

OCTOBRE  
2020

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**GUIDE DE L'ÉLU**



A la création de Grand Cognac en 2017, les élus ont pris la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle du territoire.

Ce document d'urbanisme, commun à l'ensemble des 57 communes, permettra à l'horizon 2024 de disposer d'une feuille de route pour les dix ans à venir en matière d'aménagement du territoire.

Le PLUi traduit la vision que nous portons pour l'avenir de Grand Cognac, une vision ambitieuse pour attirer de nouveaux habitants et permettre le développement de nombreuses activités, dans un cadre contraint qui obligera à des efforts partagés entre nous tous.



En effet, les enjeux sont nombreux, alors que la pression est accrue sur les questions foncières, et que la doctrine de l'Etat promeut la sobriété. Nous devons également prendre en compte nos objectifs en termes de revitalisation des centre-bourgs, de réhabilitation de l'habitat, de préservation des milieux naturels, de valorisation du patrimoine... Il convient également d'être vigilants afin de définir un cadre favorisant

le développement économique de notre territoire, en tenant compte des besoins spécifiques de la filière du cognac et des spiritueux.

Nous avons fait le choix d'une forte co-construction, car c'est tous ensemble que nous relèverons ces défis pour réussir le PLUi. Ainsi, ce guide se veut être un véritable outil pour faciliter la compréhension de ce projet. Je vous en souhaite une bonne lecture.

Cordialement,

**Jérôme Sourisseau**  
Président de Grand Cognac



# Le PLUi

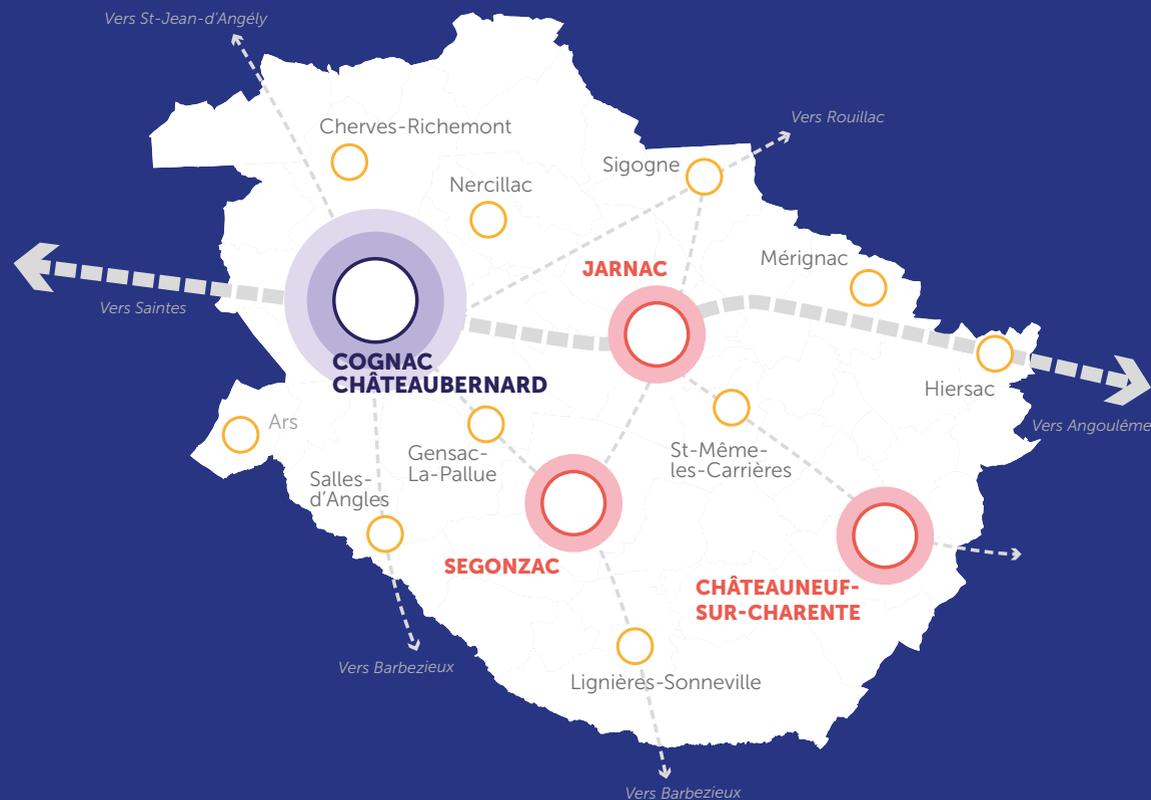
- 6** Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- 8** Que contient-il ?
- 10** Qui fait quoi ?
- 11** Quel calendrier ?
- 12** Les grands enjeux
- 14** Le PADD en chiffres
- 16** Quelle participation ?
- 18** Une large concertation

 **70 000** habitants

 **57** communes

 **754** km<sup>2</sup>

## ARMATURE TERRITORIALE DU PLUi



# QU'EST-CE QU'UN PLUi ?

Le **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document réglementaire qui fixe la destination des sols et les règles qui s'appliquent sur tout le territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac.

Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les bâtiments, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures...

Aujourd'hui, nous habitons dans une commune, travaillons dans une autre, consommons dans une troisième et nous nous divertissons ailleurs. L'intercommunalité est devenue l'échelon le plus pertinent pour traiter les questions d'environnement, d'économie, de déplacements ou encore d'habitat. Différentes lois sont venues

concrétiser cela, en transférant aux communautés d'agglomération l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux.

Pour les collectivités et administrés (particuliers comme entreprises), le **PLUi** précise les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Travaux et constructions, caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : il mentionne d'emblée les règles à respecter.

Il permet d'identifier les principaux enjeux auxquels Grand Cognac devra faire face à l'horizon des dix prochaines années : habitat et mixité sociale, transports, activités économiques, environnement et protection du patrimoine. Fruit d'une longue concertation et d'une conception partagée, ce PLUi traduit au final une volonté commune de bâtir un projet de territoire, un aménagement cohérent et durable pour Grand Cognac.



## PLUi



### UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Il guidera l'aménagement et le développement du territoire de l'agglomération sur la période 2024-2034.



### UN DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Il déterminera les droits à construire, pour chaque parcelle, et s'imposera à toute demande d'autorisation de construire (permis de construire...).

## UN OUTIL AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ ET DES HABITANTS

Il remplacera, une fois approuvé :

- › les plans d'occupation des sols communaux (POS)
- › les cartes communales
- › les plans locaux d'urbanisme communaux (PLU)

# QUE CONTIENT-IL ?

Le PLUi se compose de 6 grandes pièces interdépendantes, qui sont élaborées au fur et à mesure, entre étapes de concertation et procédures réglementaires.

Cela étant, les usagers du territoire ne seront concernés que par trois d'entre-elles : les règlements écrit et graphique (zonage) dans un rapport de stricte conformité, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans un simple rapport de compatibilité.

## 2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce projet est porté par les élus et il s'applique à l'ensemble du territoire de l'agglomération. Il s'agit du **projet politique pour les 10 ans à compter de l'approbation du PLUi (2024-2034)**.

Il définit les orientations générales à minima pour :

- l'aménagement
- les équipements et les services
- la protection et la préservation des espaces naturels
- l'habitat
- les transports et les déplacements
- les réseaux d'énergie
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain



## 1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

qui comprend :

- un **diagnostic**
- une première analyse de l'**état de l'environnement**
- une analyse de la **consommation d'espaces naturels et agricoles**
- une explication des choix retenus et des orientations
- l'évaluation des effets du PLUi sur l'environnement et les zones naturelles protégées (Natura 2000)

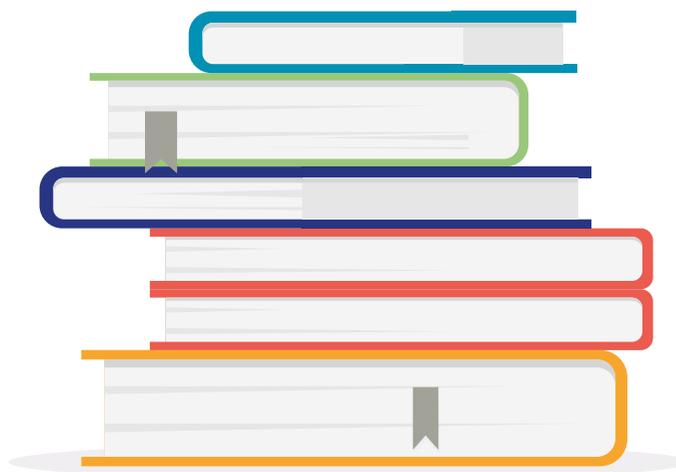


## 6. LES ANNEXES

Elles ont une **fonction d'information**.

Elles comportent, par exemple, les servitudes d'utilité publique, des inventaires sur le patrimoine, un cahier de recommandations pour les constructions nouvelles...

