AR Prefecture

016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

GRAND COGNAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Délibération n°D2026_237
Nomenclature : 2.1

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2026

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	88
titulaires présents :	75
suppléants :	4
pouvoirs :	7
excusés :	2
votants :	85
quorum :	45
* voix pour :	85
* voix contre :	0
* abstention :	0
* NPPPV :	1

Jeudi 24 septembre 2026, à 18 heures, en vertu de la convocation du jeudi 17 septembre 2026, les membres du Conseil communautaire de Grand Cognac se sont réunis à l'auditorium de l'hôtel d'agglomération de Grand Cognac (16100), sous la présidence de M. Jérôme SOURISSEAU, président.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Jean-Claude ANNONIER – Marie-Hélène AUBINEAU – Christine BAUDET – Morgan BERGER – Carmen BERNARD – Philippe BIROLLEAU – Patrice BOISSON – Séverine CAILLÉ – Cyril CAMUS – Stéphane CHALUMEAU – Jean-Christophe COR – Stéphane CORNET – Deirdre DATCHARY – Fabien DELISLE – Brice DEZEMERIE – Sarah DROUET – Elisabeth DUMONT – Cédric DUPUY – Gaëlle FAGOT – Béatrice FERMON – François-Xavier FIGON – Christophe FORTIN – Martine FOUGERE – Patrick GATINAUD – Sylvie GAUTIER – Clément GENTY – Laurent GEORGES – Jean-Marc GIRARDEAU – Didier GOIS – Christel GOMBAUD – Géraldine GORDIEN – Dominique GRAVELLE – Bernard HANUS – Adrien HOFFMANN – Alain JANOT – Lilian JOUSSON – Mehdi KALAÏ – Jean-Marc LACOMBE – Patrick LAFARGE – Danièle LAMBERT DANEY – Yannick LAURENT – Camille LEGAY – Sylvie LEGRAND – Jean-Louis LEVESQUE – Gladys MACOIN – Jean-Christophe MARCU – Éric MARQUET – Anne MARTRON – Patrick MERCERON – Christian MEUNIER – Jean-Luc MEUNIER – Sylvie MOCOEUR – Géraud MOURGERE – Stéphane NADAUD – Pierre NAU – Bruno NAUDIN-BERTHIER – Adrien PARISOT – Ludovic PASIERB – Pierre PEROT – Katie PERROIS – Fabien PETINIOT – Aurélie PINEAU – Sébastien POLI – Fabrice RAYMOND – Benoist RENAUD – Marie-Pierre REY-BOUREAU – Florent-José RODRIGUES – Jean-Philippe ROY – Jérôme ROYER – Nadège SKOLLER – Martine SOULON – Xavier TRIOUILLIER – Marie-Jeanne VIAN – Mickaël VILLEGER

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

Enrick BOIDRON (donnant pouvoir à Stéphane NADAUD) – Florence CAMIN (donnant pouvoir à Christophe FORTIN) – Nina COUTURIER (donnant pouvoir à Morgan BERGER) – Michel FOUGERE (donnant pouvoir à Marie-Jeanne VIAN) – Lola KOZLOWSKA (donnant pouvoir à Nadège SKOLLER) – Léa LAURICHESSE (donnant pouvoir à Laurent GEORGES) – Christophe ROY (donnant pouvoir à Mickaël VILLEGER)

SUPPLÉANTS

Yves CANTAGREL, suppléant, remplace Virginie PAILLETTE, excusée – Sylvie GIRARD, suppléante, remplace Jean-Robert RENOUX, excusé – Elodie RANSON, suppléante, remplace Alain LA SOUDIERE, excusé – Stéphane TURCHIARELLI suppléant, remplace Marie DUBBERKÉ, excusée.

EXCUSÉS

Lydie BLANC – Tarik EL CHERQUI

Sylvie MOCOEUR est désignée secrétaire de séance.

