



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Réunion publique du 7 juillet 2012

- ① **L'évolution urbaine et l'accueil de population**
- ② **La protection et la valorisation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie**
- ③ **Le soutien au dynamisme économique**
- ④ **Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics**



1.1. Éléments de diagnostic

Plusieurs **phénomènes démographiques** apparaissent plus sensibles à Cognac qu'ailleurs :

- Le vieillissement de la population,
- Un solde migratoire encore négatif aujourd'hui,
- Une chute de la natalité,
- Une prospective démographique modérée à moyen et long terme.

Le parc de logements de Cognac est ancien.

Toutefois, dans un passé récent, Cognac a connu des dynamiques de constructions de logements collectifs (effet des dispositifs de défiscalisation) et une progression du nombre de petits logements (T2 - T3)



1.1. Éléments de diagnostic (suite)

L'évolution démographique négative renforce les enjeux de reconquête du logement vacant sur la ville.

Un double constat :

- un centre présentant des enjeux de requalification
- des possibilités de conduire des opérations nouvelles mais en dehors du cœur de ville.

L'élaboration du PLU doit permettre d'assurer le développement et le renouvellement équilibré du parc pour permettre un nécessaire rebond démographique.

En outre, accompagner le parc de logements locatifs sociaux constitue une orientation importante afin d'assurer une gestion équilibrée du parc.



1.2. La mise en œuvre du projet

- **Mettre en œuvre les moyens d'une politique volontaire de re-dynamisation de la ville en jouant sur tous les leviers**
 - ***Assurer le renouvellement de la population***
 - ***Répondre aux besoins qu'imposent les évolutions démographiques de la population***
 - ***Un développement cohérent avec le territoire communautaire***



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- Développer un urbanisme de qualité assurant un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

Dans un souci de renouvellement de la population, la ville se fixe **un objectif de 500 logements à réaliser** pour le moyen terme (horizon 2022). Ce qui doit permettre l'arrivée de **1 100 nouveaux habitants**.

| | Nombre de permis/an | En 10 ans | | Secteurs d'extension | |
|--------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|
| | | Nombre de logements construits | Pop nouvelle (2 pers/ménage) | Dans l'emprise urbaine | Nouveaux secteurs |
| HYPOTHESE MOYENNE | 50 | 500 | 1 150 hab | 50% | 50% |



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- Développer un urbanisme de qualité assurant un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine (suite)

Deux types de secteurs destinés à l'accueil résidentiel :

1- A l'intérieur de l'emprise urbaine actuelle : requalification
d'anciens bâtiments commerciaux et de chais
→ répondre à environ **20% des besoins** affichés en logements

2- En périphérie de la ville: **mobiliser de nouvelles réserves foncières** pour la réalisation d'opérations d'envergure notable et pour compléter certaines opérations récentes
→ couvrir au maximum **80% des besoins** affichés en logements



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- **Développer un urbanisme de qualité assurant un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine. Des opportunités pour le centre ville**
 - Se donner les moyens d'une **reconquête des logements vacants en centre-ville**, notamment au dessus des commerces
 - Engager une politique à long terme de renforcement du centre ville par la **reconquête progressive des friches industrielles et d'anciens chais**.



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- **Promouvoir une opération forte pour encadrer l'urbanisation des espaces périphériques : la ZAC du « Fief Caillon, Bois Charpentier »**
 - La notion de « greffe » de quartier est essentielle pour aboutir à **un aménagement d'ensemble intégré à la ville**
 - La relative proximité avec le **site Natura 2000 de la vallée de l'Antenne**, impose également une réalisation sous forme d'**éco-quartier** à étudier avec soin
 - L'aménagement progressif se fera dans le cadre d'une **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté » (ZAC)**



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

● Promouvoir la mixité des opérations

- Favoriser la diversité des formes d'habitat
- Favoriser l'habitat économe en énergie, encourager les énergies renouvelables et réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire peu consommatrices d'espace
- Penser la composition des quartiers en aménageant des espaces publics et en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements
- Assurer la mixité des opérations et la diversification de l'offre plus favorable à la population active jeune et aux personnes âgées : toute opération immobilière devra comporter **un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.**



1.2. La mise en œuvre du projet (suite)

● Opérations de requalification urbaine

-La collectivité affiche sa volonté d'accompagner des opérations de renouvellement urbain et de rénovation sur les « cités » HLM (Les Rentes – Cité de l'Air...) engagées par les bailleurs sociaux.



