

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	89
titulaires présents :	57
suppléants :	3
pouvoirs :	15
excusés :	14
votants :	75
quorum :	45
* voix pour :	75
* voix contre :	0
* abstention :	0
* NPPV :	0

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 10 Décembre 2025

*Mercredi 10 décembre 2025, à 18 heures, en vertu de la convocation du jeudi 4 décembre 2025, les membres du Conseil de Grand Cognac se sont réunis à l'Auditorium de l'hôtel d'agglomération de Grand Cognac (16000 COGNAC), sous la présidence de Monsieur Jérôme SOURISSEAU, président.*

### ETAIENT PRÉSENTS

M. Jean-Claude ANNONIER – Mmes Martine BEAUMARD – Pascale BELLE – M. Morgan BERGER – Mmes Carmen BERNARD – Lydie BLANC – MM. Patrice BOISSON – Pierre-Yves BRIAND – Mme Hélène BRISSON – MM. Jean-François BRUCHON – Dominique BURTIN – Mme Séverine CAILLÉ – MM. Romuald CARRY – Jean-Jacques DELÂGE – Hubert DEMENIER – Jacques DESLIAS – Brice DEZEMERIE – Mme Elisabeth DUMONT – MM. Bernard DUPONT – Cédric DUPUY – Michel FOUGÈRE – MM. Laurent GEORGES – Philippe GESSE – Mmes Christel GOMBAUD – Géraldine GORDIEN – M. Dominique GRAVELLE – Mme Marie-Christine GRIGNON – MM. Claude GUINET – Bernard HANUS – Christian JOBIT – Mehdi KALAI – Patrick LAFARGE – Mmes Danièle LAMBERT DANÉY – Laurence LE FAOU PARLANT – Camille LEGAY – MM. Jean-Louis LEVESQUE – Éric LIAUD – Annick-Franck MARTAUD – Mme Monique MARTINOT – MM. Christian MEUNIER – Jean-Luc MEUNIER – Mme Sylvie MOCOEUR – MM. Géraud MOURGERE – Bruno NAUDIN-BERTHIER – Mme Virginie PAILLETTE-RIVIERE – M. Ludovic PASIERB – Mme Monique PERCEPT – MM. Gilbert RAMBEAU – Mmes Marie-Pierre REY-BOUREAU – Émilie RICHAUD – M. Florent RODRIGUES – Mme Nicole ROY – MM. Christophe ROY – Jérôme ROYER – Mme Nadège SKOLLER – M. Xavier TRIOUILLIER

### EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

Mme Christine BAUDET (donne son pouvoir à Mme Géraldine GORDIEN) – M. Fabien DELISLE (donne son pouvoir à M. Ludovic PASIERB) – Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU (donne son pouvoir à Mme Nadège SKOLLER) – M. Jean-Marc GIRARDEAU (donne son pouvoir à M. Jérôme SOURISSEAU) – M. Didier GOIS (donne son pouvoir à M. Xavier TRIOUILLIER) – M. Lilian JOUSSON (donne son pouvoir à Mme Pascale BELLE) – M. Yannick LAURENT (donne son pouvoir à M. Morgan BERGER) – M. Jean-Hubert LELIEVRE (donne son pouvoir à M. Cédric DUPUY) – Mme Léa MICHAUD-LAURICHESSE (donne pouvoir à M. Laurent GEORGES) – Mme Katie PERROIS (donne son pouvoir à M. Bruno NAUDIN-BERTHIER) – Mme Dominique PETIT (donne son pouvoir à M. Pierre-Yves BRIAND) – Mme Aurélie PINEAU (donne son pouvoir à M. Bernard HANUS) – M. Benoist RENAUD (donne son pouvoir à M. Patrice BOISSON) – Mme Nadia VARLEZ (donne son pouvoir à M. Jean-Luc MEUNIER) – M. Michaël VILLEGER (donne son pouvoir à Mme Séverine CAILLÉ)

### SUPPLÉANTS

Mme Nicole ALLAIRE (suppléante de M. Michel ECALLE) – Mme Isabelle TERMINET (suppléante de M. Jean-Philippe ROY) – M. Johan PERAUD (suppléant de Mme Marie-Jeanne VIAN)

### EXCUSÉS

MM. Pierre BERTON – Philippe BIROLLEAU – Mmes Bernadette BOULAIN – Marie-Christine BRAUD  
 MM. Sébastien BRETAUD – Jean-Christophe COR – Stéphane CORNET – Georges DEVIGE – Mme Sylvie GAUTIER – M. Jean-Marc LACOMBE – Mme Laure MANDEAU – MM. Dominique MERCIER – Gilles PREVOT – Mme Carole SAUNIER

Mme Carmen BERNARD est désignée secrétaire de séance.

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC  
ET  
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1  
DU 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°16-2024-03-27 du 27 mars 2024 portant modification de la décision institutive de 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 2024/119 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 le PLUi de Grand Cognac en vigueur ;

Vu l'arrêté du Président de l'Agglomération n°2025.09 annulant et remplaçant l'arrêté n°2025.08 engageant la modification simplifiée du PLUi de Grand Cognac ;

Vu la délibération D2025\_222 du conseil communautaire, en date du 25 juin, définissant les modalités de mise à disposition au public du dossier en vue de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Cognac ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées avant et pendant la mise à disposition du dossier au public conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine en date du 17 septembre 2025, déterminant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi de Grand Cognac

Vu la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Cognac, qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 1<sup>er</sup> octobre 2025 inclus, à l'Hôtel de Communauté ;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire et mobilités réunie le 4 novembre 2025 ;

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 3 décembre 2025.

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Considérant ce qui suit :

### 1. Motif de la modification simplifiée

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUI de Grand Cognac a été prescrite par arrêté du Président n°2025\_09 en vue de faire évoluer le règlement écrit et graphique, de modifier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'ajouter ponctuellement des changements de destination et de supprimer des emplacements réservés.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI de Grand Cognac porte sur les points suivants :

- Adapter le règlement écrit du PLUI, si le besoin s'en fait sentir ;
- Préciser le règlement écrit sur les annexes et extensions en zone A et N ;
- Préciser le règlement écrit sur les clôtures ;
- Modifier le règlement écrit pour permettre les hébergements touristiques en zone U ;
- Modifier le règlement écrit pour autoriser la destination « établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » sous condition en zone A ;
- Permettre un phasage des projets dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ;
- Modifier le schéma de principe d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur la commune d'ARS,
- Supprimer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Val de Cognac et Segonzac ;
- Procéder à des ajustements du règlement graphique afin de changer le zonage au sein des zones U et AU ;
- Ajouter ponctuellement des changements de destination dans le respect des critères définis dans le PLUI ;
- Supprimer des emplacements réservés.

Il est précisé que, postérieurement à l'engagement de la procédure, il n'a pas été utile de procéder à la suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Val de Cognac et Segonzac, qui ont été retirées de la procédure.

La consultation des PPA et la mise à disposition au public du dossier n'ont ainsi pas portées sur ce point.

### 2. Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

A la suite de la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, cinq avis ont été reçus :

- Communauté de Communes du Rouillacais ;
- Direction départementale des Territoires ;
- Département de la Charente ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente ;
- Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Bordeaux ;

Tous donnent un avis favorable au projet.

Afin de prendre en compte l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Charente ainsi que celui du Département de la Charente, le projet a fait l'objet d'évolutions.

La prise en compte de ces avis est présentée en annexe.

Les modifications proposées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

### 3. Déroulement de la mise à disposition du public

Par délibération en date du 25 juin 2025, le conseil communautaire a fixé les modalités de mise à disposition au public du dossier en vue de la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Ces modalités sont les suivantes :

- Le projet de modification simplifiée n°1 finalisé, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public à compter du lundi 1er septembre 2025 et jusqu'au mercredi 1er octobre 2025, soit pour une durée de 31 jours ;
- La mise à disposition s'est faite :  
Au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, 6 rue de Valdepeñas 16100 COGNAC les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 et les vendredis de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h00 ;
- Un registre permettant au public de consigner ses observations était disponible au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac. Il a été clôturé le mercredi 1er octobre 2025 à 17h30 ;
- Le dossier était également consultable sur le site internet de Grand Cognac ;
- Le public a été informé par l'insertion d'un avis de mise à disposition du public, dans le journal « La Charente Libre » en date du 19 août 2025.

### 4. Observations portées au registre :

Le bilan de la mise à disposition du dossier au public, réalisée du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 1<sup>er</sup> octobre 2025 inclus est le suivant :

- aucune observation sur le registre de l'Hôtel de Communauté ;
- aucun courrier reçu à l'Hôtel de Communauté ;
- aucun mail reçu sur l'adresse électronique [ms1-grand-cognac@grand-cognac.fr](mailto:ms1-grand-cognac@grand-cognac.fr)

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Cognac est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les membres du conseil, après en avoir délibéré et à l'unanimité par 75 voix Pour :

- APPROUVENT le bilan de la mise à disposition tel qu'il a été présenté ;
- APPROUVENT la modification simplifiée n°1 du PLUi de Grand Cognac tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- AUTORISENT le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents.



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. L. 2131-1 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.*



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## **Livret 3 – Partie justificative** **Modification Simplifiée n°1**

**Approuvée le 10/12/2025**

atelier**urbanova**  
urbanisme & architecture

## SOMMAIRE

1. Précisions et Modifications du règlement écrit	Page 2
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	Page 25
3. Modifications de zonage	Page 28
4. Changements de destination	Page 47
5. Suppression / Modification d'Emplacements Réservés	Page 69
6. Rectification erreur matérielle	Page 85
7. Incidences environnementales	Page 88
8. Compatibilité avec le PADD	Page 90
9. Compatibilité avec les documents-cadres	Page 95
10. Tableau comparatif des superficies par type de zone	Page 97

**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## **1. Précisions et Modifications du règlement écrit**

## Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures

**Problématique** : Il s'agit de revoir le règlement écrit au niveau de l'article 4 des dispositions communes à toutes les zones (sur les clôtures), afin de revoir la phrase suivante :

*« L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme ».*

Cependant, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, la délibération est à prendre par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en proposant la formulation suivante :

*« L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme »*

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de corriger une erreur matérielle, sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement.

## Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS COMMUNES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS COMMUNES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

## Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

**Problématique** : Il s'agit de revoir le règlement écrit afin d'insister sur la bonne intégration paysagère et architecturale des constructions en zone A et N.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est apparu que le fait de ne faire mention que de « la bonne intégration dans l'environnement » pour les nouvelles constructions en zone A et N pouvait poser quelques difficultés à l'instruction de certains dossiers. En effet, l'attention à porter à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions n'est pas spécifiquement mentionnée. Il est donc proposé d'ajouter une mention spécifique sur la bonne intégration paysagère et architecturale, au sein des articles A3 et N3 du règlement écrit.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur. Cela va dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage, de l'environnement et de l'architecture environnante.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (intégration paysagère et architecturale).



## Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE A3

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

## Motif 1.2 . Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE N3

#### Au sein de la zone N uniquement :

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :** les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE N3

#### Au sein de la zone N uniquement :

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement **ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère** et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :** les constructions nouvelles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.

## Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives

**Problématique** : Il s'agit de prévoir une exception pour les règles d'implantation des constructions en limite séparative (pour le cas de l'évolution des constructions situées entre 0 et 2m des limites séparatives).

**Avis technique et justification de la modification** : Au sein des articles 4 des zones U, AU, A et N, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives mentionne que les constructions peuvent s'implanter en stricte limite ou en observant un retrait de 2m minimum. Cette règle ne tient pas compte d'éventuelles constructions qui seraient implantées, en tout ou partie, dans cette bande de 0 à 2m de la limite séparative et pour lesquelles, une extension serait à prévoir. Il est proposé d'ajouter, au sein des articles 4 du règlement spécifique à chaque zone, une exception au sein des règles sur les implantations par rapport aux limites séparatives de manière à tenir compte des possibles besoins d'évolutions des constructions existantes, implantées dans la bande de 0 à 2m des limites séparatives.

A l'instar de ce qui est rédigé concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, il est proposé d'ajouter des points de vigilance concernant les règles sur les implantations en limites séparatives.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur. Cela permet de tenir compte de constructions existantes et de leur permettre des évolutions harmonieuses et respectueuses des formes urbaines traditionnelles.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (formes urbaines plus qualitatives).

## Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES U4 - AU4 - A4 - N4

#### 2. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES U4 - AU4 - A4 - N4

#### 2. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Il est possible de déroger à cette règle, dans le cas de l'évolution d'une construction existante implantée au sein de cette bande de 0 à 2m de la limite séparative. Dans ce cas-là, le retrait de la nouvelle construction pourra suivre celui de la construction existante.

Tout en veillant à :

- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

**Problématique** : A la lecture du règlement écrit actuel, les abris pour animaux ne sont pas spécifiquement réglementés en zone A et N. Il s'avère nécessaire de prévoir une règle en ce sens.

**Avis technique et justification de la modification** : Le règlement écrit en vigueur ne prévoit pas de règle spécifique concernant les conditions d'implantation et de construction d'abris pour animaux pour des tiers non-agriculteurs. L'abri pour animaux ne peut pas être rattaché à une annexe à l'habitation principale, qui se trouve sur la même unité foncière que la dite habitation principale et doit être implantée à une distance maximale de cette dernière (30m en zone A et 25m en zone N).

Dans tous les cas, les abris pour animaux (pour des tiers non agriculteurs) sont nécessaires à encadrer (même si ce type de construction ne rentre pas dans les sous-destination identifiées au sein du code de l'Urbanisme), car ils répondent à un besoin important sur le territoire qui ne peut pas être nié et pour lequel, le service instructeur se trouve régulièrement sollicité.

Il est donc proposé d'ajouter une règle propre à la construction d'abris pour animaux en zone A et N, au sein des articles A3 et N3 et de cadrer leurs gabarits au sein des articles A4 et N4. Afin de limiter l'impact de ces constructions sur l'environnement, les pratiques agricoles et sur les paysages, ces abris devront être démontables et non clos.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et pour répondre à une situation déjà présente sur le territoire.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (encadrement des abris pour animaux afin d'éviter que leur implantation (inévitables) reste sans encadrement réglementaire.

**Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N**Règlement écrit **AVANT** la Modification**ARTICLES A3 - N3**

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère**. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de **ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Règlement écrit **APRES** la Modification**ARTICLES A3 - N3**

Les constructions d'abris pour animaux, non liées au siège d'une exploitation agricole sont admises, à condition :

- De présenter une structure démontable permettant un retour à l'état naturel du site ;
- D'être non closes ;

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :** les constructions **liées et nécessaires** à l'activité des exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'exploitation, diversification activité agricole, serres démontables, tunnels plastiques, installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, agrivoltaïsme ...etc.) sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère**. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe) sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pour la destination « habitation » :** les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, **d'une bonne intégration architecturale et paysagère** et de **ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi**. Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.



## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 1. Hauteur

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 1. Hauteur

Les constructions **d'abris pour animaux**, non liés à une exploitation agricole, devront respecter une hauteur maximale de 3.50m.

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

**Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** : la hauteur des constructions devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs différentes ou spécifiques peuvent néanmoins être autorisées ou demandées, pour tenir compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement immédiat de la zone
- **De l'intégration paysagère**

## Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

##### Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

Les **constructions nouvelles** d'abris pour animaux, non liées à une exploitation agricole, sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, pour la durée du PLUi.

En cas d'**extension d'un abri pour animaux** existant, la **surface totale de l'abri (existant + extension) est limitée à 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol**, pour la durée du PLUi.

##### Pour la destination « exploitation agricole » :

Les constructions agricoles à usage de commerce en vente directe sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

**Problématique** : Il s'agit aussi de repréciser la règle concernant la transformation d'annexes existantes (relevant de la sous-destination « logement ») en logement ou chambre d'hôte/meublé de tourisme.

En revanche, les nouvelles constructions d'annexes en zone A et N ne doivent pas aboutir à la création de nouveaux logements (sur la durée de vie du PLUi).

Concernant la règle des changements de destination, il s'agit de revoir la formulation pour ne pas maintenir le fait que les changements de destination seront possibles **uniquement** sur les bâtiments repérés au document graphique (référence à la Loi Daubié).

De plus, il faut repréciser si la superficie des nouvelles constructions d'extensions s'exprime en « emprise au sol » ou en « surface de plancher ».

**Proposition de modification du règlement** : Il est proposé de repréciser la règle sur les annexes et extensions autorisées en zone A et N, afin de mentionner que l'interdiction de création de nouveaux logements est uniquement interdite pour les nouvelles constructions d'annexes et d'extension (en précisant également que cette règle est valable sur la durée de vie du PLUi). Il est en revanche possible de créer un nouveau logement au sein d'une annexe ou d'une dépendance existante (relevant de la sous-destination « logement »)

Concernant la règle sur la superficie des extensions autorisées en zone A et N, il est proposé de reformuler, au sein des articles A4 et N4, la règle (sans en changer le sens) pour exprimer clairement que l'on règlemente l'emprise au sol (et non pas la surface de plancher).

Concernant la règle sur les changements de destination, il est proposé de ne pas maintenir le fait que seuls les bâtiments repérés au règlement graphique pourront changer de destination (car il peut y avoir des dérogations notamment en lien avec les dispositions de la Loi Daubié).

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement car ne fait que préciser une règle existante (sans ouverture de constructibilité supplémentaire).

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A3 – N3

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.** Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A3 – N3

Pour la destination « habitation » :

- Les nouvelles constructions à compter de la date d'approbation du PLUi correspondant à des extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. **Ces nouvelles constructions d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.**
- Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi, la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.
- Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques.

## Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

(...)

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLES A4 – N4

#### 5. Emprise au sol des constructions

(...)

##### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- **Que leur emprise au sol soit limitée** à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, **que leur emprise au sol soit limitée** à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

(...)

## Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable

**Problématique** : Il apparaît important de définir précisément les dispositifs de type claires-voies et les brise-vues en matière de clôtures afin de permettre une distinction plus simple entre les deux.

Aussi, il apparaît nécessaire de rappeler que les clôtures de champ et d'enclos pour animaux ne sont pas concernées par la déclaration préalable.

Il est également nécessaire de corriger le fait que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil communautaire (et non du conseil municipal) de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

**Avis technique et justification de la modification** : A la suite d'un échange avec le service instructeur, un certain nombre de termes nécessitent d'être reprécisés ou mieux définis dans le cadre du lexique présenté en introduction du règlement écrit. Il est donc proposé de revoir le lexique pour permettre une meilleure compréhension des termes utilisés dans le règlement et plus particulièrement au sujet des clôtures. Pour ce dernier sujet, il s'agit également de revoir les éléments d'illustrations (images de référence) pour aider à la compréhension des termes.

L'article R.421-2 g) du CU précise que les clôtures ne sont pas soumises à déclaration préalable en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du CU, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'article R421-12 d) du CU précise que sont soumises à déclaration préalable les clôtures dans les communes ou parties de communes ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En conclusion, seules les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable sur le territoire de Grand Cognac.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser et de détailler le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (en précisant les définitions des termes employés dans le règlement), sans modifier le sens de la prescription et sans incidence sur les règles d'urbanisme en vigueur.

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur l'environnement.



## Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### Lexique

#### Brise-vue :

Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. (voir exemples sur photographies ci-dessous).



#### Dispositif à claire-voie :

Clôture, grille ou garde-corps, ajouré, non opaque, formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (voir exemples sur photographies ci-dessous).



Règlement écrit **APRES** la Modification

### Lexique

#### Brise-vue :

Un brise-vue est un élément de clôture, qui se présente sous forme de parois ajourées ou non, jouant un rôle de séparation et de préservation de l'intimité. **Ce dispositif ne laisse pas de perméabilité visuelle.** (voir exemples sur photographies ci-dessous).



#### Dispositif à claire-voie :

**Un dispositif à claire-voie est ajouré, non opaque, formé d'éléments horizontaux ou verticaux, espacés et laissant du jour entre eux. Ce dispositif permet une perméabilité visuelle.** (voir exemples sur photographies ci-dessous).



## Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable

Règlement écrit **AVANT** la Modification

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil municipal de la commune concernée, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable à la suite d'une délibération du conseil **communautaire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac**, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. **Toutefois, cela ne concerne pas l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, qui n'est pas soumise à déclaration préalable.**

## Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l'hébergement touristique en zones U

**Problématique** : Il s'agit d'ouvrir le champ des sous-destinations autorisées en zone U en lien avec l'hébergement touristique, de manière à s'inscrire dans les grandes orientations du territoire pour promouvoir et accompagner le développement touristique (en lien avec la Flow Vélo notamment).

**Avis technique et justification de la modification** : Pour rappel, le règlement de la zone U autorise les sous-destinations « logement » et « hébergement » de la destination « habitation ». La sous-destination « logement » recouvre notamment :

- les chambres d'hôtes (au sens des articles L324-3 et D.324-13 du code du tourisme) : limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes (accueil assuré par l'habitant).
- les meublés de tourisme

En revanche, le règlement de la zone U n'ouvre pas la possibilité de la sous-destination « autres hébergements touristiques ». Pourtant, la collectivité souhaiterait pouvoir développer ce type d'hébergements au sein des zones U de son territoire, dans un souci de renforcement des fonctions urbaines, d'accueil des touristes et de valorisation des centralités.

Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels (qui sont déjà autorisés en U), destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances. Par ailleurs, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs sont interdits en zone U (voir article U2 du PLUi).

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser le contenu du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, en tenant compte des besoins du territoire en matière d'hébergement touristique en U (compatibilité avec les orientations du PADD).

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (renforcer l'accueil touristique en zone U permet de réguler le développement de ce type de projets en zone A et N).

Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l’hébergement touristique en zone U

Règlement écrit

AVANT

la Modification

ARTICLE U1

		Zone U	Secteur Ue
destinations	sous-destinations		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique		
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Règlement écrit

APRES

la Modification

ARTICLE U1

		Zone U	Secteur Ue
destinations	sous-destinations		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X



## Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »

**Problématique** : Précision à apporter au règlement pour permettre le phasage dans les opérations d'aménagement couvertes par une OAP sectorielle (en AU et U).

**Proposition de modification du règlement** : L'article AU3 du règlement écrit mentionne bien : « *Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal* ».

Il est proposé de reporter ce même principe au sein de l'article U3 du règlement écrit pour permettre également un phasage dans les opérations d'aménagement concernant des secteurs couverts par une OAP sectorielle au sein des zones U.

**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de préciser le contenu du règlement écrit afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement d'ensemble (en instaurant la possibilité d'un phasage).

**Conclusion** : Ceci est sans incidence sur le respect de l'environnement.



## Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »

Règlement écrit **AVANT** la Modification

### ARTICLE U3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Règlement écrit **APRES** la Modification

### ARTICLE U3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Les secteurs couverts par une « Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle- intensification urbaine » peuvent être aménagés en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec ladite « Orientation d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **2. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

## Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars

**Problématique** : Il s'agit de revoir le schéma de l'OAP sectorielle « intensification urbaine » n°1 sur la commune d'Ars.

**Avis technique et justification de la modification** : des fouilles archéologiques ont eu lieu sur la partie sud de ce secteur couvert par une OAP, venant complexifier l'opération d'aménagement dans sa globalité. Dans un premier temps, seule la partie Nord du site serait urbanisée. C'est pourquoi, il est impératif de permettre une entrée/sortie depuis la frange Est (et non une simple sortie). Cette modification permet de rendre possible un phasage en deux temps de cette opération (avec une première phase correspondant à l'aménagement de la partie Nord). De plus, dans une logique et une cohérence globale à l'échelle du site, l'accès côté Sud passerait également en double sens.



**Incidences environnementales** : Cette modification permettra de revoir le principe de desserte de ce secteur pour tenir compte des fouilles archéologiques.

**Conclusion** : Cette modification a une incidence **positive** sur le respect de l'environnement (tenir compte de la richesse archéologique).

## Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



### Prescriptions

**Accès et desserte** : 2 accès à créer : un au Sud, l'autre à l'Est (en empruntant le chemin déjà existant). Privilégier l'implantation d'accès à sens unique : sous réserve de contraintes techniques, instaurer un accès entrant au Sud et un accès sortant à l'Est. Créer un cheminement piéton/vélo à l'intérieur du terrain reliant ces deux accès.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue** : Le long du bord Sud, planter une haie (but : qualité paysagère), et préserver le fossé existant. Préserver l'arbre repéré sur la partie Ouest.

**Patrimoine à valoriser** : Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser** : Néant.

**Espaces publics et convivialité** : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain

**Autres prescriptions** : Néant

OAP sectorielle **APRES** la Modification



### Prescriptions

**Accès et desserte** : 2 accès à créer : un au Sud, l'autre à l'Est (en empruntant le chemin déjà existant). Privilégier l'implantation d'accès **en double sens**. Créer un cheminement piéton/vélo à l'intérieur du terrain reliant ces deux accès.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue** : Le long du bord Sud, planter une haie (but : qualité paysagère), et préserver le fossé existant. Préserver l'arbre repéré sur la partie Ouest.

**Patrimoine à valoriser** : Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser** : Néant.

**Espaces publics et convivialité** : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain

**Autres prescriptions** : Le secteur pourra s'aménager en plusieurs tranches.

**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

### **3. Modifications liées à des évolutions de zonage**



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

**Problématique** : Bourg Charente (parcelles AK 200, 201) : passer de la zone AUe à du AU pour permettre la mise en œuvre d'un projet de logements (dont logements sociaux) et d'une crèche.

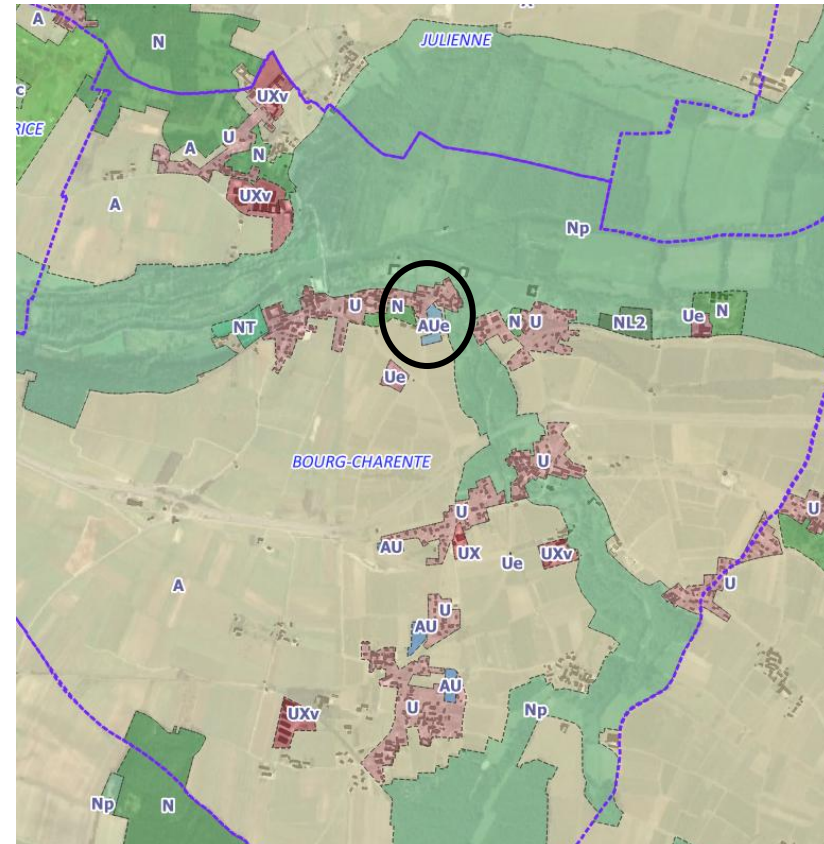
### Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer en AU cette zone initialement zonée en AUe, de manière à élargir le champ des sous-destinations autorisées et permettre l'implantation de logements sociaux. Ce projet répond à un objectif de mixité sociale et de mixité fonctionnelle. En effet, les zones AUe ne permettent que des constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il convient donc de basculer en AU pour permettre de recouvrir également la destination « habitation » pour l'accueil des logements sociaux.

### Incidences environnementales :

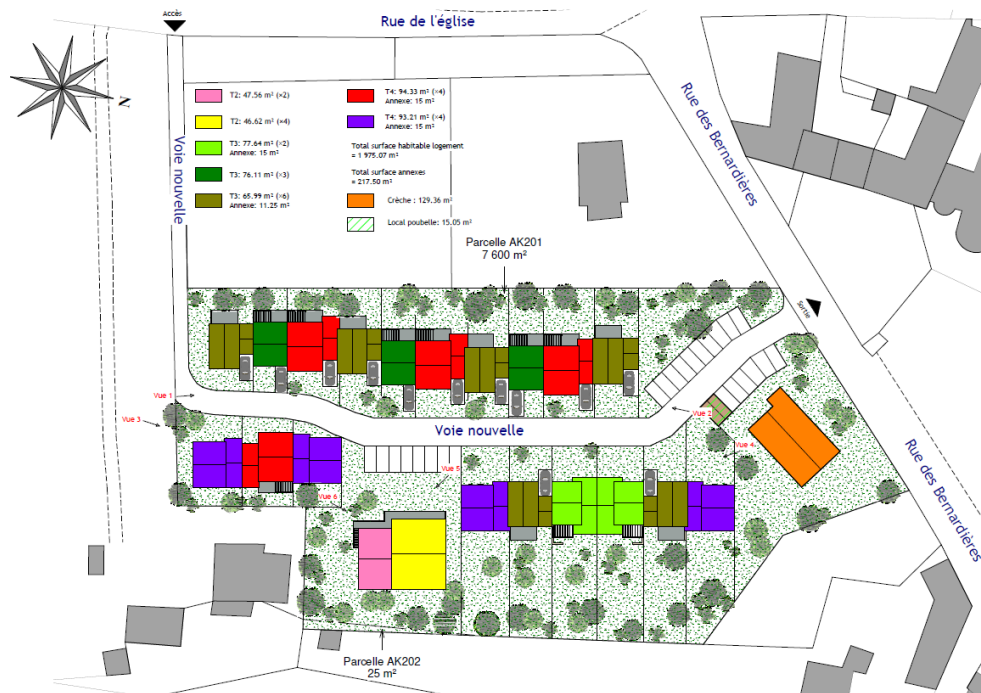
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone à urbaniser pour permettre de répondre à un projet de mixité fonctionnelle et sociale (orientation du PADD). Le zonage en vigueur affiche déjà une zone à urbaniser sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en permettant équipement et habitat), encadrées par une OAP sectorielle.

**Conclusion** : Cette modification aura des incidences **positives** sur l'environnement (ajout d'une OAP venant cadrer les principes d'aménagement tenant compte de l'environnement du projet)



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

Extrait du plan de masse du projet



T2: 47.56 m<sup>2</sup> (x2)

T2: 46.62 m<sup>2</sup> (x4)

T3: 77.64 m<sup>2</sup> (x2)  
Annexe: 15 m<sup>2</sup>

T3: 76.11 m<sup>2</sup> (x3)

T3: 65.99 m<sup>2</sup> (x6)  
Annexe: 11.25 m<sup>2</sup>

T4: 94.33 m<sup>2</sup> (x4)  
Annexe: 15 m<sup>2</sup>

T4: 93.21 m<sup>2</sup> (x4)  
Annexe: 15 m<sup>2</sup>

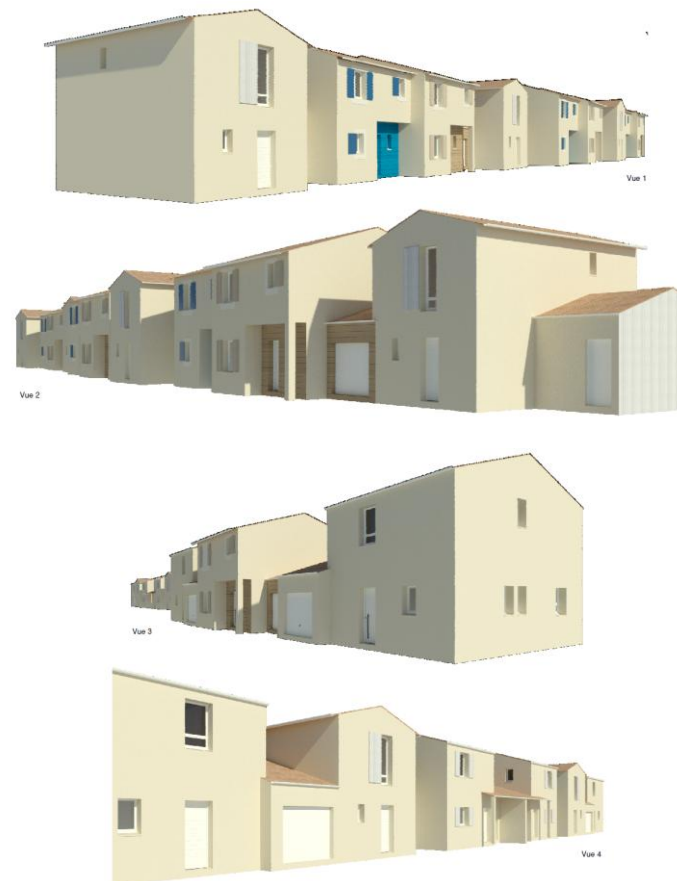
Total surface habitable logement  
= 1 975.07 m<sup>2</sup>

Total surface annexes  
= 217.50 m<sup>2</sup>

Crèche: 129.36 m<sup>2</sup>

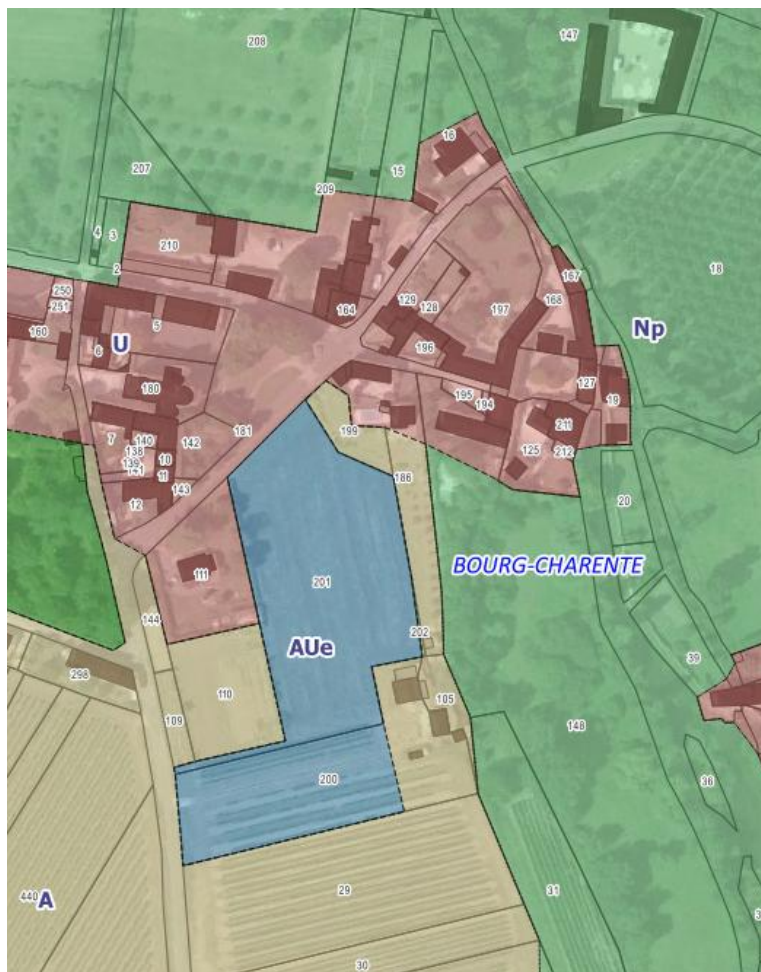
Local poubelle: 15.05 m<sup>2</sup>

Extrait des vues 3D du projet

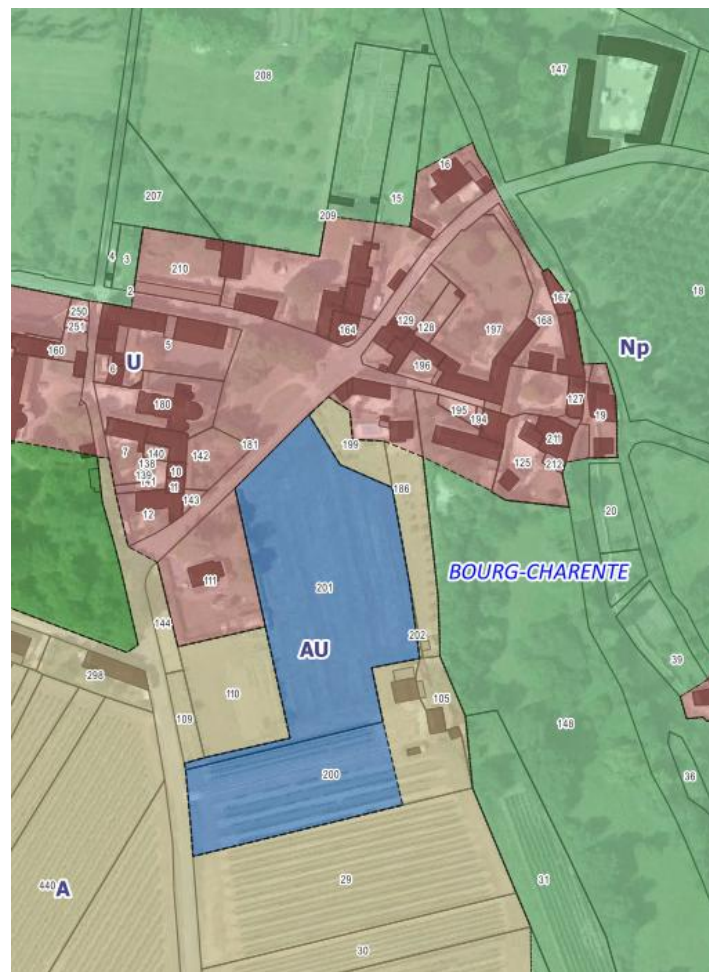


## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





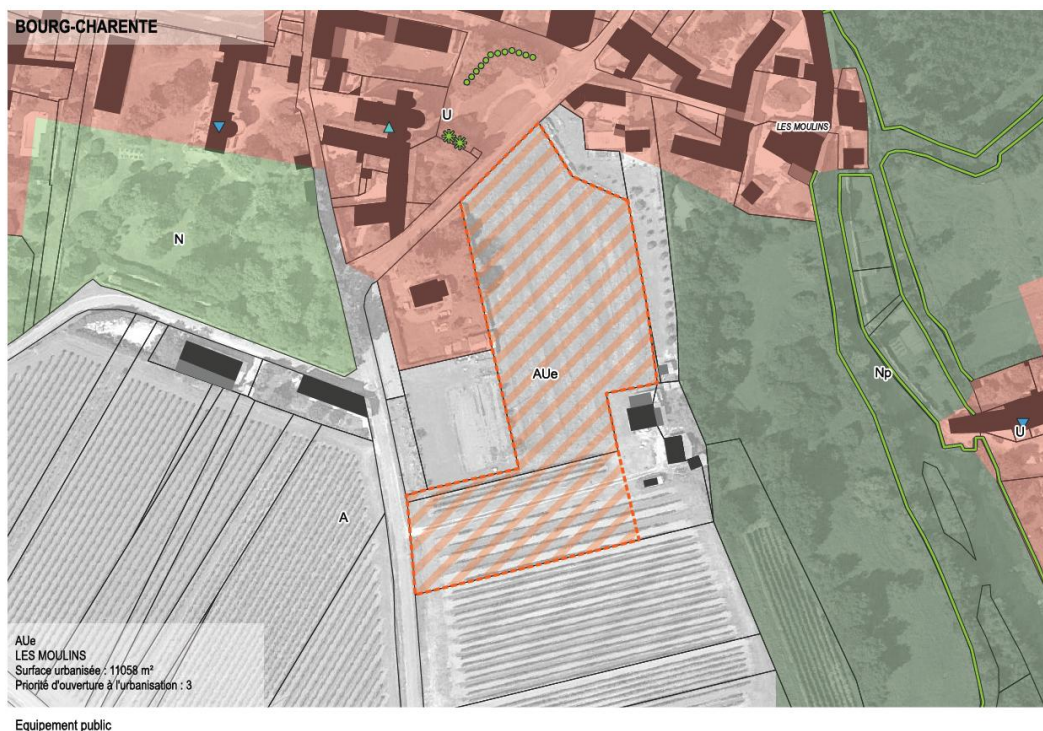
## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

OAP sectorielle **APRES** la Modification

*Extrait de l'atlas des zones AUe*

*Extrait de l'atlas des zones AUe*

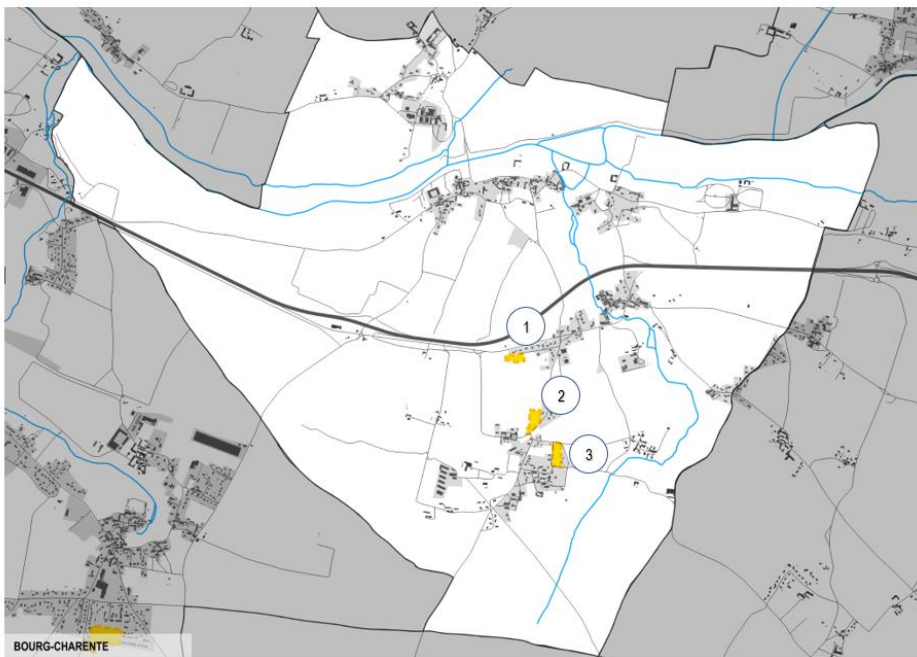


Néant

## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

BOURG-CHARENTE



OAP sectorielle **APRES** la Modification

BOURG-CHARENTE



## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté d'Agglomération de Grand Cognac



BOURG-CHARENTE - AU

11058 m² - Commune rurale - 11 logts./ha  
Nombre de logements minimum : 12

0 10 20 m

### OAP n°4

#### Caractéristiques principales

**Topographie :** Déclivité légère et présence d'un talus côté Nord.

**Situation et desserte :** Surface : 11 058 m². Terrain situé en continuité directe du bourg, face à l'arrière de l'église. Présence de 2 voiries en bordure de zone (route de Jarnac au Nord, rue des Bernardières à l'Ouest).

**Patrimoine bâti ou paysager :** Néant.

**Vues et perspectives :** Vue sur l'arrière de l'église depuis la partie Nord du site.

**Autres particularités du secteur :** Présence d'un terrassement en partie Nord du secteur.

OAP SECTORIELLES

OAP - extension urbaine





## Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

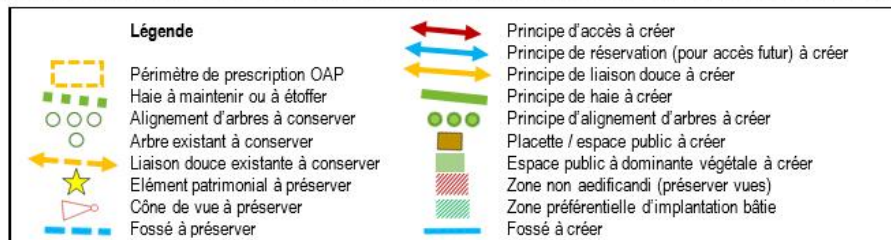
Communauté d'Agglomération de Grand Cognac



BOURG-CHARENTE - AU

11058 m² - Commune rurale - 11 logts /ha)  
Nombre de logements minimum : 12

0 10 20 m



### Objectifs minimaux :

Nombre de logements minimum à créer

12

Pourcentage minimal de logement social

50%

### OAP n°4

#### Prescriptions

**Accès et desserte :** Sous réserve de contraintes techniques, mettre en place un principe d'accès à la zone en sens unique (entrée au sud / sortie au Nord) avec un principe de voirie de desserte interne dans l'axe Sud/Nord. Assurer la continuité piétonne vers le parc communal situé à l'arrière de l'église.

**Végétation et lien avec la trame verte et bleue :** Pour une bonne insertion paysagère, favoriser autant que possible l'implantation de motifs végétalisés sur le pourtour du terrain d'assiette.

**Patrimoine à valoriser :** Néant

**Points de vue et perspectives à valoriser :** La vue sur l'église en partie Nord doit être valorisée dans le cadre du projet.

**Espaces publics et convivialité :** La voie de desserte constitue l'espace commun de rencontre et se doit d'être aménagée de manière à permettre une circulation piétonne sereine et apaisée.

**Autres prescriptions :** Implanter un équipement public structurant en partie Nord du site (face au parc situé à l'arrière de l'église).

OAP SECTORIELLES

OAP – extension urbaine

## Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette

**Problématique** : Sur la commune des Métairies, il s'agit de basculer la parcelle B244 de Ue à U pour permettre l'accueil d'une supérette API sur la parcelle.

**Avis technique et justification de la modification :**

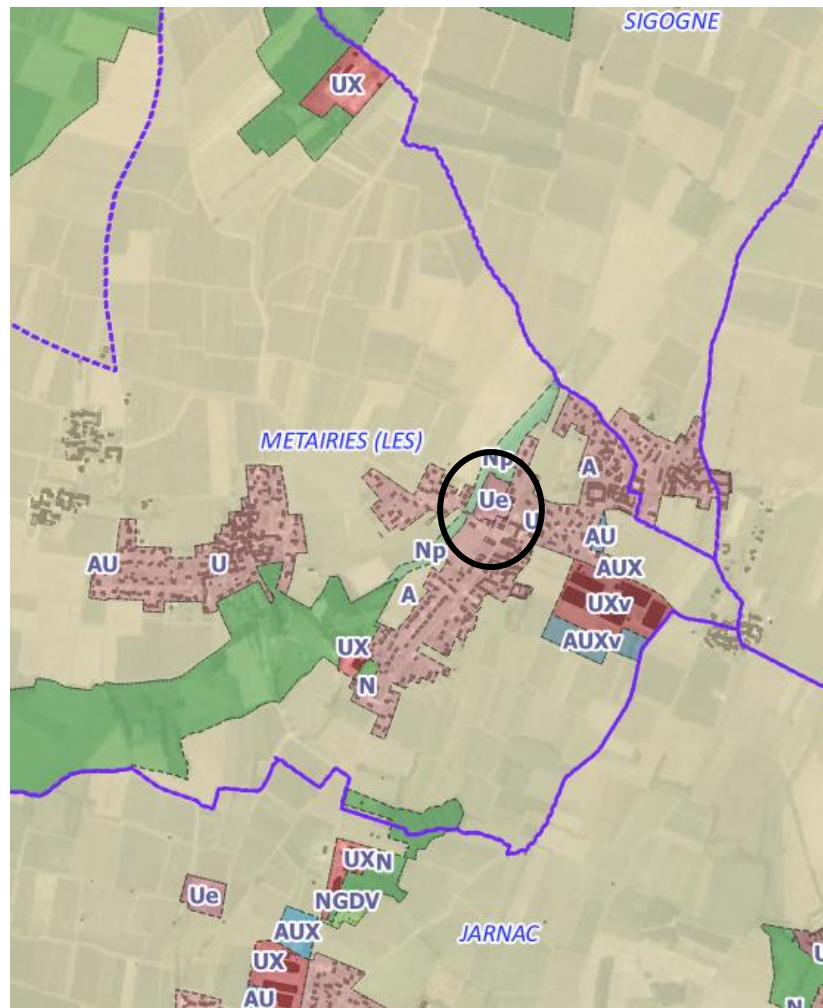
Il est proposé de basculer la parcelle B244 du bourg des Métairies de Ue en U pour permettre l'implantation d'une supérette API, importante pour le maintien de la vie de ce village. Cela ne concerne que la parcelle mentionnée ci-avant mais pas le reste du secteur Ue, qui demeure inchangé. Il est important de noter que la parcelle concernée (B244) est de maîtrise foncière communale.

En toute logique et cohérence, cette modification de zonage entraîne également la modification du périmètre de l'espace de centralité » de ce bourg au sein de l'OAP thématique « commerce ».

**Incidences environnementales :**

Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine pour permettre de répondre à un projet d'implantation de supérette (compatible avec les orientations du PADD). Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en permettant l'implantation d'un petit commerce, mixité fonctionnelle).

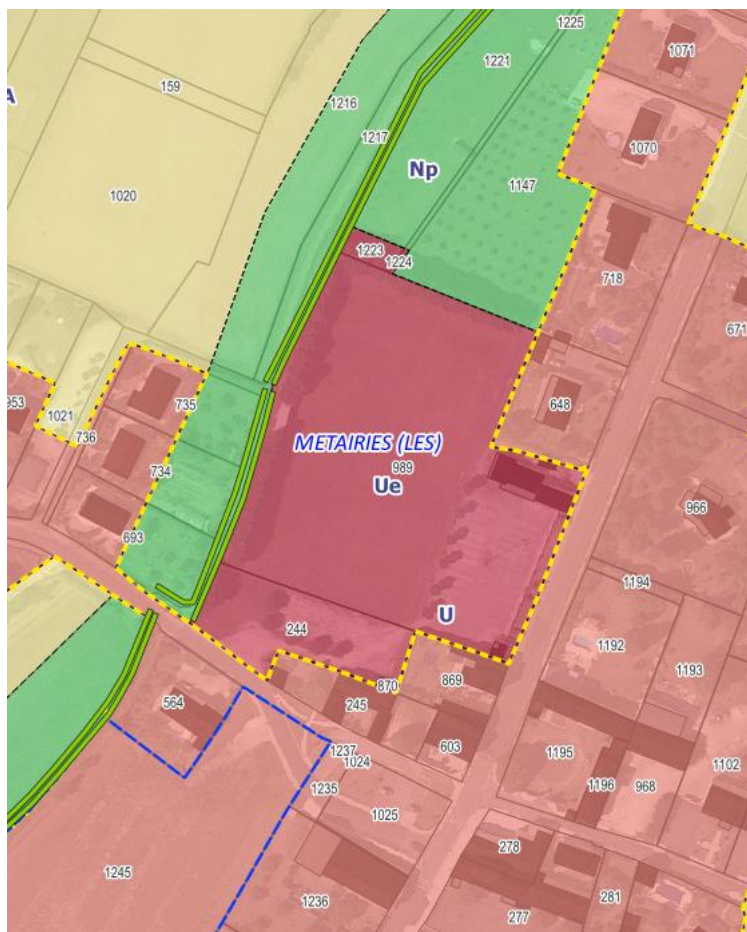
**Conclusion** : Cette modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.



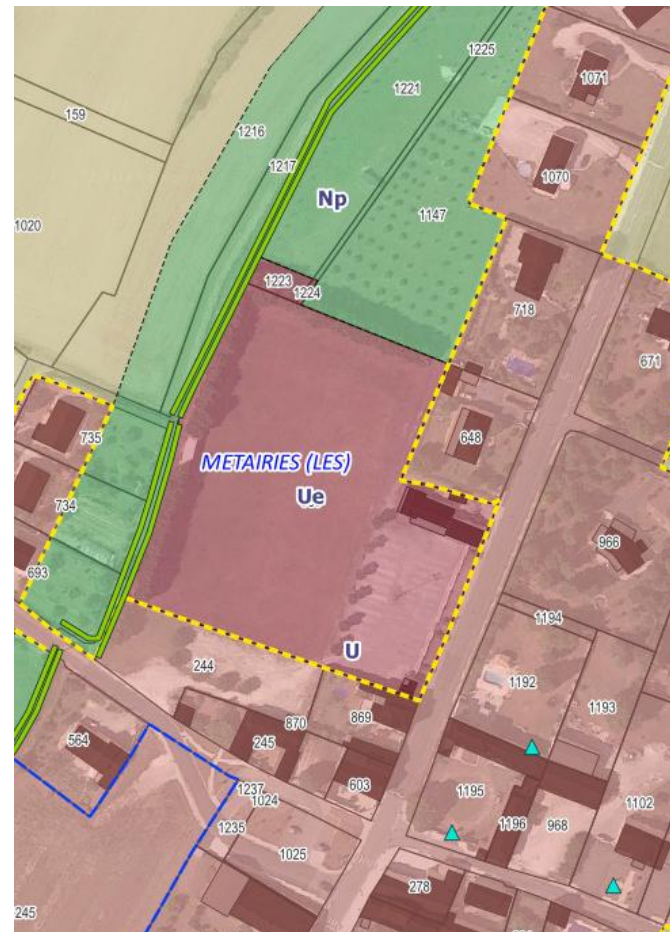


## Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



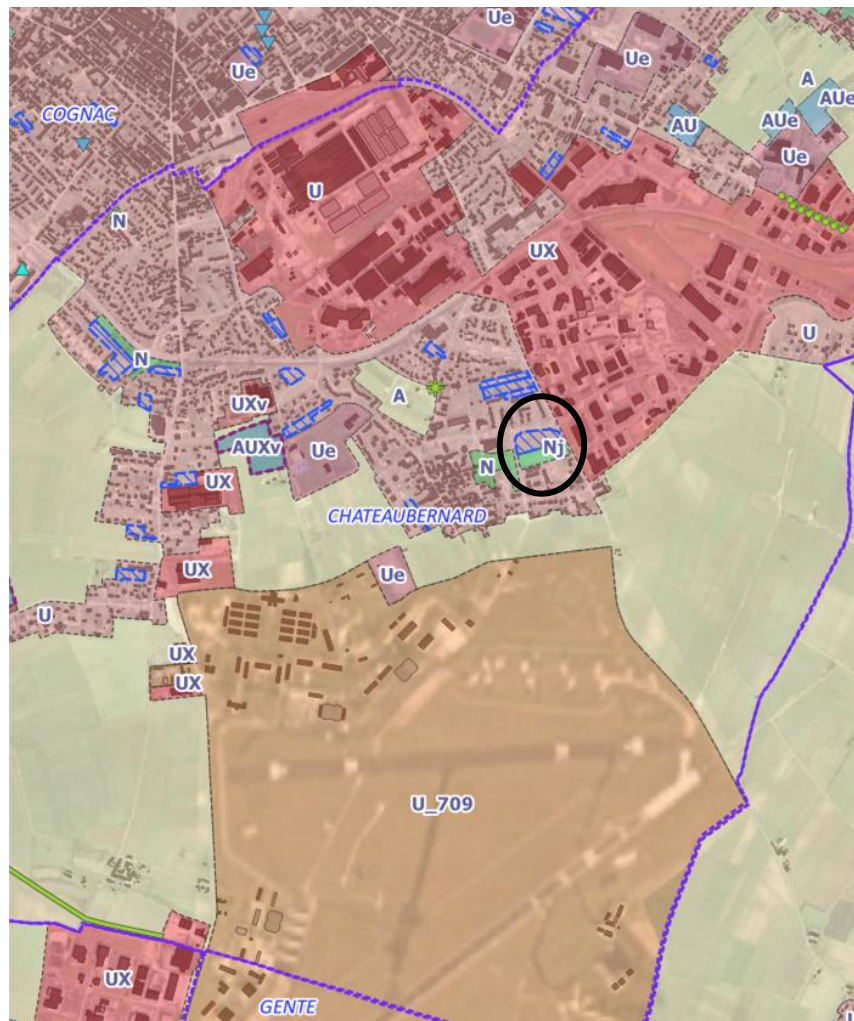
### **Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel**

**Problématique** : Châteaubernard (parcelles AT246, AT19 et AT20) : passer de U à Ue (possible extension du parking du Castel)

**Avis technique et justification de la modification** : La modification du zonage est liée au projet de la commune d'extension du parking de la salle de spectacle du Castel. La commune dispose de la maîtrise foncière des parcelles AT246 et 20 mais pas de la AT 19 qui est centrale et qui a vocation à accueillir du logement.

Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine (et délimitation OAP) pour permettre de répondre à un projet de développement d'un équipement public. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en fléchant la destination « équipement public »).