AR Prefecture

016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE GRAND COGNAC

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, et L.153-45 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°16.2025.12.18.00004 du 18 décembre 2025 modifiant la décision institutive de la communauté d'agglomération « Grand Cognac » ;

Vu la délibération du conseil communautaire, en date du 9 juillet 2015, portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes de Grand Cognac ;

Vu la délibération 2017/71 du conseil communautaire, en date du 23 février 2017 portant extension du périmètre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Cognac et définition des modalités de concertation ;

Vu la délibération n°D2024_119 du conseil communautaire, en date du 25 avril 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Cognac et abrogeant les cartes communales en vigueur ;

Vu la délibération n°D2025_389 du conseil communautaire en date du 10 décembre 2025 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Cognac ;

Vu l'arrêté n°2025-141 en date du 21 novembre 2025 du président de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), annexé au dossier d'enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), annexé au dossier d'enquête publique ;

Vu les observations formulées par les Personnes Publiques Associées et des communes membres, annexés au dossier d'enquête publique ;

Vu la décision n°E26000009/86 du Président du tribunal administratif de Poitiers, en date du 03 février 2026, désignant la commissaire enquêtrice titulaire, la commissaire enquêtrice suppléante et précisant l'objet de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté n°2026-32 en date du 16 avril 2026 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relatif à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 mai 2026 à 9h au 19 juin 2026 à 17h ;

Vu le rapport, les avis et conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 12 juillet 2026 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire, Urbanisme, Logement, Action cœur de ville, Politique de la ville et Gens du voyage réunie le 9 septembre 2026 ;

Vu la note explicative annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet ;

Vu le projet modifié, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable du bureau réuni le 10 septembre 2026.

AR Prefecture
016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

Considérant ce qui suit :

1. Motif de la modification de droit commun

Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de Grand Cognac a été prescrite par arrêté du Président n°2025.141 et date du 21 novembre 2025.

Le projet porte sur les points suivants :

- Création de dix emplacements réservés (ER) ;
- Suppression de trois emplacements réservés (ER) ;
- Création de seize Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- Modification de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- Agrandissement de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- Ajout d'une protection de type Espace Boisé Classé (EBC) ;
- Ajustement du règlement graphique afin de changer le zonage au sein d'une zone Ue ;
- Ajout d'un changement de destination dans le respect des critères définis dans le PLUi ;
- Agrandissement d'un tramage carrière.

Il est précisé que, postérieurement à l'engagement de la procédure, il a été constaté que l'agrandissement du tramage carrière n'a pas fait l'objet de justification technique dans le livret de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et dans le dossier mis à disposition de l'enquête publique.

Les PPA et le public ne pouvant émettre d'avis sur ce point du projet, il a été décidé dans ces conditions de le retirer de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'agrandissement du tramage carrière fera l'objet d'une prochaine procédure d'évolution du document.

2. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes

Le projet de modification de droit commun n°1 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), ainsi qu'aux communes membres.

Les avis reçus sont les suivants :

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

La CDPENAF, saisie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, s'est prononcée favorablement et à l'unanimité sur la création, la modification ou l'agrandissement de 14 STECAL.

La commission a toutefois émis un avis défavorable sur 5 STECAL :

-3.10 – Segonzac pour le développement d'une entreprise artisanale

-3.12 – Châteaubernard pour la création d'une garderie canine

-3.6 – Javrezac pour la création d'hébergement touristique insolite

-3.14 – Nercillac pour la création d'hébergement touristique insolite

-3.15 – Gensac la Pallue pour la création d'hébergement insolite

et un avis favorable avec réserve sur 1 STECAL :

-3.11 – Segonzac reconstruction d'une cabane de vigne pour circuit de visite

AR Prefecture
016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le bâtiment situé en zone A identifié pour faire l'objet d'un changement de destination sera soumis lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme à l'avis conforme de la CDPENAF.

La prise en compte de ces observations est présentée en annexe du présent rapport.

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

La MRAe a formulé un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération de Grand Cognac n'a donc pas réalisé d'évaluation environnementale sur cette procédure.

