, accessibilit® PMR, mutualisation et foisonnement du stationnement...)

¶ Rechercher la sobri®t® fonci¯re, (compacité des bâtiments, architecture, v®g®talisation de lôespace, proc®d®s de production d'énergie renouvelable...)

¶ Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert (techniques douces à ciel ouvert, gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle é)

Un atlas des secteurs AUe concern®s par les dispositions précise, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité dôouverture / ®ch®ancier dôouverture à lôurbanisation. Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont

¶ Echéance 1 (à court terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisation / ou dépôt nôattend que lôapprobation du PLUi pour °tre d®pos®e

¶ Echéance 2 (à moyen terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisation est à prévoir à la suite de ¨ lôapprobation).

¶ Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisation ... possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficultés d'acquisition/compétition...)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Cette orientation d'aménagement … zones AUX …

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions … 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, l'organisation (traitement des lisières et des voies de manière qualitative et paysagère, harmonie de traitement pour les clôtures et co… techniques …)
  - Rechercher la sobriété foncière … bâtiments (réduire les surfaces minéralisées, réflexion sur la végétalisati… l'espace …)
  - Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert (techniques douces à ciel ouvert, gest… intégrée des eaux de pluie à la parcelle …)
- Dispositions spécifiques pour certains secteurs concernés par une étude de dérogation à la Loi Barnier. Cela concerne trois secteurs situés à Cessac-la-Pallue, Mérignac et Hiersac.

Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés

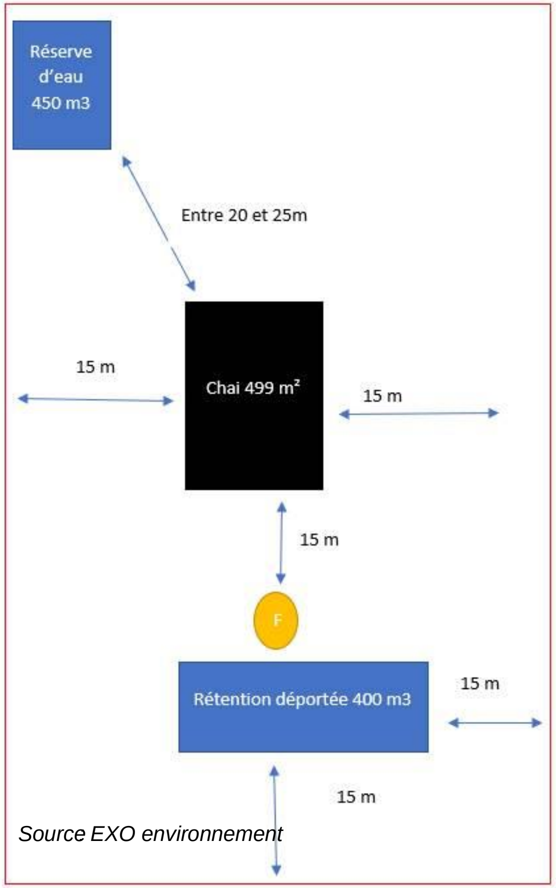
Un atlas des zones AUX concernées par les dispositions … chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture … échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, à savoir :

- Echéance 1 (à court terme) : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation … l'approbation du PLUi pour être déposée.
- Echéance 2 (à moyen terme) : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation … à l'approbation).
- Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi) : cela correspond à un projet dont la demande d'auto… possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/comp…

LES ORIENTATIONS DôAMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES mu

Cette orientation dôam®nagement et de programmation concerne les secteurs AUXv du r¯glement, destinés au développement des activités directement liées à la filière cognac et spiritueux (statut industriel), faisant suite aux sites viticoles et des permanences organi sur les besoins dô®volution des viticulteurs et maisons de n®goce dôici
Cette OAP est multisite puisquôelle d®veloppe des dispositions g®n®rales avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilit®. Ces derni¯res sôorganisent autour de deu

1. Orientation 1 : Minimiser lõimpact du projet sur lõenvironnement et limiter l
2. Orientation 2 : Permettre une bonne intégration paysagère des projets viticoles



Source EXO environnement

3 Orientation 1 : Minimiser lõimpact du projet sur lõe ter l

Cette orientation a pour but de bien préciser que ces secteurs AUXv délimités sur le plan de zonage uniquement aux activit®s en lien avec la fili¯r ux. doit respecter un coefficient de pleine terre de 20%, sauf incapacité dûment justifiée.