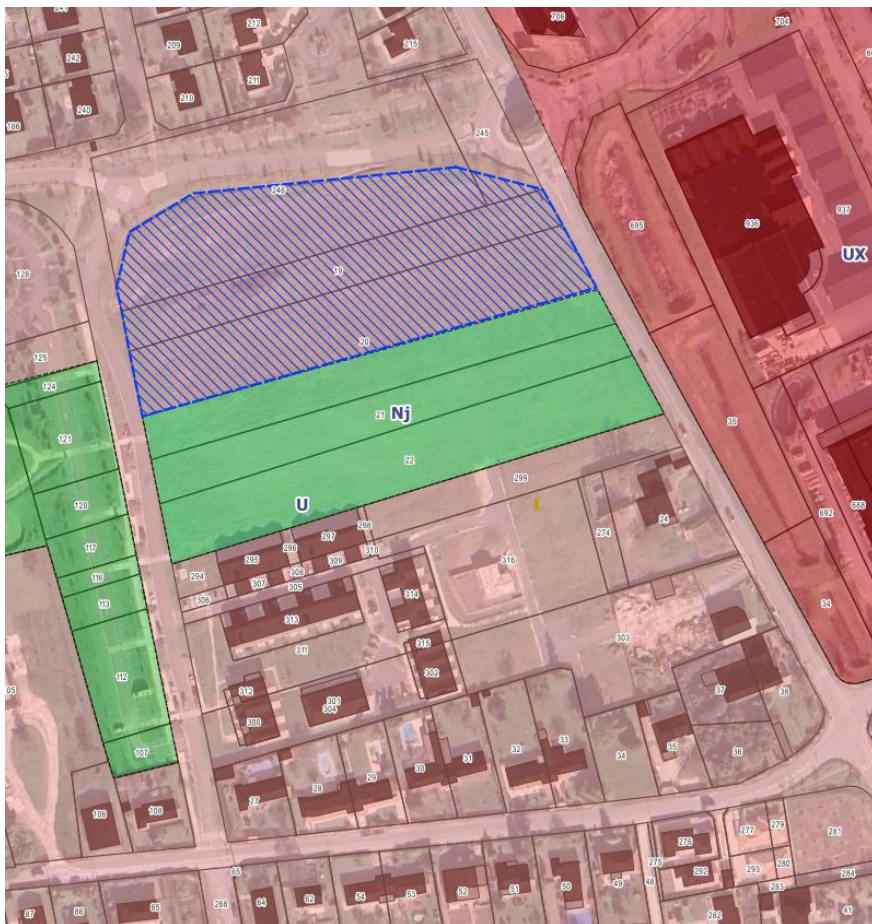
**Conclusion : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.**



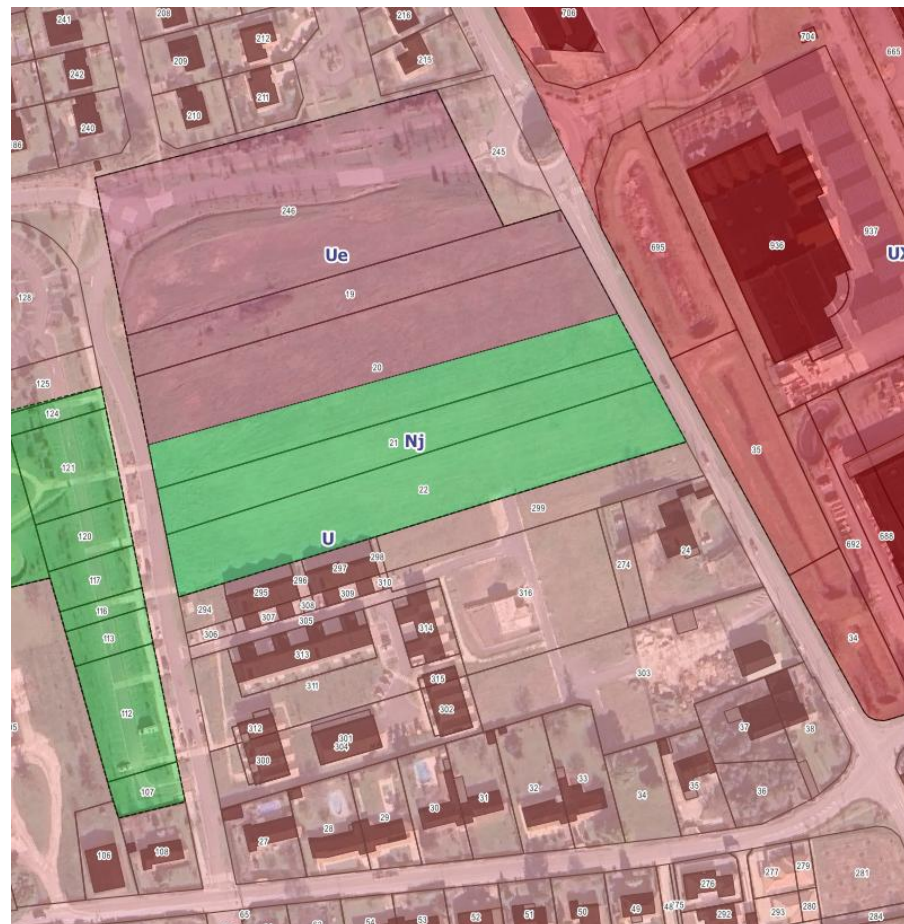


## Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

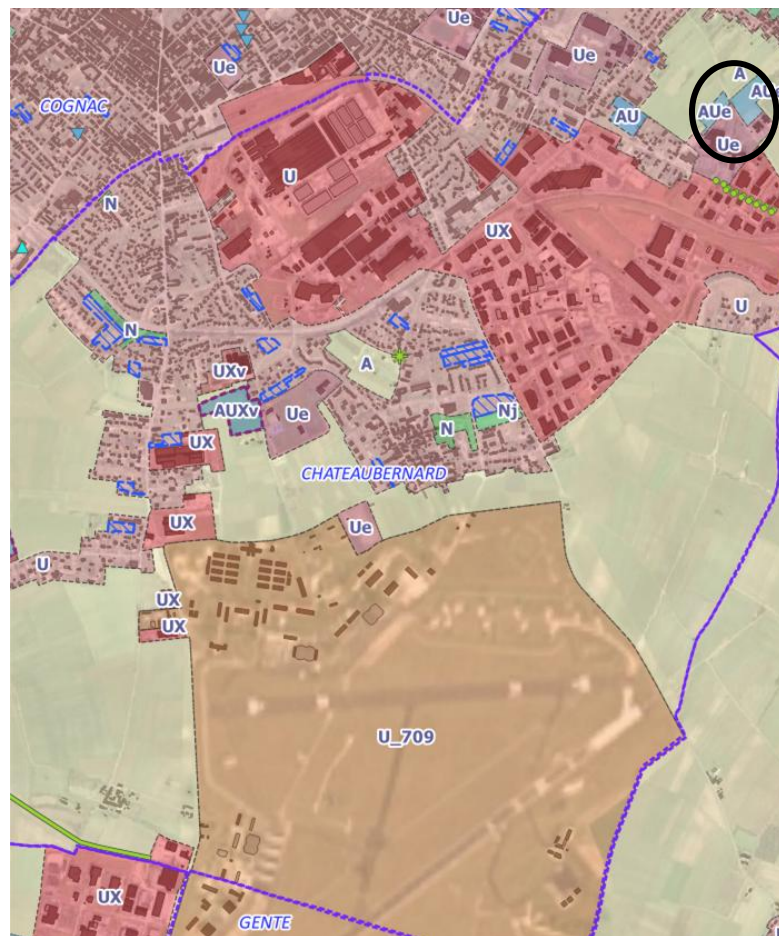
**Problématique** : Il s'agit de créer un sous-secteur spécifique pour permettre la réalisation d'un projet de logements/hébergements pour les besoins du personnel de l'hôpital (internes, médecins intérimaires notamment) sur des parcelles appartenant à l'Hôpital, situées derrière l'Hôpital (parcelles AP 421, AP424, AP469 et AP473) sur la commune de Châteaubernard). Ces parcelles sont actuellement partiellement en Ue et en AUe.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de créer, au sein de l'emprise de l'Hôpital, un sous-secteur spécifique AUeh, permettant d'accueillir le projet de logement/hébergement du personnel hospitalier. Par ailleurs, le règlement écrit est enrichi de quelques prescriptions pour réglementer ce nouveau secteur. De plus, le contour de l'OAP « équipement » est revu en y intégrant les parcelles AP469 et 473 qui n'y étaient pas.

### **Incidences environnementales :**

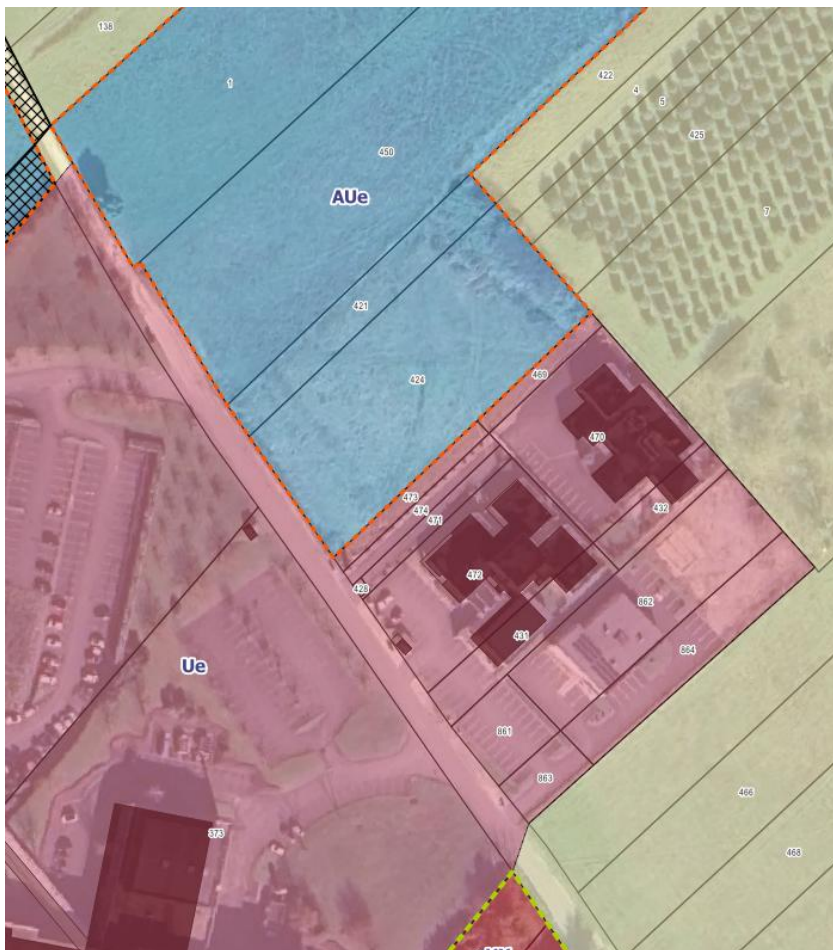
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone à urbaniser pour permettre de répondre au besoin d'hébergement du personnel médical lié à l'hôpital. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone à urbaniser sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (en fléchant la destination « habitation »).

**Conclusion** : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.



### Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

Règlement graphique **AVANT** la Modification



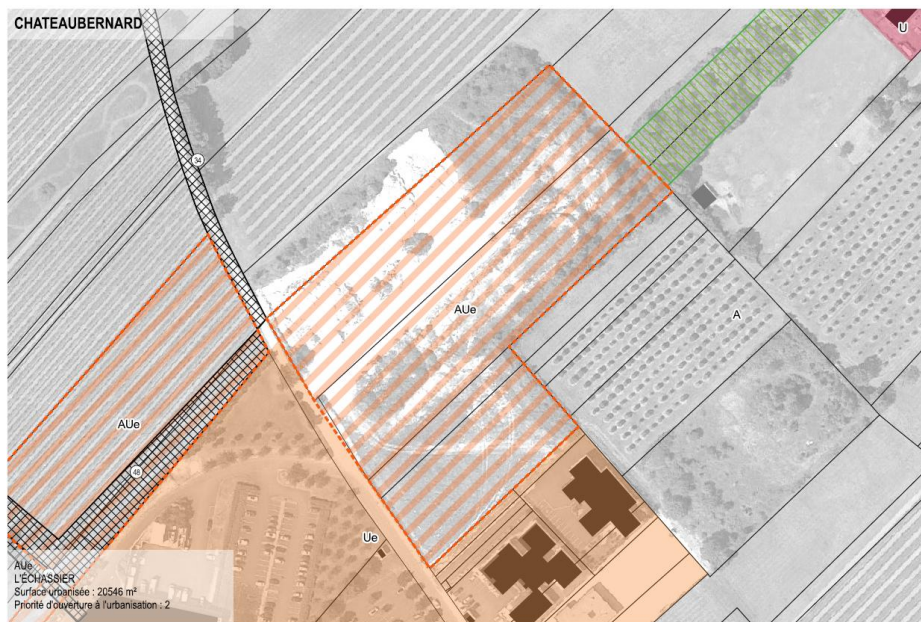
Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

OAP sectorielle équipement **AVANT** la Modification



Extension de l'hôpital et des activités de santé - Santé

OAP sectorielle équipement **APRES** la Modification



Extension de l'hôpital et des activités de santé

Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

Règlement écrit **AVANT** la Modification

ARTICLE AU1

		Zone AU	Secteur AUe
destinations	sous-destinations		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Règlement écrit **APRES** la Modification

ARTICLE AU1

		Zone AU	Secteur AUe	Secteur AUeh
destinations	sous-destinations			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		X
	Hébergement	X		X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier	X		
	Hébergement touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	X

### Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier

Règlement écrit **AVANT** la Modification

#### ARTICLE AU3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, ...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Règlement écrit **APRES** la Modification

#### ARTICLE AU3

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé uniquement sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, ...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### Pour le secteur AUeh uniquement :

Les constructions relevant de la destination « habitation » ne sont autorisées que si elles sont en lien avec l'activité hospitalière (logement personnel de santé par exemple).



## Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard

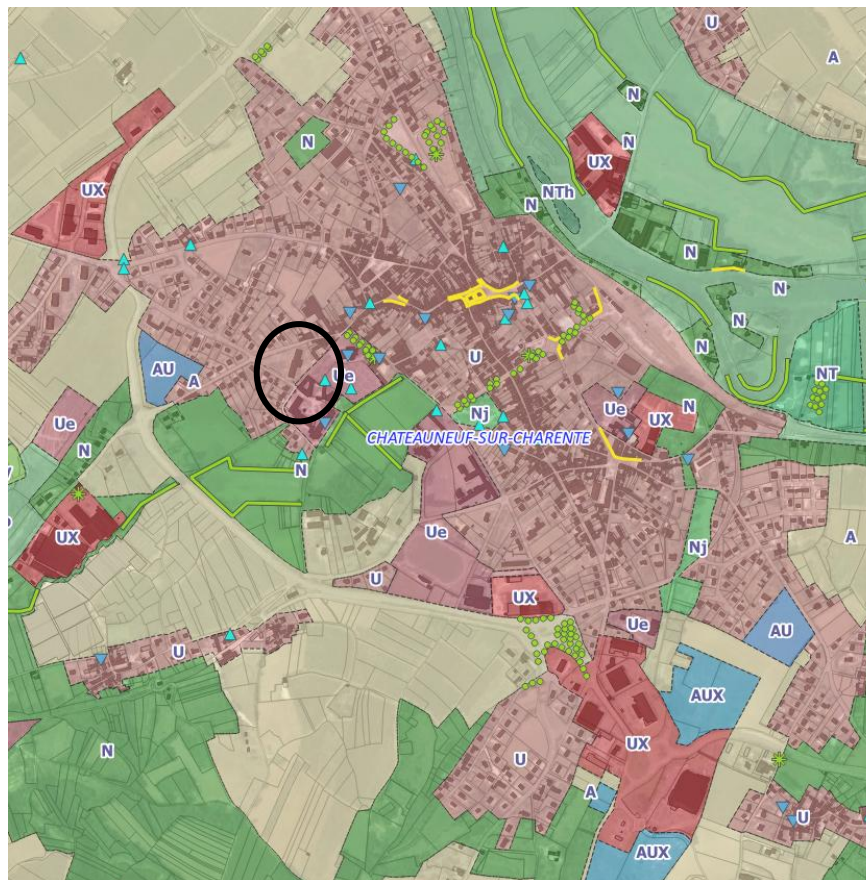
**Problématique** : Il s'agit de tenir compte de la fermeture de la résidence seniors Félix Gaillard. Le bailleur social Logélia (propriétaire des parcelles et du bâtiment) envisage de créer du logement social sur ces parcelles AA139 et AA140, actuellement zonées Ue.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de basculer les deux parcelles AA139 et 140 de Ue en U afin de permettre d'accueillir un projet de logements sociaux. Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de la commune, qui est en déficit de production de logements sociaux (Commune soumise à la loi SRU, car dépasse le seuil des 3500 habitants).

### Incidences environnementales :

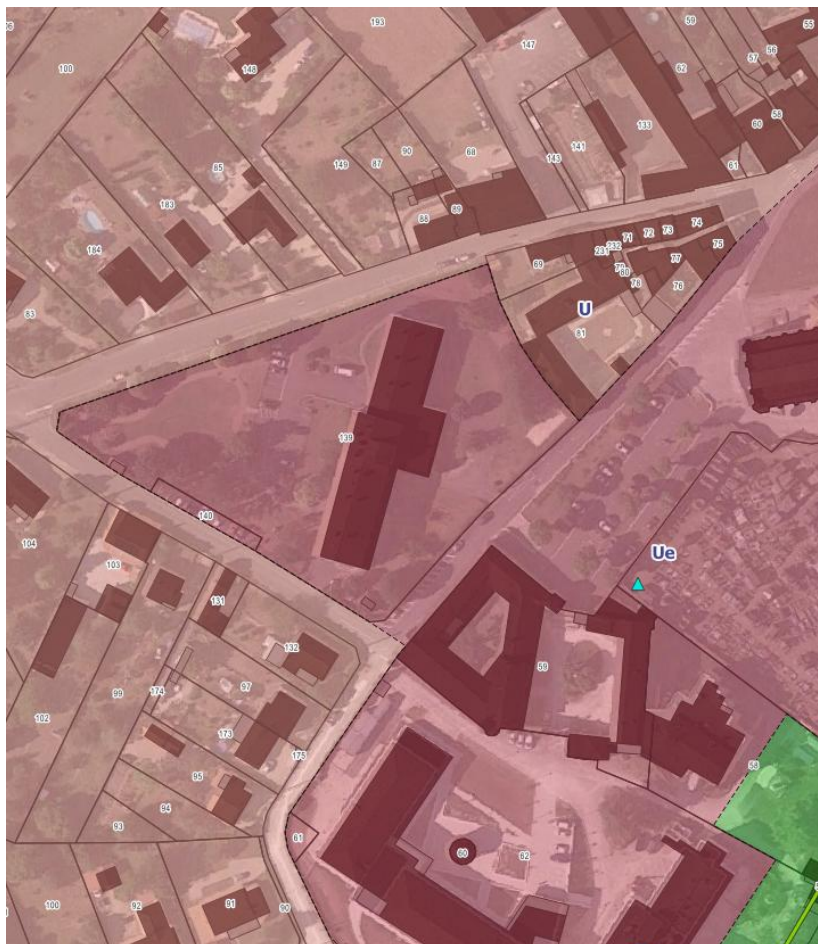
Il s'agit de modifier l'appellation d'une zone urbaine pour permettre de pallier la fermeture de la résidence sénior (et éviter le développement d'une friche) tout en permettant de répondre à un objectif de mixité sociale. Le zonage en vigueur affiche déjà une zone urbaine sur la même emprise : il aura pour seul effet de changer les sous-destinations autorisées (offrant plus de mixité fonctionnelle).

**Conclusion** : Cette modification sera sans incidence sur l'environnement.



## Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## 4. Changements de destination



## Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »

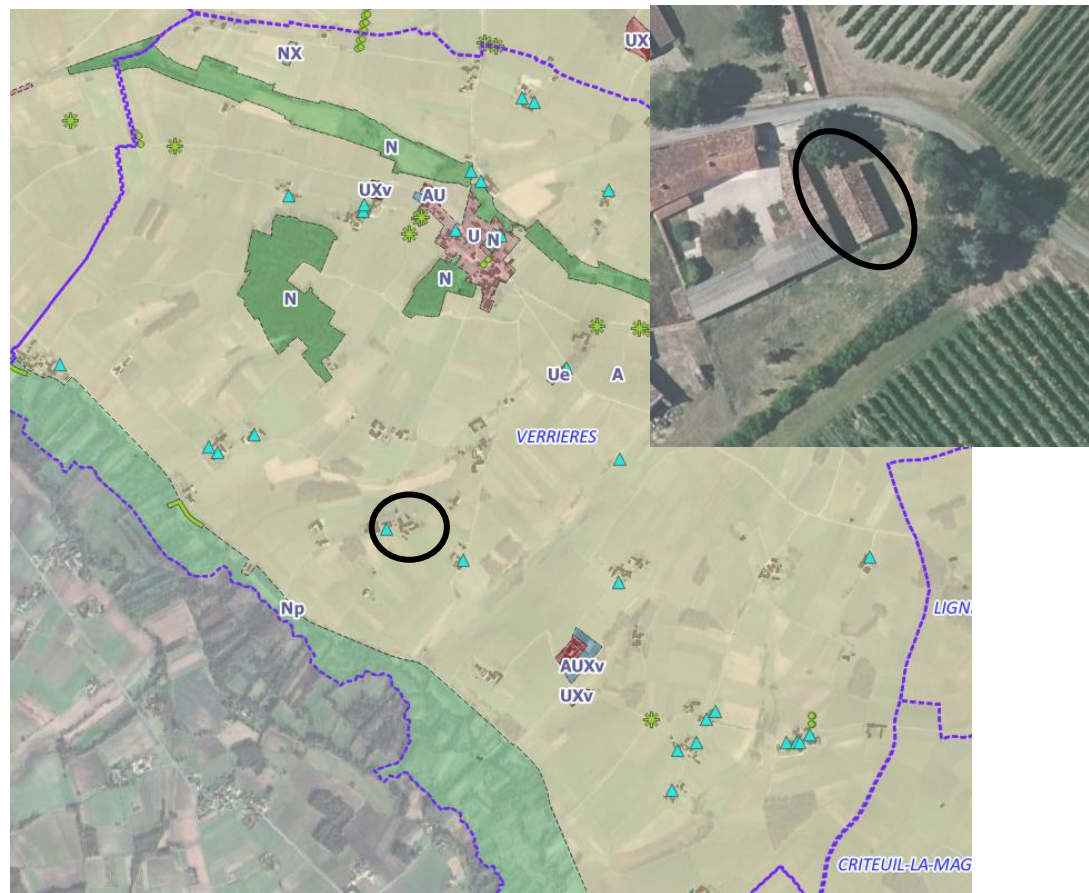
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



## Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 4.2 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarprie »

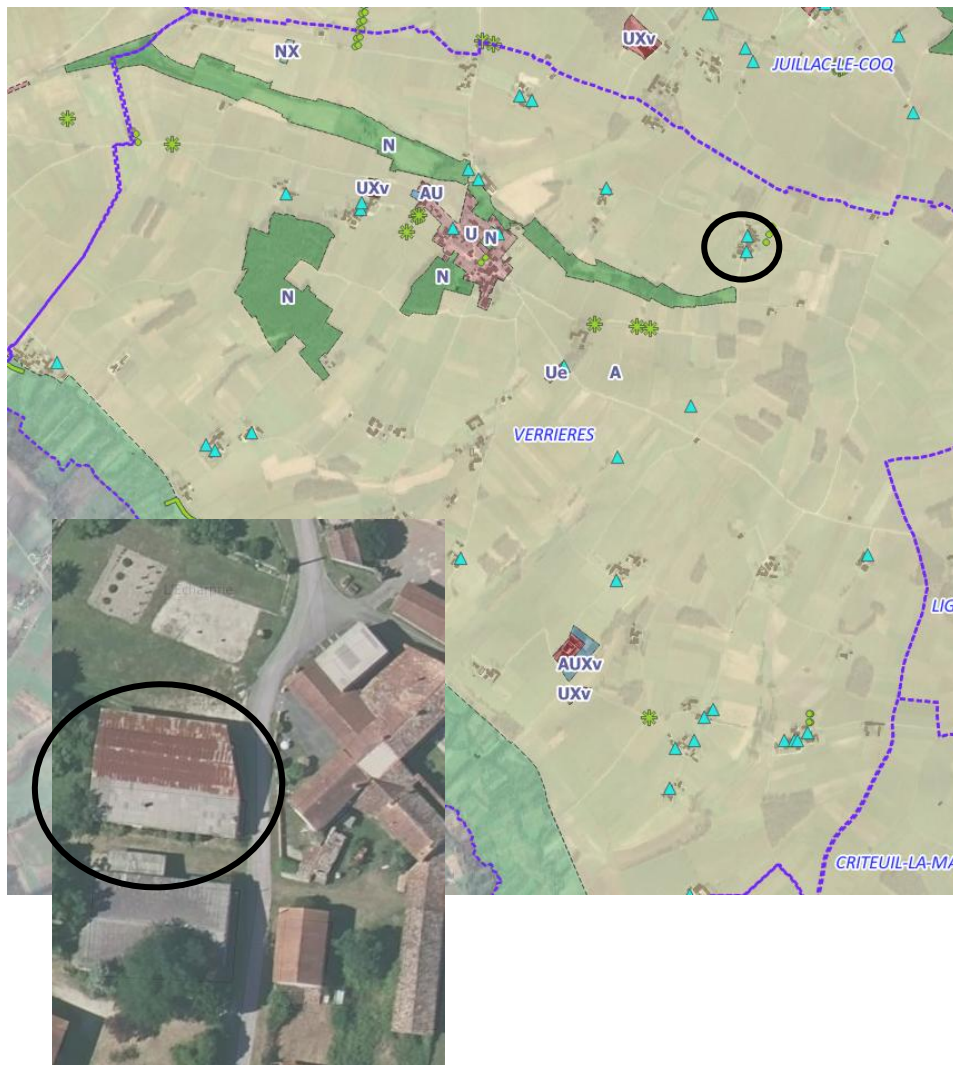
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



**Motif 4.2 : Verrières – Ajout d’un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarpie »**

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





### Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard »

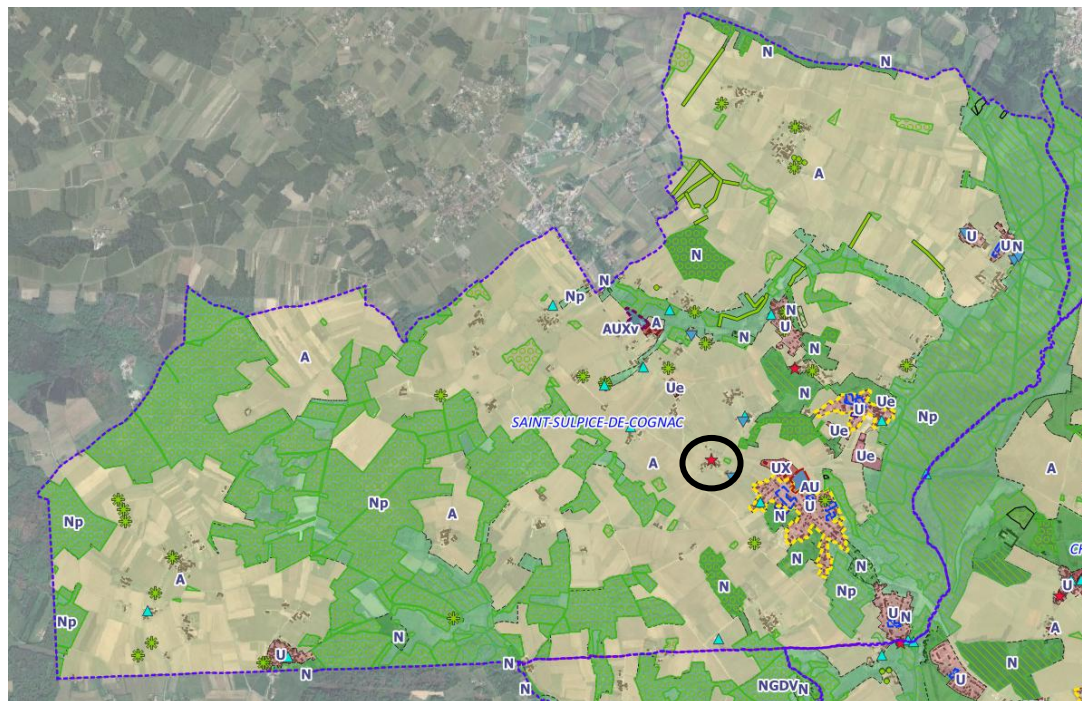
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur la commune déléguée de St Sulpice-de-Cognac au lieu dit « chez Bugeard »).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

**Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, à proximité d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



### Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

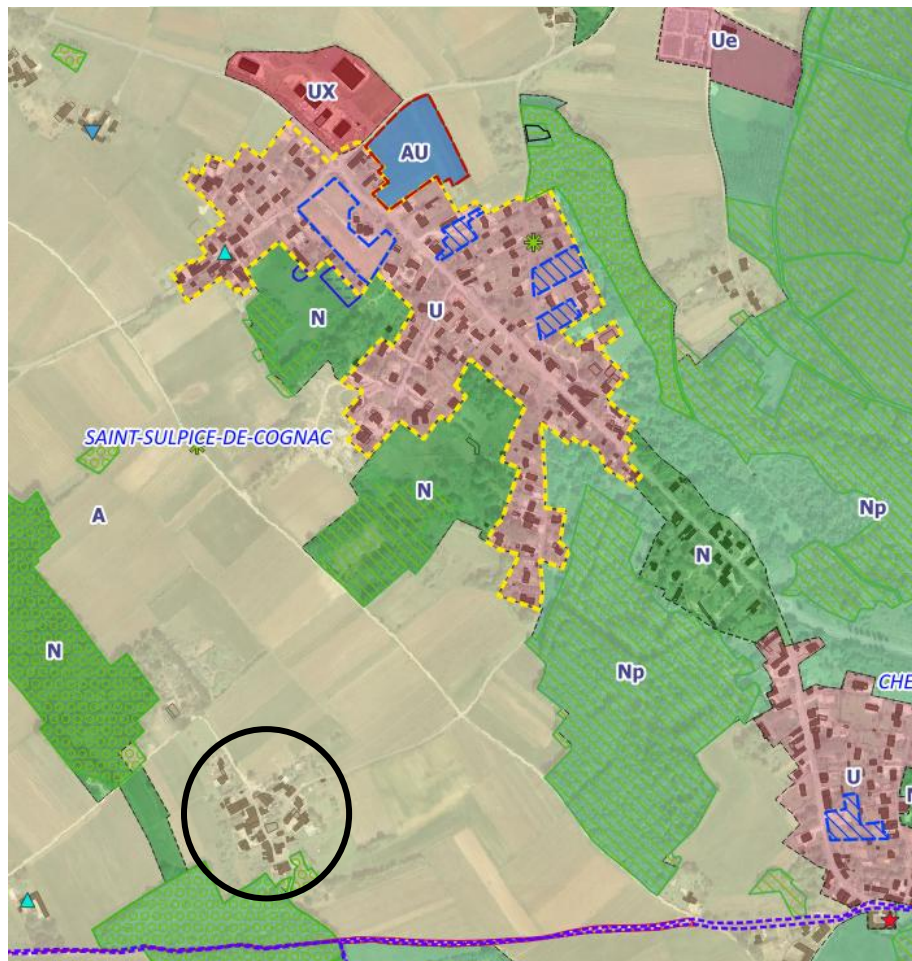
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter deux bâtiments pouvant changer de destination sur la commune déléguée de St Sulpice-de-Cognac au lieu dit « Bel Endroit »).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ces bâtis pour leur permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Les bâtiments prennent place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Ils se situent hors zone Natura 2000, au cœur d'un noyau bâti et ils répondent aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ces changements de destination ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



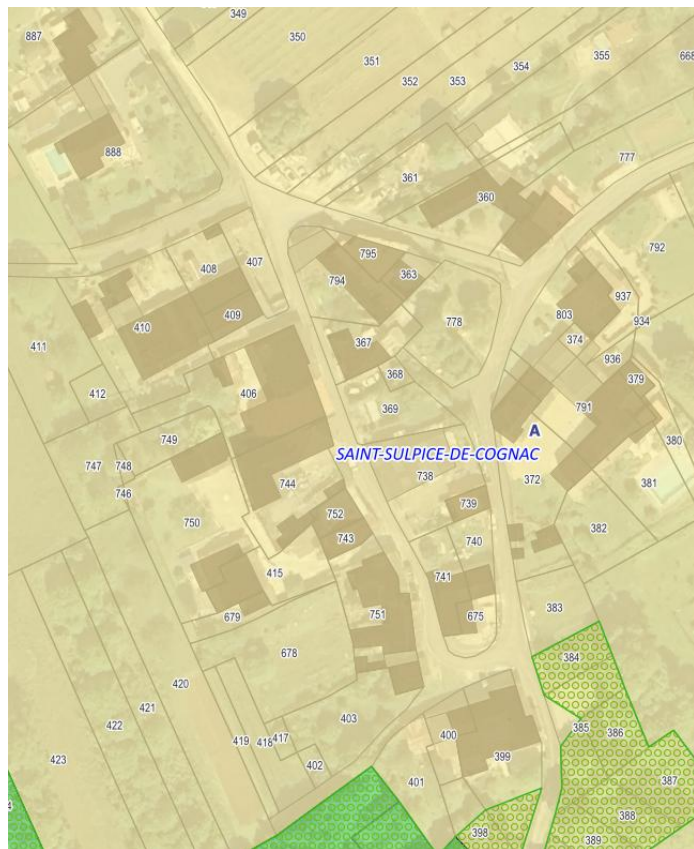
## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »



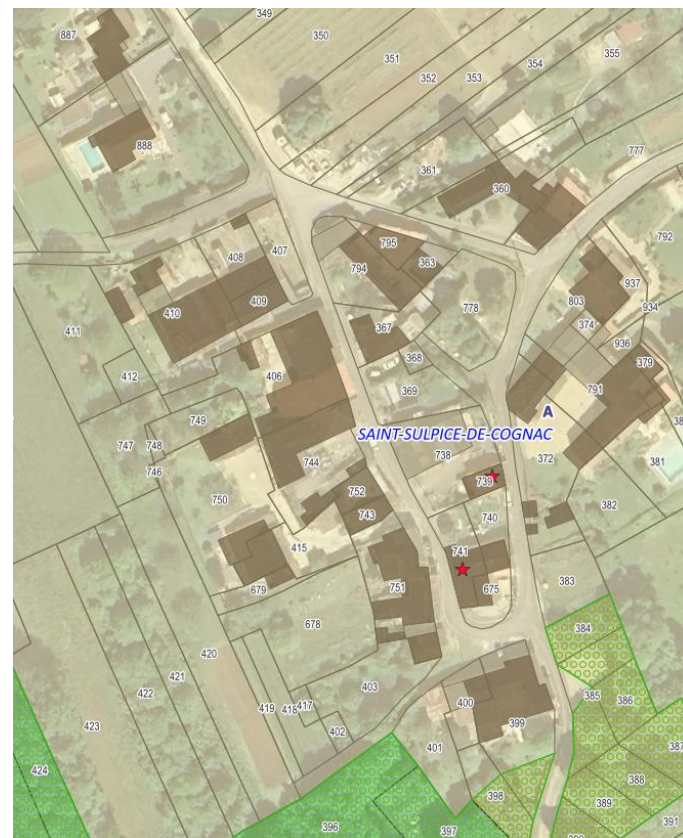


## Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »

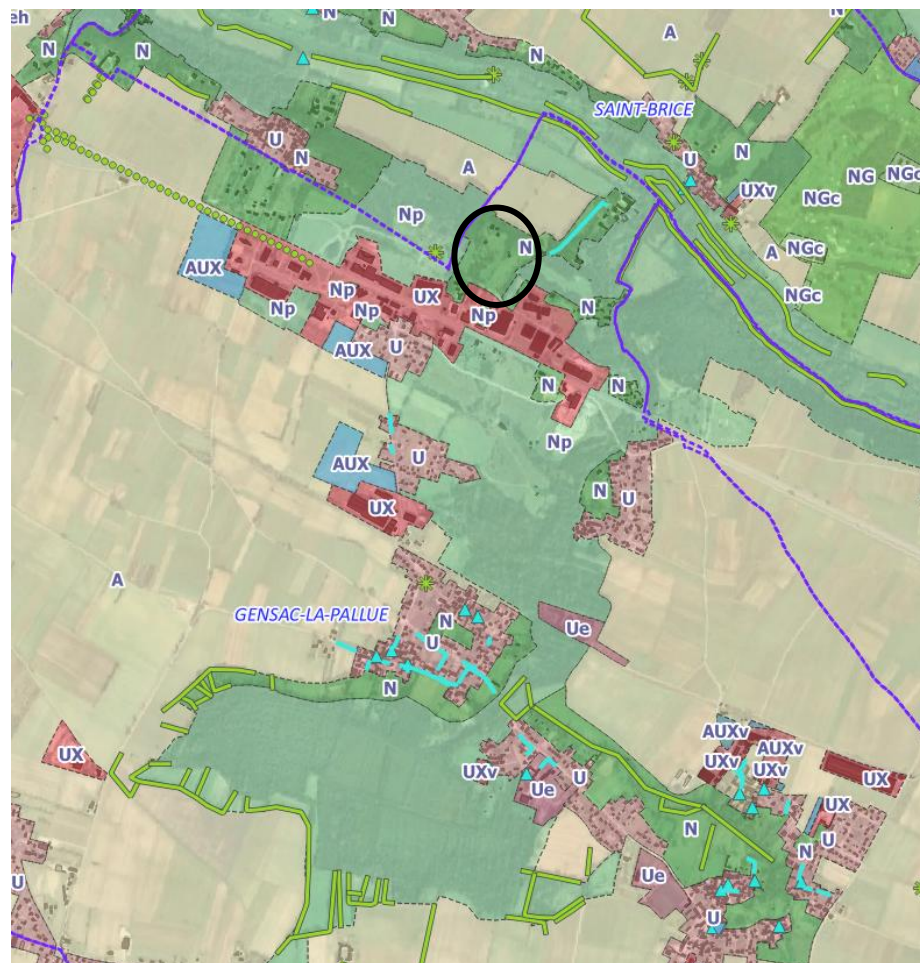
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone N dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un petit noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.





## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »



## Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

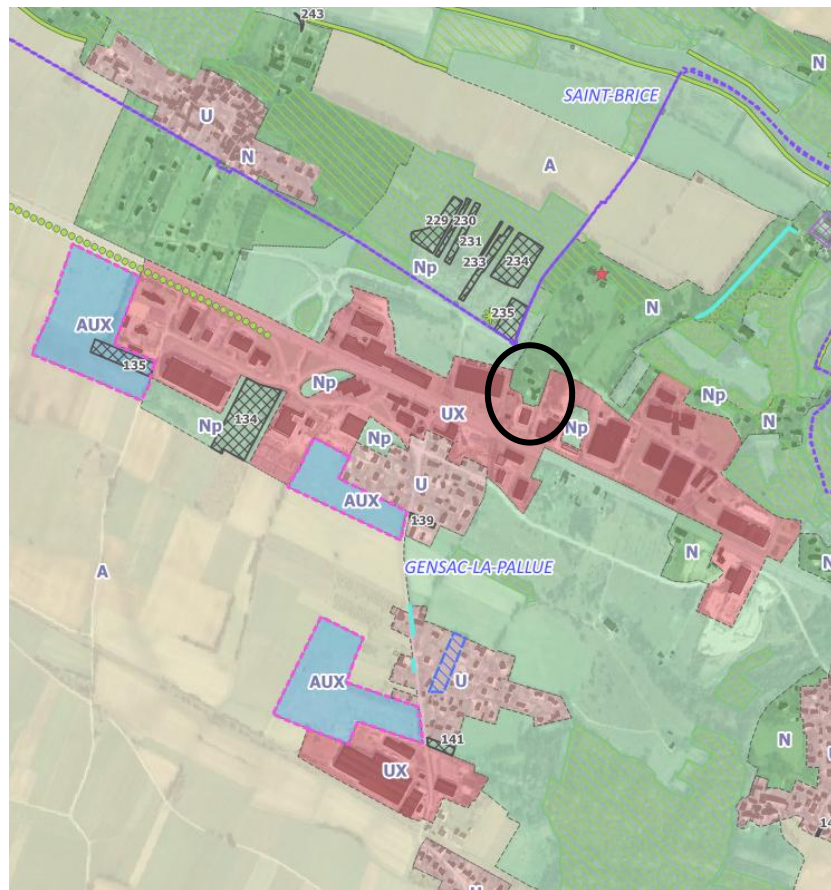
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur un ancien atelier désaffecté.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone N dans un espace bâti, anthropisé, en contact direct avec la zone d'activités classée en UX. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un noyau bâti et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



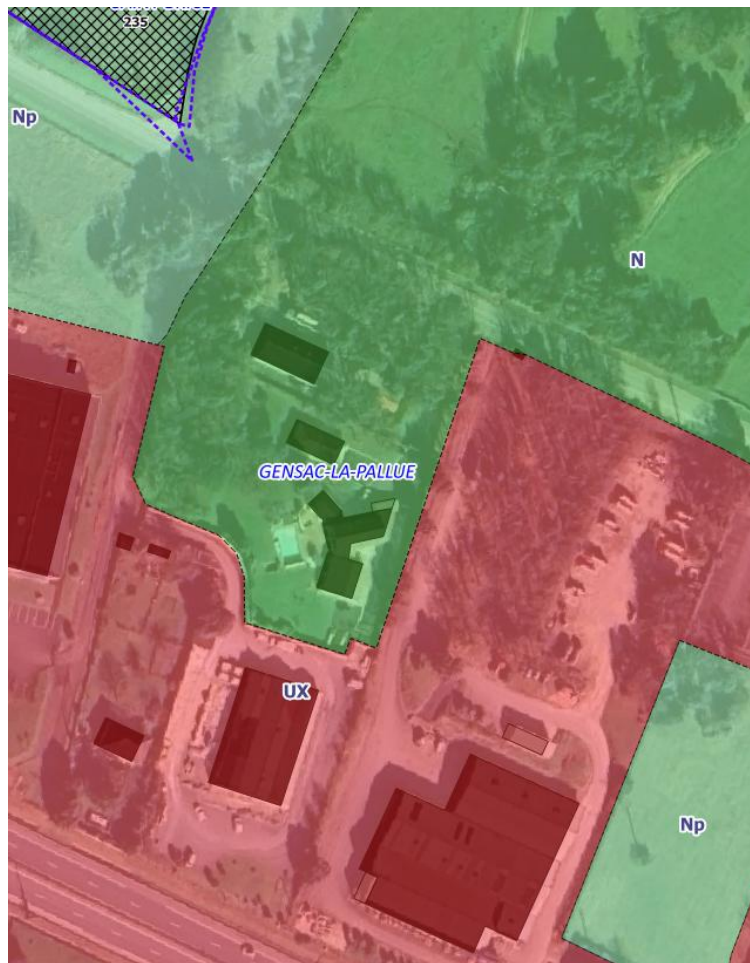


## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

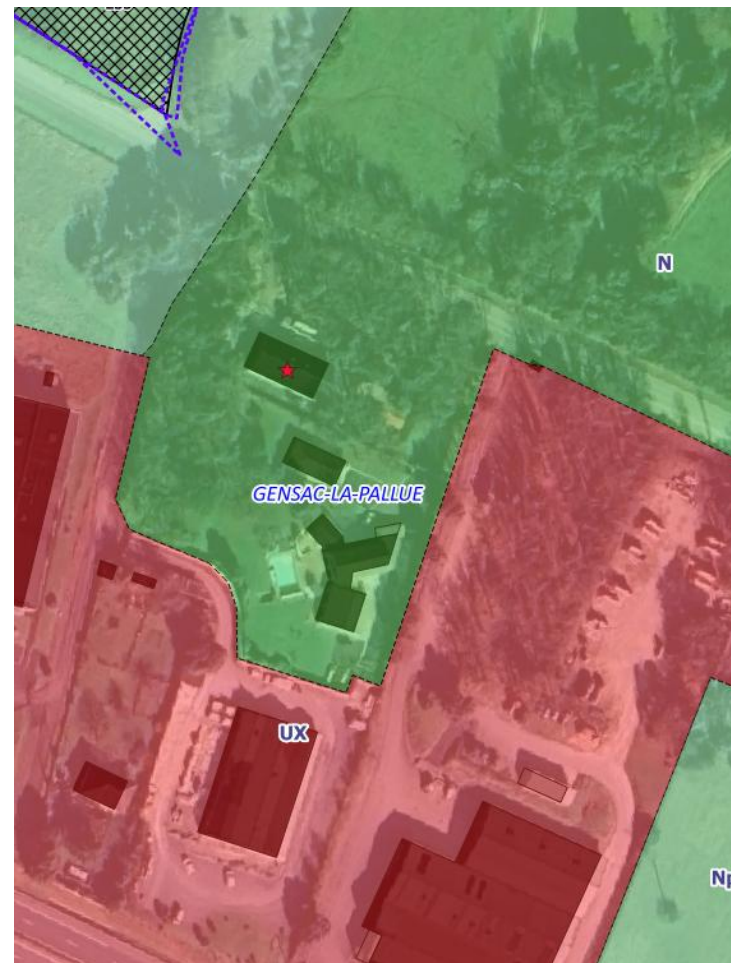


## Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.7 : Sainte Sévère - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »

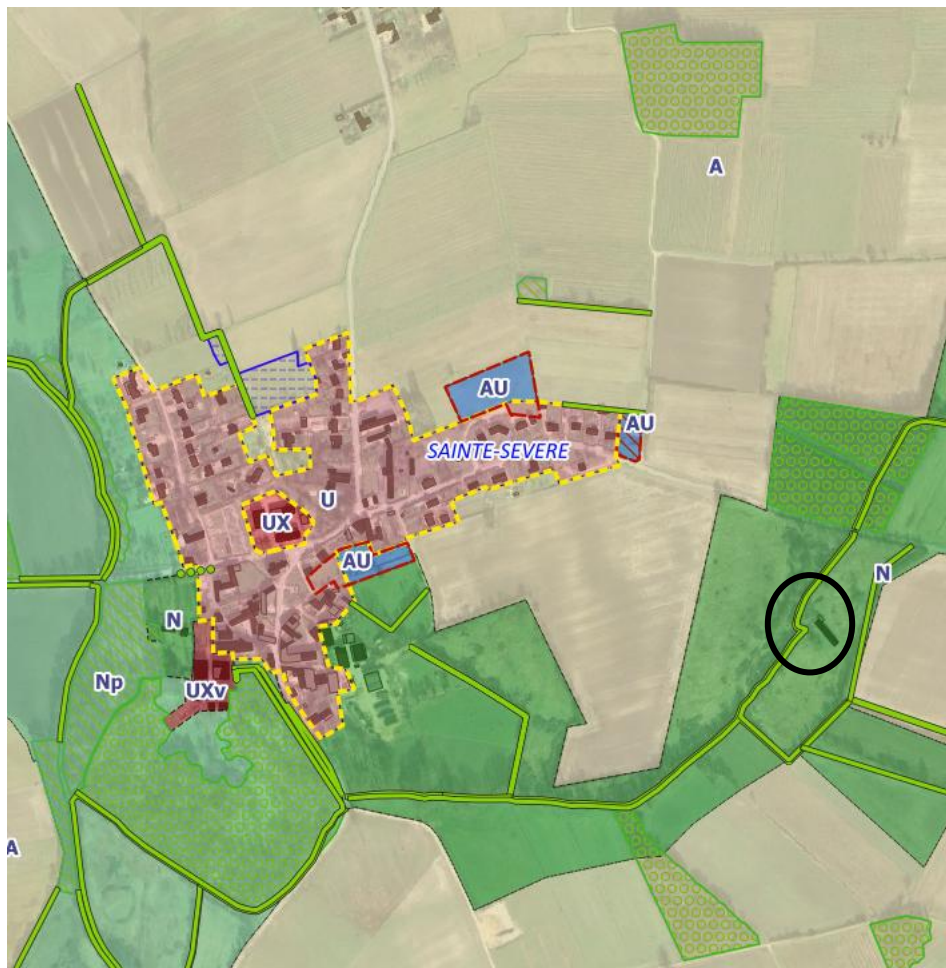
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé d'ajouter un étoilage de ce bâti pour lui permettre de prétendre à un changement de destination, après vérification par les services de Grand Cognac, que ce dernier remplit bien les critères définis dans le cadre du PLUi (voir rapport de présentation).

**Incidences environnementales :**

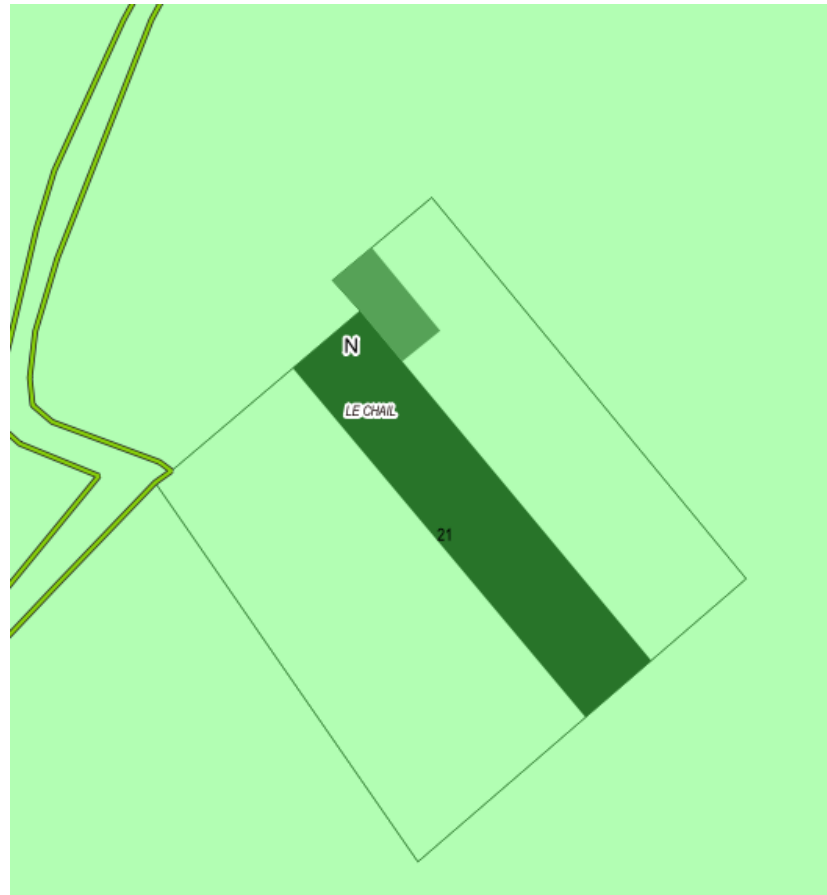
Le bâtiment prend place en zone N. Il se situe hors zone Natura 2000 et il répond aux critères de sélection des changements de destination définis lors de l'élaboration du PLUi. Par ailleurs, cela permet de redonner un usage à une friche agricole, sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, les haies protégées au titre du L151-23 sont maintenues.

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.





## Motif 4.7 : Sainte Sévère - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »





## Motif 4.7 : Sainte Sévère

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »

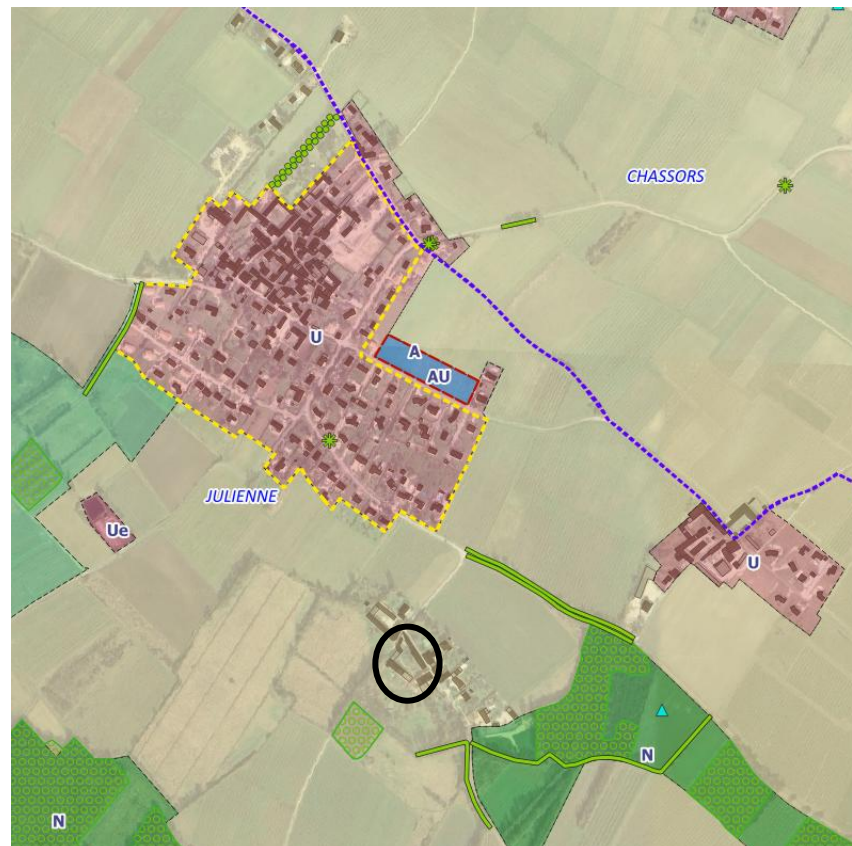
**Problématique** : Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination sur la parcelle ZD 117

**Avis technique et justification de la modification** : Un permis de construire a été accepté sur ce bâtiment. Il y a eu un recours gracieux sur cette autorisation d'urbanisme, mais la Sous-Préfecture a indiqué que l'argumentaire développé par Monsieur le Maire de la commune pour accepter le Permis de Construire (avant ladite modification simplifiée du PLUi) était valable. En effet, le bâtiment en question menace de s'écrouler sur la RD157, donc sa rénovation/reconversion (changement de destination) pourrait permettre de répondre à une urgence de sécurité publique.

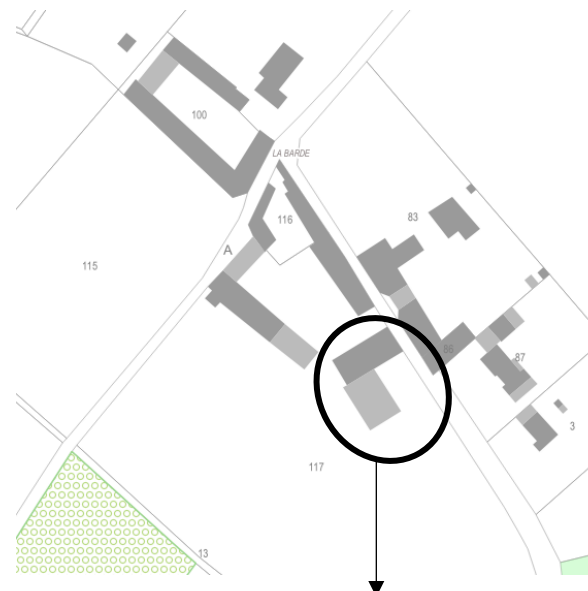
### **Incidences environnementales :**

Le bâtiment prend place en pleine zone A dans un espace bâti, anthropisé. Il se situe hors zone Natura 2000, au sein d'un noyau bâti et il répond à une urgence de sécurité publique (bâtiment menaçant de s'écrouler).

**Conclusion** : Ce changement de destination n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »





## Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## **5. Suppression / Modification d'Emplacements Réservés**

## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°12, située sur la parcelle AB 27.

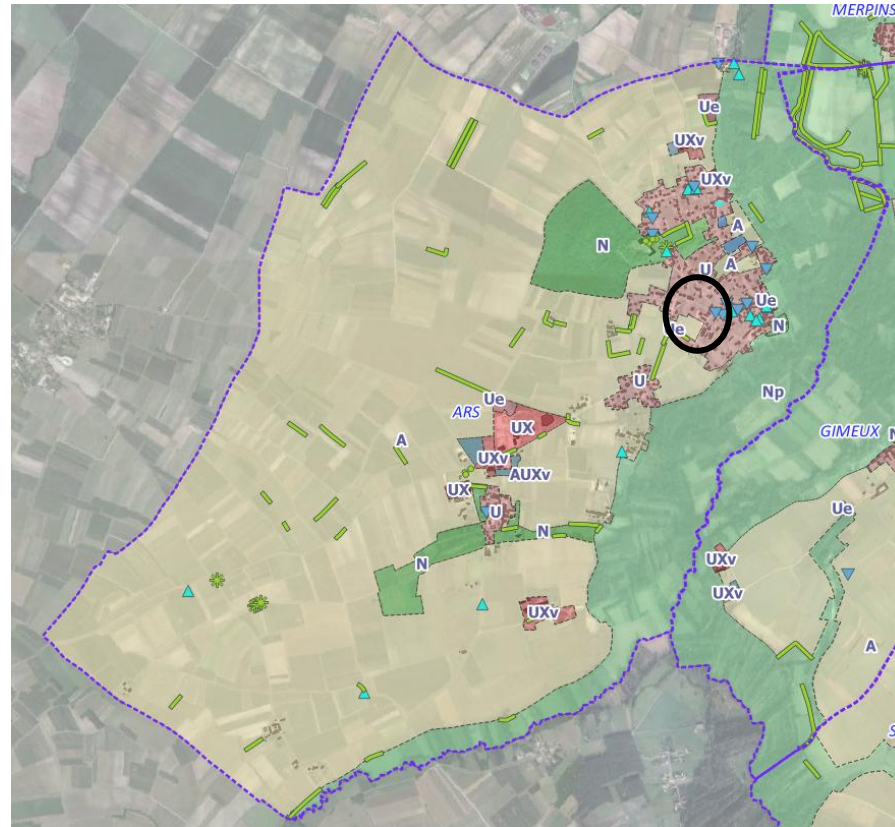
### **Avis technique et justification de la modification :**

L'emplacement réservé avait pour but de créer du stationnement sur 5 mètres de large le long de la voirie. Ce stationnement devant être utilisé au profit de l'école située à proximité. De l'autre côté de la rue (parcelle AB95) se trouve déjà un parking, qui demeure peu utilisé par les parents d'élève, car nécessite de marcher 50m pour rejoindre l'école. Ainsi il semble peu pertinent de prévoir un autre stationnement sur ce secteur. De plus, la commune manque de terrains constructibles et ne souhaite pas contraindre ces parcelles à la réalisation d'aire de stationnement (surtout si elle doit être sous-utilisée). Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

### **Incidences environnementales :**

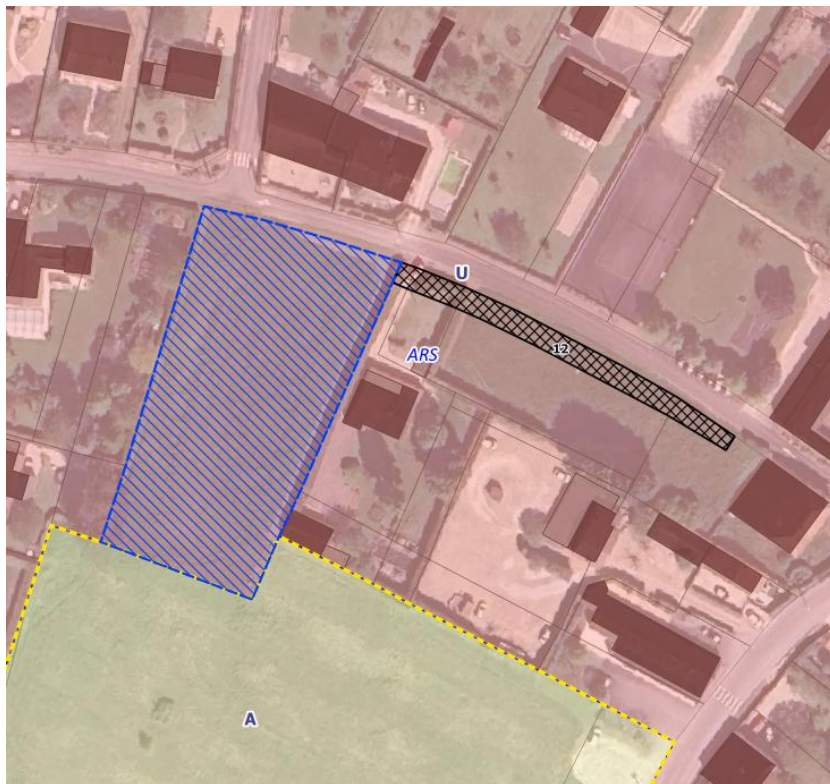
L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

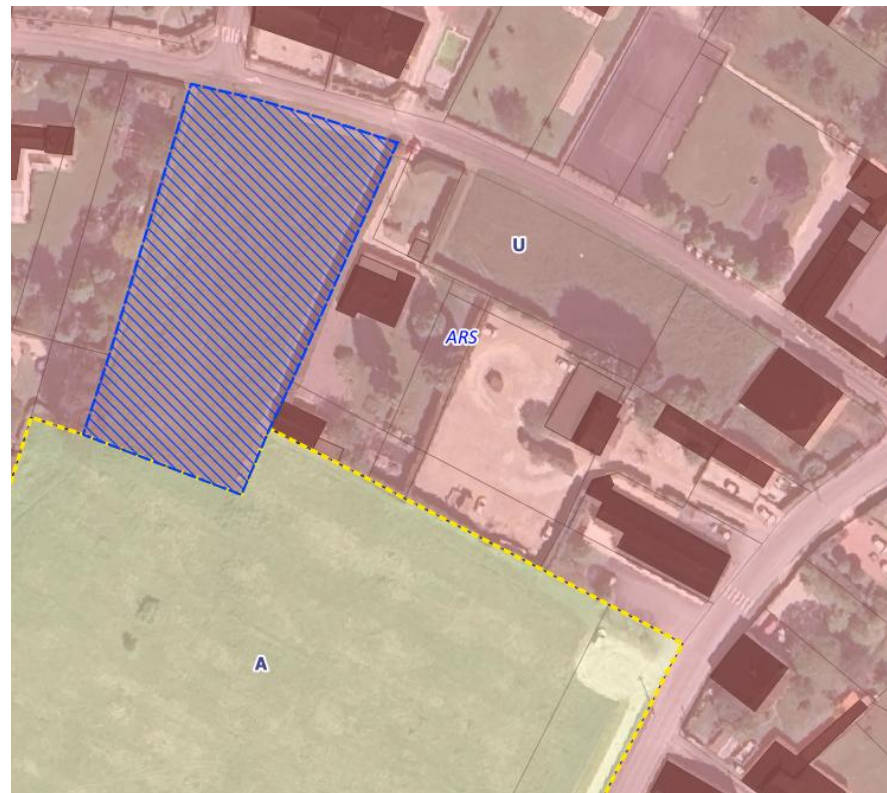


## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
ARS	5	Aménagement de voirie rue du château (340m²)	Commune	342
ARS	6	Aménagement de voirie Sous le Verger (4.5m de large)	Commune	264
ARS	7	Aménagement paysager aire pique-nique avec gestion eaux pluviales	Commune	1827
ARS	8	Cheminement piéton et aménagement paysager (5 à 10m de large)	Commune	2617
ARS	9	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	4431
ARS	10	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	1476
ARS	11	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	471
ARS	12	Stationnement, voirie rue des écoles (5m de large)	Commune	436

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
ARS	5	Aménagement de voirie rue du château (340m²)	Commune	342
ARS	6	Aménagement de voirie Sous le Verger (4.5m de large)	Commune	264
ARS	7	Aménagement paysager aire pique-nique avec gestion eaux pluviales	Commune	1827
ARS	8	Cheminement piéton et aménagement paysager (5 à 10m de large)	Commune	2617
ARS	9	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	4431
ARS	10	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	1476
ARS	11	Gestion eaux pluviales en provenance ZAC	Commune	471



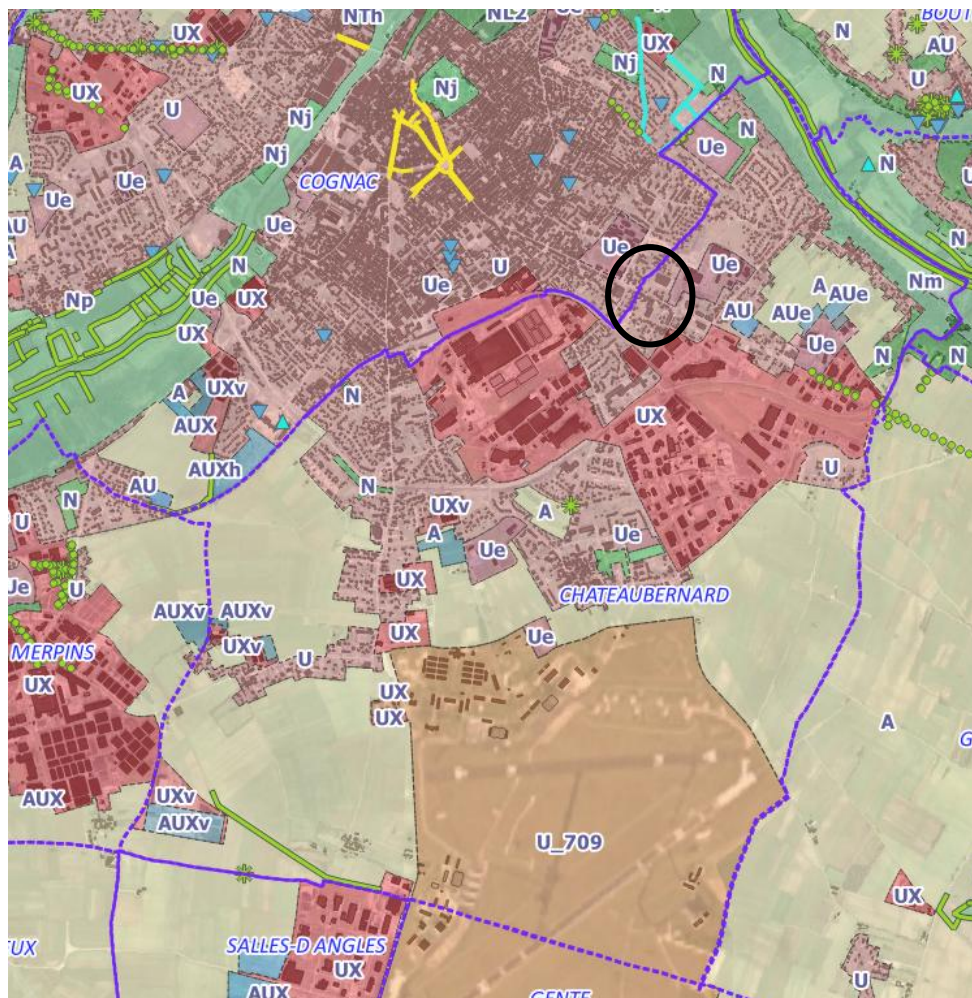
## Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l’emplacement réservé n°37

**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°37, située sur la parcelle AN 01.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé n°37, car le projet a été abandonné suite à des travaux réalisés par le riverain, assurant une meilleure visibilité à ce carrefour. Cet emplacement réservé n'est donc plus d'actualité.

