

DOSSIER D'APPROBATION

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Livret 5 - Résumé Non Technique

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

xc
GRAND:COGNAC

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Espace-Méditerranée



Eric ENON
Paysagiste concepteur

CABINET
COUDRAY

infoSIG
Facilitateur et Opérateur SIG

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
RESUME NON TECHNIQUE	4
A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE	5
1. De nombreuses zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique	5
2. Des zones Natura 2000 très liées au réseau hydrographique	6
3. Seulement deux Espaces Naturels Sensibles	8
4. Un arrêté de protection de biotope visant les Chaumes de Boissières	8
5. La trame verte et bleue.....	9
6. Les sites inscrits.....	10
7. Les sites classés	11
8. Les composantes du paysage.....	12
9. Les entités paysagères	13
10. Les ressources	14
11. Les risques, nuisances et pollutions.....	15
B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	17
1. Un territoire à dominante rurale	17
2. Une économie dynamique entraînée par la filière spiritueux.....	18
3. Une agriculture très présente et dominée par la viticulture	22
4. Un foncier sous tension.....	25
5. Des formes urbaines mises à mal par le développement urbain	30
6. Une population stable, mais vieillissante.....	35
7. Un habitat qui peine à se décentrer de la maison individuelle.....	36
8. Des services et équipements fortement polarisés	38
9. Des mobilités largement dépendantes de la voiture individuelle	40
10. Le patrimoine, opportunité pour un tourisme « vert »	42
C. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE	45
Axe 1 : reinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles	46
Axe 2 : développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil	47
Axe 3. renforcer le bien-vivre sur le territoire	48
D. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	49

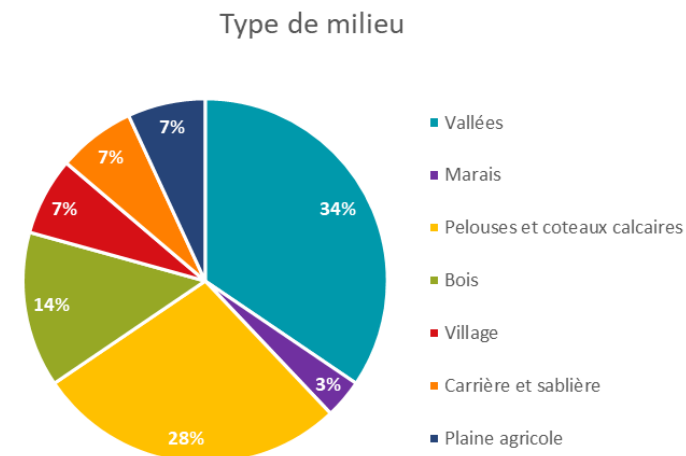
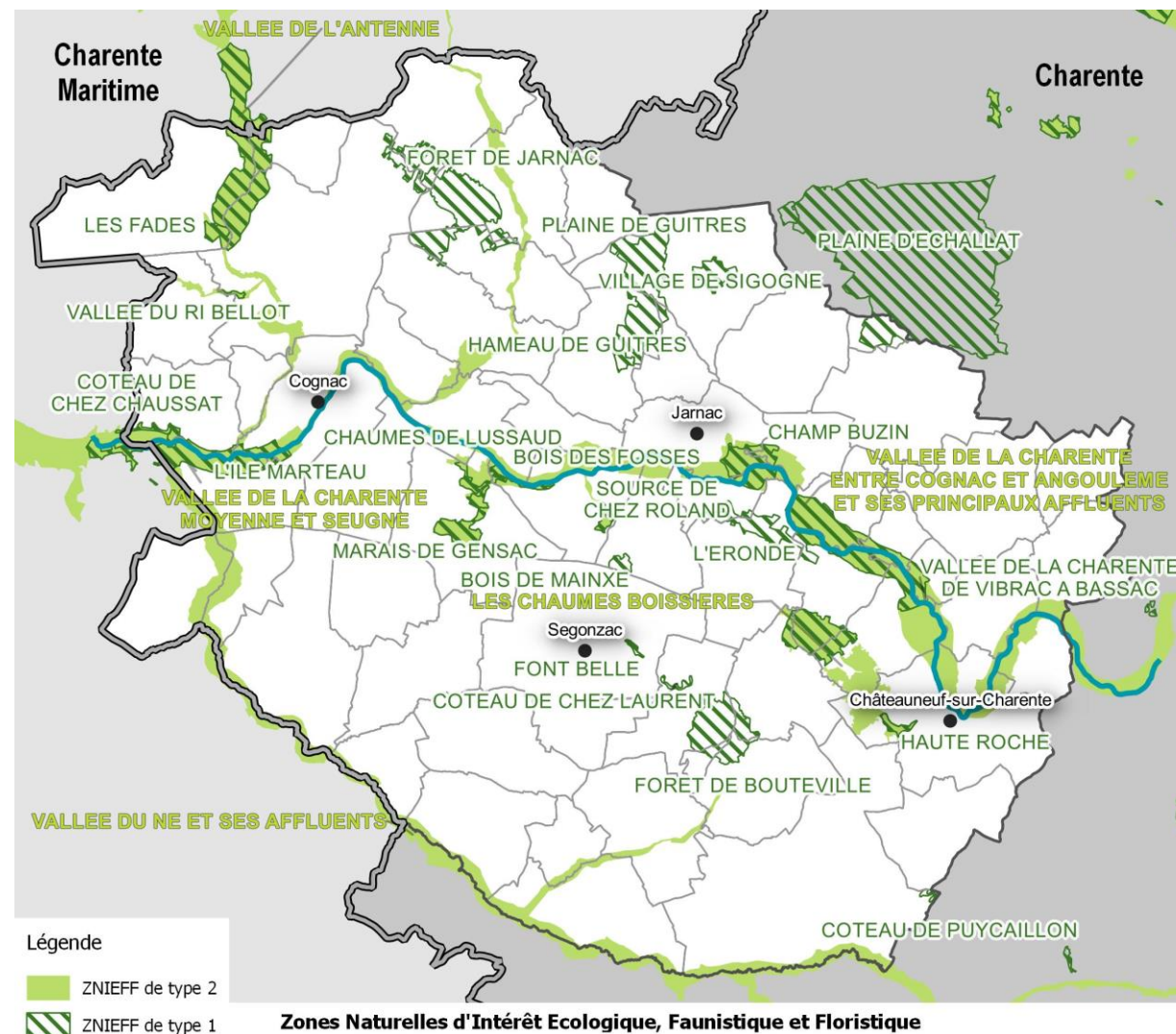
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements	49
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat.....	52
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements d'intérêt public	58
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie.....	59
5. Les objectifs de modération de consommation foncière en matière de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).....	61
6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi	62
7. Incidences des futurs projets de développement sur les exploitations agricoles.....	63
8. Compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT.....	64
9. Tableau des superficies des zones PLUi	65
E. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE	67
1. Présentation synthétique des outils règlementaires	67
2. Un outil pour l'urbanisme de projet : Les orientations d'aménagement et de programmation	68
3. La structure du règlement écrit du PLUi	71
4. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone	76
5. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire	85
F. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUI	99
1. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi.....	99
2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire	101
3. Compatibilité du projet de PLUi avec les plans et programmes de portée supérieure	109
4. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUi	109
5. Evolution du PLUi entre l'arrêt et l'approbation et effets sur les composantes de l'environnement.....	112

Résumé Non Technique

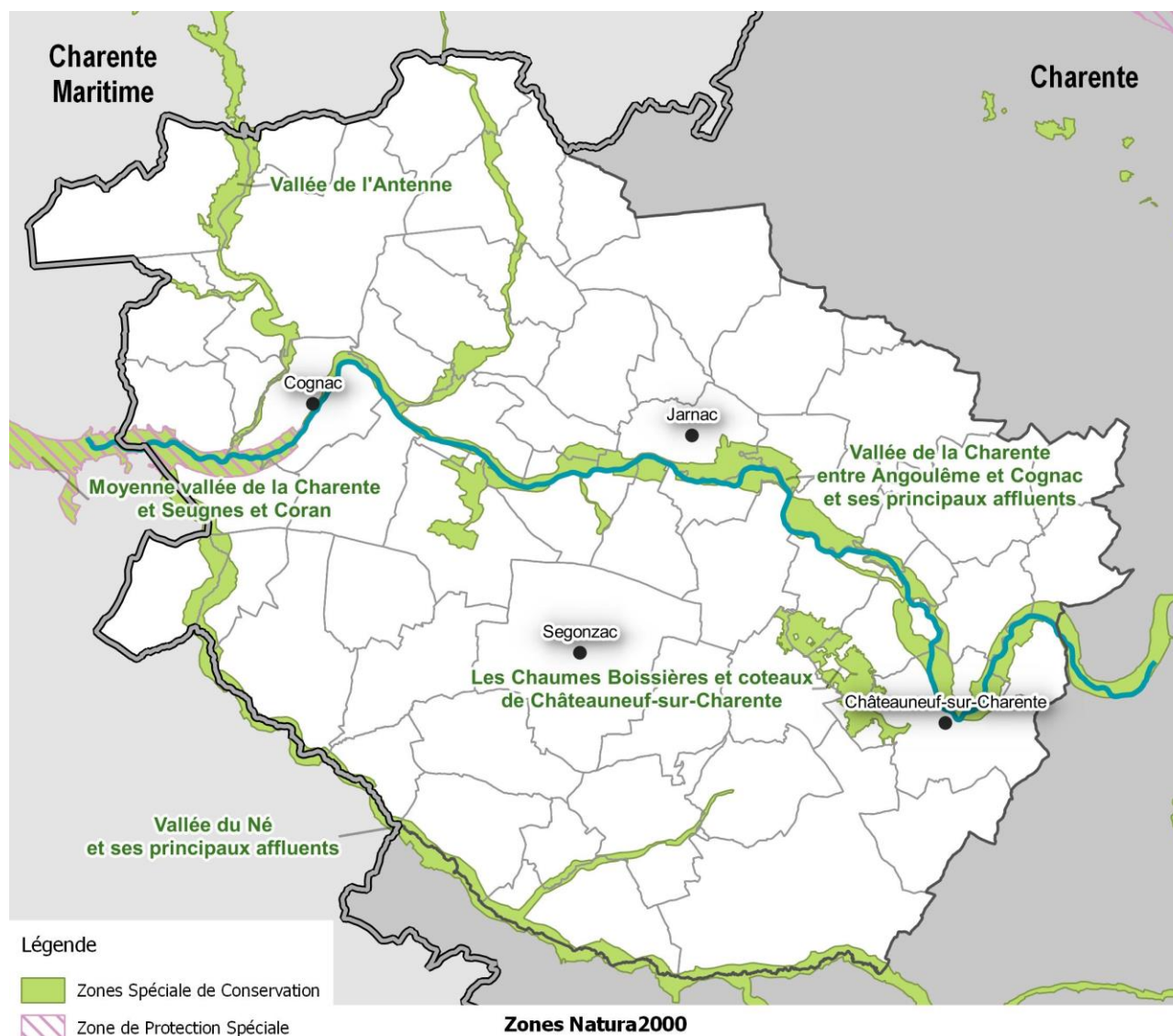
A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE

1. De nombreuses zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les inventaires ZNIEFF montrent la diversité et la richesse des milieux rencontrés sur le territoire. Les enjeux se concentrent principalement sur les milieux humides liés aux vallées alluviales et sur les pelouses et coteaux calcaires. Dans une moindre mesure, les bois, les marais et les espaces semi-naturels sont également sources de biodiversité.



2. Des zones Natura 2000 très liées au réseau hydrographique



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, 2017

La richesse écologique du territoire est essentiellement liée au réseau hydrographique et leurs milieux associés (boisements alluviaux, prairies humides...). Le milieu aquatique en lui-même est favorable aux espèces piscicoles et la strate herbacée de la ripisylve est très favorable aux odonates qui y trouveront des milieux où se reproduire et où accomplir leur premier stade de vie. Les chiroptères quant à eux, aiment chasser aux abords des cours d'eau où regorge une source de nourriture abondante composée d'insectes. Les boisements alluviaux sont particulièrement attractifs pour les espèces semi-aquatiques telles que la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe. Les berges boisées sont particulièrement appréciées par ces espèces puisque c'est cet habitat qu'ils choisissent pour établir leurs catiches et leurs gîtes. La cime des arbres est quant à elle fréquentée par les rapaces et les ardéidés pour la nidification. Un peu plus bas, on retrouvera le Martin pêcheur qui volera au-dessus de la surface de l'eau à la recherche de poissons à consommer et quelques passereaux qui nicheront dans les branches. Enfin, dans les prairies, la flore sera spécifiquement adaptée à des conditions d'hydromorphie régulière. La disparition de ce type de milieu rend cette flore de plus en plus rare. Cette richesse floristique est favorable aux insectes et notamment aux coléoptères et aux lépidoptères. L'intérêt des prairies est important puisqu'il s'agit de l'habitat de reproduction du Râle des Genêts, espèce avifaunistique menacée en France encore présent dans la vallée de la Charente.

L'autre type de milieu très présent sur le territoire sont les pelouses sèches calcicoles. Les Chaumes de Boissière en sont un des exemples les plus remarquables. Les pelouses sèches sont des formations végétales rases composées essentiellement de plantes herbacées vivaces et peu colonisées par les arbres et les arbustes. Les sols sont pauvres en éléments nutritifs et, en grande majorité, calcaires. Le calcaire étant très perméable, il ne permet pas de retenir l'eau nécessaire à la végétation. Elle s'infiltre alors rapidement dans les couches profondes du sol, laissant en surface un substrat sec et compact. Les pelouses sèches se rencontrent donc généralement sur les pentes des coteaux calcaires et sont considérées comme des milieux ouverts. Cependant, elles peuvent être plus ou moins envahies par des ligneux arbustifs isolés ou formant des buissons épais. Les conditions offertes par ce type de milieu (sol pauvre en éléments nutritifs, fort ensoleillement et faible apport en eau) limitent le nombre d'espèces végétales capables de les coloniser. C'est pourquoi les espèces floristiques présentes sont aussi rares que le milieu qu'elles colonisent. Les orchidées font partie des espèces les plus caractéristiques de ces milieux mais on retrouve tout un cortège d'espèces à affinités méridionales. Cette diversité d'espèces floristiques est à l'origine de la présence de nombreux insectes. En effet, ce milieu permet la présence de plantes hôtes indispensables à la reproduction ou le développement larvaire d'insectes. Parmi ceux-ci, les lépidoptères et les orthoptères sont les plus rencontrés.

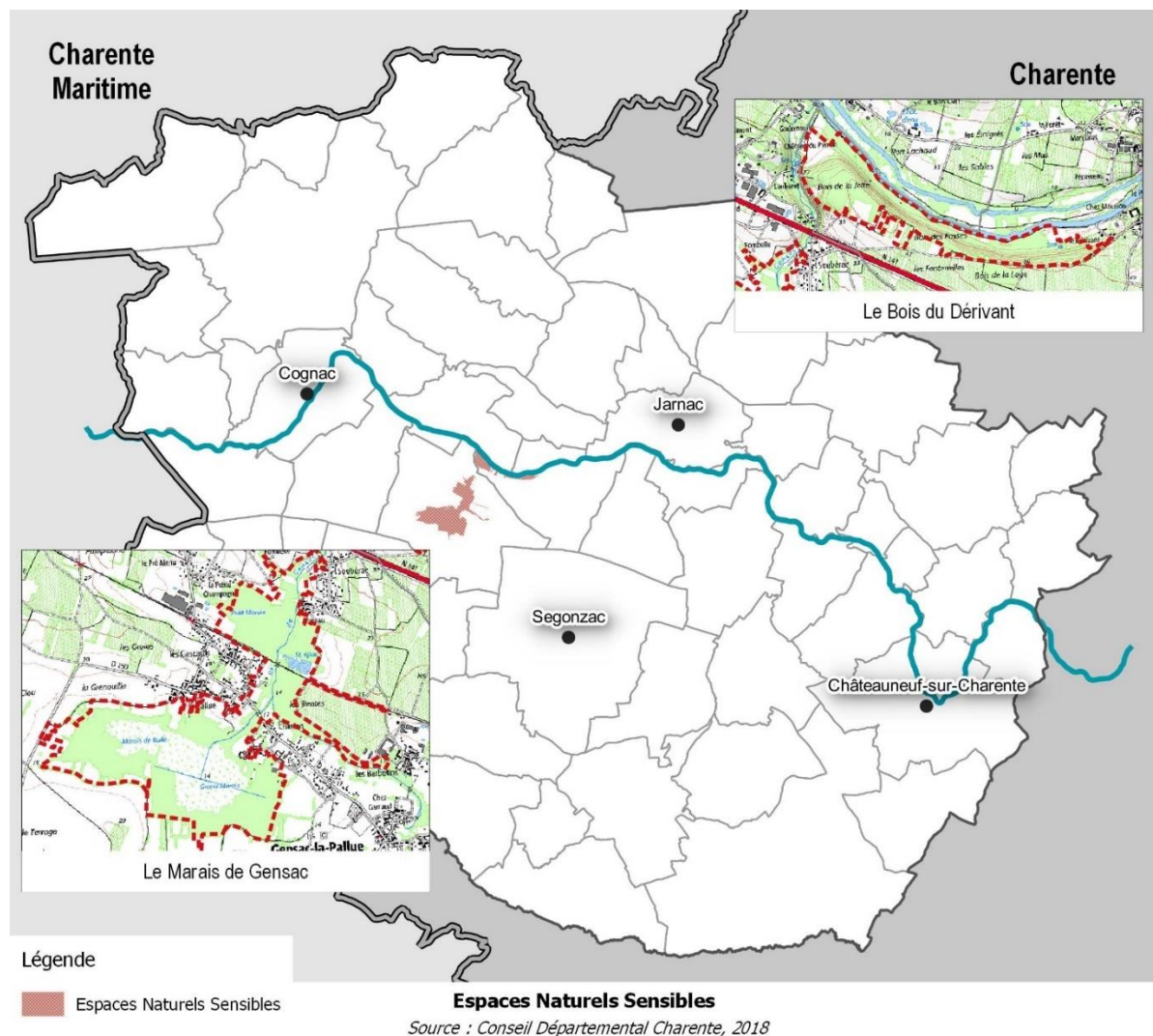


L'aridité et la chaleur des pelouses calcaires sont également favorables aux reptiles (lézards, serpents...) qui profiteront de ce milieu pour atteindre leur optimum thermique et chasser. La présence de l'eau (présence d'anciennes carrières le plus souvent) favorisera la présence par certaines espèces d'amphibiens comme la Rainette méridionale qui fréquente les plans d'eau largement ensoleillés ou l'Alyte accoucheur qui fréquente les milieux plus rocheux.

Souvent, on peut observer à proximité des pelouses sèches calcicoles des falaises pouvant présenter des cavités. Ces falaises sont intéressantes pour les rapaces qui y verront des postes de chasses très intéressants. Les cavités seront, quant à elle, occupées par des chiroptères.



Code	Nom	Enjeux	Pourcentage du site concernant le territoire	Nombre de bâtiments dans le périmètre
FR5400410	Les Chaumes Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente		100 %	46
FR5412005 FR5400472	Moyenne vallée de la Charente et Seignes et Coran		7,45 %	50
FR5402009	Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents		58,94 %	692
FR5400417	Vallée du Né et ses principaux affluents		29,18 %	192
FR5400473	Vallée de l'Antenne		54,58 %	124
		Cours d'eau Boisement Pelouses calcaires Falaises et cavités Prairies humides Flore Oiseaux Mammifères semi-aquatiques Chiroptères Odonates Insectes Lépidoptères Reptiles Amphibiens Poissons		



3. Seulement deux Espaces Naturels Sensibles

Sur le territoire intercommunal, il existe deux Espaces Naturels Sensibles :

- > Le Marais de Gensac à Gensac-la-Pallue
- > Le Bois du Dérivant à Bourg-Charente

4. Un arrêté de protection de biotope visant les Chaumes de Boissières

Un arrêté préfectoral de protection de biotope a été pris le 22 juillet 1998 dans le but de préserver le biotope constitué par le massif forestier et les chaumes de Boissières. Cet arrêté précise que l'exhaussement et l'affouillement des sols est interdit et que le défrichement de plus de 50 ares contenant du chêne vert est soumis à Autorisation Préfectorale et l'exploitation courante des autres essences est autorisée pour les coupes de moins de 4 ha.

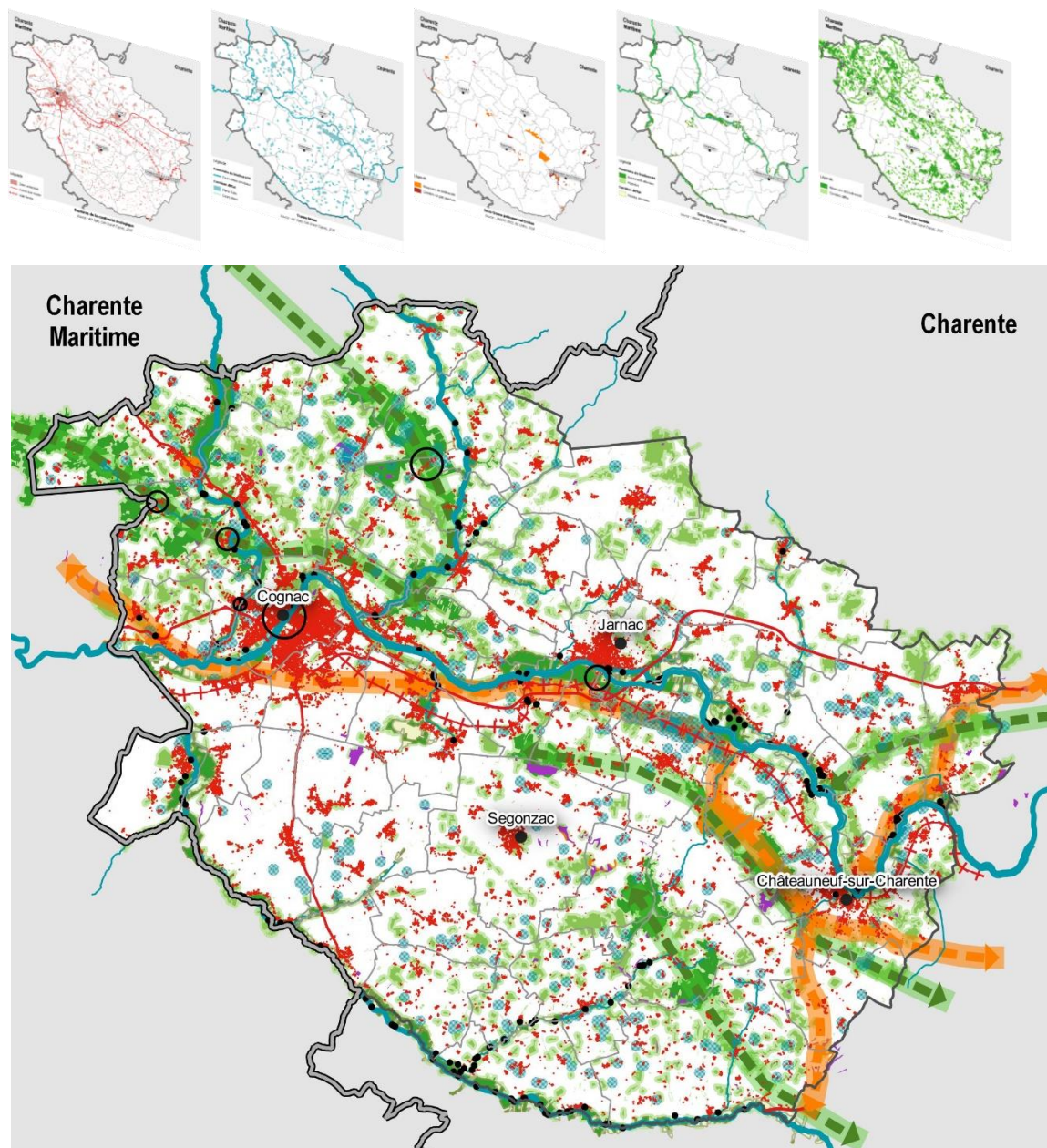
5. La trame verte et bleue

La carte de synthèse permet de mettre en évidence une trame boisée intéressante sur le territoire en partie liée au réseau hydrographique. La vallée de la Charente est évidemment le fil conducteur du territoire mais on peut différencier certains secteurs les uns des autres. Le Nord-Ouest du territoire, sur le bassin versant de l'Antenne et de la Soloire, est très boisé. Ce secteur est lié aux boisements présents plus à l'Est vers Châteauneuf-sur-Charente grâce à la vallée alluviale de la Charente. Les boisements de Bonneuil sont quant à eux plus isolés de la Charente mais en lien avec la vallée du Né. Entre Châteauneuf-sur-Charente et Saint-Sulpice-de-Cognac, il existe de nombreux coteaux calcaires. Même s'il existe des secteurs ayant une richesse biologique importante (Châteauneuf-sur-Charente, Saint-Même-les-Carrières, Gensac-la-Pallue et Saint-Sulpice-de-Cognac), on dénombre de très nombreuses pelouses calcaires moins riches mais participant à un corridor en pas japonais.

La trame bleue quant à elle est principalement représentée par le réseau hydrographique même si ponctuellement il peut y avoir des petits réseaux de mares intéressants pour le brassage génétique des espèces.

L'intérêt écologique est nettement moins marqué au Sud-Ouest et au Nord-Est du territoire où la densité de bois est moins importante et le réseau hydrographique peu présent.

Enfin, les ruptures de continuités sont principalement matérialisées par la RD 731, la RN 741, la voie ferrée et l'agglomération de Cognac mais à une échelle plus fine, certains petits hameaux ou villages peuvent être à l'origine d'une rupture des continuités.



Trame verte et bleue

Source : DREAL, SRCE, ONEMA, BD Topo, Cda Grand Cognac, 2018

6. Les sites inscrits



Grande rue et rue du château à Cognac – Site inscrit en 1945



Labyrinthe du Château à Saint-Brice – Site inscrit en 1934



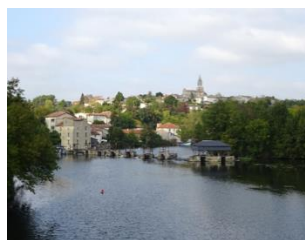
Colline dite « la Branderie de la Gardépée » à Saint-Brice - Site inscrit depuis 1945



Le château de Bouteville – Site inscrit depuis 1969



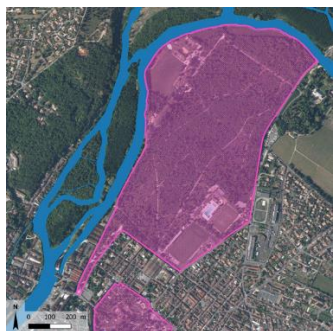
Ponts et Bras de la Charente à Angeac-Charente et Vibrac – Site inscrit depuis 1982



Moulins de Saint-Simeux et abords à Saint-Simeux et Mosnac – Site inscrit depuis 1945



7. Les sites classés



Le Parc François Ier à Cognac
Site classé en 1943



Le Rocher de la Vache à Saint-Brice
Site classé en 1934



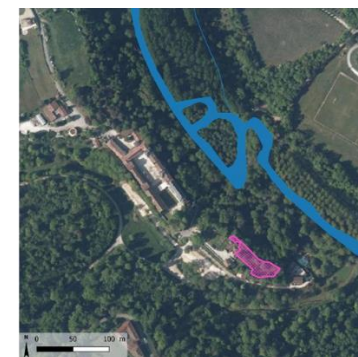
Le Jardin public de l'Hôtel de ville à Cognac – Site classé en 1943



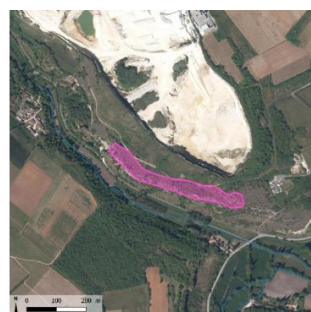
Restes de l'église Saint-Marmet, le cimetière et ses cyprés à Boutiers-Saint-Trojan
Site classé en 1941



Ancien cimetière et église de Richemont à Cherves-Richemont
Site classé en 1937



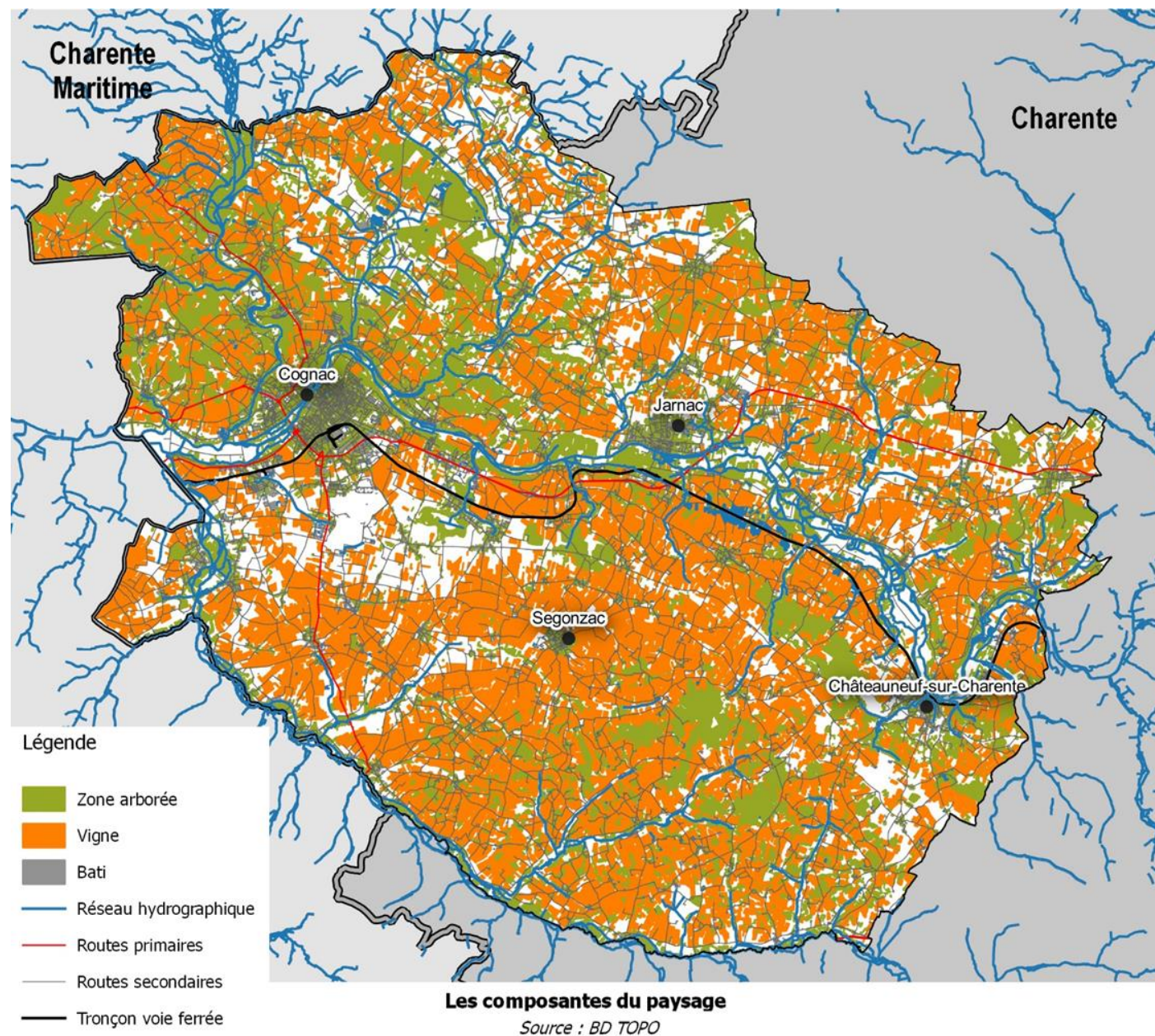
Rocher avec abris dit « la Font-qui-Pisse » à Châteauneuf-sur-Charente
Site classé depuis 1941



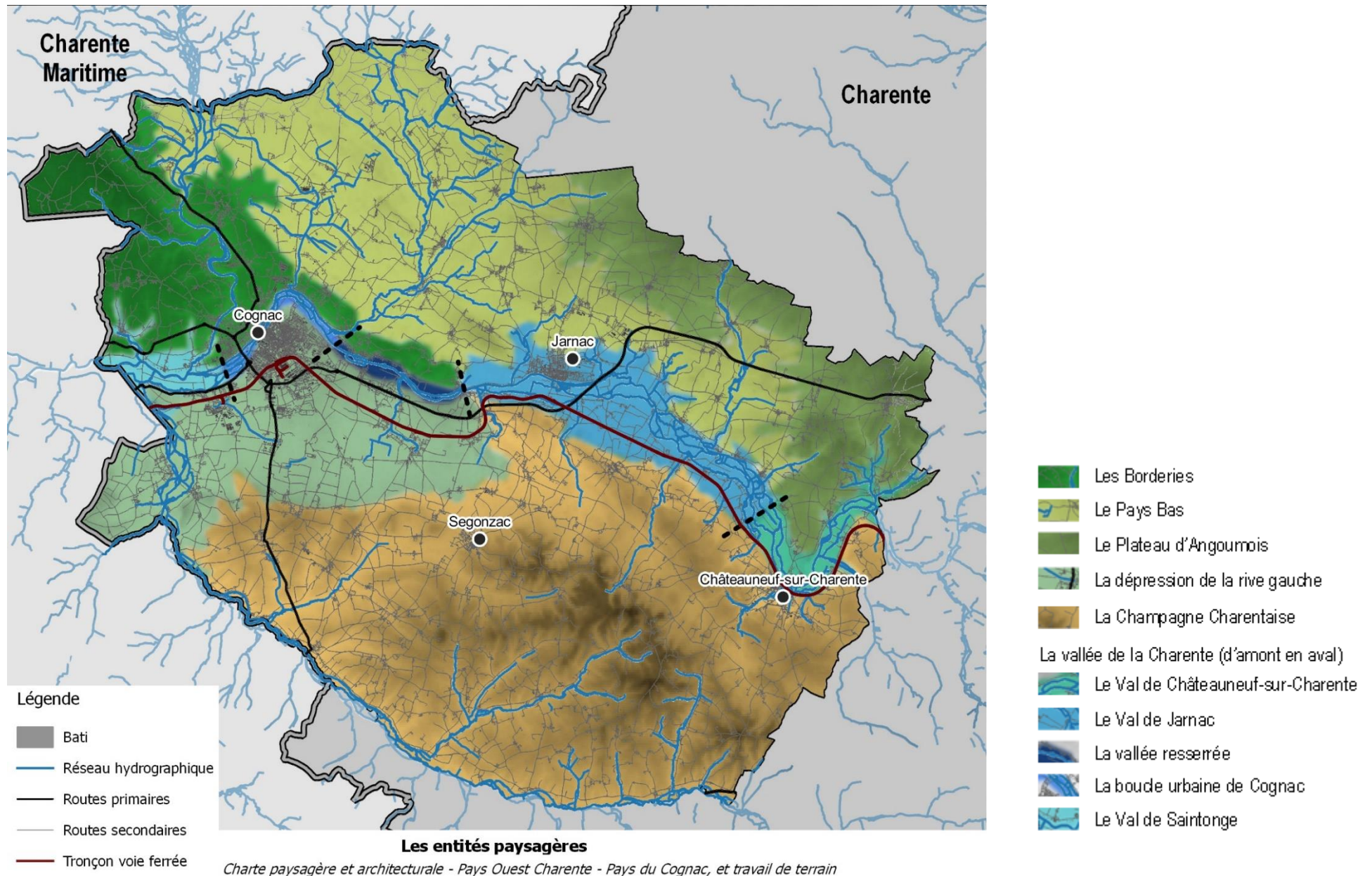
Source de Gensac à Gensac-la-Pallue – Site classé en 1934



8. Les composantes du paysage



9. Les entités paysagères



10. Les ressources

a) Une connaissance des zones humides complétée dans le cadre du PLUi

En 2021, La Communauté d'agglomération de Grand Cognac a lancé un inventaire complet des zones humides sur son territoire, mené par les syndicats de rivières. Les prospections se sont concentrées dans un premier temps sur les zones à enjeux du PLUi (zones AU, dents creuses...), puis ont été élargies à l'ensemble du territoire.