# ANATOMIE DU PLUi



## 5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles illustrent le PADD en indiquant les conditions d'aménagement :

- soit sur des secteurs géographiques ciblés, pour lesquels on définit un schéma d'aménagement pouvant préciser les conditions de desserte, de densité et de diversité de logements, d'implantation des espaces publics ...
- soit sur des thématiques spécifiques telles que l'habitat, l'environnement ou encore les transports



## LES RÈGLEMENTS

**3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT** qui sert pour l'instruction des déclarations de travaux et permis de construire, d'aménager

**4. LE PLAN DE ZONAGE** qui délimite principalement les différents types de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

# QUI FAIT QUOI ?

## ÉLUS DE GRAND COGNAC

- travaillent sur le projet PLUi
- valident les différentes étapes et le document final



## LES HABITANTS

- sont sensibilisés aux enjeux d'aménagement du territoire
- émettent des observations sur le document



## LE GROUPEMENT D'ÉTUDES

**Atelier Urbanova** (Urbanistes)  
**Atelier de l'Empreinte** (Paysagistes)  
**Eau Méga** (Environnementalistes)  
**Cabinet Coudray** (Juristes)

- conseillent les élus, apportent des réponses techniques aux PPA et à la population
- mettent en forme le PLUi



## PPA : PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La DDT, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Région, le Département, les territoires limitrophes...

- donnent un avis au regard des lois
- apportent une expertise sur des sujets relevant de leur champ de compétences



## LES AUTRES ACTEURS

**Acteurs économiques, associatifs, le Conseil de Développement**

- expriment leurs besoins, leurs projets
- s'assurent d'une bonne prise en compte des différents enjeux qui concernent le territoire



# QUEL CALENDRIER ?



## 2018 DIAGNOSTIC

Comment est organisé mon territoire aujourd'hui ?



## 2019 PADD

Quel territoire voulons-nous construire ?



## 2020

*Nous sommes ici*

## 2021 RÈGLEMENTS

Quelle vocation accordons-nous à chaque parcelle ?



## 2022 CONSULTATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?



## 2024 VALIDATION

Le PLUi entre vigueur et règlemente l'organisation du territoire





# LES GRANDS ENJEUX DU PROJET DE PLUI

## UN PADD ORGANISÉ EN 3 GRANDS AXES

Initiés en 2018, sous la mandature précédente, les travaux sur le PLUi ont déjà permis de partager un certain nombre de constats et de grands enjeux, lesquels ont nourri le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), débattu en conseil communautaire le 30 janvier 2020.

Voici, en synthèse, les principaux éléments qui ressortent de ce document :



### AXE 1

#### REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES ET CENTRES- BOURGS, ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DU TERRITOIRE

En choisissant d'orienter prioritairement l'urbanisation future dans les zones déjà urbanisées, 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.

Ce réinvestissement des centralités présente de plus l'intérêt de limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



### AXE 2

#### DÉVELOPPER LE TERRITOIRE, À LA FOIS SUR LE PLAN ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE

Prenant appui sur l'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 se décline naturellement sur le plan démographique, puisque le territoire, fortement productif, a le potentiel pour accueillir 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, l'Agglomération entend améliorer les synergies avec les territoires voisins, ce qui passe notamment par un renforcement des voies de communication physiques. Elle souhaite également faire progresser la desserte numérique du territoire, afin de répondre aux attentes légitimes des entreprises et des ménages.



### AXE 3

#### DÉVELOPPER LE BIEN-VIVRE SUR LE TERRITOIRE

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.



# LE PADD EN CHIFFRES

## DÉFIS À RELEVER



## PROJECTIONS ISSUES DU PADD



(INSEE 2016 évolution par rapport à 2006)

### POPULATION



69 775 habitants

▼ - 0,01 %

**RETROUVER UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE** en s'appuyant sur les atouts du territoire (cadre de vie, emploi, équipements...)

