



CHARENTE
LE DÉPARTEMENT

SCoT de la région de Cognac

Atelier 1 - Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)
Mobilité, équipement et habitat

12 mars 2019 - Merpins



Calendrier



**Septembre 2015 à
Mai 2016**



Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Juin à Novembre 2016



Prospective et scénarios

**Janvier 2018 à
février 2019**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Réunions publiques :

⇒ 12 mars 2019 à 20h à la salle polyvalente de Merpins

⇒ 13 mars 2019 à 17h à la salle des fêtes de Saint-Cyrbardeaux

Mars à mai/juin 2019



Document d'Orientations et d'Objectifs

Ateliers DOO :

⇒ 12 mars 2019 à 9h à la salle polyvalente de Merpins

⇒ 12 mars 2019 à 17h à la salle polyvalente de Merpins

⇒ 13 mars 2019 à 17h à la salle des fêtes de Saint-Cyrbardeaux



Consultations, enquête publique et approbation

Objectifs des ateliers DOO

- ⇒ Des premiers ateliers DOO pour :
 - commencer à définir des objectifs d'aménagement,
 - pour identifier le niveau de prescriptions en fonction des implications de la stratégie du PADD.

- ⇒ 3 séquences d'ateliers pour travailler sur les objectifs du DOO :
 - Les mobilités ;
 - Les équipements & services ;
 - L'offre résidentielle.

- ⇒ Ces ateliers constituent une première étape dans la construction du DOO, une construction progressive qui se poursuivra au travers de réunions régulières jusqu'à l'aboutissement du DOO en juin prochain.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)



Le DOO, pièce réglementaire du SCoT

Diagnostic
et
Etat initial de
l'environnement

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables
(PADD)

Document
d'Orientation et
d'Objectifs
(DOO)

- Ils mettent en évidence le mode de fonctionnement du territoire, les tendances à l'œuvre, les besoins, les enjeux, les risques, les opportunités...

- Il traduit l'ambition souhaitée par les élus pour leur territoire pour les 20 prochaines années.
- Il trace la ligne de conduite du DOO.

- **Il précise les actions à mettre en œuvre pour concrétiser les objectifs du PADD, donner corps à la stratégie.**
- **Il est le document opposable aux documents d'urbanisme locaux.**

Le principe de compatibilité entre le SCoT et les documents qui l'appliquent

SUBSIDIARITÉ

Le SCOT oriente et encadre, mais il n'a pas pour vocation de se substituer au PLU qui définira sa politique d'urbanisme au travers de localisations et de réglementations

COMPATIBILITÉ

Ne pas être contradictoire avec les orientations du SCOT : au contraire de la conformité, laisse le choix entre diverses solutions possibles pour parvenir à un objectif du SCOT.

Les orientations du DOO

COHÉRENCE

Les orientations doivent être cohérentes entre elles et permettre la réalisation des objectifs définis par le PADD. La cohérence interne du SCOT est garante de son applicabilité effective.

PROPORTIONNALITÉ

Plus un objectif, une opération ou une action est importante et stratégique pour le SCOT, plus le SCOT peut en préciser la forme, le contenu pour en affirmer le niveau de prescription.

Plan du PADD : rappel des 3 grands objectifs stratégiques

Sommaire

LE CADRE GENERAL DU PADD	p.3
I. GENESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	P.6
II. LE POSITIONNEMENT	P.12
III. LES OBJECTIFS DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .	P.15

Objectif 1 : Organiser les grands équilibres entre les différents espaces du territoire pour une authenticité renouvelée et valorisée

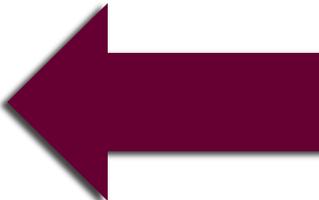
- A. Organiser une armature urbaine polycentrique renforçant la place de Cognac dans l'axe Charente, tout en maintenant les proximités rurales ... p.15
- B. Consolider les ressources environnementales et paysagères pour des aménités naturelles attractives..... p.18
- C. Préserver l'espace agricole et viticole, vecteur d'authenticité et d'identité territoriale..... p.21

Objectif 2 : Faire du bien-vivre l'ambassadeur d'un territoire se vivant « autrement »

- A. Développer des mobilités adaptées à tous p.23
- B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable..... p.27
- C. Assurer un développement résidentiel garantissant sociabilité, convivialité et adaptabilité pour tous p.28
- D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du bien-vivre p.29

Objectif 3 : Maintenir l'excellence économique de la filière des spiritueux et diversifier le tissu économique pour une performance globale

- A. Maintenir l'excellence de la filière des spiritueux et agir pour la diversification économique permettant une plus grande liberté de choix à l'égard de l'emploi p.33
- B. Faire du tourisme un vecteur de l'économie et d'expérimentation de l'identité locale..... p.34
- C. Soutenir, valoriser et accompagner le développement des productions primaires de petites et grandes échelles..... p.35
- D. Valoriser les ressources dans le cadre de la politique énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique et réduire l'empreinte écologique du territoire p.36



*Orientations du PADD
traitant des mobilités, des
équipements / services et
de l'offre résidentielle*

Assurer un développement résidentiel
garantissant adaptabilité, convivialité,
sociabilité



Rappel du PADD : deux orientations en lien avec l'offre résidentielle

**Objectif 2 : Faire du bien-vivre l'ambassadeur d'un territoire se vivant
« autrement » :**

- A. Développer des mobilités adaptées à tous
- B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable
- C. Assurer un développement résidentiel garantissant sociabilité, convivialité et adaptabilité pour tous
- D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du bien-vivre

C. Assurer un développement résidentiel garantissant sociabilité, convivialité et adaptabilité pour tous :

1. Permettre les parcours résidentiels sur le territoire
2. Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui

D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du bien-vivre :

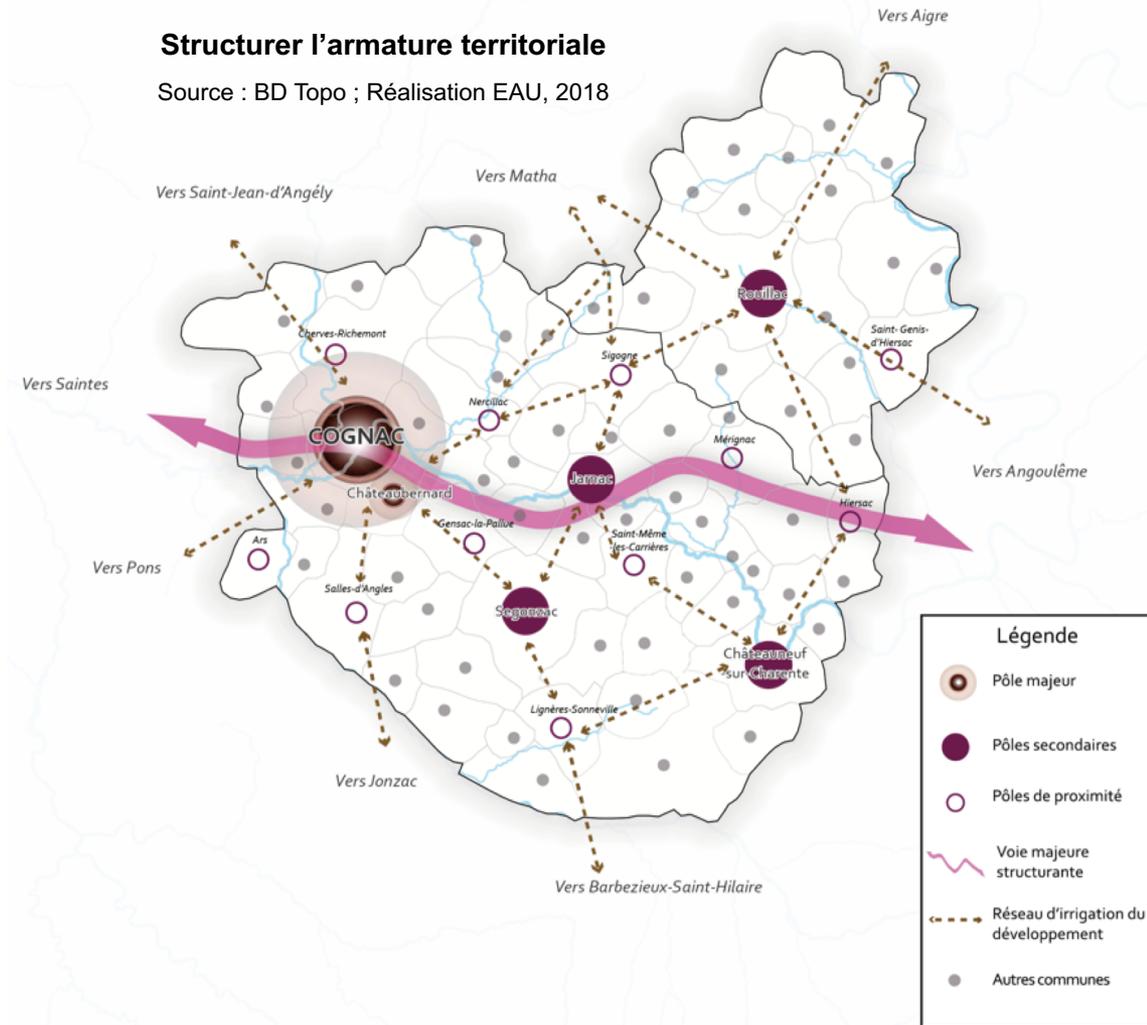
1. Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine
2. Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs

Organiser une armature urbaine multipolaire renforçant la place de Cognac dans l'axe Charente, tout en maintenant les proximités rurales

- Une armature au service de la proximité aux services / équipements / emplois et du rayonnement du territoire :
 - **Un pôle majeur** constitué du bi-pôle **Cognac-Châteaubernard** d'influence sur l'axe Charente
 - **Des pôles secondaires** dans une logique de relai au pôle majeur et d'équilibre d'équilibre territorial
 - **Des pôles de proximité** pour l'animation des territoires ruraux
 - **Les autres communes rurales** ayant vocation à maintenir leur dynamisme communal

Structurer l'armature territoriale

Source : BD Topo ; Réalisation EAU, 2018



1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire :

Répondre quantitativement aux besoins des populations et au développement choisi

Les objectifs de logements : que doit faire le DOO ?

Dans le DOO, il s'agit de ventiler les objectifs de logements, par EPCI, avec des sectorisations supplémentaires possibles traduisant l'armature urbaine du SCoT et les objectifs fixés dans le PADD.

Les objectifs de logements ne sont ni des minima ni des maxima, mais des objectifs à atteindre :

- Ils peuvent être dépassés à condition de ne pas engendrer une consommation d'espace supplémentaire à celle fixée par le SCoT, ni de remettre en cause l'équilibre de l'armature de développement.*
- Il sont définis à 20 ans, ce qui nécessite de prévoir une certaine souplesse de leur mise en œuvre dans le temps pour tenir compte des évolutions de contexte. Ainsi, les objectifs sont des moyennes, la production de logements pouvant varier d'une année à l'autre.*

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire : Répondre quantitativement aux besoins des populations et au développement choisi

Ce que pourrait dire le DOO

Hypothèse démographique (2019-2039)

CA Grand Cognac	2015	2019	TCAM 1999-2015	2039	Objectif croissance 2019-2039
Pôle majeur	22 279	22 090	-0,22%	24 000	0,42%
Pôles secondaires	10 040	9 953	-0,21%	10 750	0,39%
Pôles de proximité	11 358	11 381	0,05%	12 200	0,35%
Autres	26 156	26 588	0,41%	27 650	0,20%
Total	69 833	70 012	0,06%	74 600	0,32%
CC Rouillacais	2015	2019	TCAM 1999-2015	2039	Objectif croissance 2019-2039
Pôles secondaires	2 321	2 370	0,52%	3 150	1,43%
Pôles de proximité	915	945	0,80%	1 150	0,99%
Autres	6 911	7 149	0,85%	8 450	0,84%
Total	10 147	10 463	0,77%	12 750	0,99%
SCoT	79 980	80 475	0,14%	87 350	0,41%

- Une croissance démographique, **au-dessus des tendances historiques**, pour permettre au territoire du SCoT de la Région de Cognac d'**accompagner** le développement de la **filière du Cognac** et la diversification de son tissu économique.
- Une croissance démographique pour **répondre au défi du vieillissement** et de renouvellement de la population

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire : Répondre quantitativement aux besoins des populations et au développement choisi

Ce que pourrait dire le DOO

Hypothèse du desserrement des ménages
(nombre de personnes par résidences principales)

CA Grand Cognac	1999	2015	2019	2039
Pôle majeur	2,21	1,94	1,88	1,81
Pôles secondaires	2,41	2,16	2,10	1,94
Pôles de proximité	2,59	2,30	2,21	2,04
Autres	2,66	2,34	2,29	2,10
Total	2,44	2,16	2,11	1,97
CC Rouillacais	1999	2015	2019	2039
Pôles secondaires	2,40	2,26	2,23	2,05
Pôles de proximité	2,69	2,35	2,28	2,10
Autres	2,62	2,35	2,31	2,12
Total	2,57	2,33	2,29	2,10
SCoT	2,46	2,19	2,13	1,98

- Un ralentissement du desserrement permis par la **venue de jeunes ménages et d'actifs**, ainsi que la politique volontariste des élus de la Région de Cognac pour permettre leur installation et la **réalisation de leur parcours professionnel et personnel** (logements, équipements et emplois diversifiés, cadre de vie sain et agréable, commodités culturelles...).
- Logiquement, il est fait le pari de la réussite du projet et donc de ne pas constater un plongeon du desserrement de la population.

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire :

Répondre quantitativement aux besoins des populations et au développement choisi

Ce que pourrait dire le DOO

Hypothèses : éléments pour définir le besoin en logements

CA Grand Cognac	Logements vacants	Résidences secondaires	Renouvellement	Logements supplémentaires
Pôle majeur	-100	70	100	1 400
Pôles secondaires	-50	50	80	750
Pôles de proximité	-50	30	50	800
Autres	-60	110	40	1 600
Total	-260	260	270	4 550

CC Rouillacais	Logements vacants	Résidences secondaires	Renouvellement	Logements supplémentaires
Pôles secondaires	-20	30	25	500
Pôles de proximité	-5	10	5	150
Autres	-20	30	15	900
Total	-45	70	45	1 550

SCoT	-305	330	315	6 100
-------------	-------------	------------	------------	--------------

- Une politique réaliste de résorption de la vacance, pour un taux ramené à 8,1 % en 2039 contre 9,7 % en 2015.
- Une hausse des résidences secondaires allant de paire avec une ambition de faire du tourisme et du cadre de vie / qualité de vie une vitrine pour le développement du territoire.
- Un accompagnement du renouvellement afin de limiter la consommation d'espace et de réhabilitation du bâti existant.

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire : *Proposer une offre pour profils spécifiques*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Gens du voyages :**

→ Garantir les conditions d'accueil des gens du voyage en respectant les obligations découlant du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2015-2020).