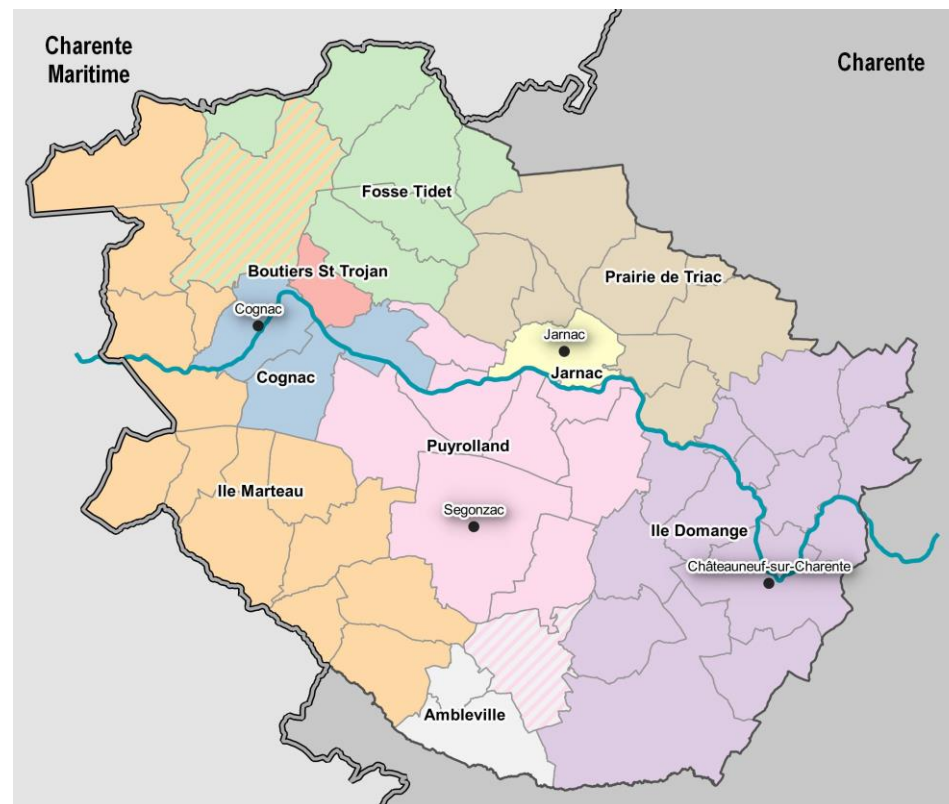
b) Une qualité de l'eau de consommation très dégradée par l'activité agricole

Les arrêtés de protection des captages en eau potable détaillent les occupations des sols et les activités interdites ou réglementées au sein des différents périmètres de protection. Ces prescriptions s'appliquent au-delà des prescriptions établies par le PLUi. Sur le territoire de Grand Cognac, on dénombre 11 arrêtés préfectoraux de protection de captage chacun identifié par un numéro.

- > 6. Port Boutiers
- > 13. La Touche
- > 26. François I^{er}
- > 28. Ile Marteau
- > 36. Grand Font
- > 50. Ile Domange
- > 58. Prairie de Triac
- > 78. Puyrolland
- > 96. Logis Saint-Martin
- > 27 & 93. Fosse Tidet

Les eaux captées sont acheminées vers des unités de potabilisation pour être rendues potables, c'est-à-dire conforme à la réglementation en vigueur. Les critères de potabilité prennent en compte des paramètres microbiologiques, chimiques, organoleptiques ... La potabilisation vise à réduire la concentration ou à éliminer les substances dissoutes ou en suspension. L'eau rendue potable est acheminée sous pression dans des réservoirs ou des châteaux d'eau puis elle est stockée dans des lieux de stockage publics situés au pied des bâtiments desservis (réseau public de distribution d'eau potable). Enfin, elle est relayée par des tuyaux privés pour arriver jusqu'aux robinets.

Sur le territoire de Grand Cognac, la distribution de l'eau potable est organisée en 9 unités de distribution. L'ARS Nouvelle-Aquitaine transmet aux usagers un bilan annuel reprenant les éléments issus du contrôle de l'eau (microbiologie, nitrates, pesticides, etc.) et présente des recommandations d'ordre sanitaire, en particulier vis-à-vis du plomb, des nitrates et du fluor. Les eaux distribuées sont non conformes aux limites de qualité pour les pesticides (atrazine déséthyl déisopropyl et/ou ESA métolachlore) sur quasiment toutes les unités de distribution hormis Cognac et Boutiers. Pour les usines de Triac et Le Tard, les charbons actifs des filtres ont été changés, pour Houlette, la proportion du mélange entre la source et le forage a été modifiée. En 2023, la mise en place de traitements des pesticides est en cours pour les usines de Jarnac (La Touche) et Merpins. Elle est déjà engagée pour l'usine d'Angeac. Quant à l'usine de Cognac (Le Lavoir), les traitements seront définis selon les ressources futures.



Unités de distribution en eau potable

Source : ARS Nouvelle-Aquitaine, 2018

c) Des potentiels en énergie renouvelable à développer

- > La ressource bois encore faiblement utilisée
- > Les ressources biogaz et biomasse en cours de développement
- > Une production d'agrocarburant peu développée
- > Le photovoltaïque : des projets à l'étude
- > Le solaire thermique : des installations privées essentiellement
- > Eolien : un territoire très contraint
- > Hydroélectricité : des installations ponctuelles
- > La géothermie sur le territoire représentée par deux installations

d) De nombreuses exploitations de minerais

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac dispose de ressources permettant une activité minière relativement intéressante. Il existe 10 carrières sur le territoire intercommunal. Quelques-unes exploitent le sous-sol pour les pierres de tailles mais la plupart des matériaux extraits sont à destination des granulats.

11. Les risques, nuisances et pollutions

UN TERRITOIRE SOUMIS PRINCIPALEMENT AUX RISQUES INONDATION ET FEUX D'ALCOOL

a) Risque d'inondations

Inondations de plaine : La situation de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac vis-à-vis de la vallée de la Charente rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau fort.

Inondations par remontées de nappes : Hormis la vallée de la Charente, le bassin versant du Né est fortement soumis à ce type d'aléa notamment sur la commune de Gensac-la-Pallue et au Nord de Segonzac avec une nappe affleurante.

Inondations par ruissellement du pluvial : Sur le territoire de Grand Cognac, la gestion des eaux pluviales est une compétence de l'intercommunalité. En règle générale, les villes et les villages les plus importants sont dotés d'un système de collecte composé d'un réseau enterré et de bouches. Dans les bourgs et les zones urbaines moins denses, les eaux sont interceptées en superficiel par des caniveaux. Hors zone urbaine, les eaux ruissellent suivant la topographie et sont parfois interceptées par des fossés avant d'être rejetées au milieu naturel.

Les documents qui encadrent le risque d'inondations :

- **Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027**
- **Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**

b) Assainissement collectif

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac a la charge de la compétence eau et assainissement.

c) Assainissement non-collectif

La loi sur l'eau de 1992 a instauré le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). C'est une compétence obligatoire pour les communes, principalement assurée dans le cadre de regroupements intercommunaux. Cette compétence a été prise par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

d) Risque de mouvements de terrain

Le risque mouvement de terrain est localisé dans un axe Châteauneuf-sur-Charente/Saint-Sulpice-de-Cognac.

- Une sismicité modérée
- Le retrait/gonflement des argiles très présent à l'Ouest du territoire
- Des glissements de terrains épisodiques
- Des coulées boueuses et torrentielles très localisées à Genté
- Des effondrements de cavités souterraines très fréquentes sur le territoire

Le risque de mouvements de terrain est encadré par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sur les communes de Saint-Sulpice-de-Cognac et de Saint-Même-les-Carières.

e) Une activité viticole qui génère un risque feu très important

En Charente, le risque industriel majeur provient majoritairement des chais d'alcool localisés à l'ouest du département, sur les secteurs de Cognac, Segonzac, Jarnac, Rouillac. En effet, le cognac est un produit inflammable dont les processus de production et de vieillissement comportent des risques d'incendie et d'explosion.

Les chais d'alcool installés dans le centre-ville de certaines agglomérations, notamment de Cognac, ainsi que le site Antargaz à proximité immédiate d'une douzaine d'habitations exposent de fait les populations à un risque industriel. Par ailleurs, un accident industriel majeur aurait aussi des conséquences économiques et environnementales graves.

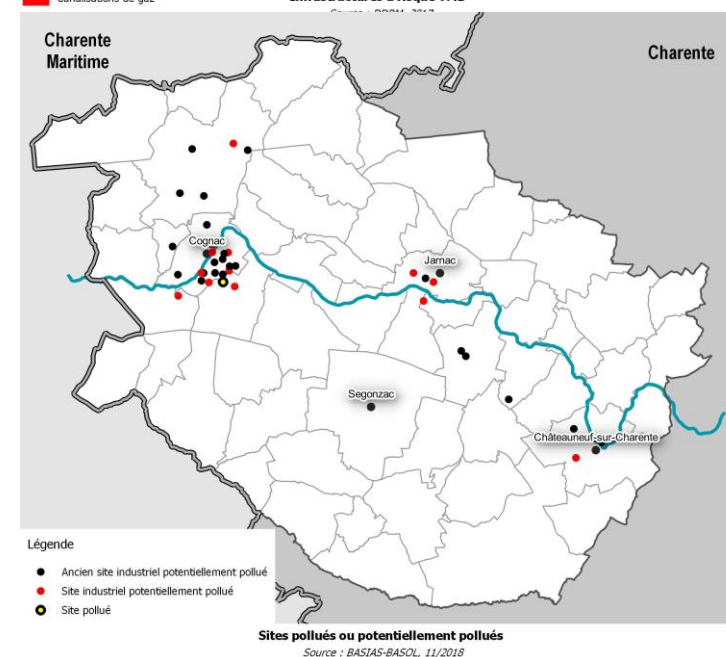
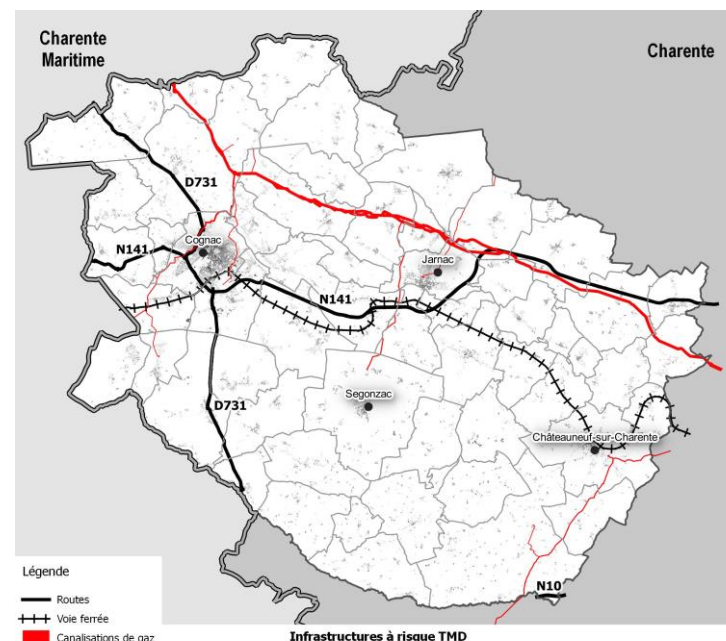
Les PPRT approuvés valent servitude d'utilité publique. Sur le territoire, les entreprises suivantes possèdent un PPRT : JAS Hennessy, Rémy Martin et Antargaz. Les autres établissements SEVESO seuil haut ne nécessitent pas la mise en place de PPRT, les effets dangereux significatifs ne sortant pas de leur site foncier.

f) Un risque lié au transport de Matières Dangereuses (TMD) relativement important

Sur le territoire, ce risque est lié à la RD 731, la RN 141, la RN 10 dans une moindre mesure, à la voie ferrée Angoulême-Saintes et aux canalisations de gaz.

g) Une pollution des sols concentrée dans les grandes villes

La base de données BASOL identifie la société Saint-Gobain Emballage (en rouge) comme un site pollué (aluminium, HAP, nickel et chrome présents dans le sol). Cette société étant encore en activité, elle fait l'objet d'un suivi. L'ancien site LITHO-BRU a fait l'objet d'une pollution aux hydrocarbures. Depuis, la terre polluée a fait l'objet d'une excavation rendant le site « banalisable ».



B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Un territoire à dominante rurale

a) Un territoire constitué à 80% de communes rurales

Selon les données du dernier recensement général de la population (INSEE 2020), la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac compte 69 126 habitants. Le territoire compte 54 communes au 1er janvier 2024.

Grand Cognac est un territoire à dominante rurale. La grande majorité des communes (38 sur 54) possèdent une population inférieure à 1 000 habitants. Du point de vue de la continuité du bâti, le territoire ne connaît que 3 polarités suffisamment denses pour constituer des unités urbaines au sens de l'INSEE : celles de Cognac, Jarnac et Châteauneuf. Le reste du territoire est constitué d'un tissu bâti peu dense, qualifié de rural au sens de l'INSEE.

b) Un territoire polarisé par les aires urbaines de Cognac et Angoulême

Le territoire ne comporte qu'une seule aire urbaine dont le centre se situe à l'intérieur du territoire : celle de Cognac. Regroupant 28 communes à elle seule, cette aire couvre la moitié Ouest du territoire.

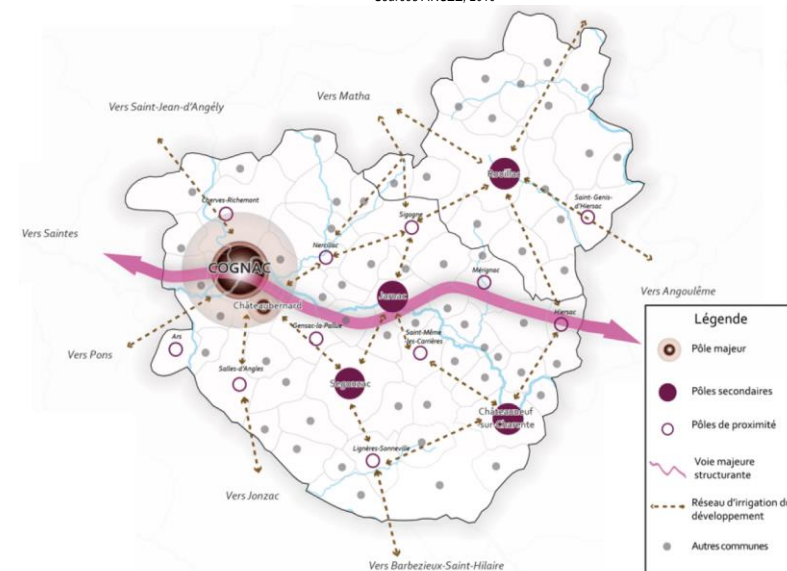
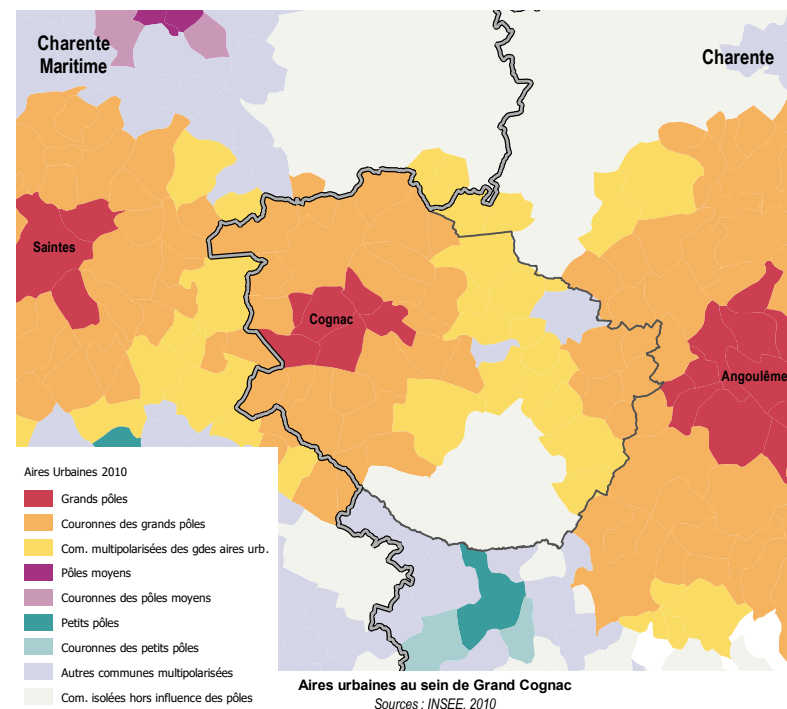
À l'extrême Est, 6 communes appartiennent à l'aire urbaine d'Angoulême.

Les 23 communes restantes sont considérées pour partie comme multipolarisées, et pour partie hors influence des pôles. Le territoire est donc partiellement sous influence d'un pôle extérieur, Angoulême, car une partie de ses habitants s'y rend quotidiennement pour le travail, les achats, les études ou les loisirs. Cette situation ambiguë complique l'organisation de la mobilité,

c) Un territoire structuré par un pôle majeur, 3 pôles secondaires et une dizaine de pôles de proximité

Le SCoT de la Région de Cognac a identifié plusieurs types de polarités :

- Un **pôle majeur** comprenant la conurbation Cognac – Châteaubernard : il se caractérise par un poids démographique plus important et la concentration des emplois, des équipements, des services majeurs et un pôle multimodal.
- Les **pôles d'équilibre** (ou pôles secondaires) comprenant les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ils concentrent une population importante, un niveau d'emploi, d'équipements et de services qui rayonnent à l'échelle de bassins de vie.



Armature territoriale du SCoT : répartition entre pôles majeurs, pôles secondaires, pôles de proximité et communes rurales

- Les **pôles de proximité** : Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles d'Angles et Sigogne. Ils présentent un certain niveau d'emploi et des services de proximité.

- Les **communes rurales** (40 communes)

Cette armature territoriale est toutefois menacée à terme par la périurbanisation, qui a tendance à « vider » les grandes polarités de leur population.

Ce diagnostic ayant été rédigé au cours de l'année 2018 et achevé en décembre 2018, les différentes cartographies et statistiques tiennent compte du découpage communal en vigueur à cette date (soit 58 communes), et ne tiennent pas compte des fusions de communes intervenues depuis lors.

2. Une économie dynamique entraînée par la filière spiritueux

▪ UN TERRITOIRE FORTEMENT SPECIALISE

Le cognac, eau-de-vie de renommée mondiale, a été et continue d'être le moteur principal de l'activité économique de Grand Cognac. A cela s'ajoute les activités en lien avec la filière du cognac, telles que l'impression, le packaging, la tonnellerie.

a) Une tertiarisation progressive qui n'efface pas la spécificité agricole et industrielle du territoire

Malgré la tertiarisation en cours, le territoire reste globalement très agricole (8% de l'emploi contre 2% au niveau national), mais également fortement industriel (23% de l'emploi contre 13% au niveau national)

b) Une très forte spécialisation économique sur la production de spiritueux et les activités connexes

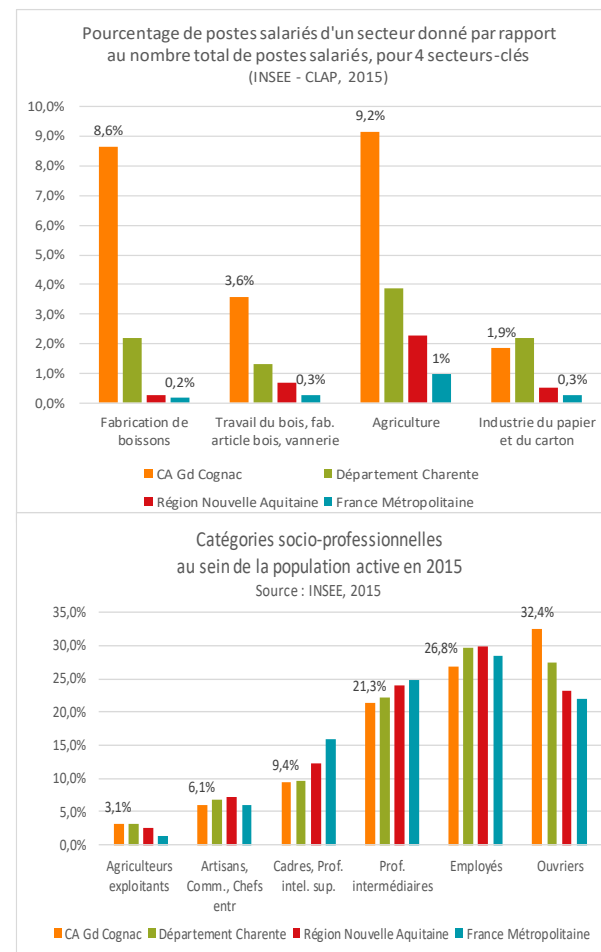
Le pourcentage d'emplois dans le secteur de la fabrication de boissons est plus de 48 fois supérieur au taux national. Par ailleurs, les secteurs du travail du bois (tonnellerie), de l'agriculture (viticulture), de l'industrie du papier et du carton (emballages, étiquettes), de la production de minéraux non métalliques (verrerie) représentent entre 6 et 13 fois plus d'emplois qu'au niveau national. De façon générale, la quasi-totalité des secteurs surreprésentés semblent liés à l'activité agricole, viticole, ou à la filière spiritueux : entretien de machines, fabrication d'équipements, produits métalliques, imprimerie, activités liées à l'emploi (agences de travail temporaire).

c) Une surreprésentation de l'emploi dans la sphère productive

Le territoire présente une très forte surreprésentation des emplois productifs (49% au sein de Grand Cognac, contre 34% au niveau national) qui s'explique en partie par la prépondérance de la filière Cognac et Spiritueux.

d) Une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles, et une sous-représentation de l'emploi dans les fonctions métropolitaines

Le territoire connaît une sous-représentation légère s'agissant des professions intermédiaires, et forte s'agissant des cadres et professions intellectuelles supérieures. Ce déficit est toutefois moins aigu que par le passé. Et si les emplois métropolitains sont en hausse, leur proportion reste inférieure à la moyenne nationale (19% contre 26%). Cela interroge la capacité du territoire à capter des populations à haut niveau de qualification nécessaires au développement du tissu économique, comme la recherche et développement



e) Les plus grands pourvoyeurs d'emploi sont dans l'industrie

Ils sont liés, de façon directe ou indirecte, à la filière des spiritueux : grandes maisons de négoce, packaging, tonnellerie, verrerie, bouchonnage, imprimerie, etc. On compte aussi l'exploitation de carrières, l'équipement aéronautique, la base aérienne, l'hôpital de Cognac.

■ UN EMPLOI POLARISE MAIS GLOBALEMENT DYNAMIQUE

a) Une dynamique de l'emploi favorable depuis le début des années 2000

Le territoire présente une trajectoire de l'emploi à la hausse (+9% entre 1975 et 2015) pour une population totale qui est restée globalement stable (-0,8%) sur la même période.

b) Un emploi qui se concentre sur les polarités, et notamment celle de Cognac/Châteaubernard

Plus de la moitié de l'emploi se concentre sur Cognac et les communes de périphérie (Merpins, Châteaubernard), ce qui en fait le principal pôle d'emploi du territoire. A noter la forte progression récente de Châteaubernard.

c) Plus d'emplois que d'actifs occupés

Le taux de concentration d'emploi est de 106%, attestant le fait que le territoire propose plus d'emplois (30.969) qu'il ne comporte d'actifs occupés (29.250), et il a tendance à augmenter.

d) Un nombre d'actifs élevé, augmentant plus vite que la population, un taux de chômage moins élevé qu'ailleurs... D'où un taux d'actifs occupés supérieur à la moyenne

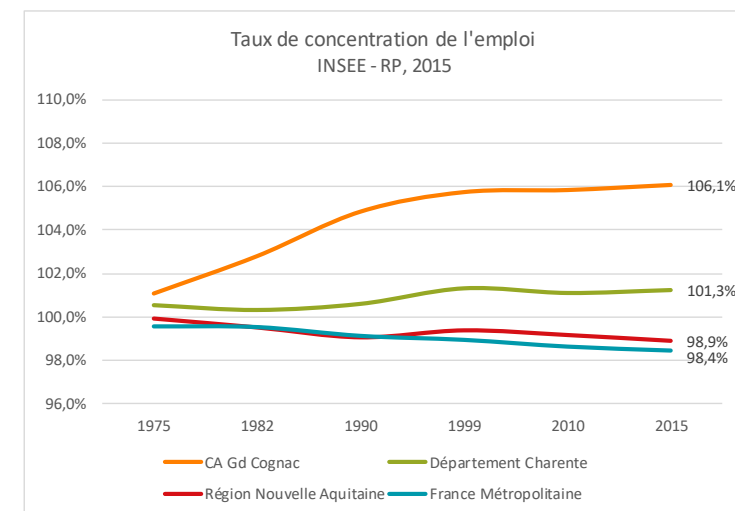
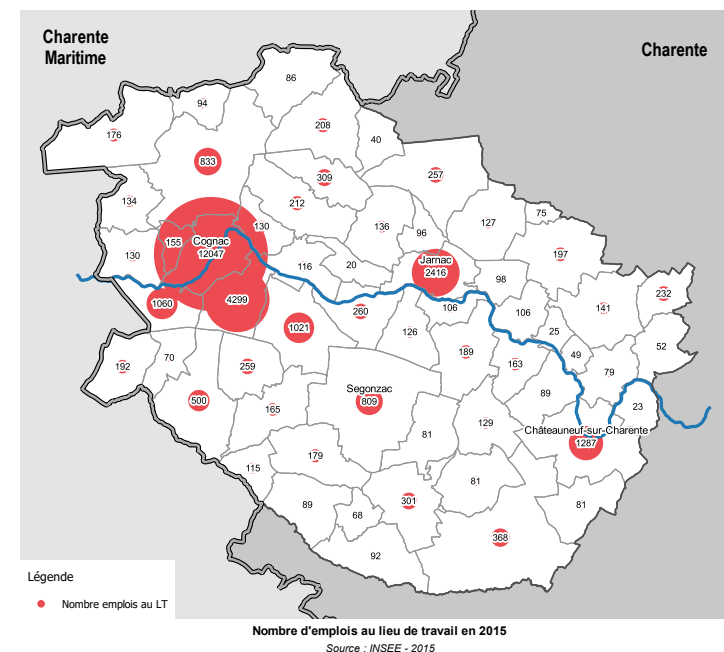
La remontée du chômage consécutif à la crise financière globale de 2008, observable à tous les échelons, semble avoir été moins forte au sein de Grand Cognac. Il se situe à 12% contre 13,7% au niveau national. Le taux d'actifs occupés qui en résulte est très supérieur au niveau national : 67% contre 63,7%

e) Au sein de la population inactive, une faible proportion de jeunes, mais une part importante de retraités

Le territoire présente une forte proportion de retraités parmi la population inactive : 40% contre 28% au niveau national, ce qui s'explique par le vieillissement relatif de la population au sein de Grand Cognac. A l'inverse, la part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés parmi la population inactive de 15-64 ans est nettement plus faible qu'au niveau national (29% contre 40%), signe que les 15-24 ans sont largement sous-représentés, ce qui questionne la capacité du territoire à fournir une offre de formation attractive.

f) Des créations d'entreprises un peu moins nombreuses qu'ailleurs

Sur la période 2009-2015, les créations d'entreprises, tous secteurs confondus, ont eu tendance à diminuer, phénomène qui s'observe également aux échelons supérieurs. De façon générale, la dynamique de création est moins forte qu'au niveau national, ce qui témoigne sans doute du fait qu'une bonne part de l'activité est liée à l'agriculture et la viticulture, secteurs dans lesquels les entreprises sont plus pérennes et se renouvellent moins.



▪ UN NIVEAU GLOBAL DE FORMATION QUI S'ELEVE RAPIDEMENT

a) Une surreprésentation des diplômés de niveau CAP/BEP et des non diplômés...

On constate une sur-représentation notable des titulaires d'un CAP/BEP (30%, contre 25 à 27% aux échelons national et régional) ainsi que de la catégorie des « sans diplôme/BEPC/brevet des collèges/DNB » (33 % contre 30% aux niveaux national et régional), mais à l'inverse une forte sous-représentation des diplômés de l'enseignement supérieur (21% contre 25 à 29% aux niveaux régional et national). Le niveau éducatif du territoire semble plutôt bien adapté aux besoins de la filière cognac, mais qui interroge la capacité des entreprises à recruter des personnes à la qualification technique plus avancée.

