

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**Annexe à la délibération d'arrêt du  
PLUi :  
Bilan de la concertation**

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le :



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>3</b>
<b>CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DU BILAN DE LA CONCERTATION</b>	<b>3</b>
<b>LES MODALITES DE CONCERTATION DEFINIES PAR GRAND-COGNAC</b>	<b>4</b>
<b>1. LA CONCERTATION AUPRES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>5</b>
<b>2. COLLABORATION AVEC LES ÉLUS COMMUNAUTAIRES ET MUNICIPAUX</b>	<b>6</b>
<b>3. CONCERTATION AUPRÈS DU PUBLIC</b>	<b>10</b>
<b>4. LA CONCERTATION AVEC LA FILIÈRE VITICOLE</b>	<b>18</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>20</b>

# AVANT-PROPOS

---

## CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DU BILAN DE LA CONCERTATION

---

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme indique que : « *l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3* ».

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Elle a été mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition, communication par voie de presse, réseaux sociaux...).

Deux étapes clés peuvent néanmoins être distinguées :

- Le présent bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du PLUi validé par le conseil communautaire au stade de l'arrêt du projet,
- La phase d'enquête publique qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées et des communes.

Les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

---

## LES MODALITES DE CONCERTATION DEFINIES PAR GRAND-COGNAC

---

Par délibération en date du 23 février 2017, la Communauté d'agglomération de Grand-Cognac a étendu le périmètre d'élaboration du PLUi et défini les modalités de la concertation comme suit :

*« Considérant que les modalités de collaboration entre les communes et l'intercommunalité pour l'élaboration du PLUi avaient été fixées pour la communauté de communes de Grand Cognac composée de 14 communes ;*

*Considérant que le périmètre de la communauté d'agglomération comprend aujourd'hui 58 communes et qu'il est donc nécessaire de revoir ces modalités de gouvernance pour les adapter à cette nouvelle échelle ;*

*Considérant que les modalités de collaboration entre les communes et la Communauté d'agglomération tout au long de l'élaboration du PLUi seront discutées lors d'une prochaine conférence intercommunale des maires ;*

*Considérant que les modalités de collaboration issues de cette conférence intercommunale des maires seront ensuite soumises au vote du conseil communautaire ;*

*Considérant que le projet de PLUi ne peut se concevoir sans une participation active de l'ensemble des acteurs du territoire, et que si le code de l'urbanisme fixe les conditions d'association des personnes publiques et notamment de l'Etat, la communauté d'agglomération doit définir les modalités de la concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi ;*

*Considérant que cette concertation doit permettre de faire partager les objectifs et les orientations de ce futur document de planification aux habitants et acteurs socio-économiques du territoire ;*

*Considérant qu'il s'agit également de prendre en compte leur propre vision et leurs attentes en matière d'aménagement de leur cadre de vie ;*

*Considérant qu'il n'y a pas lieu de modifier les modalités de concertation prévues par la délibération de prescription initiale, les modalités d'information et de concertation envisagées seront les suivantes :*

- **Organisation d'une exposition publique temporaire synthétisant les grandes étapes d'avancement du projet,**
- **Organisation de réunions publiques (à l'échelle de l'ensemble du territoire ou par secteur),**
- **Mise à disposition sur le site internet de la Communauté d'agglomération et dans le magazine communautaire d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement de la procédure,**
- **Mise en place au siège de la communauté d'agglomération et dans chaque commune d'un registre laissant la possibilité à toute personne d'inscrire ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture,**
- **Information dans la presse locale. »**

## 1. LA CONCERTATION AUPRES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA - définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) s'est amplifiée en cours de PLUi, à mesure que la technicité du projet s'amplifiait, avec notamment l'élaboration des règlements, zonage et OAP. Voici en synthèse les principales rencontres ayant eu lieu :

Phase	Type de réunion	Date	Objet de la réunion	Partenaires conviés
Diagnostic	Rencontres « dynamiques de territoire »	15/03/2018 04/04/2018	5 Rencontres thématiques permettant de bénéficier du ressenti des acteurs locaux sur une thématique donnée	Le négoce cognac, autres acteurs économiques, la base aérienne, les acteurs du patrimoine, le volet agricole
	Réunion PPA « officielle »	05/04/2018	La réunion avait pour objet la présentation des constats et enjeux issus du diagnostic territorial.	Toutes les Personnes Publiques Associées
PADD	Réunion PPA « officielle »	28/11/2019	Présentation du PADD aux PPA en expliquant la manière dont il a été construit et son contenu.	Toutes les Personnes Publiques Associées
Règlementaire	Ateliers d'experts	27/04/2021	Atelier carrières. Echanges sur les enjeux liés aux exploitations de carrière. Création d'un questionnaire dédié à l'issue de la rencontre pour recueillir les différents projets des carriers.	DREAL, DDT, Carriers, UNICEM (Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction)
		04/05/2021	Atelier économie Présentation des enjeux fonciers liés au développement de ZAE et premières pistes de règlement/zonage	DDT, CCI, CMA
		06/05/2021	Atelier Gens du Voyage Identification des implantations actuelles et échanges sur les outils mobilisables dans le PLUi	DDT, SMAGVC (Syndicat Mixte d'Accueil des Gens du Voyage en Charente)
		02/03/2022	Atelier Santé Réunion ciblée sur le secteur Hôpital/clinique, cabinet médical pour identifier les besoins.	Hôpital, Clinique, Cabinet de la Treille
		15/04/2021 11/07/2022 04/10/2022	Ateliers Trames Verte et Bleue Partage du projet de règlement écrit, zonage, des OAP et prescriptions pour intégrer au mieux les enjeux environnementaux au PLUi	PETR, DDT, DREAL, Chambre d'agriculture, EPTB, Conseil départemental, CREN, Syndicats de bassin, animatrices Natura 2000
		30/09/2022	Atelier Commerce Travail avec les communes principales sur la déclinaison du SCOT et les linéaires commerciaux	PETR, CCI
		04/05/2022 15/09/2022	Ateliers projets routiers Faire le point sur l'avancement des différents projets routiers et leur intégration au PLUi.	DIRA, DREAL, DDT, Sous-Préfecture, Département,
		Réunion PPA « intermédiaire »	10/05/2022	Présentation à la DDT et à la Chambre d'agriculture d'un extrait de zonage et des grands principes du règlement pour échange.
	Réunion PPA « officielle »	12/01/2023	L'ensemble des pièces réglementaires ont été présentées lors de cette réunion. Des sujets spécifiques ont également été exposés : modération de la consommation d'espace, les TVB, le commerce ou encore les STECAL.	Toutes les Personnes Publiques Associées

Tout au long du projet de PLUi, des réunions techniques bilatérales ont été organisées avec les services de la Direction départementale des territoires (DDT) - notamment le service planification - portant principalement sur des éclaircissements juridiques. Au moins 6 COTECH ont été organisés entre les mois de septembre 2020 et mars 2022.