→ *Objectifs de création de 2 aires de grand passage dans le département, dont une autour de Cognac.*

Estimations des besoins issus de la révision du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage (2015-2020)

EPCI (ancien périmètre)	Terrains familiaux	Logements adaptés	Total
CC du Rouillacais	3	5	8
CDC Région de Châteauneuf	2	3	5
CA Grand Cognac	4	9	13
CC Jarnac	5	6	11
CC Grand Champagne	2	2	4
Total	16	25	41

→ *Où en est le territoire dans la réalisation des objectifs du schéma départemental ?*

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire : Développer une offre de logements sociaux en cohérence avec les besoins

Rappel : plusieurs catégories de logements sociaux

Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

- *Réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.*
- *Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m² et 5,97 euros/m² selon les régions.*

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

- *Correspond aux HLM traditionnelles.*
- *Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m² et 6,70 euros/m² selon les zones.*
- *Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.*

Le PLS (Prêt Locatif Social)

- *Finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.*
- *Les loyers sont compris entre 7,71 euros/m² et 13,07 euros/m².*

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les ressources du ménage le sont.

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire :

Développer une offre de logements sociaux en cohérence avec les besoins

Ce que pourrait dire le DOO

- La politique de logement social et aidé du SCoT contribue à l'objectif global de diversité résidentielle et à la fluidité des parcours des ménages.
- Elle est essentielle à la stratégie du territoire pour :
 - Renforcer l'accueil d'actifs ;
 - Répondre aux besoins d'une population multi-générationnelle (jeunes, actifs, personnes âgées, ...) et présentant des disparités de revenus de plus en plus prononcées entre les ménages les plus aisés et les moins aisés (cf. diagnostic).
- La politique de logement social et aidé doit donc :
 - S'adapter à la diversité des besoins des publics (en termes de génération mais aussi de ressources).
 - Proposer une répartition équilibrée de l'offre afin d'éviter des spécialisations sociales et résidentielles locales de certains quartiers.

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire :

Développer une offre de logements sociaux en cohérence avec les besoins

Ce que pourrait dire le DOO

- Faciliter l'accès au logement en développant l'offre sociale tant dans la construction de nouveaux logements, que dans le renouvellement du parc existant notamment dans les secteurs de la politique de la ville ;
- L'ensemble des communes a vocation à contribuer au développement du parc social pour répondre aux besoins de sa population, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre, néanmoins les secteurs les mieux desservis et équipés seront privilégiés.

1) Permettre les parcours résidentiels sur le territoire : Développer une offre de logements sociaux en cohérence avec les besoins

Questions ?

- Comment répartir le logement aidé sur le reste du territoire ?
 - Fixer un objectif en fonction du niveau de polarité au sein de l'armature à l'échelle du SCoT ? Le cas échéant, cet objectif doit-il conforter la part de logements sociaux actuels ? Ou bien encourager un renforcement ?
 - Différencier les objectifs en fonction du niveau de logements social de la commune ?
 - Projet de construction de 75 logements pour les étudiants apprentis et jeunes actifs à Cognac. Existe-t-il d'autres projets à vocation sociale sur le territoire ?

- Le taux de 20% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- Depuis l'évolution de la carte intercommunale 4 communes sont concernées : Cognac, Jarnac, Châteaubernard et Châteauneuf-sur-Charente.

Principales communes proposant une offre en logements aidés

Commune	Nombre de logement social 2015	Nombre de résidences principales en 2015	% log social sur RP 2015	Calcul nbre log sociaux correspondant à 20% des RP	Besoin en log sociaux pour atteindre les 20%
Cognac	1 856	9 792	19,0%	1 958	102
Jarnac	237	2 160	11,0%	432	195
Châteaubernard	190	1 711	11,1%	342	152
Châteauneuf-sur-Charente	113	1 575	7,2%	315	202
Louzac-Saint-André	39	422	9,2%		
Rouillac	32	1 028	3,1%		
Segonzac	21	913	2,3%		
Juillac-le-Coq	20	285	7,0%		
CA du Grand Cognac	2 579	32 259	8,0%		
CC du Rouillacais	48	4 355	1,1%		
SCoT	2 627	36 614	7,2%		

2) Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui : *Organiser la mobilisation des logements vacants*

Rappel : plusieurs types de vacance résidentielle

- Il existe deux types de vacance :

→ **La vacance de courte durée (conjoncturelle)**, liée à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. Il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6%, seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

→ **La vacance plus longue (structurelle)**, liée à l'inadaptation des logements vis-à-vis de la demande.

Les 4 types de vacance structurelle

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

- *Logements obsolètes, inadaptés à la demande,*
- *Logements en attente de destruction,*
- *Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire (trop chers, dévalorisés...).*

Vacance de transformation du bien

- *Logements en travaux,*
- *Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite...*

Vacance expectative

- *Logements réservés pour soi ou pour un proche,*
- *Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers.*

Vacance de désintérêt économique

- *Faible valeur économique du bien,*
- *Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par ex logements reçus en héritage).*

2) Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui : *Organiser la mobilisation des logements vacants*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Afin de lutter contre la vacance, les collectivités, dans leur documents d'urbanisme :**
 - Identifient les logements vacants pouvant être remis sur le marché et ceux nécessitant une démolition/reconstruction pour tendre vers une politique réaliste de résorption de la vacance, avec un taux ramené à 8,1 % en 2039 contre 9,7 % en 2015
 - *CA Grand Cognac : présence plus marquée à Cognac (1 200 logements vacants, 10,7%), Châteauneuf-sur-Charente (216 logements, 11,7%), Jarnac (340 logements, 13,2%) / CC du Rouillacais : Rouillac (113 logements, 9,4%), et des taux de vacance plus élevés dans certaines communes rurales (14,3% à Gourville ou Marcillac-Lanville, 13,6% à Genac-Bignac).*
 - Mobilisent les outils incitatifs OPAH ou autres aides financières à la remise sur le marché (prime de sortie de vacance).
 - Réalisent des appuis à l'accession dans des logements vacants : prime à l'accession dans l'ancien ou PTZ.

Questions ?

- Faut-il définir des secteurs stratégiques d'intervention à l'échelle du SCoT ? Exemple en lien avec le programme national « Action Cœur de ville » concernant Cognac, un des leviers pour juguler cette vacance résidentielle.

2) Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui : *Organiser la mobilisation des logements vacants*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Concernant le changement de destination, les collectivités s'engagent à :**
 - Travailler sur le changement d'usage des bâtiments utilitaires vers l'habitat, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'agriculture et de privilégier une bonne proximité avec les centres / commerces / services centralités.
 - Travailler sur les divisions de logements si une opportunité se présente.

2) Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui : *Encourager les politiques de rénovation*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Lutte contre la précarité énergétique :**

- Accompagner la rénovation énergétique du parc de logement, notamment dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat (OPAH, programme Habiter Mieux,...).
- Encourager l'utilisation des modes constructifs innovants, ainsi que de matériaux écologiques et de solutions énergétiques performantes.
- Favoriser une approche bioclimatique, la prise en compte de l'orientation dans l'implantation du bâti.
- Etudier dans les nouvelles opérations, le potentiel de production d'énergie renouvelable, voire de raccordement aux réseaux de chaleurs.
- Inciter au recyclage des eaux pluviales (solutions collectives et/ou individuelles).

- **Adaptation du parc au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie :**

- Quelle politique de maintien à domicile des personnes âgées ? (*ex : nouvelle offre résidentielle en petit collectif au sein des centralités à proximité des services et commerces de proximité, soutien à l'aménagement des logements avec des enjeux de domotique, ...*)
- Quel développement des structures d'accueil (béguinage, EHPAD, etc) et quelles seraient les localisations à privilégier sur le territoire ?

2) Proposer une offre d'habitat en adéquation avec les exigences d'aujourd'hui : *Diversifier l'offre en habitat*

Rappel du diagnostic

- **Forme urbaine :**
 - 85% des RP de types maisons individuelles à l'échelle du SCoT, parfois même la grande majorité dans les secteurs de Segonzac et de Rouillac (97%).
- **Taille des logements:**
 - Une tension sur les petites typologies dans les espaces urbains.

Ce que pourrait dire le DOO

- **Les documents d'urbanisme devront :**
 - Diversifier et densifier les opérations : les opérateurs (public/privé), le type de produits (accession/locatif, individuel/collectif), la taille (nombre et taille des logements), la localisation (cœur/périphérie), la nature (construction neuve/réhabilitation).
 - Offrir des petits logements (T1 à T3) pour répondre au desserrement des ménages, au vieillissement de la population et à l'accueil de jeunes actifs.
 - Varier les typologies de produits immobiliers en favorisant la mise sur le marché de logements sociaux en accession à la propriété et locatif).
 - Anticiper les besoins en logements pour les saisonniers, notamment viticoles, les apprentis et les stagiaires.

Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du « bien-vivre » ↗

D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du « bien-vivre »

Rappel du PADD

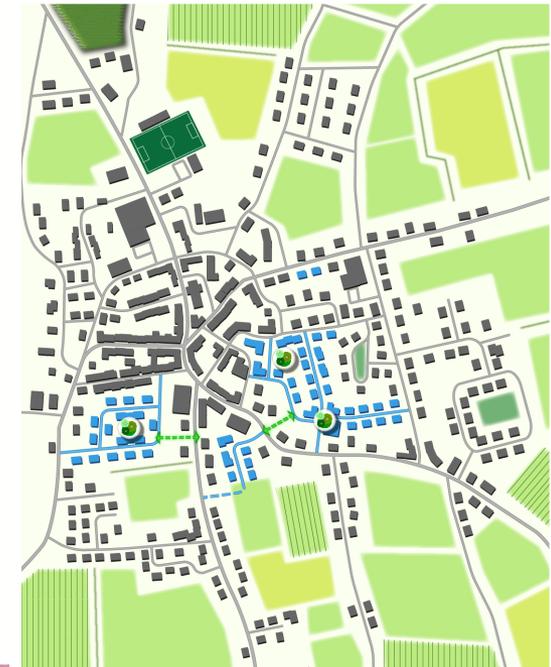
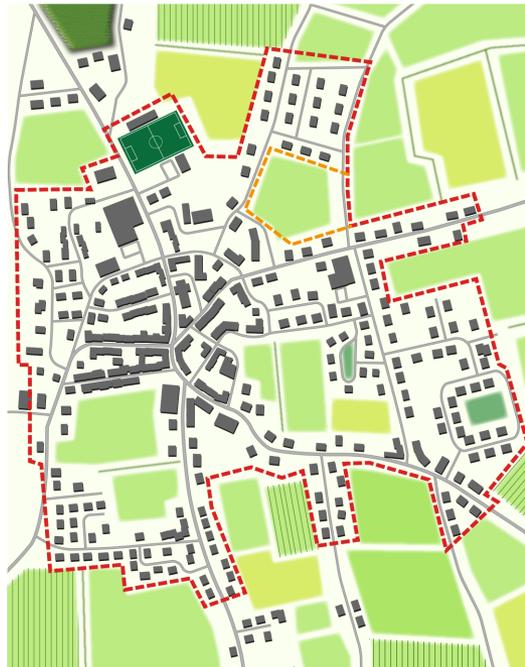
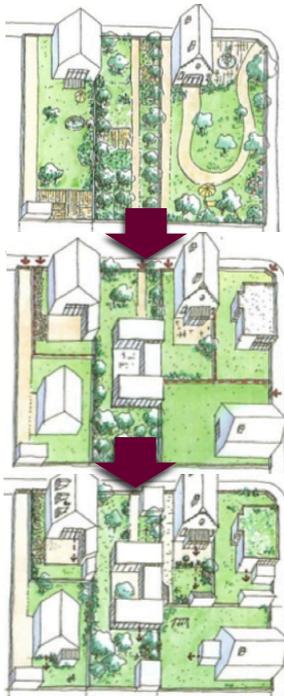
- **1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine :**
 - Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes
 - Protéger et valoriser le patrimoine ainsi que ses abords

- **2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs :**
 - Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri-naturelle
 - Poursuivre une politique d'aménagement qualitatif respectant les paysages d'inscription, mais également les morphologies urbaines des communes.

1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes

- Pour définir les surfaces d'urbanisation maximales, le SCoT doit fixer des objectifs d'optimisation du tissu urbain existant (densification Bimby, réutilisation de friches urbaines, urbanisation de cœurs d'îlots libres dans l'enveloppe urbaine existante...).
- Ces objectifs sont explicités en pourcentage du développement résidentiel à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine. Le DOO devra fixer le % de logements à produire au sein de cette enveloppe.

Bimby



1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : *Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes*

- **Les premières hypothèses conduisent à un objectif de réaliser au moins 53% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante, à l'échelle du SCoT.**
 - Cet objectif de 53% à l'échelle du SCoT, qui ne constitue pas une limite, peut être amené à être dépassé si la capacité globale des communes du territoire le permet.
 - En outre, il se décline dans le tableau ci-après en indicateurs moyens par EPCI et communes pôles et non pôles, à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable. Cette adaptation ne doit toutefois pas entraîner un dépassement de la consommation d'espace maximale autorisée dans le SCoT (cf. ci-après).
- **Pour définir les surfaces d'urbanisation maximales, les densités de logements par hectare sont considérées comme des indicateurs et des moyennes à l'échelle de l'ensemble des zones à urbaniser et non des densités à l'opération (la densité pouvant ainsi varier d'une opération à l'autre).**

1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes

Hypothèse de consommation maximale d'espace pour le développement résidentiel (2019-2039)

CA Grand Cognac	Logements supplémentaires	Logements supplémentaires dans le tissu urbain	Logements supplémentaires en extension	Densité hors VRD (lgts/ha)	Besoins fonciers en ha (VRD inclus)	Taille moyenne des parcelles sans VRD (m ²)
Pôle majeur	1 400	64%	36%	25	24	400
Pôles secondaires	750	54%	46%	16	25	625
Pôles de proximité	800	44%	56%	13	40	770
Autres	1 600	34%	66%	11	117	900
Total	4 550	48%	52%	14	206	735
CC Rouillacais	Logements supplémentaires	Logements supplémentaires dans le tissu urbain	Logements supplémentaires en extension	Densité (lgts/ha)	Besoins fonciers en ha (VRD inclus)	Taille moyenne des parcelles sans VRD (m ²)
Pôles secondaires	500	54%	46%	16	16	625
Pôles de proximité	150	43%	57%	13	7	770
Autres	900	32%	68%	11	66	900
Total	1 550	40%	60%	12	89	830
SCoT	6 100	46%	54%	13	295 15 ha / an	760

À titre de comparaison, les densités moyennes des SCoT voisins :

- SCoT du Ruffécois : 10 logements / ha en brute (comprenant espaces verts et publics, places de stationnement).
- SCoT de la Saintonge Romane : de 14 à 25 logements / ha en brute.