Ce coefficient sôinscrit aussi en coh®rence avec s et chaque soci®t® de la fili¯re viticole et plus nsta (ICPE). En fonction des seuils applicables (ICPE on o prescriptions li®es ¨ la protection des tiers, ents notamment la disponibilit® dôune r®serve dôeau, des n d®p distances imposées entre les bâtiments.

«Il existe une contradiction entre les norm s®curit® pour lôindu recul) et les contra et du PLU, qui baissent les surfaces disponib construction».

Lôantagonisme entre la somma et les normes imposées aux projets de la filière a é dès la phase diagnostic, lors des ateliers de concerta (*voir remarque ci-contre à gauche*). De plus, les habitants et é du territoire ont pu s dôint nombreux projets viticoles, qui pouvaient ma lôharmonie du paysage, pou vie des habitants et la qualit®s du ivit territoire.

Ainsi, dans un souci dôune meilleure prise en compte de lôenvironnement et du paysage dans les futu[...] lôOAP [...] le pr® 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 sp®cifique aux projets [...]nac e[...] meilleure intégration des projets dans leur environnement et dans le paysage, notamment en instituant systém[...] en compte de lôint®gration dans les paysages [...] de ch[...] la forme des bâtiments. Les projets doivent également répondre à une qualité paysagère (en coh®rence [...] au Patrimoine culturel immat®riel fran-ais de [...] en p[...] Cela fait aussi le lien avec des recommandations déjà présentées au sien de la charte paysagère et architectu[...] Charente-Pays du Cognac.

LôOrientation ouvre sur la cr®ation [...]urale pour permettre de d®[...] nouvelles formes de constructions innovantes et plus durables (des réflexions sont en cours sur le sujet).

Un paragraphe spécifique sur les critères liste quelques recommandations pour mieux accompagner le[...] positionnement é).

Par ailleurs, lõOAP pr®sente des dispositions sp®cifiques [...] Bonne Chance pour la commune de [...]rta[...] Foussignac.

Un atlas des secteurs AUXv concern®s par les dispositions [...] pr®cise pour chaque zone, la surface ainsi que la priorit® [...] dôouverture ® chaque urbanisation. Cet échéancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, à savoir :

- Echéance 1 (à court terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisat[...] attendue d®s lôapprobation du PLUi pour °tre d®pos®e
- Echéance 2 (à moyen terme) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôautorisat[...] après la suite ¨ lôapprobation).
- Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi) : cela correspond ¨ un projet dont la demande dôauto[...] possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/comp[...] résation, etc.)

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 appliquée) à laquelle appartient la zone concernée

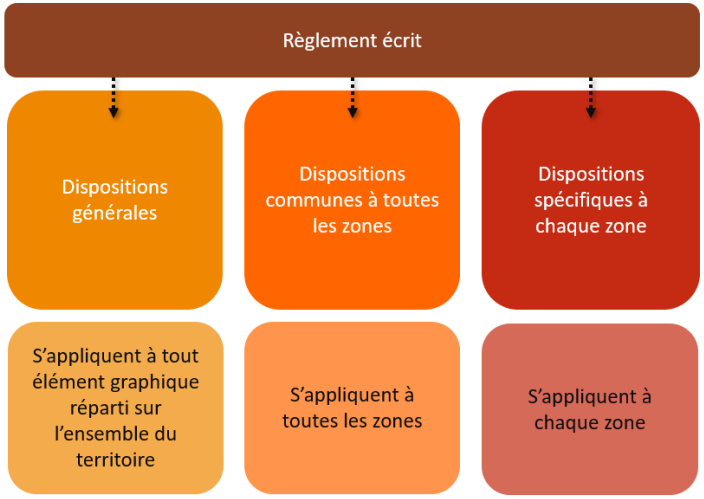
	OAP sectorielles «Intensification Urbaine»		OAP sectorielles «Extension Habitat»		OAP sectorielles «multisite Equipements»	OAP sectorielles «multisite Economie»	OAP sectorielles «multisite Viticole»
	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques (avec schéma de principe)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques (avec schéma de principe)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions générales (écrites)
Zone U Secteur dôi logements minimum *	X						
Zone U Secteur d-ôi superficie importante et/o complexit®	X	X					
Zone AU extension pour habitat faible superficie et absen dôenjeux			X				
Zone AU extension pour habitat superficie importante et/o complexit®			X	X			
Zone AUE extension pour équipeme					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 qui énoncent, pour chaque dôurbanisme.