> *Prise en compte dans le PLUi*

- Les réunions avec les PPA ont permis de renforcer certaines thématiques abordées dans le PLUi, notamment sur le volet environnemental. A titre d'exemple, suite à la réunion des PPA sur le PADD :
  - la réflexion sur l'inventaire des zones humides a été engagé par la Communauté d'agglomération,
  - les enjeux
  - l'analyse foncière a été étoffée en créant, à la demande de la DDT une enveloppe foncière dédiée aux équipements, distincte des enveloppes « économie » et « habitat », permettant ainsi une plus grande clarté dans la compréhension de la consommation d'espace.
- Les ateliers d'experts ont été particulièrement importants pour construire le zonage, le règlement et les prescriptions du PLUi ; certains d'entre eux ont permis d'identifier des projets spécifiques et de proposer des outils règlementaires en conséquence (ateliers santé, infrastructures de transports ou encore carrières), d'autres se sont inscrits dans une démarche plus poussée de co-construction de la règle. A titre d'exemple, c'est à l'issue des ateliers environnementaux que le recours à l'outil *Espaces Boisé Classé* a été réduit, au profit de l'outil *Boisements remarquables*, plus en phase avec les enjeux de réouverture de certains milieux naturels.

---

## **2. COLLABORATION AVEC LES ÉLUS COMMUNAUTAIRES ET MUNICIPAUX**

---

### **2.1. Cadrage général**

La Communauté d'agglomération a beaucoup axé la concertation sur la sensibilisation et l'association des élus communaux et communautaires à l'élaboration du projet de PLUi, pour plusieurs raisons :

- la volonté de permettre aux élus communaux d'opérer les choix stratégiques d'urbanisme sur leur commune dans un cadre élargi,
- la nécessité de partager une culture commune en matière d'urbanisme, les communes n'ayant pas toutes les mêmes pratiques ni les mêmes connaissances en matière de planification,
- l'objectif d'avoir une large adhésion sur ce projet, pour qu'il soit ensuite compris et défendu auprès des porteurs de projets, aussi bien particuliers, qu'entreprises.

Les modalités de collaboration entre les communes ont été une première fois définies par le conseil communautaire par délibération en date du 23 mai 2017, puis une seconde fois, par délibération en date du 15 avril 2021. Extraits de la délibération du 15 avril 2021 :

*Considérant ce qui suit :*

*Les modalités de collaboration avec les communes membres de la Communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLUi avaient été fixées par délibération du Conseil communautaire le 23 mai 2017.*

*Elles ont vocation à assurer une étroite concertation entre les communes du territoire et Grand Cognac, de manière opérationnelle et dans le but de construire un document de planification communautaire ambitieux, tenant compte des attentes et des besoins des communes membres.*

*Les instances de gouvernance et leurs rôles respectifs sont :*

#### **La conférence intercommunale des maires**

*Cette instance, inscrite dans la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), est présidée par le président de Grand Cognac et rassemble les 56 maires de la Communauté d'agglomération. Elle constitue un espace d'échanges sur des sujets à enjeux politiques.*

*Elle se réunit spécifiquement et obligatoirement à deux étapes précises de la procédure :*

- Pour examiner les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération et les communes avant l'arrêt de ces modalités en conseil communautaire ;*
- A l'issue de l'enquête publique pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique et des observations, et avant approbation du PLUi par le conseil communautaire.*

### **Le bureau communautaire**

*Instance statutaire de la Communauté d'agglomération, il réunit l'ensemble des Vice-Présidents et l'ensemble des Maires de Grand Cognac. Au-delà de la présentation formelle des rapports qui sont ensuite proposés pour vote au conseil communautaire, il permettra de suivre chaque étape de l'élaboration du PLUi. Des points d'étape sur la réflexion des groupes de travail du PLUi (comité de pilotage et groupes de travail territorialisés) y seront présentés de façon régulière, afin d'assurer le suivi de la démarche et l'appropriation des éléments issus de ce travail.*

### **La commission Aménagement du territoire et Mobilités**

*Cette instance statutaire est chargée de formuler des propositions et de donner son avis sur les sujets avant qu'ils ne soient proposés en bureau puis en conseil communautaire. Au-delà de son rôle statutaire à chaque étape de validation, l'avancement de la démarche d'élaboration du PLUi et les points d'étape lui seront également présentés régulièrement.*

### **Les groupes de travail thématiques**

*Les 5 groupes de travail thématiques (Habitat, équipement et service / Transports — mobilité / Economie / Agriculture / Environnement et cadre de vie) ont été mobilisés comme prévu initialement pour l'élaboration du diagnostic et du PADD. Chacun de ces groupes était présidé par le Vice-Président en charge du sujet, et composé d'un élu et d'un suppléant par commune. Au début et à la fin de la phase diagnostic et de celle du PADD, l'ensemble des membres des 5 groupes ont été réunis.*

### **Le comité de pilotage**

*Le comité de pilotage a pour objet le travail sur le règlement du PLUi ; il est le garant de la cohérence et de la lisibilité des dispositions du règlement écrit à l'échelle intercommunale. Représentatif de l'ensemble du territoire et de la diversité des situations des communes (géographie, typologie des communes, types de documents d'urbanisme) ce groupe est constitué par des élus communautaires. Afin d'être opérationnel et réactif, il est limité en nombre de participants.*

### **Les groupes de travail territorialisés**

*Ces groupes de travail territorialisés sont mobilisés pour l'élaboration du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; ils réunissent 5 à 10 communes ayant des liens géographiques, fonctionnels, etc... parmi les 56 que compte la communauté d'agglomération.*

*Chaque commune est représentée par deux élus au sein du groupe de travail territorialisé auquel elle appartient.*

## 2.2. Réunions ou ateliers avec les élus :

### > En phase diagnostic :

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

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

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

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

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



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

### > En phase PADD :

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

- Conférence intercommunale des maires : 12 septembre 2019

### > En phase Zonage/Règlement :

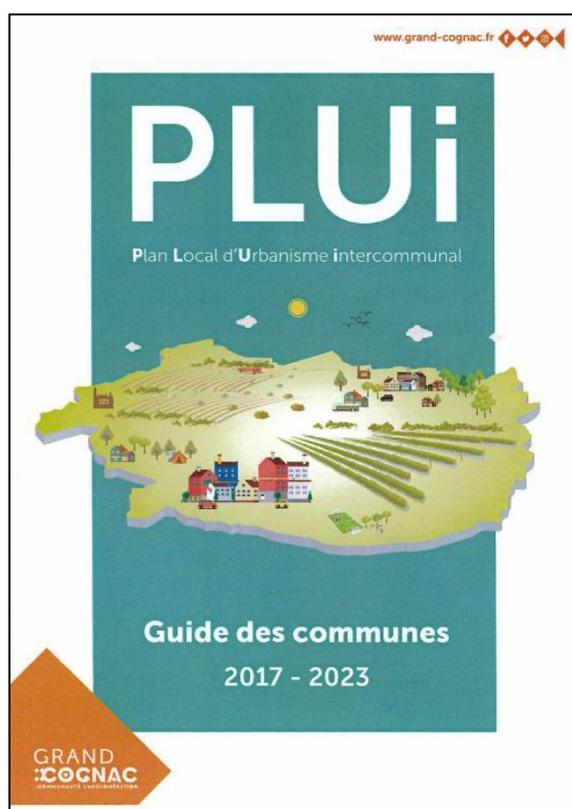
Cette étape était, de loin, la plus dense en termes de concertation avec les élus :