**Incidences environnementales :**  
L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions :** Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.



## Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



**Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37**Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
CHATEAUBERNARD	30	Création d'un cheminement doux	Commune	81
CHATEAUBERNARD	31	Elargissement de la rue de l'égalité pour mise à 2 voies	Commune	841
CHATEAUBERNARD	32	Création d'un bassin de gestion eaux pluviales	Commune	5459
CHATEAUBERNARD	33	Création d'un cheminement doux	CA Grand Cognac	3630
CHATEAUBERNARD	34	Création de voirie (réaménagement du chemin en rue)	CA Grand Cognac	3135
CHATEAUBERNARD	35	Reboisement	Commune	4735
CHATEAUBERNARD	36	Création d'un parking pour Chapelle des Templiers	Commune	852
CHATEAUBERNARD	37	Dégagement visibilité sortie rue des Géline sur avenue d'Angoulême	Commune	5
CHATEAUBERNARD	38	Création d'un giratoire sur l'av. d'Angoulême	CA Grand Cognac	1478
CHATEAUBERNARD	39	Création d'un pont sur la RN141 et voiries d'accès	CA Grand Cognac	30665
CHATEAUBERNARD	40	Création d'un Réseau de Chaleur (largeur 6m)	CA Grand Cognac	2810

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
CHATEAUBERNARD	30	Création d'un cheminement doux	Commune	81
CHATEAUBERNARD	31	Elargissement de la rue de l'égalité pour mise à 2 voies	Commune	841
CHATEAUBERNARD	32	Création d'un bassin de gestion eaux pluviales	Commune	5459
CHATEAUBERNARD	33	Création d'un cheminement doux	CA Grand Cognac	3630
CHATEAUBERNARD	34	Création de voirie (réaménagement du chemin en rue)	CA Grand Cognac	3135
CHATEAUBERNARD	35	Reboisement	Commune	4735
CHATEAUBERNARD	36	Création d'un parking pour Chapelle des Templiers	Commune	852
CHATEAUBERNARD	38	Création d'un giratoire sur l'av. d'Angoulême	CA Grand Cognac	1478
CHATEAUBERNARD	39	Création d'un pont sur la RN141 et voiries d'accès	CA Grand Cognac	30665
CHATEAUBERNARD	40	Création d'un Réseau de Chaleur (largeur 6m)	CA Grand Cognac	2810

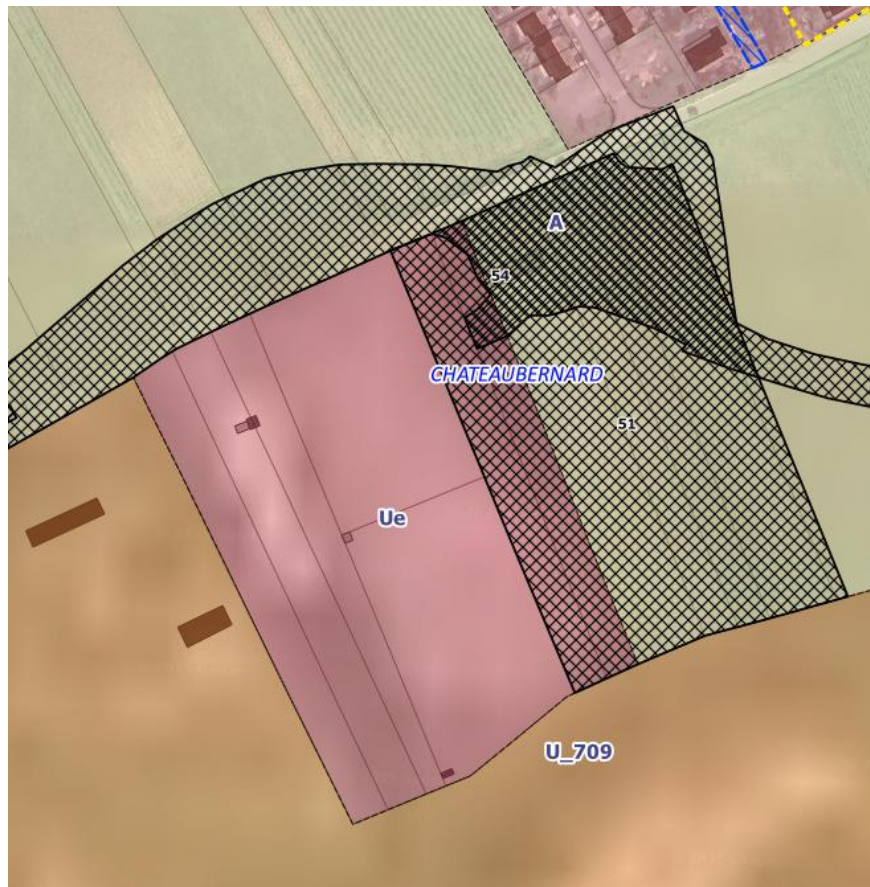






## Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l’emplacement réservé n°51

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



## Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
CHATEAUBERNARD	46	En vue d'une nouvelle liaison avenue Barbezieux/rue Pierre levée/rue J.Monnet	Commune	13509
CHATEAUBERNARD	47	Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise	Commune	913
CHATEAUBERNARD	48	Création d'une voirie de desserte	CA Grand Cognac	7480
CHATEAUBERNARD	49	Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise	Commune	1090
CHATEAUBERNARD	50	Élargissement du chemin Saint-Roch (CR n°9)	Commune	3520
CHATEAUBERNARD	51	Extension du cimetière, aménagement d'un espace de stationnement et d'une voie d'accès	Commune	21882
CHATEAUBERNARD	52	Création de voirie pour desserte d'un lotissement	Commune	674
CHATEAUBERNARD	53	Création Rond-point - Sortie bretelle RN141 sur rue de l'Anisserie	Commune	893

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
CHATEAUBERNARD	46	En vue d'une nouvelle liaison avenue Barbezieux/rue Pierre levée/rue J.Monnet	Commune	13509
CHATEAUBERNARD	47	Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise	Commune	913
CHATEAUBERNARD	48	Création d'une voirie de desserte	CA Grand Cognac	7480
CHATEAUBERNARD	49	Élargissement de la voirie "chemin du Breuil" à 10m d'emprise	Commune	1090
CHATEAUBERNARD	50	Élargissement du chemin Saint-Roch (CR n°9)	Commune	3520
CHATEAUBERNARD	52	Création de voirie pour desserte d'un lotissement	Commune	674
CHATEAUBERNARD	53	Création Rond-point - Sortie bretelle RN141 sur rue de l'Anisserie	Commune	893

## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128

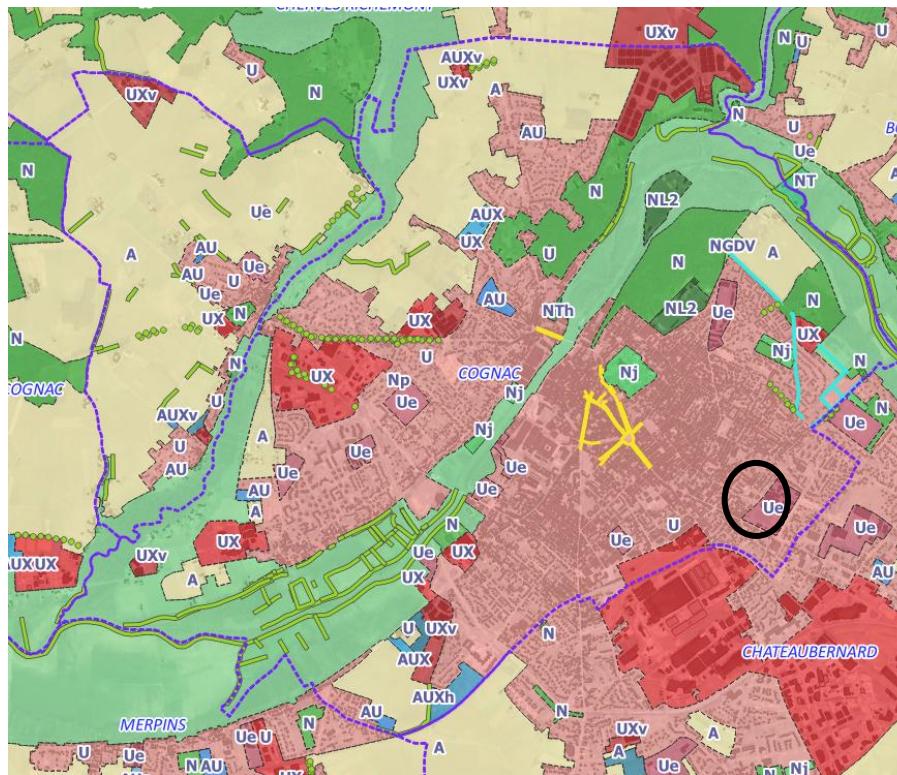
**Problématique** : Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°128 situé sur plusieurs parcelles (AY154, 155 et 156).

**Avis technique et justification de la modification** : Cet emplacement réservé pour « un équipement public » concernait initialement un projet de parking de déstassement dans le cadre de la « livraison du dernier kilomètre », envisagée il y a plusieurs années par la ville de Cognac. A ce jour et compte tenu du coût de développement de ce projet, ce dernier n'est plus d'actualité. La Ville souhaite donc renoncer à cet emplacement réservé et procéder à son déclassement. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

### **Incidences environnementales :**

L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone urbaine inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.





## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l’emplacement réservé n°128

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
COGNAC	120	Élargissement rue des Dames et aménagement de carrefour	Commune	150
COGNAC	122	Création d'une liaison Fief Caillon	CA Grand Cognac	3878
COGNAC	123	Opération de logement social	Commune	6340
COGNAC	124	Aménagement de l'espace public	Commune	201
COGNAC	125	Création d'un espace public	Commune	1358
COGNAC	127	Liaison viaire entre le Clos Girardin et la rue du Clos Durand	Commune	936
COGNAC	128	Equipement public	Commune	10593
COGNAC	129	Parking	Commune	2314

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m²)
COGNAC	120	Élargissement rue des Dames et aménagement de carrefour	Commune	150
COGNAC	122	Création d'une liaison Fief Caillon	CA Grand Cognac	3878
COGNAC	123	Opération de logement social	Commune	6340
COGNAC	124	Aménagement de l'espace public	Commune	201
COGNAC	125	Création d'un espace public	Commune	1358
COGNAC	127	Liaison viaire entre le Clos Girardin et la rue du Clos Durand	Commune	936
COGNAC	129	Parking	Commune	2314

## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression partielle de l'emplacement réservé n°223

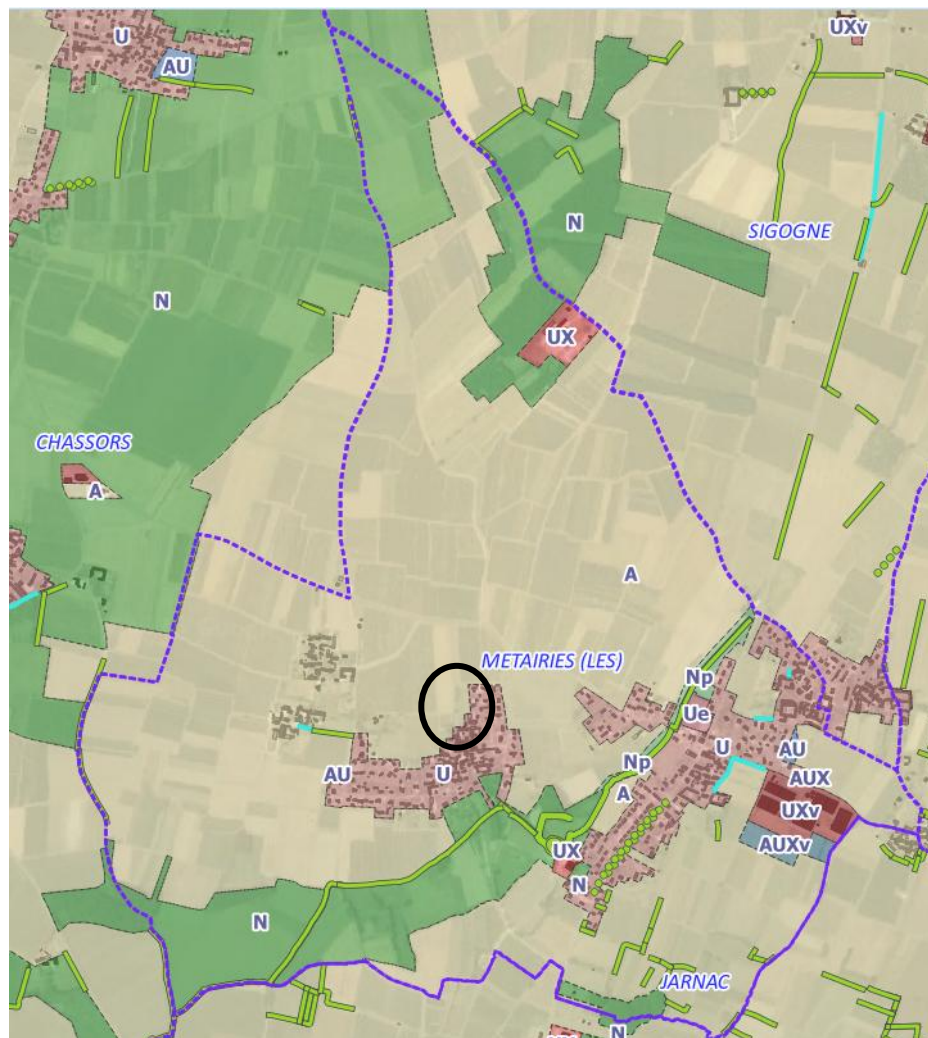
**Problématique** : Il s'agit de supprimer une partie de l'emplacement réservé n°223 (C35, 674, 795).

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé n°223, car la commune a renoncé au bénéfice de cet emplacement réservé suite à la vente de trois parcelles (parcelles C35, 674 et 795).

**Incidences environnementales :**

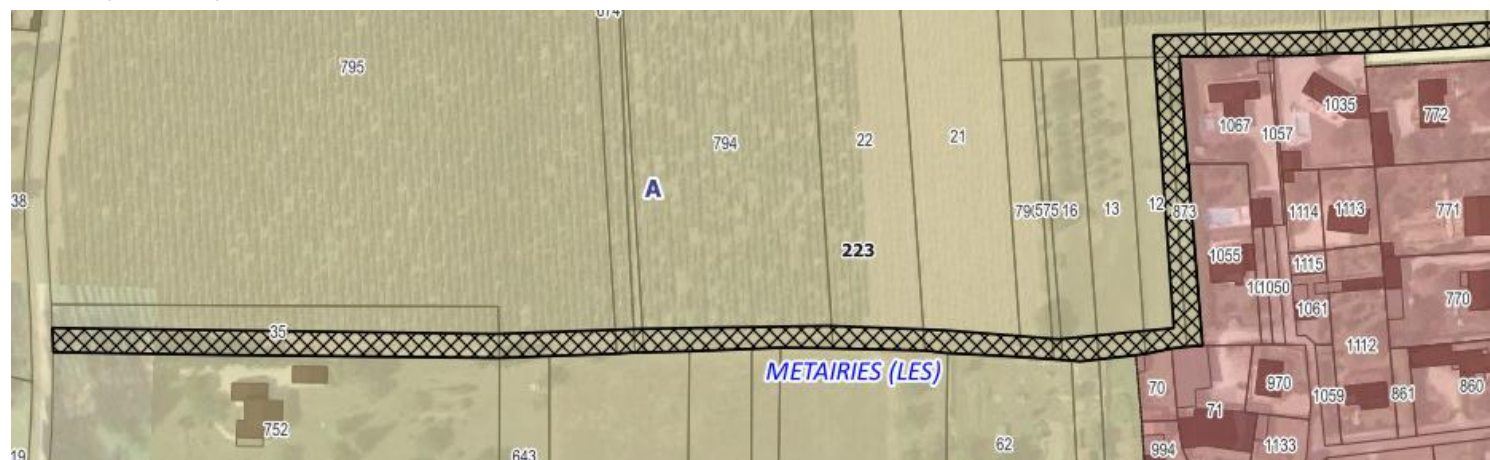
L'emprise de l'emplacement réservé se situe sur une zone agricole inscrite dans le PLUi en vigueur.

**Conclusions** : Aucun enjeu n'est à relever sur le site. La suppression de l'emplacement réservé n'aura pas d'effet sur l'existant. Les incidences sont nulles.

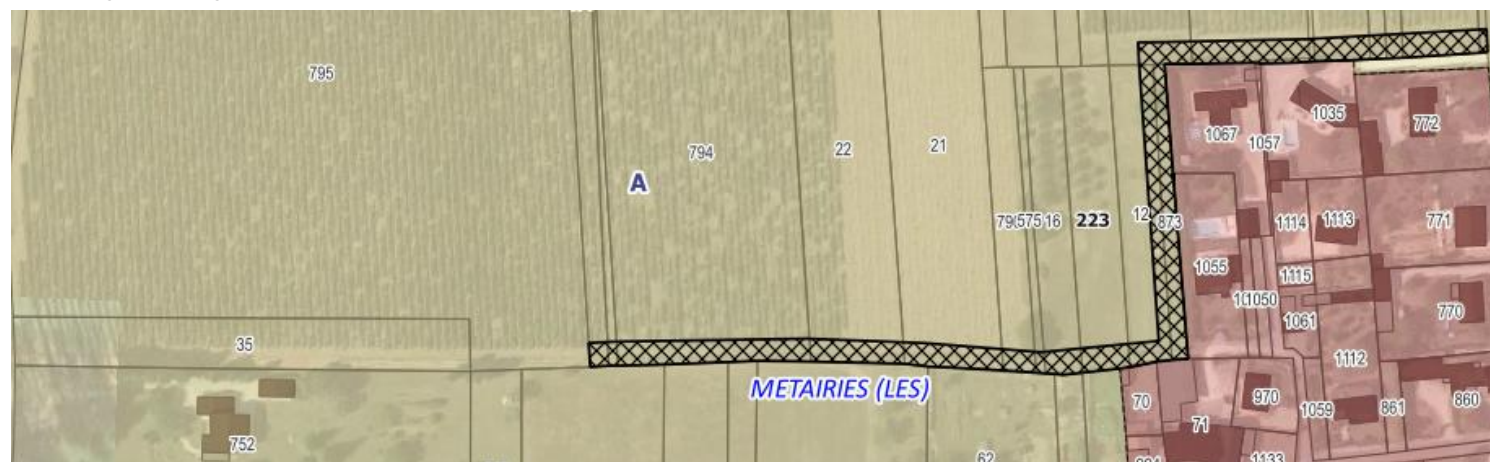


## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression partielle de l'emplacement réservé n°223

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification





## Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression partielle de l'emplacement réservé n°223

Tableau des emplacements réservés **AVANT** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
LES METAIRIES	219	Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m)	Commune	2617
LES METAIRIES	220	Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m)	Commune	1177
LES METAIRIES	221	Aménagement d'une liaison douce sur Brassac (3m)	Commune	127
LES METAIRIES	222	Chemin piéton - Liaison Brassac - Coursac	Commune	441
LES METAIRIES	223	Liaison douce Champagnère - Brassac	Commune	5240
LES METAIRIES	224	Liaison douce Brassac - Coursac	Commune	2038
LES METAIRIES	225	Accès lotissement	Commune	1536

Tableau des emplacements réservés **APRES** la Modification

Commune	N°	Libellé de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
LES METAIRIES	219	Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m)	Commune	2617
LES METAIRIES	220	Aménagement d'une liaison douce le long du ruisseau La Tenaie (5m)	Commune	1177
LES METAIRIES	221	Aménagement d'une liaison douce sur Brassac (3m)	Commune	127
LES METAIRIES	222	Chemin piéton - Liaison Brassac - Coursac	Commune	441
LES METAIRIES	223	Liaison douce Champagnère - Brassac	Commune	3652
LES METAIRIES	224	Liaison douce Brassac - Coursac	Commune	2038
LES METAIRIES	225	Accès lotissement	Commune	1536

Il s'agit d'une diminution de l'emprise de cet emplacement réservé d'environ 1588 m<sup>2</sup>.

**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

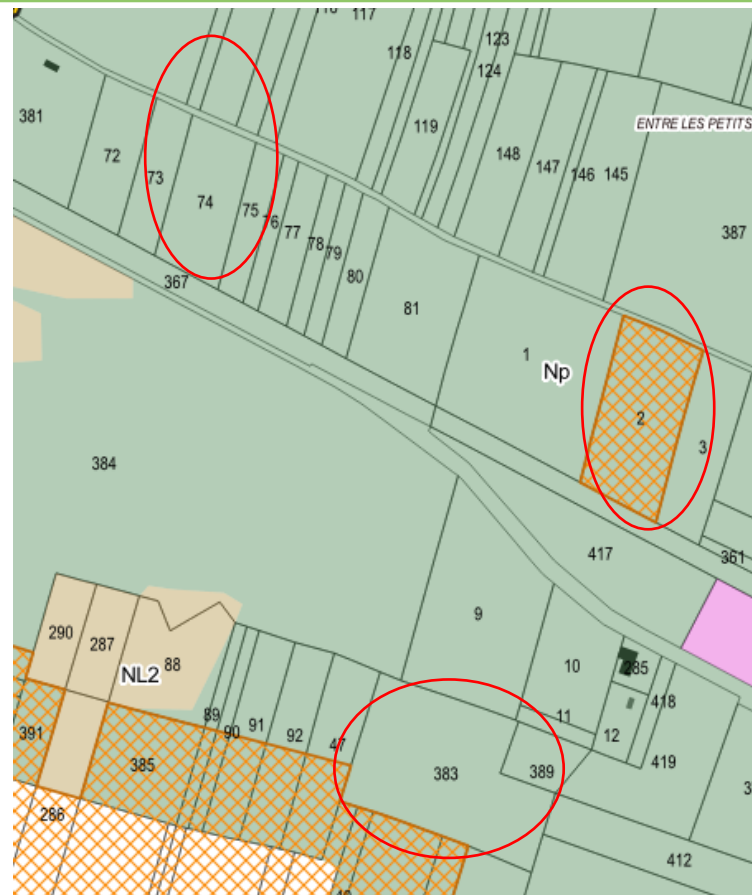
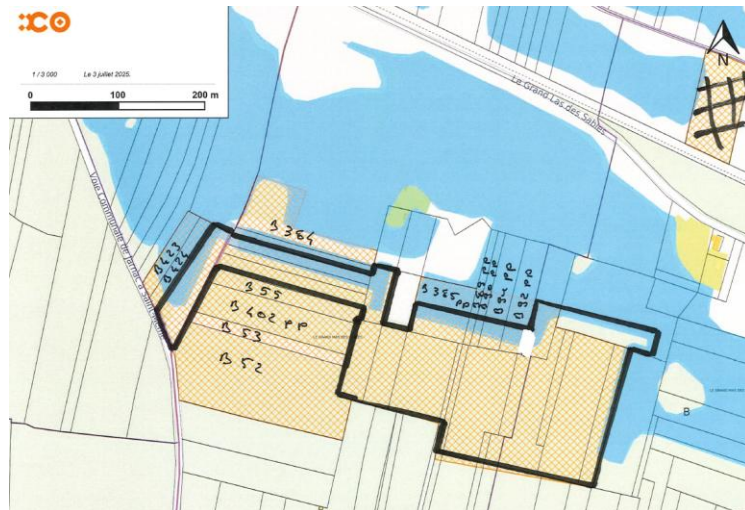
## 6. Rectification erreur matérielle

## Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières »

**Problématique** : St Même les Carrières : erreurs sur le tramage de "carrières" par rapport au site d'exploitation. Une partie de la parcelle B383 est à mettre en trame "carrières", la parcelle B2 peut être retirée du tramage "carrières" et la parcelle B74 doit recevoir le tramage "carrières ». Par ailleurs les contours du tramage doivent être revus en concertation avec l'exploitant de ladite carrière.

**Avis technique et justification de la modification** : Il est proposé de revoir les emprises des prescriptions liées à la «trame « carrière » afin de correspondre au site d'exploitation des carrières de St Même (entreprise Audouin). En effet, la demande d'autorisation d'exploitation du carrier ne correspond pas aux parcelles ciblées dans le PLUi approuvé.

Extrait du plan de repérage de la trame carrière autour du secteur concerné



### Incidences environnementales :

L'actualisation de la trame carrière concerne la correction d'une erreur matérielle et a une incidence nulle sur l'environnement.



## Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières »

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## 7. Incidences environnementales

## Méthodologie d'évaluation des incidences environnementales

L'ensemble des sujets traités dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUi a été examiné au regard des enjeux environnementaux relevant de la liste suivante :

- **Enjeux naturels et paysagers** (zones humides, trame verte et bleue, Natura 2000, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qualité et intégration paysagère)
- **Risques et nuisances** (au regard de ceux identifiés dans le cadre du PLUi en vigueur)
- **Réseaux et protection de la ressource en eau**
- **Energies et climat** (mobilités douces, nature en ville, végétalisation, perméabilité des sols)

L'analyse des incidences environnementales a été détaillée motif par motif (un encadré spécifique dédié est présent pour chacun des motifs de la procédure).

## Conclusion de l'analyse des incidences environnementales

Les modifications apportées au PLUi en vigueur dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée comportent **des incidences nulles voire positives sur l'environnement (pas d'incidences négatives relevées)** :

- **Suppression d'emplacements réservés**
- **Modifications mineures de zonage** pour tenir compte de l'évolution de certains projets (sans nouvelle ouverture de constructibilité)
- **Facilitation de l'instruction des demandes d'urbanisme** par des compléments au règlement écrit visant une meilleure lecture et compréhension des dispositions (définitions, formulation écrite...).

La modification simplifiée comprend par ailleurs :

- La **correction d'erreurs matérielles**,
- Des compléments conséquents à **l'évolution des projets** du territoire,
- **L'ajout de changements de destination**, répondant aux critères de sélection définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La modification simplifiée n°1 du PLUi s'inscrit donc dans une démarche positive vis-à-vis de l'environnement et n'occasionnera pas d'incidence notable par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

**AR Prefecture**

Grand Cognac Communauté d'Agglomération // Modification simplifiée n°1 du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## 8. Compatibilité avec le PADD



016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

**Motif de la modification**

**Axes et actions du PADD**

**Justification pour la compatibilité**

**Précisions et modifications du règlement écrit**

Motif 1.1 : Revoir le règlement écrit pour corriger une erreur matérielle concernant la délibération pour l'édification des clôtures

Motif 1.2 : Revoir le règlement écrit des zones A et N pour insister sur l'intégration paysagère et architecturale

Motif 1.3 : Revoir le règlement écrit erreur matérielle – règles d'implantation en limites séparatives

Motif 1.4 : Prévoir une règle sur les abris pour animaux en zone A et N

Motif 1.5 : Revoir le règlement écrit pour les annexes, extensions et changements de destination en zones A et N

Motif 1.6 : Définir plus précisément certains dispositifs de clôtures et préciser ceux nécessitant une déclaration préalable

Motif 1.7 : Revoir la règle concernant l'hébergement touristique en zones U

Motif 1.8 : Revoir les sous-destinations autorisées en A pour les équipements d'intérêt collectif et services publics – **abandon suite consultation des PPA**

Motif 1.9 : Permettre un phasage dans les secteurs couverts par une OAP « intensification urbaine » ou « extension urbaine »

**Néant**

Il s'agit de modifications permettant une clarification et une précision du règlement écrit, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.  
Pas de justification particulière à apporter au regard du PADD.

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>		
Motif 2.1 : Modifier l'OAP « intensification urbaine » n°1 d'Ars	Néant	Il s'agit d'une actualisation de l'OAP pour tenir compte d'un contexte de fouilles archéologiques et de complexité d'accès. Pas de justification particulière à apporter au regard du PADD.
<b>Modifications liées à des évolutions de zonage</b>		
Motif 3.1 : Revoir zonage AUe pour projet mixité sociale et fonctionnelle à Bourg Charente	<b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b> Orientation 1B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière <i>Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>  <b>Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil</b> Orientation 2B. Développer l'accueil de tous les publics  <b>Axe 3. renforcer le bien-vivre sur le territoire</b> Orientation 3A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants Orientation 3C. Préserver et améliorer le cadre de vie	Les modifications de zonage sont liées à des évolutions de projet, pour répondre à un intérêt général et améliorer l'offre en équipements publics, équipements de santé, accès au commerce et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (renforcement des centralités). Ces modifications restent mineures et ne viennent pas ouvrir de nouvelles zones constructibles.  La modification de ces zonages est donc compatible avec le PADD.
Motif 3.2 : Les Métairies – Revoir partiellement le zonage Ue et l'OAP « commerce » pour implantation supérette		
Motif 3.3 : Châteaubernard – Revoir le zonage et OAP intensification sur le secteur du Castel		
Motif 3.4 : Châteaubernard – Revoir zonage et règlement pour permettre le projet de logements pour le personnel hospitalier		
Motif 3.5 : Châteauneuf sur Charente – Revoir zonage de l'ancienne résidence sénior F. Gaillard		

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

**Motif de la modification**

**Axes et actions du PADD**

**Justification pour la compatibilité**

**Changement de destination**

Motif 4.1 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle D864 au lieu-dit « Chabran »

Motif 4.2 : Verrières – Ajout d'un changement de destination sur les parcelles B144/839 au lieu-dit « Echarpie »

Motif 4.3 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout d'un changement de destination sur la parcelle AX100 au lieu-dit « chez Bugeard »

Motif 4.4 : Val de Cognac (St Sulpice-de-Cognac) – Ajout de deux changements de destination au lieu-dit « Bel Endroit »

Motif 4.5 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Belmont »

Motif 4.6 : Gensac la Pallue – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Laubaret »

Motif 4.7 : Sainte Sévère - Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « Le Chail »

Motif 4.8 : Julienne – Ajout d'un changement de destination au lieu-dit « La Barde »

**Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles**

Orientation 1B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière

*Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

**Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire**

Orientation 3C. Préserver et améliorer le cadre de vie

*Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti*

L'ajout de ces changements de destination a pour objectif de valoriser et de recycler le patrimoine ancien, dès lors qu'il n'est plus en activité et que cela ne compromet pas les pratiques agricoles voisines.

L'ajout de ces changements de destination est donc compatible avec le PADD.

le 11/12/2025

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Suppression / Modification d'Emplacements Réservés		
Motif 5.1 : Ars – Suppression de l'emplacement réservé n°12	<b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b>  Orientation 1A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire <i>Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine</i> <i>Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs</i>	Il s'agit d'une actualisation des emplacements réservés qui ne sont plus d'actualité. D'une manière générale, la suppression de ces emplacements réservés répond soit à des projets ayant été réalisés (prescription devenue obsolète) ou soit à des évolutions quant à la réflexion sur la requalification de certains secteurs (et notamment cœurs de bourg). L'actualisation des emplacements réservés est donc compatible avec le PADD.
Motif 5.2 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°37		
Motif 5.3 : Châteaubernard – Suppression de l'emplacement réservé n°51		
Motif 5.4 : Cognac – Suppression de l'emplacement réservé n°128		
Motif 5.5 : Les Métairies – Suppression de l'emplacement réservé n°223		
Rectification erreur matérielle		
Motif 6.1 : St Même les Carrières – erreur matérielle concernant trame « carrières »	<b>Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil</b>  Orientation 2A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire	Pas de nécessité de justification car une simple correction d'erreur matérielle.



## 9. Compatibilité avec les documents-cadres

## Compatibilité avec les documents-cadres

A noter :

La présente procédure a été analysée au regard de la compatibilité avec le PADD du PLUi en vigueur, sachant que les orientations et actions de ce dernier garantissent une compatibilité avec le SCoT de la Région de Cognac.

Par ailleurs, la présente procédure d'évolution du PLUi n'a pas à décliner les documents situés en amont du SCoT, dans la hiérarchie des normes, dans la mesure où le SCoT décline les documents de rang supérieur.

## **10. Tableau comparatif des superficies par type de zones**

## Comparaison des superficies par type de zones

Superficie totale (en hectares)	75 471.2			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	5 445.9	7.3	5 445.9	7.3
zones 1 AU	284.2	0.4	284.2	0.4
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	50 288	66.7	50 288	66.7
zones N	19 453.1	25.8	19 453.1	25.8
Total	75 471.2	100	75 471.2	100



# DOSSIER D'APPROBATION

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## Livret 3 – Partie justificative

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

  
GRAND:COGNAC

atelierurbanova  
urbanisme & architecture



Espace-Métropole  
Grand Cognac



Eric ENON  
Paysagiste concepteur

CABINET  
COUDRAY

infoSIG  
Facilitateur et Opérateur SIG

**AR Prefecture**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

**AR Prefecture**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

**SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi.....</b>	<b>5</b>
<b>A. Présentation de la démarche du PLUi .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi .....</b>	<b>6</b>
<b>B. La définition des grandes orientations du PADD .....</b>	<b>11</b>
<b>C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements.....</b>	<b>15</b>
<i>a) L'analyse du point de stabilité .....</i>	<i>15</i>
<i>b) Le projet de développement démographique.....</i>	<i>16</i>
<i>c) La détermination des besoins en logement, en tenant compte du point de stabilité et du projet de développement démographique .....</i>	<i>20</i>
<b>2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat .....</b>	<b>24</b>
<i>a) Les gisements immobiliers .....</i>	<i>24</i>
<i>b) Les gisements fonciers.....</i>	<i>28</i>
<i>c) Le reliquat des logements à produire en dehors des enveloppes urbaines (zones en extension AU) .....</i>	<i>33</i>
<i>d) Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'habitat .....</i>	<i>37</i>
<b>3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements d'intérêt public .....</b>	<b>38</b>
<b>4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie .....</b>	<b>40</b>
<i>a) L'estimation des gisements fonciers .....</i>	<i>40</i>
<i>b) La stratégie intercommunale en matière de développement économique .....</i>	<i>42</i>
<i>c) Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique .....</i>	<i>45</i>
<i>d) Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière pour l'économie .....</i>	<i>49</i>
<b>5. Les objectifs de modération de consommation foncière en matière de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) .....</b>	<b>50</b>
<b>6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi.....</b>	<b>64</b>

016-200070514-1-~~une demande de concertation~~ 2023-2025-DE.....  
 Reçu le 11/02/2025 en compte des Zones de Non-Tr  
 Publiée le 11/12/2025 des zones à urbaniser, un impo



**AR Prefecture**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

# NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi

## A. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE DU PLUI

AR Préfecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

### 1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi

Le projet de PLUi a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein des groupes de suivi intercommunaux et communaux et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, ...), les acteurs du territoire (et en particulier les représentants du monde viticole) ainsi que les habitants du territoire.

Ainsi, les différentes réunions de travail et de concertation se sont tenues, entre novembre 2017 et janvier 2023, de la manière suivante :

#### ► Participation des élus :

##### Phase Diagnostic :

Réunion technique de lancement : 21 novembre 2017

Forum de lancement avec les élus du territoire : 6 février 2018

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

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

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

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

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

3 ateliers de travail « caractérisation des potentiels » : 3 & 10 juillet 2018

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

Réunion de présentation du diagnostic au Comité technique (COTECH) : 20 décembre 2018

Réunion de présentation du diagnostic à la Conférence des Présidents : 23 janvier 2019

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 12 février 2019

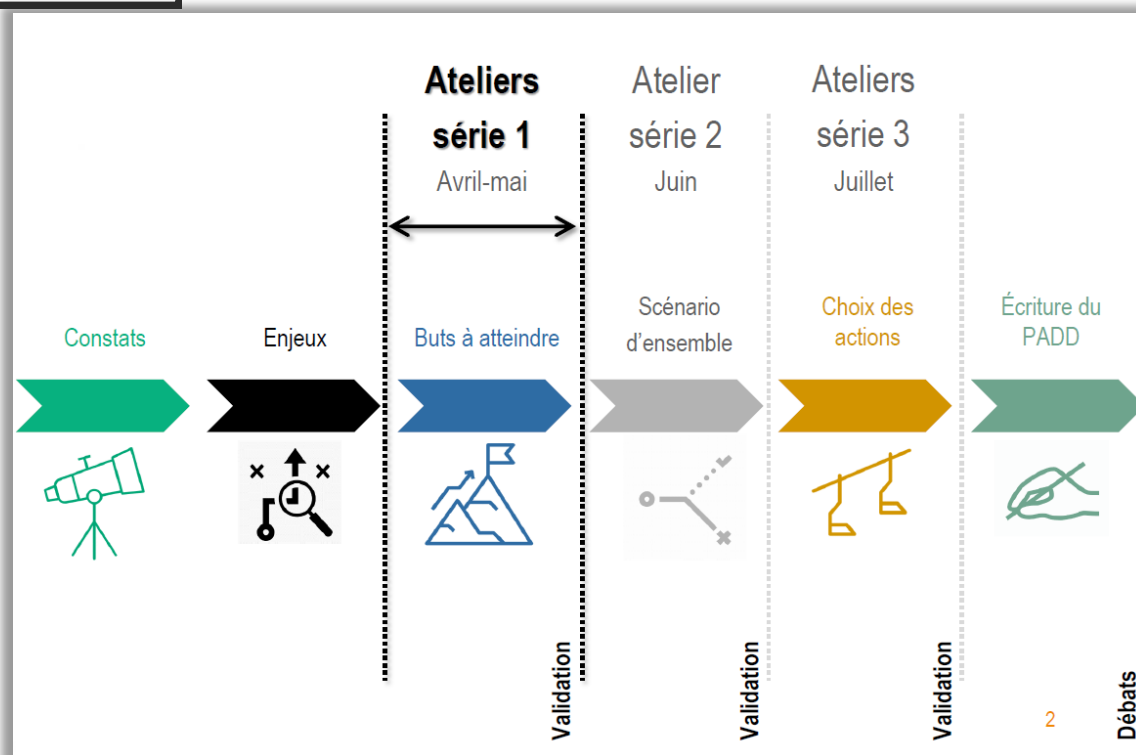
### Phase PADD : AR Prefecture

Atelier « habitat » : lien avec le PLH : 18 mars 2019

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

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



Conférence intercommunale des maires : 12 septembre 2019

Forum du PADD : 9 octobre 2019

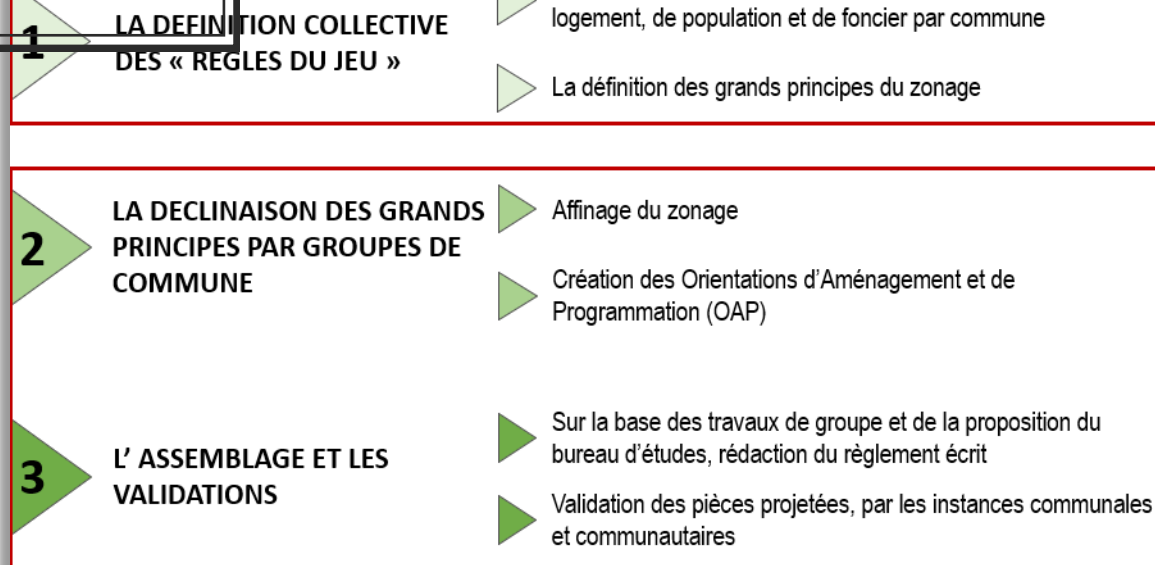
Conférence des Présidents : 29 janvier 2020

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 30 janvier 2020 (1<sup>er</sup> débat)

Réunion de restitution au Conseil Communautaire : 14 décembre 2022 (2<sup>nd</sup> débat)

**Phase Réglementaire :**  
**AR Préfecture**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025



3 ateliers territorialisés : 24/25&26 novembre 2020

1 réunion de travail avec Copil – **les dispositions communes** : 11 février 2021

1 réunion de travail avec Copil – **les zones U** : 11 mars 2021

1 réunion de travail avec Copil – **les zones AU** : 8 avril 2021

1 réunion de travail avec Copil – **les zones A et N** : 6 mai 2021

1 réunion de travail avec Copil – **finalisation** : 27 mai 2021

3 ateliers : 27 avril, 4 & 6 mai 2021

Rencontres territorialisées (présentation du règlement et du zonage) : 21, 22 juin, 1<sup>er</sup>/2/5 juillet 2021

1 réunion avec Copil – **les prescriptions** : 19 octobre 2021

Forum de présentation des prescriptions à l'ensemble des communes : 15 novembre 2021



Rencontres avec l'ensemble des communes – point et retour sur le zonage et le règlement : 17/18/26/27 janvier 2022 & 3/4/8/14/15/16/17 février 2022

AR Prefecture

1 réunion avec Copil – OAP : 14 juin 2022

016-200070314-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

► Participation des acteurs du territoire et des Personnes Publiques Associées :

**Phase Diagnostic :**

5 rencontres “dynamique de territoire” : 15 mars et 4 avril 2018

- Rencontre avec le négoce cognac
- Rencontre avec les autres acteurs économiques
- Rencontre avec la base aérienne
- Rencontre autour du patrimoine
- Rencontre autour du volet agricole

Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 5 avril 2019

**Phase PADD :**

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 28 novembre 2019

**Phase Règlementaire :**

3 rencontres/COTECH « filière viticole » : 8 septembre 2020 et 25 novembre & 18 décembre 2020 (en visioconférence)

Rencontre thématique « zones humides » : 5 mars 2021

Rencontre thématique « environnement, TVB » : 15 avril 2021

Rencontre thématique « économie et commerce » : 4 mai 2021

Rencontre thématique « gens du voyage » : 6 mai 2021

Permanence avec les viticulteurs : 19 & 20 juillet 2021, 7 & 9 septembre 2021

1 réunion technique « viticole » : 19 octobre 2021

1 rencontre thématique « service tourisme » : 3 mars 2022

Présentation du Règlement aux Personnes Publiques Associées : 12 janvier 2023

► **Participation de la population :**  
**AR Préfecture**

016-2010-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

4 ateliers « auto-évaluation » : 15 & 23 mars et 4 & 12 avril 2018

2 réunions publiques : 25 juin et 2 juillet 2019

**Phase PADD :**

Réunion publique (coanimée avec le conseil développement), présentation diagnostic/PADD : 14 décembre 2020 (en visioconférence)

**Phase Règlementaire :**

4 réunions publiques : 15/24/29 novembre 2022 & 5 décembre 2022

## B. LA DÉFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

AR Préfecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du Grand Cognac a été conçu selon l'armature urbaine au sens du SCoT.

Le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de s'appuyer sur cette armature urbaine. Ainsi, un certain nombre d'objectifs contenus dans ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** sont déclinés à l'échelle des 4 grands types de polarités que sont :

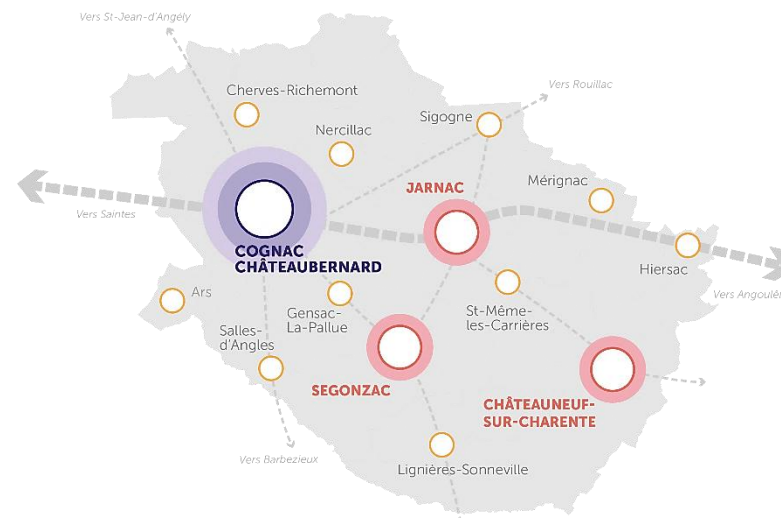
- Le **pôle majeur** (Cognac, Châteaubernard). Bassin de vie et d'emploi dont l'influence dépasse les limites de la Communauté d'Agglomération, il joue un rôle de pôle multimodal et de diffuseur des flux notamment grâce à la RN141 qui assure la liaison entre Angoulême et Saintes.
- Les **pôles d'équilibre** (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente). Leur rayonnement est interne au territoire grâce à un niveau d'équipements et de services important ainsi qu'à leur poids démographique et économique. Ils ont un rôle d'irrigation du territoire en proposant un regroupement de services et d'équipements absents dans la plupart des autres communes.
- Les **pôles de proximité** (Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne). Ils présentent un certain niveau d'emploi (surtout artisanal) avec des services de proximité permettant une animation des territoires ruraux contribuant à la qualité du cadre de vie, à la structuration et à l'équilibre à l'intérieur de leur micro-bassin de vie.
- Les **communes rurales** (les 40 autres communes). Peu peuplées, elles ne disposent pas toujours de la totalité des commerces, services et équipements nécessaires aux besoins quotidiens et de proximité des habitants. Elles sont amenées à conserver leurs attraits agricoles, économiques et résidentiels qui participent à l'attractivité globale du territoire et à l'identité que celui-ci véhicule.

Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

**Axe 1 : Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles**

**Axe 2 : Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil**

**Axe 3 : Renforcer le bien-vivre sur le territoire**



**AXE 1 : REINVESTIR LES CENTRALITES ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

AR Prefecture

016-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025  
Reçu le 14/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Le premier grand objectif auquel entend répondre ce Plan Local d'Urbanisme est un objectif double et ambitieux : simultanément redynamiser les centres-villes et centres-bourgs de Grand Cognac et limiter l'artificialisation de son territoire, les deux questions étant intimement liées.

En choisissant d'orienter prioritairement l'urbanisation future dans les zones déjà urbanisées, et notamment dans les centres-villes et centres-bourgs, une dynamique positive concernant les commerces, les services, les équipements peut s'enclencher : ceux-ci peuvent se pérenniser et ainsi contribuer au lien social et à la qualité de vie, renforçant du même coup l'attractivité de ces espaces qui ont tendance aujourd'hui à se vider au profit des espaces périurbains.

Ce réinvestissement des centralités présente de plus l'intérêt de limiter à l'avenir l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque les futures constructions devront prioritairement prendre place au sein des espaces déjà urbanisés : la protection des espaces naturels, des continuités écologiques, des zones humides et de la perméabilité des sols s'en trouve facilitée et renforcée.

Ce premier axe se décline en 2 **orientations** :

**Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire**

Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine

Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs

Objectif 1.A.3. Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives

Objectif 1.A.4. Privilégier des extensions urbaines respectant la logique d'implantation originelle des bourgs.

**Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière**

Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectif 1.B.2. Faire le choix d'un développement urbain compatible avec la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et des zones humides

Objectif 1.B.3. Préserver la qualité de l'eau et des sols



## AR Prefecture

Le deuxième grand objectif porté par l'Agglomération est celui du développement du territoire, à la fois sur le plan économique et démographique.

Cette ambition de développement se décline naturellement sur le plan démographique, puisque le territoire, fortement productif, a le potentiel pour sédentariser en son sein les actifs qui aujourd'hui y travaillent mais résident à l'extérieur. Cette volonté va de pair avec le développement et la diversification de l'habitat, afin de proposer des parcours résidentiels adaptés à un public plus large.

Enfin, le développement du territoire et de son attractivité passe par un renforcement des connexions avec l'extérieur. L'Agglomération entend ainsi améliorer les synergies avec les territoires voisins, ce qui passe notamment par un renforcement des voies de communication physiques. Il entend également faire progresser la desserte numérique du territoire, afin de répondre aux attentes légitimes des entreprises et des ménages.

Ce deuxième axe se décline en 3 **orientations** :

## Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire

### Objectif 2.A.1. Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux

### Objectif 2.A.2. Optimiser le développement des zones d'activité économique

### Objectif 2.A.3. Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables

#### Objectif 2.A.4. Faire du tourisme un outil d'accompagnement et de diversification de l'économie

## Orientation 2.B. Développer l'accueil de tous les publics

Objectif 2.B.1. Assurer un dynamisme démographique pour accompagner le développement économique du territoire

Objectif 2.B.2. Répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT

Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publics

#### Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage

## Orientation 2.C. Connecter le territoire

### Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins

### Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication

### Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique

## AR Prefecture

Le troisième grand objectif auquel entend répondre ce Plan Local d'Urbanisme est celui du développement du bien-vivre sur le territoire, ce qui passe à la fois par une amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie.

Renforcer le bien-vivre passe enfin par une préservation et une amélioration du cadre de vie, qu'il soit architectural, urbanistique, paysager, patrimonial ou naturel.

Ce troisième axe se décline en 3 orientations :

Objectif 3.A.1. Encourager l'alimentation locale et de proximité, notamment via le développement du maraîchage

### Objectif 3.A.2. Faciliter l'accès aux soins

### Objectif 3.A.3. Minimiser les conflits d'usage entre habitat et activités générant des nuisances ou des risques

### Objectif 3.A.4. Favoriser la performance énergétique des bâtiments

Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des alternatives à la voiture individuelle

### Objectif 3.B.2. Préserver, développer et relier entre eux les cheminements doux

Objectif 3.B.3. A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien

Objectif 3.C.1. Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère

Objectif 3.C.2. Penser les aménagements à l'échelle de l'îlot plutôt qu'à la parcelle lors de la mobilisation de potentiels existants et dans les extensions urbaines

### Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti

Objectif 3.C.4. Préserver les motifs arborés pour leurs intérêts environnementaux, paysagers et d'évitement des conflits d'usage

**A noter : Les incidences du PADD sur l'environnement sont expliquées plus précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.**

## C. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

AR Prefecture

016-200010514-20251210-D2025-389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

### 1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point de stabilité et d'un scénario démographique.



#### a) L'analyse du point de stabilité

##### Le « point de stabilité » ou « point mort » :

Le point de stabilité est le nombre de logements nécessaires pour simplement maintenir la population à son niveau actuel.

#### SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 - Rappels

A l'échelle du SCoT, sur la période 2000-2012, la construction de logements a d'abord servi aux besoins du point de stabilité (80% de la construction). Ce phénomène s'explique principalement par un besoin de construction en réponse au desserrement des ménages, lequel découle en partie du phénomène de vieillissement de la population.

#### Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026

PLH - Scénario retenu - point de stabilité calculé sur période 2015-2032					
	Point de stabilité (nb logements)	Dont besoins liés à la taille des ménages (nb logements)	Dont besoins liés aux résidences secondaires (nb logements)	Dont besoins liés aux renouvellement (disparition du parc) (nb logements)	Taille des ménages à horizon 2032
Pôle majeur	598	380	22	196	1,82
Pôles d'équilibre	415	352	17	46	1,90
Pôles de proximité	548	479	24	46	2,04
Communes rurales	1313	1119	80	115	2,12
Total - CA Grand Cognac	2875	2329	143	403	1,99
<b>Total - CA Grand Cognac, par an</b>	<b>169</b>	<b>137</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	

Le PLH a calculé un besoin de création de nouveaux logements de 169 logements par an sur la période 2015-2032, uniquement pour maintenir la population à son niveau actuel.

**Choix retenu dans le cadre du PLUi de Grand Cognac**  
**AR Prefecture**

016-200070514-20251210-D2025_389-DE				
Reçu le 11/12/2025				
Publié le 11/12/2025				
	Point de stabilité (Nb logements)	Dont besoins liés à la taille des ménages (Nb logements)	Dont besoins liés aux résidences secondaires (Nb logements)	Dont besoins liés aux renouvellement (disparition du parc) (nb logements)
PLUi Grand Cognac	1700	1370	85	245

Lors de la détermination du scénario de développement acté dans le PADD en février 2020, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de se mettre en pleine compatibilité avec le PLH 2020-2026, en reprenant non seulement ses objectifs généraux de production de logements, mais également ses hypothèses de calcul, dont notamment le calcul du point de stabilité. **Ainsi, sur la période 2024-2034, le PLUi retient l'hypothèse d'un besoin de production de 1700 nouveaux logements pour maintenir la population constante.**

*Il est à noter que cette projection est plutôt une hypothèse basse, « vertueuse », s'agissant du besoin estimé de production de logements pour l'avenir. Elle table notamment sur le fait qu'un certain nombre de caractéristiques du parc de logements (taux de vacance et de résidences secondaires) vont s'améliorer à l'avenir. A titre de comparaison, sur la période 2008-2019, la population de Grand Cognac a légèrement diminué (-1%), tandis que le nombre total de logements a augmenté de 2300. Si on se contentait de prolonger la tendance constatée sur la dernière décennie connue, il faudrait donc prévoir une production très supérieure à 1700 nouveaux logements sur 10 ans pour assurer simplement le maintien de la population en place.*

Dans le cadre du PLUi, le **point de stabilité retenu est donc de 1700 logements pour la période 2024-2034**. Ce point de stabilité sera conjugué au projet de développement démographique pour estimer le besoin total en production de logements sur la même période décennale.

## b) Le projet de développement démographique

Plusieurs scénarios ont été étudiés sur le territoire de Grand Cognac, en se basant :

- Sur une taille des ménages moyenne attendue (qui sera amenée à baisser en cohérence avec la tendance nationale observée) évaluée à 2 personnes/ménage au lieu de 2,08 en 2019, pour la période concernée par le PLUi (2024-2034),
- Sur plusieurs hypothèses de variation du taux de croissance démographique annuel (TCAM) sur la période de référence du PLUi (2024-2034) :
  - Le taux prévu par le SCoT et le PLH en vigueur
  - Les projections INSEE « Nouvelle Aquitaine 2030 ».
  - Le taux de croissance démographique observé entre 1999 et 2019,



### SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 AR Préfecture

016-2016-2017  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Le SCoT de la Région de Cognac a fait le choix de retenir un objectif de développement démographique ambitieux, puisqu'il retient un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population de **+0.28%** par an jusqu'en 2031, et de **+0.38%** par an au-delà. Cela correspond, sur la période du PLUi, à un **TCAM moyen de +0.30% par an**, soit une augmentation de population d'environ 2200 habitants sur la période 2024-2034.