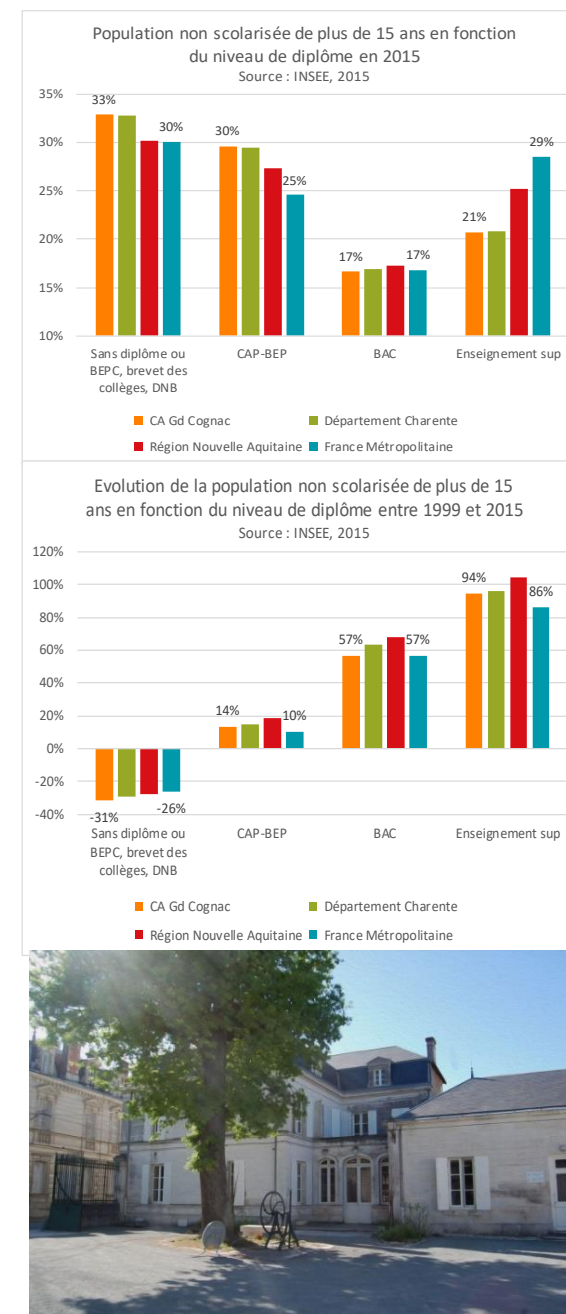
b) ... mais une progression rapide des diplômés du supérieur en période récente

Sur la période 1999-2015, alors que la population des plus de 15 ans a cru de façon mesurée (+4,7%) au sein de Grand Cognac, le nombre de diplômés de l'enseignement supérieur y a presque doublé en 15 ans, passant de 5.800 à 11.300 personnes (+94%). On constate une évolution à l'œuvre assez rapide vers un niveau de qualification plus élevé, avec une augmentation des personnes ayant des diplômes « Bac et plus » et au contraire une diminution des personnes peu voire pas qualifiées. Cette tendance, observable à tous les échelons territoriaux, est toutefois plus marquée au sein de Grand Cognac, et découle en partie du fait que le territoire avait un « retard » important à rattraper.

c) Une offre de formations globalement adaptée au tissu productif local, mais peu étoffée dans le supérieur

Les formations sur le territoire répondent globalement aux besoins des entreprises du cognac (vente, distribution, tonnellerie, emballage, chaudronnerie, marketing, langues étrangères...), mais en partie seulement. En effet, la plupart des formations proposées sur le territoire sont des formations initiales, et il existe peu de formations continues permettant aux actifs en emploi de se former tout au long de la vie sur les métiers de la filière viti-vinicole, et permettant de maintenir ces savoir-faire nécessaires au bon fonctionnement de la filière économique phare sur le territoire.

A noter que le territoire s'est récemment doté du premier établissement d'enseignement supérieur délivrant un diplôme de niveau Master : l'Université des eaux de vie de Segonzac.



■ DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE SOUS TENSION

a) Des zones d'activité concentrées autour des grands pôles

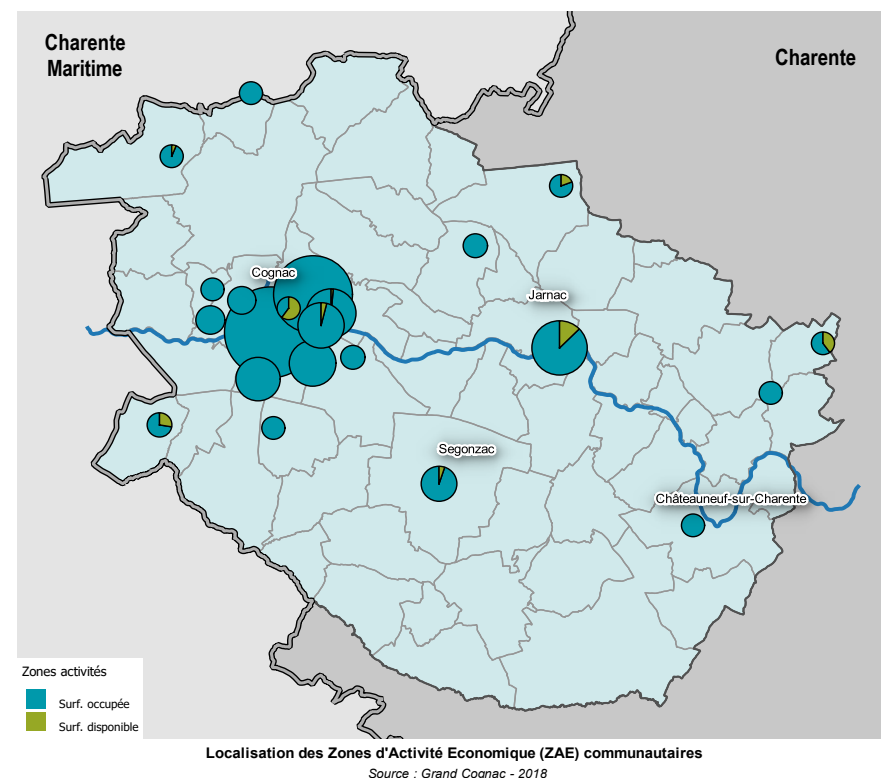
En 2018, le territoire compte 22 zones d'activités économiques communautaires, (ZAE) pour une surface totale de 390 Ha, regroupant 470 entreprises et environ 5 000 emplois. On observe une concentration de grandes ZAE autour de Cognac (Châteaubernard, Merpins) mais aussi la présence de grandes zones dans les pôles d'équilibre du territoire que sont Jarnac, Segonzac et Châteauneuf-sur-Charente. Les ZAE restantes sont en général de petite taille, situées à l'écart des grands pôles et des grands axes de circulation, et ont tendance à héberger des activités plus artisanales et moins industrielles. Une réflexion est en cours pour aboutir à un schéma de cohérence pour la répartition des ZAE à l'échelle de Grand Cognac, car aujourd'hui, les différentes ZAE sont peu ou pas spécialisées. A noter qu'une part importante des établissements de la filière Cognac se situe en dehors de ces espaces spécifiques.

b) De fortes tensions sur le foncier à vocation économique

L'ensemble de surfaces des ZAE communautaires semble aujourd'hui en état de saturation. De nombreuses demandes d'implantation ou d'extension d'entreprises ne peuvent pas être satisfaites aujourd'hui : en 2017-2018, la demande était de 29 hectares environ, pour une offre disponible, communautaire (ZAE) et hors communautaire (offre privée) de 16 ha environ.

Pour y remédier, des projets de création de ZAE (pour 19 ha) et d'extension (pour 65 ha) sont à l'étude.

Sachant que, d'après le BNIC, les prévisions à 15-20 ans indiquent que les besoins en termes de stockage de cognac (chais...) vont aller croissant, les espaces nécessaires vont être importants, car ces activités sont intrinsèquement consommatrices d'espace, et ce d'autant plus qu'elles nécessitent souvent des marges de recul importantes pour des raisons de sécurité. De fortes tensions sur le foncier économique sont donc à prévoir dans les années à venir.



Foncier à vocation économique - Bilan général 2018	
	Surface en ha
Sollicitations Foncières Service Economique Grand Cognac	28,9
Disponibilité Foncier Prive Disponible (Recensement Service Economique)	6,6
Disponibilité Foncier Communautaire Disponible	9,4
Bilan Actuel	
Offre Potentielle	16,0
Demande Potentielle	28,9
Extension Potentielle Sur ZAE Existantes	64,9
Création de nouvelles ZAE à l'étude (Nercillac, Mérignac)	18,5
Bilan Potentiel avec Extensions	
Offre Potentielle	99,4
Demande Potentielle	28,9
Source : Service Développement Economique de la CA de Grand Cognac	

3. Une agriculture très présente et dominée par la viticulture

▪ L'AGRICULTURE, PRINCIPALE OCCUPATION DU SOL

S'étendant sur près de 52 000 hectares, l'activité agricole investit plus des deux tiers de l'espace de la communauté d'agglomération de Grand Cognac. La Surface Agricole Utile (SAU) a légèrement diminué entre 1988 et 2010, mais elle occupe toujours, en 2010, environ 68% du territoire, contre moins de 50% à l'échelon national.

a) Une surreprésentation des emplois agricoles et forestiers

9 % des emplois au lieu de travail relèvent de l'agriculture ou de la sylviculture contre 2 % au niveau national.

b) Un nombre d'exploitations en baisse, mais exploitant des surfaces plus grandes

Entre 2000 et 2010, le territoire a perdu 21% de ses exploitations, tandis que la SAU moyenne d'une exploitation a augmenté de 8 hectares. Entre 2010 et 2020, le nombre global d'exploitations du territoire a nettement régressé (-10,7%), passant de 1187 à 1060 (-127 exploitations) mais, dans le même temps, la surface agricole utile moyenne par exploitation a augmenté, passant de 43,5 ha à 46,6 ha.

c) Une surreprésentation des grandes exploitations

Plus des deux tiers des exploitations sont considérées comme des « grandes exploitations » (càd dont la Production Brute Standard dépasse 100 000 euros, ce qui est nettement supérieur au taux départemental.

d) Un essor du salariat et du modèle de l'entreprise agricole

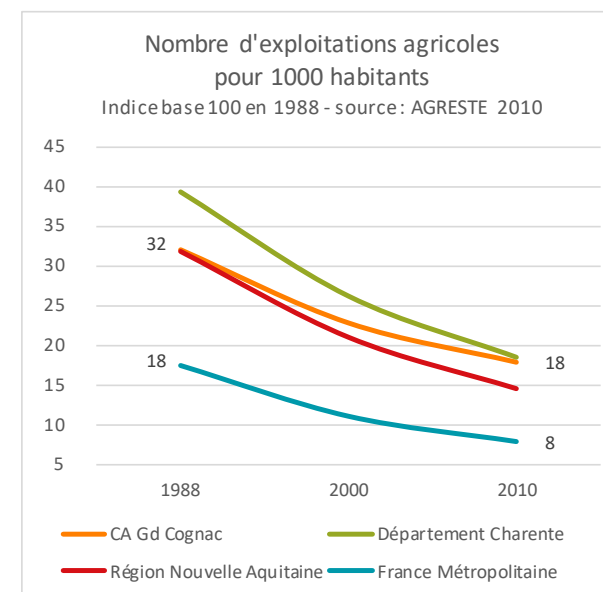
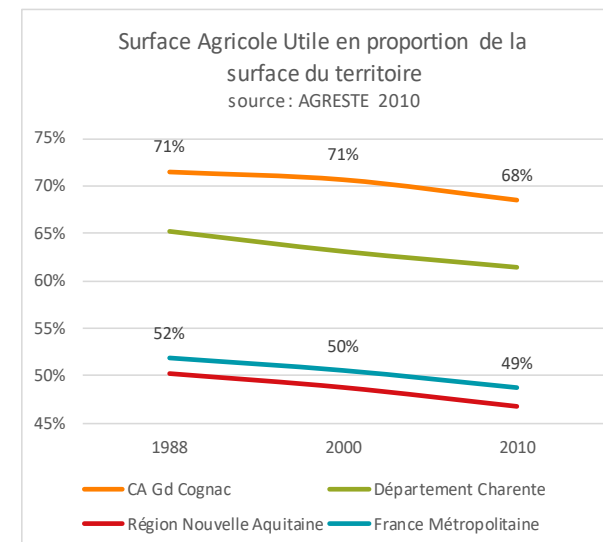
On constate une diminution de la participation des conjoints non exploitants et des autres membres de la famille, qui est corrélée avec l'essor du mode sociétaire, ce qui confirme la transformation progressive du modèle d'exploitation familiale vers celui de l'entreprise agricole.

e) Des repreneurs exploitant de plus grandes surfaces, et sous une forme plus entrepreneuriale

Les nouveaux déclarants disposent, en moyenne, de structures plus étendues que celles des agriculteurs qui ont cessé de déclarer (40 hectares contre 35), ce qui est corrélé avec un très net recul des exploitations individuelles, au profit des sociétés et notamment des EARL et des SCEA.

f) Un âge moyen des exploitants en hausse

L'âge des exploitants varie en fonction de la surface exploitée, et est d'autant plus élevé que la SAU est faible. Plus de 40 % des chefs d'exploitations ont 55 ans ou plus en 2010. Alors que 43 % des cédants n'ont pas envisagé leur succession, la plupart des reprises sont envisagées dans le cadre familial.



▪ LA VITICULTURE, ACTIVITE AGRICOLE DOMINANTE

a) Une surface agricole occupée majoritairement par la vigne

En 2010, sur les 51 640 hectares de SAU du Grand Cognac, plus de la moitié (27.000 ha) sont couverts de vigne, le tiers de céréales, oléagineux protéagineux (COP) et 6 % de prairies et fourrages. Plus de 90 % de la Production Brute Standard (PBS) du territoire est apportée par la viticulture. En 2020, tout comme en 2010, 100% des communes de Grand Cognac ont pour spécialisation la viticulture.

b) Une surface agricole globalement en régression, mais un vignoble qui progresse

Entre 2000 et 2010, 3 % des terres ont perdu leur vocation agricole, mais alors que les grandes cultures diminuent (- 13 %), la superficie du vignoble progresse de 6 % sur cette période. Cette tendance semble se confirmer entre 2010 et 2020 : puisque la SAU a légèrement régressé (- 4.5%), passant de 51 643 ha à 49 420 ha mais, dans le même temps, la part des vignes dans la SAU a augmenté, puisque celle-ci est passé de 52% à 60% de la surface agricole utile.

c) Un vignoble d'Appellation d'Origine Protégée (AOP)

La quasi-totalité des vignes sont destinées à la production de vin destiné à la fabrication d'eau de vie. Presque toutes les parcelles de vignes peuvent prétendre à l'AOP Cognac, voire à une dénomination géographique complémentaire parmi les plus prestigieuses : Grande Champagne, Petite Champagne, Borderies et Fins Bois.

d) Une production viticole quasi intégralement dédiée à la production d'eau de vie

Moins d'1 % des volumes récoltés sont destinés à la production de vin de consommation. La quasi-totalité de la production viticole est vinifiée en chai particulier.

e) Un contexte particulier pour la viticulture charentaise : l'enjeu des destinations agricoles ou industrielles

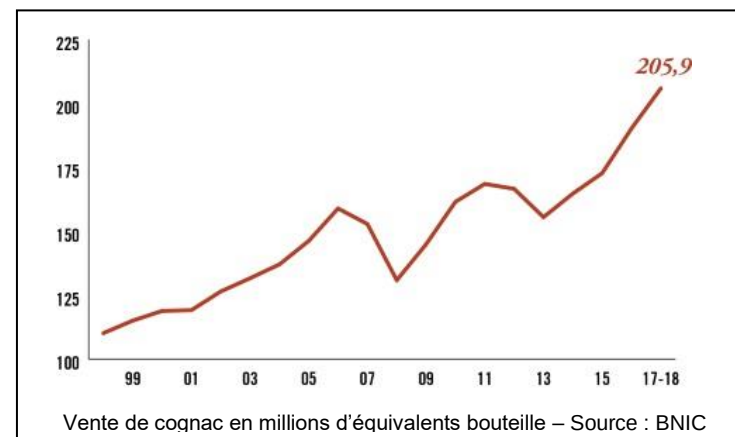
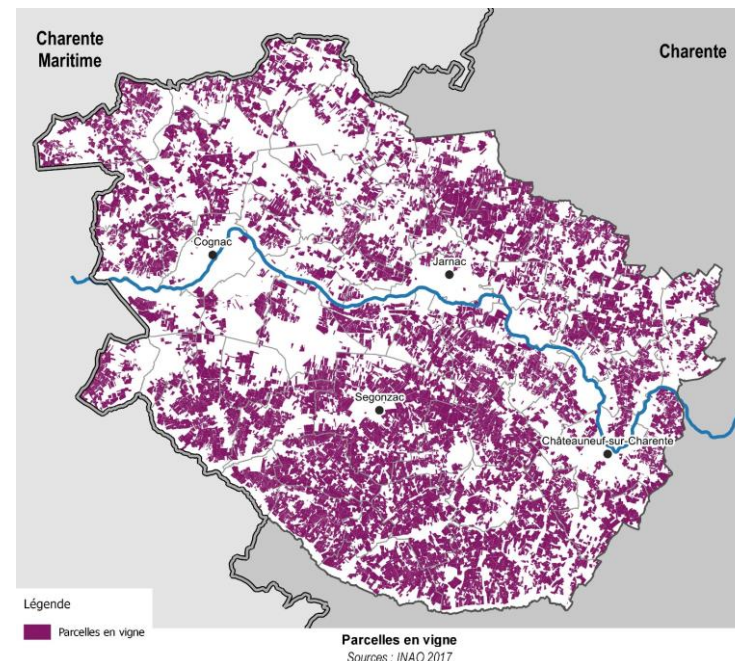
Un des enjeux pour la planification et l'anticipation des besoins des viticulteurs réside dans le basculement possible d'une destination agricole à une destination industrielle, par un passage de bouilleur de cru à bouilleur de profession

f) Des ventes de cognac à l'export en forte hausse depuis le début des années 2000

Depuis le début des années 2000, la vente de cognac est passé d'environ 110 millions d'équivalents bouteille en 1998 à plus de 200 millions en 2017. 98% de la production est vendue à l'étranger, et seulement 2% en France

g) Une augmentation de la production de cognac qui entraine celle des surfaces cultivées

Pour faire face à la demande, la productivité des vignes a fortement augmenté, mais les surfaces cultivées sont également reparties à la hausse : entre 2000 et 2015, la surface du vignoble a progressé de 7 %. Les demandes de droits à planter augmentent tous les ans (3500 ha demandés en 2019), mais tout ne sera pas planté, car le foncier a tendance à se raréfier, sous l'effet de la concurrence avec d'autres usages du sol (habitat, économie, espaces naturels et forestiers).



- **FACE AU RISQUE DE « MONOCULTURE », PLUSIEURS PISTES DE DIVERSIFICATION**

- a) Céréales, oléagineux et protéagineux en complément du vignoble, mais en légère érosion

Venant le plus souvent en complément du vignoble sur l'exploitation, les céréales, oléagineux et protéagineux (COP) couvrent en 2015 près de 15 000 hectares (soit le tiers de la surface agricole totale telle que déclarée à la PAC) et sont présents dans neuf exploitations sur dix,



- b) Une production de fruits et légumes encore timide

Les fruits et légumes représentent une très faible part de l'activité agricole sur le territoire, puisqu'ils représentent moins de 4 % de la SAU. Le maraîchage parvient difficilement à s'implanter, malgré une demande croissante en matière de fruits et légumes produits localement et distribués en circuits courts.



- c) Des circuits courts encore peu développés

Malgré quelques initiatives intéressantes, les circuits courts en direction de consommateurs locaux sont peu développés sur le territoire, du fait de la nature du produit dominant presque exclusivement exporté et de l'absence d'un important bassin de consommateurs.



- d) Une agriculture biologique en légère progression

En 2015, on ne compte qu'une trentaine de producteurs en « agriculture biologique » sur Grand Cognac, exploitant 2,7 % de la SAU du territoire. La tendance est néanmoins à la hausse : Entre 2010 et 2015, les surfaces certifiées ou en conversion ont gagné 86 hectares et on recense quatre producteurs supplémentaires.

- e) Un secteur agroalimentaire dominé par la distillation

Les distilleries emploient 90 % de la main d'œuvre des industries agroalimentaires.

- f) Une filière « forêt-bois » très présente et axée sur le conditionnement et l'emballage

Près de 80 % des emplois de la filière « forêt-bois » sont fournis par des entreprises en étroite relation avec la filière viticole : tonnelleres, fabricants de caisses ou de palettes. Vient ensuite la filière « carton-papier », constituée de fabricants d'emballages carton et d'imprimeries d'étiquettes ou d'emballages cartons, et enfin les fabricants de bouchons et autres objets en bois.

- **DES RAPPORTS DELICATS ENTRE MONDE AGRICOLE ET SOCIETE**

L'essentiel des conflits sont liés aux nuisances de l'activité agricole elle-même, notamment les traitements phytosanitaires et le bruit. Alors que certains réclament des « zones tampon » entre terrains agricoles et habitat, d'autres préconisent d'éviter le mitage à l'avenir.



4. Un foncier sous tension

■ UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE

a) Une part des espaces naturels, agricoles et forestiers plus faible qu'ailleurs

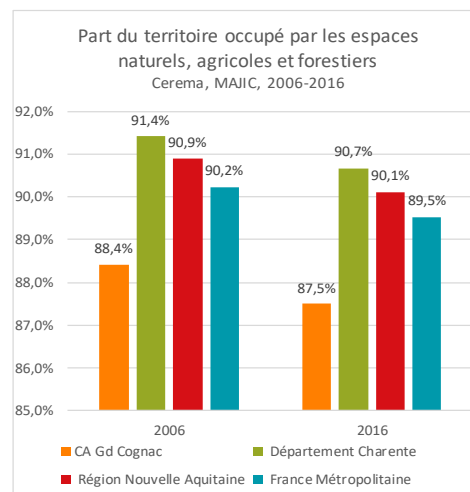
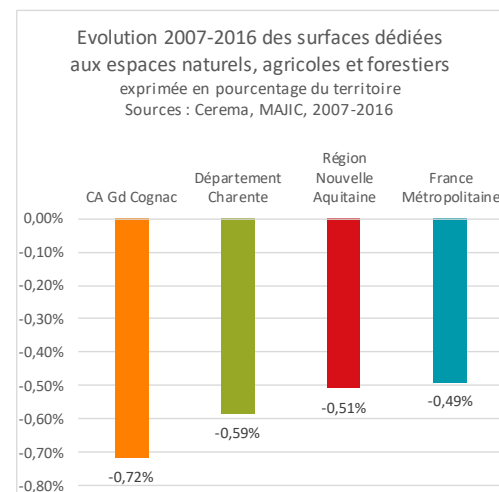
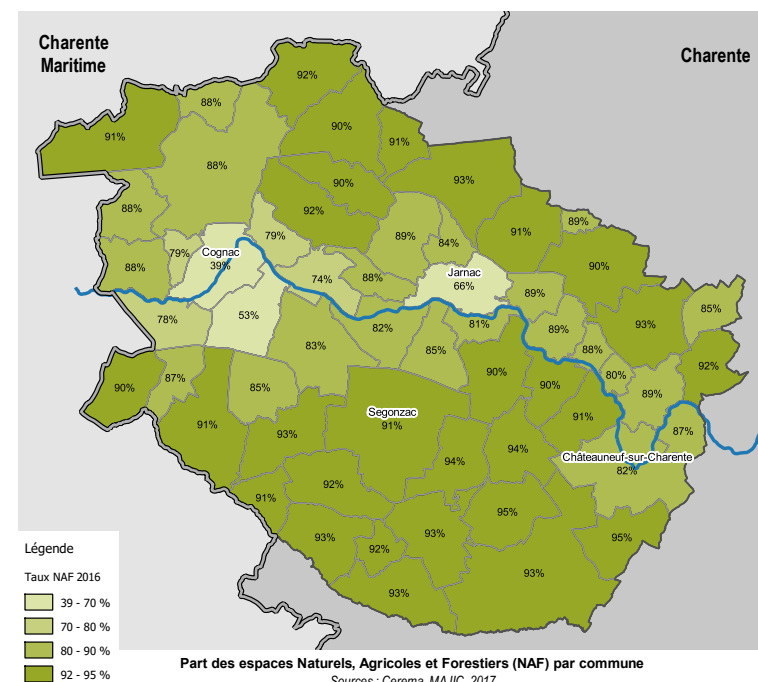
En 2016, les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) occupent près de 88% de l'espace. Ce taux est inférieur aux taux départemental, régional et national puisque ceux-ci se situent entre 89 et 91%.

b) Une part d'espaces naturels, agricoles et forestiers en baisse rapide

Le territoire de Grand Cognac, bien que très largement tourné vers l'agriculture, présente une proportion plus faible d'espaces agricoles, naturels et forestiers que les autres échelons territoriaux, et donc une artificialisation plus prononcée.

De plus, cette proportion est en baisse depuis 10 ans au sein de Grand Cognac, et à un rythme plus important que pour les autres échelons : 540 ha, soit 0,72% du territoire de Grand Cognac a ainsi été artificialisé de 2007 à 2016, alors que ce taux varie entre 0,49% et 0,59% pour les autres échelons.

Le rythme de cette artificialisation, plus rapide qu'ailleurs sur les dix dernières années, laisse à penser que le développement résidentiel et économique récent de Grand Cognac entraîne une baisse anormalement rapide des surfaces des espaces naturels.



c) Une surface urbanisée ayant progressé beaucoup plus vite que la population en 200 ans

Globalement, sur la période 1800-2015, la population a augmenté d'un facteur 1,5, passant de moins de 47.000 à 69.833 habitants, tandis que la surface dédiée à l'habitat et l'économie a augmenté d'un facteur 4,8, passant de 1.046 à 5.108 hectares

d) Depuis 1968, une forte augmentation des surfaces dédiées à l'habitat

Entre 1968 et 2015, si la population a globalement stagné, les surfaces dédiées à l'économie ont augmenté de 39% environ, et celles dédiées à l'habitat de 100%.

e) Une consommation foncière de 432 ha sur les dix dernières années

La consommation foncière dédiée à l'habitat a été de 295 hectares entre 2008 et 2017, soit 29,5 hectares par an en moyenne, tandis que l'économie (commerce et industrie) a consommé 137 hectares en 10 ans, soit 13,7 hectares par an en moyenne.

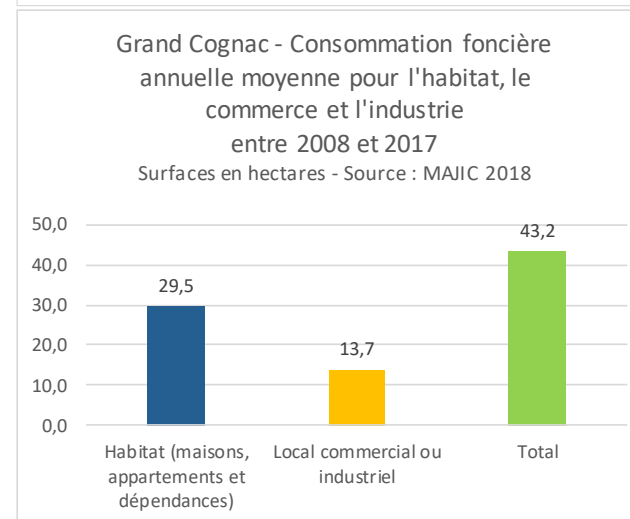
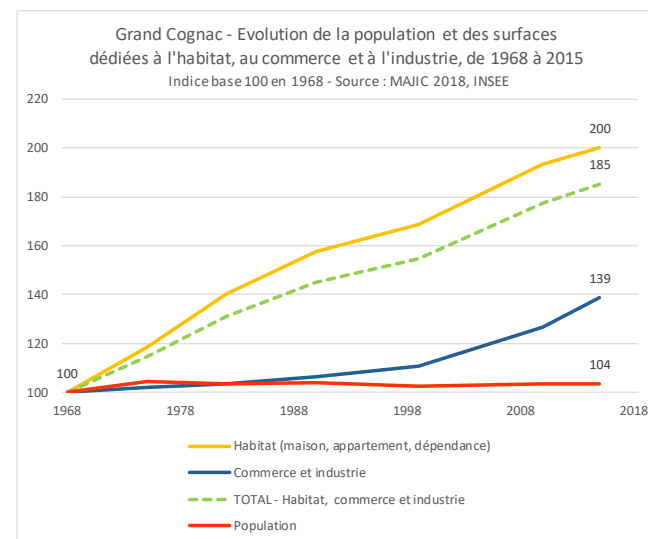
A noter que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Nouvelle-Aquitaine (SRADDET), en cours d'élaboration, énonce l'objectif stratégique 2.1 prévoyant de « Réduire de 50 % la consommation d'espace, par un modèle de développement économe en foncier ».

Le SCoT de la Région de Cognac, en cours d'élaboration également, sera chargé de préciser les objectifs du SRADDET et de les adapter aux différents espaces qu'il couvre.

f) Une consommation foncière récente qui se concentre au sein ou à proximité des grands pôles

Sur la période 2008-2017, on constate que les surfaces nouvellement urbanisées les plus importantes, tous usages confondus (habitat et économie), se concentrent au sein ou à proximité des principaux pôles du territoire : Jarnac, Segonzac, Châteauneuf-sur-Charente, mais surtout au sein du pôle Cognac / Châteaubernard / Merpins.

Ces fortes consommations d'espace s'expliquent en grande partie par la forte progression de l'urbanisation de parcelles à vocation économique dans ces secteurs. Le phénomène s'observe également ponctuellement dans certaines communes, en lien avec des grands projets économiques (exemple de Saint-Sévère et le site de traitement Valoparc - Calitom).



g) Une consommation importante de foncier en dehors des enveloppes bâties

77% de la surface urbanisée entre 2008 et 2017 l'a été en dehors de ces enveloppes : 49% pour l'habitat et 28% pour l'économie. Au total, 335 hectares ont été urbanisés hors des enveloppes bâties, pour un total de 432 ha consommés en 10 ans.

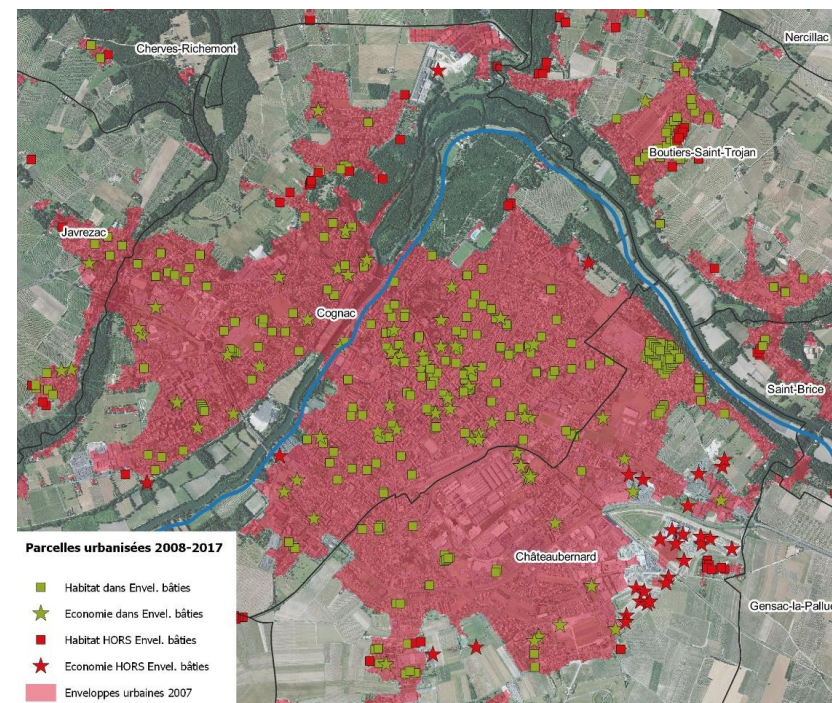
h) Des tailles de parcelles nettement plus importantes en extension

Cette forte consommation d'espace hors des enveloppes bâties s'explique essentiellement par le fait que les parcelles urbanisées hors des enveloppes bâties ont des surfaces moyennes très largement supérieures à celles des parcelles urbanisées au sein des enveloppes.