- 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

3 Les ®l®ments de patrimoine du Code de lõurbanisme dãns ses dispositi

Cet outil r®pond ¨ un objectif de protection dôordre culturel, historiq
Il permet dôidentifier au r¯glement graphique les ®l®ments que l'on a plaisir ... 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 class®, Site Patrimonial Publique qui figurent en exe du PLUi. Pour cette raison, les communes concern®es par ces protections plus fort ... est à noter que 19 communes ont mené, en parle de lô®laboration du PLUi, une d®marche aux abords de leurs Monuments Historiques. Cela concerne les communes de Angeac-Champagne, Bassac, Bouteville, Chagrente, Boutiers-Saint-Trojan, Champmillon, Châteauneuf Charente, Chervès-Richemont, Cognac, Gensac-la-Pallue, Genté, Juillac-le-Coq, Les Métairies, Mérignac, Saint-Brice, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Sulpice-de-Cognac, Salles Segonzac et Sigogne. Les dossiers de PDAs 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 en concertation avec les élus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard de critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire. Pour certaines communes ayant d®j¨ r®alis® cet inventaire dans le repérage existant.

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

3 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 pas de surface 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 °tre autorisés sauf ces fouilles archéologiques et les travaux sur les éléments existants dès lors que cela ne porte pas atteinte aux éléments repérés.

3 Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architecturel et/ou historique et/ou culturel (logères, maisons de ma fait le choix des éléments les plus qualitatifs au sein de son patrimoine architectural. Ces ®l®ments se situent aussi bien

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 aux[...] de petit patrimoine (porches, pigeonniers, [...]) [...] é. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments [...] préservation 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 a[...] mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agi[...]

Les éléments de paysage et de continuités écologiques [...] L.151-23 du Code de l'urbanisme [...]

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

Les zones humides

L'état des connaissances des zones humides [...] inventaires de zones humides sont en cours, menés par les syndicats de [...] bassin. Afin de répondre aux enjeux prioritaires du PLUi, une première [...] a concerné les secteurs correspondant aux zones à urbaniser (à vocation d[...] d'économie ou d'équipement [...] afin de s'assurer que le projet de PLUi [...] ne [...]. Cette première série d'inventaires a permis de finaliser [...] 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 mi[...]

Afin de tenir compte de l'ensemble [...] Garonne et des SAGE, le règlement écrit prévoit que toutes les zones humides délimitées [...] 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 [...] historiques et écologiques. Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables, qui animent le paysage linéaire des co[...] 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 [...] les perspectives. Ils permettent aussi de créer une ambiance particulière, parfois associée à des chemins ou allées anciennes. Leur repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrai[...] 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 de leur état. Sur ces boisements, les abattages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, de sécurité ou de besoins techniques collectifs justifiés. 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) de … ce milieu … écologique.

Un paragraphe spécifique concerne spécifiquement les … 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, afin de permettre la pérennité de ceux existants, … comme élément de diversité … tournés vers la vigne. Les vergers ont été repérés par la paysagiste lors de ses sessions de terrain, complétés par les ajouts de certains élus … le maintien de la végétalisation, … ce dernier … 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 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 … contribuent à l'entretien de ces milieux ou … qui constituent des 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 … 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 … milieux, or un classement en EBC imposant la destination forestière, ne permettrait pas ces projets de réouverture. C'est pourquoi … grands réservoirs de biodiversité, ont été repérés par le L151-23, 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 reportées sur le zonage et sont soumises à des règles particulières relayées au niveau du règlement de ce PPRI. Le règlement du PPRI se substitue au règlement écrit du PLUi sur les secteurs concernés.