### Répartition des objectifs démographiques (*chiffres estimatifs en valeur absolue et TCAM*)

	Polarités	2031	2039	Variation 2019-2031	Variation 2031-2039
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	23 050	24 000	960 (+ 0,35%/an)	950 (+ 0,51%/an)
	Pôles secondaires	10 340	10 750	387 (+ 0,32%/an)	410 (+ 0,48%/an)
	Pôles de proximité	11 780	12 200	399 (+ 0,29%/an)	420 (+ 0,44%/an)
	Autres communes non pôles	27 230	27 650	642 (+ 0,20%/an)	420 (+ 0,19%/an)
	<b>Total</b>	<b>72 400</b>	<b>74 600</b>	<b>2 388 (+ 0,28%/an)</b>	<b>2 200 (+ 0,38%/an)</b>

Extrait du SCoT de la Région de Cognac

### Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026

Le PLH a fait le choix de se baser intégralement sur le scénario démographique du SCoT de la Région de Cognac adopté quasiment simultanément, et retient donc, pour la période qui le concerne (2020-2026), également un **TCAM de +0.28% par an**.

### Evolution annuelle de la population

Pôle majeur	0,35%
Pôles d'équilibre	0,32%
Pôles de proximité	0,29%
Communes rurales	0,20%
<b>GRAND COGNAC</b>	<b>0,28%</b>

Extrait du PLH de Grand Cognac

### Scénario INSEE « Nouvelle Aquitaine 2030 »

L'INSEE a publié une étude prospective sur la région Nouvelle Aquitaine dans laquelle il prévoit un **TCAM de +0,2%** pour la population de la zone d'emploi de Cognac. Appliqué au territoire de Grand Cognac pour la période du PLUi, cela correspondrait à une augmentation de la population de plus de 700 habitants sur 2024-2034.

### Scénario « Au fil de l'eau » 1999-2016

Sur la période 1999-2016, la population de Grand Cognac est passée de 69 214 à 69 775 habitants, soit un **TCAM observé de +0,05% par an**.

### Resumé des différents scénarios de développement démographique étudiés AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025-389-DE	Scénario	T.C.A.M	Population 2016	Population 2024	Population 2034	Gain en population
Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025					
SCOT 2030 2040		0,20%	69 775	71 355	73 523	2 168
INSEE "Nouvelle Aquitaine 2030"		0,20%	69 775	70 476	71 183	708
Fil de l'eau 1999-2016		0,05%	69 775	69 941	70 107	166

Le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir le scénario prévu par le SCoT de la Région de Cognac ainsi que par le PLH de Grand Cognac (rapport de compatibilité), à savoir un taux de croissance annuel moyen de la population de +0.3 %. Cela correspond à une augmentation de la population d'environ 2200 habitants sur la période 2024-2034.

De façon synthétique, voici résumés les différents projets de développement du SCoT, du PLH et du PLUi :

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
SCoT : +229 hab/an en moyenne (total : +4588 hab.)																				
PLH : +200 hab/an en moyenne (total : +2400 hab.)																				
				PLUi : +220 hab/an en moyenne (total : +2200 hab.)																

Ce choix ambitieux se fonde sur un certain nombre de particularités du territoire, tant démographiques qu'économiques.

Sur le plan démographique, le développement important de la base aérienne militaire BA709 de Cognac-Châteaubernard (école d'aviation de chasse) entraînera à court terme un afflux important de nouvelles populations à accueillir sur le territoire. La base rassemble aujourd'hui 1400 personnes, mais elle accueillera 100 militaires de plus en 2023, puis, de 2024 à 2028, 70 nouveaux personnels par an. La base accueillera ainsi 1800 personnes en 2028, soit 4 ans seulement après l'entrée en vigueur du PLUi. Ces 400 personnels supplémentaires nécessiteront d'importantes capacités d'accueil résidentiel, puisque ces **400 militaires s'implanteront, pour une large part, avec leur famille** aux abords de la base. De ce seul fait, on peut ainsi estimer que la population résidente sur Grand Cognac pourrait augmenter d'environ un millier d'habitants à brève échéance. Ces chiffres ne transparaissent pas encore dans les données INSEE recensant l'évolution de la population, mais sont susceptibles d'avoir un impact important sur la démographie du territoire, ainsi que sur le marché immobilier.

Sur le plan économique, le dynamisme du territoire ne cesse de se confirmer. Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé d'environ 120 à 230 millions par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036. Ce dynamisme se constate également au sein de la filière « spiritueux » en général, dans des proportions équivalentes. La filière « cognac et spiritueux » ayant un effet d'entraînement sur le reste de l'économie, cela se traduit en besoins importants en termes de main d'œuvre, et est de nature à augmenter fortement le nombre d'actifs sur le territoire.

De façon générale, le nombre d'emplois au lieu de travail continue de progresser sur le territoire. La croissance du territoire en matière d'emplois est de + 0,09 % par an en moyenne quand le département affiche un recul de - 0,21 % par an sur la période 2008-2019. En parallèle, la population de Grand Cognac ayant tendance à stagner et à vieillir, le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire a tendance à baisser.

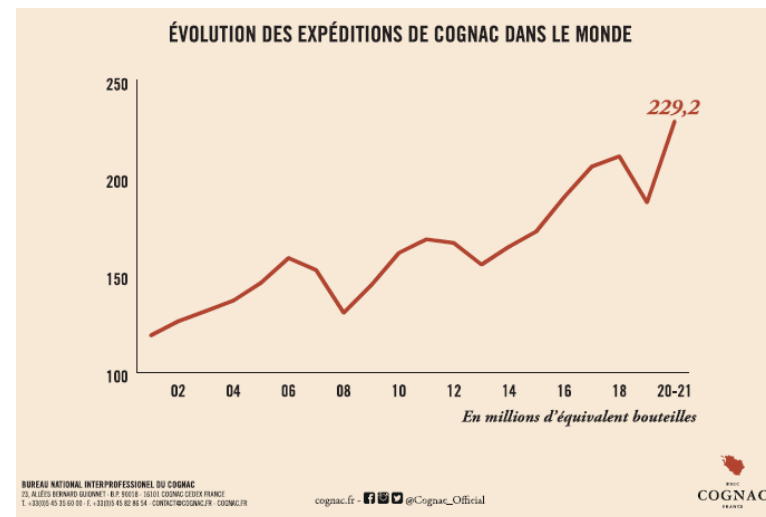
CA de Grand Cognac - Emploi et activité - INSEE 2023		
	2008	2019
Nombre d'emplois dans la zone	31 280	31 581
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	29 431	28 889
Indicateur de concentration d'emploi	106,3	109,3

Dès lors, il y a de plus en plus d'emplois disponibles sur le territoire et de moins en moins de personnes actives occupées. Ainsi, le **taux de concentration de l'emploi** passe de 106.3 points en 2008, un chiffre déjà particulièrement élevé, à **109.3 points en 2019**. Pour rappel, ce taux se situe aux environs de 101 en Charente, et de 100 au niveau national. Cela génère d'importantes migrations pendulaires en direction des espaces d'emplois situés au sein du territoire de Grand Cognac.

Le taux de croissance annuel moyen de la population étant moindre que celui de l'emploi, si rien n'est fait pour enrayer le phénomène, le **taux de concentration de l'emploi progressera encore à l'avenir**. Le territoire renforcera alors son bassin d'emploi et nécessitera pour fonctionner des migrations pendulaires toujours plus nombreuses.

Pour des raisons environnementales (émission de gaz à effet de serre), mais également économiques et sociales, et afin de renforcer l'autonomie du territoire et pallier son relatif enclavement, **il apparaît indispensable de renforcer l'accueil de nouvelles populations et leur fidélité au territoire**. Cela aura de plus pour effet d'amorcer un redressement du solde naturel à moyen terme.

Pour toutes ces raisons, le **PLUi de Grand Cognac a fait le choix de tableur sur un développement démographique ambitieux de +0.3% par an, se traduisant par un apport de 2200 habitants en 10 ans**, en rupture avec les tendances passées observées, afin de tenir compte des spécificités économiques et démographiques du territoire, mais également d'assurer une compatibilité étroite avec le SCoT et le PLH nouvellement approuvés.



BNIC : Business plan 2020 prévoyant l'évolution du nombre de caisses (soit 12 bouteilles) de cognac expédiées annuellement (en millions de caisses)

## c) La détermination des besoins en logement, en tenant compte du point de stabilité et du projet de développement démographique

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 – Rappels

Le SCoT prévoit la création de 4800 logements en 20 ans (2020-2040), soit **240 logements par an**, pour couvrir les besoins du territoire de Grand Cognac, à la fois pour le maintien de la population en place, et l'accueil de nouvelles populations.

	Polarités	Besoins en logements total 2019-2039	Besoins en logements 2019-2031	Besoins en logements 2031-2039
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	790	710
	Pôles secondaires	880	510	370
	Pôles de proximité	820	520	300
	Autres communes non pôles	1 600	1 200	400
	<b>Total</b>	<b>4 800</b>	<b>3 020</b>	<b>1 780</b>

Extrait du SCoT de la Région de Cognac

## Programme Local de l'habitat (PLH) de Grand Cognac - 2020-2026 – Rappels

Le PLH prévoit la création de 3112 logements en 12 ans (2020-2032), soit environ **260 logements par an**, pour couvrir les besoins du territoire de Grand Cognac, à la fois pour le maintien de la population en place, et l'accueil de nouvelles populations.

	Objectifs de création de logements 2020– 2032	Dont logements sortis de vacance 2020 – 2032	Objectifs de création de logements / an	Dont logements sortis de vacance / an
Pôle majeur	802	134	67	11 (a minima)
Pôles d'équilibre	537	94	45	8 (a minima)
Pôles de proximité	537	6	45	En attente des résultats de l'étude sur la vacance
Communes rurales	1236	En attente des résultats de l'étude sur la vacance	103	
<b>GRAND COGNAC</b>	<b>3 112</b>	<b>234</b>	<b>259</b>	<b>19</b>

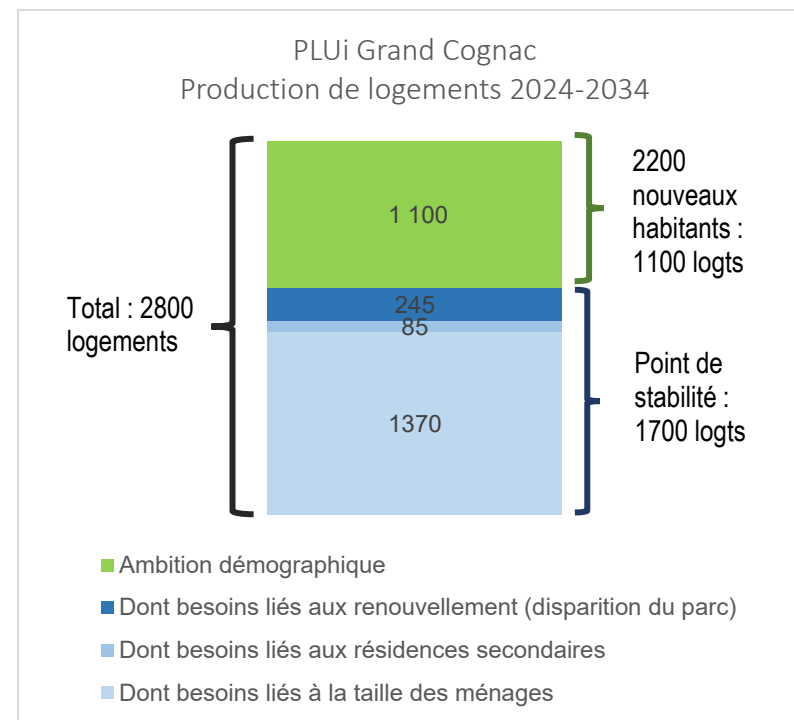
Extrait du PLH de Grand Cognac



Le PLUi de Grand Cognac prévoit quant à lui la production d'environ 2800 logements sur 10 ans (2024-2034), tous modes de production confondus (construction neuve, sortie de vacance, changement de destination, reconstruction...) afin d'accueillir de nouveaux habitants, mais également de répondre aux besoins de renouvellement du parc existant et de s'adapter au phénomène de diminution de la taille des ménages. Ces 2800 logements se répartiront de la façon suivante :

- 1700 nouveaux logements pour le maintien de la population en place (point de stabilité)
- 1100 nouveaux logements pour l'accueil de nouveaux habitants, en tablant sur un accroissement démographique de 2200 habitants en 10 ans, couplé à une taille moyenne des ménages de 2 sur la période 2024-2034.

PLUi Grand Cognac - Scénario retenu		
Population	Population en 2016	69775
	TVAM retenu 2024-2034(%)	0.3%
	Population projetée en 2034	73520
	Gain démographique 2024-2034	2200
	Taille moyenne des ménage estimée 2024-2034	2.0
Logements à produire	Pour l'apport démographique	1100
	Pour le point de stabilité	1700
	TOTAL (10 ans)	2800



Par ailleurs, la répartition de l'**objectif de nombre de logements à produire par polarité a été travaillé en compatibilité avec le SCoT** :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a choisi de baser son scénario de développement sur les orientations contenues dans le SCoT de la Région de Cognac, tant sur le plan démographique que celui de la production de logements. Ainsi, il a été décidé de décliner l'objectif général de +0.3% d'augmentation de la population de façon différenciée en fonction des différentes polarités définies par le SCoT :

- Pôle majeur** : croissance démographique de **+0,38%** par an en moyenne sur 2024-2034,
- Pôles d'équilibre** : **+0,35%** par an,
- Pôles de proximité** : **+0,32%** par an,
- Autres communes non-pôles** (communes dites « rurales ») : **+0,2%** par an.

016-2016-2017  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

L'objectif poursuivi ici est à la fois de rééquilibrer les tendances récentes liées à la périurbanisation autour du pôle majeur Cognac-Châteaubernard, mais également de favoriser l'implantation de l'habitat à proximité de zones desservies en équipements, services et emplois afin de limiter le recours à l'automobile dans les déplacements du quotidien.

Le PADD du PLUi dispose en effet dans son Objectif 3.B.3 « A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien » de l'orientation suivante : « Localiser les futures zones à urbaniser en prenant en compte l'accessibilité aux services et équipements et ainsi favoriser une mobilité non motorisée ».

Cela se traduit par un léger rééquilibrage de la population au sein du territoire. Chaque strate voit sa population progresser, mais les pôles voient leur poids démographique augmenter légèrement plus rapidement. Ces objectifs sont traduits dans le tableau suivant :

Polarité	Communes concernées	Population 2016	Poids relatif (%) par pôle	Evolution population 1999-2010	Evolution population 2010-2016	Evolution population pendant PLUi 2024-2034	Population 2034	Poids relatif (%) par pôle
Pôle majeur (2)	Cognac, Châteaubernard	22 392	32,1%	-2,9%	0,0%	3,9%	23 922	32,5%
Pôle secondaire (3)	Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, Segonzac	10 063	14,4%	-3,7%	0,7%	3,6%	10 693	14,5%
Pôle proximité (10)	Ars, Salles d'Angles, Cherves-Richemont, Mercillac, Sigogne, Mérignac, Gensac-la-Pallue, Saint-Même-les-Carrières, Lignières-Sonneville, Hiersac	11 328	16,2%	0,4%	0,1%	3,2%	11 970	16,3%
Commune rurale (40)	Autres communes	25 992	37,3%	6,8%	-0,7%	2,0%	26 938	36,6%
TOTAL	55 communes	69 775	100%	0,9%	-0,1%	3,0%	73 523	100%

Ces objectifs démographiques par pôle ont ensuite été déclinés en objectifs de production de logements par pôle, en tenant compte notamment de la taille moyenne des ménages attendue par type de polarité. Celle-ci est en effet plus élevée dans les communes rurales (estimation à 2,1 au cours de la période 2024-2034), et plus bas au sein des pôles les plus importants de l'agglomération (estimation à 1,8 au sein du pôle majeur). On constate que ces objectifs de production de logements représentent un rééquilibrage important par rapport à la production de logements constatée en période récente.

Polarité	Production logements 2006-2016				Projet PLUi 2024-2034	
	Logements 2006	Logements 2016	Création logements 2006-2016	Poids relatif (%) par pôle	Création logements	Poids relatif (%) par pôle
Pôle majeur (2)	12 785	13 151	366	14%	750	27%
Pôle secondaire (3)	5 177	5 519	342	13%	500	18%
Pôle proximité (10)	5 176	5 624	448	17%	500	18%
Commune rurale (40)	11 522	13 010	1 488	56%	1050	38%
TOTAL	34 660	37 304	2 644	100%	2800	100%

Ces objectifs démographiques et de production de logements ont ensuite été déclinés par commune, en fonction du type de polarité à laquelle chaque commune se rattache.

Le critère retenu, afin de ventiler ces objectifs par commune, est celui qui a été fixé par le PLH 2020-2026, à savoir le parc de logements existant au moment de la rédaction du PLH (2019) ; la clef de repartition retenue, au sein de chaque type de polarité, est donc le nombre de résidences principales tel qu'il figure dans les chiffres INSEE 2016.

La seule exception à cette règle concerne le pôle majeur, dans lequel il a été considéré que les deux communes (Cognac et Châteaubernard) pouvaient voir leurs objectifs largement mutualisés du fait de l'intrication de leurs tissus urbains. Le potentiel en intensification étant proportionnellement plus élevé à Châteaubernard qu'à Cognac, l'objectif démographique et de production de logements a donc été relevé pour la commune de Châteaubernard (ce qui se traduit par un objectif global de 250 nouveaux logements au lieu de 113), et légèrement revu à la baisse pour Cognac (500 logements au lieu de 637).

Commune	Population 2017	Nombre résidences principales 2016	Augmentation population PLUi 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 2024-2034
Châteaubernard	3 714	1 708	302	250
Cognac	18 825	9 750	603	500
<b>Total Pôle Majeur</b>	<b>22 539</b>	<b>11 458</b>	<b>905</b>	<b>750</b>
Châteauneuf-sur-Charente	3 536	1 591	126	168
Jarnac	4 403	2 149	175	233
Segonzac	2 089	916	75	100
<b>Total Pôles d'équilibre</b>	<b>10 028</b>	<b>4 656</b>	<b>375</b>	<b>500</b>
Ars	723	317	23	30
Cherves-Richemont	2 344	1 080	81	106
Gensac-la-Pallue	1 549	709	59	77
Hiersac	1 101	470	35	46
Lignières-Ambleville	765	341	22	32
Mérignac	839	325	24	31
Nercillac	1 081	465	35	46
Saint-Même-les-Carrières	1 068	478	36	47
Salles-d'Angles	1 026	445	33	42
Sigogne	992	436	33	42
<b>Total Pôles de proximité</b>	<b>11 488</b>	<b>5 066</b>	<b>382</b>	<b>500</b>

Commune	Population 2017	Nombre résidences principales 2016	Augmentation population PLUi 2024-2034	Nombre logements à créer PLUi 2024-2034
Angeac-Champagne	509	213	10	20
Angeac-Charente	329	152	7	14
Bassac	524	225	11	21
Bellevigne	1 329	583	28	55
Birac	361	138	7	13
Bonneuil	260	112	5	11
Bourg-Charente	904	345	17	33
Bouteville	322	147	7	14
Boutiers-Saint-Trojan	1 430	633	30	60
Bréville	466	207	10	20
Champmillon	501	214	10	20
Chassors	1 102	490	23	46
Criteuil-la-Magdeleine	404	194	9	18
Fleurac	242	86	4	8
Foussignac	635	264	13	25
Genté	884	366	18	35
Gimeux	716	307	15	29
Graves-Saint-Amant	334	155	7	15
Houlette	368	157	8	15
Javrezac	583	293	14	28
Juillac-le-Coq	649	287	14	27
Julienne	508	205	10	19
Les Métairies	727	289	14	27
Louzac-Saint-André	995	417	20	40
Mainxe-Gondeville	1 159	518	25	49
Merpins	1 104	512	25	49
Mesnac	405	163	8	15
Mosnac - Saint Simeux	1 045	431	21	41
Moulidars	725	291	14	28
Réparsac	601	251	12	24
Saint-Brice	965	453	22	43
Sainte-Sévère	524	238	11	23
Saint-Fort-sur-le-Né	372	163	8	15
Saint-Laurent-de-Cognac	829	367	18	35
Saint-Preuil	292	124	6	12
Saint-Simon	203	98	5	9
Saint-Sulpice-de-Cognac	1 216	515	25	49
Triac-Lautrait	453	184	9	17
Verrières	352	151	7	14
Vibrac	287	142	7	13
<b>Total Communes rurales</b>	<b>25 614</b>	<b>11 081</b>	<b>531</b>	<b>1 050</b>
<b>TOTAL CA Gd Cognac</b>	<b>69 669</b>	<b>32 349</b>	<b>2 200</b>	<b>2 800</b>

AR Prefecture

016-20070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## 2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat

### a) Les gisements immobiliers

#### Estimation du potentiel d'urbanisation via le réinvestissement des logements vacants

##### Données nationales sur le taux de vacance du territoire

D'après les sources nationales disponibles (INSEE, Cerema/Ministère du Logement), la vacance immobilière est plutôt élevée sur le territoire de Grand Cognac, et globalement en augmentation. Le parc vacant est caractérisé par une surreprésentation du logement ancien (67% des logements ont été construits avant 1915). Le niveau de vacance est fortement différencié selon les secteurs du territoire. Les principales polarités du territoire, ainsi que certaines communes rurales, affichent un taux de vacance plus élevé que la moyenne.

D'après l'INSEE, 10,1% des logements sont vacants en 2019. A noter que le taux de vacance acceptable au regard des données de l'INSEE (pour éviter un marché immobilier trop tendu) est de l'ordre de 6 à 7%.

D'après les données nationales du Cerema/Ministère du Logement (LOVAC 2021), 9,8 % des logements du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont considérés **vacants, dont 5,4% depuis deux ans ou plus**. La vacance de moins de deux ans peut être considérée comme conjoncturelle, et nécessaire aux mutations et à l'évolution du parc. En revanche, la vacance de 2 ans ou plus, qui concerne sur Grand Cognac près d'un logement sur deux, peut être qualifiée de structurelle : les logements concernés se trouvent « hors marché » de fait, soit parce qu'ils ne sont pas proposés à la location ou la vente, soit parce qu'ils ne répondent pas aux standards d'habitabilité. Ce type de vacance nécessite de ce fait une intervention publique pour favoriser la remise sur le marché.

Si l'on se base sur les données LOVAC 2021, sur les 36304 logements privés que compte le territoire en 2021, 3568 sont considérés comme vacants, dont 1962 logements vacants depuis 2 ans ou plus. D'après cette source, le potentiel d'urbanisation dans les logements vacants se situerait donc, au maximum -dans l'hypothèse où 100% de ces logements seraient remis sur le marché- aux alentours de 1950 logements.

##### Données issues de l'inventaire mené par l'agglomération de Grand-Cognac avec les communes

Ces chiffres ne semblant pas correspondre à la réalité vécue par les élus du territoire, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac a décidé, dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du PLH, de mener une **enquête de terrain sur l'état réel de la vacance sur l'intercommunalité**. Ainsi, Grand Cognac a anticipé la mise en œuvre du programme d'actions du PLH en lançant une étude sur la vacance de logements en octobre 2020 (action 3 du programme d'actions).

La méthodologie retenue dans cette étude est beaucoup plus minutieuse et détaillée que la méthode utilisée par les indicateurs nationaux, lesquels sont souvent issus de déclaration administratives et fiscales, mais sans vérification de terrain. L'étude menée par Grand Cognac, au contraire, confronte les inventaires nationaux (notamment le fichier 1767 BISCOP produit par la DGFIP) à un arpentage de terrain, logement par logement. Un véritable travail de terrain a conduit à aller vérifier chaque logement identifié comme vacant dans la base 1767 BISCOP, à le caractériser et le cas échéant à rechercher des renseignements complémentaires auprès des propriétaires, voisins, élus communaux. La liste de logements a ensuite été retraitée et harmonisée pour parvenir au résultat final.

D'après cette étude, menée en 2021, la vacance serait nettement plus faible que celle présente dans les indicateurs INSEE et LOVAC. Le nombre total de logements vacants en 2021 serait ainsi de 1112 sur le territoire, dont **presque 7 sur 10 (soit environ 770 logements) sont vacants depuis 3 ans ou plus**.



AR ~~Prefecture~~**Programme Local de l'Habitat (PLH) - Document d'orientations - Rappels :**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

En termes quantitatifs, le scénario conduit à renforcer la production de logements sur le pôle majeur tout en maintenant un rythme de construction non négligeable au sein des autres groupes de communes.

Il est également fondé sur un objectif de sortie de vacance ambitieux qui vise à diminuer de 1% environ le taux de vacance par rapport à celui observé en 2015. Il se décline de la manière suivante à l'échelle des différentes strates :

- Une baisse significative sur le pôle majeur, dans la continuité des tendances observées ;
- Une baisse plus limitée mais importante au regard de la dynamique actuelle d'accroissement de la vacance sur les pôles d'équilibre ;
- Un maintien du taux sur les communes rurales et les pôles de proximité.

A partir de l'évaluation faite lors de l'étude sur la vacance menée en 2021 par Grand Cognac, et en conformité avec les objectifs énoncés dans le PLH 2020-2026, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir **un objectif de réinvestissement de la vacance décliné de la façon suivante :**

Le nombre retenu, 350 logements, correspond à presque 1% du parc de logement de Grand Cognac (0.94%). Réinvestir ces logements respecte donc bien l'objectif du PLH de réduire de 1% le taux de vacance constaté sur le territoire. Par ailleurs, le PLH :

- Vise à diminuer de façon très forte la vacance dans le pôle majeur, c'est pourquoi il a été retenu un pourcentage de mobilisation très élevé sur ce pôle (80%),
- Vise à diminuer de façon importante la vacance dans les pôles d'équilibre, c'est pourquoi il a été retenu un pourcentage de mobilisation élevé sur ce pôle (50%),
- Ne formule pas d'ambition particulière quant à la réduction de la vacance au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Les logements vacants dans ces types de polarité représentant tout de même un poids conséquent (un peu plus de la moitié du parc vacant), un taux de mobilisation de 25% a tout de même été retenu au sein de ces polarités.

	Etude vacance 2021 - Estimation du nombre de logements vacants depuis 3 ans et plus	Projet PLUi : Taux de mobilisation de la vacance	Projet PLUi : Objectif de sortie de vacance (nombre de logts)
1_Pole_Majeur	220	80%	180
2_Pole_Equilibre	120	50%	65
3_Pole_Proximite	140	25%	35
4_Commune_Rurale	290	25%	70
<b>Total général</b>	<b>770</b>	<b>45%</b>	<b>350</b>

Conscient de la nécessité de résorber la vacance sur le territoire, notamment au sein des centralités, afin de préserver le patrimoine architectural des centres anciens, mais également de limiter le besoin de création de logements hors des enveloppes urbaines existantes, le PLUi de Grand Cognac retient **l'objectif de 350 logements vacants à réinvestir sur la durée du PLUi**, en conformité avec le PLH qui dispose d'outils opérationnels pour parvenir à un tel objectif. Cet objectif est décliné de façon différenciée en fonction des types de communes présentes sur le territoire, avec un **effort principalement dirigé vers le pôle majeur et les pôles d'équilibre**.

Par ailleurs, il est à noter que Grand Cognac a mis en place deux autres types d'outils opérationnels afin de parvenir à diminuer la vacance immobilière sur le territoire : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites qui porte sur les 4 centralités du territoire (Cognac, Jarnac, Segonzac, Châteauneuf), ainsi qu'un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour le reste du territoire. Ces outils opérationnels mobilisent un investissement technique et financier très important de la part de l'agglomération.

## Estimation du potentiel d'urbanisation grâce aux changements de destination AR Préfecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

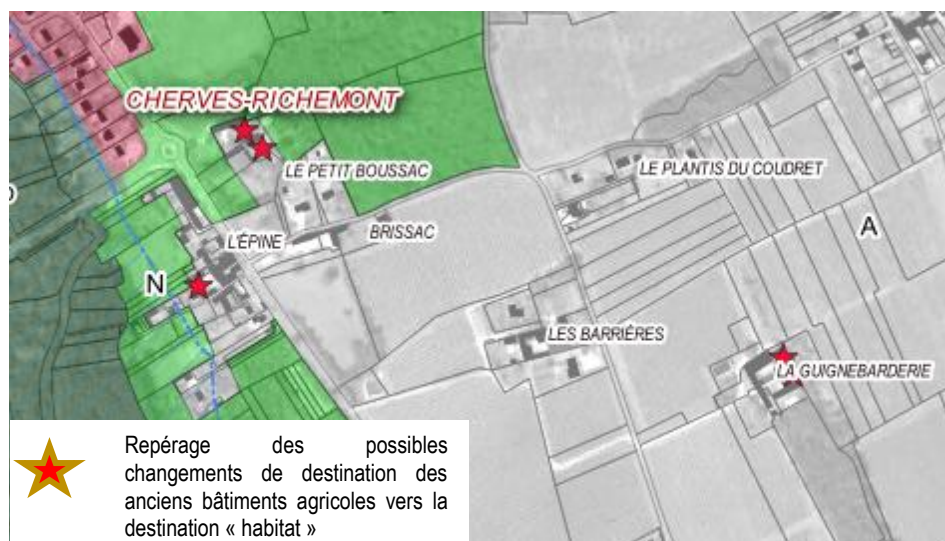
Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Afin d'estimer le potentiel d'urbanisation au sein des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un « changement de destination », les élus de chaque commune ont effectué un travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis, en se basant sur leur connaissance approfondie du terrain.

Rappelons que l'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination.
- Le bâtiment doit présenter une certaine **qualité architecturale et patrimoniale**
- Le bâtiment ne doit **pas être en ruine** et présenter une **structure saine** nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)



Exemples de repérage de possibles changements de destination sur les communes de Cherves-Richemont et Sainte-Sévère

Suite à leurs investigations sur le terrain en 2021/2022, les élus communaux ont repéré 209 **anciens bâtiments agricoles** qui répondent à ces critères. Les pôles majeur et d'équilibre étant nettement plus urbanisés et comportant relativement peu de bâtis agricoles, la totalité des bâtiments recensés se situent dans les pôles de proximité et les communes rurales.

016-200370514-20231210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

A partir du recensement effectué par les élus, le PLUi de Grand Cognac a fait le choix de retenir l'**objectif suivant, s'agissant de la production de logements via les changements de destination de bâtiments agricoles** :

	Recensement du nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	Projet PLUi : Objectif de changements de destination (nombre de logts)
1_Pole_Majeur	-	-
2_Pole_Equilibre	2	-
3_Pole_Proximite	70	17
4_Commune_Rurale	137	33
<b>Total général</b>	<b>209</b>	<b>50</b>

L'activité agricole étant globalement dynamique sur le territoire, on constate relativement peu de déprises de bâtiments agricoles. En se basant sur la dynamique relativement faible constatée en période récente sur Grand Cognac en matière de production de logements via des changements de destination, Grand Cognac a retenu un **objectif global de 50 logements à produire via des changements de destination sur la durée de vie du PLUi (2024-2034)**



b) Les gisements fonciers  
AR Prefecture

Estimation du potentiel d'urbanisation à vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines (dents creuses)

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Afin de réduire la consommation d'espaces agro naturels et de favoriser la « proximité » (proximité des services, des commerces et des équipements, ce qui permet de réduire les déplacements automobiles et les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées), le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché. Pour cela, un travail de **repérage des gisements fonciers a été mené, au sein des enveloppes urbaines existantes.**

La définition de telles zones est donnée par le SCoT de la Région de Cognac, à savoir :

« Le tissu urbain de référence se compose des villages d'une **vingtaine de constructions ou plus, présentant une continuité du bâti et d'une surface supérieure à 3 ha**. Ce seuil a été retenu car les hameaux et écarts de moins de vingt constructions ne sont plus privilégiés comme assise du développement des territoires depuis l'adoption de la loi ALUR. »

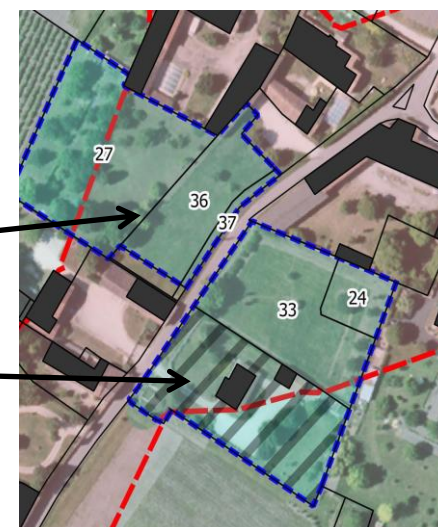
Le PLUi a retenu cette définition afin de délimiter ses enveloppes urbaines, lesquelles ont permis à la fois d'évaluer le potentiel d'urbanisation du territoire en « intensification » (càd dans les enveloppes urbaines) et de délimiter les zones dites « zones urbaines mixtes » du PLUi (zones U). Pour cela, le travail s'est déroulé en deux temps : dans un premier temps, les enveloppes ont été préfigurées à l'aide de l'outil informatique, en regroupant les bâtis distants de moins de 100m ; dans un second temps, les enveloppes ont été affinées à la main, pour tenir compte des particularités urbaines, topographiques, environnementales et paysagères de chaque secteur.

Au final, le travail d'inventaire des gisements fonciers s'est appuyé sur la typologie définie par le SCoT de la Région de Cognac, lequel dispose :

Le potentiel de densification et de dents creuses se compose de deux types d'espaces :

- La dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain de référence
- Le potentiel d'intensification correspond aux unités foncières bâties à l'intérieur du tissu urbain de référence et dont la superficie non construite est supérieure à une surface donnée (500m<sup>2</sup>, pour les bourgs de Cognac, Châteauneuf sur Charente, Jarnac ; 1000 m<sup>2</sup> pour les autres communes).

Un travail similaire a été effectué au sein des enveloppes urbaines dédiées à l'économie (UX) afin d'évaluer les gisements fonciers à vocation économique.





Un premier travail d'inventaire a été réalisé en 2018 lors du diagnostic territorial du PLUi. Il a consisté à identifier à la fois les « dents creuses » et les « potentiels d'intensification » via un pré-repérage informatique, puis à soumettre ces gisements aux élus de chaque commune pour qu'ils déterminent lesquels de ces potentiels sont réellement mobilisables sur la période de référence du PLUi (2024-2034). Afin d'encadrer la démarche, chaque potentiel déclaré non mobilisable devait être accompagné d'une justification, parmi une **liste limitative de 14 motifs** établie préalablement (espace vert à préserver, espace public, parcelle à vocation agricole, etc. : cf. tableau ci-dessous).

Afin de tenir compte de l'urbanisation intervenue entre 2018 et 2023 (nouveaux permis d'aménager, permis de construire, évolution du cadastre, etc.), ce potentiel a été intégralement mis à jour en mars 2023. Cet inventaire fait apparaître, **au sein de l'ensemble des enveloppes urbaines du territoire (zones U et UX) une surface brute en « dents creuses » de 182 ha environ, ainsi qu'une surface vide de 391 ha en « potentiels d'intensification ».**

**Liste des raisons permettant de déclarer une dent creuse non mobilisable :**

**Raisons d'usage**

- 1\_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
- 2\_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
- 3\_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat

**Raisons patrimoniales**

- 4\_ Espace boisé à préserver
- 5\_ Jardin / potager à préserver
- 6\_ Zone humide
- 7\_ Vues et perspectives à préserver
- 8\_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale

**Raisons techniques**

- 9\_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
- 10\_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile

**Raisons liées à des risques**

- 11\_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
- 12\_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
- 13\_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
- 14\_ Recul par rapport à certaines voies

POTENTIELS D'INTENSIFICATION 2023	surface vide en ha
1_Pole_Majeur	84,3
2_Pole_Equilibre	46,6
3_Pole_Proximite	97,0
4_Commune_Rurale	163,3
Total général	391,2

DENTS CREUSES (DC) 2023	Surface Habitat (ha)	Surface Economie (ha)
CHATEAUBERNARD	14,7	3,8
COGNAC	15,9	0,6
Total Pôle Majeur	30,7	4,3
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	12,3	
JARNAC	7,7	1,5
SEGONZAC	10,5	6,0
Total Pôles Equilibre	30,5	7,6
ARS	2,9	
CHERVES-RICHEMONT	7,1	
GENSAC-LA-PALLUE	6,8	
HIERSAC	5,0	
LIGNIERES-AMBLEVILLE	0,8	
MERIGNAC	1,1	
NERCILLAC	3,2	
SAINT-MEME-LES-CARRIERES	3,3	
SALLES-D'ANGLES	6,7	2,4
SIGOGNE	1,5	
Total Pôles Proximité	38,3	2,4

DENTS CREUSES (DC) 2023	Surface Habitat (ha)	Surface Economie (ha)
ANGEAC-CHAMPAGNE	4,1	
ANGEAC-CHARENTE	1,0	
BASSAC	1,7	
BELLEVIGNE	0,5	
BIRAC	0,6	
BONNEUIL	0,5	
BOURG-CHARENTE	2,4	
BOUTEVILLE	0,3	
BOUTIERS-SAINT-TROJAN	5,4	
BREVILLE	1,6	
CHAMPMILLON	1,6	
CHASSORS	0,7	0,4
CRITEUIL-LA-MAGDELEINE	1,4	
FLEURAC	0,1	
FOUSSIGNAC	1,4	
GENTE	1,1	0,3
GIMEUX	4,9	
GRAVES-SAINT-AMANT	0,4	
HOULETTE	1,2	
JAVREZAC	0,6	
JUILLAC-LE-COQ	0,8	
JULIENNE	1,1	
LOUZAC SAINT ANDRE	2,0	
MAINXE-GONDEVILLE	2,1	
MERPINS	4,6	
MESNAC	0,8	0,5
METAIRIES (LES)	1,6	
MOSNAC-SAINT-SIMEUX	3,2	
MOULIDARS	2,0	
REPARSAC	1,9	
SAINT-BRICE	3,7	
SAINTE-SEVERE	0,4	
SAINT-FORT-SUR-LE-NE	1,4	
SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	0,8	
SAINT-PREUIL	0,5	
SAINT-SIMON	0,3	
SAINT-SULPICE-DE-COGNAC	5,2	
TRIAC-LAUTRAIT	0,9	
VERRIERES	0,5	
VIBRAC	1,5	
Total Communes Rurales	66	1,1
Total général	166	16

Des lors, le bilan global des gisements fonciers mobilisables par polarité est le suivant :

Des lors, le bilan global des gisements fonciers mobilisables par polarité est le suivant :

AR Prefecture			Potentiels dans les enveloppes urbaines						
016-200070514-20251210-D2025_389-DE	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025							
									</

Par rapport aux surfaces brutes inventoriées en « dents creuses » et « potentiels d'intensification », Grand Cognac a fait le choix de considérer que seule une partie de ces surfaces sera effectivement urbanisée durant la durée de vie du PLUi. En effet, il n'est pas réaliste de considérer que 100% des potentiels inventoriés s'urbaniseront spontanément lors des 10 ans de mise en œuvre du PLUi. Pour établir une estimation réaliste, il convient d'observer l'urbanisation telle qu'elle s'est effectuée à l'intérieur des enveloppes urbaines sur les 10 dernières années connues, pour estimer ce qu'il est raisonnable de prévoir.

En l'occurrence, sur 2011-2021, environ 77 ha ont été urbanisés dans les enveloppes urbaines, tous usages confondus. Dès lors, il paraît à la fois raisonnable et ambitieux de tabler, pour la période du PLUi (2024-2034) sur une urbanisation dans les enveloppes urbaines 1,5 fois supérieure à celle constatée sur la décennie écoulée, tous usages confondus. Cet objectif témoigne de l'ambition de Grand Cognac de réinvestir davantage les enveloppes urbaines existantes, tout en étant réaliste sur le rythme auquel les potentiels fonciers présents dans ces enveloppes pourront s'urbaniser à l'avenir. Cela se traduit de la façon suivante :

- Grand Cognac a choisi de retenir un objectif d'activation de 60% des dents creuses recensées, en modulant ce chiffre en fonction des polarités (75% pour les pôles majeur et d'équilibre ; 50% pour les pôles de proximité et les autres communes), afin de respecter l'orientation prise (en conformité avec le SCoT) de réinvestir prioritairement les centralités du territoire. Cela aboutit à retenir **un total de 109 ha de surface à urbaniser en dents creuses**.
- S'agissant des **potentiels d'intensification**, ceux-ci étant des surfaces non bâties au sein de parcelles comportant déjà un ou plusieurs bâtiments, leur potentiel en création de logements est faible, puisque cela suppose en général de procéder à une division parcellaire, de mettre en place de nouveaux accès, etc. Il a ainsi été retenu un taux d'activation faible, à savoir 5%, ce qui correspond à **environ 19 ha considérés comme urbanisables**. Précision : Ce taux de 5% n'a pas été fixé arbitrairement, mais découle d'un choix acté en amont, qui consiste à considérer que durant les 10 ans du PLUi, l'urbanisation dans les enveloppes sera 1,5 fois plus importante que dans la dernière décennie connue. Le taux de mobilisation de 5% des "potentiels d'intensification" est un taux qui est à la fois compatible avec cet objectif général, tout en étant soutenable si on le compare aux dynamiques observées sur les années passées. **Contrairement aux dents creuses, il y a une difficulté particulière à urbaniser ces espaces, et par conséquent à quantifier ce qui sera urbanisé dans les 10 ans du PLUi. Le chiffre avancé de 5% est une estimation basse, la CA espérant dépasser ce seuil grâce aux programmes opérationnels qu'elle porte (PLH, OPAH, PIG, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain ou encore villages d'Avenir).**

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

Enfin, cet inventaire ayant été mis à jour en 2023, il convient de projeter le **potentiel qui sera réellement disponible** lors de l'entrée en vigueur du PLUi, soit en 2024. Un certain nombre de gisements seront en effet construits entre 2023 et 2024. Il a donc été décidé de retrancher du potentiel total les surfaces qui vont s'urbaniser en 1 an, en se basant sur la consommation foncière moyenne annuelle constatée en période récente, **soit environ 8ha** (« consommation foncière anticipée » présentée dans le tableau précédent).

**Au total, ce sont donc 119 hectares qui sont considérés comme urbanisables en densification à la date d'entrée en vigueur du PLUi (2024), tous usages confondus (habitat, économie, équipements).**

Voici un tableau de synthèse des **objectifs de construction de logements au sein des enveloppes urbaines pour le projet de PLUi de Grand Cognac** :

	PLUi : Objectifs Démographiques / Logements		Potentiels dans les enveloppes urbaines	Projet PLUi dans les enveloppes urbaines			
	Gain en population	Création logements PLUi	Gisement foncier disponible dans enveloppes 2024 (ha)	Projet PLUi 2024-2034 ECONOMIE (ha)	Projet PLUi 2024-2034 HABITAT (ha)	densité PLUi DANS enveloppe (logts/ha)	nb logements créés dans les enveloppes
Total Pôle Majeur	905	750	<b>28,7</b>	4,3	24,3	15	365
Total Pôles d'Equilibre	375	500	<b>29,2</b>	7,6	21,6	12	259
Total Pôles de proximité	385	500	<b>23,4</b>	3,3	20,1	10	201
Total Communes rurales	535	1 050	<b>38,1</b>	1,1	37,0	7	259
<b>TOTAL CA Gd Cognac</b>	<b>2 200</b>	<b>2 800</b>	<b>119</b>	<b>16</b>	<b>103</b>	<b>10,5</b>	<b>1 084</b>

Sur les **119 hectares** considérés comme **disponibles au sein des enveloppes urbaines en 2024**, le PLUi fait le choix de :

- Retenir **16 ha pour l'urbanisation à vocation économique**, car l'inventaire des dents creuses et lots libres au sein des zones économiques mis à jour en 2023 a fait apparaître un potentiel global d'environ 16ha. Au vu de la forte tension sur le foncier économique au sein du territoire, il paraît raisonnable de tabler sur le fait que la quasi-totalité de ces surfaces seront effectivement urbanisées durant la durée de vie du PLUi. Pour plus de détails sur cet inventaire, se reporter au chapitre 4 « Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie »
- Ne pas fixer d'objectif concernant les équipements publics. Par le passé, la consommation foncière des équipements dans les enveloppes s'est avérée très faible (environ 6 ha en 10 ans) et les projets recensés par l'agglomération dans le cadre du PLUi, relativement peu nombreux, prennent place soit dans des friches, soit en zones d'extension (AUe).
- Retenir le reliquat, à savoir **103 ha, comme surface urbanisables pour l'habitat** au sein des enveloppes urbaines.

Cette surface urbanisable a vocation à accueillir une partie des nouveaux logements prévus dans le cadre du PLUi. Pour évaluer cette quantité de logements, il convient de déterminer une densité moyenne réaliste, exprimée en nombre de logements à l'hectare. L'objectif global retenu par le PLUi est **d'urbaniser les dents creuses selon une densité moyenne de 10 logements/ha minimum**, tout en déclinant cet objectif selon les polarités : de 7 logements par hectare pour les communes rurales à 15 logements par hectare pour le pôle majeur. Ces densités reflètent le fait que les densités plus fortes sont plus acceptables socialement au sein des polarités importantes qu'au sein des communes rurales. Par ailleurs, si ces densités sont globalement plus faibles que celles prévues en extension (fixées quant à elles entre 11 et 25 logements /ha, en conformité avec le SCoT), c'est parce que les dents creuses sont souvent très imbriquées dans le tissu urbain, présentent des problèmes d'accès ou des topographies plus complexes, et qu'il est ainsi généralement beaucoup plus difficile d'y implanter un nombre important de logements que dans les zones à urbaniser nouvelles situées en extension de l'enveloppe urbaine.

A l'issue de ce calcul, c'est donc un **total de 1100 logements environ qui peut prendre place au sein des enveloppes urbaines durant la durée de vie du PLUi**. Ce chiffre est en accord avec le PADD du PLUi, qui prévoit un objectif minimum de 1050 logements à créer au sein des enveloppes urbaines.

Pour rappel, sur les 2800 logements que le PLUi prévoit de créer, 400 logements ne consommeront pas de foncier (sorties de vacance et changements de destination). Il reste donc :  $2800 - (400 + 1100) =$  environ **1300 logements à créer en extension urbaine, c'est-à-dire hors des enveloppes bâties existantes**.



## c) Le reliquat des logements à produire en dehors des enveloppes urbaines (zones en extension AU)

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## SCoT de la Région de Cognac - 2020-2040 – Plappels

Le SCoT de la Région de Cognac autorise une consommation foncière maximale de 193 ha sur 20 ans, pour la production de logements nouveaux. Précisions que ce chiffre ne porte que sur la consommation foncière « en extension », càd hors des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, le SCoT impose qu'une majorité de nouveaux logements soient créés au sein de ces enveloppes urbaines : ainsi, 53% des futurs nouveaux logements devront prendre place au sein des enveloppes bâties existantes, avec une déclinaison de cet objectif par type de polarité : l'ambition est plus forte pour le pôle majeur (68% au sein des enveloppes) qu'au sein des communes rurales (40% au sein des enveloppes).

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	400

Extrait du SCoT de la Région de Cognac : Objectif maximum de consommation foncière en extension entre 2019 et 2039, en ha

**Objectif minimum de densité et de limitation de la consommation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans**  
(chiffres arrondis)

	Polarités	Besoins en logements	Extension de l'enveloppe urbaine existante (%)	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039	Densité	Consommation foncière maximale (VRD Inklus) 2019-2031	Consommation foncière maximale (VRD Inklus) 2031-2039	Consommation foncière maximale (VRD Inklus) Totale
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	32 %	250	230	25	12	11	23
	Pôles secondaires	880	42 %	210	155	17	15	11	23
	Pôles de proximité	820	52 %	270	160	13	25	14	40
	Autres communes non pôles	1 600	60 %	720	235	11	79	26	112
	<b>Total</b>	<b>4 800</b>	<b>47 %</b>	<b>1 450</b>	<b>780</b>		<b>131</b>	<b>62</b>	<b>193</b>

016-20070514-20251210-20251210	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025	0070514-20251210-20251210	Plus de 300 logements Démographiques / Logements	Potentiels dans les enveloppes urbaines	Projet PLUi dans les enveloppes urbaines			Projet PLUi : Logements ne consommant pas de foncier		Projet PLUi : Logements HORS enveloppe urbaine			Taux de logements dans les enveloppes urbaines				
				Gain en population	Création logements PLUi	Gisement foncier disponible dans enveloppes 2024 (ha)	Projet PLUi 2024-2034 ECONOMIE (ha)	Projet PLUi 2024-2034 HABITAT (ha)	densité PLUi DANS enveloppe (logts/ha)	nb logements créés dans les enveloppes	nb logements créés en changement de destination	nb logements produits par sortie vacance	nb logements créés hors enveloppe	Densité hors enveloppe (logts/ha)	Surface consommée HORS enveloppes (ha)	PLUi : % logements dans les enveloppes	Taux SCoT minimum	
				Total Pôle Majeur	905	750	28,7	4,3	24,3	15	365	-	180	205	25	8,2	73%	68%
				Total Pôles d'Equilibre	375	500	29,2	7,6	21,6	12	259	-	65	176	17	10,3	65%	58%
				Total Pôles de proximité	385	500	23,4	3,3	20,1	10	201	17	35	247	13	19,0	51%	48%
				Total Communes rurales	535	1 050	38,1	1,1	37,0	7	259	33	70	688	11	60,9	34%	40%
				TOTAL CA Gd Cognac	2 200	2 800	119	16	103	10,5	1 084	50	350	1 316		98	53%	53%

S'agissant de l'habitat, le projet de PLUi répond donc très positivement à l'objectif général de modération de la consommation d'espace puisque :

- Ces **98 ha en 10 ans s'inscrivent dans la trajectoire du SCoT** qui prévoit pour sa part une surface maximum de 193 ha en 20 ans
- **53 % des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines existantes (ou se feront grâce aux sorties de vacance et changements de destination)**, et éviteront ainsi de générer de l'étalement urbain. Ce taux respecte parfaitement les exigences du SCoT en la matière, puisqu'il fixe lui-même un taux de 53% des logements devant prendre place au sein des enveloppes urbaines à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, le SCoT décline cet objectif en fonction des polarités, en imposant un plus fort réinvestissement des enveloppes urbaines dans les pôles principaux, et moindre dans les communes rurales. La réalité du terrain, notamment l'inventaire de potentiels urbanisables par commune, conduit le PLUi à une répartition légèrement différente de celle préconisée par le SCoT, même si les écarts demeurent faibles.

Ces 98 hectares se répartissent par polarité en fonction des objectifs démographiques détaillés précédemment, mais également **par commune**. Le PLUi a fait le choix d'allouer à chacune des 55 communes de l'agglomération **au moins une zone à urbaniser en extension**, avec une surface qui varie en fonction de l'importance de la commune, mais également de son potentiel en dents creuses et de la présence ou non de lots libres de lotissements.

Il s'agit là d'un engagement fort de l'agglomération de porter une certaine vision du territoire, qui n'abandonne pas les communes les plus modestes ou les plus rurales, et vise à assurer à chacune d'entre elles une possibilité, même modeste, de développement démographique et de maintien des équipements (écoles notamment) et services (petits commerces notamment).

**Ce choix de proposer au moins une zone à urbaniser par commune ne se fait pas au détriment du rééquilibrage retenu dans le scénario démographique détaillé précédemment** : les polarités les plus importantes bénéficient bien, à proportion, de surfaces d'extension plus étendues, mais les communes rurales conservent toutefois chacune des possibilités d'urbanisation en extension, même si les surfaces concernées sont parfois modestes.

**Au sein de chaque commune, le processus de localisation des zones AU**, s'il a fait l'objet d'une étude technique préalable des impacts urbains, paysagers et environnementaux (détaillée dans le livret 4 « Evaluation Environnementale »), s'est également basé sur des considérations plus pragmatiques, en lien avec les élus communaux. Dans un contexte où la vigne est omniprésente, parfois jusque dans les dents creuses, le foncier rare et cher et les possibilités limitées, et compte tenu des faibles enveloppes foncières allouées aux communes (moins de 2 hectares en moyenne), les zones ayant une plus forte probabilité d'urbanisation pendant la durée de vie du PLUi ont été privilégiées.

Commune	Zone U "extension" (ha)	Zone AU (ha)	Lots libres de lotissement (ha)	Total Extension (ha)	Commune	Zone U "extension" (ha)	Zone AU (ha)	Lots libres de lotissement (ha)	Total Extension (ha)
ANGEAC-CHAMPAGNE	-	0,6	-	0,6	JUILLAC-LE-COQ	-	1,6	-	1,6
ANGEAC-CHARENTE	-	0,6	0,5	1,1	JULIENNE	-	1,6	-	1,6
ARS	0,2	1,0	-	1,2	LIGNIERES-AMBLEVILLE	-	1,6	-	1,6
BASSAC	-	1,3	-	1,3	LOUZAC SAINT ANDRE	-	1,2	0,9	2,1
BELLEVIGNE	-	3,4	-	3,4	MAINXE-GONDEVILLE	-	2,7	-	2,7
BIRAC	-	1,1	-	1,1	MERIGNAC	-	2,2	-	2,2
BONNEUIL	-	0,7	-	0,7	MERPINS	-	2,3	1,0	3,3
BOURG-CHARENTE	-	2,1	-	2,1	MESNAC	0,1	0,8	-	0,9
BOUTEVILLE	0,1	0,6	-	0,6	METAIRIES (LES)	0,1	0,6	1,0	1,7
BOUTIERS-SAINT-TROJAN	-	2,7	-	2,7	MOSNAC-SAINT-SIMEUX	0,7	1,4	-	2,1
BREVILLE	-	1,0	-	1,0	MOULIDARS	0,1	1,5	-	1,6
CHAMPMILLON	-	0,9	-	0,9	NERCILLAC	-	1,8	-	1,8
CHASSORS	-	3,0	-	3,0	REPARSAC	-	-	0,8	0,8
CHATEAUBERNARD	-	1,6	-	1,6	SAINT-BRICE	-	1,6	-	1,6
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	-	3,3	-	3,3	SAINTE-SEVERE	-	1,5	-	1,5
CHERVES-RICHEMONT	-	2,7	0,7	3,3	SAINT-FORT-SUR-LE-NE	-	0,6	-	0,6
COGNAC	-	6,9	0,7	7,6	SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	0,1	1,7	-	1,8
CRITEUIL-LA-MAGDELEINE	-	0,8	-	0,8	SAINT-MEME-LES-CARRIERES	0,1	1,9	-	2,0
FLEURAC	0,1	0,5	-	0,6	SAINT-PREUIL	0,1	0,7	-	0,8
FOUSSIGNAC	0,5	0,6	-	1,1	SAINT-SIMON	-	0,6	-	0,6
GENSAC-LA-PALLUE	-	2,4	-	2,4	SAINT-SULPICE-DE-COGNAC	-	1,6	-	1,6
GENTE	-	2,3	-	2,3	SALLES-D ANGLES	-	-	1,3	1,3
GIMEUX	-	-	1,6	1,6	SEGONZAC	-	0,7	1,0	1,7
GRAVES-SAINT-AMANT	0,3	0,6	-	0,9	SIGOGNE	-	2,1	-	2,1
HIERSAC	-	2,2	-	2,2	TRIAC-LAUTRAIT	-	0,9	-	0,9
HOULETTE	-	0,6	0,2	0,8	VERRIERES	0,3	0,5	-	0,7
JARNAC	-	6,1	-	6,1	VIBRAC	0,2	0,2	-	0,4
JAVREZAC	-	1,9	-	1,9	<b>Total général</b>	<b>2,9</b>	<b>85,5</b>	<b>9,7</b>	<b>98,1</b>

Les 98 hectares à urbaniser en extension se déclinent de la façon suivante :

#### AR Prefecture

016-200070514-20251216-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

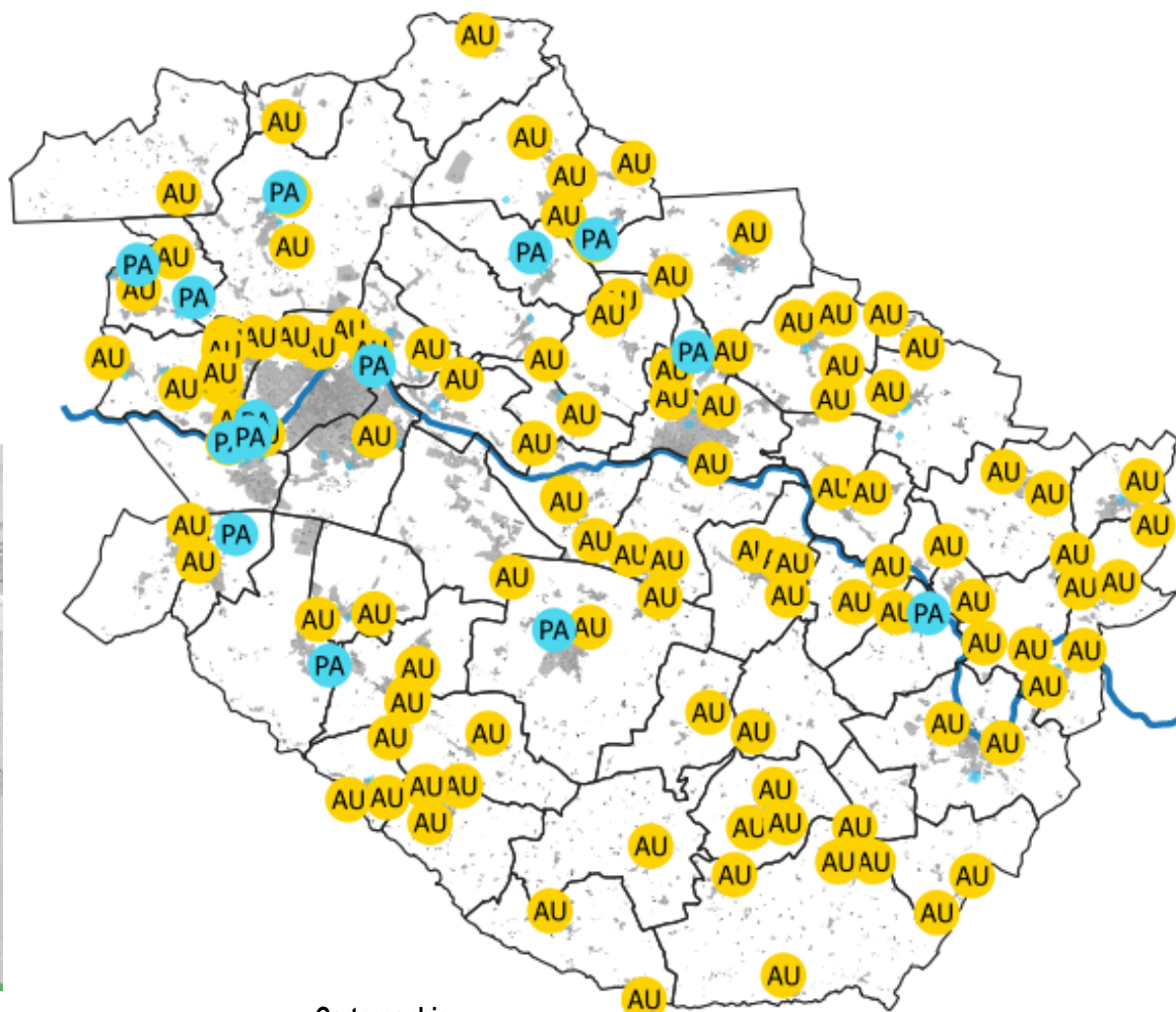
■ **85,5 ha en zones AU** (107 zones AU réparties sur 55 communes)

■ **12,6 ha en zone U dont :**

- **9,7 ha en lots libres de lotissements** (110 lots libres en 2023 sur le territoire, sur 14 lotissements faisant l'objet d'un permis d'aménager encore en cours – 11 communes concernées)
- **2,9 ha de zones U considérées comme de l'extension** mais trop petites pour constituer des zones AU (15 zones concernées)



Exemple de zone U décomptée au titre de la consommation foncière en extension (entourée en orange)



Cartographie

- des zones AU du PLUi
- des Permis d'Aménager (PA) ayant encore des lots libres en 2023



## d) Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi pour le développement de l'habitat

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

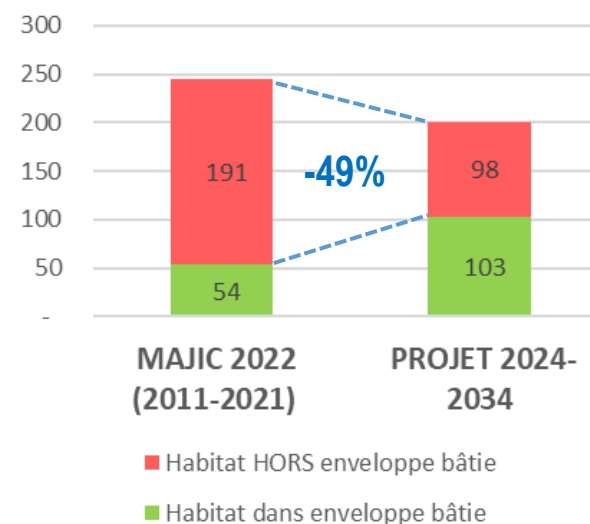
Pour l'habitat, le projet de PLUi pour le territoire de Grand Cognac prévoit donc une consommation foncière de **103 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines** et de **98 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**.