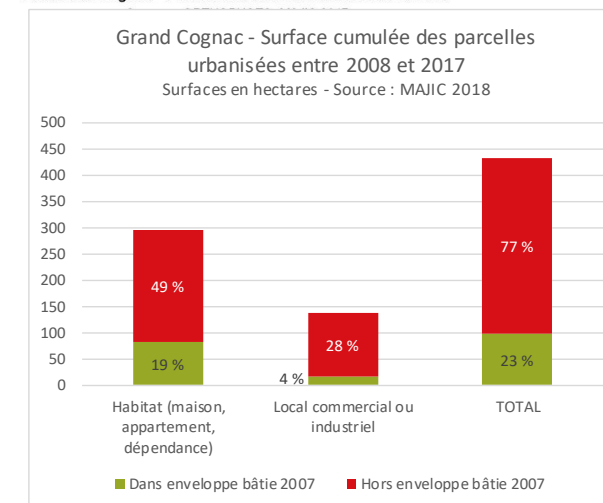
Notamment, les parcelles à vocation économique sont en moyenne beaucoup plus grandes lorsqu'elles sont urbanisées à l'extérieur des enveloppes : plus de 6.600 m² de moyenne, contre 1.100 m² de moyenne à l'intérieur des enveloppes.

i) Des surfaces moyennes de parcelles pour l'habitat encore très importantes

Avec 843 m² et 1739 m² de surface moyenne suivant qu'elles se situent à l'intérieur ou en dehors des enveloppes bâties, les parcelles urbanisées pour l'habitat ces dix dernières années ont des proportions globalement très généreuses, et ne semblent pas indiquer une modération très forte de la consommation foncière sur la période récente.



Zoom sur Cognac - Parcelles urbanisées entre 2008 et 2017



Focus sur la nature du foncier consommé durant la dernière décennie connue : l'évolution respective des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les chiffres synthétiques de consommation foncière présentés ci-dessus ne permettent de connaître précisément ni l'occupation initiale des espaces urbanisés, ni les principaux changements d'affectation entre les espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (NAF) et artificialisés.

Grâce au référentiel « OCS » (OCcupation du Sol) de la Nouvelle-Aquitaine, il est toutefois possible de mesurer l'évolution de ces espaces sur une période proche de la décennie. La période disponible, 2009-2020, nécessite d'être redressée pour établir les chiffres sur 10 ans. Au terme de ce calcul, il ressort que :

- Les forêts ont globalement très légèrement régressé (-8ha sur 10 ans, soit -0.1%), principalement au profit des espaces artificialisés (38ha), mais on note en parallèle un transfert des espaces naturels (10 ha) et agricoles (21 ha) au profit de la forêt.
- Les espaces semi-naturels, déjà peu nombreux sur le territoire, ont largement diminué (-54 ha sur 10 ans), principalement en faveur des espaces artificialisés (25 ha) mais également au profit des espaces forestiers (10 ha) et agricoles (19 ha)
- Les milieux humides et les surfaces en eau ont légèrement augmenté (+10 ha sur 10 ans)
- Les terres agricoles ont diminué de façon significative (-619 ha sur 10 ans, soit -1.1 %), principalement au profit des espaces artificialisés (616 ha), mais également, de manière plus marginale, au profit des espaces forestiers (21 ha)
- Les espaces artificialisés ont, quant à eux augmenté de façon importante (+671 ha d'après l'OCS Nouvelle Aquitaine, soit +7.6% en 10 ans)

Réaffectation en ha		sur 10 ans
Forestier	vers Urbain	38
Naturel	vers Forestier	10
Naturel	vers Agricole	19
Naturel	vers Urbain	25
Agricole	vers Forestier	21
Agricole	vers Urbain	616

Surfaces en hectares (ha)	2009	2020	Ecart 2009-2020	Ecart sur 10 ans
Forêts	10 257	10 248	-9	-8
Milieux semi-naturels	500	441	-59	-54
Surfaces en eau et milieux humides	437	448	11	10
Territoires agricoles	55 590	54 909	-681	-619
Territoires artificialisés	8 816	9 555	738	671
Total général	75 600	75 600	0	0

Si l'on observe plus finement ces différentes catégories, on s'aperçoit que, si les terres agricoles ont globalement régressé en 10 ans (environ -620 ha d'après l'OCS Nouvelle Aquitaine), cela s'est fait essentiellement au détriment des prairies (-1380 ha) et des terres arables hors périmètres permanents d'irrigation (-1850 ha) mais pas au détriment de la vigne. Celle-ci a en effet fortement augmenté (+2700 ha), signe que la viticulture a connu un réel essor lors de la dernière décennie, malgré le léger recul de l'agriculture en général.

Concernant l'évolution des zones artificialisées, il apparaît qu'une part importante de l'urbanisation provient de l'augmentation significative des mines, décharges et carrières (+77 ha soit +25%), qui viennent ainsi s'ajouter aux zones urbanisées classiques et aux zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication.

Surfaces en hectares (ha)	2009	2020	Ecart 2009-2020	Ecart sur 10 ans	Ecart en %
Cultures permanentes	28 704	31 709	3005	2732	9,5%
<i>dont Vergers et petits fruits</i>	216	256	40	36	16,8%
<i>dont Vignobles</i>	28 488	31 453	2965	2696	9,5%
Prairies	7 732	6 213	-1518	-1380	-17,9%
Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation	19 017	16 977	-2040	-1855	-9,8%
Zones agricoles hétérogènes / Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec présence de végétation naturelle importante	137	10	-128	-116	-84,5%
Espaces verts artificialisés non agricoles	671	662	-10	-9	-1,3%
Mines, décharges et carrières	302	387	85	77	25,5%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	2 450	2 723	273	248	10,1%
Zones urbanisées	5 392	5 783	390	355	6,6%

■ DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DU TISSU URBAIN

a) Des « dents creuses » potentielles mises en évidence par un pré-repérage informatique

Les enveloppes bâties (ou « enveloppes urbaines ») sont définies par le SCoT sous le terme de « tissu urbain de référence ». Ces enveloppes se composent des villages d'une vingtaine de constructions ou plus, présentant une continuité du bâti et une surface supérieure à 3 ha.

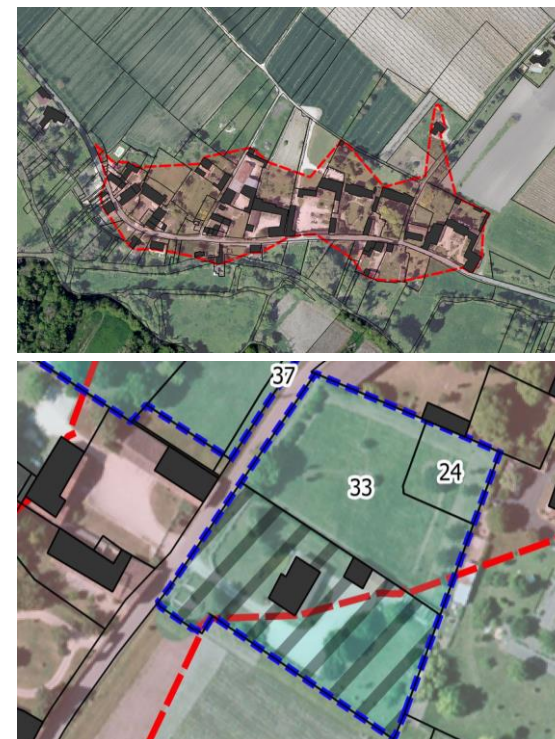
A l'intérieur de ces « tissus urbain de référence », on distingue les dents creuses et les potentiels d'intensification :

- Les **dents creuses** sont des parcelles 100% non bâties au sein du tissu urbain. Elles seules ont fait l'objet d'une analyse par les élus du territoire : ils ont déterminé, commune par commune et parcelle par parcelle, lesquelles leur semblait mobilisables.

- Les **potentiels d'intensification** sont des parcelles majoritairement non bâties (80% de surface libre). Elles ne sont pas mobilisables en tant que telle. Elles permettent d'élargir la réflexion, de prendre en contexte plus global. Ces parcelles présentent une surface libre d'au moins 500 m².

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

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



5. Des formes urbaines mises à mal par le développement urbain

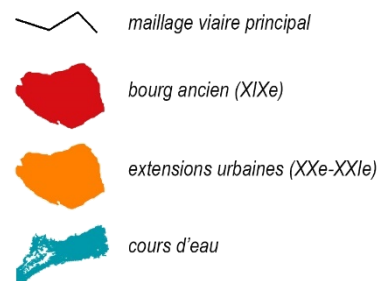
▪ UN TERRITOIRE CONSTELLE DE NOYAUX BATIS

Une **concentration de l'urbanisation au niveau des 3 pôles** (Cognac/Jarnac et Châteauneuf-sur-Charente) et le **long du fleuve Charente**. Sur le reste du territoire, une **urbanisation plutôt dispersée**.

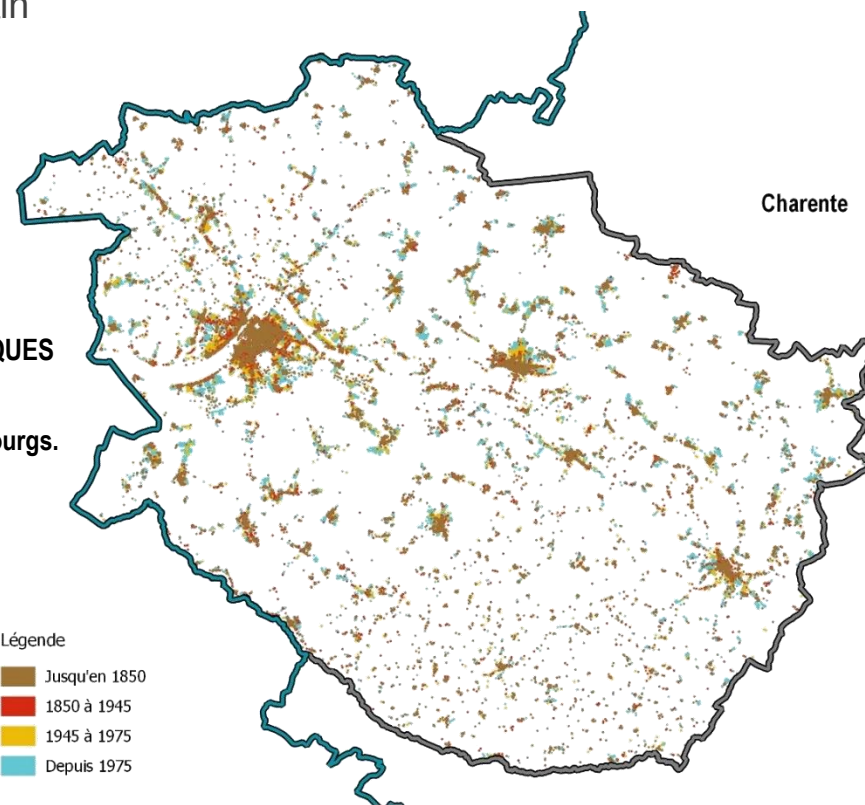
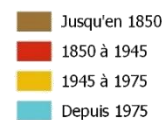
▪ LA STRUCTURE URBAINE DES BOURGS : VERS UN OUBLI DES LOGIQUES D'IMPLANTATION

Un développement de l'urbanisation **niant parfois les structures originelles des bourgs**.

LEGENDE



Légende



Tâches urbaines 1850-1945-1975-2017

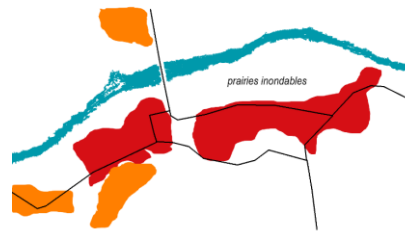
Source : INSEE - 2015



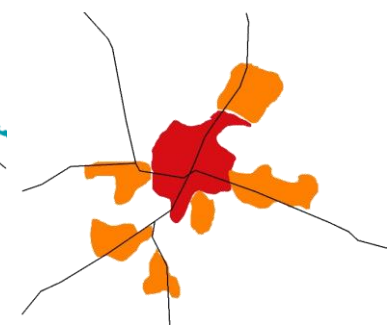
Bourg-rue



Bourg-écrin



Bourg-rapport à l'eau



Bourg-étoilé



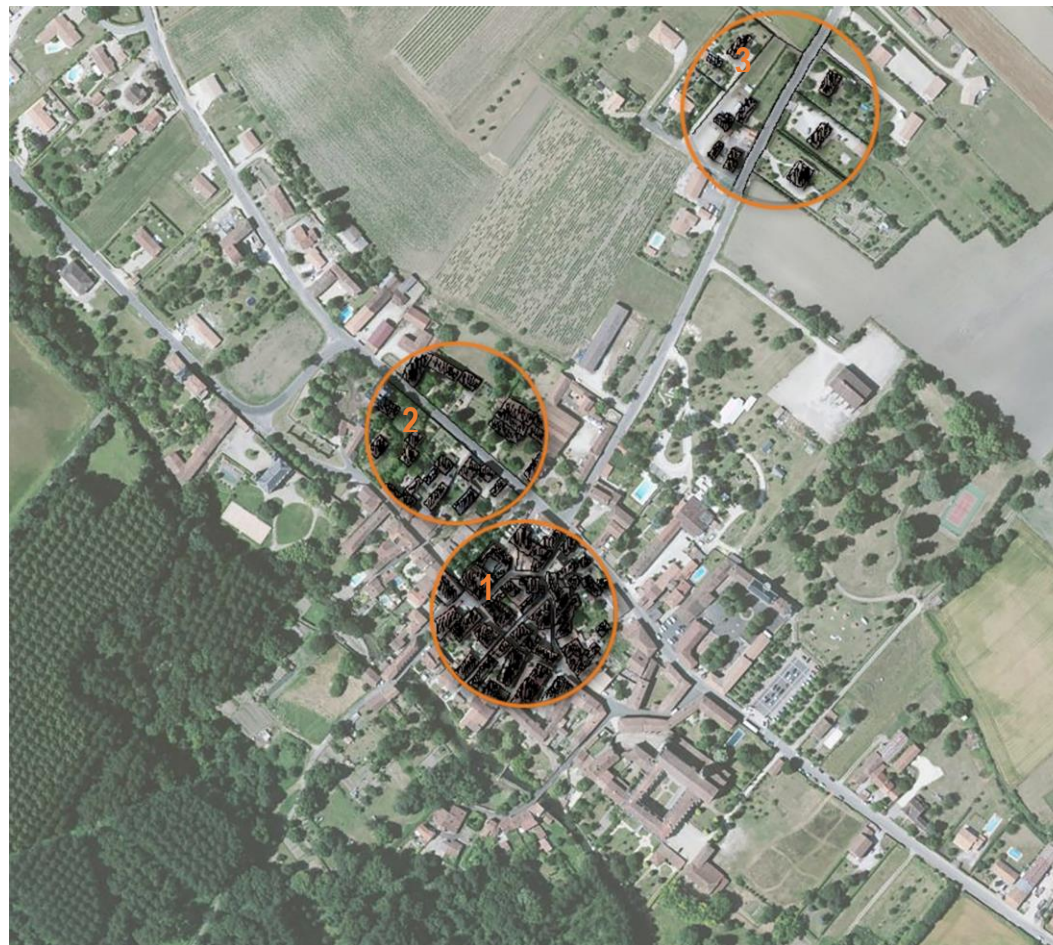
1 **Cœur de bourg** : noyau dense, souvent implanté sur terre peu fertiles. Rues étroites et sinueuses. Mitoyenneté et recherche de protection climatique dans l'habitat.



2 **Développement du XIXème siècle (faubourgs)** : formes plus « aérées », parcelles plus grandes avec mise en scène des espaces extérieurs. Dialogue avec la rue.



3 **Extensions urbaines du XXème et XXIème siècles** : souvent tentaculaires et en rupture avec la continuité bâtie ancienne. Maison au milieu de la parcelle et peu d'espaces publics à l'échelle piétonne.



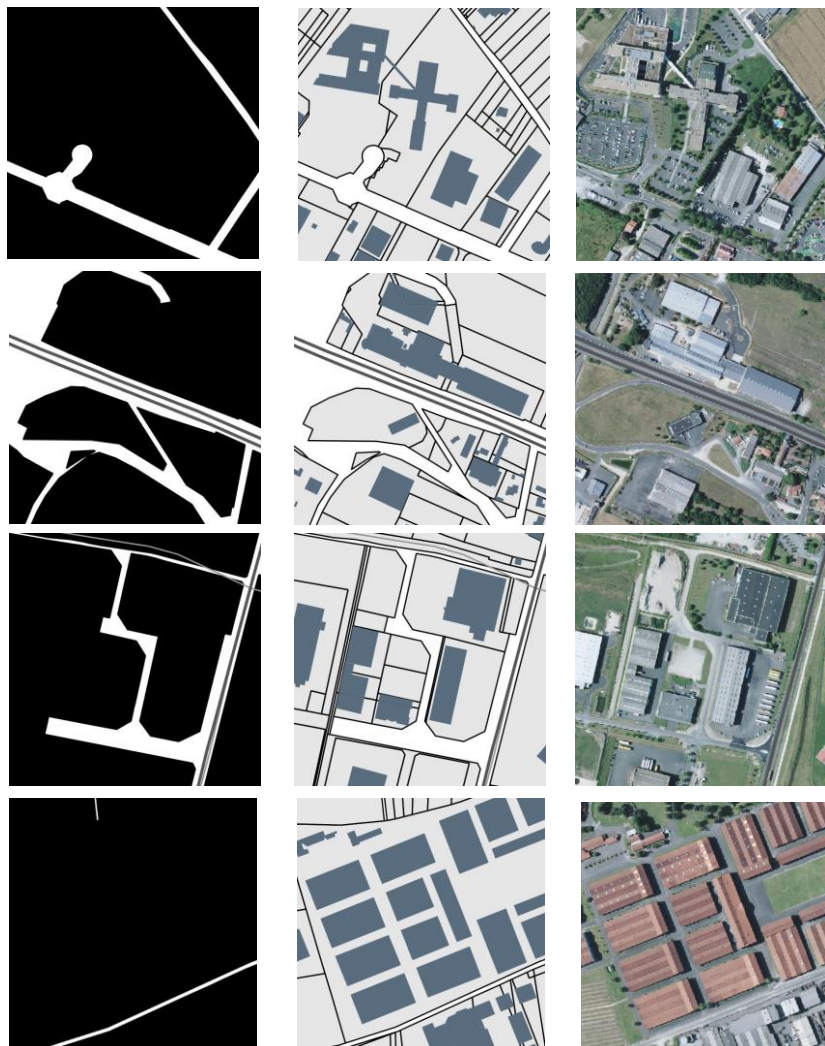
▪ LA STRUCTURE URBAINE : UNE DIVERSITE DE TISSUS

Les formes urbaines liées à l'économie : des lieux de production aux lieux de vie

Les formes urbaines d'habitat ancien : densité sans promiscuité

Les formes urbaines d'habitat récent : du collectif dense au pavillonnaire diffus

Économie



Habitat



- DES FORMES ARCHITECTURALES STANDARDISEES AUX CREATIONS ORIGINALES

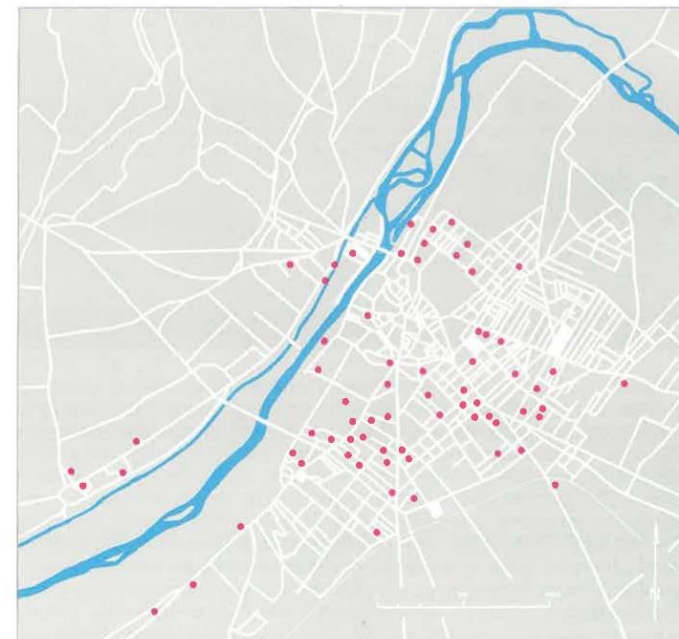
Une **généralisation du plain-pied** dans l'habitat récent, qui ne suit pas la diversité des gabarits anciens
La **déprise des maisons de bourg** pour le **modèle pavillonnaire**



Quelques **rare exemples d'architecture contemporaine** et de mise en œuvre de **dispositifs d'énergie renouvelable domestiques**

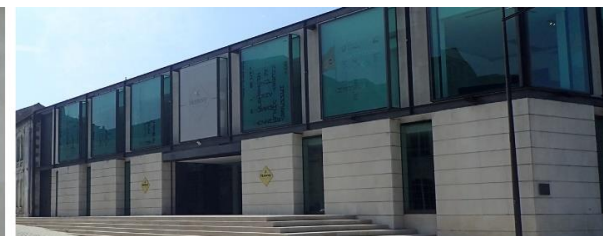
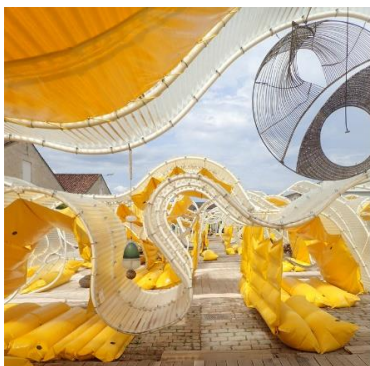


Inventer de **nouveaux usages pour les anciens chais** dans les cœurs de ville ou de bourgs : l'exemple de Cognac
 L'**empreinte architecturale** des grandes maisons de négoce, la course au prestige



Carte des distilleries ayant existé à Cognac entre 1870 et 1914

(Source : Cognac, cité marchande : urbanisme et architecture _ cahiers de l'inventaire)



6. Une population stable, mais vieillissante

■ DES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES FRAGILES

a) Une population quasi stable depuis 50 ans : Un solde naturel en déclin, compensé par un solde migratoire légèrement positif

Le solde migratoire, négatif sur la période 1975 – 1999 et très légèrement positif sur la période 2009 – 2015, compense tout juste le solde naturel négatif, et permet à la population de se maintenir. Alors que, sur 50 ans, la population française a augmenté de 29%, la population de Grand Cognac a augmenté de moins de 3%.

b) Un scénario démographique INSEE légèrement positif à l'horizon 2035

Si l'on suit la projection de l'INSEE pour le département de la Charente, on peut envisager un taux de croissance annuel moyen de 0,13% entre 2013 et 2050, partagée entre un solde naturel toujours négatif (-0,3% par an) et un solde migratoire assez nettement positif (+0,44% par an), ce qui amènerait 1560 habitants supplémentaires sur Grand Cognac à l'horizon 2035.

c) Des évolutions démographiques récentes marquées par la périurbanisation, l'attrait du fleuve Charente et l'influence d'Angoulême

Les communes les plus peuplées et les plus denses sont situées le long de la Charente, le Sud connaît une dynamique négative en période longue. En période récente, la dynamique négative s'accroît à l'Ouest tandis que la dynamique positive se renforce à l'Est, sous l'effet de la périurbanisation autour d'Angoulême, mais également autour de Jarnac. Les communes situées en périphérie des grandes centralités, mais situées près des grands axes (RN141) ou à proximité du fleuve Charente semblent connaître les dynamiques démographiques les plus positives.

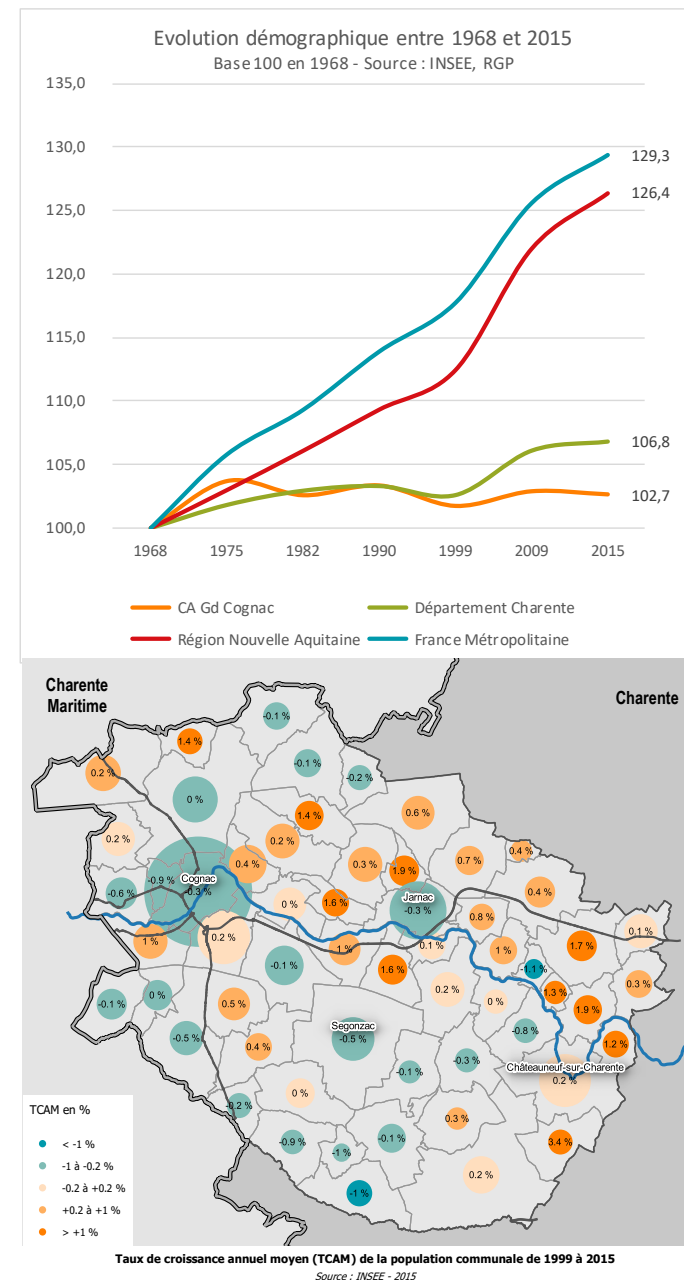
d) Un territoire confronté au vieillissement de sa population

La part des personnes âgées de plus de 65 ans est plus importante (23%) qu'au niveau national (19%), ce qui témoigne d'une certaine attractivité du territoire vis-à-vis des seniors et des retraités (dans une logique de « retour au pays » ou non) notamment du fait de la qualité du cadre de vie.

■ DES REVENUS CONFORTABLES, MAIS INEGALEMENT REPARTIS

Le territoire présente des revenus légèrement inférieurs à la moyenne nationale, mais qui augmentent plus vite qu'ailleurs, ainsi que de fortes disparités de revenus au sein du territoire, notamment au bénéfice des communes périurbaines des grands pôles.

Par ailleurs, on constate une surreprésentation des retraites et des revenus d'activité non salariée dans les revenus de la population, signe de la forte présence d'exploitants agricoles et d'un vieillissement prononcé de la population.



7. Un habitat qui peine à se décentrer de la maison individuelle

a) Une taille moyenne des ménages qui diminue plus vite qu'ailleurs et une légère sous-représentation des couples avec enfants

La taille des ménages est passée de 3,3 en 1968 à 2,1 occupants par ménage en 2015, soit moins qu'au niveau national (2,2). Ceci est corrélé avec le vieillissement plus prononcé de la population et la part plus réduite de couples avec enfants sur le territoire, par rapport au niveau national.

b) Un nombre de logements qui a augmenté beaucoup plus vite que la population

Sur 50 ans, la croissance des logements (+60%) a été largement supérieure à celle de la population qui a stagné sur la même période (+3 %). Cela a permis de répondre au desserrement des ménages. L'essentiel de la création de logements s'est fait dans les zones périurbaines des grands pôles.

c) Une vacance immobilière plus importante qu'au niveau national

D'après l'INSEE en 2015, le taux de vacance, de 9,7%, reste supérieur aux taux régional et national (8%). Les taux de vacance les plus importants se concentrent dans les grands pôles, ainsi que dans la moitié Sud du territoire. Une étude spécifique menée par Grand Cognac en 2021 fait toutefois apparaître un taux nettement plus bas : 3% environ, dont presque 7 sur 10 vacants depuis 3 ans ou plus.

d) Une part très réduite de résidences secondaires

Le taux de résidences secondaires (3,4%) est nettement plus bas qu'au niveau national (9,6%). La part de résidences secondaires est globalement plus bas dans la partie Ouest du territoire, et plus élevé dans la partie Est.

e) Une surreprésentation des maisons individuelles en propriété occupante

L'essentiel (67%) des occupants sont des propriétaires, et la maison individuelle représente 84% des logements, contre 56% à l'échelon national. Les grands logements (plus de 4 pièces) représentent l'essentiel de l'offre.

f) Un parc locatif concentré sur les principales centralités et la partie Est du territoire

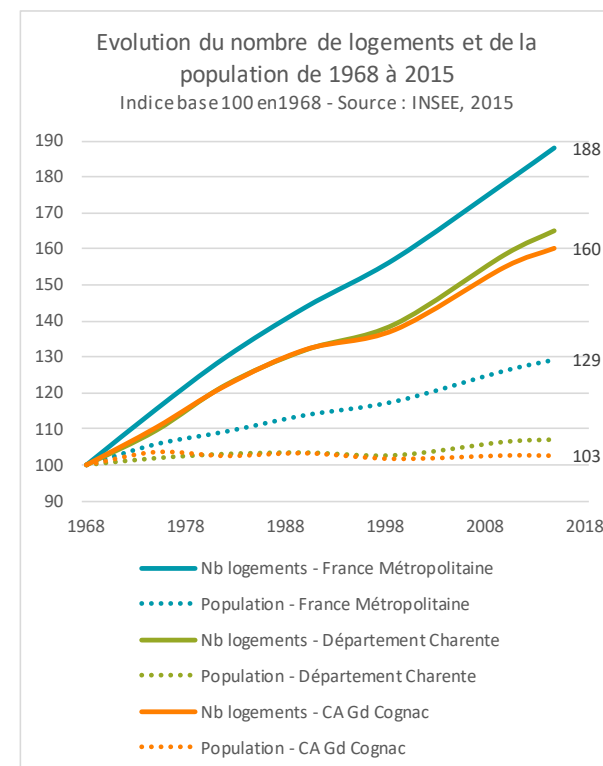
Peu développé, le parc locatif privé représente 30% des résidences principales, contre 40% au niveau national. Il semble exister une tension relativement forte sur le marché du locatif privé, du fait d'une demande largement supérieure à l'offre. Cette demande porte largement sur Cognac et Châteaubernard.

g) Une proportion importante de logements anciens et des difficultés pour les réhabiliter

Concentré dans les pôles, mais aussi dans les communes rurales du Sud-Est, le logement ancien représente une part importante du logement sur Grand Cognac. Il accueille plutôt des personnes aux revenus modestes, et des personnes plus âgées.

h) Une construction neuve très supérieure à la croissance démographique et qui renforce la prépondérance de la maison individuelle

Entre 2006 et 2015, 2 900 logements ont été commencés, alors même que la population n'augmentait que de 300 personnes sur la même période, essentiellement en zone périurbaine.



- **UN LOGEMENT SOCIAL ASSEZ PEU DEVELOPPE, ET CENTRE SUR LES GRANDS POLES**

- a) **Un marché relativement peu tendu**

Le logement social ne représente que 7% du logement, contre 15% au niveau national. Il est concentré à 72% sur la ville de Cognac, et notamment dans le quartier de Crouin. En 2016, le territoire a connu un taux de tension sur le logement social de 1,6 (c'est-à-dire qu'il existait 1 demande satisfaite pour 1.6 demandes en cours), ce qui traduit une assez faible tension sur le parc social.

- b) **Des logements sociaux de grande taille et essentiellement collectifs, alors que les demandeurs plébiscitent l'individuel et les petites surfaces**

La répartition actuelle semble en inadéquation avec la tendance à la diminution de la taille des ménages.

- **PEU D'OFFRES DE LOGEMENT POUR LES JEUNES OU LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS**

- a) **Jeunes actifs, étudiants ou jeunes en apprentissage : un logement en cours de construction à Cognac**

- b) **Peu de structures d'accueil pour les travailleurs saisonniers.**

L'activité des saisonniers dans le secteur agricole, particulièrement la vigne (janvier à avril, pour la taille et le tirage des bois) a tendance à s'exercer sur des périodes de plus en plus longues et pourrait nécessiter des structures d'accueil pérennes.