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

que le secteur soit en zone rouge ou bleue du PPRI. A noter que les PPRI du Fleuve Charente … révision. L'objectif du PLUi est d'intégr… dès l'approbation du PLUi, soit par le biais d… , en … nouveaux PPRI.

Les règles du PPRI visent à assurer la séc… libr… Ce règlement distingue des zones rouges (plus exposées au risque) et des zones bleues (m… risque) avec une gradation des règles de constructibilité ou d'… quelles … impérativement répondre. Ainsi, certaines zones urbaines sont directement impactées par ce p… point de vue urbanistique et au regard de leur tissu et de leur insertion au sein des centres-bourgs ou centres-villes, ces zones restent des zones « urbaines », mais elles ne demeurent pas pour autant constructib… de cette servitude PPRI qui les i… r Cog… *(exemple d'illustration ci-contre)*

Zones soumises au PPRI du Fleuve Charente

Extrait du plan de zonage, Quartier du Chail, Jarnac

Dans un second temps, les zones inondables … l'Atl… affluents de la Charente (Antenne, Fossé du Roi, Soloire et Né).

Le règlement écrit du PLUi fixe les règles … s sec… règle générale demeure l'inconstructibilité … ques … la réduction du risque inondation, par des besoins d'i… mise … existantes peuvent évoluer à la marge, da… expose… inondation et en privilégiant, lorsque cela est possible la surélévation.

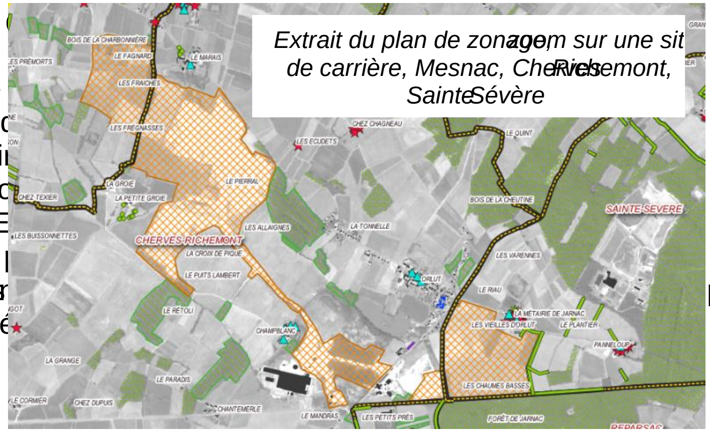
Les zones concernées par des mouvements de terrain

Les zones soumises au PPRN « Mouvement de terrain » sont également soumises à des règles particulières … 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 v…

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

Repérée sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, ces zones peuvent acc… valeur des ressources naturelles. Une quinzaine de sites repérés au niveau du règlement graphique. Cette identification leur permet d… pouvoir continuer leur activité et de la conforter ou de réaliser des extensions …

Ce repérage a été réalisé sur la base de données communiquées par les sociétés exploitantes […] leurs projets et autorisations d'exploita[…] suivan[…] Carrières (SRC) qui est en cours de réflexion. Un questionnaire a également été transmis à chaque […] carrière, pour pouvoir établir une fiche […] rière, les projets envisagés ainsi que les projets de reconversion des carrières en fin d'exploitation (développement de parcs pho[…]. C'est […] qui a permis de prévoir les outils règlementaires adaptés (trame carrière et instauration d'un « NPV » pour STE[…] permettre de cibler les sites déjà anthropisés et plus exploitables pour les carrières, où des parcs […] pourraient se développer. A noter également […] carrières […] perts et de leur prise en compte dans le PLUi » a été organisée le 27 avril 2021, afin de pouvoir établir collé[…] 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 […] 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 […] qu'elle ne porte pas […] 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 d[…]*

L'objectif de favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole et viticole qui sont une composante de l'ident[…] de cette activité ; les changements de destination ne sont donc possibles que dans le respect des règles de réciprocité et ne […] compromettent pas la qualité paysagère du site. Aucun changement de destination ne pourra être autorisé si une activité viticole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité directe du bâtiment.