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié à l'habitat a été évaluée (source MAJIC 2022) à 246 hectares, répartis de la façon suivante : 54 hectares au sein des enveloppes urbaines et 191 hectares hors enveloppes urbaines.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique, de desserrement des ménages et de perspective de développement démographique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact de l'habitat sur la consommation foncière, grâce à un grand effort d'optimisation et de rationalisation. Cet effort peut se lire dans les deux orientations ci-dessous :

- Le PLUi prévoit d'augmenter fortement le recours à l'intensification urbaine (c'est-à-dire la mobilisation pour l'habitat des potentiels à l'intérieur des enveloppes), puisque la consommation foncière à vocation d'habitat passera de 54 à 103 ha dans les enveloppes urbaines.
- Le PLUi prévoit de limiter fortement l'extension urbaine dédiée à l'habitat, puisqu'il met en place **une diminution de 49 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaines**, celle-ci passant de 191 à 98 ha sur une période identique de 10 ans.

Consommation foncière pour l'habitat, en ha  
Historique 2011-2021 et projet PLUi (2024-2034)



### 3. Les objectifs de modulation de consommation foncière pour les équipements d'intérêt public

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 10/12/2025

Publié le 11/12/2025

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel, qui semble adapté mais de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants** à venir.

La surface nouvelle consommée en extension pour les équipements d'intérêt public est de près de 12,7 ha, se répartissant ainsi :

N°	Commune	Lieu-dit	Description du projet	Porteur de projet	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation - Niveau de priorité	Surface en extension (ha)
1	BOURG-CHARENTE	LES MOULINS	Equipement public	Public	3	1,11
2	BOUTIERS-SAINT-TROJAN	LA GARENNE	Création d'un parking pour désengorger la Grande Rue (trop étroite) et offrir un point supplémentaire de stationnement en entrée de bourg	Public	2	0,42
3	CHATEAUBERNARD	LA NICERIE	Extension de l'Hôpital - Santé	Public	2	0,98
4	CHATEAUBERNARD	L'ÉCHASSIER	Extension de l'Hôpital et des activités de santé - Santé	Public	2	2,05
5	CHERVES RICHEMONT	RICHEMONT	IREO - formation par alternance (Création d'un parking et d'un internat - Education )	Privé	2	0,70
6	HIERSAC	LA POUYADE	Projet de gendarmerie - Grand-Cognac	Public	1	1,00
7	JARNAC	LE CHALET	Projet d'extension de la déchetterie - Autre	Public	3	0,63
8	JARNAC	BOURG NORD-OUEST	Extension de la plaine des sports - Sport (Grand-Cognac )	Public	2	1,78
9	MERIGNAC	BOURG OUEST	Projet de groupe scolaire - Education	Public	2	1,87
10	MERPINS	LA VIE	Extension potentielle du groupe scolaire - Education	Public	2	0,98
11	MOSNAC- SAINT SIMEUX	CHAMP DES GRANGES (ST SIMEUX)	Création d'un bâtiment dédié aux services techniques de la commune	Public	2	0,26
12	SEGONZAC	CHEZ MATHE	Extension de l'EHPAD Raby Barboteau	Public	2	0,95
<b>Total</b>						<b>12,73</b>

L'ensemble de ces projets d'extension ou de création d'équipements a été classé en **zones AUe**, lesquelles font par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Equipements ». Un atlas exposant une représentation graphique de chacune de ces zones figure en annexe de cette OAP.

En parallèle de ces projets situés en extension de l'enveloppe urbaine, quelques projets importants sont recensés à l'intérieur des enveloppes, mais ne consommeront pas de foncier car s'implanteront au sein de friches industrielles ou tertiaires :

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Le futur pôle culturel de Cognac. Prenant place au sein de la friche de l'ancienne usine Litho-Bru, il regroupera en 2026 la médiathèque, le conservatoire de musique et d'art dramatique ainsi qu'un lieu dédié aux archives du cognac.

- La requalification de la friche de l'ancien hôpital, à Cognac. La zone accueillera notamment l'extension du siège de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et un nouveau commissariat

La plupart des autres projets d'équipements publics qui prendront place au sein des enveloppes urbaines, non nécessairement connus à ce jour, devront nécessairement prendre place au sein de zones Ue, considérées comme déjà urbanisées, et seront de ce fait d'ampleur limitée.

Pour toutes ces raisons, le PLUi considère que la consommation foncière des équipements dans les enveloppes sera négligeable, et ne procède à aucun chiffrage spécifique quant à cette consommation.

En revanche, pour tenir compte des différents projets (listés dans le tableau précédent) devant prendre place en extension (càd en zone AUe), le PLUi de Grand Cognac retient une **consommation foncière de 12,7 hectares à vocation d'équipements d'intérêt public en extension de l'enveloppe urbaine**.

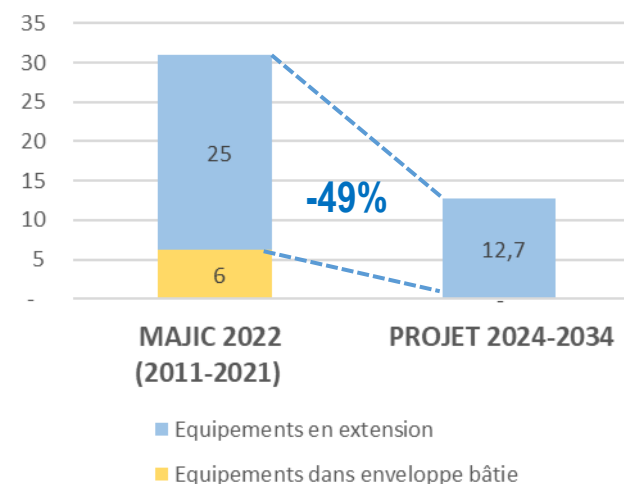
Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié aux équipements a été évaluée (source MAJIC 2022) à 31 hectares, dont 6 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines, et 25 hectares hors enveloppes urbaines.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique et de perspective de développement démographique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact des équipements sur la consommation foncière, grâce à un effort d'optimisation et de rationalisation.

Pour cela, le PLUi met en place **une diminution de 49 % de la consommation foncière en extension dédiée aux équipements**, celle-ci passant de 25 à 12,7 ha sur une période identique de 10 ans.

### Consommation foncière pour les équipements en ha

Historique 2011-2021(MAJIC 2022) et projet PLUi (2024-2034)



AR Prefecture

016-20607515-002511002511004-EE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

4 Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie

a) L'estimation des gisements fonciers

L'inventaire mené par les services de l'agglomération en 2023 ont fait apparaître un potentiel foncier global de 16 ha au sein des enveloppes urbaines à vocation économique (UX). Le tableau ci-contre, ainsi que les extraits de plan ci-dessous illustrent ces potentiels fonciers.

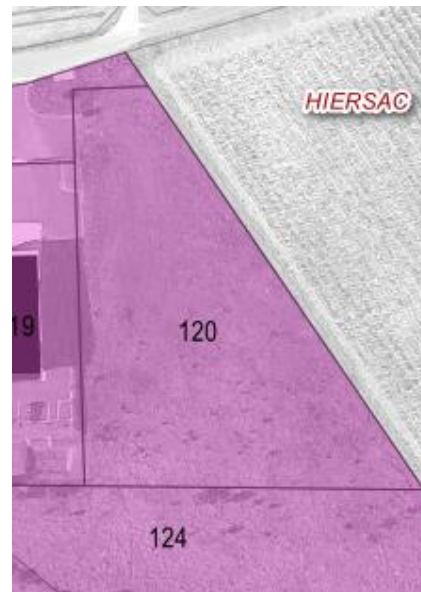
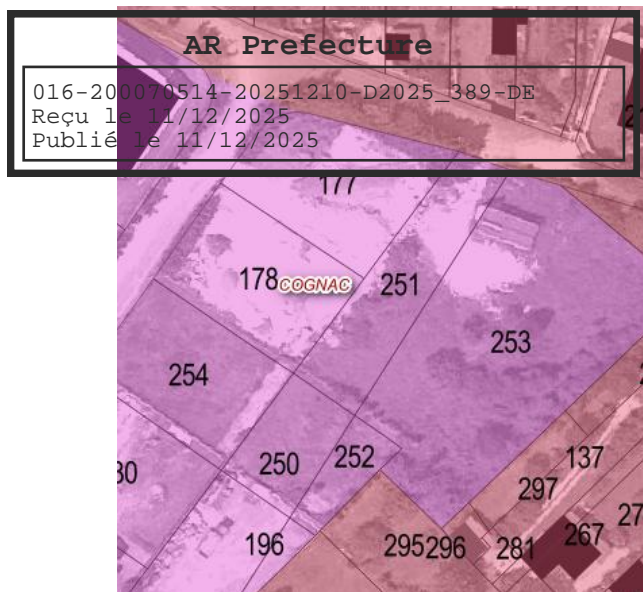
Au vu de la forte tension sur le foncier économique au sein du territoire, il paraît raisonnable de tabler sur le fait que la quasi-totalité de ces surfaces seront effectivement urbanisées durant la durée de vie du PLUi.

Le PLUi a donc fait le choix de retenir **16 ha pour l'urbanisation à vocation économique au sein des enveloppes urbaines.**

Commune	Lieu-dit	Surface (ha)
Ars	Ars	0,43
Châteaubernard	Vauzelles	0,95
Chassors	Luchac	0,37
Châteaubernard	Bellevue	2,80
Cognac	Haute Sarrazine	0,58
Genté	Fief de la Couture	0,28
Hiersac	Champ Farchaud	0,54
Jarnac	Souillac	1,53
Mesnac	Rue du Bois de Cognac	0,48
Salles-d'Angles	Pont-Neuf	2,35
Segonzac	Malestiers	6,04
TOTAL		16,36







## b) La stratégie intercommunale en matière de développement économique

AR Préfecture

016-200070514-20251210-D-2025-389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Grand Cognac est compétent pour la gestion de **22 zones d'activité économique (ZAE) communautaires**, ce qui représente une superficie globale de près de 400 hectares, près de 350 entreprises et 5 000 emplois.

**Constat : une forte demande de la part des entreprises...**

Le territoire est confronté à une très forte demande en termes de foncier économique, en lien notamment avec la croissance des activités liées à l'écosystème « cognac et spiritueux » et à la croissance industrielle qu'elles impliquent. Cette hausse des demandes se matérialise avec, ces dernières années, la commercialisation de plus de 5 hectares par an en zone d'activité économique.

**... et une offre foncière faible**

L'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par l'article 220 de la loi climat et résilience du 21 août 2021 est en cours de réalisation et fait apparaître un faible nombre de biens disponibles (vacance réelle d'environ 2% sur les zones d'activité économique).

De manière générale, le territoire éprouve des difficultés à développer de nouvelles ZAE du fait de la forte tension foncière sur les terres agricoles, ainsi que des enjeux environnementaux soulevés par la mise en place de telles zones. Ces enjeux ont conduit par exemple à l'abandon d'un projet de ZAE à Nercillac, ainsi qu'à la mise en place ponctuelle de compensations foncières parfois importantes et coûteuses.

Ainsi, de nombreuses sollicitations d'entreprises endogènes au territoire, dans le cadre de leur projet de développement, restent sans solutions.

**Stratégie retenue**

Pour toutes ces raisons, Grand Cognac souhaite pouvoir étendre ou aménager de nouvelles zones d'activité économique pour répondre à la nécessaire croissance des entreprises industrielles et artisanales. En effet, l'offre de foncier économique disponible est quasiment inexistante et ne permet pas de répondre aux sollicitations d'entreprises sur le territoire.

Afin de préserver l'équilibre territorial notamment sur la préservation des espaces agricoles, éléments indissociables du modèle économique territorial et d'accompagner la croissance du milieu industriel, Grand Cognac a fait le choix de ne pas mener de stratégie de développement économique exogène. L'objectif est de répondre à la demande des entreprises endogènes au territoire qui sont majoritairement intéressées par le double effet de façade économique (RN 141), et d'accessibilité/transit/zones de chalandise générée par l'axe routier. Grand Cognac mène donc plusieurs projets de création et d'extension de zones d'activité économique pour répondre aux demandes d'entreprises industrielles et artisanales. Grand Cognac a ainsi **choisi de privilégier la création ou l'extension de zones d'activité communautaires placées stratégiquement, afin de répondre au mieux aux impératifs économiques des entreprises**, plutôt que de procéder à une répartition homogène sur le territoire, consistant par exemple à doter chaque commune d'une zone d'activité économique d'importance.

Le PLUi prévoit néanmoins, de façon ponctuelle, des créations ou extensions de zonages économiques sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des communes les plus rurales, pour répondre à des besoins spécifiques de développement économique. Ces zonages ont fait l'objet de discussions et d'arbitrages importants avec les entreprises porteuses de projet, afin de limiter au maximum les emprises foncières nécessaires.

Il est à noter que la quasi-intégralité des ZAE en projet ou en extension retenues dans le cadre du PLUi étaient déjà fléchées dans les documents d'urbanisme actuels. Les choix retenus par le PLUi témoignent donc de la **poursuite d'une stratégie de long terme, mise à jour et amendée par un objectif constant de modération de la consommation foncière**.



## Les projets de création ou extension de zones d'activité économiques (ZAE) communautaires pris en compte dans le PLUi sont les suivants :

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

- **Mérignac** : à proximité immédiate de la RN 141 et située à mi-chemin entre Cognac et Angoulême, la création de la zone de Mérignac pour une surface de 9,8 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'installation d'entreprises artisanales et industrielles.
- **Salles-d'Angles** (Pont-Neuf) : à proximité de Cognac, l'extension de la zone du Pont-Neuf pour une surface de 12,6 hectares a pour objectif de répondre au développement des entreprises industrielles existantes.
- **Gensac-la-Pallue** : en bordure immédiate de la RN141, l'extension de la zone d'activité économique du Plassin pour une surface de 5 hectares et la création d'un second espace de 6 hectares sur le secteur des Grands Champs ont pour objectif de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises artisanales et industrielles.
- **Segonzac** (Malestiers) : l'actuelle zone d'activité économique des Malestiers ne comporte plus de surface foncière disponible, l'extension de la zone pour une surface de 6,1 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'entreprises artisanales et industrielles désirant s'implanter sur ce pôle.
- **Jarnac** : l'actuelle zone d'activité économique de Souillac bénéficie d'un certain dynamisme avec la commercialisation de plusieurs hectares de terrain ces dernières années. Elle ne comporte plus de surface foncière disponible, l'extension de la zone pour une surface de 7 hectares a pour objectif de répondre aux demandes d'entreprises artisanales et industrielles désirant s'implanter sur ce pôle.
- **Cognac** (Bois Charpentier) : ce projet de création d'une zone d'activité économique d'une surface de 2,77 hectares à Cognac vise à répondre à la demande d'entreprises artisanales et s'inscrit dans une continuité d'espaces urbanisés.

Conformément au SCoT, qui prescrit de « Maintenir des actions de requalification des parcs existants », Grand Cognac mène également un projet de requalification de la zone d'activité économique du Fief du Roy à Châteaubernard. Il vise à améliorer l'aménagement des espaces publics de la zone qui ne sont aujourd'hui plus adaptés aux nouveaux usages (développement des mobilités douces, verdissement du domaine public).

La volonté de Grand Cognac en aménageant de nouveaux espaces à vocation industrielle et artisanale est de permettre au territoire de continuer à se développer tout en veillant à une meilleure prise en compte de la sobriété foncière des entreprises.

Compte tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà constituées et des surfaces pré commercialisées, le PLUi se doit de pouvoir assurer pour les dix années à venir (2024-2034) un renouvellement de l'offre en terrains économiques à diverses échéances (court, moyen et long terme). Cette anticipation permettra à la Communauté d'agglomération de maîtriser le foncier et le prix de cession des terrains dans les zones économiques. En orientant les entreprises et les porteurs de projets vers les zones d'activités adaptées, l'intercommunalité facilitera l'implantation et le bon développement des entreprises.



**Les créations ou extensions de Zones d'Activités Economiques ainsi que les extensions ponctuelles d'entreprises de taille importante ont été zonées en AUX (ou AUXh). Le tableau suivant présente l'inventaire de ces zones, pour un total de consommation foncière de 94,9 ha sur 10 ans (2024-2034).**

016-2016-11/12/2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

importantes ont été zonées en AUX (ou AUXh). Le tableau suivant présente l'inventaire de ces zones, pour un total de consommation foncière de 94,9 ha sur 10 ans (2024-2034).

L'ensemble de ces projets d'extension ou de création de zones économiques classés en zones AUX/AUXh, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Economie ». Un atlas exposant une représentation graphique de chacune de ces zones figure en annexe de cette OAP.

N°	Commune	Lieu-dit	Description du projet	Porteur de projet (privé / public)	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation - Niveau de priorité	Surface en extension (ha)	Zonage
1	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	le terrier	Zone activité économique	Privé	1	3,2	AUX
2	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	l'étang	Extension Entreprise de terrassement - Gatineau TP	Privé	2	0,3	AUX
3	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	l'étang	Zone activité économique	Public	2	3,5	AUX
4	CHERVES RICHEMONT	Champblanc	Entreprise Placoplâtre	Privé	3	0,8	AUX
5	CHERVES RICHEMONT	La Franche	Entreprise AVIMECA SARL	Privé	1	0,2	AUX
6	CHERVES RICHEMONT	Les Petits Prés	Entreprise Garandau	Privé	1	1,5	AUX
7	CHERVES RICHEMONT	l'étoile	Espace économique privé	Privé	1	1,5	AUX
8	COGNAC	Le Logis de Saint-Martin	Entreprise Domaine d'Anatole	Privé	1	1,4	AUX
9	COGNAC	le portail	Zone activité économique	Public	2	2,7	AUX
10	GENSAC-LA-PALLUE	chez le tard	Extension entreprise (Chaudronnerie - Chalvignac)	Privé	2	0,4	AUX
11	GENSAC-LA-PALLUE	gâte-pic	Zone activité économique	Public	2	6,4	AUX
12	GENSAC-LA-PALLUE	la borne cent	Zone activité économique	Public	2	2,8	AUX
13	GENSAC-LA-PALLUE	la petite champagne	Zone activité économique	Public	2	5,6	AUX
14	HIERSAC	Route de tarsac	Espace économique privé	Privé	2	0,2	AUX
15	JARNAC	Bourg Nord	Extension Société de transport routier - Transports Veynat 16	Privé	1	1,6	AUX
16	JARNAC	souillac	Zone activité économique	Public	3	4,6	AUX
17	JARNAC	ZI Souillac - Sud Ouest	Zone activité économique	Public	3	4,5	AUX
18	JUILLAC-LE-COQ	maison neuve	Extension entreprise (Coopérative agricole - C.A.R.C)	Privé	2	0,5	AUX
19	MERIGNAC	la combe du puy	Zone activité économique	Public	2	9,7	AUX
20	MERPINS	Le Petit Oumelet	Entreprise Seguin Moreau	Privé	1	2,0	AUX
21	MERPINS	les combes	Extension entreprise (Maison de négoce - Rémy Martin )	Privé	2	10,7	AUX
22	MERPINS	Les Epinettes	Entreprise MSV - Micro Sablage Verrier	Privé	1	0,6	AUX
23	METAIRIES (LES)	la treille	Espace économique privé	Privé	2	0,3	AUX
24	REPARSAC	les morzees	Extension entreprise (Fromagerie - Laiterie Fro'reparsac)	Privé	1	1,0	AUX
25	SAINT-LAURENT-DE-COGNAC	les fosses	Extension entreprise ( REVICO)	Privé	2	3,4	AUX
26	SALLES-D ANGLÉS	Le Pont Neuf Ouest 1	Zone activité économique	Public	2	8,1	AUX
27	SALLES-D ANGLÉS	Le Pont Neuf Ouest 2	Zone activité économique	Public	2	4,6	AUX
28	SEGONZAC	la nérolle	Extension entreprise (Tonnellerie NAO - New Alternative OAK)	Privé	1	0,5	AUX
29	SEGONZAC	Malestier Sud	Zone activité économique	Public	3	5,9	AUX
30	COGNAC	Technopole	Zone activité économique	Public	3	6,5	AUXh
<b>Total</b>						<b>94,9</b>	



## c) Les choix de modulation de la consommation des espaces pour le développement économique

AR Prefecture

Le SCoT de la Région de Cognac prévoit une enveloppe maximum de 207 ha sur 20 ans pour le foncier économique en extension.

016-200070514-20251210-D2025-389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Afin de minimiser la consommation foncière à vocation économique, le SCoT recommande de « favoriser l'implantation d'activités dans le tissu urbain existant quand cela s'avère compatible avec les autres fonctions urbaines (habitat, mobilités...) ». Dans cette optique, Grand Cognac a mis en place une zone urbaine « mixte » (zone U) qui permet effectivement l'implantation d'activités économiques dès lors que ces dernières restent compatibles avec les autres fonctions urbaines, notamment l'habitat.

Par ailleurs, Grand Cognac a fait le choix de ne pas séparer, au sein des zones à vocation économique, les activités artisanales et industrielles, afin d'optimiser et mutualiser au maximum le foncier existant. Les zones UX et AUX accueillent donc à la fois des activités artisanales et industrielles.

Les zones existantes (qui pour la plupart arrivent à saturation) ont été zonées en UX car elles sont déjà artificialisées, et les nouvelles zones économiques ont été zonées en AUX, afin de répondre aux besoins de développement exprimés par les entreprises du territoire. Ces dernières s'inscrivent prioritairement en continuité des zones existantes.

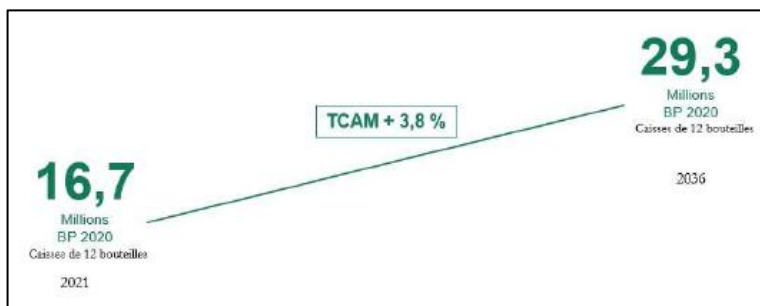
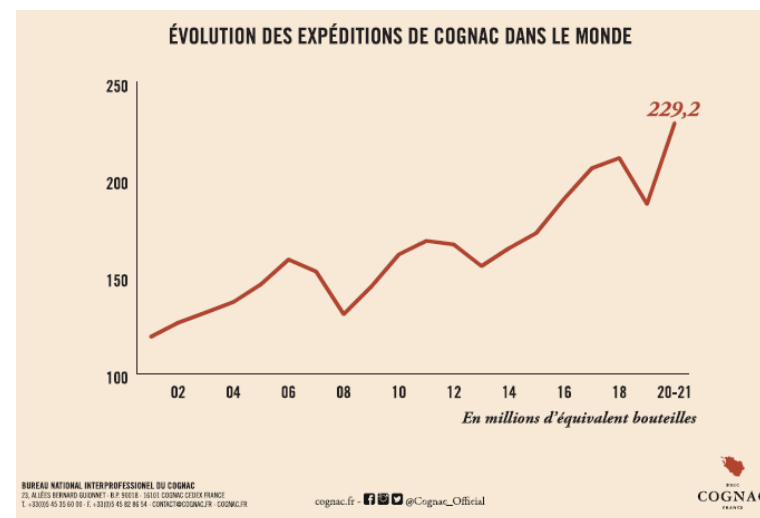
Par ailleurs, le dynamisme économique du territoire ne cesse de se confirmer :

- Les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) actuellement en vigueur sur le territoire ont souvent fait l'objet de procédures de modifications afin de répondre à des projets économiques, principalement liés à la filière « cognac et spiritueux ». Depuis 2018, sur la quinzaine de procédure d'évolution de documents d'urbanisme communaux, 9 ont un motif économique, dont 7 concernent des projets directement liés à la filière viticole.
- Alors que le nombre de bouteilles de cognac expédiées est passé d'environ 120 à 230 millions par an entre 2001 et 2021, le Bureau National Interprofessionnel du Cognac (BNIC) table sur le fait que cette hausse va se poursuivre, puisqu'il prévoit notamment dans son dernier business plan une augmentation très importante du nombre de caisses de cognac expédiées annuellement, passant de 16,7 millions en 2021 à 29,3 millions en 2036.

La filière « cognac et spiritueux », véritable locomotive économique du territoire, est intrinsèquement consommatrice d'espace bâti car les besoins en stockage (pour le vieillissement des alcools) sont très importants. Conjugué au dynamisme de la filière, cela se traduit par des besoins fonciers substantiels, et explique pourquoi la consommation foncière pour l'économie demeure importante sur le territoire, en dépit des efforts de modération et de rationalisation entrepris.

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	400

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha



Atin d'optimiser au maximum l'utilisation du foncier, la délimitation des nouvelles zones à urbaniser à vocation économique a fait l'objet d'un très important travail de concertation avec les acteurs économiques locaux,

016-20 afin de cerner au plus juste leurs besoins

Recu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

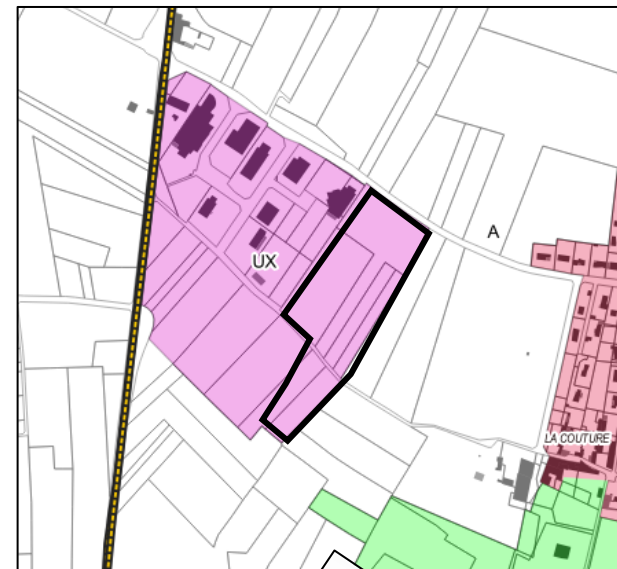
11/12/2025

Dès la mesure du possible, Grand Cognac a contacté (via des questionnaires agricoles/viticoles notamment) voire rencontré individuellement tous les porteurs de projets économiques, que ceux-ci soient industriels, artisanaux, commerciaux, agricoles ou viticoles. Cette concertation avec l'ensemble des acteurs, qui s'est déroulée en 2021 et 2022, a permis de calibrer au plus juste le foncier alloué aux extensions des activités économiques. Au terme de ce travail, où seuls les projets suffisamment matures et précis ont été retenus, **c'est un total de 171 hectares de foncier économique « en extension » qui a été retenu pour la durée de vie du PLUi.**

Ces surfaces se répartissent en fonction des besoins et des usages économiques recensés :

- Création ou extension de Zones d'Activité Economiques (ZAE) communautaires, zonées en AUX
- Création ou extension de zonages économiques isolés, afin de répondre à des projets ponctuels d'extension d'entreprises isolées, zonées également en AUX
- Création d'une zone d'activité économique mixte dans la ville de Cognac, regroupant économie, enseignement et hébergement, zonée en AUXh
- Création ou extension d'exploitations viticoles de nature industrielle, zonées en AUXv, dont le décompte de consommation foncière a fait l'objet d'un calcul particulier détaillé plus bas
- Lots libres au sein de ZAE existantes ou nouvellement créées, zonés en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière en extension à vocation économique
- 

Zone	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
UX	852,4	-	-
UXot	1,9	-	-
UXv	327,7	-	-
AUX	88,4	88,4	<b>171</b>
AUXh	6,5	6,5	
AUXv	91,1	72,9	
Lots libres de ZAE en zone UX	-	<b>3,5</b>	



Zoom sur les lots libres de ZAE : Exemple de la ZAE du Fief de la Couture, à Genté. Les surface disponibles (« lots libres », en rouge) sont zonées en UX mais décomptés au titre de la consommation foncière à vocation économique

### Particularités des zones AUXv

016-200015-4  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Afin de procéder au décompte total de la consommation foncière à vocation économique, l'ensemble des surfaces des zones AUX et AUXh ainsi que des lots libres de zones UX ont été pris en compte à 100%. En revanche, pour les **zones économiques viticoles de nature industrielle**, le choix a été fait de ne prendre en compte que 80% de la surface zonée en AUXv. A cela, il y a plusieurs raisons importantes :

- Les zones AUXv sont soumises à une OAP « viticole » qui met en place un coefficient de pleine terre minimal de 20%. Ainsi, la surface construite au sein de ces zones ne peut en aucun cas dépasser 80% de la surface de ces zones, et sera, dans les faits, très largement inférieure.
- Les zones AUXv vont principalement recevoir des chais de stockage de spiritueux, lesquels sont soumis à des règles de sécurité très strictes, qui imposent des reculs importants entre chaque bâtiment. Ainsi, un ensemble de chais totalisant quelques centaines de m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent nécessiter des milliers de m<sup>2</sup> de terrain, à cause des marges de recul importantes qui s'appliquent entre chaque bâtiment. Pour plus d'explications, se référer à l'OAP « Viticole ».
- Il convient de rappeler que la spécificité économique du produit « cognac », à savoir une eau de vie vieillie, est intrinsèquement consommatrice d'espace puisqu'un cognac vendu aujourd'hui a été stocké en moyenne 7 ans, auquel s'ajoute la « part des anges » (évaporation) qui vient augmenter encore le besoin de stockage (2% du stock total qui s'évapore représentant 22 millions de bouteilles). Cette spécificité nécessite à la fois des distilleries et bâtiments de stockage en nombre.
- Enfin, la décision de mettre en place dans le PLUi des zones AUXv découle du souhait exprimé par les services de l'Etat de zoner dorénavant les activités viticoles de nature industrielle (distillation et stockage pour autrui, bouilleur de profession) en zone « économique » (« AUX » ...) et non plus, comme par le passé, en zone agricole (« A »). Cela relativise donc largement la consommation foncière prévue au sein des zones AUXv. En effet, la consommation projetée du PLUi (87 ha de surface brute en AUXv, soit 70 ha de consommation foncière en retenant un taux de 80%) ne peut pas être comparée avec les consommations foncières passées pour ce type de constructions viticoles, puisque, pour une large part, ces constructions se situaient auparavant en zone agricole et ne faisaient donc l'objet d'aucun décompte de consommation foncière.

**Ainsi, les choix retenus dans le cadre du PLUi apparaissent globalement beaucoup plus vertueux que par le passé, s'agissant de la modération de la consommation foncière dédiée aux activités viticoles industrielles.**

L'immense majorité des zones AUXV (68 sur 72) se situent en prolongement immédiat d'entreprises viticoles de nature industrielle, elles-mêmes zonées en UXv ou en U.

016-206670314-20251216-D2025-389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Le PLUi instaure toutefois 4 nouvelles zones AUXv indépendantes de toute implantation existante à proximité. Il s'agit à chaque fois de répondre à un besoin précis, exprimé par un porteur de projet qui ne trouve pas d'opportunité foncière à proximité de son ou ses emprises foncières existantes.

Le tableau ci-dessous détaille les projets ayant motivé l'instauration de ces 4 zones AUXv « isolées ».

Commune	Entreprise	Justification
Angeac-Champagne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de pré-traitement des vinasses. Elle sera constituée d'un process de concentration pour les vinasses et d'une unité de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (St Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 4 distilleries (appartenant à des bouilleurs de profession/négociants de la commune). Elles seront reliées au nouveau site par une canalisation enterrée afin de supprimer un maximum de flux routier. La partie Traitement des vinasses sera installée sur un site industriel aujourd'hui à l'arrêt. Il faudra y ajouter deux bassins tampon pour son bon fonctionnement. La partie traitement aérobie sera implantée sur la zone AUXV "isolée" et nécessitera une amélioration des bassins existants. La mise en service de ce projet est à moyen terme.
Bourg-Charente	Marnier Lapostolle Bisquit	Afin de stopper ses activités de conditionnement et de logistique en centre-ville de Cognac et assurer le développement de ses marques, le porteur de projet souhaite implanter une mise en bouteilles ainsi que des entrepôts de stockage et de production. Ainsi, suivant la réglementation 2022 sur les règles de stockage, et ne prenant pas en compte les évolutions de la réglementation, la surface acquise serait utilisée de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 chais de très grande capacité,</li> <li>• Une plateforme de stockage et de logistique,</li> <li>• Un atelier de conditionnement,</li> <li>• Une zone bureaux,</li> <li>• Des zones de stationnement véhicules légers et camions,</li> <li>• Des réserves incendie et des éléments de sécurité,</li> <li>• Des voiries, zones enherbées pour respecter les 25 m de distances de sécurité avec les tiers.</li> </ul> Le projet devrait débuter dans les 2/3 suivant l'entrée en vigueur du PLUi et se réaliser par étape pendant toute la durée de ce dernier.
Houlette	Distillerie du Peyrat	Le siège d'exploitation, plus au Nord n'est plus aux normes et trop enclavé à proximité d'un tissu d'habitations. C'est la zone la plus propice au développement de l'activité (pas en ZH, propriété de la société la plus proche et qui crée le moins de nuisances).
Sigogne	REVICO	Projet d'implantation d'une unité de pré-traitement des vinasses. Elle sera constituée d'un process de concentration pour les vinasses et d'une unité de traitement pour les eaux issues de cette concentration. Le process de concentration réduira de 75% le flux routier vers le site de REVICO (St Laurent-de-Cognac) pour les vinasses traitées. Le site proposé pour ce projet se situe à proximité de 3 bouilleurs de professions et de nombreux bouilleurs de cru. Le site a aussi l'avantage d'être sur l'axe Rouillac-St-Laurent-de-Cognac et pourra donc accueillir d'autres vinasses. Le projet se fera en deux phases : <ul style="list-style-type: none"> <li>-A très court terme : construction de deux bassins pour une activité de stockage</li> <li>-A moyen terme : construction de deux bassins supplémentaires et de la partie traitement des vinasses.</li> </ul>



## AR Prefecture

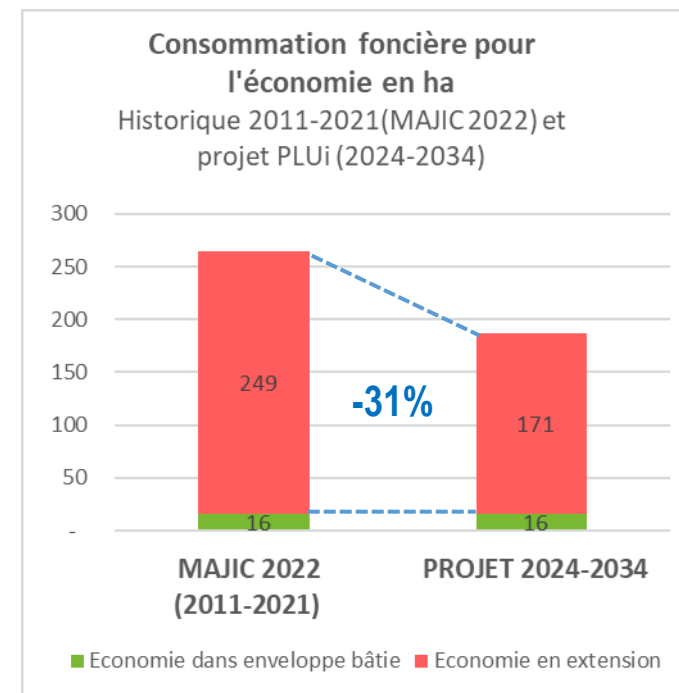
016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

## d) Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière pour l'économie

Sur la décennie 2011-2021, la consommation d'espace dédié à l'économie a été évaluée à 265 hectares, dont 16 hectares à l'intérieur des enveloppes urbaines, et 249 hectares hors enveloppes urbaines (source : MAJIC 2022).

Dans le cadre du PLUi, il est prévu un maintien de la consommation dédiée à l'économie à l'intérieur des enveloppes (16 ha), et une **diminution de 31 % de la consommation foncière hors enveloppes urbaines**, puisque celle-ci passera de 249 à 171 ha sur une période identique de 10 ans.

Dans un contexte général de fort dynamisme économique, Grand Cognac a fait le choix de limiter autant que possible l'impact de l'économie sur la consommation foncière, grâce à un très grand effort d'optimisation et de rationalisation. Cet effort peut se lire dans le bilan global de la consommation foncière à vocation économique, puisque, tout en choisissant de soutenir la dynamique économique en cours, le PLUi réussit à modérer **la consommation foncière en matière économique par rapport aux périodes précédentes**.



## 5. Les objectifs de modération de consommation foncière en matière de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

AR Préfecture  
016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Le projet de PLUi compte **52 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**. Tous ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif. L'immense majorité de ces STECAL correspondent à des infrastructures déjà en place ; seule une petite partie correspond à une création pure.

De façon générale, ont été retenus en tant que STECAL uniquement les projets connus de la collectivité et parvenus à un stade d'avancement ou de réflexion abouti, les rendant opérationnels.

Concernant les activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) isolées et présentes au sein des zones A ou N, le PLUi a fait le choix de ne les zoner en STECAL que si une extension de leur activité est prévue. Les activités n'ayant pas vocation à s'étendre restent zonées en N ou A ; où elles pourront malgré tout continuer à s'exercer.

Pour chaque type de STECAL, une surface maximum de constructibilité a été fixée ; c'est cette surface qui sert de référence pour le calcul de la consommation foncière de chaque STECAL. Il est à noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent en général un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.

Les STECAL prévus par le PLUi se déclinent selon plusieurs thématiques :

- Accueil des Gens du voyage (NGDV)
- Economie / Artisanat (NX, NXd)
- Photovoltaïque (NPV)
- Tourisme / Hébergement (NT, NTh)
- Loisirs (NL, NG)

**Un atlas comportant une représentation graphique de chacun de ces STECAL figure en annexe du présent rapport de présentation.**

Les tableaux ci-dessous détaillent chaque STECAL, thématique par thématique.

AR Prefecture					STECAL "Accueil des Gens du Voyage"							
016-200070514-20251210-D2025_389-DE	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025	nom ou commune	lieu dit	typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface du STECAL (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Aire d'accueil de Châteauneuf-sur-Charente	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Châteauneuf-sur-Charente est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.			<b>Foncier</b> : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. Aucun projet d'aménagement n'est envisagé sur site. <b>Biodiversité</b> : enjeu moyen, zones Natura 2000 et ZNIEFF couvrent pour partie le terrain, lequel a perdu tout intérêt environnemental et ne génère pas d'atteintes aux sites en question. <b>Paysages</b> : enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. <b>Autre information</b> : /	0,3	existant	0,01	
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Aire de Passage de Châteauneuf-sur-Charente	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire de passage des Gens du Voyage de Châteauneuf est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.			<b>Foncier</b> : faible enjeu, ce type d'équipement ne nécessite que très d'aménagement et peut facilement retrouver son état d'origine. Aucun projet projet d'aménagement n'est envisagé sur site. <b>Biodiversité</b> : enjeu moyen, zones Natura 2000 et ZNIEFF bordent les parties Sud et Est du terrain. <b>Paysages</b> : enjeu moyen. Présence du site inscrit "La Font qui Pisse" à proximité. <b>Autre information</b> : /	1,7	existant	0,01	
Cognac	Boulevard de Chatenay	Aire d'accueil des Gens du Voyage Cognac	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Cognac est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. A noter que Grand Cognac a procédé récemment à des travaux d'amélioration et de mise aux normes de l'aire d'accueil (rénovation et mise aux normes d'accessibilité des blocs sanitaires, réfection du bitume de l'aire d'accueil, etc...).			<b>Foncier</b> : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. <b>Biodiversité</b> : enjeu faible/nul. <b>Paysages</b> : enjeu faible, contexte urbain marqué. Présence du Site Classé "Parc François 1er" à proximité directe. <b>Autre information</b> : /	0,9	existant	0,01	

AR Prefecture					STECAL "Accueil des Gens du Voyage" (suite)					
016-200070514-20251210-D2025-088-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface du STECAL (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
	Jarnac	Les Cornettes	Aire d'accueil des Gens du Voyage Jarnac	NGDV	Public - Gd Cognac	L'aire d'accueil des Gens du Voyage de Jarnac est déjà aménagée, équipée et en fonctionnelle. Le STECAL vise uniquement à permettre des travaux de mise aux normes/réfection des installations existantes.	<b>Foncier</b> : enjeu nul, l'aire d'accueil est entièrement artificialisée. <b>Biodiversité</b> : enjeu faible/nul. <b>Paysages</b> : enjeu faible, aire située à l'arrière de bâtiments économiques (concessionnaire). <b>Autre information</b> : /	0,68	existant	0,01
	Louzac - Saint-André	Chez Bluard-Lorgère	Terrain Familial à destination des Gens du Voyage	NGDV	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial répond aux enjeux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Il s'agit d'un projet privé d'une famille déjà sédentarisée. Le STECAL vise à permettre la création d'une maison.	<b>Foncier</b> : enjeu faible, compte tenu de la taille du STECAL (250m²). <b>Biodiversité</b> : enjeu faible/moyen : Le terrain est déjà anthropisé, s'apparentant à un jardin d'agrément, dans un contexte particulièrement boisé. C'est la raison pour laquelle le STECAL a été délimité pour avoir l'impact le moins fort possible. <b>Paysages</b> : enjeu faible/moyen, le caractère naturel du hameau étant assez marqué, la construction devra y prendre place avec discrétion. <b>Autre information</b> : /	0,025	nouveau	0,01
	Segonzac	Le Vignaud	Terrain Familial de Segonzac à destination des Gens du Voyage	NGDV	Public - Gd Cognac	Ce projet de terrain familial - porté par Grand-Cognac - répond aux enjeux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Cela s'apparente à une maison d'habitation avec jardin. L'hypothèse première consiste à rénover la maison et aménager le jardin afin d'accueillir deux familles. Cependant, compte tenu du coût de la rénovation, se pose la question de démolir la maison afin d'y installer des conteneurs aménagés.	<b>Foncier</b> : enjeu faible voire nul, puisqu'il s'agit de réhabiliter une maison. La "consommation foncière" se situera sur la partie jardin, qui sera terrassée et accueillera des installations techniques. <b>Biodiversité</b> : enjeu faible/nul. <b>Paysages</b> : enjeu faible, le projet se situe entre des constructions à caractère industriel (chais) et une maison d'habitation. La proximité directe avec une route départementale fréquentée nécessitera toutefois une attention particulière. <b>Autre information</b> : /	0,09	existant	0,01
TOTAL										0,06



AR Prefecture						STECAL "Economie / Artisanat"				
016-2000070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé / public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
	Angeac Champagne	Chez le Gay	Projet de restaurant	NX	Privé - La Cuisine d'Ingrid	Activité déjà existante sur la commune de Bellevigne (Eraville). Préparations de plats cuisinés traditionnels à livrés à des séniors, des particuliers et entreprises. Actuellement locataires, le local est trop éloigné de leur domicile et de leur clientèle. Projet de restaurant sur la commune d'Angeac-Champagne, avec la poursuite de livraison de repas.	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la taille du STECAL et du projet envisagé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu moyen. Projet qui prendra place en entrée de village, dans un contexte agricole marqué. La trame boisée présente devra contribuer à la bonne insertion du projet dans son environnement.	0,08	nouveau	0,03
	Bellevigne	Les Champs Pillet	Développement de la société Naudin	NX	Privé - Naudin Christophe	Pas de projet identifié, c'est un repérage de l'existant.	Foncier : enjeu faible, le site est déjà largement anthropisé Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible. La partie boisée devra être pour partie conservée afin de limiter l'impact visuel d'une éventuelle nouvelle construction, non envisagée à ce jour.	0,37	existant	0,03
	Genté	Marville	CARC - Coopérative Agricole de la Région de Cognac	NX	Privé	Pas de projet identifié, il s'agit de repérer l'existant	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le site est visuellement assez impactant car situé à l'intersection de 2 axes routiers et comprenant des constructions de grande hauteur. Dès lors, il paraît difficile d'augmenter cet impact.	0,98	existant	0,03
	Mainxe-Gondeville	Chez Boujut	Stockage de merrains	NX	Privé - Sté Taransaud	Acquisition récente de ce site par la société Taransaud, pour notamment travailler et stocker les merrains.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Il conviendra toutefois d'être vigilant sur la manière dont sont stockés les merrains, qui peut s'apparenter à une artificialisation des sols. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu nul. Autre information : enjeu pluvial/remontée de nappes	0,21	existant	0,03
	Nercillac	Route de la Glacière	Projet de M. Louineau Frédéric, maçon	NX	Privé - Louineau Frédéric	Cet artisan maçon utilise déjà cette parcelle pour stocker du matériel et des matières premières. Le porteur de projet souhaite créer un hangar (18m x 2m x 5m) pour stocker véhicules et matériel.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/moyen. Le STECAL est localisé en bord de route départementale et présente donc un impact visuel non négligeable. Cependant, la possibilité de construire des bâtiments va permettre d'améliorer la situation actuelle (tas de gravats, matériel aujourd'hui visibles). Autre information : enjeu zones humides à proximité directe.	0,06	nouveau	0,03

AR - Prefecture						STECAL "Economie / Artisanat" (suite)						
016-200070514-20251210-D2025-289-DE	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	DE Zonage	privé/public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
			Réparsac	La Roche Croizat	Vente réparation de machines agricoles de matériel de motoculture et autres produits liés à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques années de création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matériel et mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalisé à ce jour mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. Le site a été végétalisé sur toutes ses franges.	0,69	existant	0,03
			Réparsac	La Roche Croizat	Vente réparation de machines agricoles de matériel de motoculture et autres produits liés à l'agriculture.	NX	Privé - Somadis	Partie Sud - Projet déjà envisagé il y a quelques années de création d'un nouveau bâtiment pour abriter le matériel et mieux gérer les produits phytosanitaires. Non réalisé à ce jour mais reste d'actualité.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible/nul. S'apparente à un hameau agricole.	1,16	existant	0,03
			Saint Fort sur le Né	Le Chail	Activité de dégravelage nettoyage de cuves	NX	Privé - NP-Eaux	La société NP Eaux effectue principalement du dégravelage de cuves (inox, béton). Grossièrement, il s'agit de détartrer la gravelle avec de la soude pour diminuer la conso énergétique et éviter le développement de bactéries. Le produit issu de ce procédé reçoit ensuite un adjuvant qui permet d'avoir un produit final utilisable à d'autres fins.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,23	existant	0,03
			Saint Fort sur le Né	Grollet	Bâtiment technique de Grand Cognac	NX	Public - Grand Cognac	Bâtiment utilisé actuellement par le service voirie de Grand-Cognac. Dans le cadre d'une mutualisation d'équipements techniques communautaires, le bâtiment pourrait retrouver une autre vocation, notamment économique.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul Paysages : enjeu faible.	0,25	existant	0,03
			Saint-Brice	Le Pré Billaud	Développement de la société Savariau Paysagistes	NX	Privé - Savariau Paysagistes	L'entreprise Savariau paysagiste a connu un développement important ces dernières années, se traduisant sur le site par des développements successifs (construction de bâtiments, extension du parking). Il en résulte aujourd'hui un manque de fluidité dans le fonctionnement interne du site (parking employés contraint, matériel stocké en extérieur). S'ajoute à cela un enjeu de sécurité quant au matériel appartenant à la société. C'est la raison pour laquelle l'entreprise a un projet de bâtiment de stockage de matériel (tondeuses, camions et autre).	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/moyen. Présence d'un massif boisé à proximité directe, faisant partie intégrante de la Trame Verte et Bleue. Il conviendra de veiller à ce que le développement de la société soit conscrit à la zon NX. Paysages : enjeu nul.	1,05	existant	0,03

		AR - Prefecture				STECAL "Economie / Artisanat" (suite)						
		commune	lieu dit	nom du projet	typologie du projet	DE Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
016-200070514- Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025												
		Verrières	Village la Champagne	Pas de développement identifié		NX	Privé - Société Pulvejust	Pas de projet identifié, c'est un repérage de l'existant.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible.	0,4	existant	0,03
		Cherves-Richemont	Champblanc	Plateforme d'accueil et de recyclage des déchets du BTP		NXd	Privé - CDMR Garandea u	Dans un souci d'économie circulaire, ce projet vise à récupérer les déchets inertes issu du BTP afin de revaloriser et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pas de stockage, surtout de la valorisation.	Foncier : enjeu nul, le site est une ancienne carrière remblayée. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible, compte tenu des installations industrielles existantes. Autre information : enjeu zones humides à proximité directe.	8,4	nouveau	0,03
		Graves-Saint-Amant	Les Galimens	Station de réception/recyclage des déchets inertes		NXd	Privé - Carrières Audouin et Fils	Dans un souci d'économie circulaire, ce projet vise à récupérer les déchets inertes issu du BTP afin de revaloriser et les réutiliser pour la construction. Il y aurait peu/pas de stockage, surtout de la valorisation.	Foncier : enjeu nul, le site est une ancienne carrière remblayée. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF de type 2. Cependant, on est au coeur d'un site industriel très largement anthropisé, qui ne présente plus aucun intérêt environnemental.	1,4	nouveau	0,03
TOTAL												0,39

AR Prefecture			STECAL "Photovoltaïque"								
016-20070514-20251210-D2025_289-DE	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025	nom ou lieu dit	typologie du projet	Zonage	privé/public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
Birac	Bois des Fouillouses	Création d'une centrale photovoltaïque au sol	NPV	Privé - Garandeau	remblaiement d'une partie du site dans les 10 prochaines années pourrait permettre l'installation d'un parc photovoltaïque, notamment pour assurer les besoins de la carrière en énergie (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne présente plus de potentialité agronomique. Biodiversité : Biodiversité : enjeu faible/nul. La partie boisée présente sur la cartographie a depuis été mise en exploitation. Paysages : enjeu faible. Malgré l'ampleur de cette activité, la trame boisée (bois, haies) ainsi que la topographie du site permettent un impact paysager très limité. Un parc photovoltaïque aura donc peu d'impacts. Autre information : réalisation du projet conditionnée à la fin d'exploitation de la carrière sur le site faisant l'objet du STECAL.	17	nouveau	0,015		
Châteauneuf-sur-Charente	Champs de Fontaury	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Châteauneuf sur Charente	NPV	Privé - Société Sol'R Parc	Déjà accepté par la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	14 ha (sud) + 2,7 ha (Nord)	existant	0,015		
Cherves-Richemont	Champblanc	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Cherves-Richemont	NPV	Privé - Société Neo-EN	Déjà accepté par la modification n°2 du PLU communal. PC accordé	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet n°1 du PLU communal. PC accordé	117	existant	0,015		



AR - Prefecture					STECAL "Photovoltaïque" (suite)					
016-200070514-20251210-D2A25-389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/ public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
	Genté	Chemin Boisne	Création d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Genté	NPV	Privé - Société Sol'R Parc	Il s'agit d'un délaissé de la base militaire (ancienne piste), comprenant notamment la STEP communale (gérée par Grand-Cognac). Ce lieu à perdu tout intérêt agronomique et s'avère donc privilégié par la collectivité pour sa valorisation. Au départ prévu sur une surface de 24ha dans la version arrêtée du PLUi, le projet à fortement été revu à la baisse afin de tenir de certaines servitudes militaires et des enjeux environnementaux présents sur le site. Un permis de construire et en cours d'instruction sur ce projet	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'un espace anciennement anthropisé. Biodiversité : enjeu moyen à proximité du site. Ces enjeux ont été pris en compte dans l'évaluation environnementale du Permis de construire, ce qui a notamment conduit à réduire drastiquement l'emprise du projet Paysages : enjeu faible. Autre information :Permis de construire en cours d'instruction.	3,83	nouveau	0,015
	Graves Saint	Les Galimens	Création d'une centrale photovoltaïque pour l'autoconsommation des Carrières Audoin	NPV	Privé - Société Audoin	Il s'agit de permettre de couvrir les besoins de l'entreprise (autoconsommation).	Foncier : enjeu nul. Il s'agit d'une carrière qui ne présente plus de potentialité agronomique. Biodiversité : le projet est localisé dans une ZNIEFF de type 2. Cependant, on est au coeur d'un site industriel très largement anthropisé. Ce sont donc les marges du projet qui devront être finement analysées. Paysages : enjeu faible, enjeu faible, compte tenu des installations industrielles existantes.	2	nouveau	0,015
TOTAL										0,08

AR Prefecture						STECAL "Tourisme / Hébergement"					
016-200070514-2025 Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	DE 2025_389-DE	Zonage	privé/public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
	Bourg-Charente	Le Dérivant	Camping	NT	Privé		Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu faible, s'il existe des possibilités de constructions nouvelles, elles demeurent limitées. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site en partie soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	2,45	existant	0,04
	Châteauneuf-sur-Charente	Les Rocs et près de Chassors	Camping	NT	Privé		Développement du camping actuel.	Foncier : enjeu nul, le STECAL est déjà artificialisé. Biodiversité : enjeu faible/nul. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué.	3,67	existant	0,04
	Châteauneuf-sur-Charente	Le Bain des Dames	Base de loisirs	NT	Public - commune		Base loisirs, également orientée sur le sport. La commune étudie la possibilité d'implanter des hébergements insolites sur les parcelles ZD 58.59.60 et 79.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place ainsi que les enjeux risque et environnement, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	5,05	existant	0,04
	Cognac	Le Châtenay/Ile de Solençon	Camping	NT	Public		Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place, les enjeux risque en environnement, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	3,16	existant	0,04

STECAL "Tourisme / Hébergement" (suite)											
AR Prefecture						explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)	
016-2000070514-20251210-D20250909-DE	commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/public ?						
Reçu le 11/12/2025											
Publié le 11/12/2025											
	Châteauneuf-sur-Charente	Les Iles de la Fuie	Hébergement insolite	NTh	Non identifié	L'été, des bateaux sont à quai sur ces deux îles, pour passer la nuit. L'idée serait d'offrir la possibilité à un porteur de projet d'installer un/des hébergement insolites sur ces îles. Il est à souligner que le site est déjà anthropisé (pont, tables installées sur dalle béton, poubelles...).	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la taille du site et des contraintes qui pèsent sur ce dernier. Biodiversité : enjeux forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000, qui couvrent intégralement le site. Paysages : enjeu limité, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,42	nouveau	0,08	
	Cognac	Quai des Pontis	Hébergement	NTh	Privé	Pas de projet identifié, repérage du site existant.	Foncier : enjeu faible, les possibilités de constructions nouvelles sont quasi-nulles. Biodiversité : enjeux moyens/forts. Proximité directe du fleuve Charente, protégé notamment au titre des ZNIEFF et de Natura 2000. Paysages : enjeu faible, contexte arboré/forestier assez marqué. Autre information : site en partie soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).		existant	0,08	
	Graves Saint Amant	Les Fergautiers	Projet touristique d'hébergement s insolites	NTh	Privé - SAS Galopia	Société touristique localement déjà implantée (secteur Juac), l'entreprise à longterm prospecté avant de trouver cette possibilité foncière offrant à la fois un cadre naturel et peu contraint (absence de zone Natura 2000, hors PPRI).	Foncier : enjeu faible, la nature du projet vise à un impact le plus limité possible sur le foncier, au travers d'hébergement insolite. Biodiversité : enjeux moyens. Le projet prendra place dans un bosquet, tout proche d'un site Natura 2000. Paysages : enjeu faible, compte tenu de la nature du projet.	0,35	nouveau	0,08	
	Saint-Simon	Juac	Projet touristique d'hébergement s insolites	NTh	Public - Grand Cognac	Valorisation touristique du site dit « Chantier des gabarriers » de Juac – Saint-Simon en lien avec la Flow Vélo. Projet d'hébergement, accueil vélo, sanitaires, salle commune, valorisation de la gabarre. Les études de faisabilités sont en cours.	Foncier : enjeu nul, le site est déjà entièrement artificialisé. Biodiversité : enjeux faibles. Le projet, bien concerné par une ZNIEFF et à proximité de Natura 2000, est logé au cœur d'un hameau Paysages : enjeu faible, compte tenu de la localisation projet, au coeur d'un hameau. Autre information : une partie marginale du site est soumise à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	0,74	nouveau	0,08	
TOTAL										0,48	

Page 60



AR Prefecture					STECAL "Loisirs" (suite)				
commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	zonage	privé/public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
016-2009-14-20212	Reçu le 11/12/2025	Publié le 11/12/2025							
Angeac-Champagne	La Garenne / Les Courrolles	Aire de Loisirs des Trois Pierres	NL2	Public - Gd Cognac	Il s'agit d'une base loisirs réalisée par la Communauté d'agglomération. La commune porte un projet de création de Boulodrome, et envisage, à plus long terme, un espace de camping naturel.	Foncier : enjeu limité, le projet de boulodrome prendra place sur un site déjà artificialisé. Le projet de camping se veut quant à lui réversible. Biodiversité : enjeu moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe sur un corridor constitutif de la Trame Verte et Bleue. Paysages : enjeu faible, des équipements (notamment sportifs) sont déjà présents sur le site, les évolutions envisagées ne sont pas de nature à bouleverser le paysage.	6,24	existant	0,03
Bourg-Charente	Logis de Cressé	Projet culturel - spectacle son et lumières	NL2	Privé	Ce site de projet a pour ambition d'accueillir les décors, constructions et représentations du spectacle Sons et Lumières annuel de Bourg-Charente. Tous les aménagements envisagés (décors, tribunes, place de village etc.. seront démontables).	Foncier : enjeu moyen/fort, il s'agit d'un projet nouveau sur une surface conséquente. Il est à noter qu'une partie des installations est démontable et ne sera utilisée qu'une courte période dans l'année. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe sur un corridor de la TVB. Paysage : enjeu faible, compte tenu de la présence d'éléments végétaux et d'anciens murs en pierre.	2,6	nouveau	0,03
Bouteville	Le Château	Château de Bouteville	NL2	Public - Gd Cognac	Pas de projet de construction, restauration du château par tranche. Etant donné qu'on est en site classé, toute autorisation est soumise à l'ABF donc il faut permettre la création d'un parking sur la partie Sud de la parcelle 1204, et la création de rampes d'accès PMR. En résumé tout ce qui contribue à la restauration, la connaissance et la valorisation de cet espace à des fins culturelles et touristiques.	Foncier : enjeu faible/nul, il s'agit principalement de permettre la poursuite de la restauration du Château et sa mise en tourisme. Biodiversité : enjeu faible/moyen. S'il n'y a aucun zonage de protection de l'environnement sur ce secteur, il n'en reste pas moins que le projet si situe dans un écosystème naturel. Paysage : enjeu fort, s'agissant ici d'un site classé, positionné sur un promontoire.	4,7	existant	0,03
Chassors	Le Bois Motion	Cabane terrain Ball Trap	NL2	Privé	Projet de "cabane" pour permettre d'accueillir les pratiquants lors de manifestations. Il est indiqué que cela restera sommaire (pas de réseaux)	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la surface du projet et de la construction envisagée. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	0,09	existant	0,03
Cherves-Richemont	Terres de Boussac	Centre équestre	NL2	Public - Gd Cognac	Pas de projet de construction envisagé à court terme. A moyen/long terme certains modules/aménagements pourraient être revus et de nouveaux créés afin de répondre aux normes permettant d'accueillir des concours internationaux. Il est notamment envisagé la création d'une nouvelle carrière.	Foncier : enjeu faible, le site est parfaitement délimité et largement anthropisé. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	19,65	existant	0,03
Cognac	Parc des Sports	Parc des sports	NL2	Public - Gd Cognac	Refonte entière de ce site, à commencer par le stade d'honneur de rugby, les tribunes et vestiaires. Pour ce qui est de l'ancienne piscine, la réflexion est à peine engagée. Il existe un ancien logement de fonction qui pourrait changer de destination.	Foncier : enjeu nul, le site est totalement artificialisé. Biodiversité : enjeu faible, bien que la proximité directe avec le Parc François 1er nécessite une attention particulière. Paysage : enjeu fort. Présence du Site Classé "Parc François 1er à proximité directe.	6,91	existant	0,03
Cognac	Ile des vaches	Base plein Air - André Mermet	NL2	Public - Gd Cognac	Pas de projets	Foncier : enjeu faible/moyen, le site est vaste mais déjà largement anthropisé. Biodiversité : enjeu fort, le site est cerné d'une zone Natura 2000 et du Parc François 1er. Paysage : enjeu modéré, écran végétal conséquent. Présence du Site Classé "Parc François 1er à proximité directe. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,5	existant	0,03
Houlette	Canton des Brillaux	Halte de Loisirs	NL2	Public - commune	Halte de loisirs pour habitants : parc/bancs/promenade	Foncier : enjeu faible, compte tenu de la surface et de la nature du projet. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible.	0,9	nouveau	0,03

AR Prefecture					STECAL "Loisirs" (suite)				
commune	lieu dit	nom ou typologie du projet	Zonage	privé/public ?	explication et justification du projet	Enjeux environnementaux	surface (ha)	STECAL existant / nouveau ?	nouvelle surface artificialisée comptabilisée (ha)
016-2009-014-20012 Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025									
Juillac le coq	Près du Bourg	Aire de loisirs	NL2	Privé - Logis du Frêne	Le Logis du Fresno souhaite aménager une parcelle en sa possession bordant le centre bourg de Juillac-le-Coq, pour créer un lieu attractif pour les résidents du Logis mais aussi pour les habitants de la commune.	Foncier : enjeu faible, il s'agit d'un parc urbain en projet. Biodiversité : enjeu faible. Paysage : enjeu faible. Autre information : enjeu d'écoulement des eaux.	1,9	nouveau	0,03
Lignières Ambleville	Prairie de l'Enclos	Halte loisirs randonneurs	NL2	Public - commune	Projet de halte de loisirs pour habitants et promeneurs/cyclistes : parc/bancs/promenade (déjà existant volonté d'améliorer l'accueil).	Foncier : enjeu limité, la commune n'a pas l'intention de construire sur ce secteur, seulement de procéder à des aménagements. Biodiversité : enjeu modéré. Ancien stade de football pour partie en zone Natura 2000. Paysages : enjeu faible. Autre information : site inondable, soumis à l'Atlas des Zones Inondables du Né.	1,2	existant	0,03
Mainxe Gondeville	Ile Madame	Complexe de loisirs (camping, restaurant, piscine)	NL2	Public - Gd Cognac	Pas de projet identifié, la piscine vient d'être refaite.	Foncier : enjeu moyen, compte tenu de la taille du site. Cependant, les installations en place ainsi que les enjeux risque inondation, limitent très fortement les possibilités. Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 2000/ZNIEFF pour partie. Paysages : enjeu limité, au regard de la configuration du site, éloigné de tout axe. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,16	existant	0,03
Mainxe Gondeville	Les Iles de Jarnac	Hippodrome	NL2	Public - Gd Cognac	Site devenu compétence Grand-Cognac en 2022 Pas de projet identifié	Foncier : enjeu nul, l'équipement est en place et ne devrait que peu évoluer. Biodiversité : enjeux fort, zone Natura 200/ZNIEFF sur tout le STECAL. Paysages : enjeu faible/moyen, bâtiments à caractère patrimoniaux à proximité, réciprocity visuelle de part et d'autre de la Charente. Autre information : site entièrement soumis à Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI).	7,12	existant	0,03
Saint-Même	Les Grandes G	Aire de camping-car	NL2	Public	La commune de Saint-Même souhaiterait aménager cet espace pour l'accueil de Camping-Car (bornes, bancs...) qui se situe le long d'un chemin de randonnée très fréquenté, avec de beaux points de vue.	Foncier : enjeu moyen, la parcelle étant aujourd'hui une prairie. Biodiversité : enjeu limité/nul. Paysages : enjeu faible/moyen, le projet prend place entre deux constructions, sur un secteur dont les perspectives sont assez lointaines. Autre information : PPRN carrière à proximité.	0,42	nouveau	0,03
Saint-Même	Les Grandes P	Mise en tourisme des carrières de Saint-Même	NL2	Public	Des études sont engagées pour la mise en tourisme des carrières de Saint-Même. Ce secteur correspondrait à une des entrées principale du site.	Foncier : enjeu nul, compte tenu de la configuration du site, et du risque induit par le PPRN. Biodiversité : enjeu fort, notamment concernant les chiroptères. Paysages : enjeu faible/moyen. Autre information : Situé en plein dans le PPRN carrières.	0,45	existant	0,03
Saint-Même	Le Grand Mas des sables	Planet Ski	NL2	Privé - Planet Ski	Développement de l'activité de la société Planet Ski (Jet ski). Le STECAL comprend 3 parties distinctes (Nord-Ouest, Nord et Sud-Est).	Cf évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification du PLU communal.	3,13	existant	0,03
Segonzac	Les Ballastières	Motocross	NL2	Public - commune	Pas de projet identifié	Foncier : enjeu faible, le terrain a été fortement remanié. Biodiversité : enjeu faible, bien qu'une ZNIEFF se trouve à proximité. Paysage : enjeu nul, secteur boisé qui rend invisible le secteur.	0,9	existant	0,03
TOTAL									0,82

## AR Prefecture

016-206670314-20251210-B2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 12/12/2025

**Le bilan de la consommation foncière des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sur le territoire est le suivant :**

Bien que la surface totale couverte par les 52 STECAL du PLUi soit de 337 hectares, seule une petite portion de cette surface correspond à une consommation foncière. En effet :

- La grande majorité des activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL entretiennent un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.
- Les STECAL les plus importants en surface sont dédiés à la mise en place de parcs photovoltaïques. Or ces STECAL « NPV » sont tous positionnés sur d'anciennes carrières, c'est-à-dire des espaces ayant déjà perdu leur caractère agro naturel.
- La majorité des STECAL correspond à des aménagements déjà existants. Ils ont ainsi été zonés en STECAL afin de permettre des évolutions à la marge. Pour chaque type de STECAL, une surface maximum de constructibilité a été fixée ; c'est cette surface qui sert de référence pour le calcul de la consommation foncière de chaque STECAL.