- **UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI POSE LA QUESTION DE L'OFFRE DE STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES AGEES**

Le nombre de places d'hébergement, au sein de Grand Cognac, pour personnes âgées (dépendantes et autonomes) est de 137 pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux apparaît relativement important en comparaison de la moyenne métropolitaine de 122.

- **UN ACCUEIL PERFECTIBLE POUR LES GENS DU VOYAGE**

Le territoire de l'agglomération possède trois aires d'accueil : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac, pour un total de 60 places-caravanes. Il dispose également d'une aire de moyen passage (50 emplacements) à Châteauneuf. Le territoire connaît un manque d'espace pour accueillir les rassemblements saisonniers et de forts besoins en habitat adapté dans une logique de « résidentialisation ». Une aire de grand passage est à l'étude.

- **DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES A PRENDRE EN COMPTE POUR L'HABITAT**

Le développement de la base aérienne militaire de Châteaubernard (+300 à +600 emplois en plus à l'horizon 2030), les grands projets d'implantation et d'extension de zones économiques, les prévisions de croissance des maisons de négoce et de production de spiritueux en général invitent à prévoir le développement de l'habitat correspondant : par la mobilisation de la vacance, du bâti ancien et des dents creuses, par la densification, par des extensions urbaines maîtrisées, par un renouveau de l'offre de logement social...



8. Des services et équipements fortement polarisés

▪ UNE REPARTITION INEGALE DES EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Les équipements de gamme intermédiaire et supérieure sont concentrés dans les pôles. De façon symétrique, les équipements de santé, de commerce, de culture et de loisirs sont peu présents dans les espaces ruraux

a) Des équipements publics et des services publics qui assurent un maillage minimal du territoire

A l'inverse, la plupart des communes offrent à leur population des salles pour la pratique associative, des salles des fêtes, des équipements sportifs, voire des équipements culturels (bibliothèque, salle de spectacles), qui, aux dires des acteurs rencontrés, répond assez correctement à la demande des habitants.

b) Des services de santé moins nombreux qu'au niveau national ; un quasi désert médical hors des principaux pôles

Le territoire compte 6,1 équipements de santé pour 1000 habitants, ce qui est moins favorable qu'au niveau national (7,3). La plupart des acteurs rencontrés (élus et population) parlent de « désertification médicale » pour décrire le territoire, notamment dans les espaces ruraux, ce que confirme la cartographie de ces équipements.

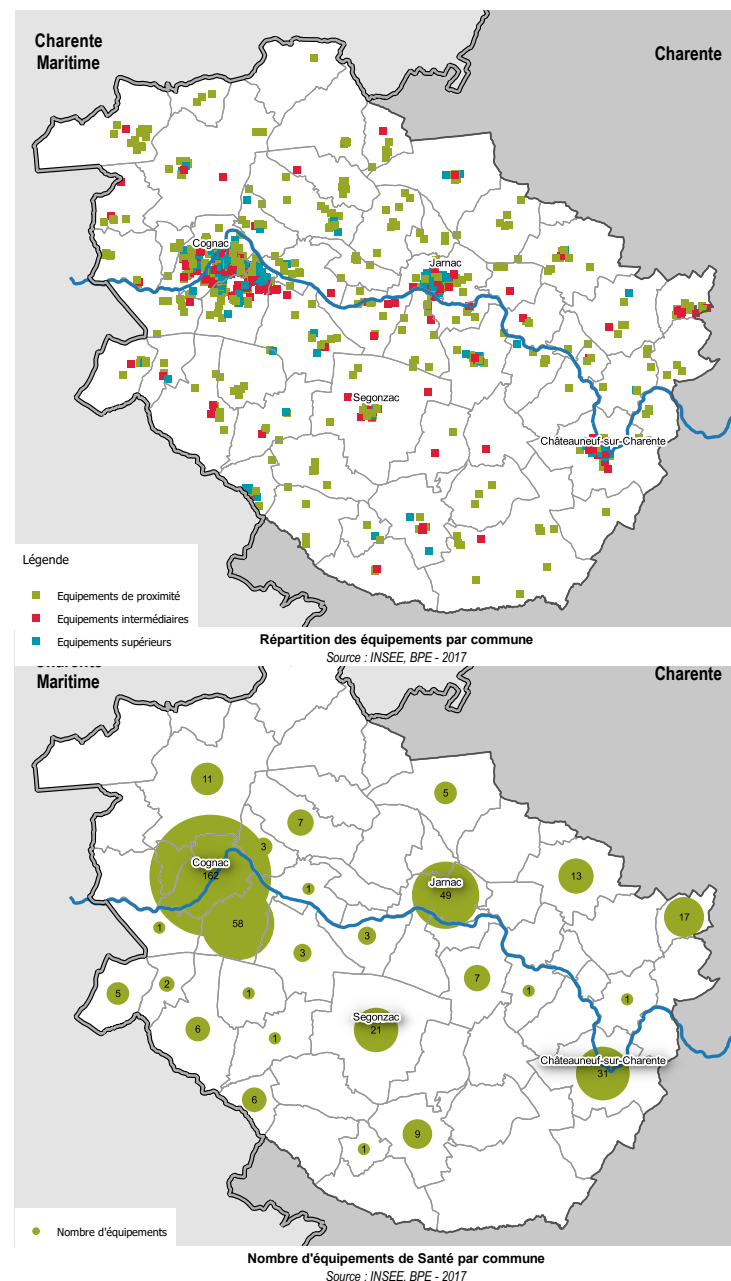
c) Un enseignement secondaire concentré dans les principaux pôles, mais des écoles primaires présentes dans presque toutes les communes

La quasi-totalité des communes bénéficie de la présence d'une école primaire publique, même s'il s'agit souvent de classes mutualisées, dans le cadre de Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI). La présence d'écoles revêt un fort enjeu pour les communes, notamment les plus petites, puisque cela conditionne leur attractivité vis-à-vis des familles et leur développement futur.

Les effectifs des écoles primaires publiques du territoire ont subi une légère baisse en 10 ans (-50 élèves), ce qui témoigne à la fois du léger repli de la population en période récente, et de la tendance du territoire au vieillissement.

▪ UN TISSU ASSOCIATIF RELATIVEMENT DENSE, FAISANT LA PART BELLE AUX SPORTS, AUX LOISIRS ET A LA VIE LOCALE

Le nombre d'associations pour 1000 habitants sur le territoire est comparable à la moyenne nationale (26 associations pour 1000 hab.), signe que le tissu associatif, mais également le lien social, sont relativement dynamiques au sein de Grand Cognac, même dans les communes plus rurales.



▪ UN COMMERCE POLARISE ET EN PLEINE MUTATION

a) Des commerces très concentrés dans les polarités : plus de la moitié des communes ont un commerce ou moins

Le commerce se concentre sur les quatre communes les plus peuplées du territoire et Segonzac, et plus particulièrement sur le pôle de Cognac/ Châteaubernard.

Le secteur Sud-Est ainsi que certaines zones au Nord du territoire sont marqués par un nombre très faible voire inexistant de commerces : Sur 57 communes, 11 communes ne comportent plus qu'un seul commerce alors que 22 n'en comprennent aucun.

b) Une relative bonne santé du commerce du périphérie... corrélé avec le déclin du commerce de centre-ville

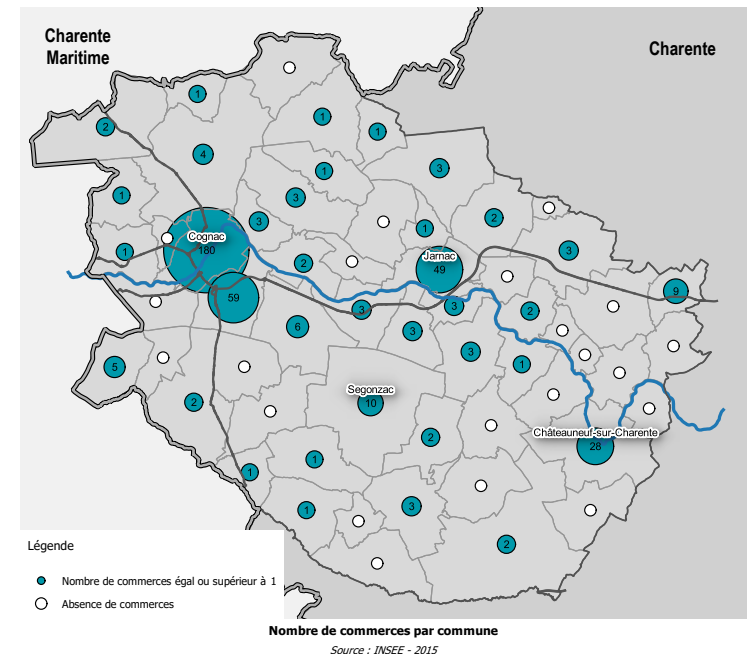
Concentrées sur Cognac/Châteaubernard, les zones commerciales existantes sont dynamiques et attractives : les transferts d'enseignes de centre-ville vers les zones périphériques sont fréquents. A l'inverse, le commerce de centre-ville connaît un fort déclin depuis une vingtaine d'années. A Cognac, entre 2001 et 2012, le nombre de locaux commerciaux a chuté de près de 50 %, et le commerce de centre-ville soulève des inquiétudes sur l'ensemble du territoire.

c) Un développement récent de micro-ensembles commerciaux en périphérie

Si le phénomène de création de nouvelles grandes zones commerciales en périphérie semble à l'arrêt, on observe depuis quelques années une tendance à l'implantation de micro-ensembles commerciaux en périphérie, aux abords de grands axes de circulation (ronds-points...), et qui échappent en partie aux régulations existantes.

d) Des « multiples ruraux » jugés indispensables pour maintenir le lien social dans les communes rurales

Pour pallier le fait que les commerces ont tendance à se concentrer dans les villes et à disparaître en milieu rural, mais également remédier à la fermeture des agences postales dans les petites communes, se sont développés en période récente, un certain nombre de « multiples ruraux » en zones rurales. Ces petits commerces combinant supérette, boulangerie, tabac, poste, petite restauration, etc. sont décrits comme des solutions efficaces contre la désertification.



9. Des mobilités largement dépendantes de la voiture individuelle

- **UN TERRITOIRE TRAVERSE ESSENTIELLEMENT PAR DES AXES EST/OUEST, ET UN TRAFIC ORIENTE VERS LES GRANDS POLES**

En dehors du pôle urbain de Cognac/Châteaubernard, les équipements sont regroupés dans trois pôles secondaires : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac. Hormis Segonzac, ces pôles suivent l'axe est-ouest des principales infrastructures de transport (RN141 et voies ferrées). Le trafic en direction de ces 4 pôles est donc très important.

- **D'IMPORTANTES DEPLACEMENTS JOURNALIERS, FORTEMENT DEPENDANTS DE LA VOITURE INDIVIDUELLE**

a) Plus de navetteurs « entrants » que « sortants »

Conséquence du taux de concentration de l'emploi important (106%), 8.000 actifs travaillent sur le territoire mais résident en dehors contre 6.250 actifs qui y résident mais travaillent à l'extérieur.

b) Des déplacements journaliers marqués par le « tout-automobile »

La voiture est utilisée à plus de 96 % pour les déplacements en provenance ou à destination de l'extérieur du territoire, et 81% pour les déplacements internes au territoire. La part de transports en commun, dans les 2 cas, est très réduit : de 1 à 2%.

c) Déplacements touristiques : la voiture, moyen de déplacement privilégié

L'offre alternative à la voiture ne permet pas de répondre aux besoins des touristes.

d) Un fort taux d'équipement en voiture, rendu nécessaire par la structuration du territoire

Dans les communes rurales, seuls 5% des ménages ne sont pas motorisés, soit 800 ménages, contre 8% en moyenne dans l'ensemble des communes rurales de France. Le taux d'équipement des ménages est très élevé hors des principales polarités, signe que la voiture y demeure indispensable.

- **DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES PARFOIS EN LIMITE DE CHARGE**

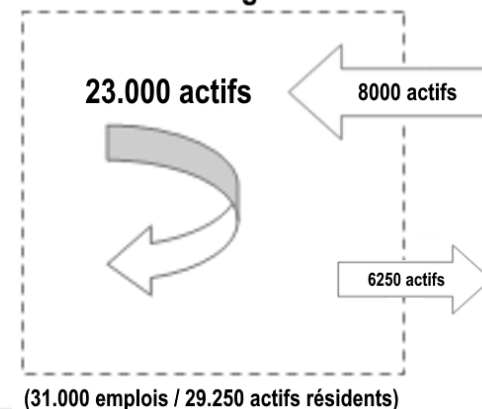
La RN141 supporte l'essentiel du trafic, et subit quelques congestions, notamment au niveau du pôle Cognac/Châteaubernard.

a) Une circulation de poids lourds facteur de nuisances

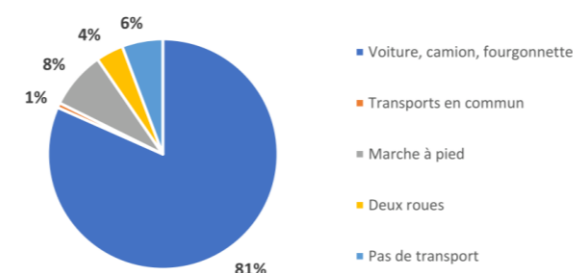
En 2015, les poids lourds représentaient 20% de l'ensemble du trafic de la RN141. De nombreux acteurs (élus, population) du territoire déplorent un trafic trop important de camions empruntant un réseau routier sous-dimensionné.

- **UN STATIONNEMENT AUTOMOBILE GLOBALEMENT PEU CONTRAINT, MAIS PROBLEMATIQUE DANS LES CENTRES ANCIENS**

CA de Grand Cognac



Modes de déplacement utilisés par les actifs résidant et travaillant dans le Grand Cognac



▪ UN MANQUE D'ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE

a) Une offre ferroviaire limitée à l'axe Est/Ouest, et en limite de capacité

Avec une ligne ferroviaire à voie unique, les fréquences peuvent difficilement être augmentées. Sur les 3 gares que compte le territoire, seule celle de Cognac est pour l'instant dans une logique intermodale ; celle de Châteauneuf est en rénovation.

b) Un réseau de bus centré sur le pôle de Cognac...mais une desserte par autocars interurbains et scolaires de relativement bonne qualité sur un territoire peu dense

4 lignes de bus desservent Cognac/Châteaubernard, mais la majeure partie du territoire n'est desservie par aucune ligne régulière de transport en commun. Grand Cognac a toutefois mis en place un service de Transport à la demande, quelques communes organisent des navettes ponctuelles, et il existe cinq lignes d'autocars interurbains qui desservent 17 communes.

c) Des aires de covoiturage encore peu développées

4 aires officielles existent le long de la RN141, auxquelles s'ajoutent des aires « officieuses ».

d) Une offre timide en direction des véhicules électriques

On dénombre 6 stations de recharge sur tout le territoire, toutes d'initiative privée.

e) Un usage du vélo quotidien peu encouragé

On compte très peu d'aménagements destinés aux vélos (bandes et pistes cyclables, stationnements dédiés), les quelques-uns recensés étant concentrés à Cognac et dans les communes proches. En 2023, le plan vélo de Grand Cognac est en cours d'élaboration.

f) Des boucles de randonnées au potentiel insuffisamment exploité

Les nombreux itinéraires destinés à la promenade et à la découverte du territoire empruntent des chemins et des routes secondaires, mais ne font pas l'objet d'aménagements spécifiques.

g) Des déplacements à pied parfois compliqués par la forme urbaine

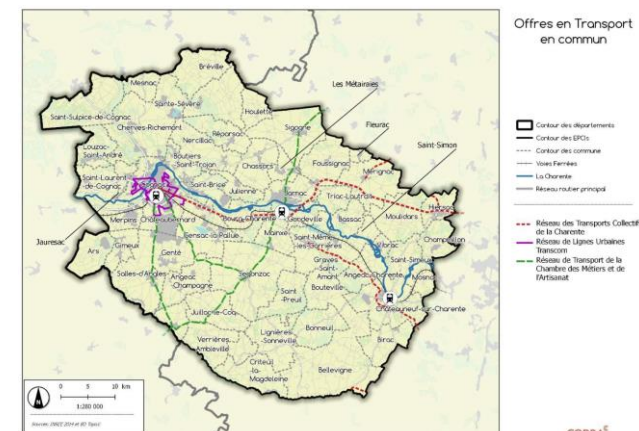
Si certaines rues des grands pôles (Cognac, Jarnac) sont piétonnisées, et que les « zones de rencontre » se multiplient, la forme urbaine resserrée des centres anciens contraint fortement la présence de trottoirs.

▪ LES PROJETS URBAINS : DES BESOINS DE DEPLACEMENTS A ANTICIPER

Le développement de la base aérienne de Châteaubernard, les créations et extensions de ZAE, notamment, sont susceptibles d'avoir des impacts forts sur les flux de déplacement.

▪ UNE DESSERTE NUMERIQUE INSUFFISANTE QUI PENALISE LE TERRITOIRE

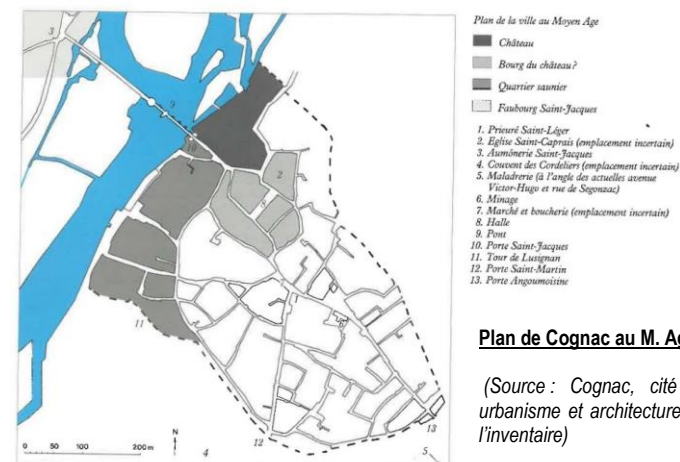
Le territoire est aujourd'hui relativement mal desservi en matière de réseaux de données (téléphonie mobile, internet haut débit), mais un rattrapage est en cours.



10. Le patrimoine, opportunité pour un tourisme « vert »

- **LE FLEUVE CHARENTE COMME SUPPORT DE L'ESSOR DU COGNAÇAIS : UN TERRITOIRE « PROGRAMME » POUR ETRE MARCHAND**
- **UNE DIVERSITE D'ELEMENTS ARCHITECTURAUX OU ORNEMENTAUX QUI MARQUE FORTEMENT L'IDENTITE DU COGNAÇAIS**

> Un petit patrimoine répandu, mais souvent méconnu



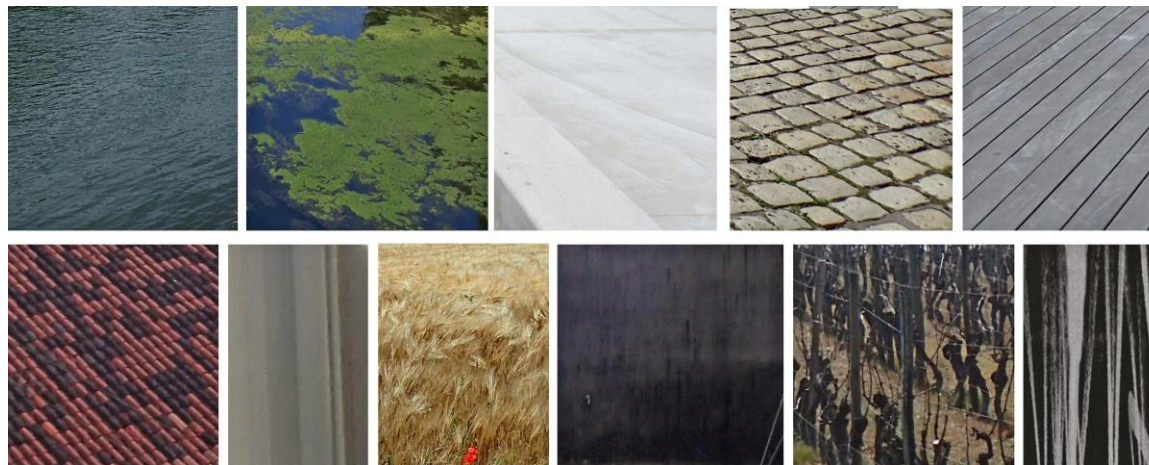
> Des éléments patrimoniaux insolites, comme éléments repères



Une **tradition de hauts murs**, protecteurs de l'intimité difficile à reproduire avec les matériaux contemporains
La **poésie des grilles ouvragées**, une mise en scène de l'espace privé



Une **palette de couleurs** aux teintes chaudes et naturelles
Vers une inscription au **patrimoine immatériel de l'UNESCO** ?




Les savoir-faire du Cognac
PATRIMOINE CULTUREL IMMATERIEL

Source : Site internet BNIC

a) Des équipements touristiques concentrés en majorité autour de Cognac et du fleuve Charente, mais qui irriguent l'intégralité du territoire par une triple offre :

- un tourisme patrimonial (visite de musées, richesse du bâti, histoire), via un patrimoine très présent
- un « tourisme culturel » orienté vers les festivals, et un tourisme « de niche » centré sur le monde des spiritueux (visites de maisons de négoce de cognac, de distilleries, tonnelleres, verreries...) et le luxe.
- des paysages et un fleuve Charente qui invitent au « tourisme vert », grâce à la présence de loisirs liés à l'eau (bases nautiques, canoë-kayak, gabare, ...), à la nature (randonnée, vélo / VTT, jardins) et à la production agricole (fermes pédagogiques, séjour à la ferme).

b) Une capacité d'hébergement inférieure à la moyenne nationale... mais qui semble adaptée à la demande touristique

On compte moins de 650 chambres d'hôtel pour 100.000 habitants au sein de Grand Cognac, contre presque 1000 au niveau national. Le nombre d'emplacements de camping est quant à lui plus de 3 fois inférieur à la moyenne nationale (437 contre 1407). Cela semble répondre à la demande, relativement modeste en comparaison avec des territoires possédant des éléments attracteurs (mer, montagne...)

▪ LE TOURISME « LENT », UN AVENIR PROMETTEUR ?

a) Des sites naturels ou patrimoniaux à fort potentiel

Certains sites disposent d'un fort potentiel de développement : le site paléontologique d'Angeac-Charente, les carrières de St Même, le château de Bouteville, le Bain des Dames à Châteauneuf-sur-Charente, notamment

b) La Flow vélo, première étape pour un maillage du territoire en liaisons douces ?

La finalisation de cet axe structurant est susceptible de donner une plus grande visibilité à l'ensemble de Grand Cognac en tant que territoire d'accueil des cyclotouristes. De plus, il pourrait servir d'épine dorsale pour le développement du réseau cyclable de l'agglomération.



Cartographie ActualInformat Charentes/Urbanova - 2018



Tracé de la Flow Vélo – Source : Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine

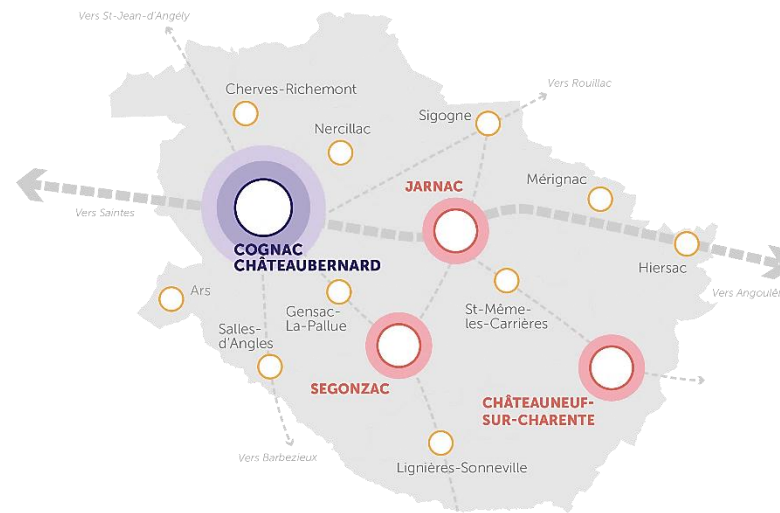
C. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE

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

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

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

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



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

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

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

Axe 3 : Renforcer le bien-vivre sur le territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientation 2.C. Connecter le territoire

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

Axe 3. renforcer le bien-vivre sur le territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

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

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

a) L'analyse du point de stabilité

Choix retenu dans le cadre du PLUi de Grand Cognac



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

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

b) Le projet de développement démographique

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

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

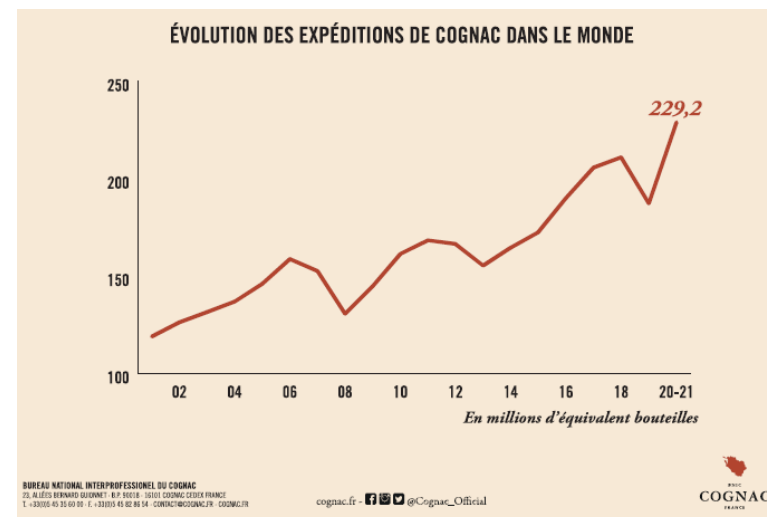
Ce choix ambitieux se fonde sur un certain nombre de particularités du territoire, tant démographiques qu'économiques.

Sur le plan **démographique**, le **développement important de la base aérienne militaire BA709 de Cognac-Châteaubernard** entraînera à court terme un afflux important de nouvelles populations à accueillir sur le territoire. Ces 400 personnels supplémentaires nécessiteront d'importantes capacités d'accueil résidentiel, puisque ces 400 militaires s'implanteront, pour une large part, avec leur famille aux abords de la base. De ce seul fait, on peut ainsi estimer que la population résidente sur Grand Cognac pourrait augmenter d'environ un millier d'habitants à brève échéance.

Sur le plan **économique**, le dynamisme du territoire ne cesse de se confirmer. Le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036. Cela se traduit en besoins importants en termes de main d'œuvre, et est de nature à augmenter fortement le nombre d'actifs sur le territoire.

De façon générale, **le nombre d'emplois au lieu de travail continue de progresser sur le territoire**. Ainsi, le taux de concentration de l'emploi passe de 106.3 points en 2008, un chiffre déjà particulièrement élevé, à 109.3 points en 2019. Pour rappel, ce taux se situe aux environs de 101 en Charente, et de 100 au niveau national. Cela génère d'importantes migrations pendulaires en direction des espaces d'emplois situés au sein du territoire de Grand Cognac. Pour des raisons environnementales (émission de gaz à effet de serre), mais également économiques et sociales, et afin de renforcer l'autonomie du territoire, il apparaît indispensable de renforcer l'accueil de nouvelles populations et leur fidélité au territoire. Cela aura de plus pour effet d'amorcer un redressement du solde naturel à moyen terme.

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



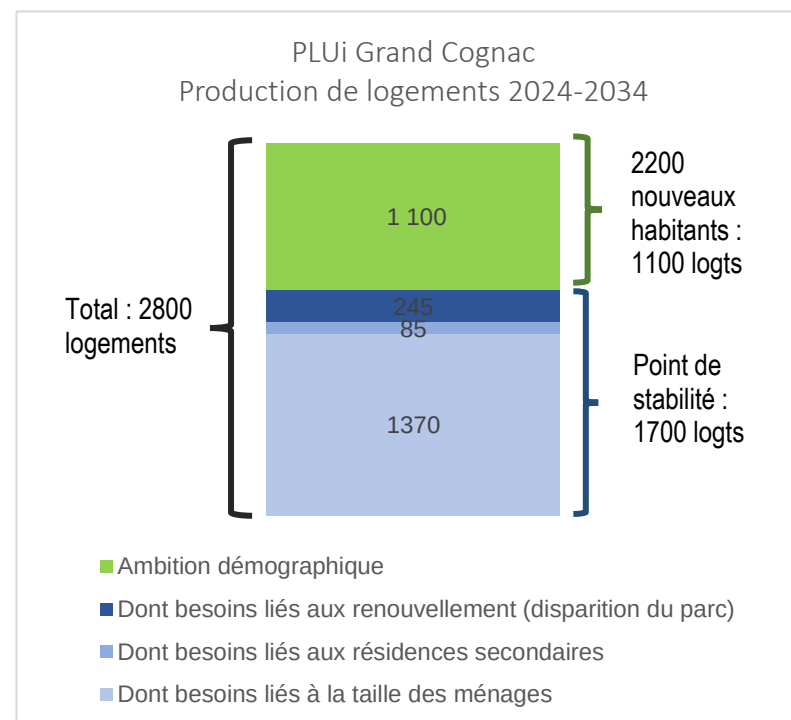
BNIC : Business plan 2020 prévoyant l'évolution du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement (en millions de caisses)

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

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

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

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



Par ailleurs, la répartition de **l'objectif de nombre de logements à produire par polarité a été travaillé en compatibilité avec le SCoT** : L'objectif poursuivi ici est à la fois de rééquilibrer les tendances récentes liées à la périurbanisation autour du pôle majeur Cognac-Châteaubernard, mais également de favoriser l'implantation de l'habitat à proximité de zones desservies en équipements, services et emplois afin de limiter le recours à l'automobile dans les déplacements du quotidien.

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

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.

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%

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

a) Les gisements immobiliers

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

D'après les sources nationales disponibles (INSEE, Cerema/Ministère du Logement), la vacance immobilière est plutôt élevée sur le territoire de Grand Cognac, et globalement en augmentation. D'après l'étude spécifique sur la vacance menée par Grand Cognac menée en 2021, la vacance serait nettement plus faible que celle présente dans les indicateurs INSEE et LOVAC. Le nombre total de logements vacants en 2021 serait ainsi de 1112 sur le territoire, dont **presque 7 sur 10 (soit environ 770 logements) sont vacants depuis 3 ans ou plus**.

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

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

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

Estimation du potentiel d'urbanisation grâce aux changements de destination

Afin d'estimer le potentiel d'urbanisation au sein des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un « changements de destination », les élus de chaque commune ont effectué un travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis

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

En se basant sur la dynamique relativement faible constatée en période récente sur Grand Cognac en matière de production de logements via des changements de destination, Grand Cognac a retenu un **objectif global de 50 logements à produire via des changements de destination sur la durée de vie du PLUi (2024-2034)**

	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	-	-
3_Pole_Proximite	65	17
4_Commune_Rurale	135	33
Total général	200	50

b) Les gisements fonciers

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

Un travail de repérage des gisements fonciers a été mené, au sein des enveloppes urbaines existantes. La définition de telles zones est donnée par le SCoT de la Région de Cognac, à savoir :

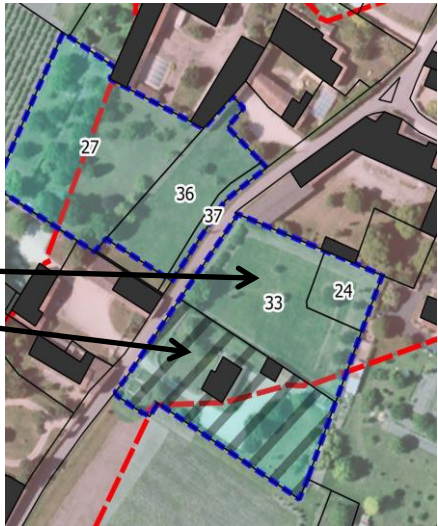
*« Le tissu urbain de référence se compose des villages d'une **vingtaine de constructions ou plus, présentant une continuité du bâti et d'une surface supérieure à 3 ha**. Ce seuil a été retenu car les hameaux et écarts de moins de vingt constructions ne sont plus privilégiés comme assise du développement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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Grand Cognac a choisi de retenir un objectif d'activation de 60% des dents creuses recensées, en modulant ce chiffre en fonction des polarités, afin de respecter l'orientation prise (en conformité avec le SCoT) de réinvestir prioritairement les centralités du territoire. Cela aboutit à retenir **un total de 108 ha de surface à urbaniser en dents creuses**.
- S'agissant des **potentiels d'intensification**, ceux-ci étant des surfaces non bâties au sein de parcelles comportant déjà un ou plusieurs bâtiments, leur potentiel en création de logements est faible, puisque cela suppose en général de procéder à une division parcellaire, de mettre en place de nouveaux accès, etc. Il a ainsi été retenu un taux d'activation faible, à savoir 5%, ce qui correspond à **environ 19 ha considérés comme urbanisables**. Précision : Ce taux de 5% n'a pas été fixé arbitrairement. Le vrai choix se situe en amont : il est de considérer que durant les 10 ans du PLUi, l'urbanisation dans les enveloppes sera 1,5 fois plus importante que dans la dernière décennie connue. Le taux de 5% est à la fois compatible avec cet objectif général, tout en étant soutenable si on le compare aux dynamiques observées sur les années passées. **Le chiffre avancé de 5% est une estimation basse, la CA espérant pouvoir dépasser ce seuil.**
- Enfin, cet inventaire ayant été mis à jour en 2023, il convient de projeter le potentiel qui sera réellement disponible lors de l'entrée en vigueur du PLUi, soit en 2024. Un certain nombre de gisements seront en effet construits entre 2023 et 2024. Il a donc été décidé de retrancher du potentiel total les surfaces qui vont s'urbaniser en 1 an, en se basant sur la consommation foncière moyenne annuelle constatée en période récente, **soit environ 8ha** (« *consommation foncière anticipée* » présentée dans le tableau précédent).

