CONCERTATION DU PUBLIC

Une évolution du PLUi du Confolentais pour permettre l'implantation d'un projet touristique et la correction « d'erreurs matérielles »

Procédure de Modification 5 du PLUi du Confolentais

Une procédure d'évolution du PLUi pour permettre un projet touristique

La modification n°5 du PLUi concerne la création **d'hébergements touristiques légers sur la commune de Lesterps** (lieu-dit Tagibeau)**.** Pour ce faire, **le règlement graphique doit être adapté et une zone Al (secteur spécifique de la zone agricole à vocation touristique) est créée afin de bien encadrer l'implantation de nouvelles installations**.

Celle-ci permet en effet la mise en œuvre d'un **projet touristique adapté au contexte agricole du projet**, en garantissant notamment un **très faible impact sur les sols** grâce à une faible emprise au sol et une **totale réversibilité des installations**. Grâce à cela, le terrain peut potentiellement, le cas échéant, être réemployé pour des activités agricoles. Toutefois, il doit bien être noté que **le terrain n'est aujourd'hui pas utilisé pour des activités agricoles**.

Les hébergements touristiques sont autorisés à la condition d'être complètement réversibles, **sans fondation pérenne**. Par ailleurs, les dispositions en matière de stationnement proposent un rappel de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, pour que les porteurs de projet soient invités à **localiser les espaces de stationnement à l'endroit le plus adéquat** : soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans son environnement immédiat. En effet, pour des raisons de maintien des qualités paysagères des sites, de préservation de la perméabilité des sols, ou encore de fonctionnalité (limitation des circulations automobiles), il peut être préférable de réaliser les espaces de stationnement non pas sur le terrain d'assiette, mais à proximité.

Ces hébergements s'inscrivent dans la démarche d'un **projet le plus vertueux possible sur le plan environnemental**. Le projet prévoit la création de **5 dômes géodésiques** entièrement démontables, implantés en recul d'environ 50 mètres par rapport à l'axe de la D82 en limite, en recul de 60 mètres par rapport au chemin blanc de la commune de Lesterps et 40 mètres pour celle du fond du terrain. Chaque dôme aura une **emprise d'environ 35m²**.

Les hébergements légers de loisirs seront raccordés à l'électricité et à l'eau des réseaux existants de la Villa Tagibao (gîte déjà existant à proximité), située sur la parcelle voisine. Ils seront également équipés d'un séparateur et d'un système de rétention des eaux usées sous la forme d'un bassin de rétention écologique avec des plantes filtrantes.

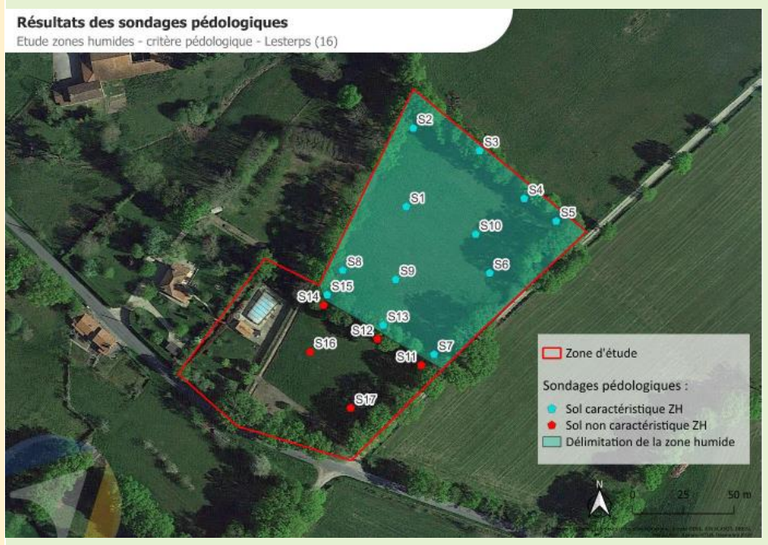
Exemple d'un hébergement sous la forme de dôme géodésique

AVANT

APRES

Modification du règlement graphique (plan de zonage)

La réalisation préalable d'une évaluation environnementale du projet



Cartographie des sondages pédologiques et zones humides critère pédologique ; Extraits de l'Etude Zones Humides – Critère pédologique, MTDA

Pour garantir un impact le plus faible possible sur l'environnement, **la Communauté de communes a souhaité réaliser une expertise pédologique** (analyse des sols) afin de s'assurer de la présence ou non de zone humide sur le site de projet. **L'étude a conclut sur la présence de zone humide**.

Aussi, dans la perspective d'une parfaite prise en compte de l'environnement dès le début de la mise en œuvre du projet, la collectivité a ainsi souhaité soumettre la procédure d'évolution du PLUi à évaluation environnementale, pour s'assurer de la mise en œuvre adaptée de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».

En l'absence de possibilité d'éviter tout impact par une relocalisation des installation (l'ensemble de la parcelle nord étant concerné par des sols humides et la parcelle au sud ne peut accueillir l'ensemble des installations projetées et nécessaires à l'équilibre financier du projet), il a été fait le choix de **réduire l'impact : les installations seront de faible ampleur, totalement réversibles et édifiées sans fondation**. Ceci permet un **très faible impact sur la qualité des sols**, et la remise en l'état du site le cas échéant, en cas de cessation de l'activité. Par ailleurs, **la possibilité de déplacer les installations peut également favoriser le maintien de la qualité des sols**.

La correction d'erreurs dites « matérielles » du PLUi, permettant d'améliorer la cohérence générale du document

Par ailleurs, certaines erreurs ont été identifiées dans le PLUi et ont dû être corrigées. Ces erreurs **ne modifient que de manière marginale les droits à construire sur le territoire et permettent simplement de mettre en cohérence le document** sans en modifier véritablement les dispositions.

Questions et remarques à adresser à urbanisme-cccl@charente-limousine.fr
ou par courrier CC Charente Limousine - 8 rue Fontaine des Jardins, 16500 CONFOLENS
www.charente-limousine.fr