

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024



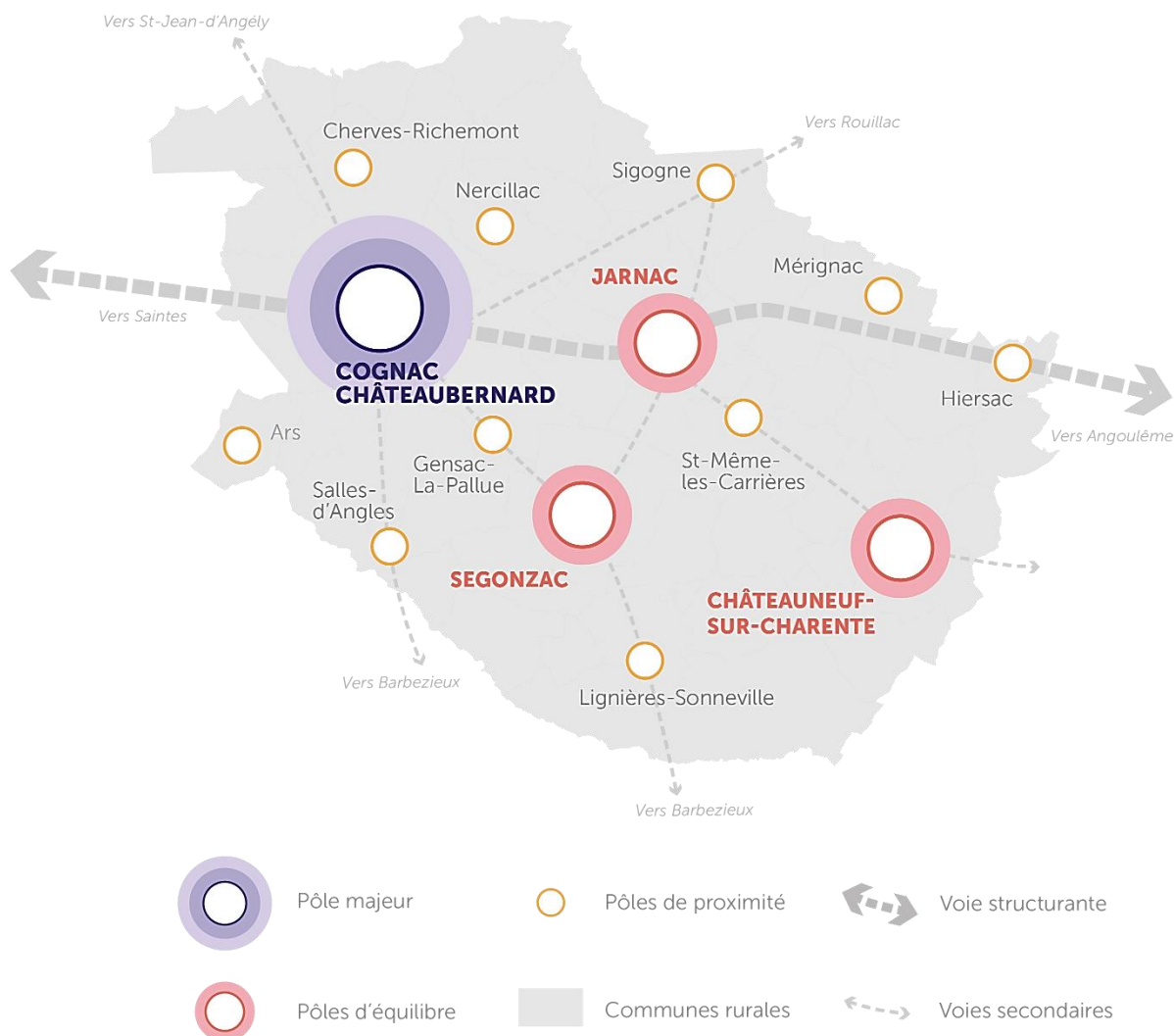
## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1. REINVESTIR LES CENTRALITES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b>	<b>5</b>
Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire	6
Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière .....	8
<b>AXE 2. DEVELOPPER LE TERRITOIRE PAR UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE ET D'ACCUEIL</b>	<b>10</b>
Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire.....	11
Orientation 2.B. Développer l'accueil de tous les publics .....	13
Orientation 2.C. Connecter le territoire.....	15
<b>AXE 3. RENFORCER LE BIEN-VIVRE SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>16</b>
Orientation 3.A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants.....	17
Orientation 3.B. Assurer une qualité de vie pour tous : Faciliter les mobilités et l'accessibilité .....	18
Orientation 3.C. Préserver et améliorer le cadre de vie.....	19
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>20</b>

## Préambule

Le PLUi de Grand Cognac s'inscrit dans le respect des documents d'urbanisme supérieurs, particulièrement le SCoT de la Région de Cognac, élaboré en partenariat avec la Communauté de Communes du Rouillacais.