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

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

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

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

- Retenir **16 ha pour l'urbanisation à vocation économique**, car l'inventaire des dents creuses et lots libres au sein des zones économiques mis à jour en 2023 a fait apparaître un potentiel global d'environ 16ha.
- Ne pas fixer d'objectif concernant les équipements publics. Par le passé, la consommation foncière des équipements dans les enveloppes s'est avérée très faible (environ 6 ha en 10 ans) et les projets recensés par l'agglomération dans le cadre du PLUi, relativement peu nombreux, prennent place en zones d'extension (AUe).
- Retenir le reliquat, à savoir **103 ha, comme surface urbanisables pour l'habitat** au sein des enveloppes urbaines.

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

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

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

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

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 créés hors enveloppe	Densité hors enveloppe (logts/ha)	Surface consommée HORS enveloppes (ha)	PLUi : % logements dans les enveloppes	Taux SCoT minimum
Total Pôle Majeur	905	750	28,7	4,3	24,3	15	365	-	180	205	25	8,2	73%	68%
Total Pôles d'Equilibre	375	500	29,2	7,6	21,6	12	259	-	65	176	17	10,3	65%	58%
Total Pôles de proximité	385	500	23,4	3,3	20,1	10	201	17	35	247	13	19,0	51%	48%
Total Communes rurales	535	1 050	38,1	1,1	37,0	7	259	33	70	688	11	60,9	34%	40%
TOTAL CA Gd Cognac	2 200	2 800	119	16	103	10,5	1 084	50	350	1 316		98	53%	53%

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

Le projet de PLUi répond très positivement à l'objectif général de modération de la consommation d'espace puisque :

- Ces 98 ha en 10 ans s'inscrivent dans la trajectoire du SCoT qui prévoit pour sa part une surface maximum de 193 ha en 20 ans
- **Conformément au SCoT, 53 % des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines existantes (ou se feront grâce aux sorties de vacance et changements de destination)**, et éviteront ainsi de générer de l'étalement urbain.

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

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

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

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

Cet objectif de 98 hectares à urbaniser en extension se décline de la façon suivante :

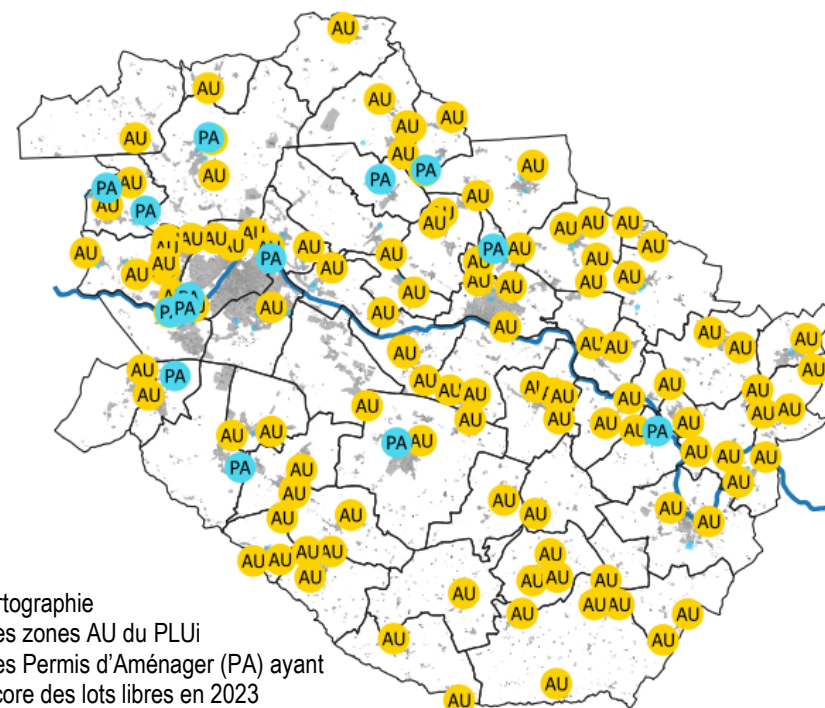
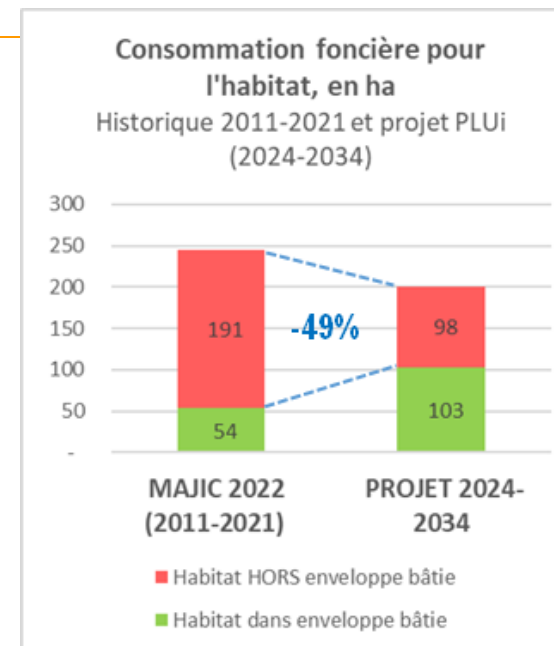
- **85,5 ha en zones AU** (107 zones AU réparties sur 55 communes)
- **12,6 ha en zone U** dont :
 - **9,7 ha en lots libres de lotissements** (110 lots libres en 2023 sur le territoire, sur 14 lotissements faisant l'objet d'un permis d'aménager encore en cours – 11 communes concernées)
 - **2,9 ha de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

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

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

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

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



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

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

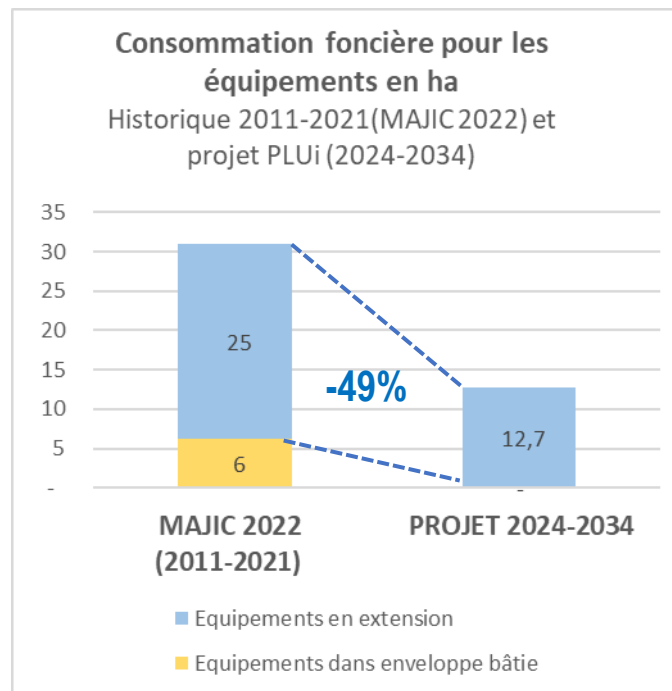
Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel, qui semble adapté mais de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants** à venir.

Le projet de PLUi pour le territoire de Grand Cognac prévoit donc une **consommation foncière de 12,7 hectares à vocation d'équipements d'intérêt public en extension de l'enveloppe urbaine**.

En parallèle de ces projets situés en extension de l'enveloppe urbaine, quelques projets importants sont recensés à l'intérieur des enveloppes, mais ne consommeront pas de foncier car s'implanteront au sein de friches industrielles ou tertiaires. De façon générale, les équipements existants étant zonés en Ue (déjà urbanisé), 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.

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

Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact des équipements sur la consommation foncière, grâce à un effort d'optimisation et de rationalisation. Ainsi, le PLUi met en place **une diminution de 49 % de la consommation foncière en extension dédiée aux équipements**, celle-ci passant de 25 à 12,7 ha sur une période identique de 10 ans.



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

a) L'estimation des gisements fonciers

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

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

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

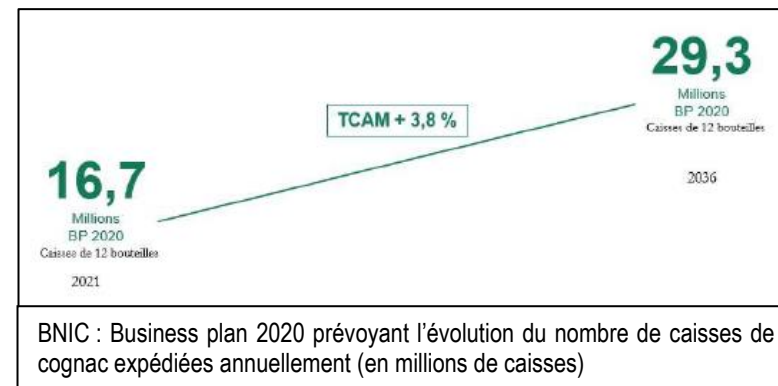
Commune	Lieu-dit	Surface (ha)
Ars	Ars	0,43
Châteaubernard	Vauzelles	0,95
Chassors	Luchac	0,37
Châteaubernard	Bellevue	2,80
Cognac	Haute Sarrazine	0,58
Genté	Fief de la Couture	0,28
Hiersac	Champ Farchaud	0,54
Jarnac	Souillac	1,53
Mesnac	Rue du Bois de Cognac	0,48
Salles-d'Angles	Pont-Neuf	2,35
Segonzac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

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

Grand Cognac a ainsi **choisi de privilégier la création ou l'extension de zones d'activité communautaires placées stratégiquement, afin de répondre au mieux aux impératifs économiques des entreprises**, plutôt que de procéder à une répartition homogène sur le territoire, consistant par exemple à doter chaque commune d'une zone d'activité économique d'importance.

Les créations ou extensions de Zones d'Activités Economique, ainsi que les extensions ponctuelles d'entreprises de taille importante ont été zonées en AUX (ou AUXh).

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



Or le dynamisme économique du territoire ne cesse de se confirmer. Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé d'environ 120 à 230 millions par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036. Cela se traduit en besoins importants en matière de stockage notamment, et explique pourquoi la consommation foncière pour l'économie demeure importante sur le territoire, en dépit des efforts de modération et de rationalisation entrepris.

En effet, afin d'optimiser au maximum l'utilisation du foncier, la délimitation des nouvelles zones urbaniser à vocation économique a fait l'objet d'un très important travail de concertation avec les acteurs économiques locaux, afin de cerner au plus juste leurs besoins. Dans la mesure du possible, Grand Cognac a contacté (via des questionnaires agricoles/viticoles notamment) voire rencontré individuellement tous les porteurs de projets économiques, que ceux-ci soient industriels, artisanaux, commerciaux, agricoles ou viticoles. Cette concertation avec l'ensemble des acteurs, qui a pris part en 2021 et 2022, a permis de calibrer au plus juste le foncier alloué aux extensions des activités économiques. **Au terme de ce travail, où seuls les projets suffisamment matures et précis ont été retenus, c'est un total de 172 hectares de foncier économique « en extension » qui a été retenu pour la durée de vie du PLUi.**

Le PLUi a donc fait le choix de consacrer **171 ha de surfaces dédiées à l'économie en extension** de l'enveloppe urbaine. Ces surfaces se répartissent en fonction des besoins et des usages économiques recensés :

- Création ou extension de Zones d'Activité Economiques (ZAE) communautaires, zonées en AUX
- Extension de zones économiques isolées, afin de répondre à des projets ponctuels d'extension d'entreprises isolées, zonées également en AUX
- Création d'une zone d'activité économique mixte, regroupant économie, enseignement et hébergement, zonée en AUXh
- Création ou extension d'exploitations viticoles de nature industrielle, zonées en AUXv, *dont le décompte de consommation foncière a fait l'objet d'un calcul particulier détaillé dans le livret 3 du Rapport de Présentation*
- Lots libres au sein de ZAE existantes ou nouvellement créées, zonés en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière en extension à vocation économique

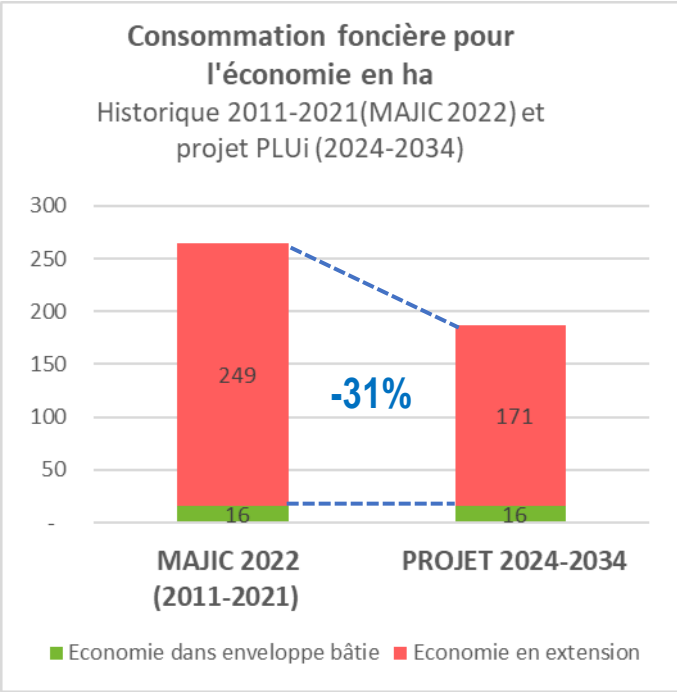
Zone	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
UX	852,4	-	-
UXot	1,9	-	-
UXv	327,7	-	-
AUX	88,4	88,4	171
AUXh	6,5	6,5	
AUXv	91,1	72,9	
Lots libres de ZAE en zone UX	-	3,5	

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Bien que la surface totale couverte par les 52 STECAL du PLUi soit de 361 hectares, seule une petite portion de cette surface correspond à une consommation foncière. En effet :

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

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

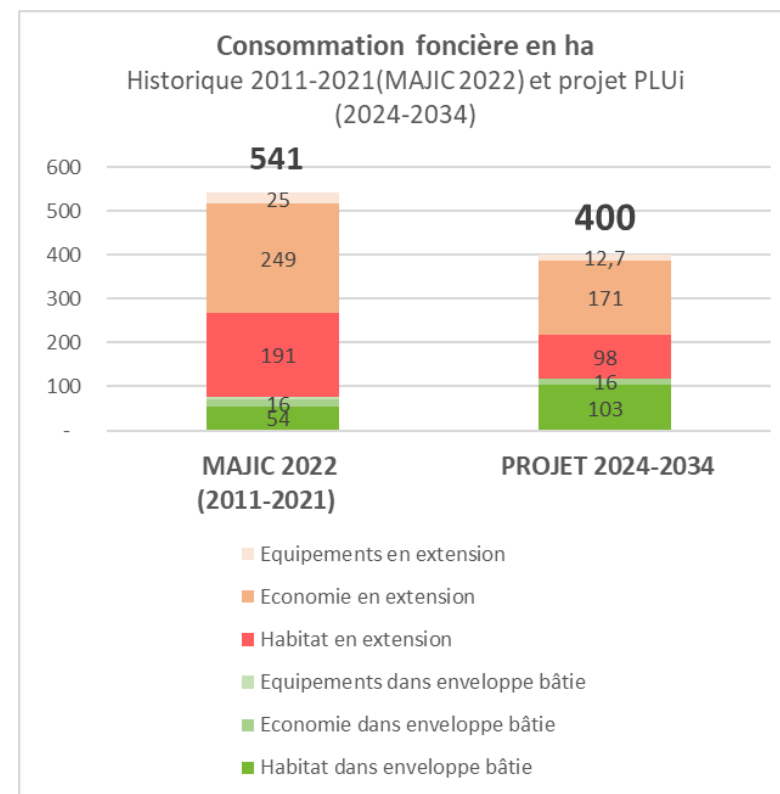
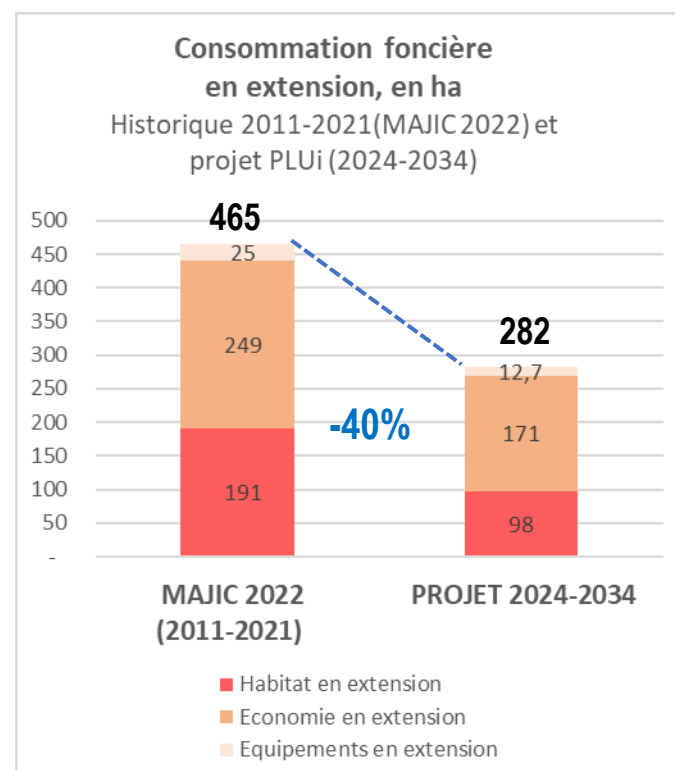
<i>Surfaces en ha</i>		Surface totale	Surface nouvellement urbanisée
STECAL	NG	66,3	0,32
	NGc	4,6	
	NGDV	3,7	0,06
	NL1	1,7	0,02
	NL2	75,1	0,48
	NPV	154,1	0,08
	NT	13,5	0,16
	NTh	2,7	0,32
	NX	5,6	0,33
	NXd	9,8	0,06
Total		337,2	1,82

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

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

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

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



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

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

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

a) Méthodologie générale

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

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

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

b) Une large concertation

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

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

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

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

Il ressort de l'étude menée que, en moyenne, seul un tiers du linéaire des surfaces prévues pour être nouvellement ouvertes à l'urbanisation (zones AU, AUX... du PLUi) est en contact direct avec un espace non urbanisé : sur 24,2 ha de surfaces cumulées « brut » potentiellement soumises à ZNT (linéaire cumulé x 10m), seules 19,3 ha de surfaces cumulées correspondent à des parcelles soumises au Registre Parcellaire Graphique (RPG). En conclusion, **les surfaces nouvellement impactées par le projet de PLUi, restent relativement faibles à l'échelle du territoire**. Seuls 7,5 ha de vignes seront impactés, un peu moins de 6ha pour les cultures de céréales. Ces chiffres sont à mettre en regard de la surface agricole utile (SAU) du territoire, de plus de 50 000 hectares. Enfin, il convient de rappeler que les ZNT ne diminuent pas les surfaces agricoles exploitables, puisque les surfaces concernées sont uniquement soumises à une interdiction de traitement.

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

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

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%

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

a) Habitat

Pour l'habitat, le PLUi se conforme strictement au SCoT puisque :

- La consommation foncière du PLUi en extension de l'enveloppe urbaine est de 98 ha pour 10 ans (2024-2034), pour une surface maximum fixée par le SCoT à 193 ha sur 20 ans.
- La densité résidentielle, hors enveloppes urbaines, retenue par le PLUi est de 11 (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur), conformément aux exigences du SCoT
- La part de production de logement à l'intérieur des enveloppes fixée par le PLUi est de 53%, conformément aux exigences du SCoT.

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

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

b) Economie

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

Le PLUi fait le choix de consommer une part importante de cette surface maximum en une décennie, alors même que le SCoT est prévu pour couvrir deux décennies. Il faut ici rappeler que la filière « cognac et spiritueux » est par essence cyclique et dépend grandement du contexte économique mondial.

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

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

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

c) Bilan global de la compatibilité avec le SCoT

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

9. Tableau des superficies des zones PLUi

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

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

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

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

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

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

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

Afin de mesurer l'évolution que représente le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme existants, il est utile de comparer les surfaces de zonage de ces différents documents. Les tableaux comparatifs ci-contre tiennent compte de la diversité des documents d'urbanisme en vigueur sur les différentes communes (20 communes dotées de cartes communales, 30 communes dotées d'un PLU, 5 communes soumises au Règlement National d'urbanisme – RNU-).

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

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

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

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

Cartes communales actuelles (20 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (20 communes)					
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (% du territoire)	Zone	surface totale (ha)	
Zone constructible	1 035	724	-	311	-1,16%	U	587
						UX / STECAL	137
Développement urbain	116	21	-	95	-0,35%	AU	21,3
Développement économique	19	21		2	0%	AUX	21,1
Zone non constructible	25 633	26 066		433	1,61%	A	20 519
						N	5 547
Total	26 833	26 833	-	-			26 833
PLUs actuels (30 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (30 communes)					
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%)			
U	4 797	4 484	-	313	-0,7%		
AU	432	71	-	361	-0,9%		
AUX	204	159	-	45	-0,1%		
A	24 424	25 909		1 485	3,5%		
N	12 377	11 611	-	766	-1,8%		
Total	42 234	42 234	-	-			
Communes au RNU (5 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (5 communes)					
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (% du territoire)			
U	-	264	-	-			
AU	-	6	-	-			
AUX	-	6	-	-			
A	-	3 859	-	-			
N	-	2 267	-	-			
Total		6 402	-	-			
Total Général 55 communes		75 470					

E. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

1. Présentation synthétique des outils règlementaires

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

Règlement				Orientations d'Aménagement et de Programmation			
règlement graphique (zonage)	règlement écrit			OAP thématiques	OAP sectorielles		
- Délimitations des 4 zones : U – AU – N – A - Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23) - Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16) - Identification du changement de destinations en A et N (L151-11) -Zones de carrières - PPRI	<u>1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones</u> <i>En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage</i> - règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1 - règles repérages changements de destination en A et N (L151-11) - règles linéaires commerciaux - emplacements réservés + Lexique	<u>2. Dispositions communes à toutes les zones</u> <i>Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones :</i> (exemples : clôtures, conditions de desserte par les réseaux, stationnement ...)	<u>3. Dispositions spécifiques à chaque zone :</u> <i>Organisé en 3 chapitres :</i> - Destinations -Aspects - Equipements et réseaux	<u>Thèmes :</u> - TVB - Climat, air et énergie - Commerce	<u>1. OAP habitat - intensification :</u> - dispositions générales pour toutes les secteurs de densification pouvant accueillir au moins 2 logements + schémas de principe spécifique sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certaine complexité ou des enjeux d'aménagement	<u>2. OAP habitat - extension :</u> - dispositions générales pour toutes les zones AU + schémas de principe spécifiques à chaque zone	<u>3. OAP extension - économie :</u> - dispositions générales pour toutes les zones AUX <u>4.OAP extension - viticole :</u> - dispositions générales pour tous les secteurs AUXv <u>5. OAP extension - équipement :</u> - dispositions générales pour toutes les zones AUE

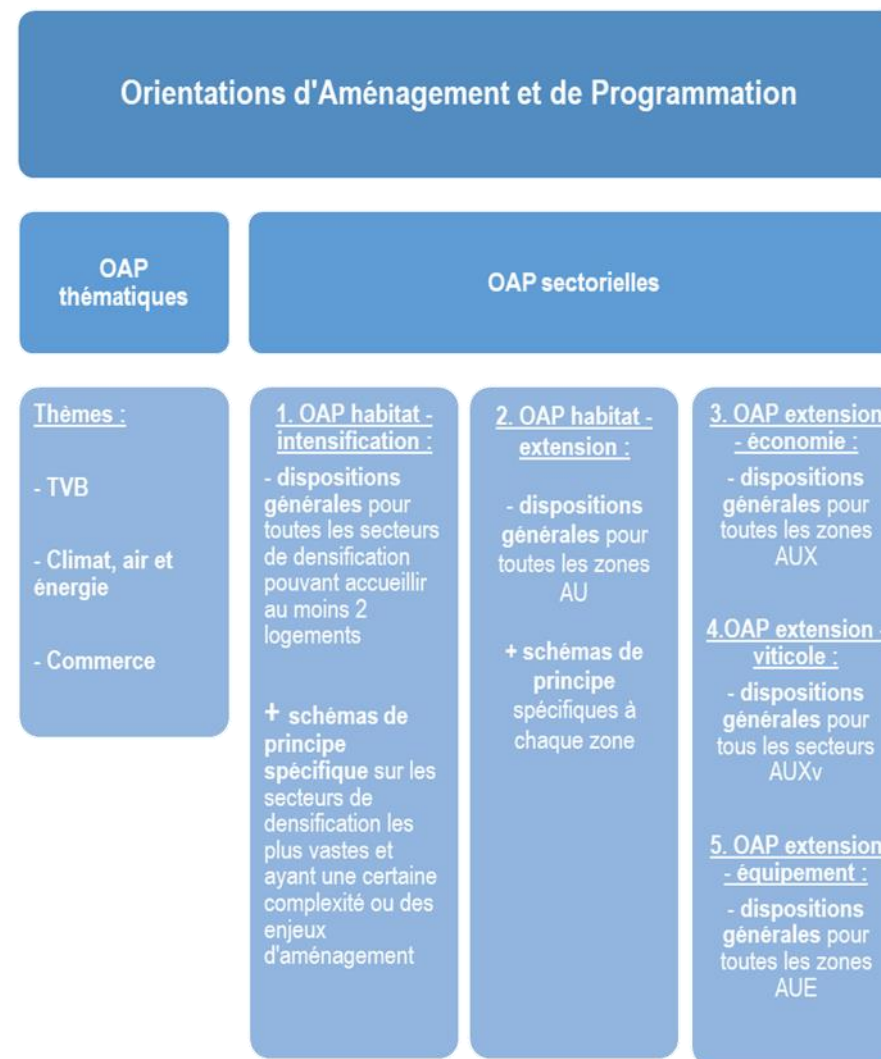
2. Un outil pour l'urbanisme de projet : Les orientations d'aménagement et de programmation

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

a) L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « TVB _ trames verte et bleue »

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

- **La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques**
 - Les boisements
 - Les pelouses calcicoles
 - Les zones humides
 - Les cours d'eau et fossés
 - Les mares, sourecs et autres points d'eau
 - Les reconnections
- **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**



b) L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « commerce »

Cette orientation d'aménagement a été conçue dans l'objectif d'encadrer les implantations commerciales sur le territoire. Elle fait suite au constat qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement par « périphérisation » des commerces de centre-bourg, processus participant largement au phénomène de dévitalisation des cœurs de bourgs. De plus, le DOO du SCoT dispose d'un socle d'orientations en matière commerciale, qu'il convient, à minima, de décliner règlementairement dans le PLUi.



Les objectifs de cette OAP :

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

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

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

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

3 orientations pour cette OAP :

- ▶ 1. Affirmer une armature commerciale cohérente avec les besoins des habitants.
- ▶ 2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes « PVD », à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac.
- ▶ 3. Encadrer le développement des drives et des pratiques de stockage du e-commerce.
- ▶ 4. Intégrer les problématiques du développement durable pour les nouveaux projets commerciaux.



c) L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « climat, air, énergie »

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

- ▶ **Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments**
- ▶ **Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation**
- ▶ **Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine**
- ▶ **Tendre vers une optimisation de l'éclairage artificiel** (lien avec le mode d'éclairage des enseignes lumineuses décrit dans le cadre du RLPi. Les élus de la Cdc du Grand Cognac étaient soucieux de tarder ces objectif du RLPi au sein de l'OAP « Climat, air, énergie » du présent PLUi, dans un souci de cohérence entre les différentes actions menées par la collectivité.

d) Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

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

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

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

3. La structure du règlement écrit du PLUi

a) Les dispositions générales du règlement écrit

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

► Les éléments de petit patrimoine bâtis et non bâtis

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine de taille réduite et qui ne génère généralement pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, murs ou murets en pierre, maisons de vigne, ...).

Les éléments de petit patrimoine non bâtis concernent les voies romaines et autres sites archéologiques. Ces éléments doivent être préservés et aucun aménagement, ni aucune construction ne peuvent être autorisés sur ces éléments repérés, à l'exception des travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur les éléments existants dès lors que cela ne porte pas atteinte aux éléments repérés.

► Les immeubles remarquables

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

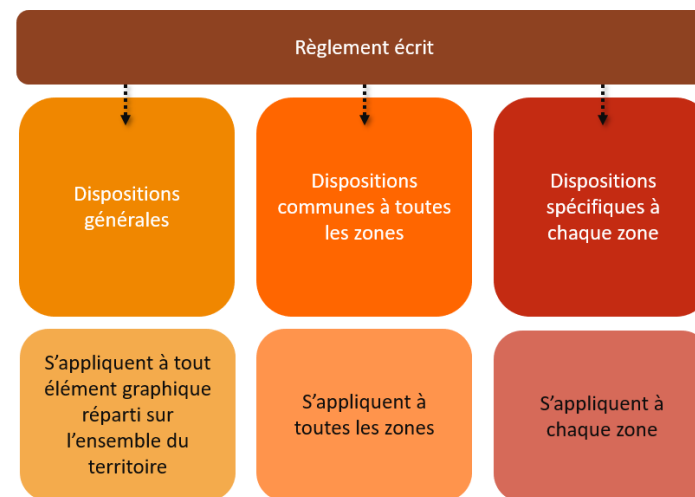
► Les sites bâtis remarquables

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

► Les espaces publics remarquables

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

L'organisation des dispositions générales et communes



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

► Les zones humides

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

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

► Les arbres remarquables

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

► Les alignements d'arbres

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

► Les haies

Les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur l'actualisation des haies déjà protégées au niveau des documents d'urbanisme en vigueur, complété de celles ayant fait l'objet de subventions de la DDT16, puis d'ajouts à la suite des rencontres avec les communes. D'autres linéaires ont également pu être ajoutés pour donner suite à des retours des Personnes Publiques Associées et à la suite des rencontres d'acteurs autour de la thématique environnementale (« rencontres TVB »).

Les haies présentent un intérêt paysager majeur en créant, grâce à leurs différentes formes, des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Elles sont aussi un repère identitaire fort dans un territoire de vigne, qui peut paraître parfois un peu « monotone ». Cette protection des haies permet aussi de repérer des linéaires de haies issus de campagnes récentes de replantation lancées parfois par les communes ou par certains particuliers ou agriculteurs/viticulteurs. Les haies peuvent aussi permettre l'intégration paysagère d'éléments bâtis. Par la préservation des haies, l'objectif est aussi de limiter l'érosion des sols, améliorer la qualité de l'eau et qui réguler le régime hydrique des eaux.