Surfaces en ha		Surface totale	Surface nouvellement urbanisée
STECAL	NG	66,3	0,32
	NGc	4,6	
	NGDV	3,7	0,06
	NL1	1,7	0,02
	NL2	75,1	0,48
	NPV	154,1	0,08
	NT	13,5	0,16
	NTh	2,7	0,32
	NX	5,6	0,33
	NXd	9,8	0,06
<b>Total</b>		<b>337,2</b>	<b>1,82</b>

Ainsi, le PLUi prévoit une **consommation foncière de 1,8 ha pour l'ensemble des 52 STECAL mis en place sur le territoire.**

## 6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

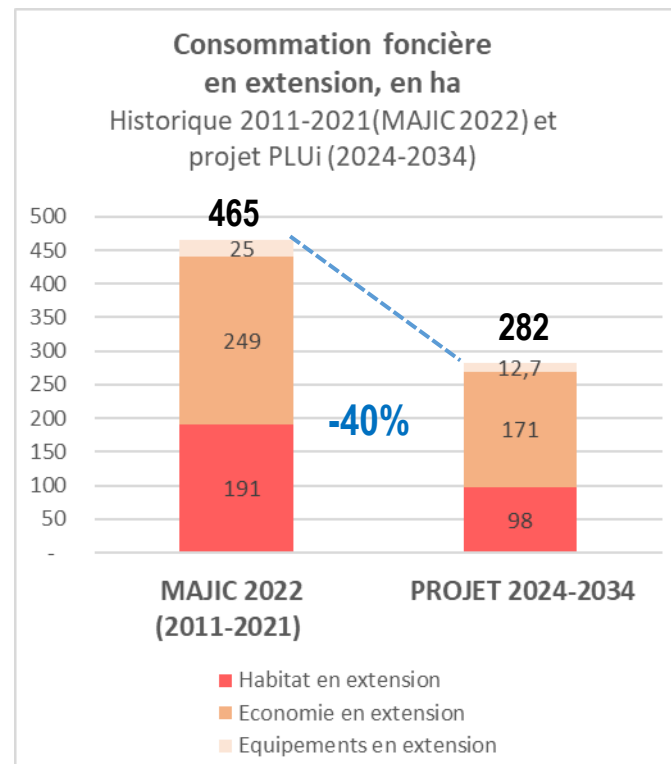
Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Au total, le projet de PLUi prévoit la consommation foncière suivante :

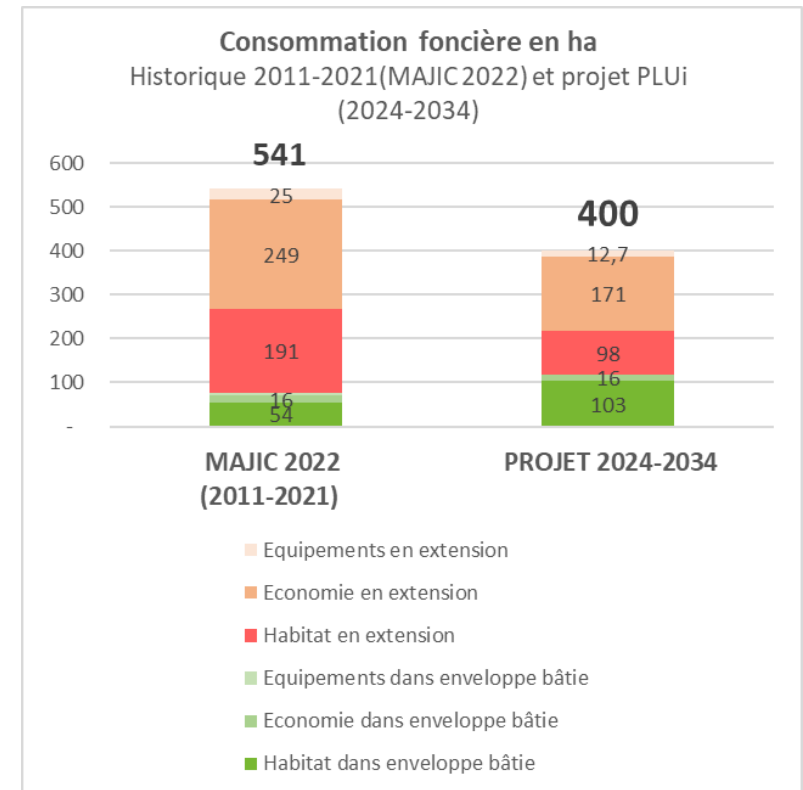
- Pour l'**économie** : 16 ha au sein des enveloppes urbaines et **171 hectares en extension**
- Pour l'**habitat** : 103 ha au sein des enveloppes urbaines et **98 ha en extension**
- Pour les **équipements** : **12.7 ha en extension**
- Pour les **STECAL** : **1.8 ha** artificialisés

Au regard des **541 hectares** consommés sur les dix dernières années (calculés sur la base des données DGFIP/MAJIC 2022), le PLUi prévoit de consommer environ 400 hectares, soit une diminution globale de plus de 140 ha de la consommation observée sur la décennie 2011-2021.



Si l'on s'intéresse à la **consommation foncière hors des enveloppes urbaines**, on passe de 465 à 282 ha, soit une diminution d'environ 40% de la consommation foncière en extension. Concernant l'habitat, cette réduction est même encore plus forte, puisqu'elle est d'environ -49%.

Cette consommation en baisse traduit l'effort de modération de la consommation foncière accompli par le PLUi, en accord avec les orientations exprimées dans les documents-cadres supérieurs (Loi Climat et Résilience, SRADDET Nouvelle Aquitaine, SCoT de la Région de Cognac).





## 7. Incidences des futurs projets de développement sur les exploitations agricoles

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

### a) Méthodologie générale

Le choix des secteurs de développement des communes et de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac sur les questions liées à l'habitat, l'économie, les activités de loisir et touristiques a été guidé par un souci de limitation des incidences agricoles. Ainsi, un soin particulier a été porté à :

- La vigilance quant à la proximité des futures zones de développement vis-à-vis des sites d'exploitation existants ou en projet.
- La prise en compte de bâtiments agricoles qui pourraient connaître un nouvel usage agricole.
- La limitation de consommation de terres agricoles à valeur agronomique reconnue.

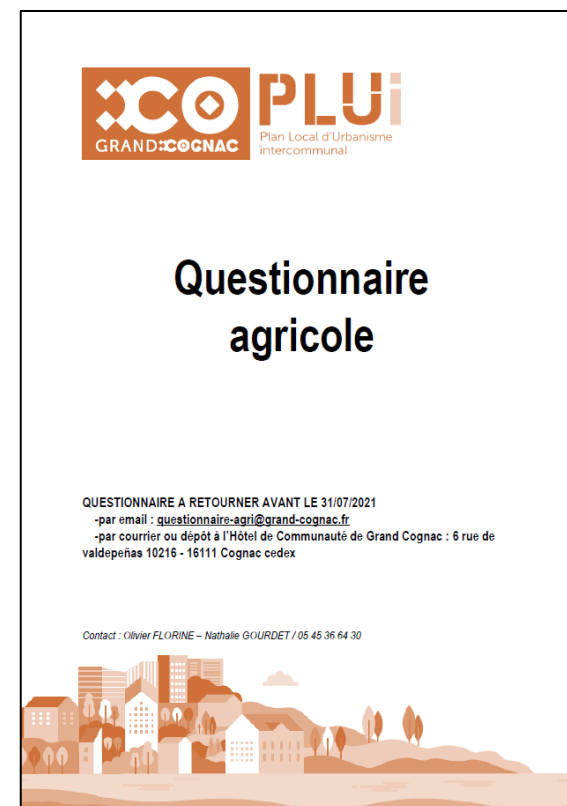
Le travail en grande proximité avec les élus communaux et sur le terrain a permis de veiller à ce que le zonage du PLUi ne vienne pas compromettre un des points listés ci-dessus.

### b) Une large concertation

En plus des échanges nombreux entre élus communaux et exploitants, Grand Cognac a lancé une vaste campagne de questionnaires (8 pages à compléter) à destination des exploitants agricoles et viticoles, afin de connaître leurs activités et leurs projets de développement. Des permanences ont également été tenues en 2021 dans différentes communes du territoire, pour recevoir et répondre aux questions des agriculteurs et viticulteurs, et les aider à remplir le questionnaire.

Etant donné la spécificité agricole du territoire (prédominance de la vigne, nombre important d'exploitants, particularités liées à la distillation et au stockage, différence de statut entre bouilleurs de cru et bouilleurs de profession), ces questionnaires ont permis de mieux cerner les besoins des exploitants, et ainsi prévoir au mieux le projet de zonage du PLUi. Il est ainsi apparu que :

- Plus de 70% des exploitants avaient des projets de construction (ce chiffre avoisine les 90% si on retire les départs à la retraite/transmissions en cours)
- Un certain nombre d'exploitants, aujourd'hui bouilleur de cru, souhaitent devenir bouilleurs de profession à moyen terme. Ce changement de statut (agricole qui devient industriel) se devait d'être pris en compte dans le PLUi, et a nécessité de zoner en UXv (pour l'existant) et AUXv (pour les projets d'extension) un certain nombre d'exploitations qui jusqu'à présent se situaient en zone agricole (A).



Questionnaire agricole distribué aux exploitants en 2021

## c) Prise en compte des Zones de Non-Traitement (ZNT)

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-2025-389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Par ailleurs, l'agglomération a mené une étude visant à estimer les **surfaces agricoles susceptibles d'être impactées par le projet de PLUi, eu égard aux exigences nouvelles de mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT)**. Ces zones, d'une largeur de 10m prenant place le long des parcelles urbanisées en contact avec les parcelles agricoles exploitées, ont en effet tendance à augmenter mécaniquement à mesure que les zones urbanisées s'étendent, notamment via de nouvelles zones à urbaniser (AU, AUX...).

L'étude présente les résultats suivants :

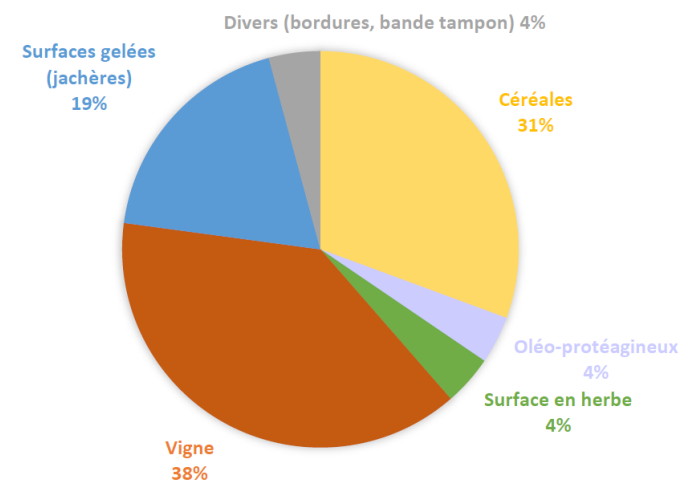
En moyenne, seul un tiers du linéaire des surfaces prévues pour être nouvellement ouvertes à l'urbanisation (zones AU, AUX... du PLUi) est en contact direct avec un espace non urbanisé.

- 24,2 ha de surfaces cumulées « brut » potentiellement soumises à ZNT : (linéaire cumulé x 10m)
- Parmi ces surfaces, 19,3 ha de surfaces cumulées correspondent à des parcelles soumises au Registre Parcellaire Graphique (RPG)

En conclusion, **les surfaces nouvellement impactées par le projet de PLUi, restent relativement faibles à l'échelle du territoire**. Seuls 7,5 ha de vignes seront impactés, un peu moins de 6ha pour les cultures de céréales. Ces chiffres sont à mettre en regard de la surface agricole utile (SAU) du territoire, de plus de 50 000 hectares.

Cet impact relativement faible s'explique par le fait que la quasi-totalité des zones AU mis en place par le PLUi prennent place en continuité directe des zones U, avec une limitation au maximum des zones d'interface.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que chaque zone AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comportant un schéma de principe d'aménagement. Pour chaque zone de contact entre la zone à urbaniser (AU) et les terres agricoles cultivées, le PLUi impose via ce schéma d'aménagement la mise en place d'une haie paysagère qui a pour effet d'imposer un recul aux constructions et d'améliorer l'insertion paysagère et environnementale de la zone à urbaniser.



Détail des surfaces impactées inscrites au RPG

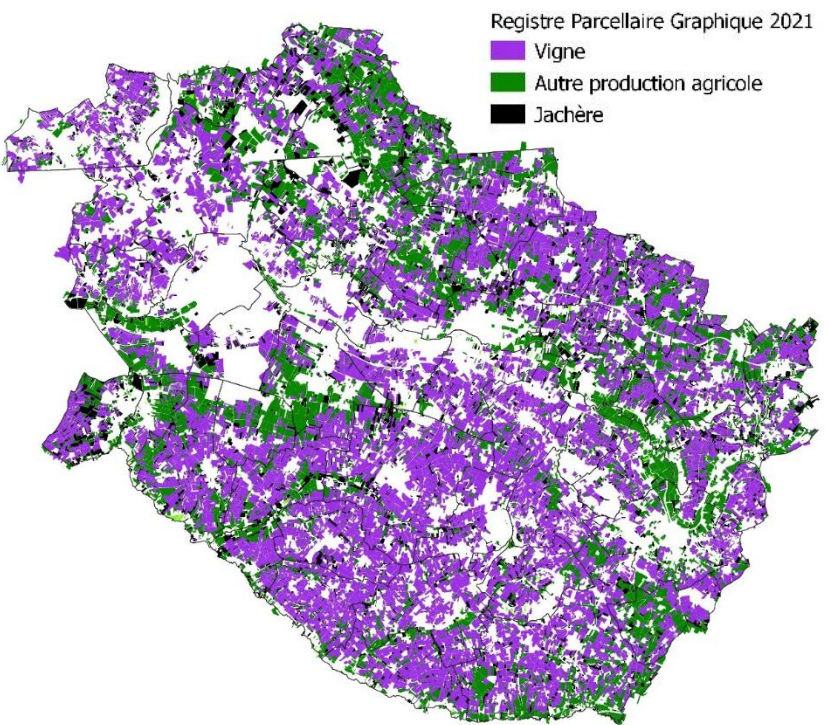
d) Nouvelles zones à urbaniser : un impact global limité sur les parcelles cultivées  
AR Prefecture  
016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 18/12/2025  
Publié le 18/12/2025

Par son choix de localisation des nouvelles zones à urbaniser, le PLUi a veillé à minimiser l'impact de l'urbanisation future sur les parcelles cultivées. Pour atteindre cet objectif, les zones AU (Habitat), AUe (Equipements d'intérêt public), AUX (économie) et AUXv (viticole de nature industrielle) ont ainsi été délimitées de la façon suivante :

- Concertation large pour définir des surfaces urbanisables les plus mesurées possibles
- Localisation quasi systématique en continuité du bâti existant
- Préférence accordée aux localisations s'insérant le plus possible au sein du tissu bâti existant
- Préférence accordée aux localisations prenant place sur des zones délaissées, non cultivées, en friche ou en jachère
- Préférence accordée aux localisation prenant place sur des parcelles à faible valeur agronomique, naturelle ou environnementale

Si on dresse le bilan de l'impact de l'ensemble de ces nouvelles zones à urbaniser sur le foncier agricole tel que représenté par le Registre Parcellaire Graphique le plus récent (2021), il apparaît que **62% de ces zones prennent place sur des parcelles en jachère (12%) ou non cultivées (50%).**

Sur les 278 hectares que le PLUi choisit de classer comme nouvelles surfaces à urbaniser, 107 hectares viendront potentiellement impacter des terres cultivées si ces espaces s'urbanisent effectivement pendant la durée de vie du PLUi, mais **171 hectares seront sans impact réel sur l'activité agricole.**



Zones A Urbaniser - Surface en % - comparé au RPG 2021					
	AU	AUe	AUX	AUXv	TOTAL
Vigne	11%	10%	4%	26%	13%
Autre Culture	20%	17%	35%	22%	26%
Jachère	19%	26%	7%	8%	12%
Non cultivé	50%	48%	55%	44%	50%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Zones A Urbaniser - Surface en hectares - comparé au RPG 2021					
	AU	AUe	AUX	AUXv	TOTAL
Vigne	9,4	1,3	3,1	23,6	36,0
Autre Culture	17,2	2,1	31,0	19,6	70,9
Jachère	16,1	3,3	6,1	7,6	32,6
Non cultivé	42,8	6,1	48,2	40,3	138,2
Total	85,5	12,7	88,4	91,1	277,7

## 8. Compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025 a) Habitat

Pour l'habitat, les exigences du SCoT en matière de consommation foncière se situent à 3 niveaux :

- Consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine de 193 ha maximum en 20 ans
- Densité résidentielle minimum, hors enveloppes urbaines, de 11 (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur)
- Part de production de logement à l'intérieur des enveloppes de 53%

Sur ces 3 points, le PLUi se conforme strictement au SCoT puisque :

- La consommation foncière du PLUi en extension de l'enveloppe urbaine est de 98 ha pour 10 ans (2024-2034)
- La densité résidentielle, hors enveloppes urbaines, retenue par le PLUi est de 11 (communes rurales) à 25 logements / hectare (pôle majeur)
- La part de production de logement à l'intérieur des enveloppes fixée par le PLUi est de 53%

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	400

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha

	Polarités	Besoins en logements	Extension de l'enveloppe urbaine existante (%)	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031	Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039	Densité	Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale
Communauté d'agglomération Grand Cognac	Pôle majeur	1 500	32 %	250	230	25	23
	Pôles secondaires	880	42 %	210	155	17	23
	Pôles de proximité	820	52 %	270	160	13	40
	Autres communes non pôles	1 600	60 %	720	235	11	112
	<b>Total</b>	<b>4 800</b>	<b>47 %</b>	<b>1 450</b>	<b>780</b>		<b>193</b>

SCoT : Objectif minimum de densité et de limitation de la consommation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans

## b) Economie

## AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Pour l'économie, les exigences du SCoT se résument à un critère : la **consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine ne doit pas dépasser 207 ha maximum** en 20 ans

Dans ce cadre, le PLUi prévoit une consommation foncière à vocation économique, en extension de l'enveloppe urbaine, de 171 ha pour 10 ans (2024-2034)

Le PLUi fait le choix de consommer une part importante de cette surface maximum en une décennie, alors même que le SCoT est prévu pour couvrir deux décennies. Il faut ici rappeler que la filière « cognac et spiritueux » est par essence cyclique et dépend grandement du contexte économique mondial. Le business plan du BNIC s'appuie d'ailleurs sur ce contexte pour établir des prévisions de croissance très importante.

L'entrée en vigueur du PLUi va prendre place à un moment particulier de croissance exceptionnelle de la filière « cognac » entamée depuis déjà plusieurs années, qui s'est traduit par des droits à planter et donc des besoins en stockage conséquents.

Le PLUi accompagne cette forte croissance. Même si l'avenir est par nature incertain, on peut considérer que les principales maisons de négoce disposeront durant la durée de vie du PLUi de possibilités foncières suffisantes pour répondre à leurs projets identifiés, et qu'un certain nombre de bouilleurs de professions ont lancé d'importants projets de mise aux normes et de développement qui ne nécessiteront pas forcément d'être renouvelés à l'avenir. Pour ces raisons, il est raisonnable de penser que les besoins fonciers seront moindres à l'issue de la décennie couverte par le PLUi, et qu'il sera donc possible de respecter globalement les objectifs fixés par le SCoT sur sa durée globale.

Par ailleurs, il est à noter que la filière « cognac et spiritueux » s'est engagée dans une réflexion sur la notion de "chai durable", visant à diminuer la consommation foncière des chais, afin de s'inscrire au mieux dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Sur le plan du foncier économique, **le PLUi se conforme donc au SCoT puisqu'il prévoit une** consommation foncière à vocation économique, en extension de l'enveloppe urbaine, de 171 ha pour 10 ans (2024-2034)

EPCI	Vocation résidentielle	Vocation économique	Total
Communauté d'agglomération du Grand Cognac	193	207	400

SCoT : Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine entre 2019-2039 en ha

## c) Bilan global de la compatibilité avec le SCoT

En conclusion, le projet de zonage de la Communauté d'agglomération de grand Cognac est compatible avec les objectifs SCoT, en raison d'un effort conséquent réalisé à la fois sur la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension pour l'habitat, et l'optimisation et la rationalisation du foncier économique.



9. Tableau des superficies des zones PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

La superficie du territoire de Grand Cognac est d'environ 75 470 hectares.

Le PLUi a fait le choix de consacrer **92% du territoire aux zones naturelles et agricoles**, dont 67% pour les espaces agricoles (zone A), 10% pour les zones naturelles classiques (N) et presque 15% pour les espaces naturels protégés (Np).

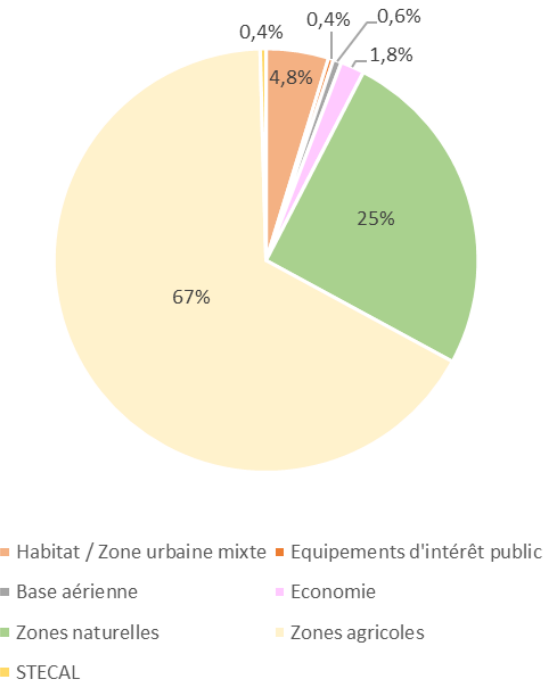
En comparaison, les zones à vocation urbaine mixte représentent moins de 5% de la surface du territoire, dont environ 0,1% seulement constituent de la consommation foncière nouvelle en extension.

Enfin, les zones à vocation économique représentent moins de 2% de la superficie du territoire, dont environ 0,2% seulement constituent de la consommation foncière nouvelle en extension.

Au total, le PLUi consacre, à travers son zonage, **moins de 0,4% du territoire aux zones nouvellement urbanisées en extension, tous usages confondus.**

	Surface (ha)	Surface (%)
Habitat / Zone urbaine mixte	3 598	4,8%
Equipements d'intérêt public	288	0,4%
Base aérienne	476	0,6%
Economie	1 368	1,8%
Zones naturelles	19 117	25%
Zones agricoles	50 288	67%
STECAL	337	0,4%
Total	75 472	100%

PLUi de Grand Cognac - Répartition des superficies par grandes zones à l'approbation du document (avril 2024)



Comparaison détaillée des surfaces par zone entre l'arrêt et l'approbation du PLUi

016-2016-2025-PLUi-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Les écarts de surface entre l'arrêt

du document en avril 2023 et la version approuvée en avril 2024 sont minimales et se justifient par la volonté de prise en compte des remarques et demandes issues de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Enquête Publique.

Un certain nombre de zones d'extension à vocation économiques (AUX, AUXv) ont ainsi été revues, soit à la hausse, soit à la baisse, avec pour souci constant de maintenir l'équilibre foncier global tel qu'il a été acté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Un ajustement similaire a été effectué concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU), avec le même souci d'équilibre.

Surfaces lors de l'arrêt du PLUi (avril 2023)

Thème	Zone	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
Habitat / zone urbaine mixte	U	3 487	1,2	98,2
	AU	87	87	
	Lots libre de PA en zone U		9,7	
Equipements d'intérêt public	Ue	277	-	11,5
	AUe	11,5	11,5	
Base aérienne	U_709	476	-	
Economie	UX	849	-	172
	UXot	1,9	-	
	UXv	319	-	
	AUX	92	92	
	AUXh	6,5	6,5	
	AUXv	87	69,9	
	Lots libres de ZAE en zone UX		3,5	
Zones naturelles	N	7 962	-	
	Nj	28	-	
	Nm	8,4	-	
	Np	11 102	-	
Zones agricoles	A	50 319	-	
STECAL	NG	66	0,32	1,8
	NGc	4,6		
	NGDV	3,7	0,05	
	NL1	2,0	0,02	
	NL2	75	0,48	
	NPV	177	0,09	
	NT	13,5	0,16	
	NTh	2,7	0,32	
	NX	5,6	0,33	
	NXd	9,9	0,06	
Total		75 475	284	284

Surfaces lors de l'approbation du PLUi (avril 2024)

Thème	Surfaces en ha	Surface totale (ha)	Surface en extension (ha)	Total surface en extension (ha)
Habitat / Zone urbaine mixte	U	3 513	2,9	98,1
	AU	85,5	85,5	
	PA en cours		9,7	
Equipements d'intérêt public	Ue	275		12,7
	AUe	12,7	12,7	
Base aérienne	U_709	476		
Economie	UX	852	-	-
	UXot	1,9	-	-
	UXv	328	-	-
	AUX	88,4	88,4	171
	AUXh	6,5	6,5	
	AUXv	91,1	72,9	
	Lots libres de ZAE en zone UX	-	3,5	
Zones naturelles	N	7 986	-	
	Nj	28,6	-	
	Nm	5,6	-	
	Np	11 096	-	
Zones agricoles	A	50 288	-	
STECAL	NG	66,3	0,32	1,8
	NGc	4,6		
	NGDV	3,7	0,06	
	NL1	1,7	0,02	
	NL2	75	0,48	
	NPV	154	0,08	
	NT	13,5	0,16	
	NTh	2,7	0,32	
	NX	5,6	0,33	
	NXd	9,8	0,06	
Total		75 472	284	284

016-2020-2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Afin de mesurer l'évolution que représente le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme existants, il est utile de comparer les surfaces de zonage de ces différents documents. Les tableaux comparatifs suivants tiennent compte de la diversité des documents d'urbanisme en vigueur sur les différentes communes :

- Ainsi, le premier tableau compare entre elles les surfaces de zonage pour les communes qui sont couvertes par une **carte communale** en vigueur. Ces communes sont : Angeac-Champagne, Bassac, Bellevigne, Birac, Brévillle, Champmillon, Criteuil-La-Magdeleine, Fleurac, Foussignac, Houlette, Juillac-Le-Coq, Julienne, Lignières-Ambleville, Mesnac, Mosnac-Saint-Simeux, Mouldars, Réparsac, Saint-Fort-Sur-Le-Né, Saint-Preuil et Verrières.
- Le tableau du milieu compare entre elles les surfaces de zonage pour les communes qui sont couvertes par un **PLU** en vigueur. Ces communes sont : Angeac-Charente, Ars, Bourg-Charente, Chassors, Châteaubernard, Châteauneuf-Sur-Charente, Cherves-Richemont, Cognac, Gensac-La-Pallue, Gente, Graves-Saint-Amant, Hiersac, Jarnac, Javrezac, Louzac Saint André, Mainxe-Gondeville, Mérignac, Merpins, Métairies (Les), Nercillac, Saint-Brice, Sainte-Sévère, Saint-Laurent-De-Cognac, Saint-Même-Les-Carières, Saint-Simon, Salles-D Angles, Segonzac, Sigogne, Triac-Lautrait et Vibrac.
- Cinq communes n'ont pas de document d'urbanisme en vigueur et sont soumises au **RNU (Règlement National d'Urbanisme)**. Ces communes sont : Bonneuil, Bouteville, Boutiers-Saint-Trojan, Gimeux et Saint-Sulpice-De-Cognac. *Sur ces communes, il n'est pas possible de faire de comparaison chiffrée puisque le RNU ne procède à aucun zonage du territoire en tant que tel.*

Surfaces lors de l'approbation du PLUi (avril 2024)

Cartes communales actuelles (20 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (20 communes)				
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%) du territoire)	Zone	surface totale (ha)
Zone constructible	1 035	724	- 311	-1,16%	U	587
					UX / STECAL	137
Développement urbain	116	21	- 95	-0,35%	AU	21,3
Développement économique	19	21	2	0%	AUX	21,1
Zone non constructible	25 633	26 066	433	1,61%	A	20 519
					N	5 547
Total	26 833	26 833	-	-		26 833
PLUs actuels (30 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (30 communes)				
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%)		
U	4 797	4 484	- 313	-0,7%		
AU	432	71	- 361	-0,9%		
AUX	204	159	- 45	-0,1%		
A	24 424	25 909	1 485	3,5%		
N	12 377	11 611	- 766	-1,8%		
Total	42 234	42 234	-	-		
Communes au RNU (5 communes)		PROJET de PLUi (2024-2034) (5 communes)				
Zone	surface totale (ha)	surface totale (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%) du territoire)		
U	-	264	-	-		
AU	-	6	-	-		
AUX	-	6	-	-		
A	-	3 859	-	-		
N	-	2 267	-	-		
Total		6 402	-	-		
Total Général 55 communes		75 470				

**AR Prefecture**

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

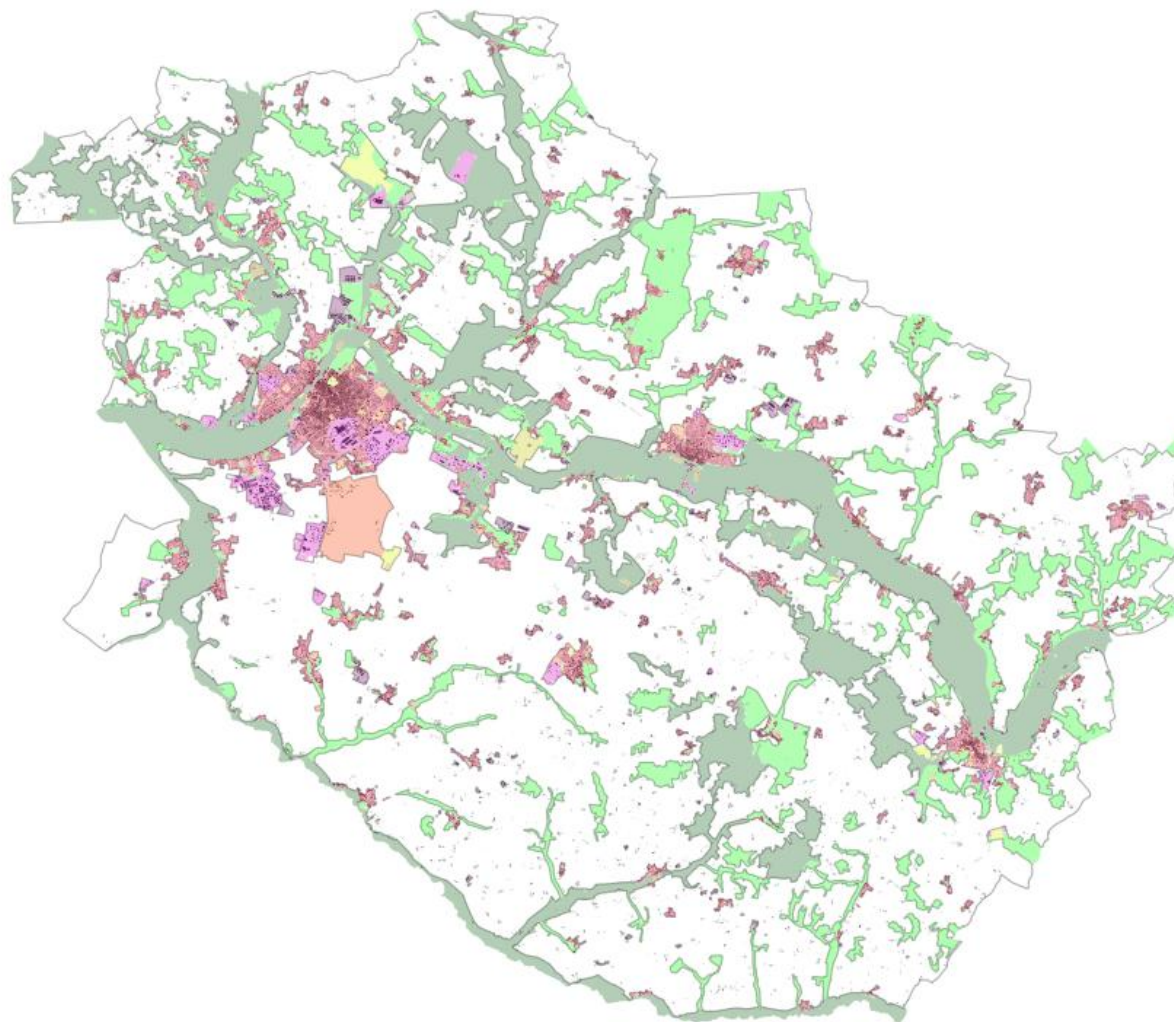
Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Si l'on se concentre uniquement sur les communes couvertes par des PLU ou des cartes communales (soit 66 communes sur 55), il ressort de ces comparatifs que la surface considérée comme déjà urbanisée (zone U ou équivalent) est globalement en baisse (- 624 ha), de même que la surface dédiée au développement urbain ou économique (baisse de 500 ha environ).

Dans le même temps, sur ces mêmes communes de référence, ce sont **environ 1150 ha de zones constructibles qui basculent vers des zones à vocation agricole (A) ou naturelle (N)**.

**En conclusion, le PLUi de Grand Cognac**, grâce à un travail important réalisé à la fois sur la densification des enveloppes urbaines, la réduction de la consommation foncière en extension pour l'habitat, et l'optimisation et la rationalisation du foncier économique, **propose pour l'avenir un zonage globalement plus vertueux** que les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) actuellement en vigueur. Il s'appuie pour cela sur un tracé des enveloppes urbaines plus ajusté que par le passé, ainsi que sur un soin particulier apporté à délimiter de manière très mesurée les nouvelles zones d'extension. **Cela conduit le PLUi à conforter la place des zones agro naturelles du territoire et à minimiser la consommation foncière d'ensemble.**



## 10. Justificatifs de la déclinaison réglementaire

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

**Objectif du PLUi**, en cohérence avec les dernières évolutions législatives (décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015), l'objectif de ce nouveau document est de passer **d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets**.

L'urbanisme de projet vise à **assouplir la mise en œuvre de projets innovants et exemplaires**. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier le cadre réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer « sur l'essentiel », le devenir des territoires, la qualité et la pérennité des aménagements et la réponse apportée aux attentes des habitants.

Le projet de PLUi de Grand Cognac est le fruit d'un **travail collectif**, de **co-construction**, avec élus, acteurs, habitants et bureaux d'études, tout au long des étapes d'élaboration de ce PLUi.

La démarche a été celle d'une plus grande part donnée à la **définition des attendus** pour le futur du territoire, à l'expression d'un **projet global et cohérent**, pour lequel **l'intérêt général prime**. La réglementation n'est plus l'unique porte d'entrée du projet, laissant place à un accompagnement projet par projet, « sur-mesure », pour une meilleure réponse aux enjeux du territoire et une meilleure compréhension de ces derniers par les porteurs de projet.

L'idée est de laisser la place à un **urbanisme concerté** fondé sur un dialogue entre les parties.

La partie réglementaire du PLUi a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* ». Ainsi, **seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes**, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans lequel elles sont appliquées.* » (Source : Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » document non daté.)





## 11. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi »

016-2017-00000  
Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre pour le PLUi.  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

### Règlement

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

règlement  
graphique  
(zonage)

règlement écrit

OAP  
thématiques

OAP sectorielles

- Délimitations des 4 zones : U – AU – N – A
- Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23 )
- Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16)
- Identification du changement de destinations en A et N (L151-11)
- Zones de carrières
- PPRI

#### 1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

*En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage*

- règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1
- règles repérages changements de destination en A et N (L151-11)
- règles linéaires commerciaux
- emplacements réservés

+ Lexique

#### 2. Dispositions communes à toutes les zones

*Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones :*  
(exemples : clôtures, conditions de desserte par les réseaux, stationnement ...)

#### 3. Dispositions spécifiques à chaque zone :

*Organisé en 3 chapitres :*

- Destinations
- Aspects
- Equipements et réseaux

#### Thèmes :

- TVB
- Climat, air et énergie
- Commerce

#### 1. OAP habitat - intensification :

- dispositions générales pour toutes les secteurs de densification pouvant accueillir au moins 2 logements

+ schémas de principe spécifique sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certaine complexité ou des enjeux d'aménagement

#### 2. OAP habitat - extension :

- dispositions générales pour toutes les zones AU

+ schémas de principe spécifiques à chaque zone

#### 3. OAP extension - économie :

- dispositions générales pour toutes les zones AUX

#### 4.OAP extension - viticole :

- dispositions générales pour tous les secteurs AUXv

#### 5. OAP extension - équipement :

- dispositions générales pour toutes les zones AUE

## AR Prefecture

016-200020914-2025-11-12-PLUi-339-A-18

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## 12 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUi de Grand Cognac met fortement l'accent sur l'outil « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », que ces dernières soient thématiques ou sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation du droit des sols devront être compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Au sein des OAP, un code couleur a été mis en place dont voici l'explication :

Afin de bien clarifier les propos et de distinguer les éléments pédagogiques ou de recommandation (prise en compte simple) de ceux réglementaires (prise en compte dans un rapport de compatibilité), voici le code utilisé :

## Recommandation

**Flèche verte « recommandation »** : pour tous les éléments de portée pédagogique, de recommandation ou de conseil (prise en compte simple)

## Prescription

**Flèche orange « prescription »** : pour tous les éléments de portée réglementaire (prise en compte dans un rapport de compatibilité)

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP thématiques

## Thèmes :

- TVB
- Climat, air et énergie
- Commerce

## OAP sectorielles

## 1. OAP habitat - intensification :

- dispositions générales pour toutes les secteurs de densification pouvant accueillir au moins 2 logements

+ schémas de principe spécifique sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certaine complexité ou des enjeux d'aménagement

## 2. OAP habitat - extension :

- dispositions générales pour toutes les zones AU

+ schémas de principe spécifiques à chaque zone

## 3. OAP extension - économie :

- dispositions générales pour toutes les zones AUX

## 4. OAP extension - viticole :

- dispositions générales pour tous les secteurs AUXv

## 5. OAP extension - équipement :

- dispositions générales pour toutes les zones AUE

**L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « TVB \_ TRAMES VERTE ET BLEUE »**

AR Prefecture

016-206670914-2025-2116-2025-389551

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Les objectifs de protections de la trame verte et bleue s'articulent autour de cette OAP « globale », qui se décline en différentes sous-thématiques, essentielles pour le territoire et son développement (thématiques prioritaires, ressorties au niveau du PADD), à savoir :

- **La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques**
  - Les boisements
  - Les pelouses calcicoles
  - Les zones humides
  - Les cours d'eau et fossés
  - Les mares, sources et autres points d'eau
  - Les reconnections
- **Les franges urbaines : un espace de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles**
  - Les zones de non-traitement
  - Les haies
  - Les petits vergers
- **La Nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique :**
  - Les espaces de nature
  - La perméabilisation des surfaces artificialisées
  - La trame noire
- **La palette végétale**

Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- ▶ **Éléments de compréhension** : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés ... suivant la thématique abordée.
- ▶ **Recommandations / prescriptions** : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant 2 niveaux (recommandations / prescriptions) et suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection environnementale et paysagère, dans toute sa diversité.

Une majeure partie des éléments de patrimoine naturel et paysager, et notamment les plus sensibles, font déjà l'objet de prescriptions sur le règlement écrit et graphique, **au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**.

Cette OAP TVB a pour objectif de poursuivre la préservation de ces entités pour les éléments moins sensibles et de manière plus souple (rapport de compatibilité et non de conformité) en intégrant également un volet pédagogique.

**Les dispositions de cette OAP sont expliquées plus précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.**

016-2009-0914-20251210-D223-38-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Elle fait suite au constat qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement par « périphérisation » des commerces de centre-bourg, processus participant largement au phénomène de dévitalisation des cœurs de bourgs.




- Se doter d'un outil pour mieux orienter le développement commercial sur le territoire et ne plus « le subir »
- Décliner les prescriptions du SCoT dans un souci de compatibilité
- Traduire les actions des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » et trouver une cohérence avec les périmètres ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) à l'œuvre sur le territoire de Grand Cognac.



**3 orientations pour cette OAP :**

1. Affirmer une armature commerciale cohérente avec les besoins des habitants.
2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes « PVD », à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac.
3. Encadrer le développement des drives et des pratiques de stockage du e-commerce.
4. Intégrer les problématiques du développement durable pour les nouveaux projets commerciaux.

1. Affirmer une armature commerciale cohérente avec les besoins des habitants

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Cette orientation a pour but d'orienter les nouvelles implantations commerciales afin qu'elles puissent répondre à une organisation spécifique suivant l'armature urbaine répartie en 4 types de polarités (armature urbaine du SCoT), pour permettre de trouver un équilibre à l'échelle du territoire de Grand Cognac.

Après une présentation et définition des grandes typologies d'activités (achats courants du quotidien jusqu'aux achats rares), l'OAP présente les spécificités de chaque polarité de l'armature territoriale, avant de dresser le tableau de répartition des nouvelles implantations commerciales suivant leur typologie.

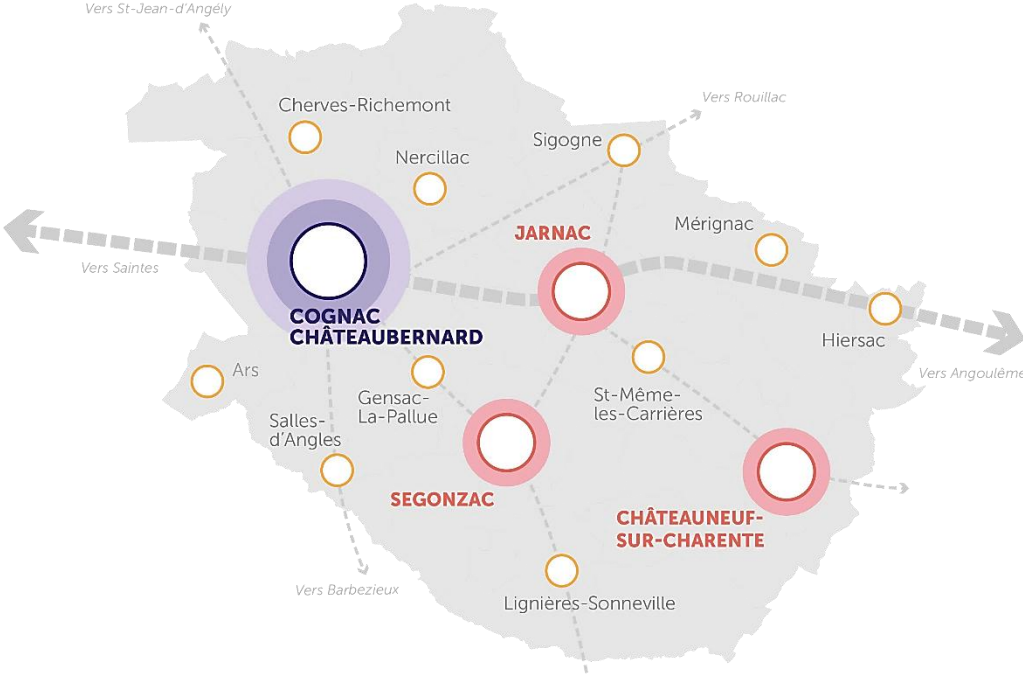
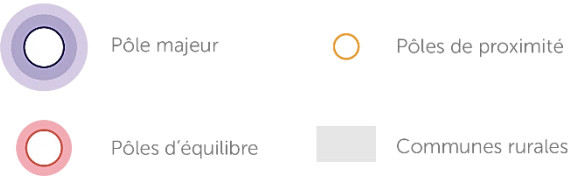


Tableau extrait de l'OAP Commerce du PLUi de Grand Cognac :

Organisation du commerce suivant l'armature urbaine				
	Typologie d'activités autorisées par fréquence d'achat			
	Achats courants, du quotidien	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels	Achats rares
Pôle majeur	Oui	Oui	Oui	Oui
Pôles d'équilibre	Oui	Oui	Oui	Non
Pôles de proximité	Oui	Oui	Non	Non
Communes rurales	Oui	Non	Non	Non



2. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer les centralités urbaines et notamment la ville de Cognac et les trois autres communes « PVD », à savoir : Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

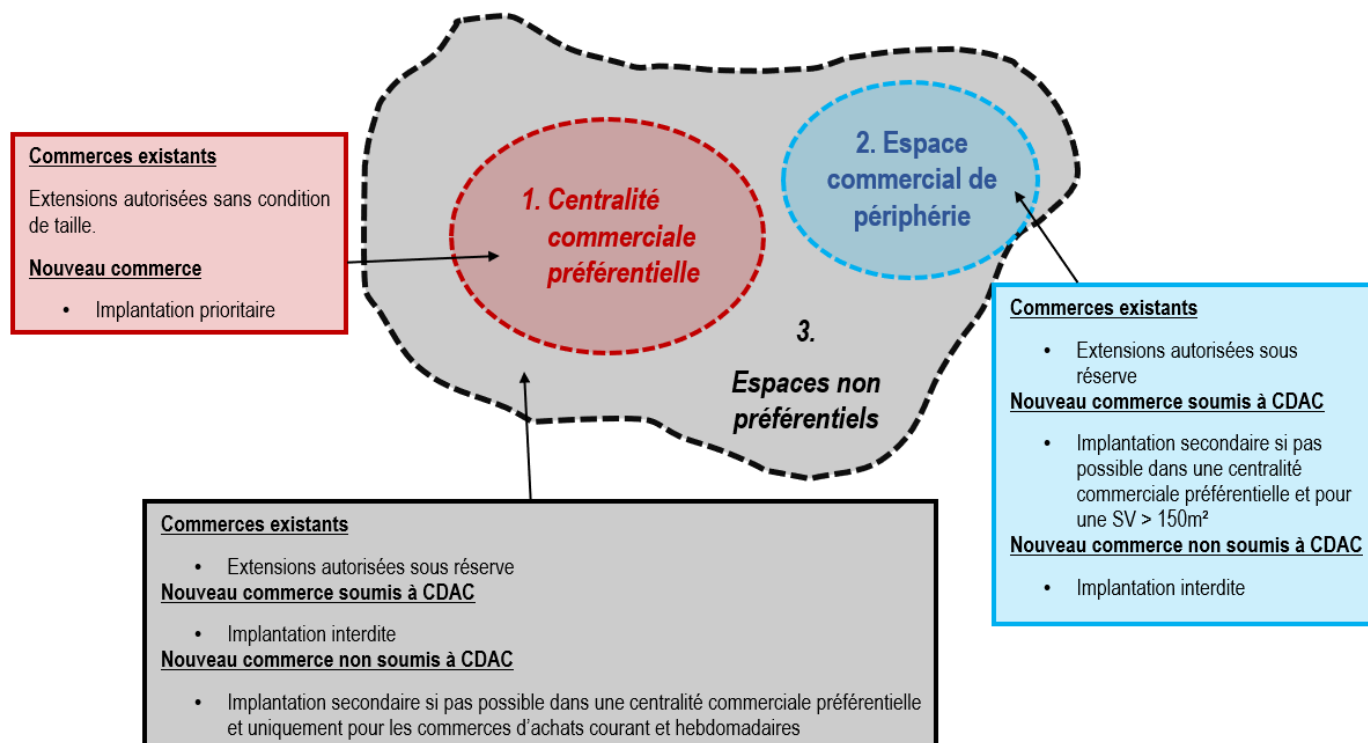
Cette orientation a pour but de bien identifier les deux types d'espace commerciaux définis par le SCoT, pour la localisation préférentielle des implantations commerciales, à savoir :

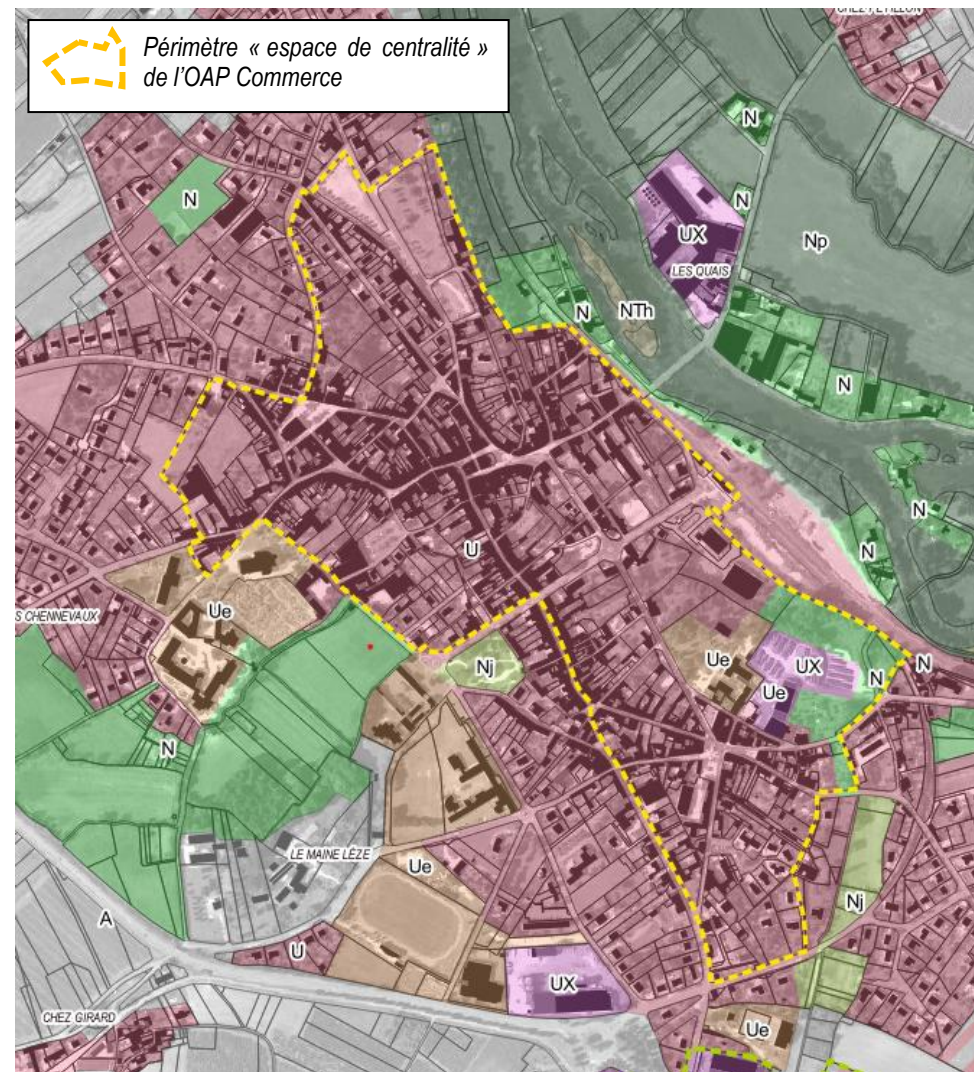
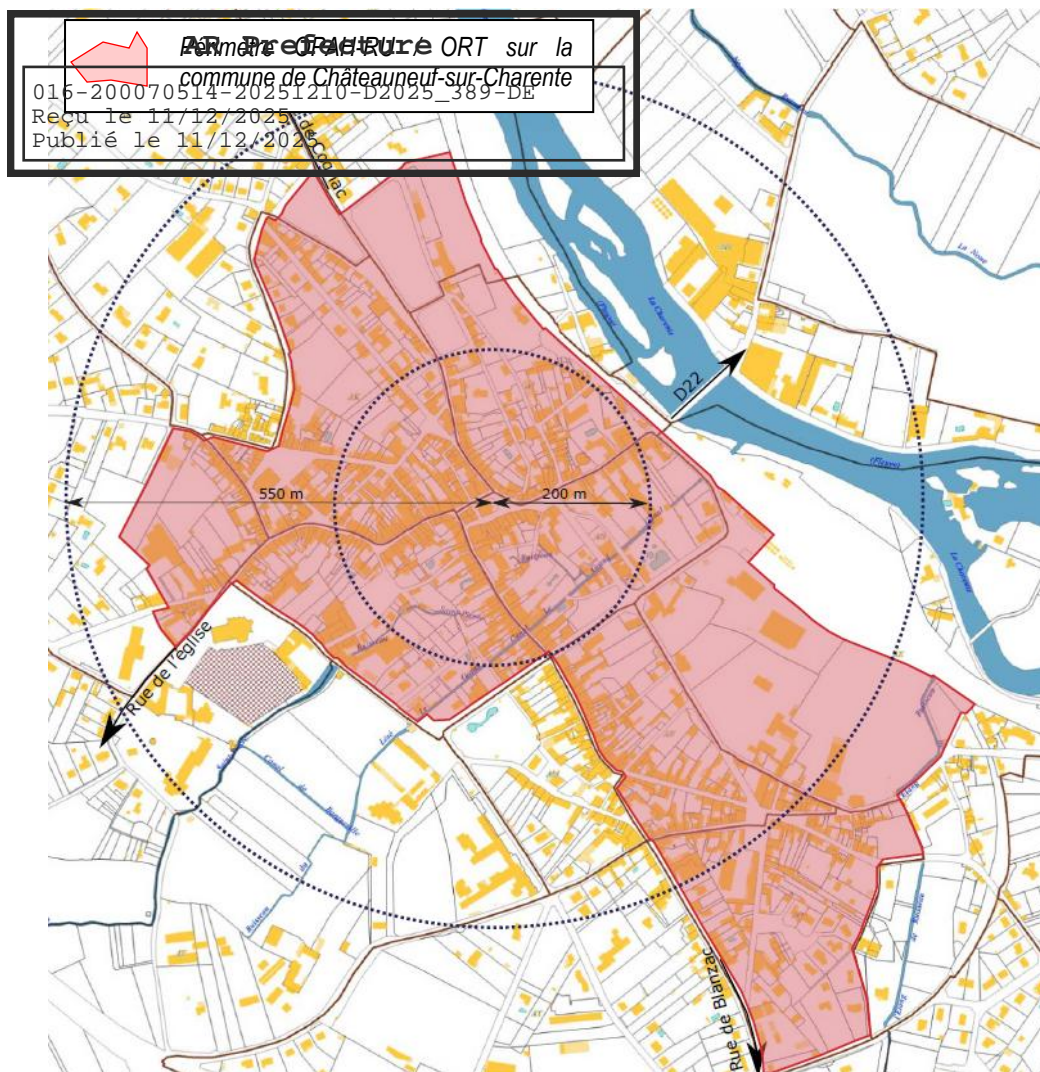
- Les centralités commerciales préférentielles
- Les espaces commerciaux de périphérie

Pour le **pôle majeur** et les **pôles d'équilibre**, les **centralités commerciales préférentielles** et les **espaces commerciaux de périphérie** seront délimités à partir des périmètres ORT travaillés dans le cadre des dispositifs « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain ».