Viser un **taux de croissance annuel** moyen d'environ **0,3%/an**



**+ 2 200 habitants supplémentaires**

### LOGEMENTS



37 304

▲ + 7,6 %

**DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS** pour mieux répondre à la demande

Produire environ **2 800 logements supplémentaires**, tous modes de production confondus (construction neuve, sortie de vacance, changement de destination, reconstruction...):



dont 3 029 logements vacants

▲ + 23 %

**RÉDUIRE LA VACANCE** en s'appuyant sur tous les outils possibles (réglementaires, financiers, techniques)

**+ 1 100** pour l'accueil de nouveaux habitants



**+ 1 700** pour le maintien de la population en place

### EMPLOIS



31 462

▲ + 1,2 %

**ACCOMPAGNER LA FILIÈRE SPIRITUEUX et FAIRE ÉMERGER** de nouvelles sources d'emplois (tourisme, énergies renouvelables)

Pas d'objectif chiffré, mais la **volonté d'accompagner le développement économique** en veillant à la bonne intégration des projets dans le cadre du PLUi

### FONCIER (2008-2017)



5 108

hectares artificialisés

▲ + 432 ha

**MODÉRER LA CONSOMMATION FONCIÈRE** en optimisant le foncier existant

**Limiter la consommation foncière :**



Pour l'**HABITAT** : à environ **98 hectares** sur 10 ans « hors enveloppes bâties »



Pour l'**ÉCONOMIE** : à environ **85 hectares** « hors enveloppes bâties »

295 ha pour l'**HABITAT**



137 ha pour l'**ÉCONOMIE**





# QUELLE PARTICIPATION ?

## UNE CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DES MAIRES

Elle regroupe tous les maires et se réunit au moins deux fois :

- Pour définir les conditions de la collaboration entre Grand Cognac et les communes pour l'élaboration du PLUi.
- Pour valider le PLUi après enquête publique et avant l'approbation en conseil

## LES INSTANCES COMMUNAUTAIRES

À chaque étape d'élaboration :

- le **conseil communautaire** valide
- le **bureau communautaire** pré-valide
- la **commission Territoire** formule un avis



## UNE GARANTIE DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE LA COMMUNE

## UNE LOGIQUE DE CONCERTATION CITOYENNE CONTINUE

Le dialogue et la concertation avec la population locale tiennent une place importante dans l'élaboration du PLUi, avec :

- des **réunions publiques**
- Une **exposition itinérante**
- Des informations dans la presse, sur les supports d'informations de Grand Cognac
- des **registres dans chaque commune** pour que tout citoyen fasse part de ses remarques, suggestions et demandes le plus tôt possible, puis tout au long de la procédure
- la possibilité d'écrire par courrier au Président de la communauté d'agglomération

## LA MOBILISATION COMMUNALE

Elle a été actée le 4 mai 2017 par la première Conférence intercommunale et prévoit :

- pour le **diagnostic et le PADD** : 5 groupes de travail thématiques avec dans chaque groupe un élu municipal (et un suppléant) par commune concernée
- pour les **OAP et le règlement** : des groupes de travail territorialisés avec dans chaque groupe au moins 2 élus municipaux (et 2 suppléants) par commune concernée

L'avis des 57 communes est officiellement demandé pour :

- le **PADD** (débat dans chaque conseil municipal),
- le **dossier de PLUi finalisé** avant qu'il ne soit approuvé en conseil communautaire.

# DU DIAGNOSTIC AU PADD

## UNE LARGE CONCERTATION SUR LE TERRITOIRE

# 2018

## LANCEMENT DES ÉTUDES - DIAGNOSTIC



### 4

Ateliers  
population



### 25

Ateliers acteurs  
(filière cognac, économie, base aérienne,  
patrimoine, agriculture)

et ateliers thématiques élus  
(habitat, agriculture, économie, mobilités,  
paysages et environnement)



### 3

Ateliers  
fonciers élus



### 1

Réunion « Personnes  
Publiques Associées »



### 1

Forum de présentation du  
diagnostic à l'ensemble des  
élus municipaux



### 2

Réunions publiques  
diagnostic

# 2017

## PRÉPARATION



### 1

Forum de lancement



### 1

Conférence intercommunale  
des maires

# 2019-2020

## ÉLABORATION DU PADD



### 1

Atelier croisé  
PLH/PLUi



### 5

Ateliers élus  
d'élaboration du PADD



### 1

Forum de présentation  
du PADD à l'ensemble  
des élus municipaux



### 1

Réunion « Personnes  
Publiques Associées »



### 1

Débat sur les orientations  
du PADD en conseil  
communautaire



### 4

Réunions publiques  
PADD



# PLUi

## GRAND COGNAC COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Contacts

**Nathalie GOURDET**  
**Olivier FLORINE**

plui@grand-cognac.fr  
05 45 36 64 30  
6 rue de Valdepeñas 10216  
16111 Cognac Cedex

[www.grand-cognac.fr](http://www.grand-cognac.fr)