Type de réunion	Date	Objet de la réunion	Partenaires conviés
3 réunions	11/2020	Déclinaison communale du scénario chiffré du PADD	Communes
Forum	12/2020	Introduction aux zonage/règlement. Explications des grands principes des pièces réglementaires et de la méthode de travail	Communes
7 COPII	De février à octobre 2021	Travail avec un groupe d'élus représentatifs sur les choix et délimitations des différents types de zones et les règles qui s'y appliqueront	Membres du COPII
Rencontres communales	De février à novembre 2021	Suites aux renouvellements de conseils municipaux (élections de 2020 et avant d'entrer dans la réflexion sur le règlement) proposition à l'ensemble des communes d'organiser une rencontre en conseil municipal pour expliquer le PLUi	Une vingtaine de communes ont été rencontrées dans ce cadre

<b>Groupes territorialisés</b>	Juin/Juillet 2021	Présentation des grands principes retenus pour le zonage/règlement et diffusion d'une première version de zonage.	Les communes étaient divisées en 9 groupes, suivant un critère de proximité géographique.
<b>Forum</b>	Novembre 2021	Explication de l'ensemble des prescriptions existantes et de la méthodologie de travail	Communes
<b>Rencontres individualisées</b>	De janvier 2022 à mars 2022	Rencontre de l'ensemble des communes individuellement pour faire le point sur le zonage et les prescriptions	Communes (individuellement)
<b>Rencontres individualisées</b>	De juin à juillet 2022	Rencontre de l'ensemble des communes individuellement sur site pour le dessin des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Communes (individuellement)
<b>Rencontres communales</b>	De janvier à mars 2023	Proposition faite à l'ensemble des communes de rencontrer le conseil municipal pour expliquer le projet de PLUi et répondre aux questions.	Une vingtaine de conseils municipaux ont été rencontrés

### 2.3. Le « plus » de la concertation avec les élus

D'autres initiatives ont également été prises afin d'informer au mieux les élus sur les enjeux du PLUi. A titre d'exemple, un premier guide de concertation à destination des élus a été réalisé au tout début de la procédure en 2017. Ce guide qui a entièrement été revisité en 2020, à la suite des élections municipales.



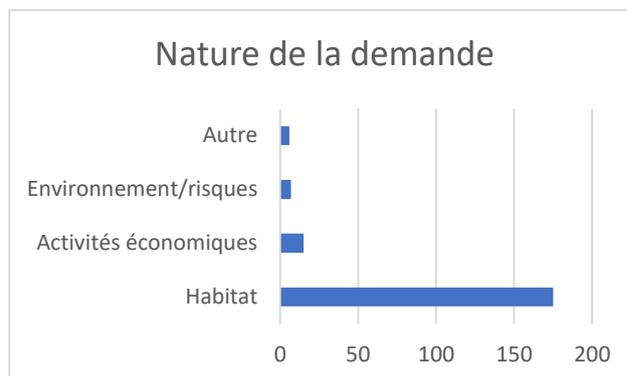
Pages de garde des guides PLUi de 2017 et de 2020.

### 3. CONCERTATION AUPRÈS DU PUBLIC

#### 3.1. Les registres et la réception de courriers et courriels

En 2018, Grand-Cognac a mis à disposition du public des registres d'observations dans chaque mairie, ainsi qu'une adresse électronique spécifique : [plui@grand-cognac.fr](mailto:plui@grand-cognac.fr). Ces canaux d'expression ont été rappelés à plusieurs moments de la concertation (articles de presse, ateliers, réunions publiques, etc.). En parallèle de ces moyens d'expression, la communauté d'agglomération a régulièrement été sollicitée directement, parfois dans le cadre de dossiers d'urbanisme instruits par le service *droits des sols* de l'agglomération. Au total, ce sont quelques 203 demandes qui ont été collectées et centralisées. En synthèse :

- Les 203 demandes portent sur 43 des 55 communes de Grand Cognac. 14 communes comptent plus de 6 demandes et concentrent 2/3 du nombre total de demandes.
- L'écrasante majorité des demandes porte la question de l'habitat à hauteur de 175 demandes, dont 125 relatives au classement d'une parcelle en terrain constructible.



> *Prise en compte dans le PLUi*

D'une manière générale, la Communauté d'agglomération s'est montrée très vigilante à ce que les règles issues du PADD s'appliquent uniformément sur l'ensemble du territoire.

**En matière d'habitat**, l'opportunité des demandes de classement en zone constructible de terrain a été mise en perspective aux regards des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en particulier par les objectifs issus de l'axe 1 – *Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles*, parmi lesquels :

- L'objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine,
- L'objectif 1.A.3. Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives,
- L'objectif 1.A.4. Privilégier des extensions urbaines respectant la logique d'implantation originelle des bourgs,
- L'objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Les demandes liées aux activités économiques** ont été principalement étudiés à l'aune des objectifs suivants du PADD :

- Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique.

**Les autres demandes** ayant essentiellement été faites sous forme de remarques ou de demandes d'explications, la collectivité n'a pas eu à procéder à des évolutions du PLUi.

### 3.2. La création d'une page dédiée au PLUi sur le site internet de la communauté d'agglomération

En 2018, la Communauté d'Agglomération a créé une page dédiée au PLUi sur son site Internet, dans l'onglet « Nos projets, nos actions » > « PLUi ». Le site Internet a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement de la procédure. Ont été mis à disposition : la délibération de la prescription, les questionnaires, le diagnostic territorial, le PADD, les supports de présentation des réunions publiques.



Le PLUi est un document d'urbanisme qui permet d'organiser l'aménagement du territoire. Il est orienté dans son élaboration par le SCoT (schéma de cohérence territoriale) avec lequel il doit être cohérent.

#### — LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Début 2017, les élus du territoire ont voté pour l'élaboration d'un PLU Intercommunal (PLUI), c'est-à-dire un document d'urbanisme unique à l'échelle des 55 communes du territoire. Il déterminera les sols constructibles (habitat, activités économiques), les sols voués à l'agriculture, ceux réservés aux espaces naturels, ainsi que les règles à respecter en termes d'aménagement et de construction.

Pour concevoir ce PLUI, un travail de diagnostic et de concertation a commencé en février 2018. Son élaboration prendra 6 ans pour une mise en application fin 2023. Le PLUI remplacera alors les divers documents d'urbanisme en vigueur dans les communes.

Il s'agit donc d'un document réglementaire et stratégique très important pour l'avenir du territoire, qui touche de près le quotidien des habitants et des entreprises. C'est pourquoi des temps d'échanges et de rencontres sont prévus pour alimenter l'élaboration de ce document.

Quelques exemples d'actualités mises en avant sur le site :

- L'accès au diagnostic et au PADD.
- La conférence en ligne sur l'avancement du PLUi du 14 décembre 2020.
- Une brochure « guide de l'élu » est téléchargeable.
- Le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLUi.
- L'organisation de 4 réunions d'information et une exposition pour présenter la traduction réglementaire du projet de PLUi (informations du 7/11/2022).