Pour les **pôles de proximité** et les **communes rurales**, les **centralités commerciales préférentielles** correspondront à la (ou aux) zone(s) U remplissant la fonction de centralité.

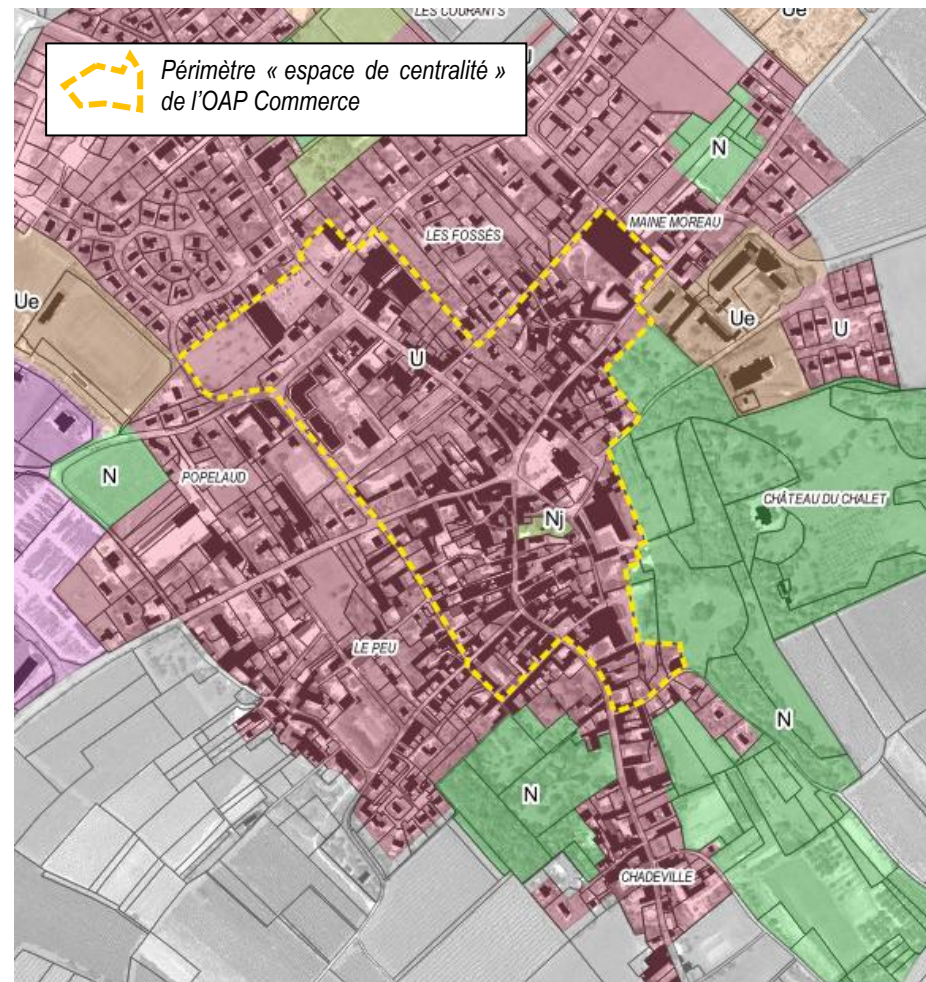
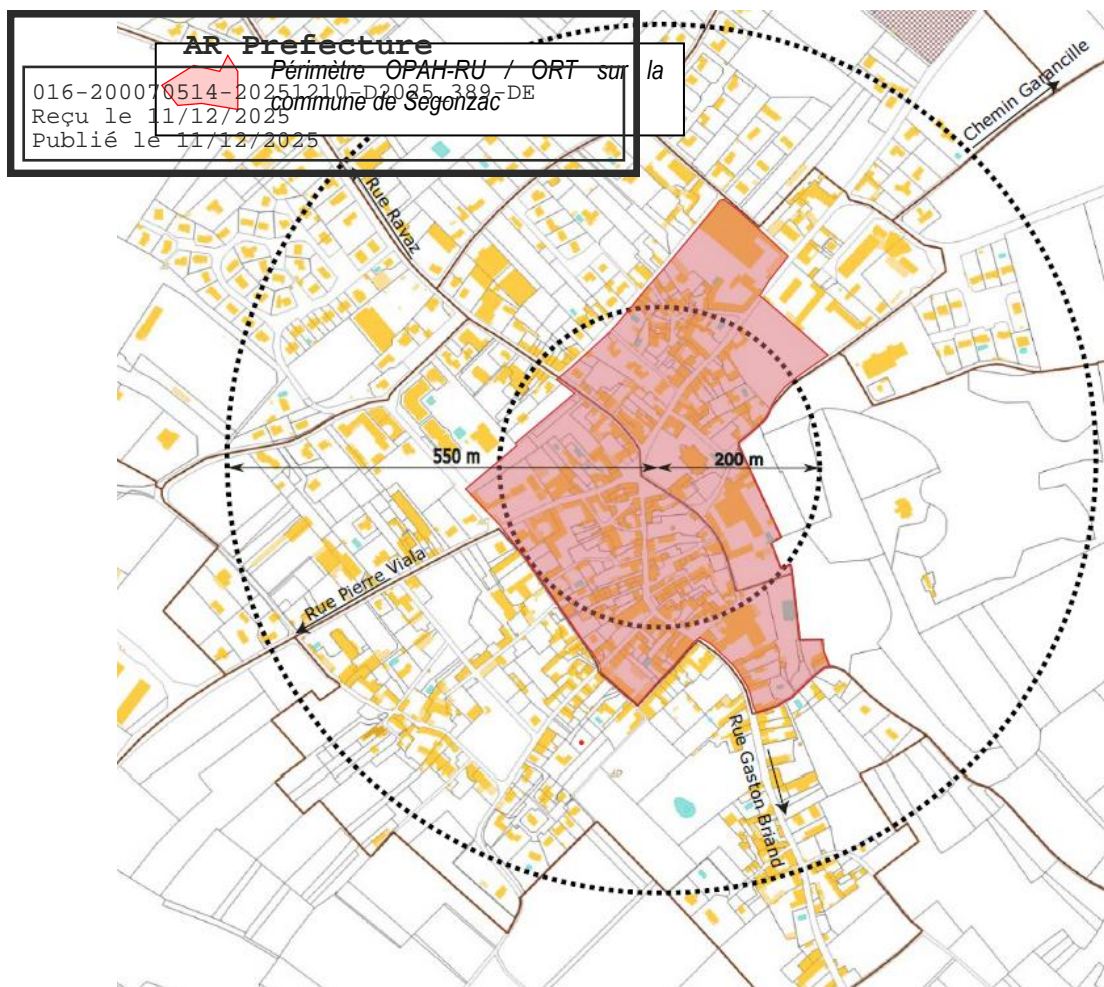
La délimitation de ces espaces sert de cadre pour l'établissement d'une gradation de règles en lien avec l'**extension des commerces existants** et les **nouvelles implantations commerciales**, dont la synthèse est la suivante :





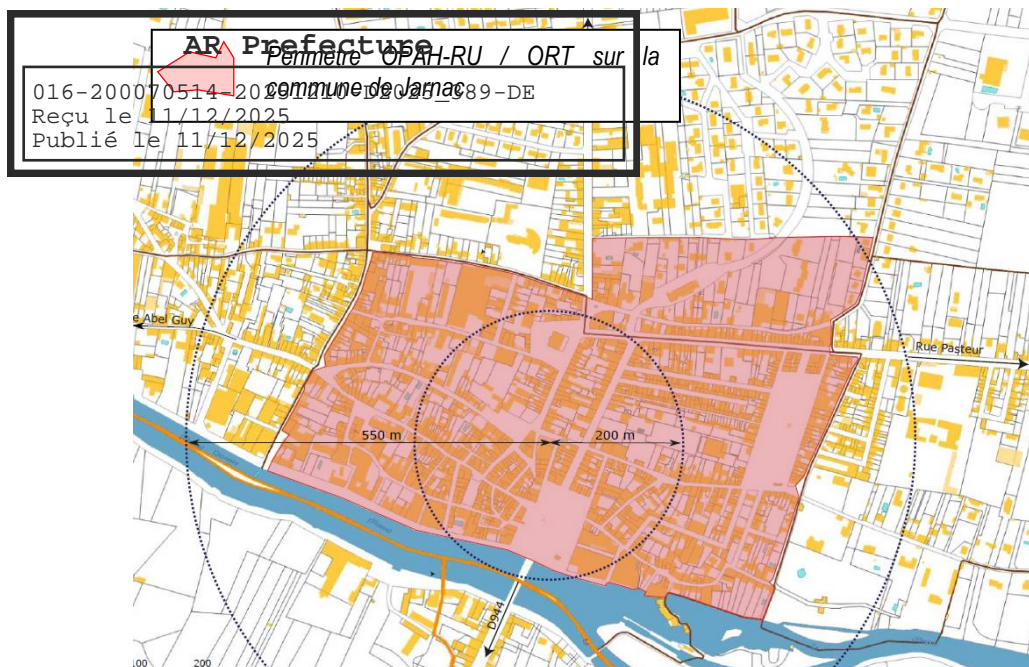
Sur Châteauneuf-sur-Charente, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit globalement le tracé du périmètre ORT.



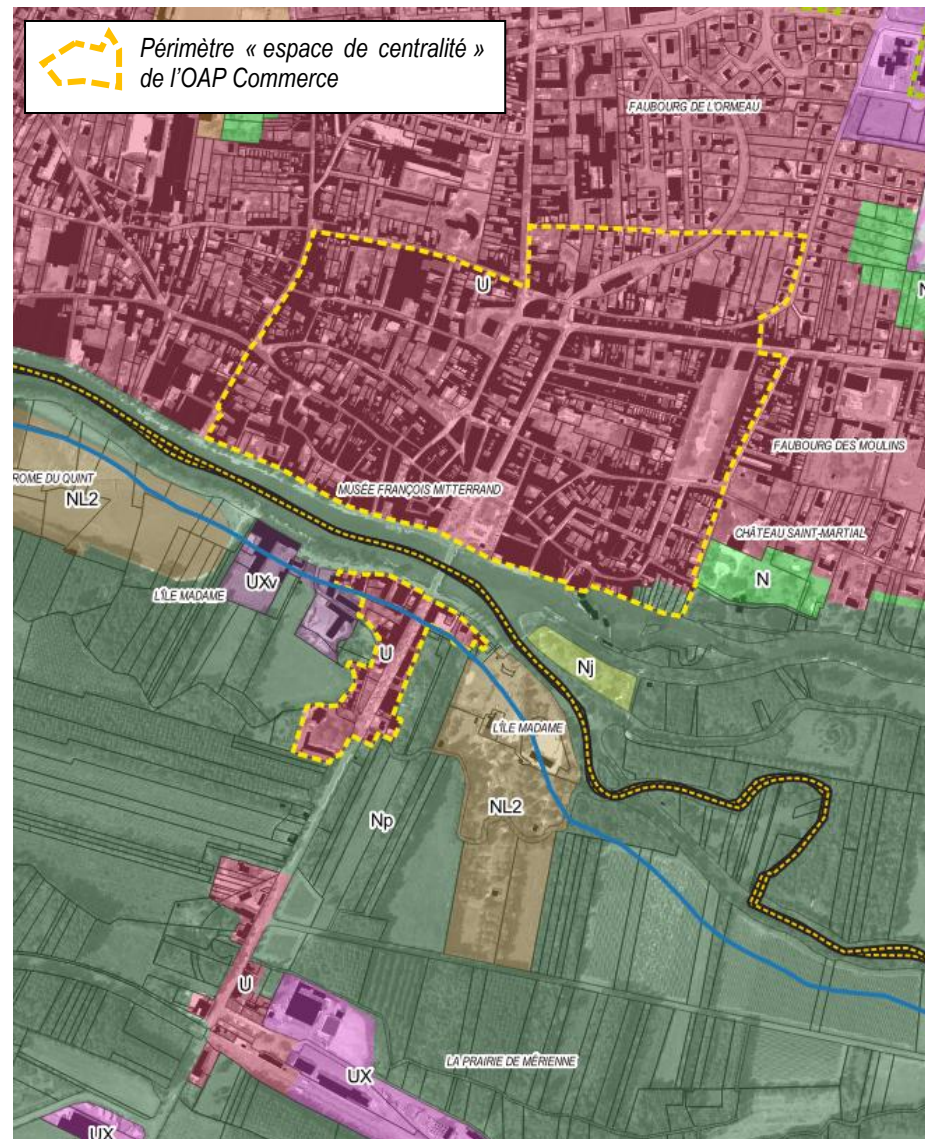


Sur Segonzac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce est légèrement plus étendu que le tracé du périmètre ORT, afin de pouvoir englober le secteur d'Intermarché et des quelques cellules commerciales situées à proximité.

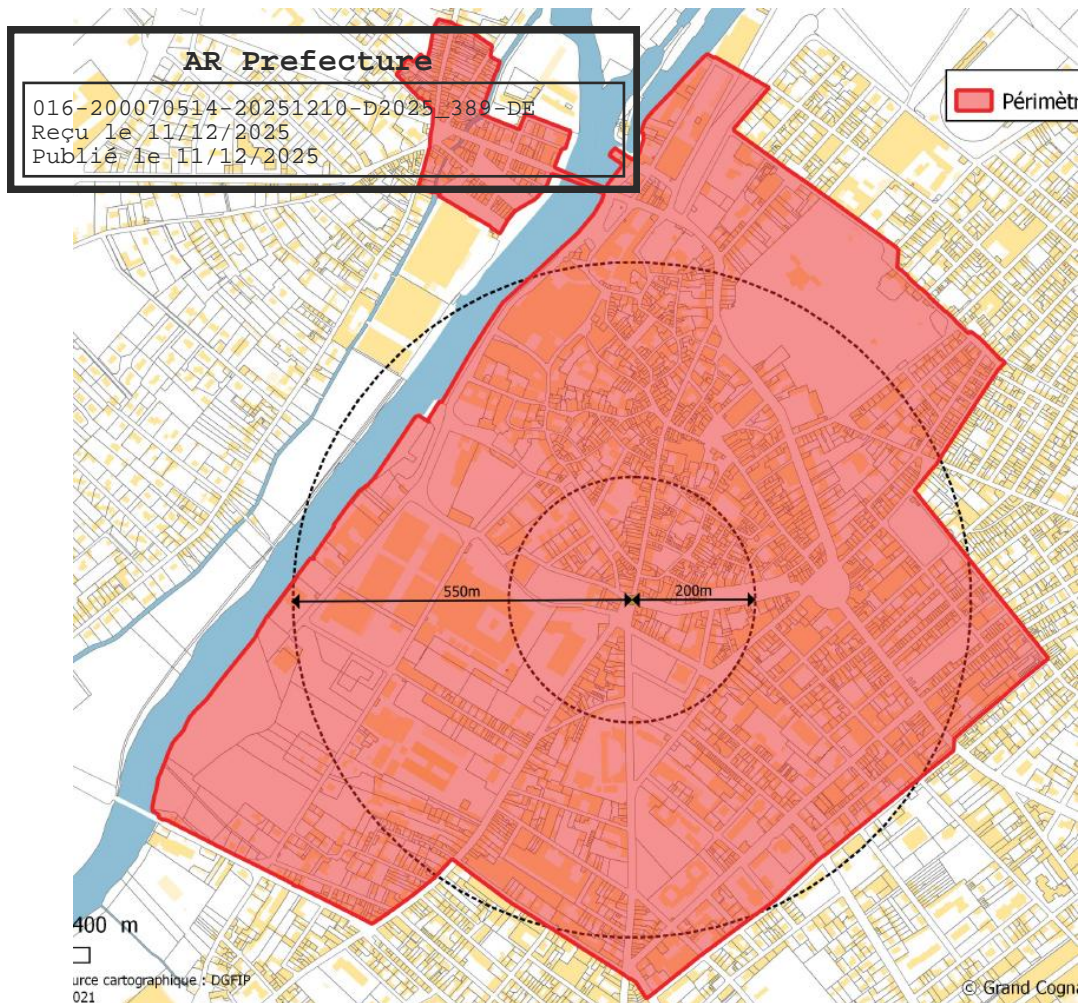




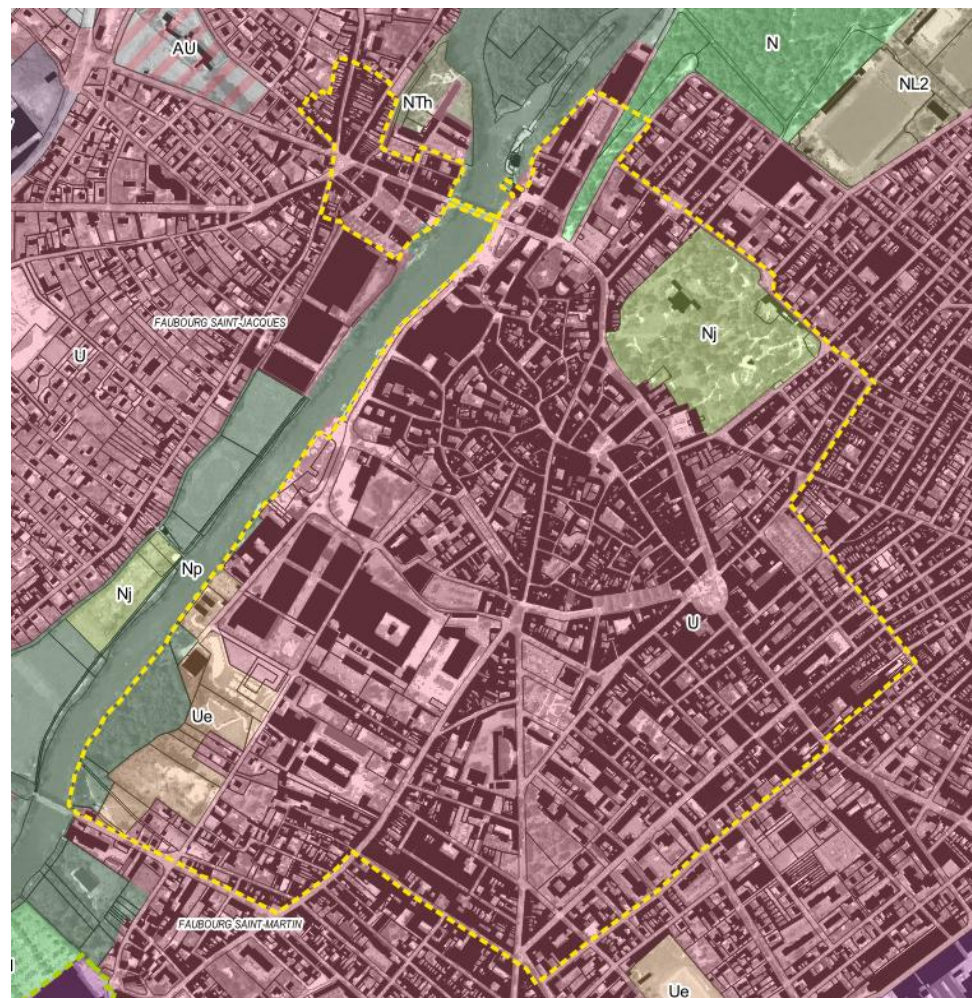
Sur Jarnac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit le tracé du périmètre ORT. A ce dernier s'ajoute aussi un secteur, proche de l'île madame, situé sur la commune limitrophe de Mainxe-Gondeville. En effet, ce secteur constitue l'entrée sud du bourg de Jarnac, permet le dialogue des deux rives de la Charente et possède déjà quelques commerces et services. Au regard de son positionnement et de son fonctionnement, il a été considéré que cette entrée de bourg contribuait pleinement au projet de revitalisation du bourg de Jarnac.








 Périomètre « OPAH-RU » / « ORT Centre-ville » sur la ville de Cognac



 Périomètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce

Sur Cognac, le périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce suit précisément le tracé du périmètre ORT Centre-Ville.

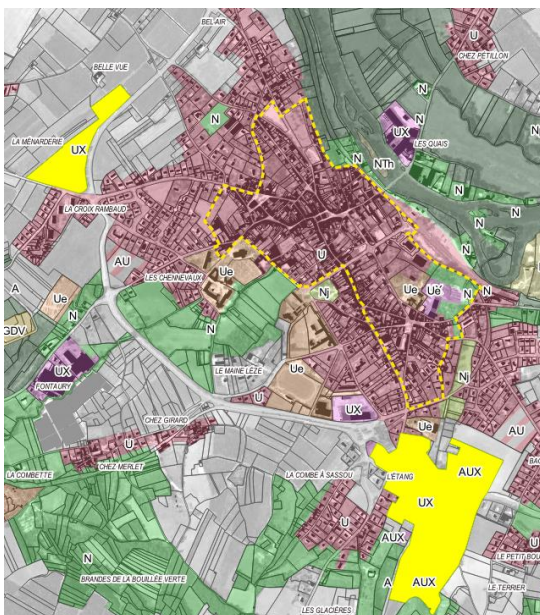


Pour les autres communes du territoire, qui ne sont pas inscrites dans des conventions ORT, même si l'enjeu semble moindre que sur les 4 communes présentées précédemment, un périmètre « espace de centralité » de l'OAP Commerce a été tracé au sein des zones U des bourgs, suivant la particularité du tissu urbain et les fonctionnalités propres à chaque centralité.

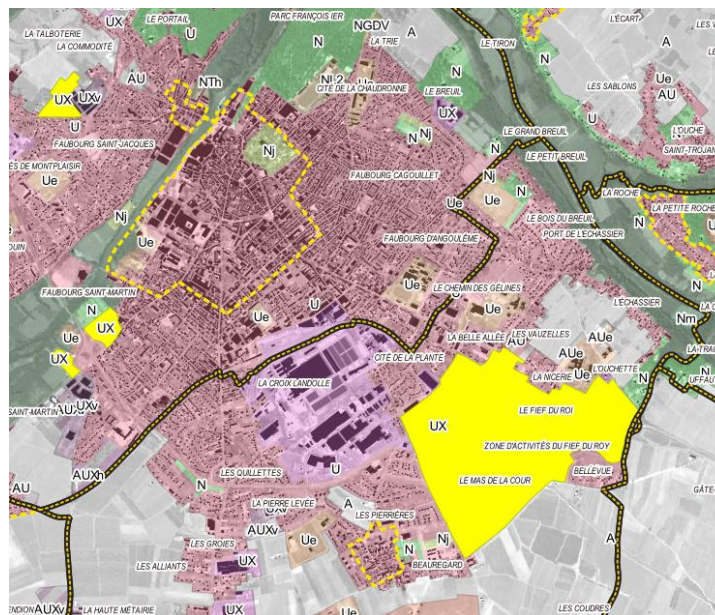
016-200070814-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Au total ce sont **80 secteurs qui ont été délimités** en « espace de centralité » au sein du PLUi.

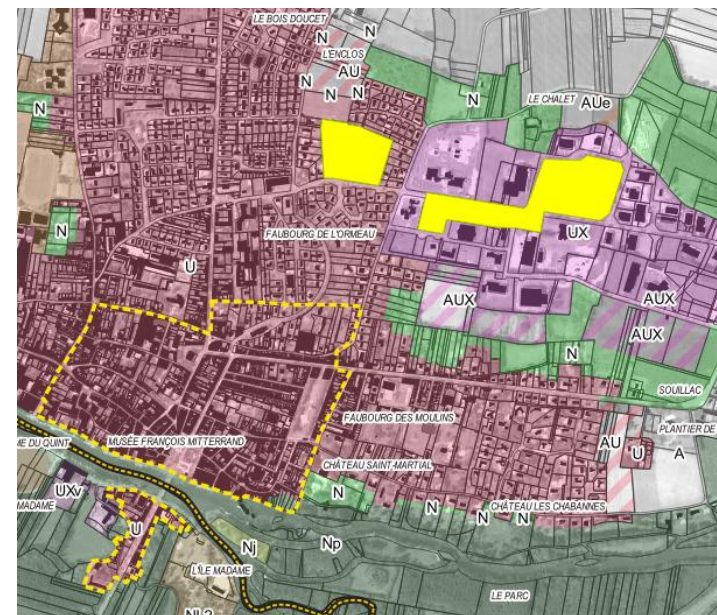
A cela s'ajoute les « espaces de périphérie », qui sont au nombre de 8 (voir repérage ci-dessous) :



➡ Périmètres « espace de périphérie » sur Châteauneuf-sur-Charente



➡ Périmètres « espace de périphérie » sur Cognac et Châteaubernard



➡ Périmètres « espace de périphérie » sur Jarnac

La délimitation de ces « espaces de centralité » et « espaces de périphérie » a été étudiée précisément pour chaque commune. Elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir, dans de rares cas, des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée. Un atlas est proposé en annexe de l'OAP « Commerce » venant zoomer sur chaque « espace de centralité » et chaque « espace de périphérie ».

Il est à noter qu'en complément de cette orientation de cette OAP, l'**outil de protection des linéaires commerciaux** au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes et que le **règlement écrit des zones UX** (les zones UX se superposent souvent avec les espaces de périphérie) précise que seules les constructions nouvelles relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » d'une surface de plancher supérieure à 300m<sup>2</sup> y sont autorisées. Cette dernière disposition permettant de renforcer l'**objectif du maintien des petits commerces et artisans de proximité dans les espaces de centralité** des zones U.

### 3. Encadrer le développement des drives et pratiques de stockage du e-commerce

016-2005-2005-11712/2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Cette orientation a pour but d'encadrer le développement exponentiel du e-commerce, notamment avec l'émergence d'entrepôts de stockage de grandes dimensions. Elle demande à privilégier des dispositifs accolés pour les nouvelles implantations de drive. L'implantation de drive isolée est donc strictement interdite (sauf incapacité dûment justifiée). Une attention particulière doit aussi être portée à l'intégration paysagère harmonieuse pour les espaces de stockage pour le e-commerce.

### 4. Intégrer les problématiques du développement durable pour les nouveaux projets commerciaux

Cette orientation a pour objectif de **limiter les impacts paysagers et environnementaux** des nouveaux projets commerciaux (développement d'activités existantes ou nouvelles activités). Pour ce faire, les nouveaux projets commerciaux doivent s'inscrire dans une démarche de **sobriété foncière, notamment en :**

- **Mutualisant les infrastructures** d'accès et de stationnement
- Privilégiant les constructions sur **plusieurs niveaux**
- Utilisant des **matériaux perméables** et en **végétalisant** les espaces extérieurs
- Encourageant le **double usage des toitures** : toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques de toiture ...

Les nouveaux projets doivent également être intégrés au **maillage de liaisons douces** ou de **dessertes de transports en commun (si existant)**.

## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CLIMAT, AIR, ENERGIE »

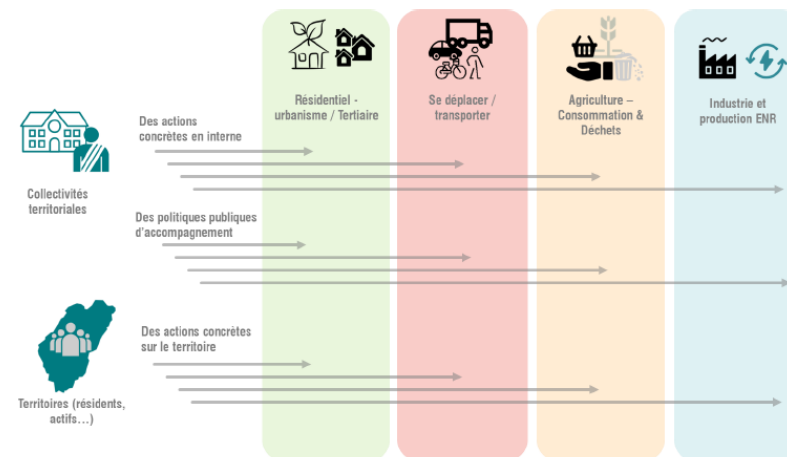
Cette OAP « climat, air et énergie » reprend certaines orientations et actions du PCAET de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, qui peuvent trouver une traduction au sein du PLUi et en lien avec des autorisations d'urbanisme. Le plan d'actions du PCAET résulte des étapes engagées par la collectivité depuis début 2019. L'OAP « Climat, air et énergie » s'articule autour de quatre orientations principales :

- **Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments**
- **Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation en allant au-delà des obligations législatives** en faveur de l'accélération des énergies renouvelables.
- **Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine**
- **Tendre vers une optimisation de l'éclairage artificiel** (lien avec le mode d'éclairage des enseignes lumineuses décrit dans le cadre du RLPI. Les élus de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac ont souhaité traduire ces objectifs du RLPI au sein de l'OAP « Climat, air, énergie » du présent PLUi, dans un souci de cohérence entre les différentes actions menées par la collectivité.

A l'instar de l'OAP TVB, cette OAP « climat, air et énergie » a pour objectif d'encourager de bonnes pratiques lors de l'élaboration de projets, qui peuvent avoir des conséquences en termes de qualité de l'air, de sobriété énergétique et résilience face au réchauffement climatique en intégrant également un volet pédagogique. Elle présente des parties à but de sensibilisation et de pédagogie envers les porteurs de projet et des parties de recommandations et de principes à respecter (bonnes pratiques) dans le cadre des futurs projets.

### Plan Climat Air Energie Territorial

4 axes structurants du Grand Cognac





## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

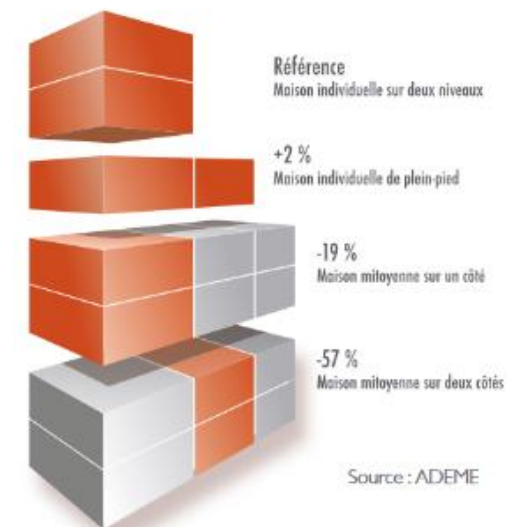
Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des **secteurs en extension zonés en « zones à urbaniser » à vocation d'habitat**.

Ces orientations sectorielles présentent deux niveaux de réglementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon les principes suivants :
  - Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par polarité)
  - Un découpage parcellaire respectueux d'une forme urbaine qualitative.
  - Une inscription du projet dans son contexte (topographie notamment)
  - Un respect du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir
  - Une optimisation / mutualisation du stationnement
  - Une certaine qualité urbaine (formes urbaines variées) et architecturale
  - Une recherche de continuités des trames vertes et bleues
  - Un respect des principes de l'éco-habitat
  - Une gestion des eaux pluviales à la source et par techniques douces
  - Etc...



**La compacité du bâtiment :** Déperdition comparée de l'enveloppe de différents logements (à surfaces habitables égales)



Les bâtiments compacts et groupés (habitat intermédiaire) sont beaucoup plus économes que les bâtiments isolés.

## Dispositions spécifiques par secteur

AR Préfecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

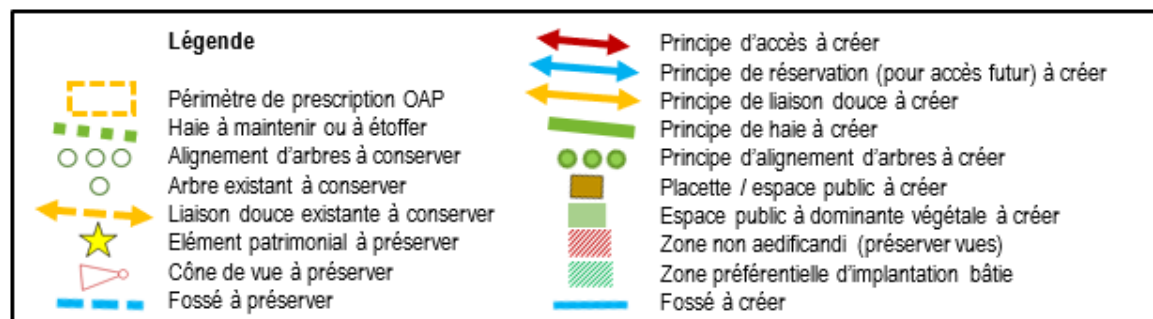
Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

## Accès et desserte

- Prise en compte des règles relatives à des études de dérogation à la Loi Barnier (par rapport au recul lié à la RN141)
- Végétation et lien avec la trame verte et bleue
- Points de vue et perspectives à valoriser
- Espaces publics et convivialité
- Etc...

qui détaillent sur des secteurs définis (zones AU) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés sur le terrain, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :



Pour chaque secteur, un encadré reprenant les **objectifs minimaux à respecter** à l'échelle du secteur concerné par le périmètre de l'OAP est présenté de la manière suivante :

## Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

17

Nombre de logements minimum à créer

46

Pourcentage minimal de logement social

20%

*A noter : l'objectif concernant le pourcentage minimal de logement social à produire n'est présent que sur les secteurs concernés par cet objectif (essentiellement sur Jarnac). En revanche les deux autres objectifs minimaux à respecter, concernant la densité brute et le nombre de logements à créer, sont bien présents pour l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle avec schéma d'aménagement pour les zones en extension à vocation d'habitat.*

Un atlas des zones AU concernées par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones en intensification urbaine à vocation d'habitat

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

L'objectif de l'OAP sectorielle multisite « intensification urbaine » est d'encadrer l'urbanisation en intensification (ou densification) des enveloppes urbaines. Cette urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abords, par définition déjà urbanisés.

Ces orientations sectorielles pour les zones d'intensification urbaine à vocation d'habitat présentent deux niveaux de réglementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon le respect :
  - Du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir et leur accompagnement paysager
  - Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de densité minimale à respecter par secteur de densification et en fonction des polarités SCoT)
  - De l'optimisation / mutualisation des accès et dessertes de ces secteurs
  - D'un encouragement à une diversité de typologie d'habitat et de formes urbaines
  - De la topographie
  - De la gestion des eaux pluviales par techniques douces
  - Etc...
- **Dispositions spécifiques pour certains secteurs (une douzaine environ)** qui détaillent sur des secteurs définis (sur les dents creuses les plus importantes en termes de surface ou sur des dents creuses présentant des problématiques particulières) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés sur le terrain, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :
  - Accès et desserte
  - Prise en compte des règles relatives à des études de dérogation à la Loi Barnier (par rapport au recul lié à la RN141)
  - Végétation et lien avec la trame verte et bleue
  - Patrimoine à valoriser
  - Points de vue et perspectives à valoriser
  - Espaces publics et convivialité
  - Etc...

L'objectif ici est d'amener le porteur de projet à s'intégrer au mieux dans l'environnement du secteur de densification concerné, afin de concevoir un projet respectueux de son environnement.

En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation qui s'inscrit comme une couture urbaine, une greffe sur l'existant, qui doit rester respectueuse de la forme urbaine environnante. Une étude de contexte du site est donc un préalable incontournable à toute réflexion d'aménagement.



## L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE multisite pour les zones d'extension urbaine à vocation d'équipements

016-200619314-20251200 Page 89-92  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

Cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concerne **l'ensemble des secteurs AUE repérés au niveau du règlement graphique.**

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs AUE (repérés aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour atteindre les objectifs suivants :
  - Concevoir les nouvelles zones d'équipements ou les extensions des existantes, de manière qualitative, **respectueuses de leur environnement et des usagers** de ces dites zones.
  - Permettre une **bonne intégration des bâtiments** dans leur environnement.
  - Faciliter **l'accessibilité** et la desserte des zones d'équipements.

Pour ce faire, l'OAP décline les principes suivants :

- **Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale** (maillage entre les zones d'équipement et les zones d'habitat, déplacements doux largement facilités, trame viaire avec accompagnement paysager, accessibilité PMR, mutualisation et végétalisation du stationnement ...)
- **Rechercher la sobriété foncière, énergétique et soigner l'architecture des bâtiments** (compacité des bâtiments, végétalisation de l'espace, procédés de production d'énergie renouvelable, silhouette urbaine ...)
- **Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert** (techniques douces à ciel ouvert, gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle ...)



Un atlas des secteurs AUE concernés par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, qui sont :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

016-2009-0914-20251210-D223\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 22/12/2025

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones AUX (repérées aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- **Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale** (mutualisation et végétalisation du stationnement, intégration des mobilités actives ...)
- **Assurer une bonne intégration paysagère en encadrant les implantations et l'organisation parcellaire** (traitement des lisières et des voies de manière qualitative et paysagère, harmonie de traitement pour les clôtures et coffrets techniques ...)
- **Rechercher la sobriété foncière, énergétique et soigner l'architecture des bâtiments** (réduire les surfaces minéralisées, réflexion sur la végétalisation de l'espace ...)
- **Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert** (techniques douces à ciel ouvert, gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle ...)
- **Dispositions spécifiques pour certains secteurs concernés par une étude de**  
Mérignac et Hiersac.



### Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES multisite pour les zones d'extension urbaine à vocation viticole

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concerne l'ensemble des secteurs AUXv repérés au niveau du règlement graphique. Il s'agit des secteurs dédiés au développement des activités directement liées à la filière cognac et spiritueux (statut industriel), faisant suite aux retours des questionnaires viticoles et des permanences organisées sur les besoins d'évolution des viticulteurs et maisons de négoce d'ici à 2034.

Cette OAP est multisite puisqu'elle développe des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs AUXv (repérées aussi sous forme d'un atlas en annexe de l'OAP) et avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Ces dernières s'organisent autour de deux orientations :

1. Orientation 1 : Minimiser l'impact du projet sur l'environnement et limiter les risques
2. Orientation 2 : Permettre une bonne intégration paysagère des projets viticoles

### ► Orientation 1 : Minimiser l'impact du projet sur l'environnement et limiter les risques

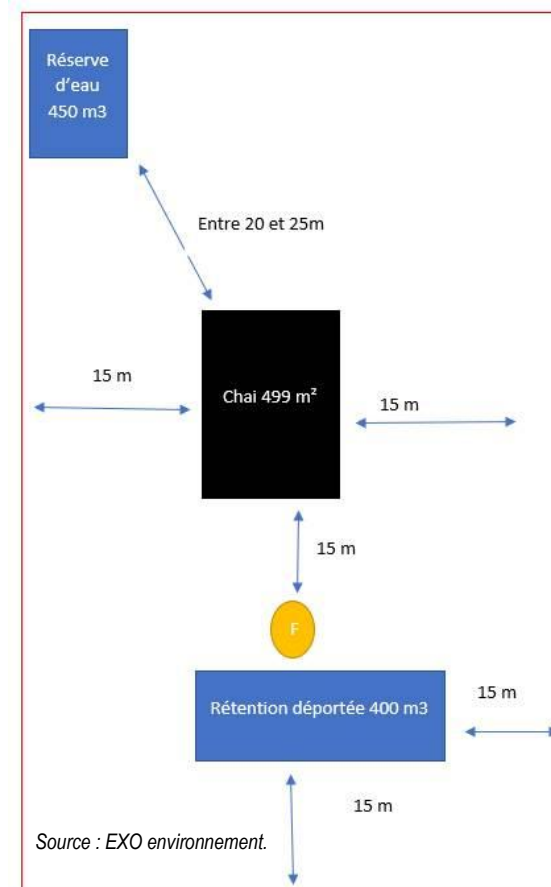
Cette orientation a pour but de bien préciser que ces secteurs AUXv délimités sur le plan de zonage sont bien réservés uniquement aux activités en lien avec la filière cognac et spiritueux. En termes d'organisation du foncier chaque secteur AUXv doit respecter un **coefficient de pleine terre de 20%**, sauf incapacité dûment justifiée.

Ce coefficient s'inscrit aussi en cohérence avec le corpus de normes et exigences de sécurité ou sanitaires qui s'appliquent à chaque société de la filière viticole et plus spécifiquement aux Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE). En fonction des seuils applicables (ICPE soumises à déclaration ou autorisation ...), des arrêtés préfectoraux fixent des prescriptions liées à la protection des tiers, au rejet des effluents, au risque d'incendie ... Ces prescriptions concernent notamment la disponibilité d'une réserve d'eau, des fosses de rétention déportée (pour recueillir les effluents canalisés) des distances imposées entre les bâtiments.

« Il existe une contradiction entre les normes de sécurité pour l'industrie (obligation de marges de recul) et les contraintes issues du code de l'Urbanisme et du PLU, qui baissent les surfaces disponibles à la construction. »



L'antagonisme entre la limitation de la consommation foncière et les normes imposées aux projets de la filière a été pointé dès la phase diagnostic, lors des ateliers de concertation (voir remarque ci-contre à gauche). De plus, les habitants et élus du territoire ont pu souligner le manque d'intégration de nombreux projets viticoles, qui pouvaient malmener l'harmonie du paysage, qui est une richesse pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour l'attractivité touristique du territoire.



Ainsi, dans un souci d'une meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage dans les futurs projets de la filière, l'OAP viticole précise également que les surfaces laissées en pleine-terre doivent nécessairement apporter une **plus-value environnementale et paysagère**.

016-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

Exemple de projets sans accompagnement paysager



### ► Orientation 2 : Permettre une bonne intégration paysagère des projets viticoles

Cette seconde orientation spécifique aux projets de la filière cognac et spiritueux s'attache à aller plus loin dans la recherche d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement et dans le paysage, notamment en instituant systématiquement la prise en compte de l'intégration dans les paysages proches et lointains de chaque nouveau projet, notamment en lien avec le gabarit et la forme des bâtiments. Les projets doivent également répondre à une certaine **qualité paysagère** (en cohérence avec l'inscription au Patrimoine culturel immatériel français de l'Unesco), notamment en préservant la structure végétale en place, lorsqu'elle existe. Cela fait aussi le lien avec des recommandations déjà présentées au sien de la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente-Pays du Cognac.



L'Orientaion ouvre sur la création architecturale pour permettre de développer de **nouvelles formes de constructions innovantes et plus durables** (des réflexions sont en cours sur le sujet).

Un paragraphe spécifique sur les **citernes** liste quelques recommandations pour mieux accompagner les projets d'implantation de ce type d'installation (teintes, hauteur positionnement ...).

**Par ailleurs, l'OAP présente des dispositions spécifiques pour un certain secteur concerné par une étude de dérogation à la Loi Barnier.** Cela concerne la commune de Foussignac.

Un atlas des secteurs AUXv concernés par les dispositions de la présente OAP est présenté en annexe de l'OAP et renseigne, pour chaque zone, la surface ainsi que la priorité d'ouverture à l'urbanisation (**échancier d'ouverture à l'urbanisation**). Cet échancier se décline suivant 3 niveaux de priorité, à savoir :

- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

Tableau récapitulatif et de synthèse des secteurs ou zones concernés par des OAP sectorielles

AR Préfecture

\* : La surface de ces OAP est calculée en fonction de la polarité SCoT (et donc de la densité résidentielle minimale) à laquelle appartient la zone concernée

016-200070914-20251210-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

	OAP sectorielles « Intensification Urbaine »		OAP sectorielles « Extension-Habitat »		OAP sectorielles « multisite Equipements »	OAP sectorielles « multisite Economie »	OAP sectorielles « multisite Viticole »
	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques (avec schéma de principe)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques (avec schéma de principe)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions générales (écrites)
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification de 2 logements minimum *	X						
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification - superficie importante et/ou complexité d'aménagement	X	X					
<b>Zone AU</b> extension pour habitat - faible superficie et absence d'enjeux			X				
<b>Zone AU</b> extension pour habitat - superficie importante et/ou complexité d'aménagement			X	X			
<b>Zone AUE</b> extension pour équipements					X		
<b>Zone AUX</b> extension pour économie						X	
<b>Secteur AUXv</b> extension pour viticulture (industrie)							X



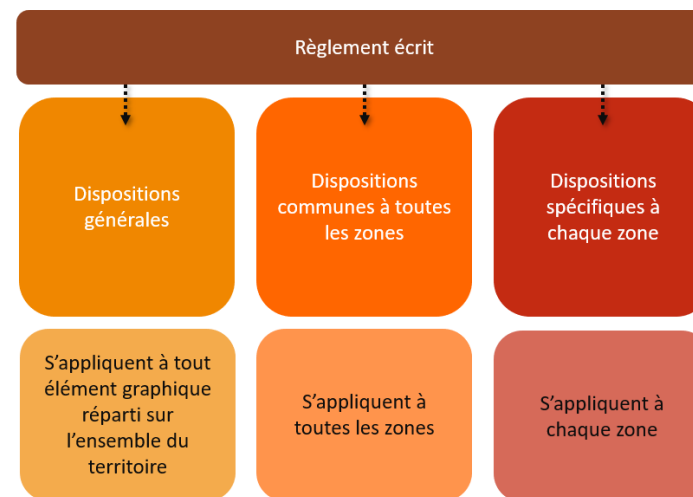
### 13. La structure du règlement écrit du PLUi

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

Le règlement écrit comporte trois titres numérotés de 1 à 3. Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre 1- dispositions **générales**
- Titre 2- dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre 3 - dispositions **spécifiques** à chaque zone

#### L'organisation des dispositions générales et communes



## LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

### AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

### ► Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, des sites bâtis, des espaces publics et autres secteurs remarquables et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils **constituent un complément aux régimes de protections nationales** existantes présentes également sur le territoire : site inscrit, site classé, Site Patrimonial Remarquable (SPR), monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUi. Pour cette raison, les communes concernées par ces protections plus fortes peuvent ne présenter que peu d'éléments protégés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce sujet également, il est à noter que 19 communes ont mené, en parallèle de l'élaboration du PLUi, une démarche de Périimètre délimité des Abords (PDA), pour revoir le rayon arbitraire de 500m aux abords de leurs Monuments Historiques. Cela concerne les communes de : Angeac-Champagne, Bassac, Bourg-Charente, Boutiers-Saint-Trojan, Champmillon, Châteauneuf-sur-Charente, Cherves-Richemont, Cognac, Gensac-la-Pallue, Genté, Juillac-le-Coq, Les Métairies, Mérignac, Saint-Brice, Saint-Fort-sur-le-Né, Saint-Sulpice-de-Cognac, Salles d'Angles, Segonzac et Sigogne. Les dossiers de PDA seront mis en enquête publique en parallèle du dossier de PLUi.

### La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUi :

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine réalisé au sein de chaque commune, le PLUi identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus en concertation avec les élus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard de **critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire**. Pour certaines communes ayant déjà réalisé cet inventaire dans le cadre de leur précédent PLU, il a s'agit d'une actualisation et d'un enrichissement de ce repérage existant.

### Quatre typologies de patrimoine bâti sont à protéger pour leur caractère remarquable :

#### ► Les éléments de petit patrimoine bâtis et non bâtis

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine de taille réduite et qui ne génère généralement pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, murs ou murets en pierre, maisons de vigne, ...).

Les éléments de petit patrimoine non bâtis concernent les voies romaines et autres sites archéologiques. Ces éléments doivent être préservés et aucun aménagement, ni aucune construction ne peuvent être autorisés sur ces éléments repérés, à l'exception des travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur les éléments existants dès lors que cela ne porte pas atteinte aux éléments repérés.

#### ► Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel (longères charentaises, maisons de maître ...), chaque commune a fait le choix des éléments les plus qualitatifs au sein de son patrimoine architectural. Ces éléments se situent aussi bien dans les cœurs de bourg que dans les hameaux isolés.

**AR Prefecture****► Les sites bâtis remarquables**

016-2016-11/12/2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine (porches, pigeonniers ...) et du également des jardins d'agrément ou parcs. Ce sont la plupart du temps des propriétés viticoles, d'anciennes fermes charentaises ... Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble, qu'il convient de préserver de manière globale.

**► Les espaces publics remarquables**

Les espaces publics remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet intérêt s'apprécie au regard de l'espace public mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, passages, ....

**► Les éléments de paysage et de continuités identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :**

Les dispositions de ces éléments (critères de délimitation et règle associée au niveau du règlement écrit) sont expliquées plus précisément dans le **livret 4 « évaluation environnementale » du présent dossier de PLUi**. Ces éléments de paysage et de continuités sont les suivants :

**► Les zones humides**

L'état des connaissances des zones humides sur l'intercommunalité demeure encore partiel, puisque des **inventaires de zones humides** sont en cours, menés par les syndicats de bassin. Afin de répondre aux enjeux prioritaires du PLUi, **une première vague d'inventaire** a concerné les secteurs correspondant par des **zones à urbaniser** (à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement) et les **dents creuses en zone U**, afin de s'assurer que le projet de PLUi ne prévoyait pas la possibilité d'urbaniser sur des secteurs humides. Cette première série d'inventaires a permis de finaliser le choix des zones à urbaniser par les communes (en évitant d'impacter les zones humides recensées). Les inventaires se poursuivent, avec pour objectif de pouvoir intégrer la donnée, soit pour l'approbation du PLUi, soit par le biais d'une mise à jour du PLUi, si la finalisation de l'inventaire arrive suite à l'approbation.

Afin de tenir compte de l'ensemble des orientations édictées par le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE, le règlement écrit prévoit que toutes les zones humides délimitées lors de ces inventaires sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**► Les arbres remarquables**

Les arbres isolés présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques. Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables, qui viennent animer le paysage linéaire des coteaux de vigne, ou les cœurs de bourg. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain réalisées par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

**► Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en conduisant notre regard, amenant ainsi la valorisation de belles perspectives. Ils permettent aussi de créer une ambiance particulière, parfois associée à des chemins ou allées anciennes. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

## AR Prefecture

### Les haies

### Les boisements et bosquets

016-20  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Au-delà des boisements soumis à la protection renforcée des « espaces boisés classés », il y a aussi des boisements qui ont été repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (protection intermédiaire). Pour ces derniers, une déclaration préalable est nécessaire pour toute modification. Sur ces boisements, les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations de sécurité ou de besoins techniques collectifs justifiés. A noter que le secteur des Chaumes Boissières qui correspond à un corridor terrestre est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (et non pas en EBC) car il y a, de façon disséminée des pelouses, et qu'il faut éviter la fermeture de ce milieu écologique.

Un paragraphe spécifique concerne spécifiquement les boisements alluviaux, dont la destruction n'est pas autorisée. Des projets de réouverture de milieux (peupleraies de moins de 30 ans) peuvent être autorisés dans un objectif de restauration écologique.

### ► Les vergers

Les vergers restent relativement peu nombreux sur le territoire de Grand Cognac. C'est pourquoi, leur protection semble essentielle, afin de permettre la pérennité de ceux existants, comme élément de diversité paysagère au sien d'un territoire essentiellement tourné vers la vigne. Les vergers ont été repérés par la paysagiste lors de ses sessions de terrain, complétées par les ajouts de certains élus communaux. Il est demandé d'entretenir ces espaces de vergers repérés et, si renouvellement de végétation il y a, que ce dernier se fasse en utilisant des essences fruitières locales.

### ► Les pelouses relictuelles

Les pelouses relictuelles sont des espaces qualitatifs accueillant une flore spécifique favorable aux insectes. Ces pelouses constituent donc un élément majeur de la trame verte et bleue sur le territoire de Grand Cognac. Ces pelouses sont donc protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux y sont autorisés uniquement s'ils contribuent à l'entretien de ces milieux ou à leur réouverture. Le repérage de ces pelouses se base sur les pelouses calcicoles qui constituent les réservoirs principaux de la trame verte et bleue, inventoriées dans le SRCE.

### ► Les espaces boisés classés

Initialement avaient été classés en EBC les boisements qui constituaient des réservoirs principaux de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des boisements isolés (essentiellement pour un intérêt paysager : points de repère dans le paysage), mais en tenant compte des projets de réouverture sur des peupleraies en milieu alluvial. En effet, l'objectif n'est pas de bloquer des projets visant des peupleraies de moins de 30 ans qui ont été plantées sur des milieux autrefois ouverts (prairie humide par exemple). L'idée serait de restaurer ces milieux, or un classement en EBC imposant la destination forestière, ne permettrait pas ces projets de réouverture. C'est pourquoi les boisements des milieux alluviaux, bien que grands réservoirs de biodiversité, ont été repérés par le L.151-23, avec une règle spécifique, plutôt que par des EBC.

### ► Les zones inondables (Plan de prévention du risque inondation et Atlas des Zones Inondables)

Dans un premier temps, les zones inondables correspondent au PPRI du Fleuve Charente. Ces dernières ont été reportés sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières relayées au niveau du **règlement de ce PPRI (servitude d'utilité publique)**. Le règlement du PPRI se substituent au règlement écrit du PLUi sur les secteurs concernés,



que le secteur soit en zone rouge ou bleue du PPRI. A noter que les PPRI du Fleuve Charente sont en cours de révision. L'objectif du PLUi est d'intégrer ces nouvelles données dès qu'elles seront disponibles, soit lors de l'approbation du PLUi, soit par le biais d'une mise à jour du PLUi, en fonction du calendrier d'approbation de ces nouveaux PPRI.

016-2016-11/12/2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Les règles du PPRI visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. Ce règlement distingue des zones rouges (plus exposées au risque) et des zones bleues (moins exposées au risque) avec une gradation des règles de constructibilité ou d'inconstructibilité, à laquelle les projets doivent impérativement répondre. Ainsi, certaines zones urbaines sont directement impactées par ce périmètre PPRI. Du point de vue urbanistique et au regard de leur tissu et de leur inscription au sein des centres-bourgs ou centres-villes, ces zones restent des zones « urbaines », mais elles ne demeurent pas pour autant constructibles du fait de cette servitude PPRI qui les impacte. C'est le cas notamment sur Cognac ou sur Jarnac (*exemple illustrations ci-contre*).



Zones soumises au PPRI du Fleuve Charente

Dans un second temps, les zones inondables apparaissent aussi via l'Atlas des Zones Inondables (AZI) pour les affluents de la Charente (Antenne, Fossé du Roi, Soloire et Né).

Le règlement écrit du PLUi fixe les règles qui s'appliquent sur ces secteurs, en distinguant les niveaux d'aléas. La règle générale demeure l'inconstructibilité, à l'exception de quelques cas, précisément listés et qui se justifient par la réduction du risque inondation, par des besoins d'intérêt général, par de la mise en sécurité ... Les constructions existantes peuvent évoluer à la marge, dans la mesure où cela n'expose pas davantage le public au risque inondation et en privilégiant, lorsque cela est possible la surélévation.

#### ► Les zones concernées par des mouvements de terrain

Les zones soumises au PPRN « mouvement de terrain » sont également soumises à des règles particulières. Le plan de zonage ne fait pas apparaître ces contours, mais le règlement écrit, dans ses dispositions communes, rappelle bien la nécessité de se reporter au zonage et au règlement du PPRN en vigueur (servitude d'utilité publique).

#### ► Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, les zones de carrière

Repérée sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme, ces zones peuvent accueillir les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à l'activité de carrière. Cela concerne une **quinzaine de sites** repérés au niveau du règlement graphique. Cette identification leur permet de pouvoir continuer leur activité et de la conforter en construisant d'éventuelles nouvelles infrastructures dédiées si celles-ci s'avèrent nécessaires.

Extrait du plan de zonage, Quartier Saint-Jacques, Cognac



Extrait du plan de zonage, Quartier du Chail, Jarnac

Ce repérage a été réalisé sur la base de données communiquées par les sociétés exploitantes de carrière, suivant leurs projets et autorisations d'exploitation et d'extraction et suivant les orientations du Schéma Régional des Carrières (SRC) qui est en cours de réflexion. Un questionnaire a également été transmis à chaque exploitant de carrière, pour pouvoir établir une fiche d'identité de chaque carrière, avec l'état des lieux de la situation actuelle, les projets envisagés en lien avec l'exploitation, ainsi que les projets de reconversion de carrières en fin d'exploitation (développement de parcs photovoltaïques notamment). C'est le croisement de toutes ces données qui a permis de prévoir les outils règlementaires adaptés (trame carrière et instauration de STECAL « NPV » pour permettre de cibler les sites déjà anthropisés et plus exploitables pour les carrières, où des parcs photovoltaïques pourraient se développer. A noter également qu'une rencontre d'experts autour de la thématique des « carrières et de leur prise en compte dans le PLUi » a été organisée le 27 avril 2021, afin de pouvoir établir collectivement la meilleure façon de prendre en compte cette activité dans le cadre du PLUi.



## Zones de carrière



### ► Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ne concernent que les bâtiments remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (A ou N).
- Que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible et avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- Qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité.

L'objectif de cette disposition est de **favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole ou viticole** qui sont une composante de l'identité du territoire, tout en veillant au maintien de cette activité : les changements de destination ne sont donc possibles que s'ils n'apportent pas de gêne à l'activité agricole/viticole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Autrement dit, aucun changement de destination ne pourra être autorisé si l'activité agricole/viticole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité directe du bâtiment.