Le SCoT de la Région de Cognac entend créer les conditions d'un équilibre et d'une cohérence dans l'aménagement futur de son territoire. A cette fin, il a élaboré une classification des différentes communes qui le composent, en fonction de leur rôle au sein de l'intercommunalité, de leur importance démographique et économique, ainsi que de leur offre en services et équipements. Cette répartition, illustrée par la carte ci-dessous, forme « l'armature urbaine du territoire » au sens du SCoT.



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

Le **pôle majeur** (Cognac, Châteaubernard). Bassin de vie et d'emploi dont l'influence dépasse les limites de la Communauté d'Agglomération, il joue un rôle de pôle multimodal et de diffuseur des flux notamment grâce à la RN141 qui assure la liaison entre Angoulême et Saintes.

Les **pôles d'équilibre** (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente). Leur rayonnement est interne au territoire grâce à un niveau d'équipements et de services important ainsi qu'à leur poids démographique et économique. Ils ont un rôle d'irrigation du territoire en proposant un regroupement de services et d'équipements absents dans la plupart des autres communes.

Les **pôles de proximité** (Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne). Ils présentent un certain niveau d'emploi (surtout artisanal) avec des services de proximité permettant une animation des territoires ruraux contribuant à la qualité du cadre de vie, à la structuration et à l'équilibre à l'intérieur de leur micro-bassin de vie.

Les **communes rurales** (les 40 autres communes). Peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipements nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont amenées à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent à l'attractivité globale du territoire et à l'identité que celui-ci véhicule.

## Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles

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

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

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

## 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

Dans le but de redonner vie aux cœurs de bourg et aux villages, de préserver leur richesse patrimoniale et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac entend contenir le phénomène d'étalement urbain via les actions suivantes :

- Urbaniser en **priorité les espaces situés dans les enveloppes bâties** existantes, afin de redynamiser ces espaces et infléchir la tendance consistant à urbaniser majoritairement hors des enveloppes bâties. En complément, si cela est nécessaire, réaliser des extensions qui devront respecter des principes de modération de consommation foncière.
- Viser un objectif d'environ **51% de nouveaux logements créés au sein des enveloppes bâties**. Cette action consistera à mobiliser de façon volontariste les potentiels identifiés au sein des enveloppes bâties, à savoir :
  - les dents creuses et les friches (environ **1050** logements) qui seront prioritairement mobilisées
  - les sorties de vacance et les changements de destination (à hauteur d'environ **400** logements au total) qui seront encouragés, dès lors que ces derniers ne génèrent pas de conflits d'usage.

Ces actions s'inscrivent dans l'objectif global de limitation de la consommation foncière contenue dans les documents supérieurs (SRADDET, SCoT).

### Résumé de l'étude de densification (à titre informatif) :

#### Pour l'habitat :

- Environ 103 ha mobilisables dans les dents creuses ou friches pour la production de logements
- Environ 400 logements possibles en sortie de vacance et changements de destination

#### Pour l'économie :

- Environ 16 ha mobilisables dans les dents creuses ou friches pour l'accueil de nouvelles activités

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

La vitalité des centres-villes et centres-bourgs, gage d'une certaine qualité de vie et d'attractivité résidentielle et touristique, tient pour beaucoup à l'offre de services marchands (commerces) et non-marchands (services) qu'on y trouve. A l'instar des actions menées par la ville de Cognac dans le cadre du plan national « action cœur de ville », la préservation, voire le renforcement de l'offre commerciale de centralité implique de faire des centralités les espaces prioritaires pour l'accueil de nouveaux commerces, ce qui suppose :

- **Ne pas étendre ou créer de nouvelles zones d'activités économiques à vocation commerciale en périphérie.** Le but est ici d'inverser la tendance, constatée ces dernières années, de renforcement constant du commerce de périphérie au détriment du commerce de centralité, qui disparaît peu à peu.
- **Lutter contre la mise en place de micro « zones commerciales de fait »** en périphérie, notamment le long de grands axes routiers et à proximité de giratoires. Ceci dans le but de lutter contre le transfert de tous les petits commerces de centres-villes vers la périphérie, mais également de limiter la banalisation paysagère et la détérioration de la qualité des entrées de ville.
- **Permettre la mixité des fonctions dans les cœurs de bourgs et centres-villes.** En facilitant la cohabitation entre plusieurs destinations (habitat, commerce, bureaux) compatibles entre elles, on vise à maintenir ou réinstaurer un dynamisme social et économique au sein de ces espaces et y favoriser le lien social, notamment dans les communes les plus rurales, plus particulièrement affectées par la déprise commerciale.