### 3.3. L'information dans le Magazine de Grand-Cognac et dans les bulletins communaux

Tout au long de la procédure, Grand-Cognac s'est appuyée sur ses propres outils de communication pour évoquer l'élaboration et l'avancement du PLUi. Les articles dans le magazine communautaire et dans les bulletins communaux ont permis d'apporter des éléments de contexte et explicatifs auprès de la population, mais aussi de communiquer sur les outils de concertation (registres, réunions publiques, expositions, etc.). A noter que le magazine communautaire est distribué dans l'ensemble des foyers de Grand Cognac.

#### Article dans le Magazine de Grand Cognac – n°7 – octobre 2019



Grand Cognac élabore son plan local d'urbanisme intercommunal. Ce PLUi, opérationnel d'ici 2024, fixera le cap et les ambitions de l'Agglo en matière d'aménagement du territoire.

Aujourd'hui, nous habitons dans une commune, travaillons dans une autre, consommons dans une troisième et on se divertit 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.

#### LE PLUi, UN OUTIL STRATÉGIQUE AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ ET DES HABITANTS

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire. Pour les administrés, particuliers comme entreprises, il précise tout simplement les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Travaux et constructions, caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : un PLUi mentionne d'emblée les règles à respecter. Une forme de planification, en somme, qui permet aussi d'identifier les grands 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. Cette photographie disponible sur le site internet communautaire – a permis de faire émerger des grandes tendances qui sont autant d'enjeux à maîtriser pour certains, à renforcer pour d'autres.

#### UN TRAVAIL DE LONGUE HAULEINE

Après une année de préparation, c'est en 2018 que les travaux du PLUi ont réellement commencé par un diagnostic complet du territoire. Cette photographie disponible sur le site internet communautaire – a permis de faire émerger des grandes tendances qui sont autant d'enjeux à maîtriser pour certains, à renforcer pour d'autres.

Ce vaste chantier se poursuit en 2019 avec l'élaboration du PADD, un projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agit, en clair, du projet politique de Grand Cognac, de la

stratégie de développement pour la Communauté d'agglomération en matière d'aménagement, d'équipements, de développement économique, de commerces, d'équipements ou encore de protection des espaces naturels.

La traduction concrète de ce projet se fera au travers du règlement et du zonage, à savoir le découpage des zones urbaines, agricoles et naturelles et tout autre règle qui définira l'usage et la constructibilité des sols. « Nous descendrons à l'échelle de chaque parcelle, dans les 57 communes de Grand Cognac, tout en proposant un règlement pour l'ensemble de ces zones », précise Olivier FLORINE, chargé de mission PLUi.

#### AVEC LES HABITANTS ET POUR LES HABITANTS

Pour parvenir à un document adapté aux enjeux de demain, Grand Cognac a déjà initié plusieurs phases de construction et d'échanges avec ses administrés. Le diagnostic a ainsi été enrichi par des temps d'échanges avec la population, les milieux économiques ou encore les acteurs du patrimoine. Les éléments issus du diagnostic ont également été présentés lors de réunions publiques à Angeac-Charente et Jarnac en juillet dernier. Ce travail de partage se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du PLUi.

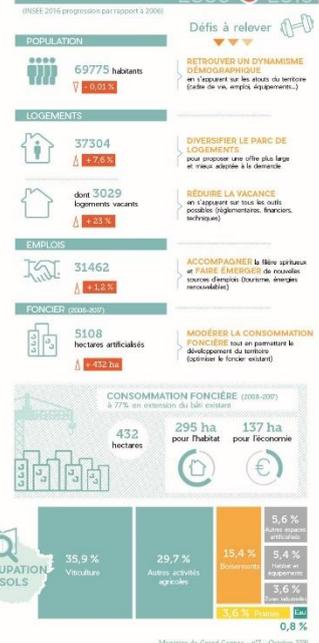
#### LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX DE CE DOCUMENT

Au regard des lois existantes et en projet, Grand Cognac devra réduire la consommation foncière en densifiant les constructions de meilleure qualité et en privilégiant la rénovation des logements vacants.

Grand Cognac entend aussi « pousser certaines dynamiques » comme la filière cognac et miser sur les atouts productifs du territoire. Une volonté de développement que devra traduire le PLUi. Ce document d'urbanisme s'attachera enfin à maintenir la diversité des paysages et à préserver les continuités écologiques comme la vallée de la Charente. « La colonne vertébrale de notre territoire », détaille Alain Riffaud qui souhaite mieux protéger cet espace naturel.

**“ Grand Cognac a déjà initié plusieurs phases de construction et d'échanges avec ses administrés ”**

### Le baromètre de l'agglomération 2006-2016



Magazine de Grand Cognac - n°7 - Octobre 2019

Magazine de Grand Cognac - n°7 - Octobre 2019

## Interview

**Quelle est l'ambition de ce futur PLUi ?**

Certaines communes ne possèdent aucun document d'urbanisme, d'autres s'appuient sur un plan local d'urbanisme (PLU) obsolète ou qui n'est plus conforme aux nouvelles normes en matière environnementale. Le futur PLUi intercommunal porté par Grand Cognac permettra un développement concerté de notre territoire et une homogénéisation des pratiques. Ce PLUi est un élément fédérateur, une ligne de mire pour préparer l'avenir. Il devrait être opérationnel en 2024 et permettra à Grand Cognac et à ses communes membres de se projeter pour les 10 à 15 ans à venir.

**Quels sont les axes essentiels sur lesquels vous travaillez ?**

Grand Cognac doit tenir compte de l'équilibre entre ses villes et sa campagne, respecter sa ruralité. Nous devons limiter l'étalement urbain et préserver les surfaces agricoles. Mais nous devons aussi assurer la possibilité aux communes de poursuivre leur extension. Plutôt que de consommer de l'espace à l'extérieur de ces communes, nous devons les aider à réutiliser les bâtiments et espaces vacants au cœur de ces villages. Cela nécessite un dialogue permanent pour répondre aux attentes de tous les acteurs du territoire tout en respectant les engagements en matière environnementale. Ces acteurs sont régulièrement invités par Grand Cognac à s'exprimer sur l'élaboration de ce PLUi.

**Alain Riffaud**  
VICE-PRÉSIDENT DE GRAND COGNAC CHARGÉ DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE,  
MAIRE DE CHERVES-RICHEMONT

**Le futur PLUi permettra un développement concerté de notre territoire et une homogénéisation des pratiques**

## HABITAT, CŒUR DE VILLE ET PCAET : point d'étape sur les dossiers en cours

**CŒUR DE VILLE**

L'Agglomération travaille à l'extension du programme « Action cœur de ville ». Quatre-vingt nouvelles actions ont été dévoilées pour Cognac. Cette opération de revitalisation doit aussi être étendue à trois nouveaux territoires : Jarnac, Segonzac et Châteaufoux-sur-Charente.

**PCAET**

Grand Cognac construit son plan climat-énergie territorial (PCAET). Ce document, retravaillé à l'échelle du territoire, les objectifs internationaux, européens et nationaux visés en matière de qualité de l'air, d'énergie et de protection du climat. Après avoir choisi un scénario exemplaire et défini une stratégie territoriale au printemps, Grand Cognac travaille désormais à un plan d'action concret pour atteindre ses objectifs. Le PCAET doit être adopté en février 2020.