2.1. Éléments de diagnostic

Cognac présente une physionomie essentiellement urbaine mais dispose également :

- de secteurs agricoles,
- d'espaces naturels remarquables : vallées de la Charente et de l'Antenne, Parc François 1^{er} et Bois du Portail

Ces espaces confèrent à la ville une qualité de cadre de vie notable.

La présence des vallées et de leurs prairies humides génère l'existence d'un risque inondation identifié par le **PPRI de la Charente**. Ce document réglementaire conditionne un certain nombre de choix d'aménagement.



2.1. Éléments de diagnostic (suite)

L'élaboration du PLU doit permettre d'**assurer la pérennité de ce patrimoine** et recouvre plus particulièrement les enjeux suivants :

- ➔ **Préserver un environnement riche et fragile**, dont la surface tend à se raréfier et intégrer le risque inondation
- ➔ **Promouvoir de nouvelles pratiques agricoles** pour la valorisation et l'entretien des paysages du fleuve Charente
- ➔ **Promouvoir une image culturelle forte**, s'appuyant sur une identité architecturale et urbaine
- ➔ **Gérer les ressources naturelles et environnementales comme un bien collectif et patrimonial**, dans un souci de solidarité (qualité de l'eau, de l'air, l'assainissement, réduction des nuisances sonores, gestion des déchets)



2.2. La mise en œuvre du projet

- ◆ **Déterminer précisément et rigoureusement la protection durable des espaces sensibles**
 - Renouveler les **protections strictes portant sur les formations d'intérêt écologique** par un classement en zone naturelle protégée (NP)
 - Prendre en compte rigoureusement la **gestion des risques naturels** dans les aménagements
 - Répondre aux exigences de la loi par la mise en place de **trames vertes et bleues** (continuités écologiques)



2.2. La mise en œuvre du projet (suite)

♦ Valoriser des ressources environnementales dans un souci de valorisation du cadre de vie

- **Protéger les vallées de la Charente et de l'Antenne** tout en permettant la découverte de ces milieux par la création de cheminements doux de découverte le long du fleuve
- Protéger le milieu aquatique de la Charente et de ses affluents par l'**amélioration de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**
- Valoriser la ressource agronomique de la basse vallée de la Charente par le soutien à la création de maraîchage de qualité et de proximité



2.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- ▶ **Valoriser le patrimoine paysager ainsi qu'un ensemble urbain et architectural remarquable**
 - **Affirmer l'identité de Cognac** et développer une image urbaine en adéquation avec la notoriété de son nom : sauvegarder l'organisation urbaine de la ville ancienne et l'architecture identitaire des chais (AVAP)
 - **Développer l'image culturelle de Cognac autour du label « Ville d'Art et d'Histoire »**. Démarches de valorisation des bords de Charente (requalification des quais, valorisation des paysages)
 - **Adopter une gestion raisonnée des îles** (entretien en adéquation avec le milieu et respectant la biodiversité)



2.2. La mise en œuvre du projet (suite)

- ◆ **Accompagner les projets d'extension urbaine dans un souci de valorisation du cadre de vie**
 - Extension en continuité urbaine et paysagement
 - Aménager des espaces verts collectifs dans les futures zones à urbaniser (zone AU)
 - Définir des limites claires et durables entre les espaces naturels et les espaces urbanisés et créer des espaces « tampons » suffisants avec les zones Natura 2000 et les zones humides
- ◆ **Développer les initiatives liées à l'« Agenda 21 Local » en articulation avec celui de la CdC de Cognac**
- ◆ **Gérer les nuisances et les risques technologiques**



2.2. La mise en œuvre du projet (suite)

♦ Des objectifs de consommation d'espace pondérés et raisonnables traduits concrètement par :