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

Le recours fréquent aux lotissements « standardisés » situés hors des enveloppes bâties a eu pour conséquence une consommation foncière importante, s'accompagnant parfois d'une dégradation de la qualité paysagère du territoire. Afin de contrer ce phénomène, l'Agglomération souhaite favoriser des formes urbaines plus compactes et repenser le « quartier pavillonnaire » tel qu'il est fréquemment mis en œuvre sur le territoire. Il s'agit pour cela de :

- Favoriser un habitat individuel plus dense mais aussi plus qualitatif que le lotissement pavillonnaire classique dans les futures opérations de construction.
- Encourager la densification des secteurs urbanisés en étant plus souple sur les règles d'implantation du bâti, tout en veillant à une bonne insertion dans le tissu bâti existant (en secteurs patrimoniaux notamment).
- Viser, dans les nouvelles zones à urbaniser, un objectif de densité résidentielle à la fois ambitieux et adapté à la typologie de la commune telle que définie par l'armature territoriale du SCoT, à savoir :



**Pôles majeurs : 25 logements à l'hectare minimum**



**Pôles d'équilibre : 17 logements à l'hectare minimum**



**Pôles de proximité : 13 logements à l'hectare minimum**



**Communes rurales : 11 logements à l'hectare minimum**

*Les objectifs de densité peuvent être modulés entre les communes appartenant à la même catégorie (telle que définie par l'armature urbaine du SCoT), mais également au sein de chaque commune, pour tenir compte des spécificités locales.*

- Prévoir une **gestion optimisée du stationnement** pour accompagner le développement urbain, qu'il s'agisse de secteurs en densification ou en extension, dans le but d'assurer l'attractivité de l'habitat plus dense.
- S'appuyer sur la **charte paysagère** du Pays Ouest Charente pour encadrer et accompagner les projets urbains, qu'ils soient individuels ou inscrits dans une opération d'ensemble.

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

Cet objectif vise à (re)valoriser les entrées de villes ainsi que la structuration originelle des bourgs et villages, souvent adossée à la topographie et à l'histoire et ayant donné lieu à des ensembles bâtis à forte valeur patrimoniale. Les exemples d'urbanisation récente ayant souvent eu tendance à nier les structures historiques des bourgs (par une disposition en linéaire ou « en étoiles » le long des voies, notamment), à être consommateurs de foncier et générateurs d'extension de réseaux, Grand Cognac souhaite **prévoir les futures zones d'urbanisation en respectant la logique d'implantation du tissu bâti existant.**

## 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

Afin de préserver ses espaces naturels, agricoles et forestiers, en tant que vecteurs de biodiversité, pourvoyeurs de ressources nourricières, facteurs d'attractivité paysagère et touristique, dans un contexte de régression progressive de leurs surfaces, Grand Cognac a pour ambition de limiter significativement la consommation foncière en faisant porter l'effort sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation via les objectifs suivants :

- **Pour l'habitat, limiter la consommation foncière à environ 98 hectares** sur 10 ans « hors enveloppes bâties », afin de lutter contre l'augmentation forte des surfaces dédiées à l'habitat depuis 50 ans dans un contexte de population restée constante.
- **Pour l'économie, limiter la consommation foncière à environ 172 hectares** sur 10 ans « hors enveloppes bâties ». Ce chiffre, tient compte du contexte économique du territoire, et vise à ne pas bloquer les projets de développements futurs.
- **Pour les équipements publics, limiter la consommation foncière à environ 11 hectares** sur 10 ans.

	2011-2021	2024-2034	Evolution
<b>Habitat</b>	191,2	98	<b>-49 %</b>
<b>Equipements</b>	24,8	11	<b>-56 %</b>
<b>Economie</b>	248,8	172	<b>-31 %</b>
<b>TOTAL</b>	464,8	277,4	<b>-40 %</b>

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

Le territoire est riche d'une pluralité de milieux naturels favorables aux continuités écologiques et à la biodiversité (trame boisée, réseau hydrographique, pelouses calcaires ...) qu'il est impératif de préserver afin d'assurer la pérennité de certaines espèces. Cette protection s'inscrit dans une logique patrimoniale, d'attractivité et d'atténuation des effets du changement climatique. Par ailleurs, en tant que réservoirs fondamentaux de biodiversité, les zones humides ont une valeur environnementale essentielle.

Afin de minimiser les risques d'atteinte à ces espaces vulnérables, l'Agglomération souhaite :

- Identifier les continuités écologiques (réservoirs et corridors) et instaurer des **règles permettant leur préservation, leur reconstitution et leur mise en valeur**, en fonction des enjeux écologiques et de la richesse environnementale des zones concernées, que celles-ci soient situées en espace urbain (nature en ville), agricole ou naturel.
- **Prendre en compte la présence des zones humides en amont de tout projet d'urbanisation**, pour préserver la richesse environnementale liée à la présence potentielle de zones humides, que ce soit à l'échelle intercommunale ou à l'échelle parcellaire pour les projets urbanistiques.