Les linéaires commerciaux

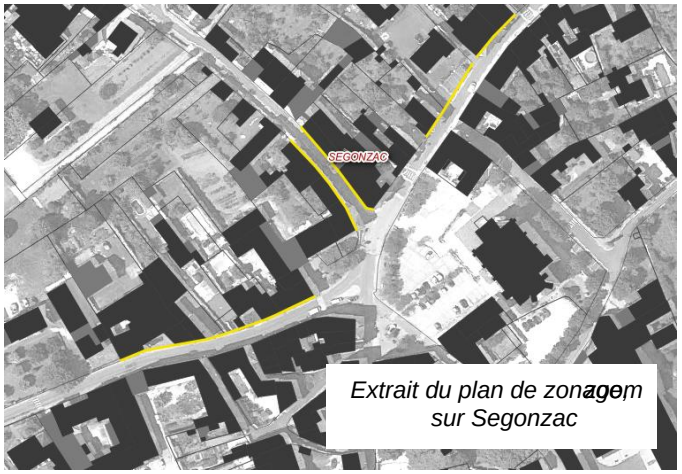
Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux à protéger au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le cœ[…] relativement dense et : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ce travail fait également le lien avec les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Petite Ville 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 les cheffe de projet « PVD » du territoire et adaptés pour être en cohérence avec cette démarche de revitalisation engagée dans les co[…] concernées. Ces linéaires viennent appor[…] 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 dô°tre efficace sur lôensemble pour des conduire à la créatio-bourgs pourraient conduire à la créatio de friches, faute de repreneur pour une cellu de la rue concernée.

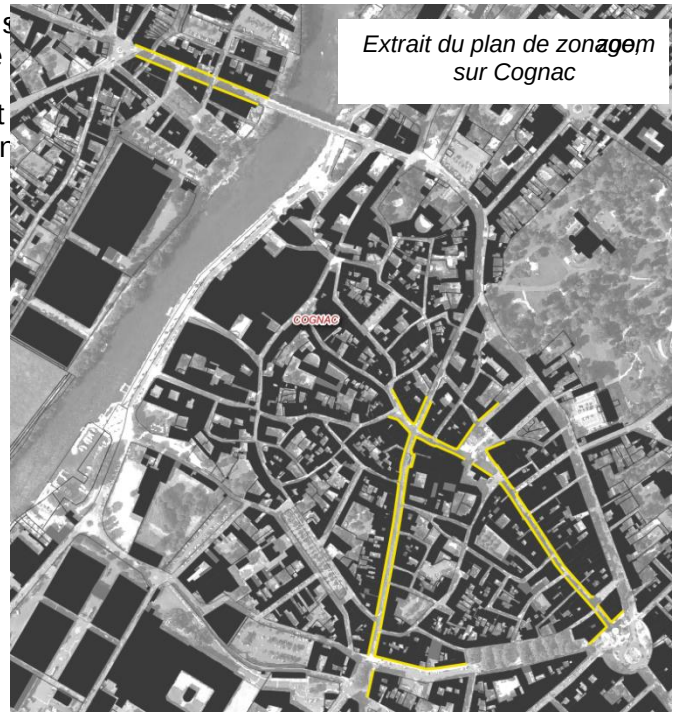
Cet outil permet dô®vit-er lses commerciaux, artisanaux ou des-chaussées commerciaux, artisanaux ou des afin de pr®server ¨ minima lôarmature comme

Le changement de destination ou de sous-destination dôun local existe vers ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans un tableau au niveau du règlemen

Linéaire commercial



Extrait du plan de zonage, sur Segonzac



Extrait du plan de zonage, sur Cognac

3 Les emplacements réservés du projet de PLUi

Le projet de PLUi de la Communaut® dôAgglom®ration ombre ont été reportés des documents a d
dôurbanisme en vigueur et dôautres ont ®t® ajout®s au regard de lôanaly

Les emplacements réservés ®finis par lôarticle L151-41 du Code de lôUrbanisme, sont (*appel*): *les ®l®m®nts*

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

=> Le projet de PLUi comporte plusieurs sites ôaire effet, voilus a
Cherves-Richemont) ou zones de stationnement et liaisons douces, notamment le long de la Charente, Flow Vélo. Certains élargissement de voirie
ou am®nagements de carrefours sont ®galement utiles ®vers espaces les plus contraintes.