- Le choix d'un scénario d'**accueil de population nouvelle** et de **développement du parc de logements** réaliste
- Un projet visant un **équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine** (20% de logements issus d'opérations de requalification pour 80% issus d'opérations d'extension),
- La mise en œuvre d'**outils de planification et de maîtrise foncière** (ZAC, OAP...)
- La restitution d'emprises anciennement constructibles aux espaces naturels contribuant ainsi au confortement de l'écrin « vert » de la vallée de la Charente



3.1. Éléments de diagnostic

- ◆ Cognac parvient à maintenir une grande partie des actifs sur son territoire, ce qui atteste d'un réel dynamisme économique et de son rôle de pôle d'emploi local
- ◆ Son économie reste fortement dominée par la filière du cognac et en subit les mutations
- ◆ Se pose la question de la stratégie à adopter pour l'accueil de nouvelles entreprises artisanales à Cognac, en coordination avec la CdC



3.1. Éléments de diagnostic (suite)

- ♦ Le centre de Cognac présente un tissu commercial et de services dont la qualité ne s'est pas améliorée au cours des dernières années mais qui joue pourtant un rôle décisif dans l'attractivité de la ville
- ♦ Le pôle du centre-ville est celui qui connaît le plus grand nombre de problématiques allant à l'encontre de son attractivité
- ♦ En outre, Cognac dispose d'atouts forts pour diversifier et développer le tourisme à Cognac et dans sa région



3.2. La mise en œuvre du projet

♦ Renouveler le dynamisme économique de Cognac

Commerces de centre ville :

- Développer une offre globale et diversifiée dans le centre ville notamment en densifiant l'activité commerciale pour une attractivité plus forte
- Inciter à des pratiques de consommation favorables à un retour en centre-ville (valorisation des espaces publics, mise en place du droit de préemption sur les fonds commerciaux, requalification de friches industrielles, animation ...)
- La notion de commerce de centre ville est à étendre au quartier St Jacques, à l'Av Victor Hugo, aux Places Bayard et Godard ainsi qu'au Vieux Cognac jusqu'aux quais



3.2. La mise en œuvre du projet (suite)

➤ Renouveler le dynamisme économique de Cognac (suite)

-Les zones d'activités périphériques :

- ➔ Mobiliser les réserves foncières réparties le long de l'Av. de St Jean d'Angély pour assurer le développement de nouvelles activités dans un souci de traitement qualitatif d'une entrée de ville
- ➔ Soutenir une vocation artisanale et de services pour ces réserves
- ➔ S'associer aux réflexions engagées sur le site de l'hôpital suite à la fermeture d'une partie du site



3.2. La mise en œuvre du projet (suite)

♦ Renouveler le dynamisme économique de Cognac (suite)

- Politique touristique :

- Cognac doit être « tête de pont » du développement touristique du territoire
- Concrétiser les aménagements qualitatifs de certains espaces stratégiques tels que les quais (valorisation de l'image de la ville)
- Accompagner le projet de requalification touristique des Chais Monnet
- Poursuivre les réflexions engagées au sein de l'office de tourisme (circuits, animations...)
- Accompagner les actions à l'échelle de la vallée de la Charente qui relie l'agglomération de Saintes



3.2. La mise en œuvre du projet (suite)

→ La politique de protection et de valorisation des terroirs agricoles

- Il subsiste aujourd'hui sur ses franges nord et sud des espaces agricoles et viticoles qu'il s'agit de protéger.

Les projets de développement situés sur ces espaces se voient donc contenus dans le respect des limites urbaines.

- **La Vallée de la Charente** procure de plus à la ville **un patrimoine environnemental et agronomique qu'il s'agit de pérenniser**

- ★ Maintenir les prairies permanentes du fond de vallée
- ★ Valoriser la ressource agronomique de la basse vallée de la Charente par le soutien à la création de maraîchage de qualité et de proximité



♦ Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile :

Favoriser les connexions structurantes entre quartiers :

- ➔ Anticiper la desserte du site dit « Fief Caillon » en vue de son aménagement futur et de ses enjeux de mise en relation au centre-ville
- ➔ Prolonger et conforter la rue Montesquieu pour assurer la desserte du quartier de l'Hôpital et de Dizedon et développer une relation plus forte avec le centre-ville
- ➔ Créer un dévoiement de la Rue Basse Saint-Martin pour une jonction avec la rue des Gabarriers