Comparaison de la consommation d'espace par rapport à la période 2005-2015

EPCI	Consommation foncière 2005 - 2015		Consommation foncière 2019-2039	
	Résidentiel / équipements (ha)	/ an (ha)	Résidentiel / équipements (ha)	/ an (ha)
CA Grand Cognac	249	33,5	206	10,5
Cdc Rouillacais	74	8	89	4,5
Total	323	41,5	295	15

Quelques exemples de densités observées dans le territoire (hors tissu ancien) 1/4

CA du Grand Cognac

Cognac (rue Jules Balmette)

Logements individuels pavillonnaires

Superficiers des parcelles : 700 à 900 m²

12 logements / ha



Avant

Après



Quelques exemples de densités observées dans le territoire (hors tissu ancien) 2/4

CA du Grand Cognac

Châteaubernard (rue Jean Prévotière)

Logements individuels pavillonnaires

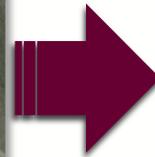
Superficies des parcelles : 550 à 950 m²

12 logements / ha



Avant

Après



Quelques exemples de densités observées dans le territoire (hors tissu ancien) 3/4

CC du Rouillacais

Rouillac (route de chez Fleurant / route de Châteauneuf)

Logements individuels pavillonnaires

Superficiers des parcelles : 800 à 900 m²

11 logements / ha



Avant

Après



Quelques exemples de densités observées dans le territoire (hors tissu ancien) 4/4

CC du Rouillacais

Génac-Bignac (impasse du Banlin)

Logements individuels pavillonnaires

Superficies des parcelles : 900 à 1 100 m²

10 logements / ha

Avant



Après



Quelques exemples de densités observées dans d'autres territoires

14 log/ha



15 log/ha



-  maison individuelle
-  maisons jumelées
-  habitat intermédiaire (2 logements)
-  parcellaire diversifié (de 300 m² à 800 m²)
-  haie à préserver ou créer
-  aménagement paysager
-  stationnement mutualisé
-  nouvelle voie

18 log/ha



Sur 5 500 m² = 4 maisons accolées, 2 maisons individuelles sur 900 m² de terrain, un petit collectif de 4 logements.

Quelques exemples de densités observées dans d'autres territoires

Exemple : 28 log/ha

 4 parcelles en moyenne de 300m²

 10 maisons de ville

 5 logements intermédiaires

 2 petits collectifs de 4 et 5 logements.

 3 parking, 3 parcs et aires de jeux

 Des commerces

 2 liaisons douces



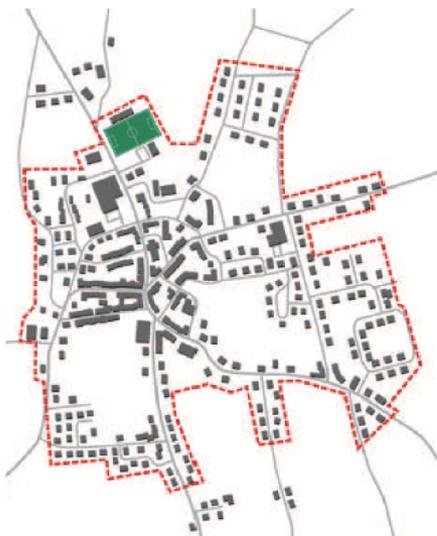
1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes

Ce que pourrait dire le DOO

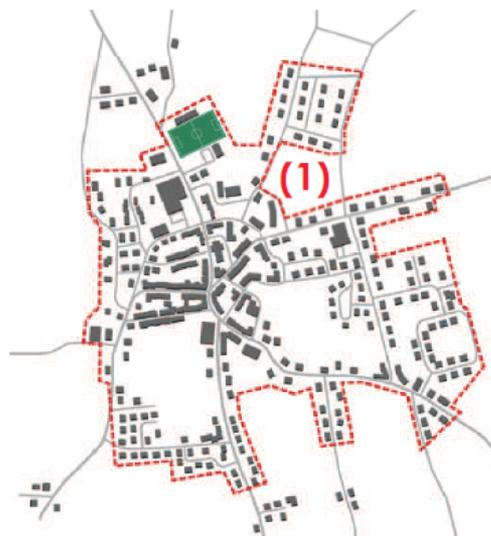
- Mobiliser en priorité les capacités au sein du tissu

→ Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés selon leur fonctionnalité agricole ou forestière.

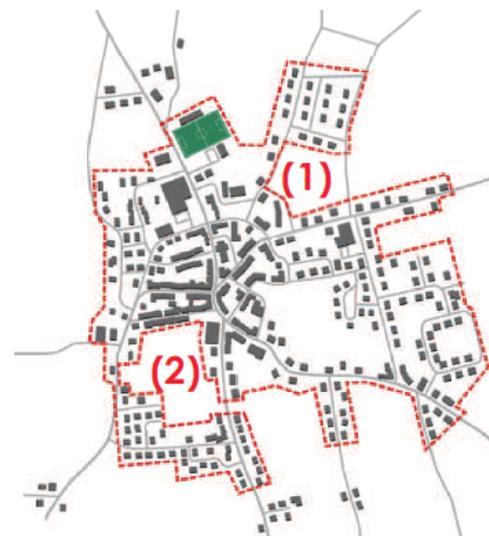
*Enveloppe urbaine « optimale »
si pas d'impact sur les
exploitations agricoles*



*Enveloppe urbaine
« optimale » si espace agricole
productif (1)*



*Enveloppe urbaine « optimale »
si espaces agricoles productifs
(1) et (2)*

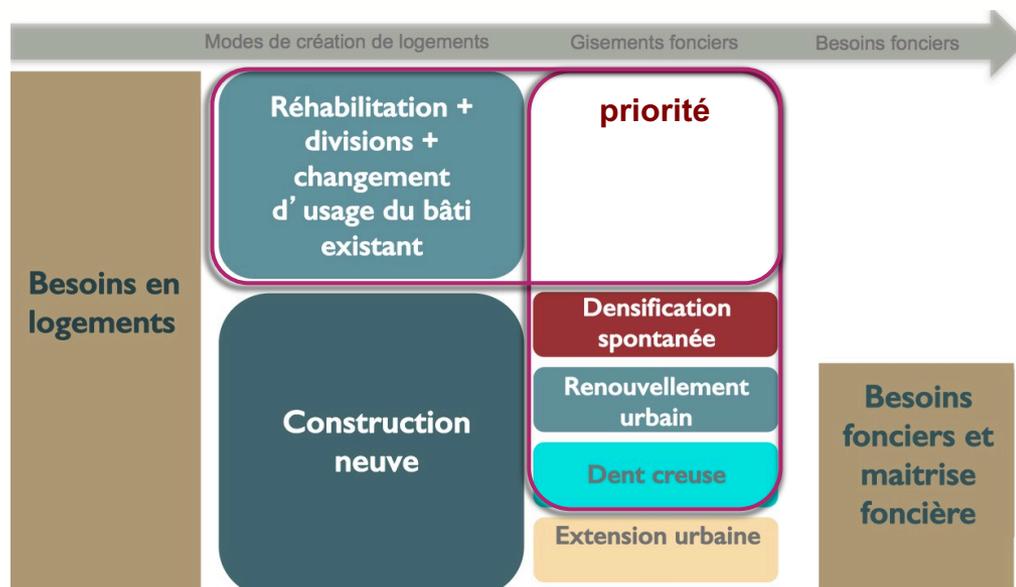


Enveloppe urbaine : ligne imaginaire autour de l'espace bâti des centres-bourgs et principaux villages qui délimite un espace urbain cohérent. C'est un outil de suivi utilisé, **ce n'est pas une limite à l'urbanisation.**

1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes

Ce que pourrait dire le DOO

- Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements. Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié à :
 - La réhabilitation et la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti,
 - La densification spontanée (division parcellaire),
 - Aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions),
 - Aux îlots et cœurs d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain),
 - Au renouvellement urbain (démolition, reconstruction).



1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes

Exemples de potentiels de densification au sein du territoire

Jarnac



Hiersac



Exemple d'OAP pour densifier un cœur d'îlot



1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : *Trouver un équilibre entre densification et préservation de l'identité morphologique des communes*

Questions ?

- Le territoire connaît-il des problématiques particulières en termes de : rétention foncière de la part des propriétaires, présence de risques (pollution des sols, inondations,...)... rendant difficile la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine ?
- Quelles sont les communes / les secteurs particulièrement contraints ?
- Y'a-t-il des opérations de renouvellement urbain de grande ampleur prévues au sein du SCoT ?

1) Valoriser le patrimoine bâti grâce à une mise en scène urbaine : *Protéger et valoriser le patrimoine ainsi que ses abords*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Poursuivre une politique d'aménagement qualitative et promouvoir des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité des espaces du territoire :**
 - Préserver les silhouettes urbaines et villageoises en conciliant la mise en valeur du patrimoine, la prise en compte de la configuration des lieux (notamment la topographie), les nouveaux usages (dispositif énergétique, récupération des eaux pluviales..) et l'innovation architecturale (en autorisant des éléments de modernité et une réinterprétation des formes traditionnelles..).
 - Poursuivre les actions de reconnaissance, de protection et de restauration du patrimoine architectural

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*

Ce que pourrait dire le DOO

- **Entrées de villes :**

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités organisent les abords des urbanisations en entrée de villes / bourgs en privilégiant notamment :

- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public.
- La sécurité et gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui laissent une place aux modes doux (vélos et piétons).
- La limitation et la mise en cohérence des supports de publicité extérieure et mobiliers urbains.
- *Quelles sont les entrées de ville à cibler sur le territoire ?*
- *Faut-il mettre en œuvre d'autres Règlement local de publicité (RLP) que ceux de Cognac et de Chateaubernard ?*

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*

Ce que pourrait dire le DOO

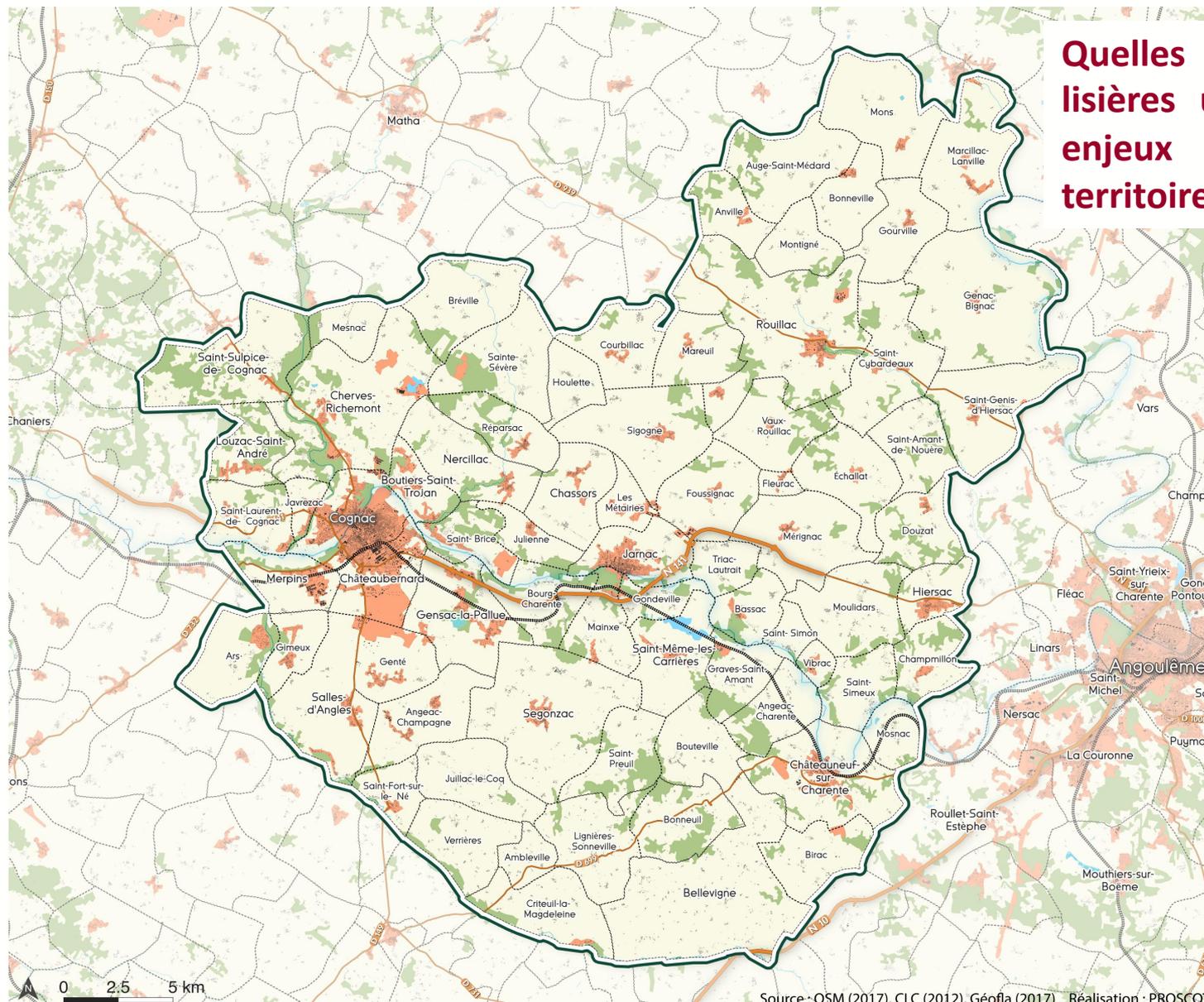
- **Lisières urbaines :**

Les collectivités veillent à ce que les espaces urbains, notamment les extensions urbaines, s'insèrent harmonieusement dans le grand paysage du Cognacais. À ce titre, elles :

- Limitent le mitage.
- Mènent une réflexion spécifique pour toute zone à urbaniser jouxtant des espaces agricoles naturels, en collaboration avec propriétaires et gestionnaires, en vue de la définition de principes d'aménagement concertés.
- Matérialisent les lisières par une haie composée d'essences adaptées (hors espèces invasives) à une harmonisation végétale et à une mise en valeur du bâti patrimonial.
- Limitent les constructions de bâti résidentiel ou d'activités sur les points haut, qui, le cas échéant, font l'objet d'un traitement architectural et d'un accompagnement végétal particulièrement soigné, notamment concernant l'aspect extérieur des installations agricoles pour en assurer leur intégration paysagère.