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

=> Les collectivit®s utilsent cet outils pour équipements pour lesquels aucune maitrise o
fonci¯re nôest ¨ ce jour assur®e. Le cas ffet, les besoins des collectivités en matière d'équipements et de
services. Il convient donc dôanticiper ces demandes lôcorsqu'elles Cr
Charente, extension de la station dô®puration de Gent®, am®nagement du aubernad multi
é).

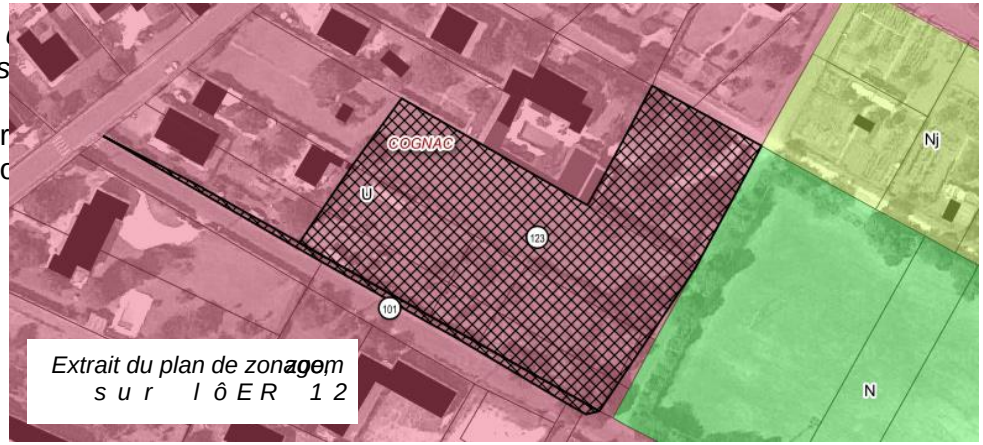
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

=> Le PLUi ne d®limite pas sp®cifiquement dôemplacements écologiques. En effet, v®s
les espaces concernés et identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue ont été protégés par le zonage N ou Np, soit par une prescription au titre du
L151-23 du Code de lôUrbanisme, soit ce sont des espaces appropriés pour les
lôinstauration dôun emplacement ®, quelques emplacements r®serv®
®cologiques, par exemple sur Gent® avec la cr®ation d'aubraies boisées
Sur Mainxe Gondeville un emplacement r®serv® a ®t® positionn® pour la p

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

=> Un emplacement réservé a été déterminé pour per
r®alisation dôune op®ration
Cognac, sur un espace dont

ille



Extrait du plan de zonage
sur lôER 12

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée n'excédant pas 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 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 nôa ®t® identifi®

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 nôest pas concern® par cette probl®matique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à prévoir 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 les redondances au sein du règlement écrit, il a ®t® fait le choix de basculer 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 aménageables

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, notamment en limitant les mouvements de terres.
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 plantation)* ainsi que de limitation de lôimperm®abilisation des sols.

ARTICLE 2 : Stationnement

Adapter les exigences de stationnement en fonction de la taille, la nature et la destination des constructions, notamment lôlô®talement urbain. Favoriser lôimperm®abilisation des zones aires de stationnement (notamment).

ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Encadrer les constructions nouvelles en exigeant la qualité architecturale, une lôenvironnement et une d®molition encadrée par les Chartes de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Cognac. Pour la rénovation, il est attendu de respecter les caractéristiques architecturales de la construction et la environnante. Ces règles volontairement ouvertes ne doivent pas empêcher la réalisation d'expressions contemporaines de qualité.

ARTICLE 4 : Clôtures

Encadrer lôaspect et la composition des clôtures de rendre attractif lôespace public, de la dans la gestion des clôtures, afin de rendre plus qualitative la protection des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation. Les clôtures sont obligatoires en limite avec des zones N ou A et elles ne doivent pas bloquer le l 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 s®curit® sanitaire et celle des personnes par le bon ordonnancement.
Permettre la maintenance et une réseau gaz.

ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

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

ARTICLE 7 : Dispositifs de production et dõ®conomie dõ®nergie et autres

Permettre la mise en îuvre des ®quipements ®nergétiques en portant une environnement.