Avis des autres Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes :

43 services/structures/communes ont ainsi apporté un avis :

- Direction Départementale des Territoires – Avis favorable avec observations
- Chambre de Commerce et d'Industrie – Avis favorable avec observations
- Communauté de Communes du Rouillacais – Avis favorable
- Bureau National Interprofessionnel du Cognac – Avis favorable avec observations
- Agence Régionale de Santé – Avis favorable avec observations
- Communauté de Communes des 4B – Avis favorable
- 37 Communes - 35 Avis favorables – 1 Avis favorable avec réserves – 1 Avis défavorable partiel

Les observations des PPA, de l'État et des communes ainsi que les suites qu'il est proposé d'accorder à ces observations sont récapitulées dans l'annexe à la délibération.

3. L'enquête publique

Une commissaire enquêtrice a été désignée par le Président du tribunal administratif de Poitiers par décision du 3 février 2026, ainsi qu'une suppléante.
L'enquête publique s'est déroulée du mardi 19 mai 2026 à 9h00 au vendredi 19 juin 2026 à 17h00, conformément aux modalités définies par l'arrêté du Président de Grand-Cognac en date du 16 avril 2026 :

- Une enquête publique portant sur la modification n°1 du PLUi de Grand-Cognac ;
- 5 permanences réparties de manière homogène sur le territoire ;
- 4 lieux dédiés (siège de Grand-Cognac, Mairies de Jarnac, Segonzac et Châteauneuf-sur-Charente) à l'enquête publique avec la mise à disposition de documents version papier ;
- Consultation 24h/24h sur le site internet de l'agglomération de Grand-Cognac du dossier intégral de l'enquête publique sur la période du 19 mai 2026 à 9h00 au 19 juin 2026 à 17h00 ;
- Des moyens divers pour contribuer : un registre papier dans chaque lieu d'enquête (4), une adresse électronique dédiée ainsi que le courrier postal.

Le dossier d'enquête publique était constitué notamment :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure ;
- De la notice justificative de la modification de droit commun n°1 du PLUi ;
- Du règlement du PLUi avec les modifications projetées ;
- Du tableau des emplacements réservés avec les modifications projetées.

AR Prefecture
016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

Participation du public et avis émis par les citoyens

Le rapport de la commissaire enquêtrice fait état de 38 personnes reçues, majoritairement venues pour des dossiers sans lien avec la procédure de modification du PLUi.

Seules 4 observations étaient liées à la procédure objet de l'enquête publique. Ces observations ont été étudiées ainsi qu'elles apparaissent dans les annexes du rapport de la commissaire enquêtrice. Grand-Cognac a apporté des éléments de réponse à ces observations dans son mémoire en réponse.

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a remis à l'agglomération un procès-verbal de synthèse le 25 juin 2026.

Grand-Cognac a produit un mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice, le 9 juillet 2026.

Le 12 juillet 2026, la commissaire enquêtrice a remis le rapport, les conclusions et avis motivés.

Ces documents sont tenus à la disposition du public, depuis le 29 juillet 2026, selon les modalités prévues par le code de l'environnement.

Avis et conclusions de la commission enquêtrice

La commissaire enquêtrice a émis les conclusions suivantes sur la modification de droit commun n°1 du PLUi :

« La modification de droit commun a été conduite en toute compatibilité avec les documents cadres du PLUi, tout en maintenant l'équilibre des zonages concernés.

Le règlement spécifique aux secteurs des STECAL fixe des droits à construire maximum, sur un foncier, bien que demeurant en zone A ou N, mériterait une gestion en cohérence avec l'acceptabilité du projet, comme le montrent plusieurs dossiers.

Certaines situations répondent à des régularisations d'activités exercées n'étant pas ou plus en adéquation avec le règlement de la zone A/N qui ne peut, réglementairement, intégrer d'autres insertions.

Aussi le STECAL permet d'éviter des risques juridiques pour les administrés concernés, mais ne doit pas, pour autant, engendrer un « appel d'air » à tout va.