## ► Les linéaires commerciaux

Le règlement graphique identifie des **linéaires commerciaux** à protéger au titre du L 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense et pourrait s'avérer menacé, à savoir : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ce travail fait également le lien avec les dispositifs « Action Cœur de ville » et « Petite Ville de Demain », avec pour objectif la revitalisation des centres-bourgs, notamment sur le levier commercial. Ainsi, les linéaires proposés ont été travaillés, en lien étroit avec les communes et la cheffe de projet « PVD » du territoire et adaptés pour être en cohérence avec cette démarche de revitalisation engagée dans les communes concernées. Ces linéaires viennent apporter un outil renforcé sur la thématique commerciale, en supplément de l'OAP Commerce. Pour chaque commune, ces linéaires sont localisés

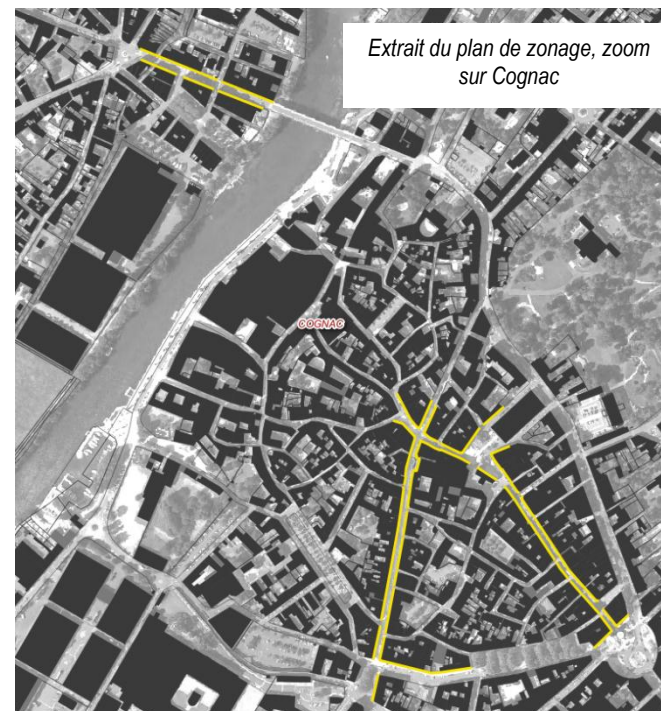
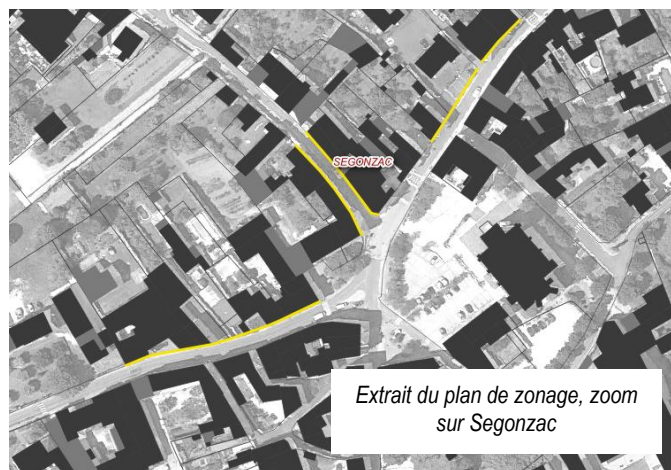
de manière ciblée sur certaines rues ou autour de certains espaces publics, de manière à ne pas le généraliser et permettre à cet outil d'être efficace et réaliste. En effet, le généraliser sur l'ensemble des centres-bourgs pourraient conduire à la création de friches, faute de repreneur pour une cellule commerciale, ce qui pourrait alors nuire à l'image et au dynamisme de la rue concernée.

016-2014-160-D2025\_389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Cet outil permet d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale actuelle.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans un tableau au niveau du règlement écrit.

Linéaire commercial





► **Les emplacements réservés du projet de PLUi**  
**AR Préfecture**

016-2017-11-12/2025  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac a délimité environ 300 emplacements réservés. Un certain nombre ont été reportés des documents d'urbanisme en vigueur et d'autres ont été ajoutés au regard de l'analyse des besoins.

Les **emplacements réservés** définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont (*en italique, pour rappel, les éléments issus du Code de l'urbanisme*) :

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

=> Le projet de PLUi comporte plusieurs sites à cet effet. Ils concernent pour beaucoup des créations de bassin d'orage ou d'aire de covoiturage (exemple sur Cherves-Richemont) ou zones de stationnement et liaisons douces, notamment le long de la Charente, en lien avec la Flow Vélo. Certains élargissement de voirie ou aménagements de carrefours sont également prévus, ils permettent de faciliter les flux et ainsi d'améliorer la sécurité routière des espaces les plus contraints.

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

=> Les collectivités utilisent cet outil pour préparer l'extension d'équipements existants, voire l'implantation de nouveaux équipements, pour lesquels aucune maîtrise foncière n'est à ce jour assurée. Les objectifs de développement démographique vont en effet accroître les besoins des collectivités en matière d'équipements et de services. Il convient donc d'anticiper ces demandes en organisant spatialement l'évolution de l'offre en équipement (extension de l'école de Châteauneuf-sur-Charente, extension de la station d'épuration de Genté, aménagement du pôle multimodal de la gare de Cognac, extension de la chaufferie bois de Châteaubernard ...).

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

=> Le PLUi ne délimite pas spécifiquement d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques. En effet, les espaces concernés et identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue ont soit été protégés par un zonage N ou Np, soit par une prescription au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, soit ce sont des espaces dont les communes ou l'intercommunalité ont déjà la maîtrise foncière, donc inappropriés pour l'instauration d'un emplacement réservé. Ponctuellement, quelques emplacements réservés peuvent quand même indirectement s'inscrire dans les continuités écologiques, par exemple sur Genté avec la création d'une liaison douce avec fossés pour écoulement des eaux et accompagnement paysager avec haies boisées. Sur Mainxe-Gondeville un emplacement réservé a été positionné pour la plantation d'une haie d'essences locales.



#### 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

016-2016-2017  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

=> Un emplacement réservé a été déterminé pour permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux sur la ville de Cognac, sur un espace dont le foncier n'était pas maîtrisé.



5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

=> Aucun besoin et donc aucun espace de ce type n'a été identifié sur le territoire.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

=> Le territoire n'est pas concerné par cette problématique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le tableau justificatif des emplacements réservés est consultable en annexe du règlement écrit.

### LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans un souci de simplification réglementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, il a été fait le choix de basculer dans cette partie, les règles qui s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUi.

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

**ARTICLE 1 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**  
**AR Préfecture**

016-200070914-20251210-B2025-389-DE  
Reçu le 11/12/2025  
Publié le 11/12/2025

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, notamment en limitant les mouvements de terrain.  
Concevoir des espaces libres (notamment les aires de stationnement) avec des exigences en matière de plantation (Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et limitation à une palette d'essences végétales pour les nouvelles plantations) ainsi que de limitation de l'imperméabilisation des sols.

**ARTICLE 2 : Stationnement :**

Adapter les exigences de stationnement en fonction et au plus près des besoins des projets afin d'éviter la surenchère de zone de stationnement et d'espaces imperméabilisés, l'étalement urbain. Favoriser la mutualisation de ces zones et limiter au maximum l'imperméabilisation de ces aires de stationnement (objectif de lutte contre la chaleur urbaine notamment).

**ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :**

Encadrer les constructions nouvelles en exigeant la qualité architecturale, une insertion dans l'environnement et une démolition encadrée. Le règlement fait également référence aux recommandations de la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente Pays de Cognac. Pour la rénovation il est attendu de respecter les caractéristiques architecturales de la construction et la forme urbaine environnante. Ces règles volontairement ouvertes ne doivent pas empêcher la réalisation de projet d'expression contemporaine de qualité.

**ARTICLE 4 : Clôtures :**

Encadrer l'aspect et la composition des clôtures afin de préserver l'intimité mais également d'harmoniser et de rendre attractif l'espace public, de renforcer la trame verte et la nature en ville. Rechercher une harmonie dans la gestion des clôtures, afin de rendre plus qualitative la perception de l'espace. Protéger le patrimoine des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation. Les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec des zones N ou A et elles ne doivent impérativement pas bloquer le libre écoulement des eaux.

A titre informatif : Synthèse des règles générales sur les clôtures

	A l'alignement des voies et emprises publiques	En limites séparatives	En limite avec un espace agro-naturel
Mur plein Hauteur Maxi	1,80m	1,80m	—
Mur bahut surmonté d'un dispositif à claire- voie	1,80m (L'ensemble)	1,80m (L'ensemble)	—
Mur bahut surmonté d'un dispositif de brise- vue	—	1,80m (L'ensemble)	—
Brande, brise-vue ou bâche occultante	—	1.80m	—
Grillage seul	—	—	—
Grillage + haie vive	X	X	X
Haies vives	X	X	X

**ARTICLE 5 Conditions de desserte**

**ARTICLE 5 Conditions de desserte**

~~Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication.~~  
~~Permettre la maintenance et l'entretien des ouvrages liés au réseau électrique et réseau gaz.~~

**ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Encadrer la création de voies dont le gabarit est compatible avec celui du projet, et avec les exigences logistiques et de sécurité des personnes et des biens.

**ARTICLE 7 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :**

Permettre la mise en œuvre des équipements énergétiques en portant une attention particulière sur leur intégration dans leur environnement.

**LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE**

AR Prefecture

016-200070914-202210-2023-089155

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement écrit réglemente les différentes zones qui sont reportées sur le document graphique du PLUi et se décline en trois parties :

**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

Destinations autorisées et sous-destinations autorisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a)

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)

Afin de faciliter la lecture, les titres de la section 2 ainsi que ceux de certains articles sont mentionnés mais non renseignés puisque ces règles sont prises en compte dans les dispositions communes.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter aux dispositions communes du règlement.



## 14. Le règlement graphique du PLUi, zone par zone

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 11/12/2025

## Les zones urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		L'ensemble des enveloppes urbaines des bourgs et de certains villages (suivant critères définis et justifiés dans le rapport de présentation) du territoire	Mixte (dominante habitat)	<p>Restructurer les espaces urbanisés et permettre leur densification.</p> <p>Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain.</p> <p>Favoriser la mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg (lien avec les dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites villes de demain » pour les communes concernées).</p> <p>Densification encouragée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit.</p>	<p>La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif réglementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités.</p> <p>A l'exception de certaines zones monofonctionnelles significatives d'équipements publics, les équipements publics répartis dans les bourgs sont également intégrés dans la zone U « mixte », pour rester dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, qui englobe les ingrédients de la centralité, garants de la vitalité des bourgs ruraux.</p>
	Ue	Les secteurs dédiés exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, centre hospitalier, piscine, cimetières, équipements communautaires ...).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à « l'hébergement » et au « centre de congrès et d'exposition », pour maintenir la spécialisation de ces espaces.

	Zones AR	Secteurs Prefecture	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
016-20070514-20251210-2025-389 DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	UX	UX	Les zones d'activités existantes	Commerces et activités de services  Activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie/ Entrepôt/Artisanat	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.  Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (industrie, artisanat, entrepôts, activités économiques ...)	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » et intégré au volume du bâtiment d'entreprise pour éviter le mitage au sein des zones économiques.  Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UX prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou certaines emprises occupées par des activités en place pour des besoins de stockage notamment. A noter que 3.5 ha ont été comptabilisés comme foncier encore disponible (lots libres) au sein de ces zones UX.
		UXot	Un secteur spécifique dédié à l'œnotourisme ('ayant fait l'objet d'une déclaration de projet récente)	Commerces et activités de services  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Bureaux	Sur ce secteur, permettre la diversification de l'activité pour ouvrir à l'œnotourisme (activité en continuité de l'exploitation viticole) pour valoriser et faire connaître la pratique et le savoir-faire de la filière cognac et spiritueux.	Sur ce secteur, ne sont autorisées que les constructions et extensions de constructions existantes destinées au bureau, au commerce et activités de service en lien avec l'œnotourisme, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (article UX3 du règlement écrit).	Les éléments réglementaires (règlement graphique et règlement écrit) reprennent le contenu de la déclaration de projet récemment approuvée.
		UXv	Les sites industriels à vocation viticoles existants	Exploitation agricole  Habitation  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Industrie / entrepôt / bureaux	Assurer la pérennité et permettre la régularisation des exploitations viticoles existantes et relevant du régime industriel (notamment les bouilleurs de profession).	Permettre la cohabitation de plusieurs destinations/sous-destinations au sein d'un même site, pour répondre à la réalité de ces exploitations au régime souvent mixte (agricole/industriel). La destination « habitation » est également possible, mais uniquement pour permettre les extensions mesurées d'habitation qui pourraient être présentes sur ces sites. En revanche, aucune nouvelle construction à usage de logement nouveau ne peut être autorisée.	Le règlement graphique délimite plus d'une centaine de secteurs UXv, qui répond à une spécificité du territoire du cognac. La mise en œuvre de ce type de zonage a été travaillée et validée en échange avec les Personnes Publiques Associées, lors de diverses rencontres sur le sujet de l'application de la charte viticole interdépartementale (DDT16-DDTM17).
U_709			La base aérienne de Cognac-Châteaubernard	Ce site dépend du Ministère des Armées et suit donc une réglementation qui lui est propre.	Répondre aux besoins actuels et futurs de la Base Aérienne	Répondre aux besoins actuels et futurs de la Base Aérienne	Une rencontre spécifique sur la thématique de la Base Aérienne a été organisée pendant la phase d'élaboration du PLUi, de manière à bien cibler les besoins et projets.

Voir le détail des incidences des zones urbaines et à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

AR Prefecture

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE

Reçu le 11/12/2025

Publié le 11/12/2025

Les zones À Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité directe des zones U	Mixte (à dominante habitat)	<p>Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées.</p> <p>Structurer et optimiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine.</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous-destinations</p> <p>Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite – dispositions générales- et/ou graphique -dispositions spécifiques-). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté en annexe des OAP.</p> <p>Densification possible, à termes, par libéralisation des règles d'emprise et de volume</p>	<p>Les zones AU situées en extension se situent toutes en continuité des enveloppes urbaines principales (généralement les bourgs principaux)</p> <p>Ces secteurs sont tous réglementés également, en complément du règlement écrit, par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités et de plantations, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans son environnement.</p> <p>A noter : les OAP sectorielles qui font l'objet d'un schéma dessiné (dispositions spécifiques des OAP) ont toutes été conçues, <u>sur le terrain</u>, en présence des élus communaux et du bureau d'études.</p>
	AUe	Les secteurs d'extension dédiés aux équipements publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'équipements publics	<p>Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (dispositions générales écrites). Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté en annexe des OAP.</p> <p>Flexibilité des règles pour prendre en compte la diversité des projets et leur possible mutation.</p>	Il a été fait le choix de ne pas zoner de façon spécifique les espaces déjà occupés par les équipements publics car ceux-ci sont disséminés dans les bourgs, par contre un zonage particulier pour les extensions permet de bien flécher et de réserver ces espaces pour cette destination seulement.

The map illustrates the urban layout of the 'Quartier de la Gare' in Paris, highlighting various zones and infrastructure. Key features include the 'Gare d'Orléans' and the 'Gare de Paris', as well as the 'Boulevard de la Gare' and the 'Boulevard de la Gare'. The map also shows the 'Boulevard de la Gare' and the 'Boulevard de la Gare'. The legend identifies the following elements:

- Viale principale** (Main thoroughfare)
- Viale commerciale** (Commercial thoroughfare)
- Viale de service** (Service thoroughfare)
- Viale locale (quartiers de type)** (Local thoroughfare (typical quarters))
- Chemin piéton** (Pedestrian path)
- Boulevard**
- Parc automobile public** (Public car park)
- Boulevard à sens unique** (One-way boulevard)
- Boulevard à sens double** (Two-way boulevard)
- Boulevard à sens unique** (One-way boulevard)



Zones AR	Secteurs Prefecture	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
016-20070514-20251210-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	AUXV	Les zones d'extension des zones viticoles à vocation industrielle ou les nouveaux projets viticoles (statut industriel)	Exploitation agricole / Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, bureau, entrepôt)	Permettre de prendre en compte les projets d'extension ou de création de la filière cognac et spiritueux (pour la partie industrielle)	Mixité des destinations permettant de faire cohabiter des constructions de statut agricole et industriel, correspondant à la réalité de la plupart de ces activités en lien avec la filière cognac et spiritueux.	Mise en application de la charte viticole interdépartementale. Le zonage et la règle qui s'appliquent sont issus des retours des questionnaires et permanences avec les viticulteurs et maisons de négoce ou des rencontres avec la filière (BNIC, UGVC, DDT16, Chambre d'Agriculture ...).

Voir le détail des incidences des zones à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

### ► Les zones Agricoles

Zones	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A	Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles).  Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone agricole.	Agricole pour la destination dominante  Habitation et équipements pour les destinations secondaires	Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.  Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles ou viticoles (relevant su régime agricole : exemple : bouilleur de cru) existantes et permettre la création de nouveaux sièges.  Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole	Soutenir la filière agricole/viticole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions)  Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...)  Permettre la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification des activités agricoles (prolongement de l'acte de production).  Interdire, au sein de la zone A, les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie et L11-28 du Code de l'Urbanisme.	Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.

Voir le détail des incidences des zones agricoles, qui est expliqué précisément dans le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

Les zones Naturelles AR Prefecture							
016-200001-2021-0001 Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	N		<p>Les secteurs à enjeux écologiques, environnementaux et paysagers (non compris dans les secteurs spécifiques Nj, Nm ou Np)</p> <p>Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone naturelle.</p>	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition</p>	<p>Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables.</p> <p>Préserver les espaces et composantes typiques de chaque entité paysagère du territoire.</p> <p>Préserver les points de vue paysagers.</p> <p>Préserver les principales masses boisées contribuant au paysage, ainsi que les espaces de respiration et de convivialité dans les enveloppes urbaines.</p> <p>Interdire, au sein de la zone N (et secteurs associés – exception faite du secteur NPv), les installations photovoltaïques à l'exception des installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie et L11-28 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Interdire les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (vente directe), même si ces dernières constituent le prolongement de l'acte de production (en revanche, ces activités sont autorisées en zone A).</p>	<p>Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas l'implantation de nouveaux sièges agricoles ou viticoles. En revanche les nouvelles constructions en lien avec des exploitations en place sont autorisées sous conditions (constructions contigües ou non contigües, assorties de règles de distance).</p> <p>Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol restreinte...)</p>	<p>La zone N permet de faire évoluer les exploitations agricoles ou viticoles (statut agricole) agricoles existantes au sein de la zone, afin de tenir compte de la spécificité du terroir cognaçais, à savoir : le lien étroit entretenu historiquement entre la pratique agricole/viticole et la spécificité paysagère.</p> <p>Même si le zonage a été ajusté de manière à favoriser les bâtiments agricoles en zone A, il se peut que, pour des raisons d'ordre paysager ou environnemental, <u>certaines sièges agricoles ou bâtiments agricoles soient volontairement restés localisés en zone N</u>. Le fait que la règle de la zone N permette l'évolution des exploitations existantes permet de ne pas mettre à mal la pérennité des activités concernées, donc l'impact sur l'activité agricole est minime voire inexistant.</p> <p>Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de</p>

<div> <div>016-200070514-20251210-2025-389 DE</div> <div>Reçu le 11/12/2025</div> <div>Publié le 11/12/2025</div> </div>	AR	Prefecture	Secteurs à vocation de jardins collectifs ou familiaux, en cœur ou limitrophe d'une enveloppe urbaine.	Autres équipements recevant du public / Logement (pour abri de jardin annexe au logement)	Permettre et même soutenir le développement de jardins familiaux ou collectifs en cœur de zone urbaine, en laissant la possibilité d'implanter des petites constructions, type abris de jardin pour ranger l'outillage et le matériel nécessaires à cette activité.	Seuls les abris de jardin y sont autorisés pour ranger le matériel de jardinage et l'outillage.	plancher créée sera très limitée.
		Nm	Secteurs identifiés au sein des zones naturelles protégées, sur les bords de Charente, pour y permettre le développement des activités de maraîchage.	Exploitation agricole	Encourager le développement de l'activité de maraîchage, notamment sur les bords de Charente, pour tendre vers une diversification des cultures et vers une production maraîchère locale (premier pas vers l'objectif d'une certaine autonomie alimentaire).	Permettre le développement du maraîchage sur les bords de Charente, sans dénaturer le milieu.  Ainsi, seules les constructions liées et nécessaires à l'activité de maraîchage (serres et abris de stockage) sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable).	Ces secteurs Nj constituent un bon complément d'espaces végétalisés en cœur de bourg minéral et dense, comme autant de lieux de convivialité, de lien social (partage de pratiques, d'outils, rencontres intergénérationnelles ...), et d'ilot de fraîcheur. Ils permettent aussi de trouver une alternative aux tailles de parcelles plus réduites en offrant, au sein des cœurs de bourg des zones où venir « cultiver son jardin » ou « gratter la terre ».  La délimitation des secteurs Nm a été travaillée en étroite collaboration avec les services de Grand Cognac, notamment pour faire le lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT) de Grand Cognac. Les pistes de réflexion lancées dans le cadre du PAT sont les suivantes : -Une diversification des productions agricoles, -Un développement d'une stratégie foncière, -La promotion des circuits courts, -La prévention des déchets alimentaires, -Une restauration collective basée sur des produits locaux et biologiques,

<div>AR Prefecture</div> <div>016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025</div>							-Une alimentation de qualité, accessible à tous.
		Np	Zones où les enjeux environnementaux et écologiques sont les plus forts : Natura 2000, principaux réservoirs de biodiversité (bois, pelouses sèches et calcaires, réservoirs alluviaux ...), prise en compte des risques naturels	Exploitation agricole et forestière sous conditions  Equipements d'intérêt collectifs sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité.  Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine.  Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation).  Interdire les installations photovoltaïques.	Seules les constructions liées et nécessaires à une activité agricole contribuant à la gestion écologique et au maintien des fonctionnalités du milieu naturel sont autorisées (exemple : pâturage), sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (structure légère et démontable) et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.  Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer et progresser la biodiversité déjà en place.	A priori, aucun bâtiment (sauf justification particulière nécessitant de le maintenir en zone inconstructible) n'a été maintenu en secteur Np. Les éventuelles rares exceptions concernent des bâtiments qui ont été jugés inadaptés pour une évolution de leur emprise bâtie et devant rester dans leur emprise actuelle, sans s'étendre davantage.
	STECAL NG	NGc	Les STECAL NG et NGc sont dédiés aux activités autour du golf de Saint-Brice.	Equipements sportifs et autres équipements recevant du public  Commerces et activités de service (surtout pour le secteur NGc)	Assurer la pérennité et le développement de cette activité historique sur le territoire.	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement et en permettant leur réhabilitation et mise aux normes. Permettre aussi le développement de l'offre en hébergement sur le site, en lien avec le golf.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
	STECAL NGDV		Les secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage (sites existants) : il s'agit d'aires d'accueil, d'aire de passage ou terrain familial, situés sur Cognac, Châteauneuf-	Autres équipements recevant du public	Permettre de répondre aux besoins des sites actuels d'accueil des gens du voyage, à la fois pour assurer leur maintien, mais aussi pour permettre ponctuellement de les faire évoluer à la marge (de manière très mesurée).	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère.  Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « autres équipements recevant du public », seule une emprise	A noter qu'il s'agit de sites déjà existant sans besoin spécifique en constructibilité. Mais, par précaution, une surface construite de 100m² est possible pour répondre à d'éventuels besoins.



<p>016-20070514-20251210-2025-389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025</p>	<p>AR STEAL NL</p>	<p>Prefecture NL1 et NL2</p>	<p>sur-Charente, Jarnac ou Segonzac. Le secteur NL1 est dédié à des projets de mise en valeur de secteurs naturels à vocation de loisirs et d'accueil du public (mais avec peu de besoins de constructibilité) : points touristiques le long de la Flow Vélo, château de Vibrac, ... Le secteur NL2 correspond à des secteurs de loisirs et d'équipements sportifs : centre équestre de Cherves-Richemont, base de plein air et parc des sports de Cognac, projet culturel de Bourg-Charente ...</p>	<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>A l'exception de deux STECAL, tous les autres secteurs BNL1 et NL2 viennent conforter des projets existants. L'objectif est de permettre le développement de l'accueil touristiques et de loisirs, en diversifiant les activités et lieux d'accueil, en mettant en valeur le patrimoine bâti et paysager du territoire et en s'appuyant sur le tracé de la Flow vélo.  Répondre aux besoins identifiés des touristes (et notamment des cyclotouristes).</p>	<p>au sol maximale de 100m<sup>2</sup> est autorisée sur la durée du PLUi.</p> <p>Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.</p>	<p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p> <p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p>
STEAL NPV			<p>Les secteurs de projet d'implantation de parcs photovoltaïques, sur des délaissés de la base militaire (ancienne piste) ou sur d'anciens sites d'extraction de carrière.</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Encadrer le développement des énergies renouvelables en ciblant les lieux d'implantation des parcs photovoltaïques sur des sites déjà anthropisés.</p>	<p>Aucune construction autorisée à l'exception des installations de panneaux photovoltaïques et des locaux techniques associés</p>	<p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p>
NT	NTh		<p>Les secteurs accueillant des activités touristiques (NT) ou dédiées à l'hébergement touristique (NTh), en lien avec la nature (campings, ...)</p>	<p>Hébergement touristique / Restauration  Salles d'art et de spectacle (pour le projet de valorisation de la</p>	<p>Répondre au besoin d'accueil et d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du terroir et des bords de Charente.</p>	<p>Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'accueil ou d'hébergement touristiques ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis.  Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter</p>	<p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p>

	AR	Prefecture	gabarre sur St Simon)		atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	
016-200070514-20251210-2025-389 DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	NX	NXd Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat) pour les secteurs NX.  Pour les secteurs NXd : plateforme de réception et de recyclage des déchets inertes.	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Accompagner la pérennité des activités isolées en place et les rares créations d'activités, justifiées en milieu isolé pour répondre à un enjeu de lien de proximité avec les communes rurales et la population.  Permettre le développement de projet de récupération des déchets inertes pour les revaloriser, dans une volonté d'économie circulaire.	Encadrement des emprises et hauteurs des constructions autorisées pour une bonne intégration paysagère et pour un respect du milieu dans lequel s'insère ces projets.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

Pour accéder au détail des incidences des zones naturelles et STECAL, consulter le livret 4 « évaluation environnementale » du dossier de PLUi.

## 15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire

016-200070514-20251210-D2025\_389-DE  
 Reçu le 11/12/2025  
 Publié le 20/12/2025

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus réglementaire du PLUi relaie bien toutes les orientations du PADD. Il est à préciser qu'en complément des OAP et des règlements écrits et graphiques, les servitudes d'utilité publique apportent également un cadrage non négligeable. Celles-ci ne sont pas considérées comme appartenant au corpus réglementaire, mais à des fins de bonne compréhension, lorsque la servitude est importante au regard des enjeux du territoire et des orientations mentionnées, elle est rappelée dans la colonne « Traduction réglementaire ».

Constat	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles</b>			
<b>Orientation 1.A. Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs en tant que maillage structurant du territoire</b>			
Depuis 10 ans, les trois quarts des surfaces nouvellement urbanisées le sont hors des enveloppes urbaines. Plus de 100 ha en dents creuses potentiellement mobilisables au sein des enveloppes urbaines. Vacance ; délabrement du bâti dans les centres anciens ; Précarité énergétique dans le bâti ancien.	<b>La part de consommation foncière hors des enveloppes urbaines</b>	<b>Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension urbaine</b>	<p>-à partir d'un inventaire des dents creuses, changements de destination et sorties de vacance possibles, fixer un pourcentage ambitieux de création de logements dans les enveloppes urbaines (cf. objectif SCoT de <math>\geq 53\%</math>)</p> <p>-dimensionner les capacités d'urbanisation des communes en fonction de la présence d'équipements, école, commerce.</p> <p>-par défaut, ne rendre urbanisables que les enveloppes urbaines déjà délimitées dans le SCoT ; l'ajout éventuel de nouvelles entités urbanisables sera subordonné au respect de critères objectifs (taille, présence d'équipements, densité, desserte, ...) et communs à l'ensemble du territoire.</p>
Désertification commerciale en zone rurale, commerces qui se concentrent dans les grands pôles du territoire mais en périphérie de ceux-ci ;  Les multiples ruraux sont jugés indispensables pour maintenir de la	<b>Les commerces de centre-bourg et centre-ville</b>	<b>Objectif 1.A.2. Défendre le maintien du commerce de centres-villes et centres-bourgs</b>	<p><b>-aucune nouvelle zone d'activités économiques à vocation commerciale</b> n'a été délimitée sur le plan de zonage, en dehors des bourgs.</p> <p>-mise en place d'un <b>zonage multifonctionnel (zones U mixtes)</b> dans les cœurs de bourg et centre-ville (cohabitation entre plusieurs destinations compatibles entre elles).</p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 212 658 288"> <div>016-200070514-20251210-D2025-389-DE</div> <div>Reçu le 11/12/2025</div> <div>Publié le 11/12/2025</div> </div> <div data-bbox="241 229 669 288"> <p>Etat et du lien social dans les communes les plus rurales</p> </div>			<p>- <b>OAP thématique « Commerce »</b> qui vise à lutter contre l'éparpillement commercial et le renforcement des centralités (détermination de « secteurs de centralité » et de « secteurs de périphérie »).</p> <p>- <b>Linéaires commerciaux</b> instaurés sur les centres-villes (en lien avec la démarche menée dans le cadre des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ») des communes du pôle majeur et pôles d'équilibre (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, Segonzac). Ces linéaires correspondent à des rez-de-chaussée en façade sur rue, repérés au règlement graphique, et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Pour la ville de Cognac, les linéaires commerciaux ont été ajustés et réduits par rapport à ceux repérés dans le PLU en vigueur, afin d'avoir une action forte plus localisée et mieux adaptée au contexte. L'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur des emplacements commerciaux stratégiques. Cet outil est utilisé pour conforter les continuités marchandes qui fonctionnent bien et sont attractives, dans le but de les pérenniser.</p>
<p>Une urbanisation récente qui nie souvent les structures originelles des bourgs</p>	<p>L'articulation des extensions urbaines avec le tissu urbain existant.</p>	<p><b>Objectif 1.A.3.</b> Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives</p>	<p>- <b>Règlement graphique</b> : dimensionnement des zones à urbaniser, en ayant au préalable analysé les capacités en intensification au sein des enveloppes urbaines et en respectant un objectif de densité adapté au type de tissu urbain (ventilation par pôles).</p> <p>- <b>OAP sectorielles extension/intensification habitat</b> : Une densité minimale est imposée pour les zones en extension ou en intensification à vocation d'habitat au sein des OAP et suivant les polarités du SCoT. Des dispositions en lien avec la qualité des formes urbaines et la bonne intégration des projets y sont présentées, dans l'objectif de favoriser un habitat plus dense mais aussi plus qualitatif que le lotissement pavillonnaire « classique ».</p>



AR Prefecture		Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025				<b>-Règlement écrit</b> : instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation ...) permettant la densification, dans le respect de certains éléments patrimoniaux (fronts bâtis qualitatifs par exemple). Le règlement renvoie vers la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente. Une gestion qualitative et non quantitative du stationnement. La faisabilité d'un projet n'est pas conditionnée à la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement (gestion optimisée du stationnement).
			<b>Objectif 1.A.4.</b> Privilégier des extensions urbaines respectant la logique d'implantation originelle des bourgs.	<b>-Positionnement des zones à urbaniser</b> de manière à respecter, autant que possible, l'implantation originelle des bourgs.  <b>-OAP sectorielles extension urbaine</b> qui déterminent des principes d'aménagement respectueux du contexte d'implantation des futures constructions (s'adapter au terrain naturel et au contexte).
Orientation 1.B. Préserver les espaces naturels et agricoles en limitant la consommation foncière				
Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) plus faibles qu'ailleurs, et en baisse plus rapide qu'ailleurs La Surface Agricole Utile (SAU) globale régresse sur le territoire Une surface urbanisée (notamment pour l'habitat) ayant progressé beaucoup plus vite que la population, depuis 50 ans : +60% avec une population stable / Des surfaces moyennes de parcelles nouvellement urbanisées pour l'habitat encore élevées Les ZAE sont sous tension foncière		<b>La part d'espaces NAF sur le territoire</b>  <b>La consommation foncière pour l'habitat – dans un contexte démographique et économique qui incite à consommer du foncier, et où l'attractivité du territoire est partiellement liée à la qualité du cadre de vie</b>  <b>La part d'espaces accordées aux ZAE sur le territoire</b>	<b>Objectif 1.B.1. Limiter la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>-règlement graphique</b> : La mobilisation des potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et au niveau des bâtiments existants (lutte contre la vacance, changements de destination) est une priorité et un préalable à toute zone d'extension urbaine, tant pour l'habitat que pour l'économie ou les équipements. La délimitation des zones à urbaniser a été définie suite au travail sur les potentiels mobilisables. Le repérage des changements de destination est présent sur le zonage (ils sont au nombre de 200). Une limite maximum de surface urbanisable "hors enveloppe" pour l'habitat, l'économie et les équipements a été déterminée (au sein du PADD) dans le but de limiter l'étalement urbain. Les STECAL ont été limités aux projets suffisamment avancés et délimités suivant les stricts besoins identifiés, dans un souci de préservation de la qualité paysagère des lieux. Une superficie importante est

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 212 656 292"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div>			<p>dédiée aux zones naturelles et agricoles, comparée aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p><b>-règlement écrit</b> : instauration de règles « souples » (gabarit, emprise, hauteur, implantation ...) encourageant la densification. Pour les STECAL, le règlement fixe précisément les emprises au sol à ne pas dépasser pour chaque famille de STECAL.</p>
<p>Une diversité d'éléments supports de continuité écologique et de biodiversité (trame boisée, fleuve Charente, pelouses calcaires ...) mais parfois menacée, par des ruptures de continuités, pouvant mettre en péril la pérennité de certaines espèces.</p>	<p><b>La préservation des continuités écologiques</b></p>	<p><b>Objectif 1.B.2. Faire le choix d'un développement urbain compatible avec la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et des zones humides</b></p>	<p><b>-règlement graphique</b> : Les continuités écologiques sont repérées par le zonage N (et secteurs liés, notamment le secteur Np) et par le biais du repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>-règlement écrit</b> : instauration de règles assurant la préservation, la reconstitution ou la mise en valeur des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver les milieux naturels les plus « riches », le règlement du secteur Np impose globalement l'inconstructibilité, à l'exception de certains équipements publics sous conditions. Les zones N permettent l'évolution des constructions existantes, de manière encadrée et dans le respect du milieu environnant (notamment en portant une attention particulière à l'intégration paysagère).</p> <p><b>-OAP thématique « TVB »</b> : joue un rôle de pédagogie autour des éléments paysagers et environnementaux structurants du paysage et de l'environnement. Elle est garante de la qualité paysagère et de la richesse environnementale du territoire, dans toutes ses composantes, au-delà des éléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (outils complémentaires).</p>
<p>Des problématiques ciblées de gestion des eaux pluviales.</p>	<p><b>La gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement, le traitement des eaux usées</b></p>	<p><b>Objectif 1.B.3. Préserver la qualité de l'eau et des sols</b></p>	<p><b>-règlement écrit</b> : au niveau des dispositions communes à toutes les zones, un paragraphe spécifique est dédié à la gestion des eaux pluviales, rappelant quelques principes réglementaires, comme la</p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 212 658 288"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div>	et la valorisation des déchets.		<p>conservation des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et le fait d'éviter toute résurgence sur les fonds voisins.</p> <p><b>-OAP thématique « TVB »</b> : une partie spécifique sur la « nature en ville : adaptation aux enjeux du changement climatique » permet de lister des recommandations en lien avec l'intégration de la gestion du ruissellement et de l'infiltration des eaux pluviales : « Assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre et permettre leur bonne infiltration. Privilégier les noues les fossés et autres aménagements favorables aux espèces hygrophiles et permettant une infiltration progressive ».</p> <p><b>-OAP thématique « Climat, air, énergie »</b> : incite fortement à la végétalisations des espaces extérieurs et à leur perméabilité, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (notamment sur les zones de parkings).</p> <p><b>-OAP sectorielles (habitat, économie, équipement)</b> : toutes les OAP sectorielles, dans leurs dispositions générales écrites demandent à respecter les principes de gestion des eaux pluviales à la source par technique douce (sauf incapacité dûment justifiée).</p>
Axe 2. Développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil			
Orientation 2.A. Développer l'économie en valorisant les ressources du territoire			
		<p><b>Objectif 2.A.1.</b> Accompagner le développement de la filière Cognac et spiritueux</p>	<p>Le PLUi s'est attaché à traiter de manière spécifique le sujet de la filière cognac et spiritueux, comme élément particulier du territoire et en s'appuyant sur le contenu de la <u>charte interdépartementale (Charente et Charente-Maritime) pour la prise en compte des activités viticoles dans l'aménagement du territoire</u> et en organisant nombre de séances de travail avec les acteurs de la filière, comme le BNIC, l'UGVC, la Chambre d'Agriculture ... et en élaborant un état des lieux des besoins de la filière, basé sur</p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 209 656 296"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div>			<p><b>un envoi complémentaire de questionnaires à chaque viticulteur et maison de Négoce et par le biais de permanences pour rencontrer individuellement les professionnels.</b></p> <p><b>-règlement graphique :</b> Création des zones UXv et AUXv, pour prendre en compte la spécificité du territoire (activité viticole de nature industrielle). Ainsi, le zonage distingue les exploitations viticoles au statut agricole (en zone A) de celles répondant au statut industriel (en zone UXv ou AUXv). Ce zonage a été établi suivant les retours des questionnaires faisant état des projets de chaque exploitant et suivant les projections de développement des maisons de Négoce d'ici à 2034.</p> <p><b>-règlement écrit :</b> la règle des secteurs UXv et AUXv tient compte du fait que, sur un même site, peuvent cohabiter des activités agricoles et industrielles. En zone U « mixte » du PLUi, les destinations « exploitation agricole » et « industrie » sont exceptionnellement possibles, mais uniquement « <i>sous réserve de ne pas être incompatibles et de ne pas créer des nuisances vis-à-vis du voisinage</i> ». Ceci permet de tenir compte des quelques cas de bâtiments viticoles encore présents en zone U et qui n'entraînent pas de nuisances avec les constructions riveraines.</p> <p><b>-OAP sectorielle « viticole » :</b> Une OAP spécifique est dédiée à la filière viticole, de manière à encadrer qualitativement le développement des projets. Chaque secteur AUXv doit respecter un coefficient de pleine-terre de 20%, en apportant sur cette surface, une plus-value environnementale et paysagère (couverts mellifères, plantations ...), dans un souci de meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage dans les projets de la filière, à la hauteur du savoir-faire local (volonté d'être reconnu Patrimoine culturel immatériel français de l'Unesco).</p>



AR Prefecture 016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<p>Emploi qui se concentre sur les polarités, notamment Cognac/Châteaubernard.</p> <p>La consommation foncière liée aux activités économiques est principalement effectuée au sein ou à proximité des grands pôles.</p>	<p><b>La répartition de l'activité économique et de l'emploi sur le territoire.</b></p>	<p><b>Objectif 2.A.2.</b> <b>Optimiser le développement des zones d'activité économique</b></p>	<p><b>-règlement graphique :</b> Au-delà des secteurs économiques existants zonés en UX et de l'évaluation des surfaces encore mobilisables en leur sein (peu de foncier disponible au sein des zones existantes), le maillage des zones AUX suit le scénario économique retenu par la collectivité, en compatibilité avec les surfaces maximales allouées par le SCOT.</p>
<p>Un territoire très contraint pour l'implantation des éoliennes et des projets à l'étude concernant le photovoltaïque.</p> <p>Présence de beaucoup d'anciens sites d'extraction miniers.</p>	<p><b>La part des énergies renouvelables.</b></p>	<p><b>Objectif 2.A.3.</b> <b>Anticiper et encadrer le développement des énergies renouvelables</b></p>	<p><b>-OAP thématique « Climat, air, énergie » :</b> développe des principes pour permettre et bien encadrer le développement des énergies renouvelable, dans le respect des paysages et des particularités territoriales (lien avec la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente).</p> <p><b>-règlement graphique :</b> Des STECAL NPV ont été positionnés pour répondre aux projets de développement de parcs photovoltaïques essentiellement sur d'anciens sites d'extraction (carrières), conformément aux dispositions de la <u>charte départementale pour le développement des installations photovoltaïques au sol</u> (Chambre d'Agriculture 16) pour l'incitation au développement des énergies solaires sur les sites pollués, dégradés ou déjà artificialisés.</p> <p><b>-règlement écrit :</b> Le règlement encadre bien les secteurs NPV et autorise, dans certaines autres zones et secteurs le photovoltaïque de toitures, sous condition de bonne intégration.</p>
<p>Un territoire qui ne contient pas d'élément attracteur touristique fort mais riche d'un patrimoine bâti intéressant, de quelques sites emblématiques et de la présence de l'épine dorsale du fleuve Charente.</p>	<p><b>La place du tourisme dans le développement du territoire.</b></p>	<p><b>Objectif 2.A.4. Faire du tourisme un outil d'accompagnement et de diversification de l'économie</b></p>	<p><b>-règlement graphique :</b> Des STECAL spécifiques pour l'hébergement et l'accueil touristiques sont été positionnés sur le territoire, en s'appuyant sur les atouts du territoire (œnotourisme ou vallée de la Charente et lien avec la Flow Vélo par exemple). Des emplacements réservés délimitent des espaces dédiés au développement des liaisons douces, chemins, pistes</p>

AR Prefecture 016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
			<p>vélo, aménagement de parkings pour accueil touristique ...).</p> <p><b>-règlement écrit :</b> Le règlement permet, tout en encadrant strictement, le développement du tourisme vert, notamment par le biais des STECAL. Même si la constructibilité y est rendue possible, elle reste limitée et doit permettre de maintenir la dominante naturelle et paysagère des lieux. Le règlement des zones U autorise aussi la destination « hébergement hôtelier », pour permettre de diversifier la gamme d'hébergement proposée sur le territoire.</p>
Orientation 2.B. Développer l'accueil de tous les publics			
<p>Population quasi stable depuis 50 ans ; scénario INSEE départemental qui amènerait 1600 habitants supplémentaires sur Gd Cognac à l'horizon 2035.</p> <p>Plus d'emplois que d'actifs occupés. Perspectives importantes de développement économique à moyen terme pourraient nécessiter un développement de l'habitat pour accueillir de nouveaux travailleurs.</p>	<p><b>Le développement, la répartition de la population sur le territoire ; l'attractivité résidentielle</b></p>	<p><b>Objectif 2.B.1. Assurer un dynamisme démographique pour accompagner le développement économique du territoire</b></p> <p><b>Objectif 2.B.2. Répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT</b></p>	<p><b>L'objectif de production de logements a été calculé à partir de l'ambition démographique affichée dans le SCoT récemment approuvé (croisement point mort + TCAM). La ventilation de ces objectifs par communes a ensuite été établie suivant un scénario retenu par la collectivité et croisant des critères précis (voir justificatif).</b></p> <p><b>-règlement graphique :</b> Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance) et en suivant les objectifs définis par l'armature territoriale du SCoT.</p>
<p>Parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille, avec un fort vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages.</p> <p>Population qui vieillit un peu plus qu'ailleurs.</p>	<p><b>L'adaptation de l'habitat aux évolutions de population.</b></p> <p><b>L'attractivité du territoire pour les jeunes ; la prise</b></p>	<p><b>Objectif 2.B.3. Diversifier l'offre de nouveaux logements pour s'adapter à l'évolution de la population et aux nouveaux publics</b></p>	<p><b>Le projet de PLUi rend possible la mise en œuvre des orientations définies dans le cadre du PLH et notamment l'orientation 2 « Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété » et l'orientation 3 « Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours</b></p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<p>016-200070514-20251210-D2025-389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025</p> <p><b>Constat</b>  Population âgée, dont le nombre stagne, et dont la proportion augmente (puisque la population globale stagne)  Logement social concentré dans les polarités, de grande taille et collectif, alors que la demande porte sur des logements plus petits, et en individuel.</p>	<p><b>en compte des besoins de la population âgée.</b></p> <p><b>L'adaptation du logement social à l'évolution de la demande ; la mixité sociale.</b></p>		<p><i>résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire ».</i></p> <p><b>-règlement graphique :</b> Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance) et en suivant les objectifs définis par l'armature territoriale du SCoT.</p> <p><b>-règlement écrit :</b> Le règlement des zones U et AU reste assez souple en termes de gabarits de constructions (hauteur, implantations, mitoyenneté ...), permettant une diversité de typologie de projet (habitat intermédiaire, petit collectif, habitat individuel, maisons mitoyennes ...), ouvrant un panel d'offre en logements plus vaste pour l'accueil de différents profils de ménages.</p> <p><b>-OAP sectorielles à vocation d'habitat :</b> Ces OAP, dans leurs dispositions écrites, encouragent à la mixité des typologies d'habitat. Sur certaines zones identifiées (comme à Jarnac) elles imposent un pourcentage de logements sociaux à produire au sein du futur quartier.</p>
<p>Gens du voyage : manque d'une aire pour les rassemblements saisonniers, et manque de terrains pour la résidentialisation.</p>	<p><b>L'offre de terrains d'hébergements et d'accueil pour les gens du voyage.</b></p>	<p><b>Objectif 2.B.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage</b></p>	<p><b>-Règlement :</b> Mise en place de STECAL « NGDV » afin d'encadrer les terrains familiaux de Segonzac, les 3 aires d'accueil permanentes existantes (Jarnac, Cognac, Châteauneuf) ainsi que l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente.</p> <p>Par ailleurs, la localisation de l'Aire de Grand Passage est en cours de réflexion à l'échelle de l'Agglomération de Grand Cognac.</p> <p>Grand Cognac avait pour projet la réalisation d'une aire de grands passages sur le site des Mullons, sur la commune de Saint Brice, initié par délibération du conseil communautaire en juin 2019. Le site des Mullons se trouvant en zone Natura 2000, des études environnementales et de faisabilité ont été menées par un bureau d'études spécialisé et la SPL Gama missionnés par Grand Cognac ; les résultats de ces</p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 212 656 292"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div>			<p>études ont été présentées au bureau communautaire le 16 mars 2023, et ont conduit à la décision d'abandonner la réalisation du projet sur ce site.</p> <p>En effet, les enjeux environnementaux se sont révélés forts sur une partie du site, nécessitant une compensation à hauteur de 10 hectares, sans évitement possible compte tenu des caractéristiques d'une aire de grands passages. D'autres problématiques importantes ont également été confirmées, comme la maîtrise incomplète du foncier nécessitant une DUP et des expropriations. Enfin le coût estimatif du projet a été chiffré à environ deux millions d'euros, sans compter les surcoûts potentiels liés à la dépollution du site.</p> <p>Toutefois, les élus de Grand Cognac entendent bien se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Charente et pour ce faire mettre en place une aire de grands passages. Ainsi, l'agglomération poursuit activement la recherche d'un terrain correspondant aux critères de cet équipement, et à proximité des principaux axes de circulation, dans le contexte d'un foncier particulièrement contraint sur le territoire.</p> <p>Dans l'attente de la réalisation de cet équipement pérenne, Grand Cognac mettra en place pour chaque saison une aire de grands passages provisoire à Cognac, sur la prairie de la Faïencerie.</p> <p>En effet, la municipalité de Cognac, qui avait gracieusement mis à disposition ce terrain pour les saisons 2022 et 2023, a proposé à la Communauté d'agglomération de lui louer cet espace jusqu'en 2026 pour l'accueil des grands passages saisonniers.</p> <p>Par ailleurs Grand Cognac est déjà fortement engagé en matière d'accueil des gens du voyage sur son territoire : l'aire de passage de Châteauneuf-sur-Charente, qui permet d'accueillir une cinquantaine de caravanes, est</p>

AR Prefecture		Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction règlementaire
016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025				désormais parfaitement opérationnelle. De plus, des travaux d'amélioration de l'aire d'accueil de Cognac ont été réalisés en 2022, et Grand Cognac porte un projet d'habitat adapté à Angeac-Charente (acquisition d'une maison avec terrain appartenant au SMAGVC, réhabilitation complète et mise en location à terme à une famille de gens du voyage). Enfin, deux terrains familiaux sur la commune de Segonzac ont été achevés en 2023.
Orientation 2.C. Connecter le territoire				
Territoire très ouvert sur l'extérieur (principalement grâce à l'exportation du cognac) et aux voies de communication majeures (fleuve, voie ferrée ...).	La pérennisation de l'ouverture sur les territoires voisins.	Objectif 2.C.1. Favoriser les synergies avec les territoires voisins	-règlement graphique : Un certain nombre d'emplacements réservés ont été délimités pour faciliter des accès ou desserte de zones, pour désenclaver certains secteurs ... A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare de Cognac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins).	
Territoire un peu enclavé (pas de desserte autoroutière, pas de ligne TGV et deux axes routiers primordiaux (RD731 et RN141)).	Le désenclavement du territoire par des axes de communication.	Objectif 2.C.2. Désenclaver le territoire en renforçant les grands axes de communication		
Manque de desserte numérique (internet haut débit, couverture téléphonie mobile).	L'accès au numérique pour la population.	Objectif 2.C.3. Favoriser l'accès au numérique	-règlement écrit : Le règlement encadre les implantations des infrastructures de ce type, il veille à ne pas compromettre ce type d'installation pour le déploiement de l'offre électronique et numérique.	
Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire				
Orientation 3.A. Assurer une qualité de vie pour tous : Améliorer les conditions de vie des habitants				
Économie fortement spécialisée, risque de fragilité économique en cas de crise.	La solidité économique du territoire en cas de crise éventuelle.	Objectif 3.A.1. Encourager l'alimentation locale et de proximité, notamment via le	-règlement graphique : Les secteurs Nm, secteurs de bords de Charente dédiés à la pratique du maraichage sur des secteurs sensibles, permettent de répondre à cet objectif. Ils ont été définis en étroite collaboration avec les services de Grand Cognac, en prolongement des	



AR Prefecture 016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
		développement du maraîchage	<p>réflexions en cours sur le Projet Alimentaire Territorial (PAT).</p> <p><b>-règlement écrit :</b> Le règlement des zones A et N ne bloque pas le développement des pratiques de maraîchage (les serres démontables y sont autorisées). En complément de ces zones, le maraîchage peut donc aussi ponctuellement venir prendre place sur les secteurs Nm identifiés et dont le règlement écrit autorise les constructions et installations nouvelles uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'activité de maraîchage et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre le volume de stockage de la crue.</p>
Désertification médicale, notamment dans les communes rurales.	L'accès aux soins pour la population.	Objectif 3.A.2. Faciliter l'accès aux soins	<p><b>-règlement écrit :</b> La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) permet de laisser la possibilité aux services et activités de soin de trouver leur place au sein de ce tissu central. La souplesse quant aux règles de gabarit permet aussi d'élargir les possibilités d'implanter différents types de bâtiments (dans le respect d'une bonne intégration avec le voisinage et sans création de conflit d'usage).</p> <p><b>-règlement graphique :</b> la délimitation des zones U permet de garder une certaine compacité des bourgs et ainsi un regroupement des services et équipements qui peuvent s'y développer (notamment l'offre de soins).</p>
Des rapports parfois délicats entre monde agricole, viticole et société.	La cohabitation, conflictuelle ou apaisée, entre activité agricole/viticole et autres habitants du territoire.	Objectif 3.A.3. Minimiser les conflits d'usage entre habitat et activités générant des nuisances ou des risques	<p><b>-règlement graphique :</b> Le choix de localisation des zones à urbaniser, ainsi que des potentiels mobilisables (dents creuses, changements de destination) se sont effectués en tenant compte de ces possibles conflits d'usage (pour les éviter).</p> <p><b>-règlement écrit :</b> Le règlement des zones en général autorise certaines constructions, en précisant de manière systématique, qu'elles doivent remplir la condition de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des autres destinations autorisées dans la zone. De plus, le règlement écrit, dans ses dispositions communes à toutes les zones, impose</p>

AR Prefecture		Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
016-200070514-20251210-D2025_389-DE Reçu le 11/12/2025 Publié le 11/12/2025				<p>que les clôtures en limite avec les zones A et N soient plantées de haies végétales d'essences locales.</p> <p>- <b>OAP</b> : Les OAP sectorielles imposent, au niveau des dispositions spécifiques à certains secteurs (OAP dessinées), la plantation de haies sur les franges des zones AU, comme un premier écran de protection (mais aussi d'intégration paysagère) et de limitation des conflits d'usage.</p>
Un parc de logements économes. Le phénomène national de précarité énergétique auquel Grand cognac n'échappe pas.		<b>La lutte contre la précarité énergétique.</b>	<b>Objectif 3.A.4.</b> Favoriser la performance énergétique des bâtiments	<p>- <b>OAP</b> : L'OAP thématique « climat, air et énergie » expose des principes pour la conception bioclimatique des bâtiments. Les OAP sectorielles développent également des principes pour optimiser au mieux les apports énergétiques et ainsi s'inscrire dans une démarche de recherche de sobriété énergétique, dès les premières phases de conception des projets (phases pré-opérationnelles).</p>
<b>Orientation 3.B. Assurer une qualité de vie pour tous : Faciliter les mobilités et l'accessibilité</b>				
Aires de covoiturages peu développées, forte dépendance à la voiture individuelle ; pistes cyclables, espaces piétons, zones de rencontre... Encore peu développés.		<b>La place des alternatives à la voiture individuelle dans les déplacements.</b>	<b>Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des alternatives à la voiture individuelle</b>	<p>- <b>Règlement graphique</b> : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant) ou pour la création d'une aire de covoiturage (exemple sur Cherves-Richemont). A noter que des emplacements réservés ont également été prévus pour permettre l'aménagement d'un pôle multimodal autour de la gare de Jarnac (lieu d'échange et de lien avec les territoires voisins).</p> <p>- <b>Règlement écrit</b> : La recherche de mixité sociale et fonctionnelle au sein des centralités (zones U mixtes) vise également à favoriser le recours aux modes de déplacements actifs.</p>
Ale et fonctionnelle dans les centralités permet aussi d'encourager les déplacements par modes actifs.		<b>La découverte du territoire par les cheminements doux.</b>	<b>Objectif 3.B.2.</b> Préserver, développer et relier entre eux les cheminements doux	<p>- <b>Règlement graphique</b> : Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation de liaisons douces (complément du réseau existant).</p>

AR <b>Prefecture</b>	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div>016-200070514-20251210-D2025_389-DE</div> <div>Reçu le 11/12/2025</div> <div>Publié le 11/12/2025</div>	<p><b>L'accès aux équipements et services.</b></p>	<p><b>Objectif 3.B.3. A</b> l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien</p>	<p><b>- Règlement graphique :</b> Positionnement des secteurs AUE de manière à éviter l'éloignement des nouveaux équipements (au cas par cas, suivant la typologie de chaque équipement). De plus, les zones urbaines mixtes « zones U » favorisent la mixité fonctionnelle dans le but de faire cohabiter, au sein des enveloppes urbaines existantes, à la fois commerces, équipements, services et habitat, notamment dans un souci de permettre d'avoir des « bourgs des courtes distances ».</p>
<b>Orientation 3.C. Préserver et améliorer le cadre de vie</b>			
<p>Clôtures récentes de faible qualité, murs en parpaings non enduits. Certaines portions de paysage pourraient être mieux mises en valeur (entrées de ville, franges bâties). Des bâtiments ou installations liés aux activités agricoles, artisanales et industrielles aux dimensions de plus en plus importantes, rendant leur intégration paysagère plus difficile.</p>	<p><b>La qualité paysagère du territoire.</b></p>	<p><b>Objectif 3.C.1.</b> <b>Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère</b></p>	<p><b>-règlement écrit :</b> Les règles sur l'aspect extérieur visent à encadrer une certaine qualité architecturale des projets, sans empêcher la création architecturale et le vocabulaire contemporain. Le règlement fait régulièrement un renvoi vers les orientations de la charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente-pays du cognac, qui sont présentées en annexe du règlement écrit, leur conférant une valeur réglementaire. La souplesse des règles d'implantation et de hauteur permettent de proposer une démarche « d'urbanisme de projets » et non « d'urbanisme de normes », propice à une meilleure appréhension du contexte dans lequel chaque projet s'insère.</p> <p><b>- OAP :</b> Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à garantir une certaine qualité architecturale et urbaine des projets en tenant compte de l'environnement rapproché ou plus lointain de chaque projet. Un regard transversal (paysage, environnement, mobilités, patrimoine, lien social, fonctionnement urbain, consommation foncière ...) est porté sur chaque site pour encadrer au mieux, sans nuire à la création architecturale, chaque projet de développement, qu'il soit résidentiel, économique, viticole ou à vocation d'équipements.</p>

AR <b>Prefecture</b>	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 212 568 285"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div>		<p><b>Objectif 3.C.2. Penser les aménagements à l'échelle de l'ilot plutôt qu'à la parcelle lors de la mobilisation de potentiels existants et dans les extensions urbaines</b></p>	<p>- <b>OAP</b> : Les OAP sectorielles à vocation d'habitat (extension ou intensification) oblige à une prise en compte globale pour l'aménagement d'un secteur, qu'il soit en densification ou en extension, de manière à éviter l'urbanisation « au coup par coup » sans réflexion d'ensemble. Sur certaines zones à enjeux ou complexes, un schéma dessiné vient compléter les dispositions écrites, de manière à visualiser le schéma d'aménagement d'ensemble dans lequel le projet, même s'il est partiel, doit s'insérer.</p>
<p>La présence d'un important patrimoine paysager et bâti : parcs parfois associés à du bâti, lavoirs, maisons de vigne, ponts, sites inscrits et classés...</p>	<p><b>La préservation du patrimoine paysager et bâti.</b></p>	<p><b>Objectif 3.C.3. Préserver et protéger le patrimoine paysager et bâti</b></p>	<p>En parallèle de l'élaboration du PLUi, une démarche de Périmètre Délimités des Abords (PDA) a été menée afin de mieux faire coïncider protection patrimoniale et avis de l'ABF avec les réalités de covisibilité sur le terrain. Cette démarche permet de mieux prendre en compte la dimension patrimoniale et de mieux l'encadrer. Les deux démarches de PLUi et de PDA ont été menées conjointement et dans un souci de cohérence des zonages et des règles établies pour la protection patrimoniale.</p> <p>- <b>Règlement graphique</b> : Les éléments de patrimoine sont repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- <b>règlement écrit</b> : Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un paysage typique du terroir du cognac, à la fois beau du point de vue paysager et architectural, mais aussi maintenu dans ses fonctionnalités écologiques.</p> <p>- <b>OAP</b> : Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, visent à accompagner au mieux les projets pour ne pas dénaturer le patrimoine en place, qu'il soit paysager ou bâti.</p>

AR Prefecture	Enjeu	Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<div data-bbox="62 209 658 293"> 016-200070514-20251210-D2025_389-DE  Reçu le 11/12/2025  Publié le 11/12/2025 </div> <p data-bbox="300 453 658 692">La diminution du linéaire de haies en lien avec l'évolution des pratiques culturelles et les remembrements. Les motifs emblématiques des arbres isolés et des vergers en très forte régression. Des bosquet et boisements largement présents sur le territoire.</p>	<p data-bbox="734 517 949 596"><b>La préservation de l'identité paysagère arborée du territoire.</b></p>	<p data-bbox="1093 437 1308 676"><b>Objectif 3.C.4.</b> <b>Préserver les motifs arborés pour leurs intérêts environnementaux, paysagers et d'évitement des conflits d'usage</b></p>	<p data-bbox="1413 229 1968 405"><b>Règlement graphique :</b> Les éléments de patrimoine constitutif de la trame verte et bleue, et plus particulièrement les bois, haies et alignements d'arbres sont repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Un certain nombre d'EBC ont aussi été repérés.</p> <p data-bbox="1413 437 1968 708"><b>-règlement écrit :</b> Les règles de protection des éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver le patrimoine paysager et arboré, premier élément structurant et qui peut créer un premier écran de protection face aux conflits d'usage, tout en apportant une plus-value environnementale et paysagère. La règle pour les EBC permet d'apporter une protection renforcée et stricte sur certains boisements identifiés.</p> <p data-bbox="1413 740 1968 884"><b>- OAP :</b> Les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, imposent des plantations sur les franges des nouveaux projets, ou des implantations spécifiques ou un coefficient de pleine terre (site viticole) qui sont autant de règles tendant vers un évitement des conflits d'usage.</p>