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement définit des règles différentes selon les 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 autorisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières au sein des destinations autorisées

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Règles volumétriques et dõimplantation (hauteur des constructions, emprise au sol, surface de plancher des constructions)

Afin de faciliter la lecture, les titres de la section 2 ainsi que ceux de certains articles sont mentionnés même lorsque rien de règles sont prises en compte dans les dispositions communes.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur de leur territoire est guidé par lõambition

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter aux dispositions communes du règlement.

14. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

3 Les zones urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		Lô ensembl enveloppes urbain des bourgs et c certains village (suivant critère définis et justifiés da le rapport d présentation) c territoire	Mixte (dominan habitat)	Restructurer les espac urbanisés et permettre leu densification. Assurer le renouvelleme urbain et la revitalisation c centres urbains et ruraux Assurer une densification tissu urbain. Favoriser la mixité sociale d lôhabitat Diversifier les fonctions urbai présentes dans cette zone, notamment pa dôactivit®s lôhabitat.	Mixité des destinations et s destinations da revitalisation d avec les dispositifs «Action Ville» et «Petites villes de demain» pour les communes concernées). Densification encouragée par souplesse des r dôemprise et de	La zone U corresp des différents bourgs car elle caractérisée par une densité significa constructions. Même si certaines pavillonnaires périphériques resten denses comparées règlementaire ici est de permettre densification de ces espaces. Au distinction entre faite dans lôob espaces peu denses de se densi lôimage des centr A lôexception c monofonctionnelles significa dô®quipements pu publics répartis dans les bourgs également intégrés dans la zon «mixte», pour rester une zone «intégratrice» et multifonctionnelle, qui englobe ingrédients de la centralité, garants vitalité des bourgs ruraux.
	Ue	Les secteurs dédi exclusivement a équipements publ (équipements sport centre hospitalie piscine, cimetière équipements communaut	Equipemen collectif et servic publics	Conforter les principales zo dédiées aux équipemer publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assur pérennité et le déploiement équipements publics au plus près habitants.	Le règlement est globalement identiq zone U (pour fa projet), mais les sous-destination autorisées se limitent à celles d destination ®quipements et services publics, à «lôh®b» et au «centre de congr», pour maintenir la spécialisation de espaces.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UX		Les zones existantes	Commerces activités de services Activités des secteu secondaires tertiaires Industrie Entrepôt/Artisanat	Assurer la spécialisati fonctionnelle des secteu dô®conomie, dôactivit®s les zones dôh Garder la di existantes au sein de ces zo existantes (industrie, artisa entrepôts, activité ®conomiques é	Spécialité des destinations, vigilance logement qui ne doit être que fonction» et intégré au volume du bâti dôentreprise pou des zones économiques. Densification par libéralisation des dôemprise et de zones résidentielles (volonté de de les zones dôacti	La zone UX prend en compte les ac économiques existantes sur le territo intégrant les parties urbanisées ou ce emprises occupées par des activit place pour des besoins de stoc notamment. A noter que 3.5 ha or comptabilisé comme foncier enc disponible (lots libres) au sein de ces UX.
	UXot	Un secteur spécifiq d®di® l (óayant dôune d® projet récente)	Commerces activités de services Autres activités d secteurssecondaire ou tertiaireBureaux	Sur ce secteur, permettre diversificati ouvrir l'îo en continuit viticole) pour valoriser et fa connaître la pratique et le sav faire de la filière cognac spiritueux.	Sur ce secteur, ne sont autorisées c constructions et extensions constructions existantes destinée bureau, au commerce et activité service en lien r®serve dôune b lôenvironnement règlemen écrit).	Les éléments règlementaires (règl graphique et règlement écrit) reprenn contenu de la déclaration de p récemment approuvée.
	UXv	Les sites industriels vocation viticole existants	Exploitation agricole Habitation Autres activités d secteurs secondair ou tertiaireIndustrie entrepôt / bureaux	Assurer la pérennité permettre la régularisation exploitations viticoles existan et relevant du régime indus (notamment les bouilleurs profession).	Permettre la cohabitation de plus destinations/sous-destinati même site, pour répondre à la réal ces exploitations au régime souvent (agricole/industriel). La destin «habitation» est également possible, uniquement pour permettre les extens mesur®es dôhabit présentes sur ces sites. En reva aucune nouvelle construction à usa logement nouveau ne peut être auto	Le r¯glement gra centaine de secteurs UXv, qui répond spécificité du territoire du cognac. La en îuvre de ce travaillée et validée en échange av Personnes Publiques Associées, lo diverses rencontres sur le sujet lôapplication d interdépartementale (DDT16/DDT17).
U_709		La base aérienne Cognac Châteaubernard	Ce site dépend Ministère des Armé et suit donc ur règlementation qui est propre.	Répondre aux besoins actu et futurs de la Base Aérienne	Répondre aux besoins actuels et fut la Base Aérienne	Une rencontre spécifique sur la thém de la Base Aérienne a été orga pendant la phase manière a bien cibler les besoins et p