Au vu des appréciations émises, j'émets, à la modification de droit commun n°1 du PLUi de Grand Cognac, soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 mai 2026 au 19 juin 2026, les avis suivants » :

► **un avis favorable** concernant l'ensemble des créations et suppressions d'emplacements réservés ainsi que sur 9 STECAL, sur l'ajout d'une protection environnementale et l'ajustement du règlement graphique ;

►**un avis favorable avec réserve** sur 7 STECAL et l'identification d'un bâti pour changement de destination ;

AR Prefecture
016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

Motif concerné	Formulation de l'avis	Qualité de l'avis de la Commissaire enquêtrice	Page du document d'analyse des avis	Eléments de réponse	Décision de la collectivité
3.11 Segonzac ATr	Les limites du STECAL devraient être définies au plus proche du bâti du projet. Bien que le projet ne prévoie pas d'hébergement, le règlement du STECAL ATr autorise les destinations « hébergement hôtelier » et « hébergement touristique ». La très proche proximité avec les parcelles de vigne, appartenant au porteur du projet, pourrait générer des impacts sur l'activité viticole de l'exploitation pendant la période de traitement phytosanitaire entraînant de possibles conflits avec l'activité touristique prévue.	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Pages 12 et 27	Le dimensionnement de ce STECAL tient compte des plantations et aménagements paysagers permettant de garantir une bonne intégration paysagère du projet mais aussi d'offrir une zone tampon entre la cabane de vigne et les parcelles cultivées. Ce STECAL a pour objectif de permettre l'implantation d'une halte déjeuner. Il convient de préciser que ce projet est porté par le viticulteur propriétaire des parcelles agricoles limitrophes et que ce projet a pour objet de diversifier son activité, dans le contexte de la crise qui touche la profession actuellement. De plus, ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement touristique et de valorisation patrimoniale de Grand Cognac.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis**.
3.16 Triac-Lautrait ASa	La création de ce STECAL a pour objet la construction d'un hangar photovoltaïque de 1500m² pour les activités pédagogiques de la MFR de Triac-Lautrait, sur une parcelle à proximité des bâtiments d'enseignement. La parcelle est classée en très forte probabilité de zone humide. La réalisation d'un inventaire démontrant l'absence de zone humide sur la zone d'implantation du projet de hangar semble un préalable nécessaire à sa construction.	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Pages 13 et 28	Au passage en phase opérationnelle, la réalisation de sondages sera nécessaire. A préciser dans la notice. Si la présence de zones humides est confirmée sur le site, le projet devra, lorsqu'il entrera dans sa phase opérationnelle, suivre la démarche « éviter-réduire-compenser » et adapter, au besoin, le projet en conséquence.	Il est décidé de compléter la **notice justificative** en y ajoutant une mention concernant les sondages à réaliser au moment de la phase opérationnelle pour vérifier la présence ou non de zones humides.
4.4 Châteauneuf-sur-Charente NT	L'agrandissement du camping sur une parcelle de 23 030 m² située en forte probabilité de zone humide ne sera envisageable qu'après la réalisation d'un inventaire démontrant l'absence de zone humide.	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Pages 15 et 31	Au passage en phase opérationnelle, la réalisation de sondages sera nécessaire. A préciser dans la notice. Si la présence de zones humides est confirmée sur le site, le projet devra, lorsqu'il entrera dans sa phase opérationnelle, suivre la démarche « éviter-réduire-compenser » et adapter, au besoin, le projet en conséquence.	Il est décidé de compléter la **notice justificative** en y ajoutant une mention concernant les sondages à réaliser au moment de la phase opérationnelle pour vérifier la présence ou non de zones humides.