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

L'agglomération entend promouvoir un projet de développement cohérent avec la préservation de la qualité de ses ressources naturelles, particulièrement l'eau et les sols. Afin de concilier au mieux les futurs projets d'urbanisation avec ces ressources fragiles, il convient d'agir à la fois en amont et en aval de l'utilisation de ces ressources, ce qui implique de :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** lors des futures opérations de construction, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements, pour préserver la qualité des sols et des eaux. Cela implique notamment de limiter l'usage de revêtements imperméables, de prévoir la plantation de haies, de mettre en œuvre une gestion optimisée des eaux pluviales, d'éviter de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
- **Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable.** Il s'agit de protéger, dans le respect des réglementations existantes, les zones de captages. Dans ce contexte, et au travers de son PLUi, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac veillera à penser les nouveaux aménagements à l'échelle du bassin versant, à intégrer les capacités de la ressource en eau et à protéger l'ensemble des captages d'alimentation en eau potable.
- **Veiller à la bonne adéquation entre le développement urbain, l'évolution de la population et les capacités de traitement des eaux usées.** La présence de réseaux et la capacité épuratoire des sites seront étudiées dans le cadre de la détermination des zonages.
- **Réduire la production de déchets et renforcer leur recyclage et leur valorisation.** Pour ce faire, les besoins fonciers liés à la gestion et à la valorisation des déchets seront pris en considération (évolution des usines de traitement, éventuelle installation de plateforme de broyage des déchets végétaux, mise en place de points de compostage collectif. Ainsi les espaces et modes d'usages nécessaires aux moyens de collecte devront être pris en considération, et ce, au sein de chaque type de zone (résidentielle, commerciale, économique ...). Des préconisations concernant les essences végétales à privilégier pour faciliter leur entretien (faible développement) et leur compostage, seront proposées aux pétitionnaires.

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

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

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

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

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

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

### Objectif 2.A.1. Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux

Le cognac, eau-de-vie de renommée mondiale, a été et continue d'être le moteur principal de l'activité économique et de l'emploi au sein de Grand Cognac. Cette situation s'est accentuée depuis le début des années 2000 avec le regain très important des ventes de cognac, notamment à l'étranger. La Communauté d'Agglomération entend donc assurer à la filière « cognac », et plus largement « spiritueux » (incluant l'ensemble des activités connexes à la production d'eau-de-vie, telles que l'impression, le packaging, la tonnellerie...), un environnement favorable, ce qui se traduit de la manière suivante :

- **Accompagner le développement des installations et constructions nécessaires** à l'exploitation de la vigne et au fonctionnement de la filière spiritueux.
- **Anticiper les changements de statut (agricole/industriel)** de certaines exploitations, par la mise en place d'une réglementation adaptée.
- Rechercher la **bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles ou industriels** (accompagnement végétal, matériaux et couleurs, prise en compte de la topographie lors du choix d'implantations de nouveaux bâtiments...).

### Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique

Face à une activité économique principalement située au sein ou à proximité des grands pôles urbains, et un emploi qui a tendance à se concentrer sur les polarités, notamment celle de Cognac/Châteaubernard, la Communauté d'Agglomération souhaite conforter le maillage existant de Zones d'Activités Economiques, et le faire évoluer conformément à sa stratégie intercommunale. L'objectif poursuivi par la Communauté d'Agglomération est d'apporter de la lisibilité sur le foncier à vocation économique et les règles qui y seront associées, via les actions ci-dessous :

- **Augmenter la capacité d'accueil économique**, par la réalisation de nouvelles zones d'activités (notamment à Mérignac) et l'extension de zones existantes (notamment à Salles d'Angles, Genté, Gensac-la-Pallue),.
- **Clarifier la vocation** de ces zones (industrielle, artisanale, commerciale...), de manière à permettre une coexistence satisfaisante des activités, diminuer les conflits d'usage et minimiser les nuisances pour les riverains.
- **Encourager la densification en étant plus souple sur les règles d'implantation du bâti**, pour optimiser la consommation du foncier.
- Tendre vers un **aménagement plus qualitatif** des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les meilleures conditions :
  - en prévoyant **l'implantation d'équipements mutualisés** et d'une offre de services dédiée aux entreprises (parkings, toilettes, zones déchets, production d'énergie, salles communes...), afin d'optimiser le foncier, permettre des synergies, améliorer la qualité d'usage et paysagère de ces zones.
  - en permettant la desserte des zones par des **modes alternatifs à la voiture** individuelle (transports en commun, mobilités douces).
  - en définissant des principes de **qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**.

### Objectif 2.A.3. Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables

Dans le but d'augmenter l'indépendance énergétique du territoire, de valoriser les ressources (bois-énergie, biomasse...) et potentiels locaux (anciens sites d'extraction miniers, parkings, anciens sites industriels...), la Communauté d'Agglomération souhaite accélérer sa transition énergétique. Si le territoire est contraint pour l'implantation d'éoliennes, en raison de la présence de la base aérienne de Châteaubernard, l'agglomération entend néanmoins :

- **Autoriser l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable sur l'ensemble des constructions**, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement, sauf exception et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et du respect du contexte patrimonial.
- Privilégier l'implantation de **dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur** (parcs photovoltaïques notamment) sur des **espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole**, en privilégiant particulièrement les anciens sites d'extraction miniers présents sur le territoire, dans le but de ne pas consommer inutilement de foncier agricole ou naturel.