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

3 Les zones À Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AU		Les zones dôextens dôurbani continuité direc des zones U	Mixte (à dominan habitat)	Créer un tissu urbain favori la mixit® so et permettre des form urbaines et des typologies logements variées. Structurer et optimiser intéractions nécessaires a le tissu urbain exista permettre une couture a lôenveloppe Diversifier les fonctio urbaines présentes dans c zone, notamment par possibilit® dôactivit®s lôhabitat.	Mixité des destinations et -s destinations Obligation de réaliser une opér dôensemble et d sectorielles correspondantes (partie ï dispositions générales et/ou graphiqu -dispositions spécifiques). Un échéancie dôouverture ¨ lô en annexe des OAP. Densification possible, à termes, lib®ralisation d volume	Les zones AU situées en extensi situent toutes en continuité enveloppes urbaines princip (généralement les bourgs principa Ces secteurs sont tous réglem également, en complément règlement écrit, par des O sectorielles avec schéma de princi fixent entre autres des objectif densit®s et de minimum ¨ pr®vo son environnement. A noter les OAP sectorielles qui lôobjet dôun (dispositions spécifiques des OAP toutes été conçues, sur le terrain, en présence des élus communaux bureau dô®tudes
	AUe	Les secteur dôextens aux équipemen publics	£quipemen collectif et servic publics	Assurer la spécialisat fonctionnelle des secte dô®quipement	Obligation de réaliser une opér dôensemble et reporter aux OA sectorielles correspondantes (dispo générales écrites). Un échéancie dôouverture ¨ lô en annexe des OAP. Flexibilité des règles pour prendr compte la diversité des projets e possible mutation.	Il a été fait le choix de ne pas zon façon spécifique les espaces occupés par les équipements p car ceux-ci sont disséminés dans bourgs, par contre un zonage part pour les extensions permet de 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 dôextens zones d existantes	Economie/ artisan industrie/bureaux	Assurer la spécialisat fonctionnelle des secte dô®conomie, dôactivit®s avec les zon	Spécialité des destinations, vigilan le logement qui ne doit être que fonction » pour éviter le mitage au se zones économiques. Obligation de réaliser une opér dô ensemble et d sectorielles correspondantes (dispo générales écrites). Un échéancie dôouverture ¨ l en annexe des OAP.	La zone AUX se situe majoritaire en continuité des enveloppes urb des zones dôact Les zones AUX doivent répondre dispositions écrites au sein des sectorielles vocation économique un ®ch®ancier i de ces zones.
	AUXh	Un secteu communautaire vocation mixt (hébergement, économie, formation), e continui dôAgglom Grand Cognac. Ce sôinscri projet global d requalification de friche hospitalière Cognac.	Hébergement Commerces activités de service Etablissements dôenseign autres activités d secteurs secondair et tertiaires	Permettre la poursuite du p de requalification de la fr hospitalière et l aménagements situés arrière plan de dôAgglom®rat d®veloppemen dôactivit®s vers lô®conc vers la formation et lôh®bergemen la dynamique engagée a lôimplantati (Résidence pour Jeu Travailleurs récemm implantée sur le site).	Avoir un règlement assez large en termes de destinations et -s destinations autorisées, de manié permettre lôabou mixte, à la fois fonctionnellemen socialement parlant. Le zonage à urbaniser spécifique permet dô av règlement propre à ce secteur et lôobligation de op®ration dôam® r®pondant aux « économie ».	Une étude pré opérationnelle est cours pour travailler sur la mis îuvre d'un guide pour planifi lôam®nagement d illustration ci-dessous).