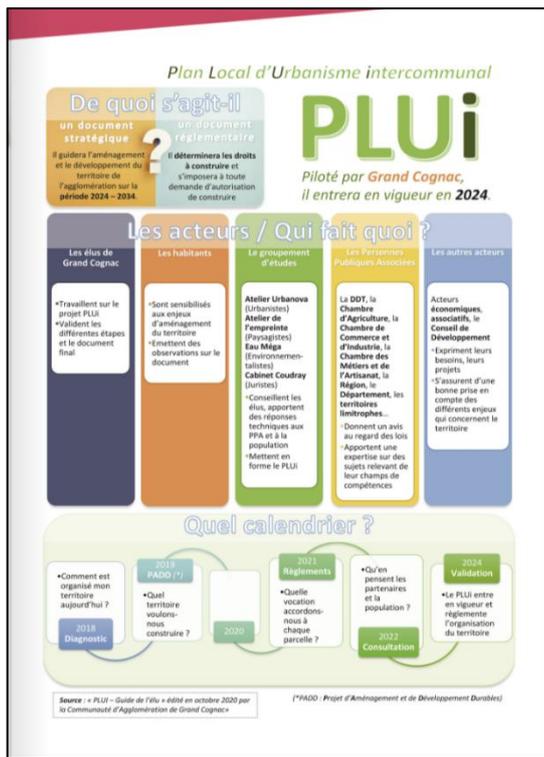
**VOUS SOUHAITEZ PARTICIPEZ à la construction de votre territoire ?**

- S'INFORMER**  
Site internet : [www.grand-cognac.fr](http://www.grand-cognac.fr)  
Magazine de Grand Cognac
- ÉCHANGER, DÉBATTRE**  
Forums participatifs  
Réunions publiques
- S'EXPRIMER**  
Sur les registres disponibles dans les mairies et au siège de Grand Cognac  
Par voie électronique : [plui@grand-cognac.fr](mailto:plui@grand-cognac.fr)
- CONTACT**  
Olivier Florine  
Chargé de mission PLUi  
[olivier.florine@grand-cognac.fr](mailto:olivier.florine@grand-cognac.fr)  
06 43 11 74 02

**LE CALENDRIER PLUi**

- 2018**  
Quel territoire voulons-nous construire ?  
PADD  
Comment est organisé mon territoire sous l'aspect PLUi ?  
DIAGNOSTIC de territoire
- 2019**  
Quelles sont les dernières corrections à apporter au projet ?  
CONCORDIA PRISON  
Nouveaux partenariats
- 2020**  
Où pourrions-nous construire et comment ?  
RÈGLEMENTS  
PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET CULTUREL (PDESC) 2020-2024  
VALÉRIE
- 2021**  
La PLUi est opérationnelle et réglementaire  
ORGANISATION du territoire  
VALIDATION  
Une nouvelle dynamique de développement
- 2022**  
Quelles sont les dernières corrections à apporter au projet ?  
CONCORDIA PRISON  
Nouveaux partenariats
- 2023**  
La PLUi est opérationnelle et réglementaire  
ORGANISATION du territoire  
VALIDATION  
Une nouvelle dynamique de développement

Magazine de Grand Cognac - n°7 - Octobre 2019



A gauche, un extrait du magazine communal de Salles d'Angles – juin 2021

A droite, un extrait du magazine communal de Sigogne – décembre 2022



Extrait de la page Facebook de la ville de Cognac – novembre 2022



Extrait du site internet de Châteaubernard



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Commune de Châteauneuf-sur-Charente

## Contexte

À 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 remplacera, à terme, le PLU de Châteauneuf-sur-Charente.

### Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est intercommunal et est un document d'urbanisme réglementaire qui fixe la destination des sols et les règles qui s'appliquent sur tout le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Cognac. Autrement dit, il définit :

- Les zones qui seront constructibles pour l'habitat ou encore l'économie et celles qui devront être préservées pour leur intérêt écopaysager ou leur richesse environnementale.
- La nature des constructions, le gabarit et l'implantation des constructions nouvelles, des travaux d'agrandissement, des annexes...

### Quels impacts sur notre quotidien ?

Le PLUi touche à toutes les questions de notre vie quotidienne, que l'on soit résident actif, chef d'entreprise agricole...

Où vais-je pouvoir construire ? Où vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ? Où seront créés les emplois ? Comment vais-je pouvoir me déplacer ? Quels seront les espaces naturels et les zones agricoles préservées ? Le PLUi apportera des réponses qui conditionneront notre manière de vivre pour les prochaines années. Pour 2024, l'objectif est d'avoir un PLUi commun aux 55 communes de Grand Cognac, en lieu et place des documents d'urbanisme existants (soit le PLU de Châteauneuf-sur-Charente).

### PLUi/PLU : qu'est-ce que ça change ?

• D'abord un changement d'échelle, pour mieux traiter les grands enjeux auquel est confronté le territoire. Changement climatique, diversification de l'habitat, mobilités, activités économiques, environnement sont autant de sujets qui dépassent le cadre communal et nécessitent d'être appréhendés à l'échelle du bassin de vie.

• Une harmonisation des règles sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, des villages/hamaux localisés sur deux communes différentes peuvent avoir des règles complètement différentes, ce qui crée des inégalités de traitement, que le PLUi viendra gommer en proposant des règles cohérentes et harmonisées.

• La redéfinition des besoins en foncier : les impôts de solidarité foncière indiquent que moins de zones seront ouvertes à l'urbanisation et certaines qui le sont aujourd'hui ne le seront peut-être plus demain. Impératif national de 0 d'artificialisation, régionale de -50%.

• C'est également la possibilité de définir des règles d'urbanisme plus souples, de manière à faciliter les évolutions de bâtiments existants et l'implantation de nouveaux bâtis.

### Par rapport au PLU de Châteauneuf, quelles évolutions ?

Tels concrètement, sur la commune de Châteauneuf, par rapport au PLU actuel, cela se traduira par :

- Un nombre de zones U (urbaines), AU (d'urbanisme), N (naturelles), A (agricoles) resserré, pour plus de lisibilité.
- Des règles d'urbanisme globalement assouplies : quasiment plus de règles chiffrées, qui vont permettre d'instaurer un dialogue entre les porteurs de projet et la municipalité, pour un projet partagé.
- Des possibilités accrues en zones Agricoles et Naturelles pour la réalisation d'extensions et d'annexes
- Un foncier ouvert à l'urbanisation moins important, pour répondre au besoin de modulation de la consommation d'espace.

## Quand le PLUi entrera-t-il en vigueur ?



Extrait du magazine communal de Châteauneuf-sur-Charente 04/2022

### 3.4. L'information dans la presse

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, des informations ont également été diffusées dans la presse locale. Ces communications, sous forme d'articles et d'annonces, ont permis de faciliter l'accès aux temps d'information et d'échanges qui se sont tenus au cours de la procédure.