► Les boisements et bosquets

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

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

► Les vergers

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

► Les pelouses relictuelles

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

Les espaces boisés classés

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

Les zones inondables

Dans un premier temps, les zones inondables correspondent au PPRI du Fleuve Charente. Ces dernières ont été reportés sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières relayées au niveau du **règlement de ce PPRI (servitude d'utilité publique)**. Le règlement du PPRI se substituent au règlement écrit du PLUi sur les secteurs concernés, que le secteur soit en zone rouge ou bleue du PPRI. A noter que les PPRI du Fleuve Charente sont en cours de révision. L'objectif du PLUi est d'intégrer ces nouvelles données dès qu'elles seront disponibles, soit lors de l'approbation du PLUi, soit par le biais d'une mise à jour du PLUi, en fonction du calendrier d'approbation de ces nouveaux PPRI.

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

Les zones concernées par des mouvements de terrain

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

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

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



Extrait du plan de zonage, Quartier du Chail, Jarnac

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

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

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

Les linéaires commerciaux

Le règlement graphique identifie des **linéaires commerciaux** à protéger au titre du L 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense et pourrait s'avérer menacé, à savoir : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ce travail fait également le lien avec les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Petite Ville de Demain », avec pour objectif la revitalisation des centres-bourgs, notamment sur le levier commercial. Ces linéaires viennent apporter un outil renforcé sur la thématique commerciale, en supplément de l'OAP Commerce. Pour chaque commune, ces linéaires sont localisés de manière ciblée sur certaines rues ou autour de certains espaces publics.

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

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

Les emplacements réservés du projet de PLUi

Le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac a délimité environ **300 emplacements réservés**.

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

b) Les dispositions communes à toutes les zones

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

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

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, notamment en limitant les mouvements de terrain.

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

ARTICLE 2 : Stationnement :

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

ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :

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

ARTICLE 4 : Clôtures :

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

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

Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication.

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

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

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

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

c) Les dispositions spécifiques à chaque zone

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

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

4. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

a) Les Zones Urbaines

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

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

b) Les Zones À Urbaniser

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

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

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

c) Les Zones Agricoles

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

d) Les Zones Naturelles

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

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

		forts : Natura 2000, principaux réservoirs de biodiversité (bois, pelouses sèches et calcaires, réservoirs alluviaux ...), prise en compte des risques naturels	forestière sous conditions Equipements d'intérêt collectifs sous condition	superficielle mais aussi souterraine. Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation). Interdire les installations photovoltaïques.	maintien des fonctionnalités du milieu naturel sont autorisées (exemple : pâturage), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable) et dans la limite de 30m ² d'emprise au sol. Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer et progresser la biodiversité déjà en place.	zone inconstructible) n'a été maintenu en secteur Np. Les éventuelles rares exceptions concernent des bâtiments qui ont été jugés inadaptés pour une évolution de leur emprise bâtie et devant rester dans leur emprise actuelle, sans s'étendre davantage.
STECAL NG	NGc	Les STECAL NG et NGc sont dédiés aux activités autour du golf de Saint-Brice.	Equipements sportifs et autres équipements recevant du public Commerces et activités de service (surtout pour le secteur NGc)	Assurer la pérennité et le développement de cette activité historique sur le territoire.	Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement et en permettant leur réhabilitation et mise aux normes. Permettre aussi le développement de l'offre en hébergement sur le site, en lien avec le golf.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
STECAL NGDV		Les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage (sites existants) : il s'agit d'aires d'accueil, d'aire de passage ou terrain familial, situés sur Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac ou Segonzac.	Autres équipements recevant du public	Permettre de répondre aux besoins des sites actuels d'accueil des gens du voyage, à la fois pour assurer leur maintien, mais aussi pour permettre ponctuellement de les faire évoluer à la marge (de manière très mesurée).	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public », seule une emprise au sol maximale de 100m ² est autorisée sur la durée du PLUi.	A noter qu'il s'agit de sites déjà existant sans besoin spécifique en constructibilité. Mais, par précaution, une surface construite de 100m ² est possible pour répondre à d'éventuels besoins. Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
STECAL NL	NL1 et NL2	Le secteur NL1 est dédié à des projets de mise en valeur de secteurs naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public (mais avec peu de besoins de constructibilité) : points touristiques le long de la Flow Vélo, château de Vibrac, ...	Equipements d'intérêt collectif et services publics	A l'exception de deux STECAL, tous les autres secteurs BNL1 et NL2 viennent conforter des projets existants. L'objectif est de permettre le développement de l'accueil touristiques et de loisirs, en diversifiant les activités et lieux d'accueil, en mettant en valeur le patrimoine bâti et paysager du territoire et en s'appuyant sur le tracé de la Flow vélo. Répondre aux besoins identifiés des touristes (et notamment des cyclotouristes).	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

		Le secteur NL2 correspond à des secteurs de loisirs et d'équipements sportifs : centre équestre de Cherves-Richemont, base de plein air et parc des sports de Cognac, projet culturel de Bourg-Charente ...				
STECAL NPV		Les secteurs de projet d'implantation de parcs photovoltaïques, sur des délaissés de la base militaire (ancienne piste) ou sur d'anciens sites d'extraction de carrière.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Encadrer le développement des énergies renouvelables en ciblant les lieux d'implantation des parcs photovoltaïques sur des sites déjà anthropisés.	Aucune construction autorisée à l'exception des installations de panneaux photovoltaïques et des locaux techniques associés	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NT	NTh	Les secteurs accueillant des activités touristiques (NT) ou dédiées à l'hébergement touristique (NTh), en lien avec la nature (campings, ...)	Hébergement touristique / Restauration Salles d'art et de spectacle (<i>pour le projet de valorisation de la gabarre sur St Simon</i>)	Répondre au besoin d'accueil et d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du terroir et des bords de Charente.	Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'accueil ou d'hébergement touristiques ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis. Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NX	NXd	Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat) pour les secteurs NX. Pour les secteurs NXd : plateforme de réception et de recyclage des déchets inertes.	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Accompagner la pérennité des activités isolées en place et les rares créations d'activités, justifiées en milieu isolé pour répondre à un enjeu de lien de proximité avec les communes rurales et la population. Permettre le développement de projet de récupération des déchets inertes pour les revaloriser, dans une volonté d'économie circulaire.	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

5. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles			
Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire			
Depuis 10 ans, les trois quarts des surfaces nouvellement urbanisées le sont hors des enveloppes urbaines. Plus de 100 ha en dents creuses potentiellement mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Vacance ; délabrement du bâti dans les centres anciens ; Précarité énergétique dans le bâti ancien.	La part de consommation foncière hors des enveloppes urbaines	Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine	-à partir d'un inventaire des dents creuses, changements de destination et sorties de vacance possibles, fixer un pourcentage ambitieux de création de logements dans les enveloppes urbaines (cf. objectif SCoT de $\geq 53\%$) -dimensionner les capacités d'urbanisation des communes en fonction de la présence d'équipements, école, commerce. -par défaut, ne rendre urbanisables que les enveloppes urbaines déjà délimitées dans le SCoT ; l'ajout éventuel de nouvelles entités urbanisables sera subordonné au respect de critères objectifs (taille, présence d'équipements, densité, desserte, ...) et communs à l'ensemble du territoire.
Désertification commerciale en zone rurale, commerces qui se concentrent dans les grands pôles du territoire mais en périphérie de ceux-ci ; Les multiples ruraux sont jugés indispensables pour maintenir de la vie et du lien social dans les communes les plus rurales	Les commerces de centre-bourg et centre-ville	Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs	-aucune nouvelle zone d'activités économiques à vocation commerciale n'a été délimitée sur le plan de zonage, en dehors des bourgs. -mise en place d'un zonage multifonctionnel (zones U mixtes) dans les cœurs de bourg et centre-ville (cohabitation entre plusieurs destinations compatibles entre elles). - OAP thématique « Commerce » qui vise à lutter contre l'éparpillement commercial et le renforcement des centralités (détermination de « secteurs de centralité » et de « secteurs de périphérie »). -Linéaires commerciaux instaurés sur les centres-villes (en lien avec la démarche menée dans le cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ») des communes du pôle majeur et pôles d'équilibre (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, Segonzac). Ces linéaires correspondent à des rez-de-chaussée en façade sur rue, repérés au règlement graphique, et destinés

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
			exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Pour la ville de Cognac, les linéaires commerciaux ont été ajustés et réduits par rapport à ceux repérés dans le PLU en vigueur, afin d'avoir une action forte plus localisée et mieux adaptée au contexte. L'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur des emplacements commerciaux stratégiques. Cet outil est utilisé pour conforter les continuités marchandes qui fonctionnent bien et sont attractives, dans le but de les pérenniser.
Une urbanisation récente qui nie souvent les structures originelles des bourgs	L'articulation des extensions urbaines avec le tissu urbain existant.	Objectif 1.A.3. Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives	-Règlement graphique : dimensionnement des zones à urbaniser, en ayant au préalable analysé les capacités en intensification au sein des enveloppes urbaines et en respectant un objectif de densité adapté au type de tissu urbain (ventilation par pôles). -OAP sectorielles extension/intensification habitat : Une densité minimale est imposée pour les zones en extension ou en intensification à vocation d'habitat au sein des OAP et suivant les polarités du SCoT. Des dispositions en lien avec la qualité des formes urbaines et la bonne intégration des projets y sont présentées, dans l'objectif de favoriser un habitat plus dense mais aussi plus qualitatif que le lotissement pavillonnaire « classique ». -Règlement écrit : instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation ...) permettant la densification, dans le respect de certains éléments patrimoniaux (fronts bâtis qualitatifs par exemple). Le règlement renvoie vers la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente. Une gestion qualitative et non quantitative du stationnement. La faisabilité d'un projet n'est pas conditionnée à la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement (gestion optimisée du stationnement).
		Objectif 1.A.4. Privilégier des extensions urbaines respectant la logique	-Positionnement des zones à urbaniser de manière à respecter, autant que possible, l'implantation originelle des bourgs. -OAP sectorielles extension urbaine qui déterminent des principes d'aménagement respectueux du contexte

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
		d'implantation originelle des bourgs.	d'implantation des futures constructions (s'adapter au terrain naturel et au contexte).
Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière			
Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) plus faibles qu'ailleurs, et en baisse plus rapide qu'ailleurs La Surface Agricole Utile (SAU) globale régresse sur le territoire Une surface urbanisée (notamment pour l'habitat) ayant progressé beaucoup plus vite que la population, depuis 50 ans : +60% avec une population stable / Des surfaces moyennes de parcelles nouvellement urbanisées pour l'habitat encore élevées Les ZAE sont sous tension foncière	La part d'espaces NAF sur le territoire La consommation foncière pour l'habitat – dans un contexte démographique et économique qui incite à consommer du foncier, et où l'attractivité du territoire est partiellement liée à la qualité du cadre de vie La part d'espaces accordées aux ZAE sur le territoire	Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers	-règlement graphique : La mobilisation des potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et au niveau des bâtiments existants (lutte contre la vacance, changements de destination) est une priorité et un préalable à toute zone d'extension urbaine, tant pour l'habitat que pour l'économie ou les équipements. La délimitation des zones à urbaniser a été définie suite au travail sur les potentiels mobilisables. Le repérage des changements de destination est présent sur le zonage (ils sont au nombre de 200). Une limite maximum de surface urbanisable "hors enveloppe" pour l'habitat, l'économie et les équipements a été déterminée (au sein du PADD) dans le but de limiter l'étalement urbain. Les STECAL ont été limités aux projets suffisamment avancés et délimités suivant les stricts besoins identifiés, dans un souci de préservation de la qualité paysagère des lieux. Une superficie importante est dédiée aux zones naturelles et agricoles, comparée aux documents d'urbanisme en vigueur. -règlement écrit : instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation ...) encourageant la densification. Pour les STECAL, le règlement fixe précisément les emprises au sol à ne pas dépasser pour chaque famille de STECAL.
Une diversité d'éléments supports de continuité écologique et de biodiversité (trame boisée, fleuve Charente, pelouses calcaires ...) mais parfois menacée, par des ruptures de continuités, pouvant mettre en péril la pérennité de certaines espèces.	La préservation des continuités écologiques	Objectif 1.B.2. Faire le choix d'un développement urbain compatible avec la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et des zones humides	-règlement graphique : Les continuités écologiques sont repérées par le zonage N (et secteurs liés, notamment le secteur Np) et par le biais du repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. -règlement écrit : instauration de règles assurant la préservation, la reconstitution ou la mise en valeur des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver les milieux naturels les plus « riches », le règlement du secteur Np impose globalement l'inconstructibilité, à l'exception de certains équipements publics sous conditions. Les zones N permettent

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
			l'évolution des constructions existantes, de manière encadrée et dans le respect du milieu environnant (notamment en portant une attention particulière à l'intégration paysagère). -OAP thématique « TVB » : joue un rôle de pédagogie autour des éléments paysagers et environnementaux structurants du paysage et de l'environnement. Elle est garante de la qualité paysagère et de la richesse environnementale du territoire, dans toutes ses composantes, au-delà des éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (outils complémentaires).
Des problématiques ciblées de gestion des eaux pluviales.	La gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement, le traitement des eaux usées et la valorisation des déchets.	Objectif 1.B.3. Préserver la qualité de l'eau et des sols	-règlement écrit : au niveau des dispositions communes à toutes les zones, un paragraphe spécifique est dédié à la gestion des eaux pluviales, rappelant quelques principes réglementaires, comme la conservation des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et le fait d'éviter toute résurgence sur les fonds voisins. -OAP thématique « TVB » : une partie spécifique sur la « nature en ville : adaptation aux enjeux du changement climatique » permet de lister des recommandations en lien avec l'intégration de la gestion du ruissellement et de l'infiltration des eaux pluviales : « <i>Assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre et permettre leur bonne infiltration. Privilégier les noues les fossés et autres aménagements favorables aux espèces hygrophiles et permettant une infiltration progressive</i> ». -OAP thématique « Climat, air, énergie » : incite fortement à la végétalisations des espaces extérieurs et à leur perméabilité, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (notamment sur les zones de parkings). -OAP sectorielles (habitat, économie, équipement) : toutes les OAP sectorielles, dans leurs dispositions générales écrites demandent à respecter les principes de gestion des eaux pluviales à la source par technique douce (sauf incapacité dûment justifiée).
Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil			

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire			
		Objectif 2.A.1. Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux	Le PLUi s'est attaché à traiter de manière spécifique le sujet de la filière cognac et spiritueux, comme élément particulier du territoire et en s'appuyant sur le contenu de la <u>charte interdépartementale (Charente et Charente-Maritime) pour la prise en compte des activités viticoles dans l'aménagement du territoire</u> et en organisant nombre de séances de travail avec les acteurs de la filière, comme le BNIC, l'UGVC, la Chambre d'Agriculture ... et en élaborant un état des lieux des besoins de la filière, basé sur un envoi complémentaire de questionnaires à chaque viticulteur et maison de Négoce et par le biais de permanences pour rencontrer individuellement les professionnels. -règlement graphique : Création des zones UXv et AUXv, pour prendre en compte la spécificité du territoire (activité viticole de nature industrielle). Ainsi, le zonage distingue les exploitations viticoles au statut agricole (en zone A) de celles répondant au statut industriel (en zone UXv ou AUXv). Ce zonage a été établi suivant les retours des questionnaires faisant état des projets de chaque exploitant et suivant les projections de développement des maisons de Négoce d'ici à 2034. -règlement écrit : la règle des secteurs UXv et AUXv tient compte du fait que, sur un même site, peuvent cohabiter des activités agricoles et industrielles. En zone U « mixte » du PLUi, les destinations « exploitation agricole » et « industrie » sont exceptionnellement possibles, mais uniquement « <i>sous réserve de ne pas être incompatibles et de ne pas créer des nuisances vis-à-vis du voisinage</i> ». Ceci permet de tenir compte des quelques cas de bâtiments viticoles encore présents en zone U et qui n'entraînent pas de nuisances avec les constructions riveraines. -OAP sectorielle « viticole » : Une OAP spécifique est dédiée à la filière viticole, de manière à encadrer qualitativement le développement des projets. Chaque secteur AUXv doit respecter un coefficient de pleine-terre de 20%, en apportant sur cette surface, une plus-value

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

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

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Logement social concentré dans les polarités, de grande taille et collectif, alors que la demande porte sur des logements plus petits, et en individuel.	demande ; la mixité sociale.		potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance) et en suivant les objectifs définis par l'armature territoriale du SCoT. -règlement écrit : Le règlement des zones U et AU reste assez souple en termes de gabarits de constructions (hauteur, implantations, mitoyenneté ...), permettant une diversité de typologie de projet (habitat intermédiaire, petit collectif, habitat individuel, maisons mitoyennes ...), ouvrant un panel d'offre en logements plus vaste pour l'accueil de différents profils de ménages. -OAP sectorielles à vocation d'habitat : Ces OAP, dans leurs dispositions écrites, encouragent à la mixité des typologies d'habitat. Sur certaines zones identifiées (comme à Jarnac) elles imposent un pourcentage de logements sociaux à produire au sein du futur quartier.
Gens du voyage : manque d'une aire pour les rassemblements saisonniers, et manque de terrains pour la résidentialisation.	L'offre de terrains d'hébergements et d'accueil pour les gens du voyage.	Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage	-Règlement : Mise en place de STECAL « NGDV » afin d'encadrer les terrains familiaux de Segonzac, les 3 aires d'accueil permanentes existantes (Jarnac, Cognac, Châteauneuf) ainsi que l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente. Par ailleurs, la localisation de l'Aire de Grand Passage est en cours de réflexion à l'échelle de l'Agglomération de Grand Cognac. Grand Cognac avait pour projet la réalisation d'une aire de grands passages sur le site des Mullons, sur la commune de Saint Brice, initié par délibération du conseil communautaire en juin 2019. Le site des Mullons se trouvant en zone Natura 2000, des études environnementales et de faisabilité ont été menées par un bureau d'études spécialisé et la SPL Gama missionnés par Grand Cognac ; les résultats de ces études ont été présentés au bureau communautaire le 16 mars 2023, et ont conduit à la décision d'abandonner la réalisation du projet sur ce site. En effet, les enjeux environnementaux se sont révélés forts sur une partie du site, nécessitant une compensation à hauteur de 10 hectares, sans évitement possible compte tenu des caractéristiques d'une aire de grands passages. D'autres problématiques importantes ont également été confirmées, comme la maîtrise

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
			incomplète du foncier nécessitant une DUP et des expropriations. Enfin le coût estimatif du projet a été chiffré à environ deux millions d'euros, sans compter les surcoûts potentiels liés à la dépollution du site. Toutefois, les élus de Grand Cognac entendent bien se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Charente et pour ce faire mettre en place une aire de grands passages. Ainsi, l'agglomération poursuit activement la recherche d'un terrain correspondant aux critères de cet équipement, et à proximité des principaux axes de circulation, dans le contexte d'un foncier particulièrement contraint sur le territoire. Dans l'attente de la réalisation de cet équipement pérenne, Grand Cognac mettra en place pour chaque saison une aire de grands passages provisoire à Cognac, sur la prairie de la Faïencerie. En effet, la municipalité de Cognac, qui avait gracieusement mis à disposition ce terrain pour les saisons 2022 et 2023, a proposé à la Communauté d'agglomération de lui louer cet espace jusqu'en 2026 pour l'accueil des grands passages saisonniers. Par ailleurs Grand Cognac est déjà fortement engagé en matière d'accueil des gens du voyage sur son territoire : l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente, qui permet d'accueillir une cinquantaine de caravanes, est désormais parfaitement opérationnelle. De plus, des travaux d'amélioration de l'aire d'accueil de Cognac ont été réalisés en 2022, et Grand Cognac porte un projet d'habitat adapté à Angeac-Charente (acquisition d'une maison avec terrain appartenant au SMAGVC, réhabilitation complète et mise en location à terme à une famille de gens du voyage). Enfin, deux terrains familiaux sur la commune de Segonzac ont été achevés en 2023.
Orientation 2.C. Connecter le territoire			
Territoire très ouvert sur l'extérieur (principalement grâce à l'exportation du cognac) et aux voies de communication majeures (fleuve, voie ferrée ...).	La pérennisation de l'ouverture sur les territoires voisins.	Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins	-règlement graphique : Un certain nombre d'emplacements réservés ont été délimités pour faciliter des accès ou desserte de zones, pour désenclaver certains secteurs ... A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Territoire un peu enclavé (pas de desserte autoroutière, pas de ligne TGV et deux axes routiers primordiaux (RD731 et RN141).	Le désenclavement du territoire par des axes de communication.	Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication	l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare de Cognac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins).
Manque de desserte numérique (internet haut débit, couverture téléphonie mobile).	L'accès au numérique pour la population.	Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique	-règlement écrit : Le règlement encadre les implantations des infrastructures de ce type, il veille à ne pas compromettre ce type d'installation pour le déploiement de l'offre électronique et numérique.
Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire			
Orientation 3.A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants			
Économie fortement spécialisée, risque de fragilité économique en cas de crise.	La solidité économique du territoire en cas de crise éventuelle.	Objectif 3.A.1. Encourager l'alimentation locale et de proximité, notamment via le développement du maraîchage	-règlement graphique : Les secteurs Nm, secteurs de bords de Charente dédiés à la pratique du maraîchage sur des secteurs sensibles, permettent de répondre à cet objectif. Ils ont été définis en étroite collaboration avec les services de Grand Cognac, en prolongement des réflexions en cours sur le Projet Alimentaire Territorial (PAT). -règlement écrit : Le règlement des zones A et N ne bloque pas le développement des pratiques de maraîchage (les serres démontables y sont autorisées). En complément de ces zones, le maraîchage peut donc aussi ponctuellement venir prendre place sur les secteurs Nm identifiés et dont le règlement écrit autorise les constructions et installations nouvelles uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'activité de maraîchage et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre le volume de stockage de la crue.
Désertification médicale, notamment dans les communes rurales.	L'accès aux soins pour la population.	Objectif 3.A.2. Faciliter l'accès aux soins	-règlement écrit : La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) permet de laisser la possibilité aux services et activités de soin de trouver leur place au sein de ce tissu central. La souplesse quant aux règles de gabarit permet aussi d'élargir les possibilités d'implanter différents types de bâtiments (dans le respect d'une bonne intégration avec le voisinage et sans création de conflit d'usage). -règlement graphique : la délimitation des zones U permet de garder une certaine compacité des bourgs et

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
			ainsi un regroupement des services et équipements qui peuvent s'y développer (notamment l'offre de soins).
Des rapports parfois délicats entre monde agricole, viticole et société.	La cohabitation, conflictuelle ou apaisée, entre activité agricole/viticole et autres habitants du territoire.	Objectif 3.A.3. Minimiser les conflits d'usage entre habitat et activités générant des nuisances ou des risques	-règlement graphique : Le choix de localisation des zones à urbaniser, ainsi que des potentiels mobilisables (dents creuses, changements de destination) se sont effectués en tenant compte de ces possibles conflits d'usage (pour les éviter). -règlement écrit : Le règlement des zones en général autorise certaines constructions, en précisant de manière systématique, qu'elles doivent remplir la condition de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des autres destinations autorisées dans la zone. De plus, le règlement écrit, dans ses dispositions communes à toutes les zones, impose que les clôtures en limite avec les zones A et N soient plantées de haies végétales d'essences locales. - OAP : Les OAP sectorielles imposent, au niveau des dispositions spécifiques à certains secteurs (OAP dessinées), la plantation de haies sur les franges des zones AU, comme un premier écran de protection (mais aussi d'intégration paysagère) et de limitation des conflits d'usage.
Un parc de logements énergivores. Le phénomène national de précarité énergétique auquel Grand cognac n'échappe pas.	La lutte contre la précarité énergétique.	Objectif 3.A.4. Favoriser la performance énergétique des bâtiments	- OAP : L'OAP thématique « climat, air et énergie » expose des principes pour la conception bioclimatique des bâtiments. Les OAP sectorielles développent également des principes pour optimiser au mieux les apports énergétiques et ainsi s'inscrire dans une démarche de recherche de sobriété énergétique, dès les premières phases de conception des projets (phases pré-opérationnelles).
Orientation 3.B. Assurer une qualité de vie pour tous : Faciliter les mobilités et l'accessibilité			
Aires de covoiturages peu développées, forte dépendance à la voiture individuelle ; pistes cyclables, espaces piétons, zones de rencontre... Encore peu développés.	La place des alternatives à la voiture individuelle dans les déplacements.	Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des	- Règlement graphique : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant) ou pour la création d'une aire de covoiturage (exemple sur Cherves-Richemont). A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre l'aménagement

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
		alternatives à la voiture individuelle	d'un pôle multimodal autour de la gare de Jarnac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins). - Règlement écrit : La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) vise également à favoriser le recours aux modes de déplacements actifs.
Ale et fonctionnelle dans les centralités permet aussi d'encourager les déplacements par modes actifs.	La découverte du territoire par les cheminements doux.	Objectif 3.B.2. Préserver, développer et relier entre eux les cheminements doux	- Règlement graphique : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant).
Equipements qui se concentrent sur les principaux pôles. Une certaine précarité liée à la mobilité pour les publics fragiles.	L'accès aux équipements et services.	Objectif 3.B.3. A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien	- Règlement graphique : Positionnement des secteurs AUE de manière à éviter l'éloignement des nouveaux équipements (au cas par cas, suivant la typologie de chaque équipement). De plus, les zones urbaines mixtes « zones U » favorisent la mixité fonctionnelle dans le but de faire cohabiter, au sein des enveloppes urbaines existantes, à la fois commerces, équipements, services et habitat, notamment dans un souci de permettre d'avoir des « bourgs des courtes distances ».
Orientation 3.C. Préserver et améliorer le cadre de vie			
Clôtures récentes de faible qualité, murs en parpaings non enduits. Certaines portions de paysage pourraient être mieux mises en valeur (entrées de ville, franges bâties). Des bâtiments ou installations liés aux activités agricoles, artisanales et industrielles aux dimensions de plus en plus importantes, rendant leur intégration paysagère plus difficile.	La qualité paysagère du territoire.	Objectif 3.C.1. Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère	- règlement écrit : Les règles sur l'aspect extérieur visent à encadrer une certaine qualité architecturale des projets, sans empêcher la création architecturale et le vocabulaire contemporain. Le règlement fait régulièrement un renvoi vers les orientations de la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente-pays du cognac, qui sont présentées en annexe du règlement écrit, leur conférant une valeur réglementaire. La souplesse des règles d'implantation et de hauteur permettent de proposer une démarche « d'urbanisme de projets » et non « d'urbanisme de normes », propice à une meilleure appréhension du contexte dans lequel chaque projet s'insère. - OAP : Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à garantir une certaine qualité architecturale et urbaine des projets en tenant compte de l'environnement rapproché ou plus lointain de chaque projet. Un regard transversal (paysage, environnement, mobilités, patrimoine, lien social, fonctionnement urbain, consommation foncière ...) est porté sur chaque site pour

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

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

F. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUI

1. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUi

Comme édicté dans l'article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

L'objectif est d'évaluer les incidences sur les composantes environnementales du territoire :

- D'une part du projet politique de l'intercommunalité, retranscrit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- D'autre part de la traduction réglementaire du PADD, à travers le zonage, le règlement écrit et les OAP thématiques et sectorielles.

Les incidences sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si les incidences négatives, neutres ou positives. À l'issue de cette analyse, chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3 visualisable sur un diagramme en toile d'araignée, permettant de symboliser l'incidence sur chacune des zones. Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive. En outre, l'évaluation environnementale développe les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les conséquences dommageables, ainsi que les incidences résiduelles notables du PLUi.

Consommation d'espaces agricoles et naturels	Logement	Qualité de vie	Economie et emploi	Environnement	Milieu naturel
Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD.	Ce critère est évalué par comparaison entre le besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années et la création de logements prévue par le PADD.	Vie associative, culturelle et sportive Présence de commerces de proximité Présence de services publics	Agriculture Services Artisanat	Gestion des eaux usées Energies renouvelables, économies d'énergie Gestion des déchets	Impact sur les espèces Impact sur les habitats Politique concernant la trame verte et bleue
-3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain	-3 : Aucune création de logement prévue -2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années -1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 15 et 30 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années 0 : Le nombre de logements prévu est compris entre 30 et 45 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années 1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 45 et 60 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années 2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 60 et 75 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années 3 : Le nombre de logements prévu est supérieur à 75 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Nombre d'emplois sur la commune Transport en commun Moyens de communication numérique Prise en compte des nuisances Prise en compte des risques Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier Présence d'espaces publics/verts Cadre de vie/ Paysage	Commerce Industrie Tourisme et loisirs	Qualité de l'air Gestion des eaux pluviales	Protection des zones Natura 2000 Protection des zones humides
Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/11)					
Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/6)					
Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)					
Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)					
Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.					

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

a) Evaluation des orientations du PADD

Après évaluation des objectifs du PADD conformément à la méthodologie présentée dans le chapitre « Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire », il s'avère que le document a **une incidence positive dans la quasi-totalité des thématiques**. Seule l'incidence sur la consommation des espaces naturels et agricoles est négative, puisque le projet de PLUi induira une consommation en extension de l'urbanisation. Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de **la baisse globale de la consommation en extension par rapport aux 10 dernières années, qui est d'environ 40%** : 464,80 ha ont été consommés en extension sur la période 2012-2021 (données MAJIC), tandis que le projet de PLUi prévoit de consommer 279,50 ha. Le PADD projette de mobiliser prioritairement les potentiels identifiés au sein des enveloppes. Il prévoit également d'encourager la densification en zones d'activité économique et de privilégier l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur (parcs photovoltaïques notamment) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

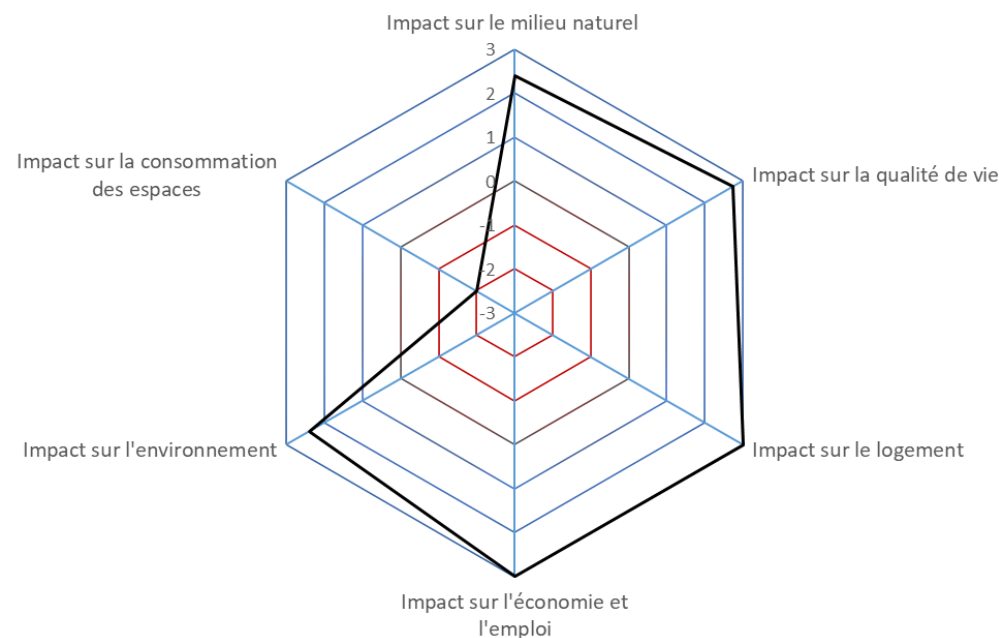
L'incidence sur le logement est positive, puisqu'avec un objectif de 2 800 logements à produire, le projet de PLUi permet de répondre à 100% des besoins estimés pour l'accueil de la nouvelle population et le maintien de la population en place (point de stabilité). Sur ces 2 800 logements, environ 400 ne consommeront pas de foncier (sortie de vacance, changement de destination...).

L'incidence sur l'économie et l'emploi est positive, car le PADD vise le développement de l'ensemble des secteurs économiques vecteurs d'emplois sur le territoire : l'agriculture, notamment la viticulture avec la filière « cognac », et plus largement « spiritueux », mais également les activités industrielles, artisanales, commerciales, touristiques (œnotourisme, « slow tourisme », tourisme vert...), etc.

L'incidence sur l'environnement est positive du fait de la volonté du PADD de veiller à une gestion des réseaux en adéquation avec le développement de l'urbanisation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Il intègre également la réduction de la production de déchets et le renforcement de leur recyclage et de leur valorisation. Il favorise un développement des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable raisonné au regard de la consommation des espaces et des impacts paysagers. Ce dernier point contribue également à réduire la pollution de l'air, tout comme le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

L'incidence sur le milieu naturel est positive, le PADD inscrivant la volonté de préserver, restaurer et valoriser les continuités écologiques, ainsi que d'identifier et protéger les zones humides, ce qui permet également d'assurer la conservation des habitats, de la faune et de la flore.