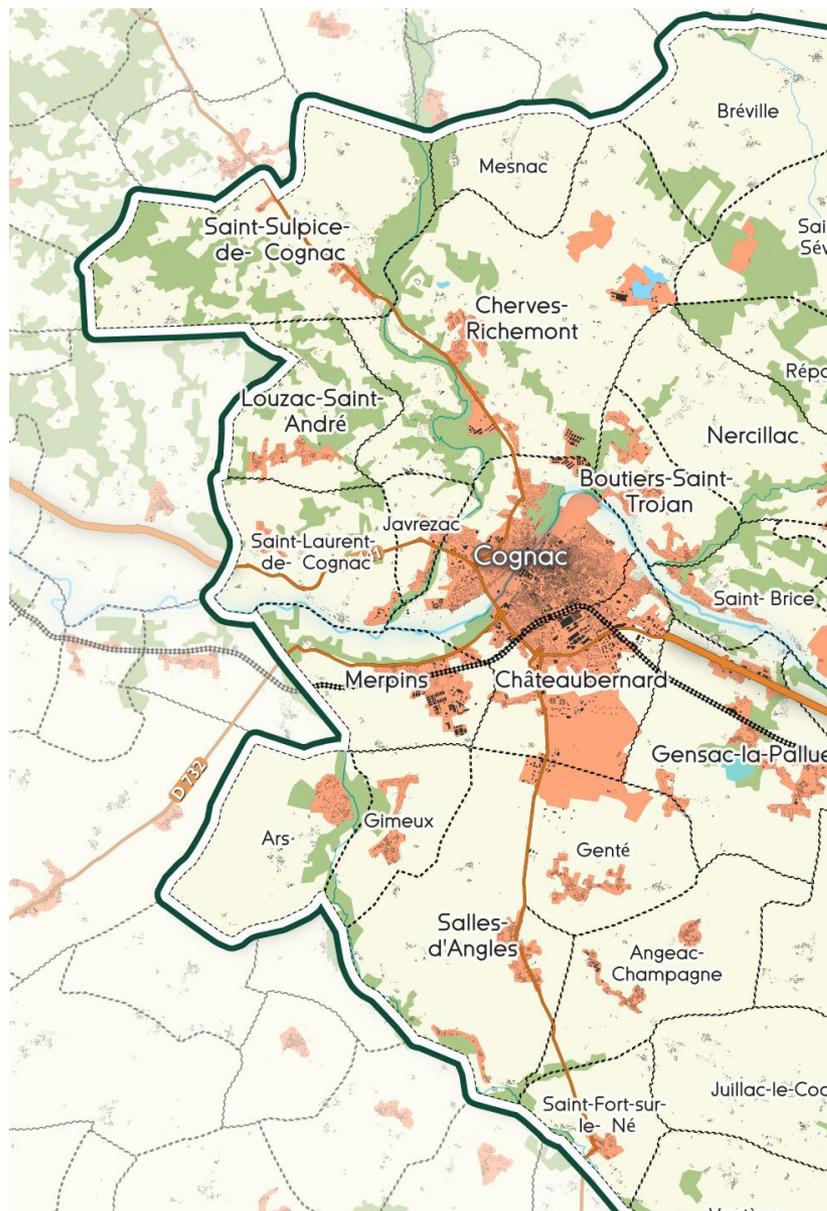
→ Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*



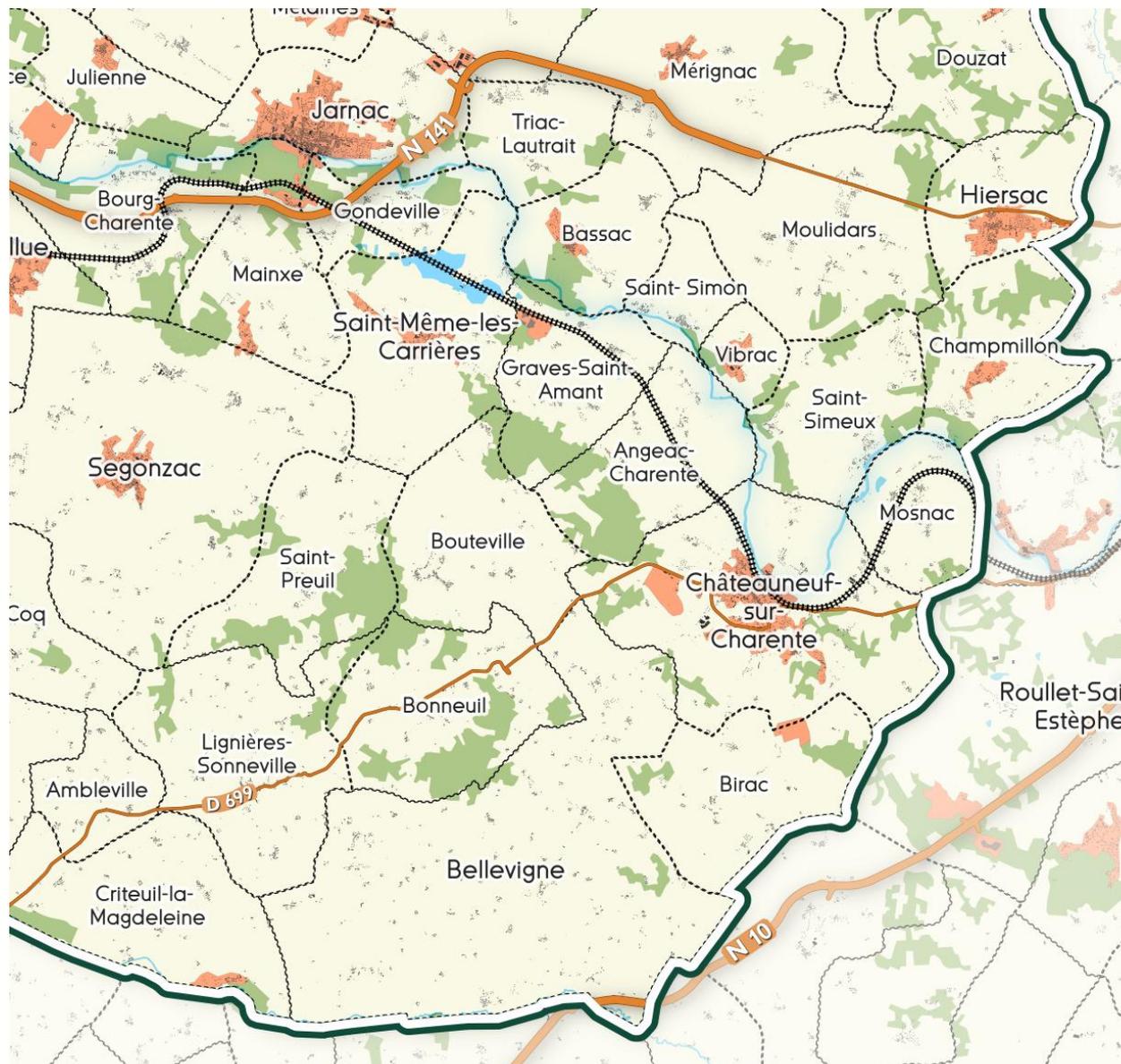
Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*



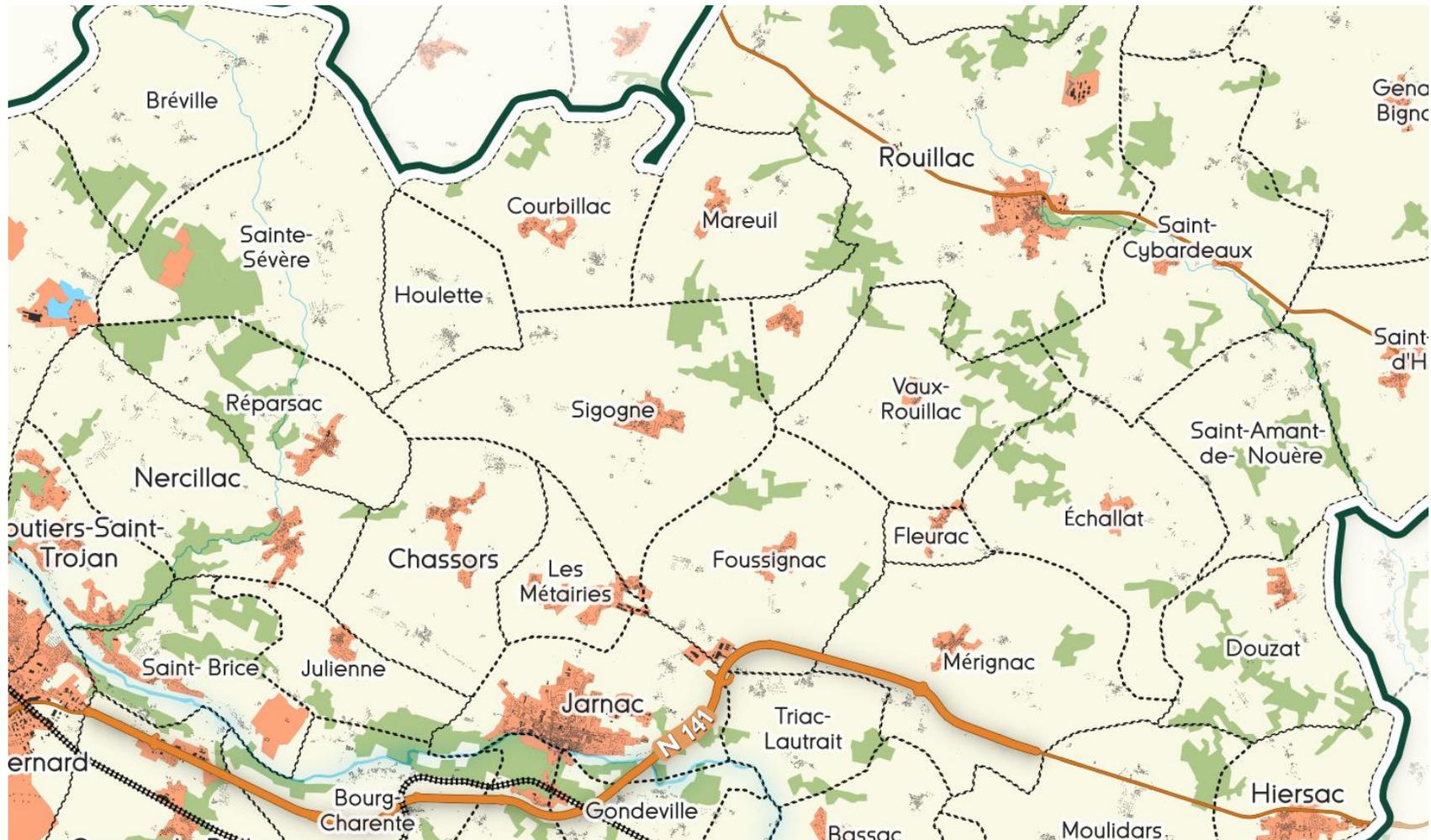
Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*



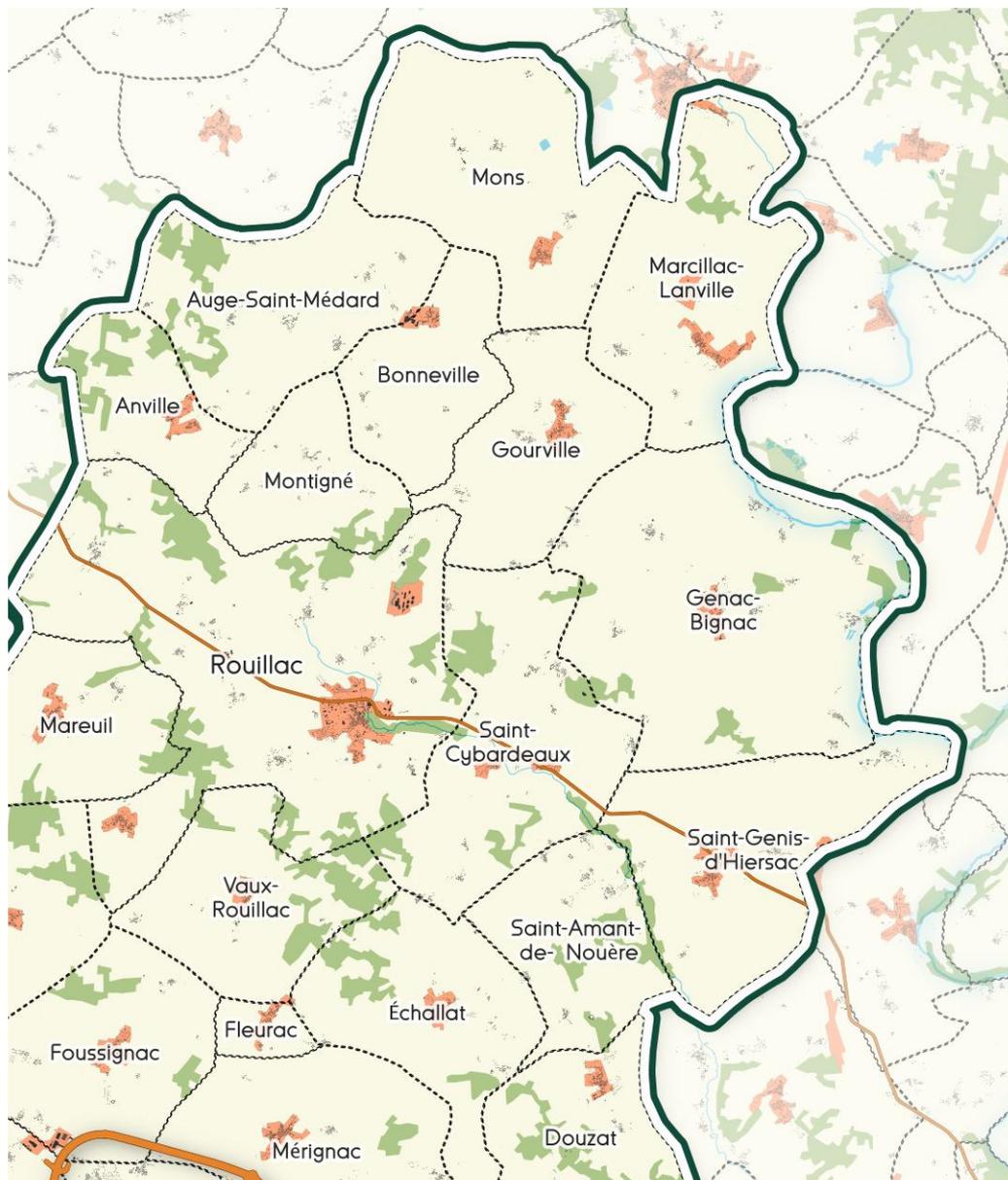
Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs :
*Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri-
naturelle*



Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Améliorer la qualité des entrées de ville et les transitions entre la trame urbaine et agri- naturelle*



Quelles sont les lisières urbaines à enjeux sur le territoire ?

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Poursuivre une politique d'aménagement qualitatif respectant les paysages et les morphologies urbaines*

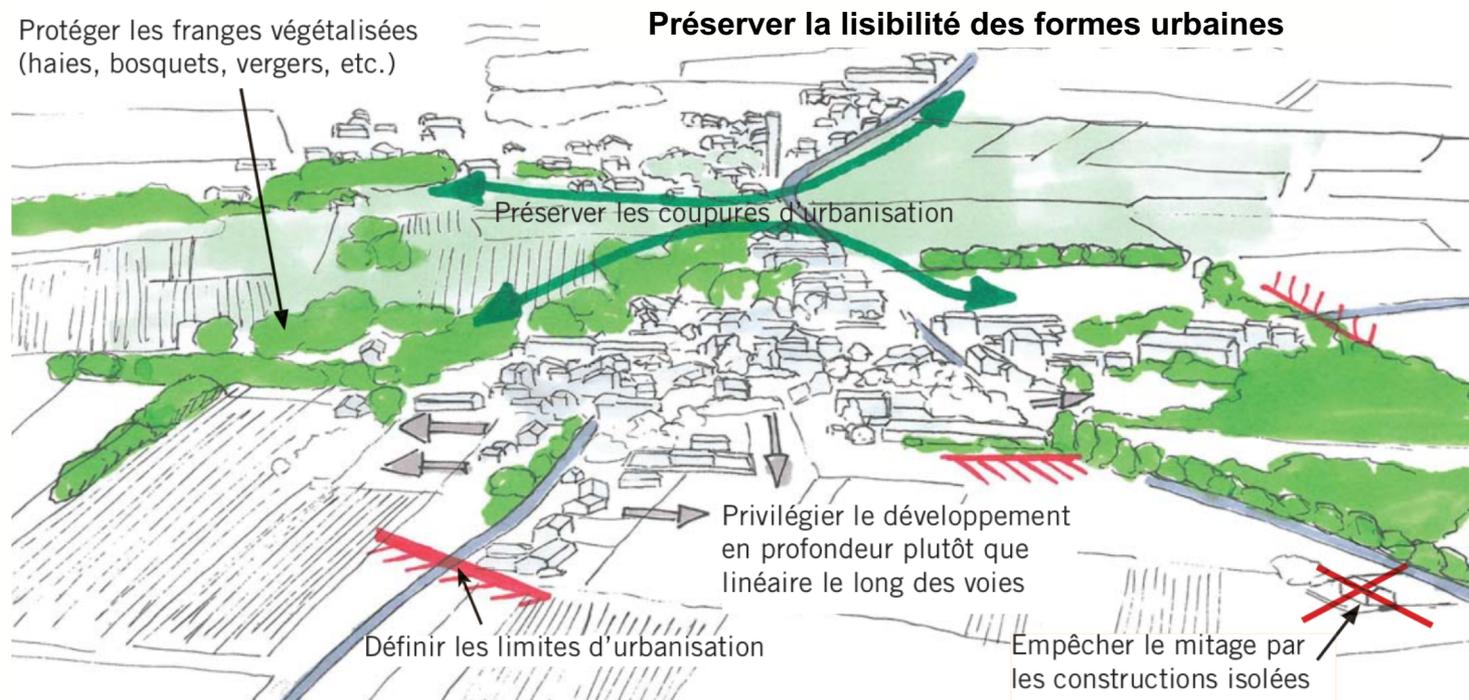
Ce que pourrait dire le DOO

- **Préserver les franges des ensembles bâtis :**

- Maintenir les jardins, vergers, réseaux de haies, mur en pierre, etc. qui entourent les villages.
- Identifier ces éléments dans les documents d'urbanisme locaux.