Motif concerné	Formulation de l'avis	Qualité de l'avis de la Commissaire enquêtrice	Page du document d'analyse des avis	Eléments de réponse	Décision de la collectivité
7.1 Bellevigne Changement de destination	L'identification d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination et situé en zone A du PLUi doit permettre la mobilisation d'un bâtiment existant. Dans le rapport de présentation, le projet de changement n'est pas clairement indiqué. Le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Pages 18 et 32	La notice repère précisément le bâtiment faisant l'objet de la demande d'étoilage en vue d'un éventuel changement de destination et rappelle bien que le projet sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification** pour cet avis.
3.8 Salles d'Angles AX	Il faudrait limiter la profondeur du droit à construire du STECAL	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Page 25	N'ayant pas la connaissance de l'emprise exacte du projet, il est proposé de maintenir la totalité de la parcelle au sein du STECAL, sachant que le règlement écrit limite les surfaces constructibles au sein de ce STECAL.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification** pour cet avis.
3.9 Salles d'Angles AS	Il faudrait limiter la profondeur du droit à construire du STECAL	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Page 26	N'ayant pas la connaissance de l'emprise exacte du projet, il est proposé de maintenir la totalité de la parcelle au sein du STECAL, sachant que le règlement écrit limite les surfaces constructibles au sein de ce STECAL.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis**.
4.2 Cognac NL4	Il faudrait limiter drastiquement les droits à construire	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Page 26	Le règlement du STECAL NL4 limite les nouvelles constructions à 10m² pour les locaux techniques des administrations. Pour les autres destinations, elles prennent place dans l'existant (reconversion). La réserve de la Commissaire enquêtrice semble peu fondée.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis**.
4.3 Val-de-Cognac NXD	L'agrandissement de ce STECAL pour les besoins de l'activité de l'entreprise et en particulier pour le stockage de déchets BTP amiantés semble présenter un risque environnemental et sanitaire soumis à procédure ICPE. Ces parcelles sont situées en limite de la zone d'expansion des crues du SAGE Charente et de la crue exceptionnelle de l'AZI hydrogéomorphologique « Fossé du Roi ».	**Favorable avec réserve (Com. Enq.)**	Pages 14 et 30	La soumission à ce type de procédure (ICPE ou zones inondables) est indépendante de la réglementation du PLUi et sera, en effet, requise au moment du passage en phase opérationnelle.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis**.

AR Prefecture

016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

► **un avis défavorable** sur 4 STECAL.