Il est ici rappelé que le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Grand-Cognac fixe une trajectoire de diminution de 56% des consommations énergétiques et de 93% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

### Objectif 2.A.4. Faire du tourisme un outil d'accompagnement et de diversification de l'économie

Le territoire de Grand Cognac jouit d'un riche patrimoine bâti, de quelques sites emblématiques et de la présence du fleuve Charente. Afin de diversifier l'économie du territoire, mais également le tourisme tel qu'il se pratique aujourd'hui (très polarisé autour de la découverte des maisons de négoce), l'Agglomération souhaite capitaliser sur l'œnotourisme et encourager le développement de formes de tourisme tirant parti de ses paysages, son histoire et son patrimoine :

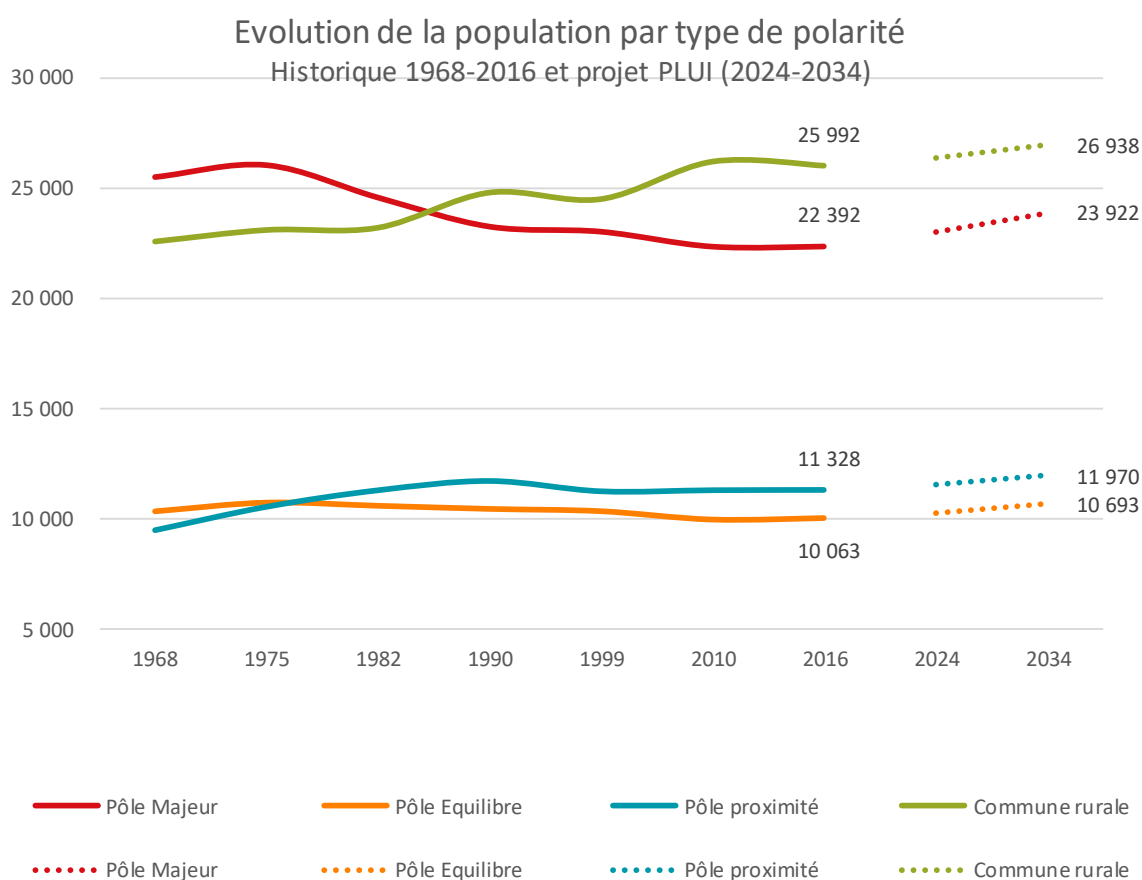
- Permettre la **mise en place d'installations ou d'aménagements**, dès lors qu'ils répondent à l'objectif de favoriser le « **slow tourisme** » (tourisme lié au fleuve Charente, le tourisme vert ou le tourisme patrimonial) ou **l'événementiel**, et offrir ainsi une capacité d'hébergement touristique adaptée et diversifiée.
- Autoriser, au sein des zones agricoles et naturelles la **diversification de l'activité agricole et viticole** vers les activités en lien avec le « tourisme vert » (gîte, hébergement...), dans la mesure où cela reste une activité accessoire à l'activité principale.