- **Identifier les limites de l'urbanisation**

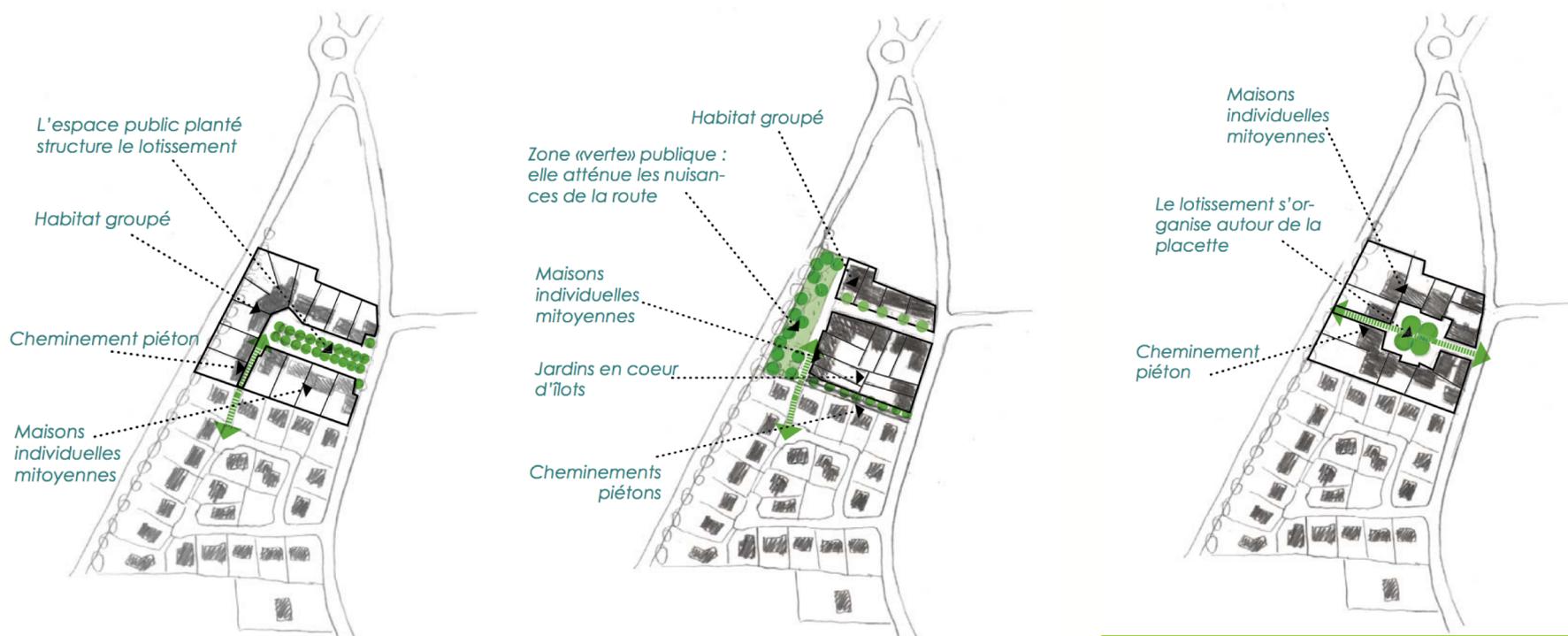
- Identifier les limites de l'urbanisation et les coupures vertes dans les documents d'urbanismes locaux.
- Proscrire les extensions urbaines linéaires le long des voies.



2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Poursuivre une politique d'aménagement qualitatif respectant les paysages et les morphologies urbaines*

Ce que pourrait dire le DOO

- Encourager une réflexion sur le mode d'implantation du logements sur la parcelle et sur la définition de l'accessibilité, du réseau viaire et des espaces publics et privés.



Structuration autour d'un espace public central planté. Les maisons s'approchent de l'espace public, et bénéficient alors de vastes jardins.

L'espace résidentiel est mis à distance de la route par une zone verte et les jardins privés sont en cœur d'îlot pour un cadre apaisé.

Organisation autour d'une placette située en cœur de quartier. Les maisons sont orientées du côté de la place structurant un front bâti fort. Le côté jardin est plus vaste.

2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Poursuivre une politique d'aménagement qualitatif respectant les paysages et les morphologies urbaines*

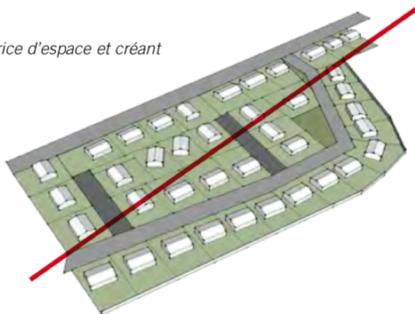
Ce que pourrait dire le DOO

• Renouveler le lotissement

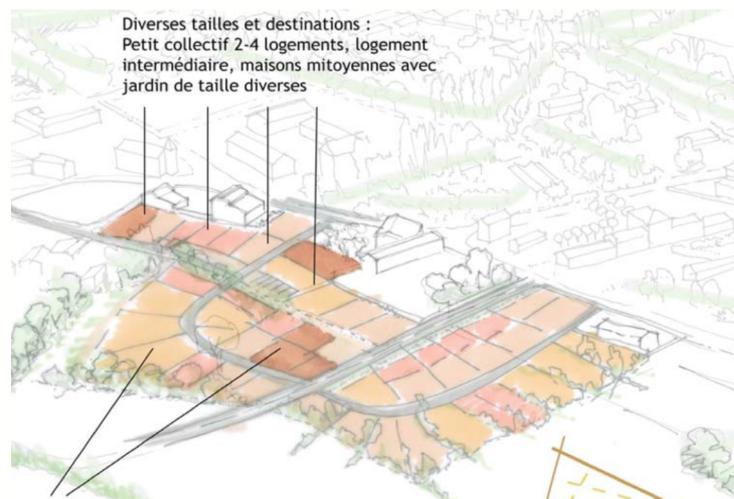
- Proposer des tailles et des formes de parcelles différentes.
- Privilégier les parcelles de faibles largeurs pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire Nord-Sud lorsque cela est possible (avec la jardin au Sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.
- Prévoir une densité assez forte en continuité des bourgs et villages, en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens.

IMPLANTATION FRÉQUENTE : forme consommatrice d'espace et créant des paysages sans intérêt

- voies surdimensionnées (8m), impasses ;
- Parcellaire en « tablette de chocolat », pas de diversité des formes et des tailles de parcelles ;
- Implantation du bâti en milieu de parcelle : jardins peu profonds, nombreux espaces résiduels non valorisés ;



Diversifier le parcellaire



Diverses tailles et destinations :
Petit collectif 2-4 logements, logement intermédiaire, maisons mitoyennes avec jardin de taille diverses

Diversité de formes de parcelle :
encourage la diversité des réponses architecturales

Ensoleillement :
Les gabarits, les reculs, l'utilisation de la pente et les orientations de parcelles doivent contribuer à permettre une façade sud et un jardin ensoleillé

IMPLANTATION À VALORISER : forme plus dense, meilleure utilisation de l'espace et du jardin

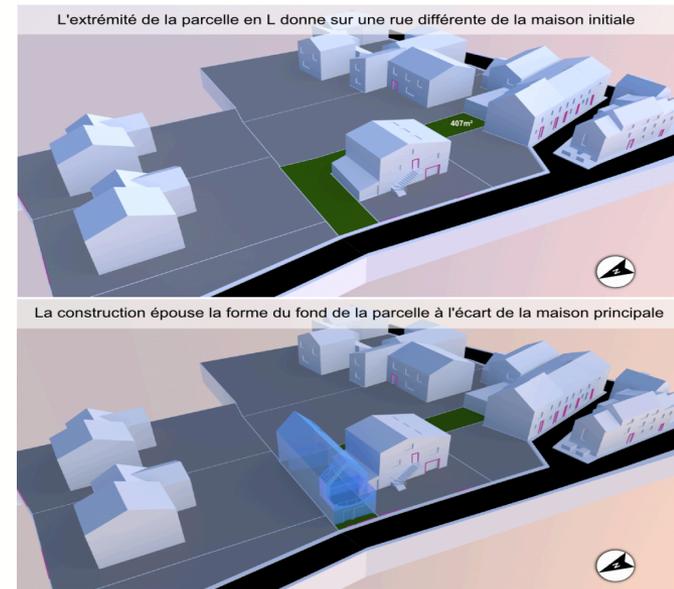
- voirie traversante, de faible largeur (3,5 - 4m), limitée à l'espace roulé
- parcellaire diversifié
- parcelles en lanières privilégiées, mitoyenneté ; jardins conséquents, en partie ensoleillés, pas d'espaces résiduels non utilisables.



2) Mettre en valeur l'image du territoire grâce à des aménagements qualitatifs : *Poursuivre une politique d'aménagement qualitatif respectant les paysages et les morphologies urbaines*

Ce que pourrait dire le DOO

Accompagnement pour une densification spontanée qualitative



Renouvellement urbain et comblement des dents creuses tenant compte des enjeux de perméabilité entre quartier et de maintien ou création de respirations paysagères et de fenêtres visuelles.



Affirmer l'offre en **commerces et équipements** pour un cadre de vie animé et agréable



Rappel du PADD : Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable

Objectif 2 : Faire du bien-vivre l'ambassadeur d'un territoire se vivant « autrement » :

- A. Développer des mobilités adaptées à tous**
- B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable**
- C. Assurer un développement résidentiel garantissant sociabilité, convivialité et adaptabilité pour tous**
- D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du bien-vivre**

B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable

1. Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau à l'échelle du SCoT
2. Adapter l'offre culturelle, sportive et de loisirs selon les besoins des usagers
3. Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable

Les objectifs liés aux équipements / services et commerces : que doit faire le DOO ?

Dans le DOO, les objectifs liés aux équipements / services et commerces ont vocation à :

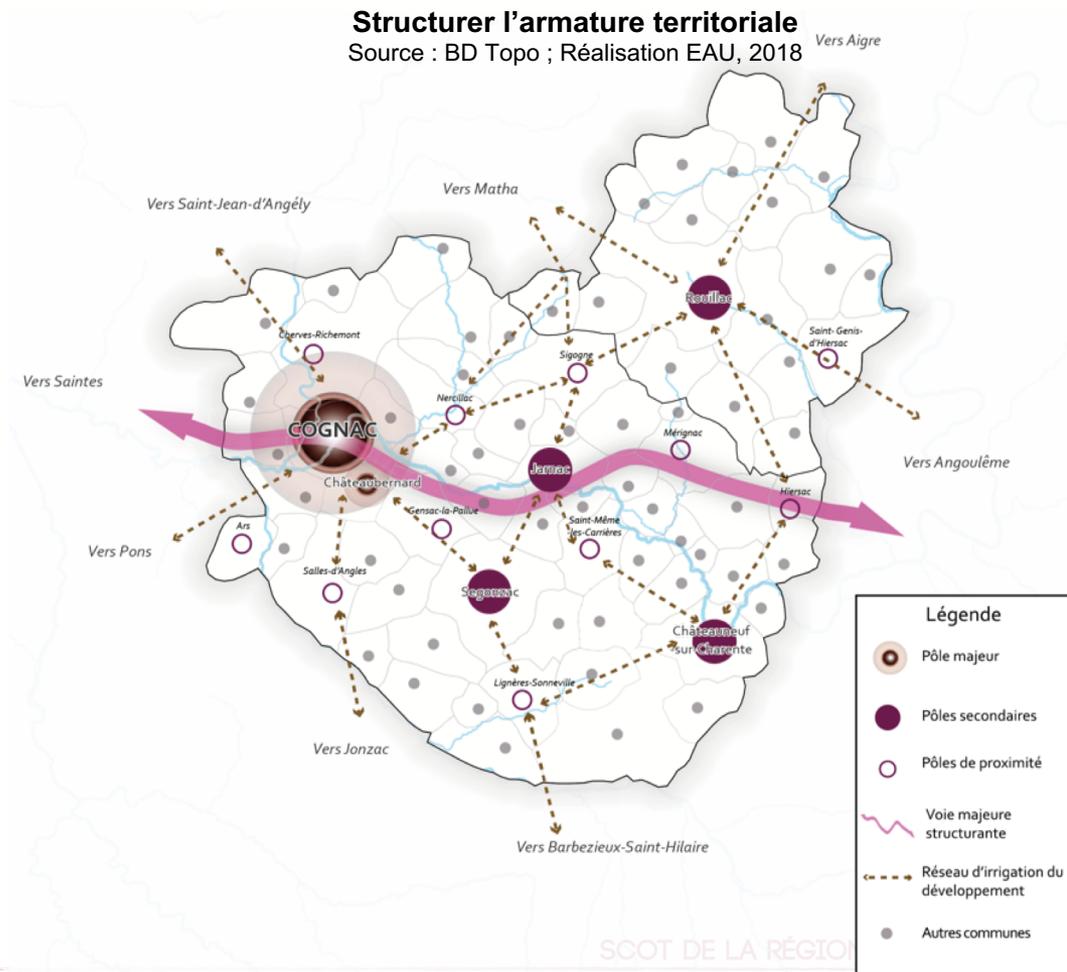
- Irriguer l'ensemble du territoire pour répondre aux différents besoins selon des échelles adéquates et diminuer les temps de déplacements.*
- Articuler l'offre de commerce de centre, permettant de maintenir leur dynamisme et attractivité, avec l'offre de périphérie.*
- Faire du commerce un générateur de richesses au travers d'espaces de commerces qualitatifs et contribuant au rayonnement du territoire et à l'attractivité du territoire du SCoT de la région de Cognac.*

1) Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau

Rappel du PADD

Organiser une armature urbaine multipolaire renforçant la place de Cognac dans l'axe Charente, tout en maintenant les proximités rurales

- Parmi les orientations du PADD visant à renforcer la qualité de vie et le bien vivre sur le territoire, se retrouve la **volonté du maintien d'un certain degré de proximité pour les besoins quotidiens ainsi qu'une bonne couverture en équipements, services et commerces plus occasionnels.**
- Dans le DOO, la traduction de cet objectif est de soutenir cette offre sur l'ensemble du territoire, **en tenant compte des différents niveaux de services espérés en accord avec les ambitions d'accueil à horizon 20 ans et en optimisant les déplacements pour les usagers.**



1) Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau

Ce que pourrait dire le DOO

Renforcer l'offre en équipements et services

- Anticiper les évolutions démographiques du territoire et donc les besoins en équipements à venir et identifier dans les documents d'urbanisme locaux les besoins en :
 - Equipements et services pour personnes âgées ou en perte d'autonomie (offre multiservice, de santé ou spécialisée),
 - Equipements de petite enfance / éducatifs / de santé,
 - L'offre culturelle et sportive, en favorisant l'implantation des équipements de plus grande capacité et importance dans les pôles principaux.
- Les documents d'urbanisme locaux étudieront les possibilités de mutualisations et regroupement d'équipements en amont des projets d'implantation de nouveaux équipements afin d'optimiser les déplacements, la fréquentation et l'organisation multifonctionnelle.
- Assurer l'accessibilité des équipements et services du territoire :
 - Grâce à leur implantation en lien avec l'armature des déplacements,
 - En évaluant, dans les documents d'urbanisme locaux, les besoins en termes de stationnement (voiture, vélos, y compris électrique) - cf. volet mobilités,
 - En tenant compte des aménagements nécessaires pour les personnes à mobilité réduite.

1) Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau

Ce que pourrait dire le DOO

Renforcer l'offre en équipements et services

- Organiser la complémentarité de l'offre en équipement en lien avec l'armature urbaine et en priorisant l'enveloppe urbaine :
 - Les équipements majeurs* (dits métropolitains) seront prioritairement implantés dans le pôle majeur de Cognac-Châteaubernard.
 - Les équipements majeurs regroupent les équipements de gamme supérieure (INSEE) dont le rayonnement est important (ex : formation de santé, professionnels de santé spécialisé, hébergements de personnes handicapées, théâtre, cinéma, musée, etc.)
 - Les équipements de rayonnement intercommunal (médiathèque, collège, piscine, ...) seront principalement localisés dans le pôle majeur et les pôles secondaires, avec un accès facilité depuis les pôles de proximité, le cas échéant.
 - Les équipements destinés à desservir un micro-bassin de vie (équipements de proximité : école élémentaire, médecin généraliste, pharmacie, voire les regroupements scolaires, de services à la petite enfance, des équipements sportifs, ...) pourront être implantés dans les polarités de proximité pour offrir des commodités au plus près des habitants et minimiser leurs déplacements contraints pour y accéder.

1) Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau

Ce que pourrait dire le DOO

Une offre d'équipements et services métropolitaine de qualité pour se démarquer

- Poursuivre la politique de création d'une offre différenciante, métropolitaine, qualitative :
 - Favoriser l'implantation des grands équipements au rayonnement supra-local, en lien avec la culture, loisirs, savoir-faire du territoire, formations
 - Engager une réflexion sur leur implantation stratégique : de préférence dans le pôle urbain et les pôles secondaires.
- Intégration paysagère et urbaine des nouveaux équipements et services : **quels objectifs ?**
 - Les projets d'implantation de nouveaux équipements tiendront compte de leur intégration paysagère et de la qualité architecturale
 - Choix des matériaux, hauteur, gabarit à définir dans les documents d'urbanisme locaux
 - Prendre en compte le paysage, la topographie et la morphologie urbaine
 - Quand cela est possible, les documents d'urbanisme locaux pourront définir des conditions pour l'exemplarité d'un nouvel équipement :
 - Limiter l'empreinte écologique avec des bâtiments de haute qualité énergétique : limiter la surface imperméabilisée, choix des matériaux et implantation du bâti, isolation, végétalisation des toitures

1) Organiser le développement des équipements dans le cadre d'un réseau

Ce que pourrait dire le DOO

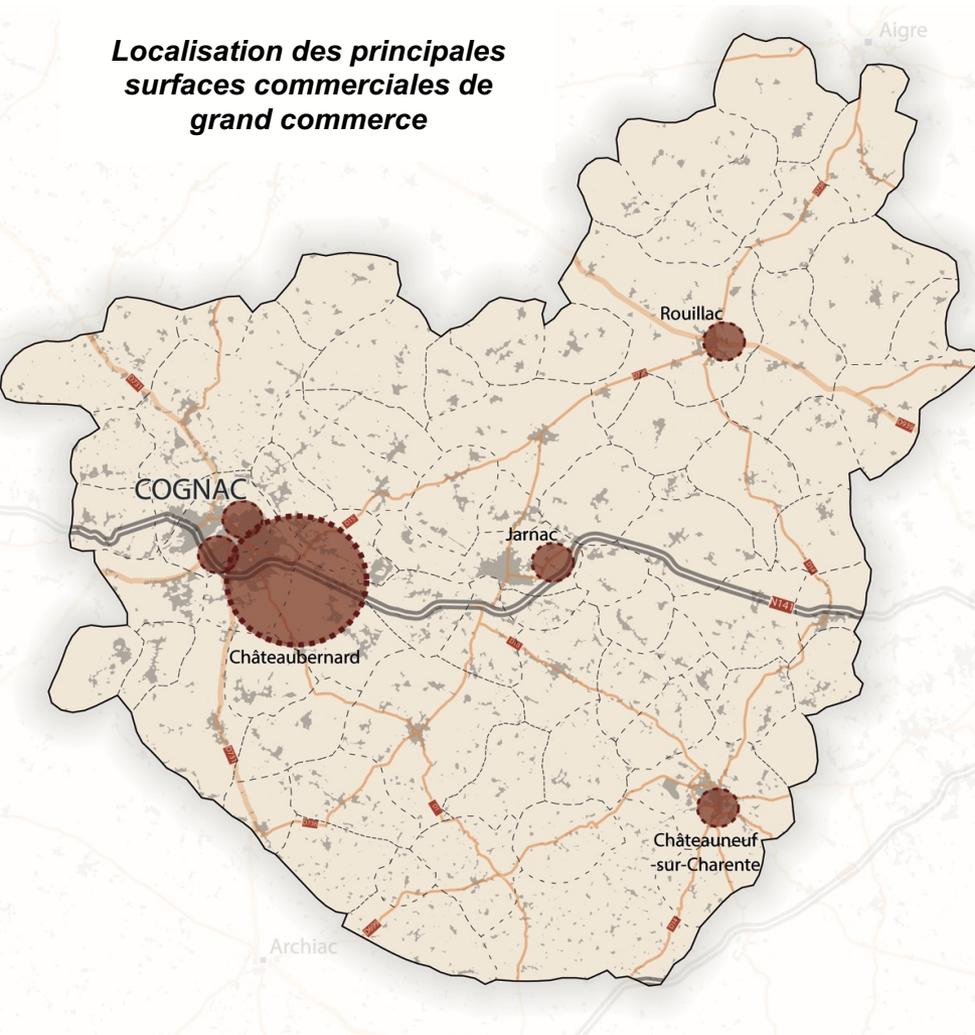
Les documents d'urbanisme locaux devront tendre vers des aménagements qualitatifs pour les équipements et le commerce :

- Prévoir des voies douces sécurisées,
- Prévoir des parcs à vélo abrités à proximité des accès aux espaces de commerces,
- Chercher à limiter les circulations diffuses sur les rues de desserte interne des espaces résidentiels périphériques au travers d'une signalétique lisible ou d'un plan de circulation,
- Rechercher à distinguer les flux de livraison des flux liés aux utilisateurs,
- Mutualiser les espaces de stationnement ou les réaliser sur plusieurs niveaux en aérien ou sous-sol,
- Rechercher des continuités piétonnières entre les parkings,
- Favoriser la récupération des eaux de pluie et les systèmes d'économie et de production d'énergie,
- Favoriser une architecture urbaine intégrée au contexte dans lequel elle évolue au regard du traitement des hauteurs, des volumes, des matériaux, des façades,
- Améliorer le contexte paysager au travers de la végétalisation des espaces extérieurs, de leur traitement (essences locales, nombre de plantations...),
- Mutualiser et dissimuler les espaces de stockage avant collecte des déchets.

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Rappel du diagnostic

Localisation des principales surfaces commerciales de grand commerce



Total des surfaces commerciales du grand commerce en 2017 (> à 300m²)

Commune	EPCI	Surface en m ²
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	46 958
Cognac	CA du Grand Cognac	18 829
Jarnac	CA du Grand Cognac	10 527
Châteauneuf-sur-Charente	CA du Grand Cognac	6 569
Rouillac	CC du Rouillacais	5 423
Segonzac	CA du Grand Cognac	1 410
Réparsac	CA du Grand Cognac	800
Total SCoT		90 516

Super U à Rouillac



ZA de Bellevue à Châteaubernard



Rue commerçante de Jarnac



Commerce de centre-ville à Cognac



2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Rappel du diagnostic

Principales enseignes commerciales au sein des polarités commerciales (surfaces commerciales > à 1 000 m²)

Commune	EPCI	Enseigne	Nature	Domaine	Surface en m ²
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	MR. BRICOLAGE	Bricolage	Bricolage - jardinerie - animalerie	11 100
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	FIEF FLEURI	Jardin	Bricolage - jardinerie - animalerie	7 000
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	AUCHAN	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	6 530
Cognac	CA du Grand Cognac	CENTRE E. LECLERC	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	5 890
Jarnac	CA du Grand Cognac	BRICOMARCHE	Bricolage	Bricolage - jardinerie - animalerie	3 608
Châteauneuf-sur-Charente	CA du Grand Cognac	SUPER U	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	3 379
Cognac	CA du Grand Cognac	INTERMARCHE SUPER	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	2 830
Rouillac	CC du Rouillacais	SUPER U	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	2 798
Jarnac	CA du Grand Cognac	INTERMARCHE SUPER	Hypermarché	Grande distribution alimentaire	2 732
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	GAMM VERT	Jardin	Bricolage - jardinerie - animalerie	2 532
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	GIFI	Discount Bazar	Equipement de la maison	2 300
Cognac	CA du Grand Cognac	BRICOMARCHE	Bricolage	Bricolage - jardinerie - animalerie	2 167
Cognac	CA du Grand Cognac	ESPACE DE LA TECHNOLOGIE	Electrodomestique	Equipement de la maison	2 100
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	BUT	Electrodomestique	Equipement de la maison	2 000
Cognac	CA du Grand Cognac	E. LECLERC DRIVE	Click & Drive	Service Drive	2 000
Châteauneuf-sur-Charente	CA du Grand Cognac	GAMM VERT	Jardin	Bricolage - jardinerie - animalerie	1 600
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	DOMPRO	Négoce Matériaux	Bricolage - jardinerie - animalerie	1 500
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	TIP TOP	Discount Bazar	Equipement de la maison	1 500
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	DISTRI CENTER	Textile	Equipement de la personne	1 400
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	AUCHAN DRIVE	Click & Drive	Service Drive	1 300
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	INTERSPORT	Sport	Sport - culture - loisirs	1 300
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	LIDL	SDMP	Grande distribution alimentaire	1 274
Cognac	CA du Grand Cognac	INTERMARCHE CONTACT	Supermarché	Grande distribution alimentaire	1 200
Jarnac	CA du Grand Cognac	SUPER U	Supermarché	Grande distribution alimentaire	1 152
Rouillac	CC du Rouillacais	GAMM VERT	Jardin	Bricolage - jardinerie - animalerie	1 145
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	LEADER PRICE	SDMP	Grande distribution alimentaire	1 140
Segonzac	CA du Grand Cognac	INTERMARCHE CONTACT	Supermarché	Grande distribution alimentaire	1 030
Châteaubernard	CA du Grand Cognac	KING JOUET	Jouet	Sport - culture - loisirs	1 000
Jarnac	CA du Grand Cognac	JARNAC MATERIAUX	Négoce Matériaux	Bricolage - jardinerie - animalerie	1 000
Total SCoT					

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Ce que pourrait dire le DOO

Hiérarchiser les localisations préférentielles

L'amélioration de l'attractivité du territoire passe par la recherche d'une complémentarité entre commerces de centre-ville et de périphéries. La montée en gamme de l'offre commerciale de Cognac constitue un enjeu majeur afin de renforcer son rôle de « locomotive » pour l'ensemble du SCoT et d'un bassin de consommation élargi.

- **Dans l'ensemble du territoire du SCoT :**

- Dans les parcs d'activités à dominante commerciale, il s'agira de ne pas étendre ces secteurs, mais de les conforter dans une logique d'amélioration de l'offre sans rechercher une augmentation significative des flux par création de surfaces de vente nouvelles.
- Dans les secteurs mixtes des espaces d'activités économiques, le développement du commerce doit être limité pour répondre à des logiques de fonctionnement interne à la zone.
- Faut-il inscrire un seuil de surface commerciale minimale en-deçà duquel les enseignes commerciales ne peuvent s'implanter dans les zones commerciales (ex : à partir de 300 m²) ?

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Ce que pourrait dire le DOO

Hiérarchiser les localisations préférentielles (suite)

- **Le centre-ville de Cognac et la zone commerciale de Bellevue (Châteaubernard) constituent le pôle commercial majeur du SCoT**, identifié pour les localisations préférentielles du commerce occasionnel et exceptionnel.
 - En résonance avec le programme « Action cœur de ville », la **redynamisation du centre-ville de Cognac** est stratégique pour tout le territoire. Elle impliquera de privilégier le développement de surfaces commerciales plus grandes pour capter des enseignes attractives et davantage de flux économiques, avec pour objectifs :
 - La reconquête des bâtiments vacants et des friches urbaines pour favoriser l'émergence d'opérations mixtes (résidentiels + commerces) ;
 - La transformation de l'espace public en améliorant notamment le fonctionnement général des circulations et la convivialité des espaces publics.
 - L'implantation de services et activités tertiaires dans l'hyper-centre pour ramener des actifs dans le cœur de ville.

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Ce que pourrait dire le DOO

Hiérarchiser les localisations préférentielles (suite)

- Concernant **la polarité commerciale de Bellevue à Châteaubernard**, son développement commercial (organisation, taille du commerce, ...) s'articule avec les objectifs de préserver ou contribuer à la vitalité commerciale des centres-villes / centres-bourgs ainsi qu'à une gestion maîtrisée des flux.
- En ce sens, elle a vocation à accueillir et polariser une offre commerciale d'échelle métropolitaine dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans l'espace urbain.
- Les gabarits et les flux générés par les commerces devront être compatibles avec le fonctionnement et la morphologie de l'espace urbain qui reçoit ces commerces.