Motif concerné	Formulation de l'avis	Qualité de l'avis de la Commissaire enquêtrice	Page du document d'analyse des avis	Eléments de réponse	Décision de la collectivité
3.6 Javrezac STECAL ATh	L'implantation d'un hébergement type dôme (40 m2) en zone A, à proximité de parcelles agricoles ou viticoles, peut avoir un impact sur l'activité agricole du fait de la zone de non-traitement. Il conviendrait de s'assurer que la distance de 10 m entre la limite de parcelle du projet et les parcelles viticoles est garantie. Une implantation sur la parcelle en zone U mitoyenne aurait pu être étudiée.	**Défavorable (Com. Enq.)**	Pages 5 et 33	Ce STECAL a pour objectif de permettre l'implantation d'hébergements touristiques insolites. Il convient de préciser que ce projet est porté par le viticulteur propriétaire des parcelles agricoles limitrophes et que ce projet a pour objet de diversifier son activité, dans le contexte de la crise qui touche la profession actuellement. De plus, ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement touristique de Grand Cognac qui entend soutenir la réalisation de ces hébergements touristiques insolites. La partie en zone U est en pente et très enclavée au sein de l'exploitation viticole donc non adaptée pour ce projet d'hébergement touristique.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis.**
3.14 Nercillac ATh	La création d'un STECAL sur une parcelle C857 (2 735 m²) située en majorité en zone A pour l'implantation de 2 hébergements touristiques insolites (20 m2 chacun) semble surdimensionnée. Elle crée un mitage de l'espace agricole et imposera une zone de non-traitement entre la limite de la parcelle du projet et les parcelles agricoles mitoyennes, générant un impact sur l'activité agricole. Cette parcelle est située en zone humide pré-localisée. Le règlement NTh autorise une emprise au sol de 400 m² maximum pour les hébergements touristiques. Il autorise en plus de la destination « commerce et activité de service », sous-destination « hébergement touristique », les « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées » et « salles d'art et de spectacle » avec une emprise cumulée supplémentaire de 400 m² maximum, soit un cumul toutes destinations confondues de 800 m² maximum sur la durée du PLUi. Les possibilités de constructions du règlement écrit du secteur semblent excessives par rapport au projet d'implantation d'hébergements touristiques insolites de 40 m².	**Défavorable (Com. Enq.)**	Pages 6 et 35	Le dimensionnement de ce STECAL suit la notice de projet établie par le porteur de projet et tient compte des plantations et aménagements paysagers permettant de garantir une bonne intégration paysagère du projet mais aussi d'offrir une zone tampon entre les hébergements insolites et les parcelles cultivées. L'emprise du STECAL a été définie dans un souci de cohérence avec la zone U limitrophe. Ainsi, le STECAL ne concerne pas l'intégralité de la parcelle C857, mais suit la limite de la zone U, maintenant le fond de cette parcelle en A. N'ayant pas la connaissance de l'emprise exacte du projet, il est proposé de maintenir la totalité de la parcelle au sein du STECAL, sachant que le règlement écrit limite les surfaces constructibles au sein de ce STECAL. Concernant le règlement ATh, il n'est pas souhaitable de le revoir (soit dans les surfaces autorisées, soit dans les sous-destinations autorisées), dans un souci de cohérence avec le règlement NTh. EN effet, le choix a été fait par la collectivité (en concertation avec le service instructeur) de maintenir une concordance de règlement entre les STECAL d'une même famille, qu'ils soient situés en A ou en N. Ainsi, le règlement des STECAL ATh et NTh doivent garder cette cohérence. Ce STECAL a pour objectif de permettre l'implantation d'hébergements touristiques insolites. Il convient de préciser que ce projet est porté par le viticulteur propriétaire des parcelles agricoles limitrophes et que ce projet a pour objet de diversifier son activité, dans le contexte de la crise qui touche la profession actuellement. De plus, ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement touristique de Grand Cognac qui entend soutenir la réalisation de ces hébergements touristiques insolites. La collectivité ne souhaite pas instaurer de permis saisonnier ou précaire pour un projet de ce type.	Il est proposé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis.**