♦ Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile (suite) :

Favoriser les connexions structurantes entre quartiers :

- Mettre en place une nouvelle desserte du quartier Est de la ville en prolongeant la Rue Félix Gaillard pour rejoindre le Bd Chatenay
- Favoriser la mise en place de stationnement en périphérie de l'hyper-centre à court et moyen terme (Rue Basse St-Martin, sites Lohmeyer, Valadié sur le quartier St-Jacques)
- Approfondir la réflexion sur les potentialités et les scénarii envisageables en ce qui concerne le tracé de la future Route Centre Europe Atlantique (RCEA) à l'échelon communautaire



4. La mise en œuvre du projet

- Promouvoir les alternatives à l'automobile et l'accessibilité PMR

Transports collectifs :

- ➔ Prévoir une évolution des services actuels en prenant en compte l'inter-modalité : réflexion à conduire avec la SNCF sur la mise en place d'une gare routière en lien avec celle de la Place Gambetta (ce projet induit de nouveaux besoins en stationnement sur la gare SNCF)
- ➔ Entretenir une concertation avec la communauté de communes sur l'évolution du réseau de TC actuel
- ➔ Accompagner l'évolution du réseau de TC en répartissant des poches de stationnement en périphérie du centre-ville



4. La mise en œuvre du projet (suite)

- **Promouvoir les alternatives à l'automobile et l'accessibilité PMR (suite)**

Plan vélo :

- ➔ Concrétiser les objectifs du Plan Vélo en accord avec la CdC en privilégiant à court et moyen terme certains itinéraires (liaison gare, différentes pénétrantes, rives de la Charente...)

Accessibilité PMR :

- ➔ Intégrer les nouvelles obligations en terme d'accessibilité par la mise en œuvre d'un plan de mise en accessibilité (PMAV)



4. La mise en œuvre du projet (suite)

- ◆ **limiter les déplacements automobiles au profit des déplacements doux**

Sur le centre-ville :

- ➔ Favoriser le caractère piéton sur le centre
- ➔ Revoir parallèlement à la requalification de la rue Aristide Briand le fonctionnement des rues et des espaces publics adjacents (Place Beaulieu, parking Jules Ferry,...)
- ➔ Accompagner la CdC dans la définition d'un itinéraire touristique



4. La mise en œuvre du projet (suite)

- ◆ **limiter les déplacements automobiles au profit des déplacements doux (suite)**

La séquence urbaine entre les deux ponts de la Charente :

- ➔ Mettre en œuvre le schéma d'aménagement et d'équipement d'itinéraires cyclables du Plan Vélo en concertation avec la CDC
- ➔ Programmer la requalification des quais de la Charente (du parc François 1^{er} jusqu'au port) et repenser la répartition de l'offre en stationnement à l'échelle de la ville



4. La mise en œuvre du projet (suite)

♦ Limiter les déplacements automobiles au profit des déplacements doux (suite)

Sur les espaces naturels de la Charente

- ➔ Valoriser les bords de Charente par la création de cheminements de découverte des sites naturels remarquables du fleuve (boucles thématiques)

Sur les futurs quartiers

- ➔ Conforter les liaisons entre les secteurs résidentiels et les pôles d'équipements et de services en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées



4. La mise en œuvre du projet (suite)

- **Assurer la capacité d'accueil des constructions liées aux activités sportives et conforter les équipements publics de loisirs :**

Équipements sportifs et de loisirs

- ➔ S'inscrire dans la réflexion conduite par la CdC en ce qui concerne la requalification de certains équipements (piscines...).
- ➔ Conforter les équipements sportifs et de loisirs existants et envisager d'éventuels développements notamment sur le quartier de Dizedon
- ➔ Prévoir la relocalisation de certains équipements dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou de requalification
- ➔ Optimiser certaines emprises à requalifier en bords de Charente pour des usages de loisirs compatibles avec le PPRI (Rue Basse Saint-Martin, Base Plein-Air...)