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Ce que pourrait dire le DOO

Hiérarchiser les localisations préférentielles (suite)

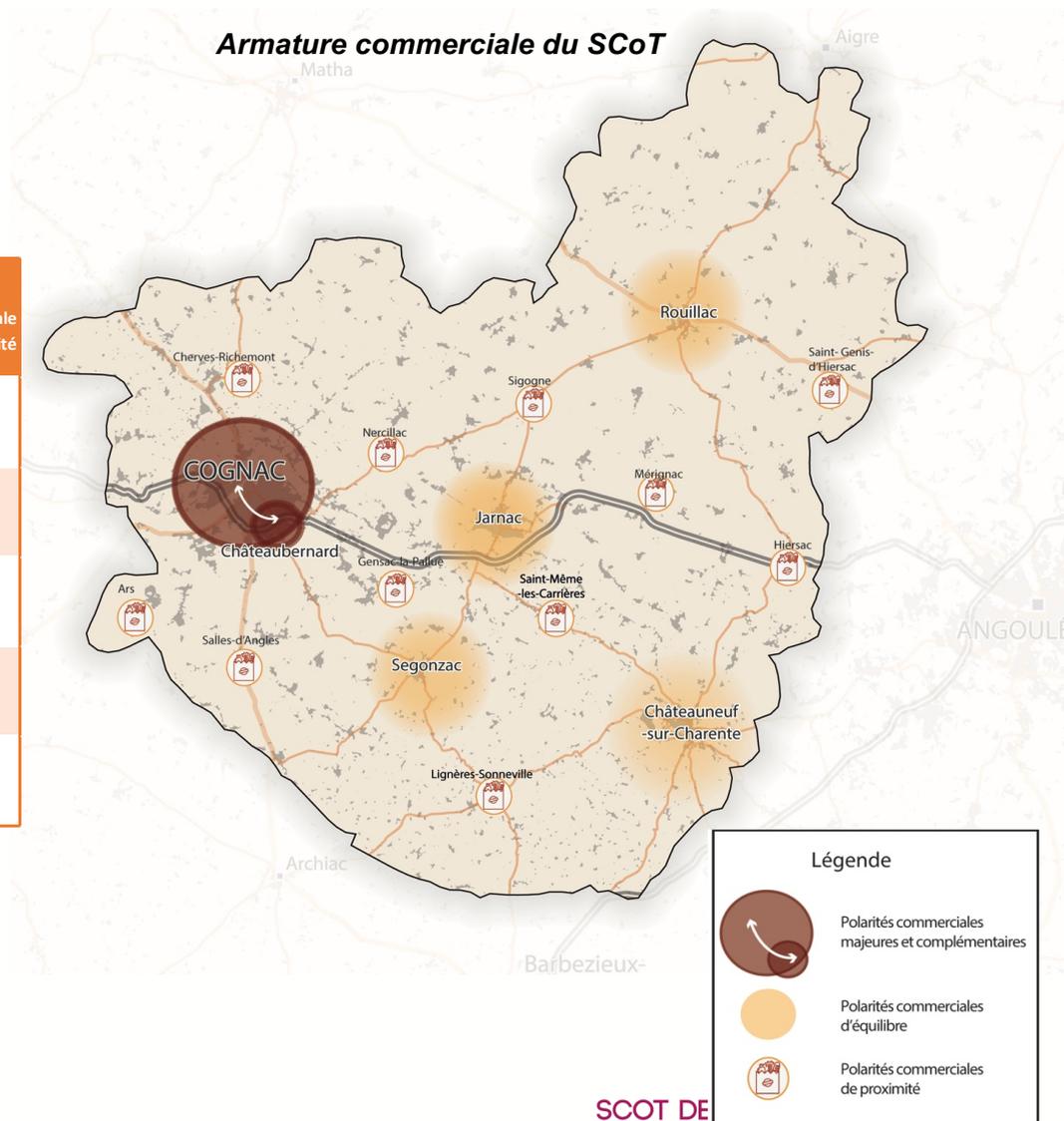
- **Conforter des polarités commerciales d'équilibre pour les besoins quotidiens et hebdomadaires**
 - Des polarités commerciales sont identifiées en « appui » de la polarité majeure, dans un souci d'équilibre de l'accès à une offre quotidienne et viennent compléter l'offre proposée. *(Il s'agit des polarités de Segonzac, Jarnac, Châteauneuf et Rouillac).*
 - L'objectif est d'affirmer leur rôle de pôle à l'échelle de leur bassin de vie local pour fournir une offre de services de qualité évitant les déplacements contraints sur le pôle majeur, sans pour autant chercher à capter des flux au-delà de leur rayonnement de pôle d'équilibre.
- **Préserver une vitalité commerciale de proximité**
 - Les polarités commerciales de proximité fonctionnent quant à elles comme des « relais » avec un rôle important d'irrigation à l'échelle locale en limitant les déplacements de longue distance pour des achats de première nécessité « sur place ». *(Elles concernent 11 communes du SCoT (cf. carte ci-après)).*
 - Au sein de ces polarités, les collectivités :
 - Organisent le renforcement de l'offre en logements prioritairement en centre-ville et bourg pour y développer la population et créer une zone de chalandise.
 - Associent, quand la configuration le permet, une localisation proche entre les équipements et les commerces (équipements scolaires et périscolaires, service de santé et équipements culturels et de loisirs) pour favoriser les flux de personnes.

2) Articuler une stratégie commerciale avec les modes de vie des habitants

Ce que pourrait dire le DOO

Les localisations préférentielles des commerces en fonction des polarités du SCoT

Niveau de fonction commerciale	Exemple d'activités commerciales	Modes principaux de transports pour les achats	Polarité commerciale majeure	Polarité commerciale d'équilibre	Polarité commerciale de proximité
Achats quotidiens	Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui
Achats hebdomadaires	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels légers	Habillement, optique, parfumerie, jouets, ...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels lourds	Bricolage, ...	Voiture	Oui	Oui	
Achats rares	Mobilier, matériaux, gros électroménager, village de marques, ...	Voiture	Oui		



Développer les mobilités adaptés
à tous



**Objectif 2 : Faire du bien-vivre l'ambassadeur d'un territoire se vivant
« autrement » :**

- A. Développer des mobilités adaptées à tous**
- B. Affirmer l'offre en commerce et équipements pour un cadre de vie animé et agréable**
- C. Assurer un développement résidentiel garantissant sociabilité, convivialité et adaptabilité pour tous**
- D. Garantir un aménagement et des morphologies urbaines en cohérence avec l'identité patrimoniale du territoire et du bien-vivre**

A. Développer des mobilités adaptées à tous :

1. Être en accroche des dynamiques externes
2. Valoriser les gares et leur rôle d'intermodalité
3. Développer un bouquet d'alternatives à la voiture individuelle
4. Développer un urbanisme favorable aux modes actifs de déplacement

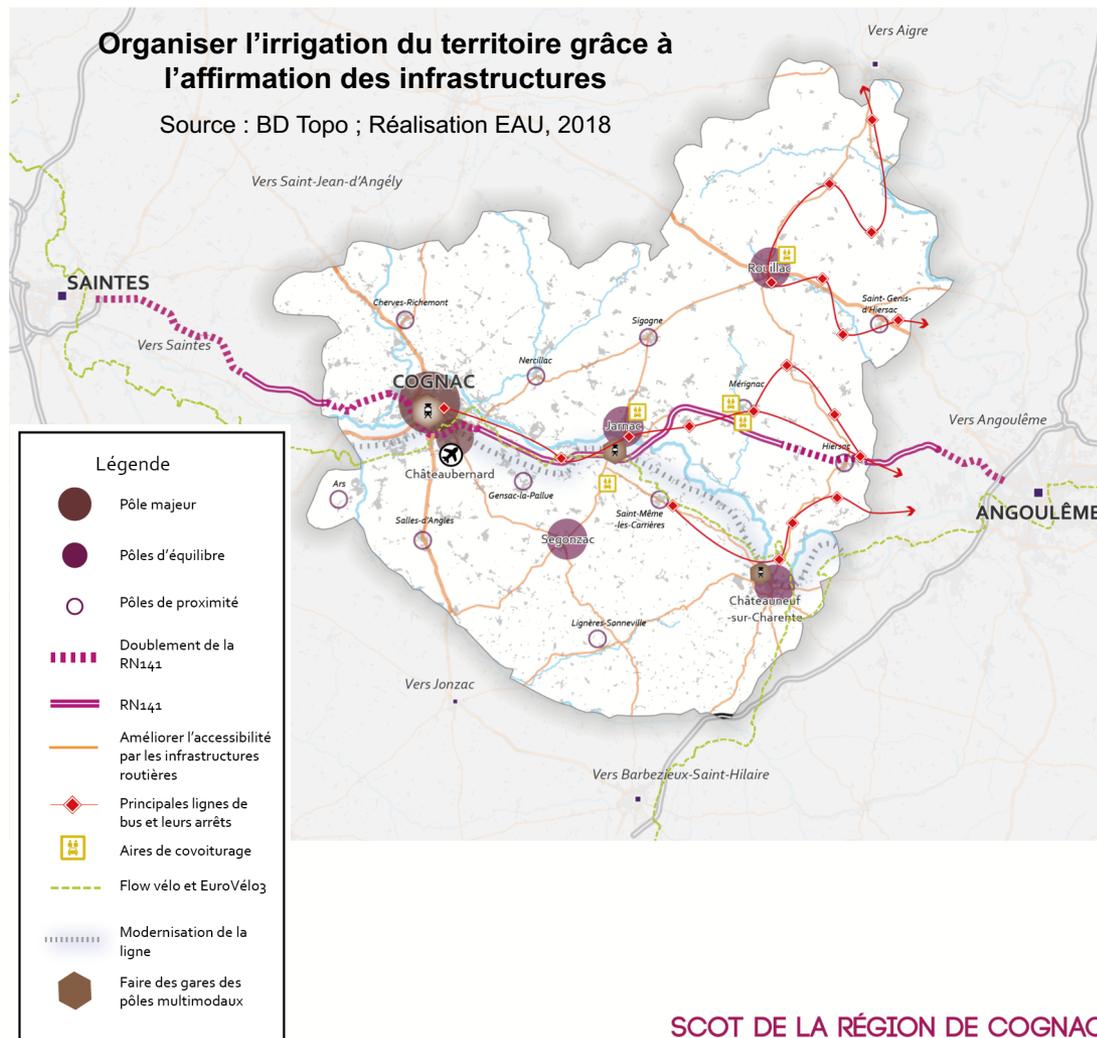
Rappel du PADD : Développer des mobilités adaptées à tous

- Être en accroche des dynamiques externes grâce à l'affirmation des infrastructures de communication :

*Les priorités sont : Liaison Saintes-Angoulême (RN 141 en 2*2 voies) ; contournement de Cognac ; le maintien de l'ensemble des liaisons ferroviaires, l'accessibilité aux ZAE, et les mobilités internes ; **couverture en très haut débit et téléphonie mobile.***

- Valoriser et maintenir les gares en renforçant notamment leur rôle d'intermodalité :

- Améliorer la qualité des espaces aux abords des gares.
- Faire des gares des pôles multimodaux (stationnements, fréquences de desserte...)



- **Développer les alternatives à la voiture individuelle**
 - Encourager la pratique du covoiturage par des aménagements dédiés le long des grands axes routiers (RN141, vers Rouillac ou vers les pôles extérieurs de Saint-Jean-d'Angély, Barbezieux, Pons...)
 - Optimiser l'offre de transports en commun (renforcer les relations entre les polarités du territoire et les pôles d'emploi)
 - Déployer l'offre de transport à la demande pour les populations les moins mobiles
 - Anticiper les véhicules de demain (bornes de recharge pour voiture électrique / hybride)
- **Développer un urbanisme favorable aux modes actifs de déplacements**
 - Développer et renforcer des voies douces sécurisées
 - Connecter les lieux d'intérêts quotidiens (pôles d'emploi, de commerces ou services), les lieux d'intérêts touristiques aux centres villes et bourgs par le biais des liaisons douces
 - Encourager le développement de plans de mobilités inter-entreprises

Les objectifs en termes de mobilité : que doit faire le DOO ?

Dans le DOO, les objectifs liés aux mobilités ont vocation à :

- *Organiser le lien entre urbanisme et déplacements.*
- *Conserver et renforcer l'accessibilité globale du territoire, condition sine qua non de sa performance économique, résidentielle et touristique, tant sur le plan interne qu'en lien avec les partenaires extérieurs.*
- *Optimiser l'organisation des déplacements pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle et les temps de trajets, renforcer les pôles, améliorer la qualité de vie et de l'air du territoire, et répondre aux exigences du développement durable.*

De nouveaux besoins en déplacements à anticiper en résonnance avec des projets de développement

Contexte local

- **De nouveaux besoins en déplacements sont à anticiper au regard de certains projets d'équipements sur le territoire :**
 - Développement de la base aérienne militaire de Châteaubernard (+ 300 à 500 militaires) ;
 - Développement de la zone d'activités de Salles-d'Angles (+ 22 ha) ;
 - Création d'une base de loisirs à Angeac-Champagne ;
 - Construction de 75 logements pour les jeunes actifs à Cognac,
 - **D'autres projets à souligner ?**
- **Les mobilités doivent être pensées en lien avec l'armature urbaine et économique du territoire et amènent à s'interroger sur :**
 - Les espaces attracteurs de flux.
 - Les mobilités à développer pour un territoire plus accessible pour tous.
- Pour répondre à ces questions le DOO du SCoT identifie **des nœuds de mobilités**, espaces stratégiques où différents modes de déplacement se rencontrent pour faciliter l'intermodalité. Développer ces espaces multimodaux est également un levier pour **réduire la place de la voiture individuelle en incitant aux mobilités alternatives.**