## 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

Si la population du territoire est quasi stable depuis 50 ans, la situation actuelle incite à tabler sur un dynamisme démographique dans les années à venir : le territoire compte aujourd'hui nettement plus d'emplois que d'actifs occupés, révélant des opportunités pour transformer en nouveaux habitants les actifs qui travaillent sur le territoire mais n'y résident pas. Par ailleurs, les perspectives de développement économique (filière Cognac et spiritueux, base aérienne de Châteaubernard...) dans les années à venir laissent présager un besoin de main d'œuvre qui devrait également attirer de nouveaux habitants. Pour ces raisons, l'Agglomération adopte le scénario suivant :

- Une **croissance démographique de l'ordre de +0,30 % par an**, ce qui se traduirait par l'apport d'environ **2200 habitants supplémentaires** en 10 ans (2024-2034)



- La **production d'environ 2800 logements** sur 10 ans (2024-2034), tous modes de production confondus (construction neuve, sortie de vacance, changement de destination, reconstruction...), afin d'accueillir de nouveaux habitants, mais également de répondre aux besoins de renouvellement du parc existant et de s'adapter au phénomène de diminution de la taille des ménages. Ces 2800 logements se répartiront de la façon suivante :
  - **1100** pour l'accueil de **nouveaux habitants**
  - **1700** pour le **maintien de la population** en place

### Objectif 2.B.2. Répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT

Les perspectives de développement démographique à moyen terme engendreront des besoins de production de logement qui devront être répartis à l'échelle de l'Agglomération. L'emploi et les services ayant tendance à se concentrer au sein des principales polarités du territoire, les objectifs de création de logements sont proportionnellement plus ambitieux au sein de ces polarités et se traduisent ainsi :

- **Répartir la production de 2800 logements sur 10 ans (2024-2034)**, tous modes de production confondus, dans le respect des objectifs contenus dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Cognac et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de La Région de Cognac, de la façon suivante :



**Pôles majeurs** : environ **750** logements à créer en 10 ans.



**Pôles d'équilibres** : environ **500** logements à créer en 10 ans.



**Pôles de proximité** : environ **500** logements à créer en 10 ans.



**Communes rurales** : environ **1050** logements à créer en 10 ans.

### Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publics

Compte tenu de l'offre de logement actuelle, dominée par la maison individuelle de grande taille, alors même que la taille des ménages a tendance à diminuer, il apparaît indispensable d'adapter le parc aux besoins et attentes des différents profils, plus particulièrement les personnes âgées et les jeunes ménages, de la manière suivante :

- Viser **une diversification de l'habitat** (taille, typologie) dans les nouvelles zones résidentielles, afin d'accueillir de nouveaux publics,
- Fixer un objectif **de logement social ou accessible** dans certaines zones précisément définies, dans le respect des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH), afin de favoriser la mixité sociale, mais également de faire évoluer une offre de logement social actuellement en décalage par rapport à la demande.
- Accompagner l'implantation **d'équipements spécifiques pour l'accueil de personnes âgées.**

Ces actions auront également pour but de favoriser le parcours résidentiel des ménages, en leur évitant d'avoir un logement inadapté à leurs besoins ou de devoir quitter le territoire pour trouver un logement adapté.

### Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage

Afin de poursuivre et améliorer la politique d'accueil déjà engagée en faveur des gens du voyage (aire de grand passage en projet), mais également de pallier le manque de terrains pour leur résidentialisation, Grand Cognac souhaite :

- Permettre la **régularisation de certains habitats existants** et **favoriser la sédentarisation** des gens du voyage engagés dans cette démarche.
- Accompagner la mise en œuvre des **actions prévues par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.**

## Orientation 2.C. Connecter le territoire

### Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins

L'ouverture vers l'extérieur a très fortement imprégné le territoire, principalement grâce au cognac – produit d'exportation par excellence – et aux voies de communications majeures (fleuve, route nationale, chemin de fer) alignées sur un axe est-ouest. Les élus entendent pérenniser cette ouverture en renforçant les coopérations avec les territoires voisins. Cela se traduit de la manière suivante :

- A travers l'**entente intercommunautaire Val de Charente – Océan**, regroupant les Communautés d'Agglomération de Royan Atlantique, de Saintes, de Grand Cognac et de Grand Angoulême, renforcer les liens entre ces territoires en s'appuyant sur des thématiques comme la mobilité, le tourisme, la culture ou encore les équipements.
- Veiller à mettre en place un projet d'aménagement cohérent vis-à-vis des **territoires limitrophes**, notamment la Communauté de Communes du Rouillacais (avec laquelle Grand Cognac est associé via le ScoT de la Région de Cognac) et la Communauté de communes des 4B Sud-Charente, en limitant au maximum les effets de coupures liées à des frontières administratives.

### Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication

Afin de faciliter les échanges avec les territoires voisins, mais également fluidifier la mobilité au sein de l'agglomération, la question des infrastructures de transport est primordiale. Le territoire de Grand Cognac ne comprend ni desserte autoroutière ni ligne TGV, et n'est raccordé aux territoires voisins que par deux axes routiers d'importance moyenne (RD731 et RN141) et une ligne TER. Pour résorber cet enclavement et faciliter les échanges avec les territoires voisins, il est proposé de :

- Permettre des aménagements pour **faciliter la desserte routière du territoire**, incluant notamment la mise à 2x2 voies de la RN141 et le contournement de Cognac.

### Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique

Face au besoin croissant des acteurs économiques et des particuliers de bénéficier d'un accès satisfaisant à l'internet haut débit et à la téléphonie mobile, et face aux insuffisances actuelles concernant la desserte numérique du territoire, l'Agglomération entend :

- Permettre, sur l'ensemble du territoire, sauf exception, **l'implantation d'équipements techniques nécessaires pour la desserte du territoire en services de téléphonie et d'internet** (antennes téléphone sans fil, notamment).

### **Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire**

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

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

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

## 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

Si la surface agricole de Grand Cognac fait la part belle à la viticulture, d'autres types de cultures sont possibles et souhaitables sur le territoire. Dans une recherche de plus grande autonomie alimentaire, la collectivité entend favoriser le maraîchage et les circuits courts de la sorte :

- **Délimiter des secteurs propices au maraîchage** en zones naturelles et agricoles, et y **autoriser l'implantation des installations nécessaires** à cette activité (tunnels, cabanes à outils...).
- **Identifier des secteurs de jardins ou de potagers en zone urbaine** (jardins familiaux, jardins partagés...), certains d'entre eux pouvant également servir de « zone tampon » entre habitat et zones génératrices de nuisances ou de risques et participer à la trame verte et bleue.

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

Pour répondre à la volonté d'une amélioration de l'accès aux soins, l'Agglomération a pour objectif de :

- **Favoriser l'implantation et le maintien de services médicaux sur le territoire**, ce qui suppose notamment, dans les zones urbanisées, de faciliter l'implantation d'établissements de santé.
- Prendre en compte le **plan santé de l'agglomération** dans les choix d'aménagement, afin de lutter contre la désertification médicale constatée sur le territoire, notamment dans les communes rurales.

Objectif 3.A.3. Minimiser l'exposition des zones d'habitat aux pollutions, risques et nuisances

Cet objectif vise à la fois à assurer une qualité de vie au plus grand nombre, loin des sources de nuisances tout en permettant la pérennité des activités économiques (en particulier l'activité agri-viticole). Il faut pour cela :

- **Choisir l'emplacement** des futures opérations de construction **de façon à minimiser l'exposition de la population aux pollutions, risques et nuisances**. Les modes d'urbanisation très dispersés (mitage) ayant tendance à maximiser ces zones de contact, l'idée est ici de favoriser l'implantation de zones résidentielles plus regroupées et situées à proximité des espaces déjà urbanisés.
- Dans les futures opérations de construction concernées par le risque de conflit d'usage, **instaurer des zones tampons** (haie, cheminement doux...) afin de limiter les nuisances perçues et ainsi apaiser les tensions.
- **Réglementer les haies** aux abords des opérations de construction (largeur, hauteur, essences...).

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

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est une préoccupation majeure à l'échelle nationale, régionale et aussi locale, ce secteur étant le principal émetteur de gaz à effet de serre. S'emparant de la question de la lutte contre la précarité énergétique, notamment dans le cadre de son PCAET et de la rénovation du parc de logements, Grand Cognac engage les actions suivantes :

- **Autoriser l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie** (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées, murs végétaux, réseau de chaleur...) **et de production d'énergie renouvelable** (photovoltaïque notamment) **sur tous les bâtiments, quel que soit leur usage** (résidentiel, économique, équipement) sauf exception justifiée (par des critères patrimoniaux notamment).
- Encourager une **approche bioclimatique** ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour toutes les nouvelles constructions.

## 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

Ces alternatives existent déjà mais ne sont pour le moment pas suffisamment développées et performantes pour faire diminuer l'usage de la voiture individuelle. Le parti-pris est donc de renforcer chacune d'entre elle en permettant l'installation d'équipements qui y sont liés de la façon suivante :

- Penser les **aménagements à l'échelle du piéton**, en connectant au mieux les nouveaux espaces d'urbanisation aux centralités.
- Favoriser la réalisation **d'aménagements cyclables** en plus grand nombre aux endroits où l'on rencontre les plus fortes densités de logements (centralités) et d'entreprises (zones d'activités) et dans les pôles multimodaux.

S'agissant de l'**optimisation de l'usage de la voiture**, il est prévu de :

- Développer les parkings de **covoiturage**, notamment aux abords des pôles majeurs et d'équilibre et de la RN 141,
- Anticiper l'installation de bornes de **recharges pour véhicules électriques**.
- Faciliter l'implantation de **pôles d'échange multimodaux et de stations de bus**.