## Urbanisme Le PLUi expliqué ce soir sur internet

Ce lundi soir à 18h30, Grand Cognac et le Conseil de développement organisent une conférence en ligne pour prendre connaissance de l'avancement du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal), lancé il y a près de deux ans. Ce document régira, à terme, l'occupation du sol et les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir), en lieu et place des documents d'urbanisme actuels. En actant les grands objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les élus de Grand Cognac disposent d'une vision de ce que sera l'aménagement du territoire à horizon 2034. Cette visioconférence vient

remplacer les réunions publiques qui devaient avoir lieu en novembre. Elle prendra la forme d'une discussion entre les acteurs clés qui participent à l'élaboration du PLUi et le Conseil de développement. Tout habitant du territoire peut participer à cette rencontre et pourra poser ses questions en direct, pendant la réunion, via le tchat. Connexion sur: <https://bit.ly/gcvision> ce lundi à 18h30. Le lien sera également accessible depuis le site internet de Grand Cognac [grand-cognac.fr](http://grand-cognac.fr) La conférence aura lieu sur l'application «Zoom». Identifiant de la réunion: 651 527 6358. Code: 2405.

18 Charente Libre Mardi 8 novembre 2022

GRAND COGNAC OUEST

## Grand Cognac présente au public son projet de PLUi

L'Agglo organise quatre réunions d'information et une exposition pour présenter son projet de Plan local d'urbanisme intercommunal.

Thomas BRUNET [tbrunet@charentelibre.fr](mailto:tbrunet@charentelibre.fr)

Le PLUi, vous connaissez ? Pour les profanes, il s'agit du plan local d'urbanisme intercommunal : c'est le document d'urbanisme de référence pour un groupement de communes qui permet de coucher sur papier une vision pour tout un territoire. Il définit un zonage et, pour chacune des zones, les destinations des constructions autorisées ainsi que les règles qui s'y appliquent.

Ce PLUi, cela fait 4 ans que les 55 communes de Grand Cognac planchent dessus. Il s'agit, pour grande partie, sur les orientations politiques issues du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), présenté au grand public en décembre 2020, lors d'une visioconférence. Et l'heure est désormais à sa présentation publique.

Quatre réunions publiques sont ainsi programmées, pour mieux comprendre les enjeux de cette phase du PLUi. Elles auront lieu le **mardi 15 novembre à Châteauneuf-sur-Charente** (à la salle des fêtes, place du Vieux-Marché), le **jeudi 24 novembre à Cognac** (au Pavillon des Borderies, 3 impasse Alphonse-Daudet), le **mardi 29 novembre à Segonzac** (à la salle des Distilleries, 2 rue Aimé-Richard) et le **lundi 5 décembre à Jarnac** (à l'Auditorium Maurice-Ravel, 42 route de Luchac). Elles auront toutes lieu à 18h30. L'entrée est libre et ouverte à tous.

Ces quatre réunions publiques (1) ont pour objectif d'expliquer la manière dont ont été construits le zonage et le règle-



Le PLUi déterminera les sols constructibles, ceux voués à l'agriculture, ceux réservés aux espaces naturels, ainsi que les règles à respecter en termes d'aménagement et de construction.

sur le PLUi sera proposée durant une semaine au sein de la mairie de chaque commune accueillant une réunion publique. Une brochure a également été éditée par Grand Cognac, disponible en téléchargement sur son site internet.

(1) Si vous ne pouvez assister à la réunion, il est tout de même possible de participer en posant vos questions par le biais de l'adresse email : [plui@grand-cognac.fr](mailto:plui@grand-cognac.fr)

### Quel zonage ?

Le PLUi est découpé en secteurs selon un plan précis. On y trouve principalement les zones suivantes :

- Urbaines (zones U) : elles sont déjà équipées et urbanisées et permettent d'accueillir les constructions nouvelles.
- À urbaniser (zones AU) : il s'agit de zones destinées à accueillir des opérations de construction, généralement soumises à la réalisation d'un aménagement d'ensemble.
- Agricoles (zones A) : réservées aux activités agricoles, elles permettent de protéger la vocation agro-écologique et/ou paysagère de ces espaces.
- Naturelles (zones N) : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Le règlement écrit du PLUi énonce ainsi les différentes règles de constructibilité applicables à chaque zone : destination des constructions autorisées, hauteur maximum, règles d'implantation, aspect architectural...

### 3.5. L'exposition

Au total, 9 panneaux de type Kakemono ont été mis à disposition du public, lesquels ont retracé l'ensemble du PLUi, du diagnostic au volet réglementaire. Ils ont été installés dans les communes qui ont accueilli les réunions publiques de la phase règlement/zonage en novembre 2022, à savoir Jarnac, Segonzac, Châteauneuf-sur-Charente et Cognac.

**LE PLUi c'est quoi ?**  
Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un document stratégique et réglementaire qui définit les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac. Il est élaboré par les communes membres et approuvé par le conseil communautaire. Il définit les orientations de développement du territoire, les zones d'habitat, les zones d'activités, les zones de protection des paysages, etc.

**UN DOCUMENT STRATEGIQUE**  
Il guide l'aménagement et le développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**UN DOCUMENT REGLEMENTAIRE**  
Il définit les règles de construction et d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**Quels impacts sur notre quotidien ?**  
Le PLUi a un impact direct sur notre quotidien. Il définit les zones d'habitat, les zones d'activités, les zones de protection des paysages, etc. Il définit également les règles de construction et d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LE DIAGNOSTIC**  
Le diagnostic est une étape importante du processus de planification. Il permet de comprendre les enjeux du territoire et de définir les orientations de développement.

**LES ETAPES INCONTOURNABLES**  
Le processus de planification est composé de plusieurs étapes : l'élaboration du diagnostic, l'élaboration du PLUi, l'adoption du PLUi par le conseil communautaire, et la mise en œuvre du PLUi.

**UN PROJET CONCRET**  
Le PLUi est un projet concret qui définit les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**Vous souhaitez participer à la construction de votre territoire ?**  
Vous pouvez participer à la construction de votre territoire en s'engageant dans les instances de concertation et de participation citoyenne.

**69 262 habitants, 55 communes, 754 km²**

**LE DIAGNOSTIC : Etudier les évolutions récentes pour répondre aux enjeux de demain**  
Le diagnostic est une étape importante du processus de planification. Il permet de comprendre les enjeux du territoire et de définir les orientations de développement.

**DEMOGRAPHIE**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac connaît une évolution démographique importante. Le nombre d'habitants a augmenté de manière significative ces dernières années.

**HABITAT**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac connaît une évolution importante en matière de logement. Le nombre de logements a augmenté de manière significative ces dernières années.

**ECONOMIE**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac connaît une évolution importante en matière d'activités économiques. Le nombre de créations d'entreprises a augmenté de manière significative ces dernières années.

**ENVIRONNEMENT**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac connaît une évolution importante en matière d'environnement. Le territoire est riche en ressources naturelles et paysagiques.

**LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est confronté à de nombreux enjeux d'aménagement. Ces enjeux sont liés à la croissance démographique, à l'évolution du logement, à l'évolution des activités économiques, et à la préservation de l'environnement.

**LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'INTERETS PARTICULIERS**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'intérêt particulier. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ZONES NATURELLES ET PAYSAGIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**541 ha consommés en 10 ans**

**LE DIAGNOSTIC : Une économie dynamique portée par la filière cognac et viticole**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'INTERETS PARTICULIERS**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'intérêt particulier. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ZONES NATURELLES ET PAYSAGIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LE DIAGNOSTIC : Trames Vertes et Bleues**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES COMPOSANTES de la Trame Verte et Bleue**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**La Trame Verte**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**La Trame Bleue**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LE DIAGNOSTIC : Mobilités, commerces et équipements**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES COMPOSANTES de la Trame Verte et Bleue**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**La Trame Verte**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**La Trame Bleue**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LE PADD : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**  
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est un document stratégique qui définit les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LE PADD appose un projet politique adapté aux besoins et enjeux de Grand-Cognac**  
Le PADD est un document stratégique qui définit les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'INTERETS PARTICULIERS**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'intérêt particulier. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ZONES NATURELLES ET PAYSAGIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ECRIT**  
Le zonage est une étape importante du processus de planification. Il permet de définir les règles de construction et d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'INTERETS PARTICULIERS**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'intérêt particulier. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ZONES NATURELLES ET PAYSAGIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LE ZONAGE (la suite)**  
Le zonage est une étape importante du processus de planification. Il permet de définir les règles de construction et d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'activités économiques. Ces zones sont essentielles pour le développement économique du territoire.

**LES ZONES D'INTERETS PARTICULIERS**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones d'intérêt particulier. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ZONES NATURELLES ET PAYSAGIQUES**  
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac est riche en zones naturelles et paysagiques. Ces zones sont essentielles pour la préservation de l'environnement et du patrimoine.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des documents stratégiques qui définissent les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des documents stratégiques qui définissent les orientations de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

### 3.6. Organisations de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générales ou thématiques)

Phase	Date	Lieu	Sujets évoqués (non exhaustif)
<b>Diagnostic</b>	25/06/2019	Angeac-Charente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La remobilisation des logements vacants</li> <li>- Les critères de détermination de l'armature urbaine</li> <li>- Quelle consultation des acteurs économiques ?</li> <li>- L'intégration paysagère des lotissements</li> <li>- Les murs en parpaings non enduits</li> <li>- Le non-respect des essences végétales locales</li> <li>- La réduction de la consommation foncière</li> <li>- La difficulté de réhabiliter des bâtiments dans les secteurs soumis aux autorisations de l'ABF</li> <li>- Le changement de statut des viticulteurs : statut agricole à industriel (bouilleur de profession)</li> </ul>
	2/07/2019	Javrezac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'importance de l'accueil de nouveaux habitants, même si l'évolution démographique est en berne</li> <li>- La disponibilité du foncier pour le développement de la filière viticole</li> <li>- Les conflits d'usage entre le monde agricole/viticole et les zones d'habitat</li> <li>- Les projections par rapport au dérèglement climatique et son impact sur la viticulture</li> <li>- La réglementation des publicités lumineuses</li> <li>- Les implantations commerciales de bords de route (ou de giratoire) et la désertification des bourgs</li> <li>- Le risque inondation : révision du PPRI et approximation de l'AZI</li> <li>- La validité des documents d'urbanisme actuels</li> </ul>
<b>PADD</b>	14/12/2020	En visioconférence Et coanimée par le conseil de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel du diagnostic territorial</li> <li>- Rappel des enjeux issus du diagnostic</li> <li>- Présentation des grands axes du PADD par les élus de Grand Cognac</li> <li>- Détail des orientations retenues par le PADD</li> </ul>
<b>Zonage-règlement</b>	15/11/2022	Châteauneuf-sur-Charente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La justification du scénario démographique</li> <li>- Le devenir des hameaux et villages</li> <li>- L'accompagnement au développement des serres de maraichage</li> <li>- La lutte contre les friches commerciales</li> <li>- La prise en compte du plan d'actions du PCAET</li> <li>- La plantation de haies</li> <li>- La refonte des rayons de protection des monuments historiques (périmètres délimités des abords)</li> </ul>
	24/11/2022	Cognac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le poids des citoyens dans l'élaboration et la validation du PLUi</li> <li>- L'accès aux soins</li> <li>- Les changements de destination</li> </ul>
	29/11/2022	Segonzac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de réduction de la consommation foncière</li> <li>- La répartition du foncier constructible entre les différentes polarités et communes</li> <li>- L'importance de garder des îlots de fraîcheur dans les cœurs de bourg</li> <li>- L'absence de règles sur les hauteurs des bâtiments</li> <li>- L'accompagnement des projets photovoltaïques</li> </ul>
	5/12/2022	Jarnac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition d'un STECAL</li> <li>- La particularité des zones UXv et AUXv (pour le développement des projets viticoles de statut industriel)</li> <li>- La prise en compte des zones de carrières</li> </ul>

#### > Prise en compte dans le PLUi

Ces interventions ayant essentiellement été faites sous forme de remarque ou de demande d'explication, elles n'ont pas amené la collectivité à devoir procéder à des modifications des pièces du PLUi.

### 3.6. Le « PLUS » de la concertation avec le public

En mars et avril 2018, au tout début de la phase « diagnostic », 4 ateliers participatifs ont été mis en place afin de recueillir les avis de la population sur l'évolution récente du territoire, à travers différentes thématiques (habitat, économie, transports, agriculture, ou encore tourisme).

> *Prise en compte dans le PLUi*

Le rapport de présentation est ponctué de prises de paroles directement issues de ces ateliers. Ces extraits viennent confirmer ou nuancer les données techniques recueillies, comme le montrent les deux exemples ci-dessous. Le PADD, et sa déclinaison dans le règlement écrit, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation répondent à un certain nombre de ces attentes.

« Un problème général, ce sont les maisons proches des parcelles agricoles. Il faudrait mettre en place des zones tampons, des séparations entre les parcelles cultivées et l'habitat. »



Il y a un cercle vicieux :  
« moins de commerces, moins d'habitants ; moins d'habitants, moins de commerces » dans les bourgs.



# PLUi

Plan Local Urbanisme intercommunal de Grand Cognac

## NOTRE TERRITOIRE, parlons-en !



**PARTICIPEZ AUX ATELIERS PUBLICS**  
et échangez sur l'image que vous avez du territoire :  
économie - agriculture - habitat - transports - cadre de vie

<p>■ <b>JEUDI 15 MARS</b> 18h à 20h Salle des distilleries à <b>SEGONZAC</b></p>	<p>■ <b>MERCREDI 4 AVRIL</b> 18h30 à 20h30 Salle Morrisson à <b>HIERSAC</b></p>
<p>■ <b>MARDI 20 MARS</b> 18h à 20h Salle de l'Orangerie à <b>JARNAC</b></p>	<p>■ <b>JEUDI 12 AVRIL</b> 18h à 20h Salle du conseil municipal à l'Hôtel de Ville de <b>COGNAC</b></p>

**SUR INSCRIPTION** (jusqu'à 7 jours avant la réunion) :  
auprès de Valérie Gibson à : [valerie.gibson@grand-cognac.fr](mailto:valerie.gibson@grand-cognac.fr)  
ou par téléphone : **05 45 36 64 30**.  
(Réunion en capacité limitée : 50 personnes maximum).