Enfin, le PADD a une incidence positive sur la qualité de vie. Il vise à rapprocher l'habitat des administrations, équipements et services publics dans les centres-villes et centres-bourgs, tout en facilitant les déplacements multimodaux et les moyens de communications numériques. Cette proximité est alliée à une prise en compte des risques et des nuisances qu'elle peut engendrer, en minimisant les zones de contact entre l'habitat et les activités générant des nuisances ou des risques, en instaurant des zones tampons (haie, cheminement doux...), etc. Le PADD prévoit également la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti (porches, puits, lavoirs, motifs arborés...).



b) Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers

Les enjeux écologiques et paysagers repérés lors du processus de diagnostic sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, protection au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique). Ils ont été précisés et affinés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi, en concertation avec les acteurs du territoire (syndicats de bassin, structures animatrices Natura 2000, Conservatoire des Espaces Naturels, DDT...). Le niveau de protection a été étudié et ajusté afin de se rapprocher au plus près des réalités de terrain.

	Np	N	Espaces Boisés Classés	L.151-23 du Code de l'urbanisme	OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »
Natura 2000	Toutes les zones Natura 2000				
ZNIEFF		Toutes les ZNIEFF de type 1, à l'exception du village de Sigogne			
Zones à risque d'inondation	Zones rouges PPRI				
Vallées alluviales	Principaux réservoirs TVB	Autres cours d'eau			Toutes les vallées alluviales
Boisements	Principaux réservoirs TVB	Intérêt paysager remarquable	Principaux réservoirs TVB Intérêt paysager majeur (boisements isolés des secteurs peu boisés)	Boisements rivulaires Boisements en lisières ou dans les enveloppes urbaines	Tous les boisements
Haies				Principaux corridors TVB	Toutes les haies
Alignements d'arbres				Intérêt paysager remarquable	
Arbres isolés				Intérêt paysager remarquable	
Vergers				Intérêt paysager remarquable	Tous les vergers
Pelouses calcicoles	Principaux réservoirs TVB			Réservoirs TVB Pelouses constitutives de corridors en pas japonais	Toutes les pelouses calcicoles
Zones humides				Toutes les zones humides identifiées lors des inventaires communaux	Toutes les zones humides
Mares, sources et autres points d'eau					Tous les points d'eau
Espaces de respiration et de convivialité en enveloppe urbaine					Tout espace de nature en ville
Zones de mesures compensatoires	Toute zone de mesures compensatoires				
Autres espaces à dominante naturelle		Friches, prairies...			

c) Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

Bilan des incidences des zones urbaines sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive. Les zones urbaines couvrent des espaces déjà aménagés en appliquant une méthodologie de délimitation des poches urbaines pensée pour se rapprocher au plus près de la réalité.

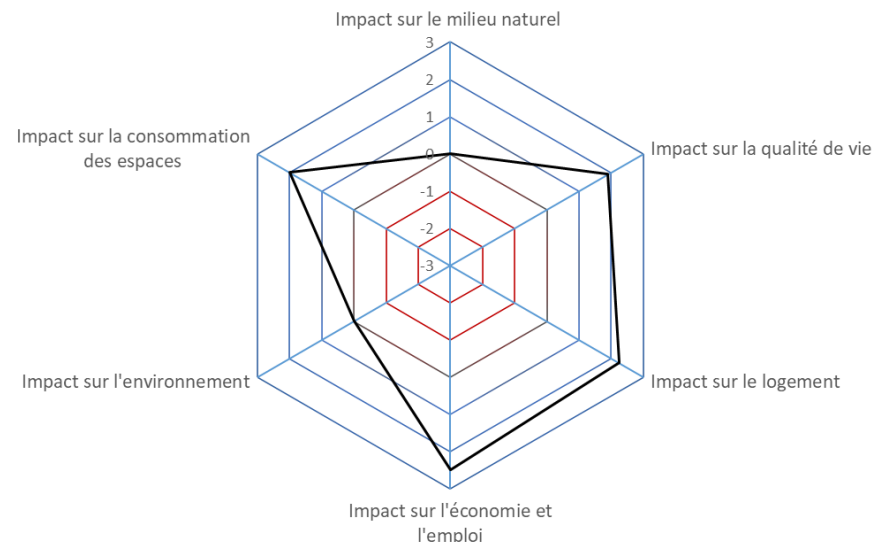
L'incidence sur **le logement** est positive. La zone U permet le développement de l'habitat. Le besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années est de 2 800 logements. Sur ces 2 800 logements, environ 400 ne consommeront pas de foncier (sortie de vacances, changement de destination...). Dès lors, la consommation foncière au sein des enveloppes urbaines à destination de l'habitat est estimée à 103 ha sur la période 2024-2034 (contre 54 ha sur la période 2011-2021). La zone U vise à couvrir 51 % des besoins en nouveaux logements.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive. Prises dans leur ensemble, les zones urbaines permettent le développement de tous les secteurs d'activité économique. À noter que les zones urbaines n'ont pas vocation à permettre le développement des activités agricoles et forestières. Ces dernières font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles).

L'incidence sur **l'environnement** tend à être négligeable. L'analyse détaillée de l'incidence des zones urbaines a mis en évidence une superposition avec les périmètres de protections éloignée et rapprochée des captages. Néanmoins, il s'agit de surfaces déjà aménagées, par conséquent leur classement en zone urbaine n'aura pas d'incidence sur la qualité de la ressource en eau. En outre, les secteurs en dents creuses couverts par une OAP sectorielle « intensification urbaine » ne sont pas de nature à provoquer une pollution des sols. Leur aménagement devra toutefois respecter les réglementations générale et spécifique telles qu'inscrites dans les arrêtés de protection des captages. Par ailleurs, les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent le raccordement à l'eau potable, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe (dans le cas contraire toute construction devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif), et la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales est également détaillée par les OAP sectorielles et les OAP thématiques « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » et « Climat, air, énergie », ainsi que la conception bioclimatique des bâtiments et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

L'incidence sur **le milieu naturel** tend à être négligeable. L'analyse détaillée de l'incidence des zones urbaines a mis en évidence une superposition avec les sites naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, APB). Néanmoins, il s'agit de surfaces déjà aménagées, par conséquent leur classement en zone urbaine aura une incidence minimale au regard des secteurs et enjeux. Sur les 266 secteurs en dents creuses couverts par une OAP sectorielle « intensification urbaine », 11 sont concernés par une ZSC et/ou une ZNIEFF (type 1 ou type 2). Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de la situation du secteur d'aménagement avec le site : secteurs enclavés par le bâti, sans rupture de la continuité écologique, éléments naturels à proximité protégés au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme... Par ailleurs, 3 secteurs à OAP sont situés sur une zone humide (dont un pour lequel le projet de construction sera abandonné compte tenu des résultats d'inventaire). Sur les zones identifiées comme humides, toutes les constructions y sont par défaut interdites, sauf équipement d'intérêt général rendu obligatoire à défaut d'autres alternatives et sous réserve d'une compensation. Conformément au règlement, tout autre projet sera soumis aux autorités administratives (police de l'eau) afin d'en évaluer les incidences et de mettre en place toutes les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive. Les zones urbaines ne créent pas de nouvelles expositions aux risques (inondations, mouvements de terrain, risques technologiques...) et le règlement écrit veille à limiter les nuisances et conflits d'usage. Concernant le volet paysage, à l'instar des sites Natura 2000, ZNIEFF, etc., certains sites inscrits et sites classés sont concernés par des zones urbaines, qui se concentrent sur des surfaces déjà aménagées. Un seul secteur à OAP se situe dans le site inscrit « Moulins de Saint-Simeux et abords ». L'incidence de ce secteur est néanmoins à modérer au regard de l'emprise du site inscrit sur le bourg de Saint-Simeux. L'intégration paysagère des constructions est encadrée par les dispositions communes du règlement écrit, et complétées par les prescriptions au titre des articles L.113-1, L.151-23, L.151-19, et par les OAP thématiques.



Bilan des incidences des zones à urbaniser sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est négative, car les zones à urbaniser du PLUi consommeront de l'espace en extension : 98 ha à destination de l'habitat (zone AU), 171 ha à destination des activités économiques (zone AUX et secteurs associés), 11 ha pour les équipements d'intérêt collectif (secteur AUe). Toutefois cette incidence est à modérer au regard de la nette baisse de la consommation foncière en extension sur 2024-2034, en comparaison de 2011-2021, avec une baisse de 40% de la consommation foncière en extension.

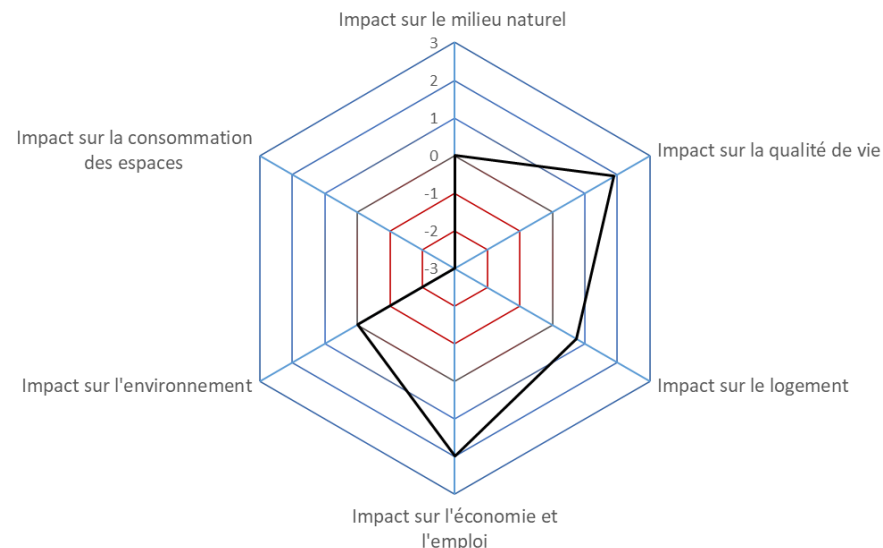
L'incidence sur **le logement** est positive. Les zones AU, destinées à l'habitat, permettront de compléter les logements prévus en zones urbaines, afin de couvrir les besoins en logements pour la durée du PLUi.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive. Prises dans leur ensemble, les zones à urbaniser permettent le développement de tous les secteurs d'activité économique. À noter que les zones à urbaniser n'ont pas vocation à permettre le développement des activités agricoles et forestières. Ces dernières font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles).

L'incidence sur **l'environnement** tend à être négligeable. Les analyses des zones à urbaniser croisées aux périmètres de protection des captages ont mis en évidence que 9 zones à urbaniser se situaient dans un périmètre de protection rapprochée. Celles-ci sont toutes situées en continuité d'enveloppes bâties existantes (bourgs de Merpins, Les Métairies, Triac-Lautrait, Hôtel d'Agglomération de Grand Cognac...). Tout projet prenant place au sein de ces zones urbaines devra respecter les réglementations générale et spécifique telles qu'inscrites dans les arrêtés de protection des captages. Concernant la gestion des eaux usées, elle est encadrée par les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit. Une analyse de chacune des stations d'épuration du territoire de Grand Cognac a montré qu'elles étaient majoritairement en capacité de gérer les eaux usées qui seront générées par l'ouverture à l'urbanisation. 2 limites ont été relevées sur les STEP de Houlette et Mesnac. La première dispose d'une faible capacité nominale (20 EH) qui ne sera pas suffisante pour le raccordement des futurs aménagements. Quant à la commune de Mesnac, elle dispose de 2 stations d'épuration ; la zone AU prévue au PLUi est desservie par la station du bourg, dont la capacité résiduelle n'est pas suffisante pour assurer le traitement des eaux usées des nouvelles constructions (15 EH). En cas d'impossibilité de desserte des zones AU par le réseau d'assainissement collectif, et conformément au règlement écrit du PLUi, les constructions devront être équipées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et devront être contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Plus généralement, la qualité de l'eau, de l'air et des sols (gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique des bâtiments, la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des déchets...) est encadrée par : les dispositions du règlement écrit, les OAP sectorielles, et les OAP thématiques.

L'incidence sur **le milieu naturel** tend à être négligeable. Une zone AU se situe en limite de Natura 2000, créant une légère superposition avec ses limites séparatives qui n'aura pas d'incidence notable sur le milieu naturel. 4 autres zones AU et 2 secteurs AUXv intersectent trois ZNIEFF 1 : « Plaines de Guitres », « Plaines d'Echallat » et « Village de Sigogne ». L'emprise de ces ZNIEFF sur les enveloppes urbaines, ainsi que la position des zones à urbaniser en continuité de l'urbanisation et l'absence de rupture de la continuité écologique, modèrent leur incidence sur le milieu naturel. Par ailleurs, une zone AU et une zone AUX intersectent des zones humides. La première pourra être facilement évitée. La seconde devra faire l'objet d'une évaluation des incidences afin de définir les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser. Le PLUi limite l'incidence des zones à urbaniser sur le milieu naturel à travers : les OAP sectorielles « extension urbaine », les prescriptions au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive. Les zones à urbaniser ne créent pas de nouvelles expositions aux risques (inondations, mouvements de terrain, risques technologiques...) et le règlement écrit veille à limiter les nuisances et conflits d'usage. Concernant le volet paysager, aucun site classé n'est concerné par une zone à urbaniser du PLUi. Le site inscrit du « Château » à Bouteville se trouve intersecté par 3 zones à urbaniser : une zone AU et 2 secteurs AUXv. Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de l'emprise du site inscrit sur la commune, et notamment sur les surfaces déjà aménagées, en continuité desquelles les 3 zones concernées s'inscrivent. L'intégration paysagère des constructions est encadrée par les dispositions communes du règlement écrit, et complétées par les prescriptions au titre des articles L.113-1, L.151-23, L.151-19, et par les OAP thématiques.



Bilan des incidences des zones agricoles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive. La zone A couvre spécifiquement les espaces agricoles. Elle a vocation à les protéger de l'étalement urbain et du mitage qui en découle tout en permettant le développement de la filière agricole, en proposant un règlement adapté.

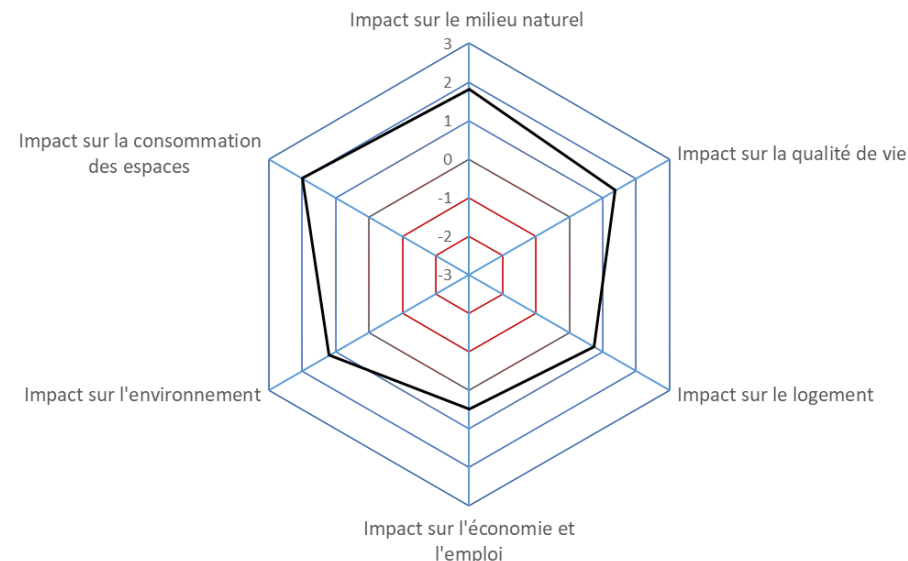
L'incidence sur **le logement** est quasi-nulle. La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Seules sont autorisées les habitations des exploitants, et les annexes et extensions des logements existants. En outre, le document graphique repère au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme des constructions existantes pouvant changer de destination.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive uniquement pour les activités agricoles et forestières. La zone A n'a pas vocation à permettre le développement des autres types d'activité économique.

L'incidence sur **l'environnement** est positive. Les outils du PLUi (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive. En zone A, la règle générale est l'inconstructibilité. Seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières. En outre, les éléments naturels présents en zone agricole sont couverts par les différents outils du PLUi (prescriptions au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme, OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive. La zone A évite les périmètres soumis aux inondations tels qu'ils sont délimités par les PPRI, ceux-ci étant couverts par un zonage spécifique (Np). Par ailleurs, le PLUi déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions, ainsi que la préservation d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage. Par exemple, le volet « franges urbaines » de l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise à guider la réflexion sur les secteurs constituant l'interface entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles. Elle développe notamment le rôle des haies et des petits vergers dans les motifs paysagers des lisières de bourgs et villages.



Bilan des incidences des zones naturelles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive. La zone N et les secteurs Np, Nj et Nm sont destinés à limiter la construction et donc la consommation des espaces naturels. Pour des projets définis, des STECAL ont été délimités et sont encadrés par des règles spécifiques. Du fait des emprises maximales fixées par le règlement écrit du PLUi pour chacun des STECAL, les constructions nouvelles ne pourront pas excéder une emprise au sol globale et totale de 1,8 ha. De plus, sur les 61 STECAL définis dans le PLUi, 39 sont déjà existants.

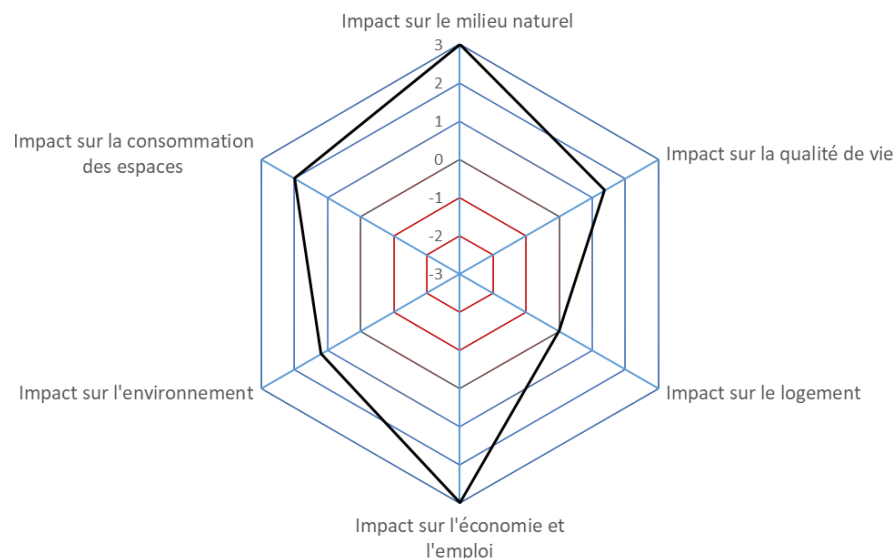
L'incidence sur **le logement** est nulle. Ni la zone N (et secteurs associés), ni les STECAL n'autorisent les constructions nouvelles à destination de l'habitat.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive. Destinés à protéger les milieux naturels, la zone N et ses secteurs Np, Nj et Nm n'ont pas vocation à permettre le développement des activités économiques, à l'exception des activités agricoles et forestières existantes. Les STECAL permettent le développement ponctuel de certains projets : camping, hébergements insolites, projets culturels, aires de loisirs, valorisation de déchets inertes...

L'incidence sur **l'environnement** est positive. Les zones naturelles ont vocation à protéger la ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine, en limitant la constructibilité. Seuls les STECAL permettent ponctuellement une constructibilité, encadrée par un règlement spécifique. 2 captages sont concernés par les STECAL : Parc François 1er (périmètres de protection éloignée et rapprochée) et Puy Roland (périmètre de protection éloignée). Tout projet prenant place au sein de ces STECAL devra respecter les réglementations générale et spécifique telles qu'inscrites dans les arrêtés de protection des captages. Les outils du PLUi (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive. Le milieu naturel est protégé par la zone N et les secteurs Np, Nj et Nm. Les constructions nouvelles sont limitées, conditionnées à une bonne intégration dans le milieu naturel, et leur emprise au sol est strictement réglementée. Le zonage Np couvre le réseau Natura 2000 et les principaux réservoirs de la trame verte et bleue (vallées alluviales, forêts, pelouses calcicoles...). Le zonage N a été appliqué aux ZNIEFF de type 1, aux réservoirs secondaires de la trame verte et bleue, et aux éléments d'intérêt paysager. La restriction de la constructibilité est complétée par une protection des éléments naturels par les prescriptions au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme et l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ». S'agissant des STECAL, une analyse centrée sur les secteurs concernés par un espace de continuité écologique et/ou un espace naturel remarquable (Natura 2000, ZNIEFF...) a montré que certains sont susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel, bien que la majorité ait une incidence négligeable ou a minima n'augmente pas l'incidence par rapport à l'existant.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive. Afin de réduire l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque majeur d'inondation, les zones rouges des PPRi ont été classées prioritairement en Np. Le règlement du secteur Np limite la constructibilité et la conditionne à la préservation du milieu naturel. Il interdit également toute construction ou installation susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le volume de stockage de la crue. Les zonages des PPRi sont annexés au PLUi, au même titre que l'ensemble des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de captage, canalisation de transport de gaz, ligne électrique haute tension... Parmi les STECAL, 15 sont concernés (entièrement ou en partie) par une zone rouge des PPRi, et un par une zone bleue. Toute nouvelle construction devra se conformer à la réglementation appliquée si elle se situe dans un secteur concerné par une servitude d'utilité publique. La majorité des surfaces en sites inscrits ou sites classés sont couvertes par un zonage Np ou N, à l'exception de quelques surfaces déjà aménagées couvertes par un zonage propre aux zones déjà urbanisées (cf. chapitre dédié à l'analyse des zones urbaines). S'agissant des STECAL, le site classé « Parc François 1er » comprend 2 STECAL NL2, le site inscrit « Château » compte un STECAL NL2 et le site inscrit « Ponts et bras de la Charente » comprend un STECAL NL1. Les 4 STECAL correspondent à des projets déjà existants. Ils contribuent au maintien et au développement des activités de loisirs du territoire, ainsi qu'à la restauration et à la préservation du patrimoine bâti.



d) Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000

En phase diagnostic du PLUi, ont été identifiées et décrites 5 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) :

- La ZSC et la ZPS « Moyenne vallée de la Charente et Seignes »
- La ZSC « Les Chaumes Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente
- La ZSC « Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents »
- La ZSC « Vallée de l'Antenne »
- La ZSC « Vallée du Né et ses principaux affluents »

Ce chapitre est destiné à présenter l'analyse des incidences du projet de PLUi sur Natura 2000.

Le réseau Natura 2000 a été prioritairement intégré au zonage Np, secteur de la zone N destiné à protéger les milieux naturels les plus riches et les plus sensibles, préserver la ressource en eau et tenir compte du risque inondation (zone rouge PPRI). Les chapitres précédents ont montré que :

- > **48,1 ha de zones urbaines** se superposent aux zones Natura 2000 (ZSC uniquement). Ces surfaces ne concernent que des zones déjà urbanisées.
- > **4 secteurs à OAP « intensification urbaine »** intersectent le réseau Natura 2000 (ZSC uniquement). Cette incidence est à modérer au regard de la situation du secteur d'aménagement avec le site : secteurs enclavés par le bâti, sans rupture de la continuité écologique.
- > **1 zone AU** se situe en limite de Natura 2000, créant une légère superposition avec ses limites séparatives qui n'aura pas d'incidence notable sur le milieu naturel.
- > **10 STECAL** sont concernés par le réseau Natura 2000 (ZSC uniquement). Ces secteurs associés à des projets ponctuels ont une surface réduite au strict minimum et la constructibilité y est limitée. Du fait des emprises maximales fixées par le règlement écrit du PLUi, les constructions nouvelles liées aux STECAL en zone Natura 2000 ne pourra pas excéder une emprise au sol globale et totale de 0,36 ha. De plus, **8 de ces STECAL sont situés en zone rouge de PPRI, par conséquent toute construction nouvelle y est interdite**. De ce fait, **la constructibilité autorisée se trouve limitée à 0,04 ha, soit 400 m²**. Cette valeur correspond à l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisée sur les 2 STECAL hors PPRI, à savoir : un STECAL NGDV intersectant environ 0,2 ha de la ZSC « Les Chaumes Boissières et coteaux de Châteauneuf-sur-Charente », et un STECAL NL2 intersectant environ 1 ha de la ZSC « Vallée du Né et ses principaux affluents ».

Afin de réduire les incidences sur les secteurs qui n'ont pas pu être évités, le PLUi dispose de plusieurs outils :

- Les prescriptions au titre des articles L.151-23 et L.113-1 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre B.3. Les éléments de paysage et de continuités écologiques identifiés).
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » (cf. chapitre B.4. 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi).
- Le règlement écrit du PLUi : les dispositions communes à toutes les zones encadrent le raccordement aux réseaux et la bonne intégration des nouvelles constructions dans le milieu naturel et le paysage. Les dispositions spécifiques précisent pour chaque type de zone les règles à suivre pour la sauvegarde des milieux naturels, pour limiter les nuisances (pouvant générer un effet repoussoir sur la biodiversité), les pollutions, etc.
- Les dispositions générales des OAP sectorielles et les dispositions spécifiques pour les secteurs à OAP avec schéma de principe : celles-ci visent à minimiser l'impact sur le milieu naturel par des préconisations adaptées aux secteurs. Les schémas de principe rappellent les éléments naturels protégés, repèrent des éléments naturels à conserver, et préconisent la création de nouveaux éléments pour des motifs environnementaux (continuité écologique, gestion des eaux pluviales...) ou paysagers.

L'ensemble de ces mesures d'évitement (zonage Np) et de réduction (dispositions réglementations, prescriptions, recommandations...) mises en place dans le cadre du PLUi ont pour volonté de ne pas augmenter l'incidence du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000 par rapport à l'existant.

e) Les emplacements réservés du projet de PLUi

L'analyse a ciblé les emplacements réservés concernés par au moins un de ces enjeux :

- La trame verte et bleue
- Le réseau Natura 2000 (ZSC uniquement – aucun emplacement réservé n'est situé sur une ZPS)
- Le risque inondation tel qu'il est identifié par les PPRI et l'AZI

Pour chacun, le niveau d'enjeu et l'incidence sur ces enjeux ont été identifiés « négligeable », « faible », « moyen », « fort » ou « très fort ».

Le PLUi compte **315** emplacements réservés. Parmi ceux-ci **46** croisent au moins l'un des enjeux susmentionnés et ont donc fait l'objet d'une analyse approfondie des incidences.

Sur ces 46 emplacements réservés :

- **20** sont concernés par des enjeux estimés forts (toute la surface de l'emplacement réservé est concernée par plusieurs enjeux cumulés)
- **14** sont concernés par des enjeux estimés moyen
- **10** sont concernés par des enjeux estimés faibles
- **2** sont concernés par des enjeux estimés très faibles (faible surface concernée, seulement 1 ou 2 enjeux cumulés)

Sur les 46 emplacements réservés analysés, les incidences qui découlent de leur périmètre et du projet associé ont été évaluées faibles (24 emplacements réservés) à très faibles (22 emplacements réservés), à condition de prendre en compte les enjeux présents sur le site (Vison d'Europe, végétation existante...).

3. Compatibilité du projet de PLUi avec les plans et programmes de portée supérieure

Le PLUi est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région de Cognac
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente

4. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUi

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

INDICATEUR	ETAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE	OUTIL VISE
AXE 1. REINVESTIR LES CENTRALITES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES				
Surface de zone humide inventoriée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	21,4 ha	Maintien ou augmentation	CA	L.151-23
Surface de boisement protégé au titre des Espaces Boisés Classés	5 127, 83 ha	Maintien	CA	EBC
Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	3 260,46 ha	Maintien	CA	L.151-23
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	671, 47 km	Maintien	CA	L.151-23
Linéaire d'alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	55,37 km	Maintien	CA	L.151-23
Nombre d'arbres protégés	879	Maintien	CA	L.151-23
Surface de pelouse relictuelle protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	140,90 ha	Maintien	CA	L.151-23

Surface de verger protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	7,68 ha	Maintien	CA	L.151-23
Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	-
Capacité résiduelle des stations d'épuration	Aucune station en surcharge	Suivi de l'évolution	CA	-
Surface de dents creuses mobilisées depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	OAP « intensification urbaine »
Nombre de changements de destination réalisés depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	Zonage A et N
Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	Zone U
AXE 2. DEVELOPPER LE TERRITOIRE PAR UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE ET D'ACCUEIL				
Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants	-	Concordance avec le scénario démographique retenu	INSEE	Projet démographique
Surface de production d'énergie solaire depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	OAP « Climat, air, énergie »
Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUi				
En dent creuse	-	103 ha	CA (PC)	Zonage U et AU
En extension	-	98 ha	CA (PC)	
Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUi				
Pour l'habitat (extension/annexe)	-	Suivi de l'évolution	CA (PC)	Zonage A et N
Pour les activités agricoles	-	Suivi de l'évolution	CA (PC)	
AXE 3. RENFORCER LE BIEN-VIVRE SUR LE TERRITOIRE				
Surface de site bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	45,37 ha	Maintien	CA	L.151-19

Surface d'espace public remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	2,39 ha	Maintien	CA	L.151-19
Surface de petit patrimoine bâti (voie romaine) protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	18,92 ha	Maintien	CA	L.151-19
Linéaire de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	12,21 km	Maintien	CA	L.151-19
Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	1032	Maintien	CA	L.151-19
Nombre d'immeuble remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	410	Maintien	CA	L.151-19
Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUi	-	Suivi de l'évolution	CA	-
Surface consommée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics				
En intensification	-	-	CA/MAJIC	Zonage Ue et AUe
En extension	-	11 ha	CA/MAJIC	
Surface consommée pour l'activité économique depuis l'approbation du PLUi				
En intensification	-	16	CA/MAJIC	Zonage UX et AUX
En extension	-	171	CA/MAJIC	
Nombre de nouveaux services, commerces, etc. depuis l'approbation du PLUi				
En périphérie	-	Suivi de l'évolution	CA (PC)	-
Dans les centralités	-	Suivi de l'évolution	CA (PC)	

5. Evolution du PLUi entre l'arrêt et l'approbation et effets sur les composantes de l'environnement

Ce chapitre a été ajouté après l'arrêt du PLUi, la phase de consultation des PPA et l'enquête publique.

Il est destiné à exposer :

- Les éléments de réponses aux remarques et avis issus de la consultation des PPA et de l'enquête publique,
- Les principales évolutions du PLUi entre l'arrêt et l'approbation, en lien avec ces remarques,
- Les effets de ces modifications sur les composantes de l'environnement, dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Par conséquent, ce chapitre vient s'articuler complémentirement à l'évaluation environnementale, réalisée avant l'arrêt du PLUi.

Il présente :

- **Les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et leurs effets sur l'environnement** (Natura 2000, TVB, risque inondation, enjeux agricoles...)
 - Inclusion de parcelles considérées comme dents creues dans la zone urbaine (fonds de jardins, terrains d'agrément, surfaces aménagées...), dont 4 concernées par un AZI (atlas des zones inondables), Natura 2000 et/ou le PPRI Charente (incidences à modérer au regard de l'anthropisation des parcelles)
 - Modifications de zones AU
 - Projets économiques nouvellement identifiés (6 nouveaux sites économiques déjà existants, extension de zone UX), ainsi que des projets écartés (et les zones concernées rebasculées en zone A) en réponse aux avis PPA. Dans leur grande majorité, les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation présentent un impact similaire aux espaces qui ont été rebasculés en zone agricole, conduisant ainsi à un « transfert » d'impact.
 - Autres projets : extension d'un EHPAD à Segonzac, création d'un atelier technique Mosnac-Saint-Simeux, projet à caractère touristique à Cognac...
- **Les ajouts/suppressions de prescriptions environnementales**
- **Les modifications appliquées aux STECAL**
- **Des compléments relatifs aux zonages d'assainissement**
- **Des compléments d'information sur différentes thématiques de l'environnement**, en complément de l'évaluation environnementale menée avant l'arrêt :
 - La ressource en eau
 - La gestion des eaux usées
 - Les zones humides
 - Le milieu naturel
 - Les sites inscrits et sites classés
 - Le risque d'inondation et les champs d'expansion des crues, en lien avec les PPRI
 - Le risque de mouvement de terrain
 - La défense incendie
 - Le changement climatique