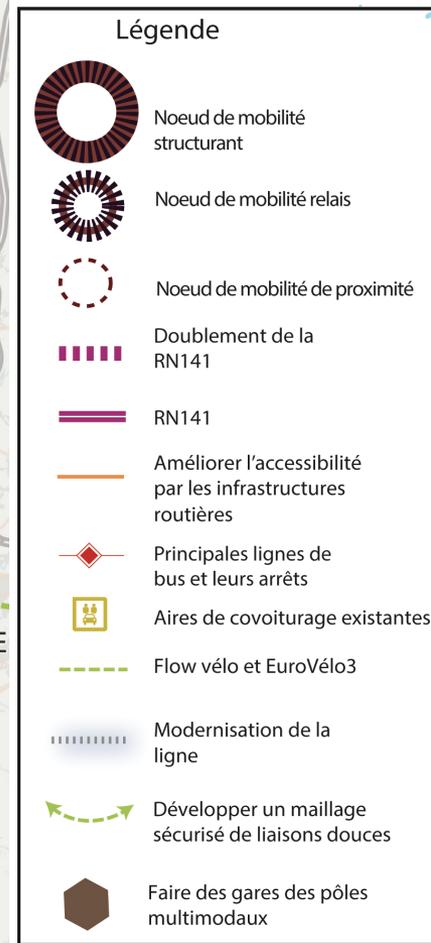
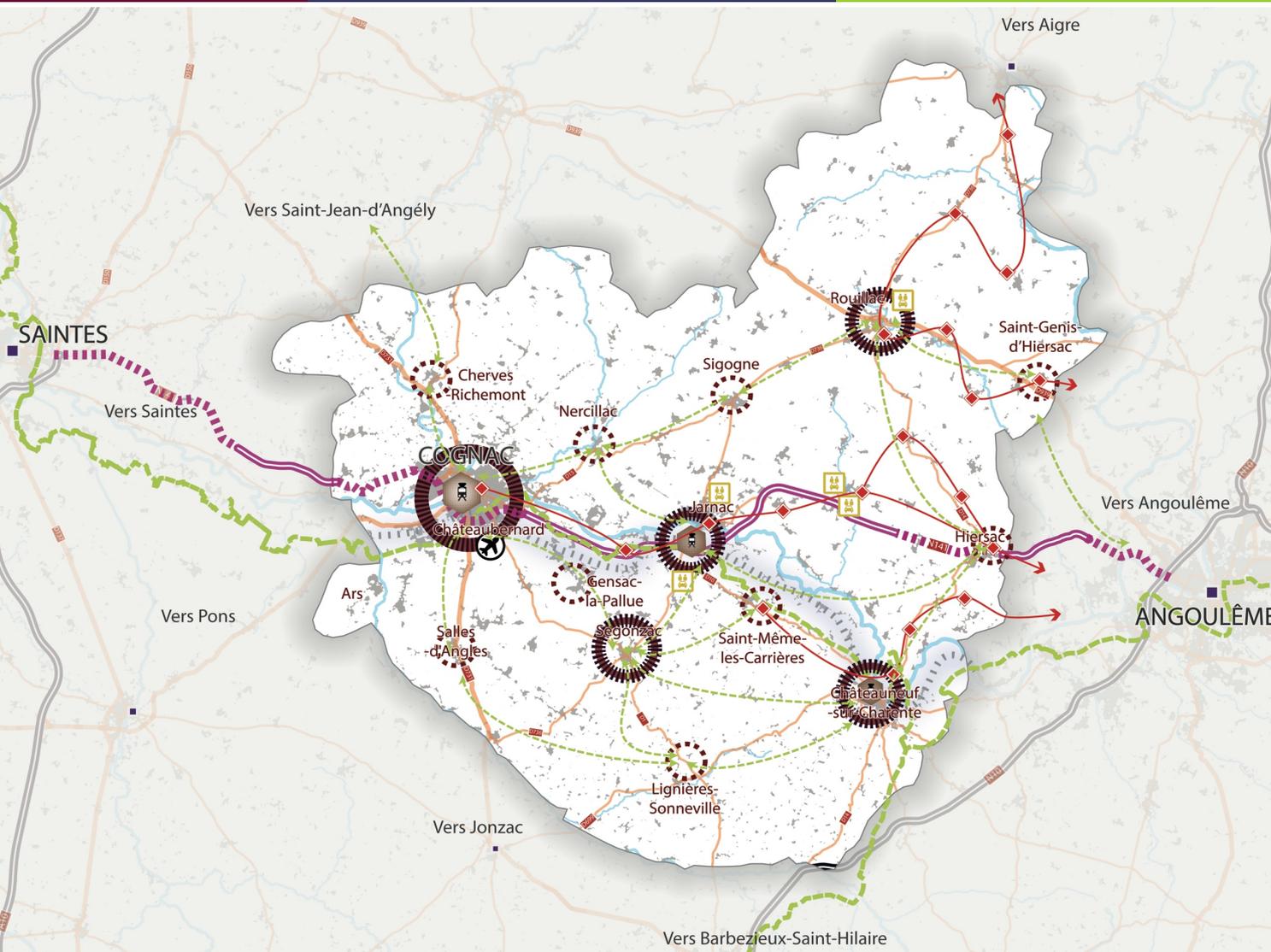
Organiser les déplacements autour de nœuds de mobilité irriguant l'ensemble du territoire

Ce que pourrait dire le DOO

Le SCoT détermine **trois grands types de nœuds de mobilité** en fonction de leur rôle dans les échelles de déplacements et de leur potentiel à organiser le changement de mode :

- **Le nœud de mobilités structurant de Cognac, constituant le premier échelon de l'armature des déplacements.** Les documents d'urbanisme locaux chercheront à renforcer le rôle de ce nœud pour :
 - Structurer l'offre majeure en TC interne et vers l'extérieur du territoire.
 - Organiser les mobilités dans son centre-ville de façon à limiter les flux automobiles et à redonner de la place aux mobilités douces.
- **Les nœuds de mobilités relais (Jarnac, Segonzac, Châteauneuf et Rouillac).** Dans ces communes, les documents d'urbanisme s'attacheront à :
 - Développer l'offre de covoiturage
 - Tenir compte des besoins en stationnement pour les changements de mode de déplacements (voiture / vélo) ainsi que du développement des bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- **Les nœuds de mobilité de proximité** dont les objectifs sont de :
 - Développer l'offre de moyens alternatifs à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements d'approche vers des lieux structurants (pôle structurant d'emploi, de mobilité, ...).
 - Privilégier le rabattement vers le bus et l'utilisation des voies douces pour les mobilités quotidiennes et touristiques.

Organiser les déplacements autour de nœuds de mobilité irriguant l'ensemble du territoire



Organiser les déplacements autour de nœuds de mobilité irriguant l'ensemble du territoire

Questions ?

- Identifiez-vous d'autres nœuds de mobilités à faire ressortir ? Y en a t-il de plus stratégiques que d'autres (de par un besoin de désenclavement, la proximité de sites générateurs de flux...).
- Avez-vous des projets d'aires de covoiturage / autopartage, ou autres types de mobilités, non identifiés ?
- Souhaitez-vous émettre des prescriptions particulières / ciblées pour certains de ces nœuds ? Exemples :
 - *Offrir des solutions de stationnement (voitures, vélos, motos) adaptées aux fréquentations des différentes gares et aires de covoiturage, etc ?*
 - *Création de nouvelles aires de covoiturage ?*
 - *Intégration des liaisons douces au nœud de mobilité ?*
 -

1) Etre en accroche des dynamiques externes

Ce que pourrait dire le DOO

- **Organiser l'accroche externe du territoire grâce à l'affirmation des infrastructures de communication :**
 - Les documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation de projet d'infrastructures ayant pour objectif l'amélioration de l'accessibilité du territoire, et/ou la sécurisation de réseaux existants.
 - Mise en 2*2 voies de la RN 141 (liaison Saintes-Angoulême) ;
 - Réalisation du contournement de Cognac, ...
 - De même, les documents d'urbanisme ne créeront pas d'obstacles à la réalisation d'ouvrages permettant l'amélioration des lignes ferrées et/ou de leur fréquence :
 - Perspectives de développement du fret ferroviaire notamment à partir de la gare de Cognac,
 - Electrification de la ligne Angoulême-Royan (enjeu de connexion avec Paris et Bordeaux), ...
 - Maintenir les gares et haltes ferroviaires présentes sur le territoire
 - Y'a-t-il besoin d'identifier certaines gares pouvant faire l'objet d'une réouverture ?

2) Valoriser les gares et leur rôle d'intermodalité

Ce que pourrait dire le DOO

- **Améliorer la qualité des espaces publics autour des gares et leur accessibilité auprès de tous les usagers**
 - Afin d'augmenter leur attractivité, et donc leur fréquentation par les habitants et les usagers, les documents d'urbanisme locaux, les politiques publiques sectorielles locales et les opérations d'aménagement, veilleront à faciliter l'accès aux gares et points d'arrêt des réseaux de transport collectif, en le rendant attractif par :
 - l'aménagement de voies dédiées aux abords de la gare,
 - La planification des aménagements facilitant l'interconnexion entre les modes (quais d'arrivée du premier bus à proximité du quai TER,...)
 - la prise en compte de la nécessaire intégration des gares dans leur environnement urbain par un traitement urbain et paysager adapté (cf. questions ci-après).
 - Dans les secteurs situés à proximité des gares, les collectivités favoriseront la construction de logements, équipements, services et locaux d'activités en prévoyant une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du territoire communal.
 - Afin d'assurer le confort des usagers lors de leurs correspondances, les espaces interstitiels entre les différents modes de transports feront l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité : uniformité du mobilier urbain, traitement des espaces publics, normes PMR, informations en temps réel sur les réseaux, partage apaisé de l'espace public, ...

2) Valoriser les gares et leur rôle d'intermodalité

Ce que pourrait dire le DOO

Questions ?

- Outre la place de choix que les gares occupent tout naturellement dans l'organisation des mobilités du territoire, la réalisation d'aménagements spécifiques à leurs abords peut permettre d'intensifier leur fréquentation et d'y favoriser l'intermodalité.

Y'a-t-il des projets d'aménagements spécifiques aux abords des 3 gares du territoire ?

- parking-relais,
- aires de covoiturage,
- bornes de recharge rapide pour véhicules électriques,
- espaces de stationnement vélos/motos,
- projets résidentiels mixtes ou équipements, ...

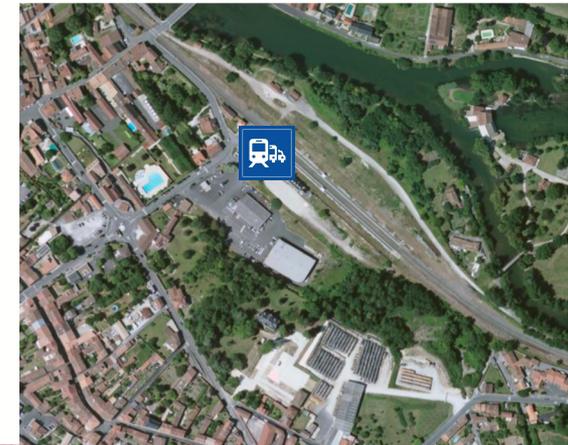
Gare de Cognac



Gare de Jarnac



Gare de Châteauneuf



3) Développer un bouquet d'alternatives à la voiture individuelle

Ce que pourrait dire le DCO

Encourager la pratique du covoiturage par des aménagements dédiés

- Le renforcement du covoiturage dans le territoire a vocation à répondre, à sa mesure, aux besoins de déplacements de longue distance liés au travail et aux besoins de rabattement sur les gares et les arrêts structurants du réseau de TC. Pour cela, les collectivités locales :
 - Définiront les espaces de stationnement spécifiques aux covoitureurs, dans un périmètre rapprochés des gares TER et des arrêts structurants du réseau de TC.
 - Prévoient plus particulièrement les emprises foncières nécessaires à l'aménagement et à l'extension de ces aires de covoiturage sur les grands axes routiers en entrée ou sortie de bourg (RN141 : liaison Saintes-Cognac-Angoulême ; D15 / D736 en direction de Rouillac ; D939 / D731 / D699 vers l'extérieur : St-Jean-d'Angély, Barbezieux, Pons).
 - Prévoient au sein de ces espaces de stationnement les possibilités d'aménager :
 - des parkings sécurisés pour les deux roues (vélo / motos),
 - des bornes de recharge rapide pour véhicules électriques (coopération avec le Syndicat départemental d'électrification pour le déploiement) pour accompagner le nombre grandissant de véhicules électriques en circulation.

3) Développer un bouquet d'alternatives à la voiture individuelle

Ce que pourrait dire le DOO

Optimiser l'offre en transports en commun pour des usages croissants

- Le SCoT recommande que l'autorité organisatrices de transports (AOT) Grand Cognac Communauté pérennise et complète l'offre existante en TC et assure une fréquence de desserte soutenue des gares TER.
- Dans les espaces ruraux (densité de population plus faible), si le coût des TC rend difficile la mise en place d'une offre nouvelle, faut-il étendre l'offre en TAD (ex dans le Rouillacais) pour assurer un rabattement vers les gares ou pour favoriser l'accès aux services et équipements aux personnes âgées et à mobilité réduite ?

Poursuivre le développement des liaisons douces

- Les documents d'urbanisme favoriseront les interconnexions entre les boucles cyclables et pédestres existantes pour une continuité des pratiques au sein du SCoT, mais également avec les territoires voisins en :
 - ➔ Améliorant en premier lieu les connexions entre les nœuds de mobilité structurants et relais, mais également entre les principaux attracteurs touristiques du territoire (objectif d'itinérance touristique) ;
 - ➔ Confortant les liaisons avec les grands itinéraires cyclables traversant le territoire (Flow vélo et EuroVélo 3).

4) Développer un urbanisme favorable aux modes actifs de déplacements

Ce que pourrait dire le DOO

Renforcer l'accessibilité aux polarités du territoire

- Les documents d'urbanisme locaux, le plan global de déplacement du Grand Cognac et les éventuelles politiques publiques spécifiques devront mettre en œuvre les principes suivants :
 - L'aménagement des centres-villes devra favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (continuité des itinéraires cyclables et piétons, accessibilité PMR, ...).
 - Le renforcement d'une offre spécifique aux usagers de passages (touristes), à la fois en haute et en basse saison :
 - En facilitant l'accès aux principaux attracteurs touristiques depuis les 3 gares du territoires ?
 - En étendant la mise en œuvre du TAD dans le Rouillacais ?
 - En organisant une offre spécifique de location de vélo à assistance électrique ?

4) Développer un urbanisme favorable aux modes actifs de déplacements

Ce que pourrait dire le DOO

Développer et sécuriser des voies douces (pistes cyclables et pédestres) (1/2)

- Les documents d'urbanisme créeront un réseau cyclable qui établit des liaisons structurantes et plus diffuses entre et autour des différents générateurs de flux du territoire (pôles d'emplois, pôles de transports, centres anciens commerçants, établissements scolaires, zones commerciales, équipements et services publics) dans un périmètre correspondant au niveau d'attractivité de l'équipement.
- Les aménagements veillant à sécuriser, à faciliter les itinéraires cyclables (double-sens vélo, voies dédiées le cas échéant) ainsi qu'à pacifier plus largement les déplacements motorisés (zone de rencontre, zone 30) devront être mobilisés par les collectivités locales dans leur projet de voirie, et plus systématiquement aux abords des gares et des arrêts TC.

Rues résidentielles



Dans les rues résidentielles, lorsque le quartier est peu perméable aux déplacements du reste de l'agglomération, la zone de rencontre permet d'aménager des espaces publics plus conviviaux.

Quartiers historiques



La zone de rencontre dans les quartiers historiques permet de maintenir une desserte automobile et des possibilités de stationnement tout en privilégiant la déambulation du piéton.

Parvis des lieux publics



La zone de rencontre permet d'organiser la cohabitation sur des espaces publics complexes : places générant des flux piétons multiples, traversées par des véhicules motorisés et des transports publics.

Rues commerçantes



La zone de rencontre est adaptée aux rues commerçantes où l'on cherche à concilier fréquentation piétonne et circulation des véhicules motorisés

4) Développer un urbanisme favorable aux modes actifs de déplacements

Ce que pourrait dire le DOO

Développer et sécuriser des voies douces (pistes cyclables et pédestres) (2/2)

- En outre, dans le cadre de réalisation ou de réaménagement de nouveaux équipements, dont les gares et les arrêts TC, les collectivités veilleront à **intégrer les besoins spécifiques des modes actifs (marche, vélo) et des PMR (minimiser le nombre d'obstacles) dans la façon de concevoir leurs futurs espaces de circulation** afin d'assurer un trajet optimisé et attractif.
- Pour faciliter le recours au vélo, et au même titre que les aires de covoiturage, les collectivités prévoient **l'aménagement de parcs de stationnement deux-roues (motorisés ou non) sécurisés** au niveau de chaque point d'emport du transport collectif (TER, TC) et collectivisé (aires de covoiturage), ainsi qu'à proximité des services, des équipements et des espaces recevant du public.



Merci de votre attention