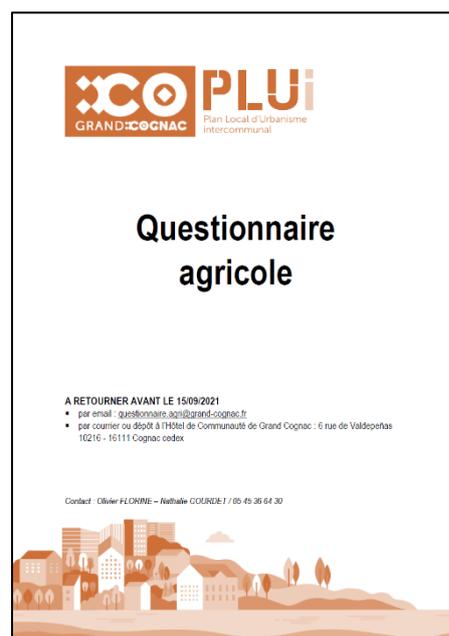
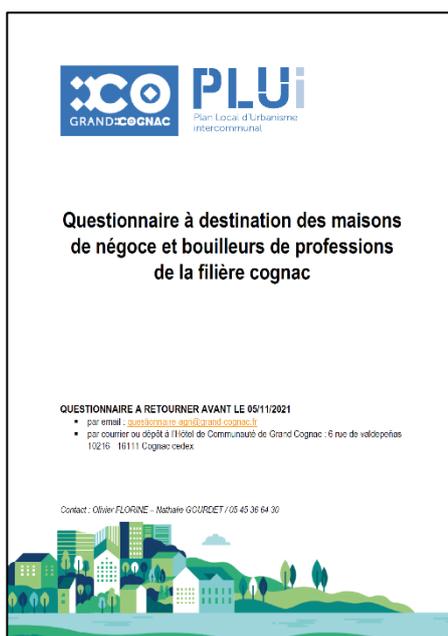
#### 4. LA CONCERTATION AVEC LA FILIÈRE VITICOLE

Afin d'intégrer au mieux les enjeux liés à la filière viticole (cf point 7 de la justification des choix), une large concertation a été menée avec les acteurs de la filière et les services de l'Etat, autour de 3 principaux axes :

1. La sensibilisation de la filière aux enjeux d'urbanisme. Les précisions apportées par la DDT sur la prise en compte des activités à caractère industriel dans les documents d'urbanisme en 2018, a conduit à requestionner l'installation d'activités agricoles à caractère industriel dans des zones agricoles des documents d'urbanisme. Les explications ont été fournies aux principales instances de la filière pour mieux intégrer les enjeux liés à la modération de consommation foncière.
2. La sensibilisation des partenaires aux enjeux de la filière viticole. Il s'est agi d'expliquer en quoi la filière cognac est nécessairement consommatrice de foncier et les enjeux économiques qui en découlent. Des rencontres d'ordre technique et politique ont été régulièrement menées au plan national (avec des cabinets ministériels), régional (dans le cadre SRADDET, auprès de la Région Nouvelle Aquitaine) et local (avec les services de la Préfecture et Sous-Préfecture) pour faire valoir les spécificités de la filière cognac.
3. La définition commune de règles de prise en compte des enjeux viticoles dans les différentes pièces du PLUi.

Plus concrètement :

-Grand Cognac a lancé une vaste campagne de questionnaires (8 pages à compléter) à destination des exploitants agricoles et des maisons de négoce, afin de connaître leurs activités et leurs projets de développement. Ce questionnaire a été réalisé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, le Bureau National de l'interprofession du Cognac (BNIC), le Syndicat des Maisons de Négoce (SMC) et l'Union Générale des Viticulteurs pour l'AOC Cognac (UGVC). Initialement prévue de juin à novembre 2021, cette large consultation s'est poursuivie jusqu'au printemps 2022.



-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. Une quarantaine de viticulteurs ont été rencontrés dans ce cadre.

-Beaucoup d'échanges avec des viticulteurs, maisons de négoce et bouilleurs de professions, ont permis de prendre connaissance des projets et d'ajuster leur emprise afin de minimiser leur impact foncier.

Voici les principaux temps d'échanges consacrés à ce sujet durant l'élaboration du PLUi :

Type de réunion	Date	Objet de la réunion	Partenaires conviés
Réunion	11/09/2019	Mise en œuvre de la doctrine viticole sur le territoire	DDT
COTECH	08/09/2020	Partager le contexte du PLUi et établir une démarche de travail pour collecter les informations nécessaires au PLUi	BNIC, SMC, UGVC, Chambre d'agriculture
COTECH	11/2020	Présentation du Business Plan de la filière	BNIC
Réunion	08/12/2020	Echange sur les besoins fonciers de la filière et les disponibilités foncières offertes par les documents d'urbanisme	BNIC, SMC, UGVC, SCOT
COTECH	18/12/2021	Travail sur les questionnaires agricoles	BNIC, SMC, UGVC, Chambre d'agriculture,
Réunion	20/01/2021	Présentation des enjeux fonciers viticoles	BINC, SMC, UGVC, Chambre d'agriculture, Préfète de Région, Président de Région, SCoT
COTECH	19/10/2021	Bilan des questionnaires et prise en compte des enjeux dans le zonage/règlement	DREAL, DDT, BNIC, SMC, Chambre d'Agriculture
COTECH	21/10/2022	Présentation des outils règlementaires relatifs aux enjeux viticoles	BNIC, SMC, UGVC, Chambre d'agriculture,
COTECH	29/11/2022	Lancement de la réflexion sur le ZAN et la notion de Chai durable	BNIC

> *Prise en compte dans le PLUi*

**Le rapport de présentation et la justification des choix** se basent en partie sur des éléments techniques issus du BNIC afin d'établir un état des lieux de la viticulture sur le territoire.

**L'objectif 2.A.1 du PADD** « Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux » est une réponse forte des élus aux besoins et attentes exprimées par la filière cognac et spiritueux.

**La déclinaison de cet enjeu dans les outils règlementaires** a été établie en étroite concertation avec les acteurs mentionnés ci-dessus. Très concrètement :

-la mise en place d'un zonage UXV/AUXV répond aux besoins de développement industriels de la filière. Chaque zone créée à cette fin est issue, soit des rencontres effectuées avec les acteurs économiques concernés, soit issue des questionnaires *agricoles* et *maisons de négoce*.

-la mise en place d'une OAP sectorielle « Viticole » apporte une réponse supplémentaire à un certain nombre d'enjeux exprimés lors de la concertation, parmi lesquels la contradiction entre les normes de sécurité et d'urbanisme (sur le sujet de la consommation d'espace) ou encore la nécessaire intégration des activités viticoles dans le paysage et vis-à-vis du voisinage.

## CONCLUSION

- La concertation publique s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLUi.
- Les modalités de concertation prévues par le Conseil communautaire ont été mises en œuvre.
- L'outil de concertation qui a connu la plus forte utilisation semble être les réunions publiques. La participation aux réunions publiques (50 personnes en moyenne) traduit le bon niveau d'information qui a été réalisé tout au long de la procédure vis-à-vis du public pour le tenir informé de la démarche en cours et de son avancement.
- L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'échanger avec le public et d'enrichir le projet de PLUi désormais constitué.
- Les préoccupations les plus fortes ont surtout été exprimées vis-à-vis des besoins en foncier constructible. Le public a, à travers ces éléments, voulu faire part de sa volonté de soutenir le développement du territoire intercommunal en permettant l'accueil de nouveaux habitants.
- Au cours de l'élaboration du PLUi, la Communauté d'agglomération a veillé à répondre à cette volonté en respectant les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la cohérence de l'armature territoriale, de préservation de la qualité du cadre de vie, du paysage et de l'environnement.