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

Fort d'un important maillage de chemins ruraux, Grand Cognac entend tirer parti de ce potentiel pour tisser des liens sur le territoire, à plus ou moins grande échelle, ce qui suppose :

- **Conforter et compléter le réseau de cheminements doux existant**, notamment via la réouverture de chemins ruraux, et ainsi encourager les pratiques de déplacement non motorisés (marche, vélo...), qu'ils soient quotidiens ou à but récréatif ou touristique.
- **Dans les zones urbanisées existantes ou futures, mettre en place des cheminements doux** permettant à la fois une desserte locale et une connexion avec les quartiers voisins.

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

Dans un contexte général de périurbanisation, les déplacements du quotidien, notamment motorisés, sont une source importante de nuisances et d'émissions de gaz à effet de serre, accentué au sein de l'Agglomération par une tendance à la concentration de l'emploi, des services et des équipements au sein des principaux pôles. Afin de limiter l'ampleur de ces trajets, mais également la précarité liée à la mobilité pour certains publics fragiles, l'agglomération vise à rapprocher habitat et services de la façon suivante :

- Localiser les futures zones à urbaniser en **prenant en compte l'accessibilité aux services et équipements** et ainsi favoriser une mobilité non motorisée.
- **Localiser les futurs équipements et services en prenant en compte l'accessibilité par le plus grand nombre d'habitants**. Cela passe notamment par le maintien ou l'implantation préférentielle des administrations, équipements et services publics structurants dans les centres-villes et centres-bourgs.

## 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

Grand Cognac, par ses formes architecturales anciennes, s'inscrit dans la tradition charentaise. Face à l'essor économique et résidentiel en cours, et dans le but d'harmoniser les futures constructions avec cet héritage, l'agglomération a pour objectif d'encadrer les nouvelles formes architecturales de la manière suivante :

- Mettre en place des **règlements différenciés, adaptés au contexte** et à la forme urbaine recherchée **pour encadrer bâti** (hauteur, forme, couleurs ...), **aménagement extérieur** (stationnement, végétation, chemin ...) **et clôtures**, qu'il s'agisse de zones à vocation résidentielle ou économique (agricole et viticole compris).
- Par les choix d'implantation des bâtis et leur hauteur, préserver les **points de vue remarquables du territoire**.
- Permettre l'expression de **l'architecture contemporaine**.
- Faire référence à la **charte paysagère** du Pays Ouest Charente pour encadrer et accompagner les nouveaux projets de construction, notamment au niveau des entrées de ville et des franges bâties.

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

Obtenir des aménagements cohérents et de qualité à l'échelle d'un quartier ou d'un ilot implique de :

- Urbaniser **au moyen d'opérations d'ensemble** dans les futures zones à bâtir.
- Hors de ces zones, mettre en place des **règles plus générales favorisant un aménagement d'ensemble**, en pointant éventuellement certains secteurs à enjeux.

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

Patrimoine bâti et paysager cohabitent au sein du territoire, offrant un cadre particulièrement agréable aux habitants. Conscient de cette richesse et de son impact sur la qualité de vie, Grand Cognac entend la préserver de la sorte :

- **Identifier et protéger** le patrimoine paysager et bâti.
- **Instaurer une gradation dans la protection du patrimoine paysager et bâti**, combinant une protection de base assez générale et thématique pour tous les éléments patrimoniaux et une protection renforcée pour certains éléments spécifiques préalablement repérés (notamment les porches, puits, lavoirs, certains parcs arborés...).
- S'appuyer sur la **charte paysagère** du Pays Ouest Charente pour encadrer et accompagner les projets de construction susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine paysager et bâti.

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

Le territoire présente une diversité de motifs arborés (boisements, arbres isolés, haies, vergers) fragilisée par les remembrements et l'évolution des pratiques culturelles. Pour préserver, voire restaurer cette trame précieuse et vulnérable, la Communauté d'Agglomération souhaite :

- **Instaurer une gradation dans la protection des motifs arborés** combinant une protection de base assez générale et thématique pour tous les motifs arborés et une protection renforcée pour certains éléments spécifiques préalablement repérés (arbres isolés et alignements d'arbres remarquables...)

# Glossaire

**PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables.** Le PADD est un des documents essentiels du PLU. Il s'agit d'un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans.

**PLH : Programme Local de l'Habitat.** Le PLH est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

**PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial.** Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

**PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal).** Le PLU un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

**SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.** Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Le SCoT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU) notamment.

**SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.** Le SRADDET est un schéma régional de planification. En tant que document d'aménagement du territoire, contrairement aux documents d'urbanisme comme les PLU, il ne détermine pas de règles d'affectation et d'utilisation des sols. Il s'agit d'un document stratégique, prospectif et intégrateur, qui est toutefois opposable, dans une certaine mesure, aux autres documents d'urbanisme infra régionaux, tels que les SCOT et les PLU.