Motif concerné	Formulation de l'avis	Qualité de l'avis de la Commissaire enquêtrice	Page du document d'analyse des avis	Eléments de réponse	Décision de la collectivité
3.15 Gensac-la-Pallue ATh	La création de ce STECAL pour l'installation de 4 hébergements insolites (tipis, roulottes ...) sur une surface de 1ha en zone A semble surdimensionnée. Elle permet des possibilités de constructions de 400 m² maximum pour la sous-destination « hébergement touristique», ce qui semble excessif par rapport au projet et ne préserve pas le secteur de recevoir d'autres constructions jusqu'à hauteur de 400 m² pour la sous-destination «hébergement touristique» et de 400 m² maximum pour les sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées» et «salles d'art et de spectacle» soit un cumul toutes destinations confondues de 800 m² maximum sur la durée du PLUi. D'autres solutions pourraient être envisagées pour ce projet tel que le permis précaire ou saisonnier. La parcelle du projet est classée en très forte probabilité de zone humide.	**Défavorable (Com. Enq.)**	Pages 7 et 36	Le dimensionnement de ce STECAL suit la notice de projet établie par le porteur de projet et tient compte des plantations et aménagements paysagers (reboisement reconnu et soutenu financièrement par le Département de la Charente) permettant de garantir une bonne intégration paysagère du projet mais aussi d'offrir une zone tampon entre les hébergements insolites et les parcelles cultivées. La notice sera complétée pour indiquer que les hébergements seront espacés les uns des autres (1 hébergement par zone arborée) avec un fort aménagement paysager. La réduction de l'emprise de ce STECAL ne sera pas possible au regard de ce parti pris d'aménagement. N'ayant pas la connaissance de l'emprise exacte du projet, il est proposé de maintenir la totalité de la parcelle au sein du STECAL, sachant que le règlement écrit limite les surfaces constructibles au sein de ce STECAL. Si la présence de zones humides est confirmée sur le site, le projet devra, lorsqu'il entrera dans sa phase opérationnelle, suivre la démarche « éviter-réduire-compenser » et adapter, au besoin, le projet en conséquence. La collectivité ne souhaite pas instaurer de permis saisonnier ou précaire pour un projet de ce type.	Il est décidé de n'effectuer **aucune modification pour cet avis.**
3.12 Châteaubernard AXs	La création de ce STECAL sur la parcelle BD92 (9081 m²) génère du mitage de l'espace agricole et naturel. Ce STECAL semble surdimensionné par rapport au projet de construction d'un bâtiment de garderie canine de 200 m² maximum d'emprise au sol (maximum 300 m² dans le règlement écrit). Ce règlement autorise également les « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous destination « entrepôt » et « bureau » avec une emprise au sol de 300 m² maximum. Le cumul toutes destinations confondues permet 600 m² max d'emprise au sol pour les constructions sur ce secteur de 9 081 m². Son implantation à proximité de la D149 pourrait interroger sur la sécurisation des accès par rapport aux flux de circulation et à l'insertion sur la voie.	**Défavorable (Com. Enq.)**	Pages 9 et 34	L'implantation de ce STECAL se situe certes au sein de la zone A du PLUi, mais ce secteur n'a plus de vocation agricole, ni de valeur agronomique depuis de nombreuses années. En effet, il est situé le long de la rue de la Doué à Châteaubernard, enclavé entre la base aérienne, le stade Claude Bouë, les habitations et les entreprises implantées le long de la route de Barbezieux. Par ailleurs, il est important de signaler que ce type de bâtiment a l'obligation de s'implanter à distance des habitations et donc de la zone U, compte tenu des nuisances, notamment sonores, qu'il peut générer. Le dimensionnement de ce STECAL tient compte des espaces extérieurs assez conséquent que nécessite ce type de projet, pour offrir des espaces qualitatifs aux animaux, essentiels pour leur bien-être. En revanche, le règlement du STECAL pourrait être revu pour réduire les sous-destinations autorisées en AXs en **supprimant la sous-destination « commerce de détail et artisanat »** A noter, il y a un unique STECAL AXs pour le moment dans le PLUi et pas de NXs, donc cette suppression serait sans conséquence sur d'autres projets. De plus, cette sous-destination n'est pas en compatibilité avec l'OAP thématique commerce. S'il doit y avoir de la vente de produits à destination des animaux (croquettes ...) alors ce sera une activité accessoire à l'activité principale de gardiennage.	Il est décidé de revoir le **règlement écrit** du STECAL AXs pour supprimer la sous-destination « commerce de détail et artisanat ».

AR Prefecture
016-200070514-20260924-D2026_237-DE
Reçu le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026

Prise en compte des observations :

Pour tenir comptes des résultats de l'enquête publique, des observations des PPA et des observations des communes membres, il est proposé de faire évoluer le projet.

Un document annexé à la présente délibération expose l'ensemble des réponses apportées aux différents avis et contributions.

Il s'agit de modifications mineures sans incidence sur l'économie générale du projet de modification du PLUi.

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de Grand Cognac est prêt à être approuvé.

Les membres du conseil, après en avoir délibéré et à l'unanimité par 85 voix Pour, 1 Ne prend pas part au vote (Sylvie GIRARD) :

- APPROUVENT la modification de droit commun n°1 du PLUi de Grand Cognac tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- AUTORISENT le président, ou son représentant, à signer tous les actes et prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, cette délibération sera publiée sous forme électronique sur le site internet de la Communauté d'agglomération.

Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Grand Cognac et des communes membres.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La modification de droit commun n°1 du PLUi prendra effet après accomplissement des mesures de publicité et publication au Géoportail de l'urbanisme.

Le président,

Jérôme SOURISSEAU

Le président certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit, transmise au représentant de l'Etat et publiée à la date du visa. (art. L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).
La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter son entrée en vigueur.
Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Cognac dans le même délai.