

# Une évolution du PLUi du Confolentais pour permettre la confortation d'activités économiques, l'implantation d'un projet agritouristique et la correction « d'erreurs matérielles »

Procédures de Modifications 1, 2, 3 et 4 du PLUi du Confolentais

## ► La confortation d'activités économiques déjà en place sur le territoire

L'une des modifications (n°1) concerne l'**extension d'un commerce**, déjà implanté sur le territoire, pour des réserves de stockage à Champagne-Mouton. En effet, l'extension du bâtiment n'est actuellement pas envisageable car le plan de zonage du PLUi en vigueur stipule que la parcelle où est implanté le commerce est à vocation résidentielle.

Cette modification n'induit **pas de nouvelle consommation des sols**, mais permet de conforter la présence de la moyenne surface commerciale actuellement existante par l'adaptation du règlement graphique à l'occupation effective du sol.



Site concerné par la modification n°1



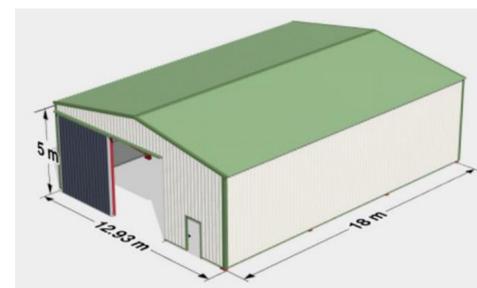
Projection des ouvertures souhaitées sur l'ancien hangar agricole

Une autre modification (n°3) concerne également la confortation d'une activité économique déjà implantée sur le territoire, au Vieux-Cérier. Elle vise à permettre la **création d'une unité artisanale** (espaces de stockage, vestiaires et sanitaires) **au sein d'un ancien hangar agricole aujourd'hui inutilisé**. Le changement de zonage permettra ainsi la **création d'ouvertures dans une ancienne grange**. Les changements envisagés induisent une **requalification des façades**, mais **aucune évolution de l'emprise au sol de la construction**.

La réadaptation de cette ancienne grange pour des activités artisanales permet de réemployer un bâti existant inutilisé, dans une logique de **sobriété foncière**, en répondant à un besoin économique sans pour autant procéder à une artificialisation nouvelle des sols.

Enfin, la dernière modification (n°4) concernant également la confortation d'une activité économique vise à ajuster le règlement graphique du PLUi dans le but de permettre la **création d'un atelier de chaudronnerie mécanique** (activité déjà existante dans le village). L'emplacement est situé sur une parcelle enclavée et en continuité directe des constructions existantes.

Le bâtiment aura un **impact modéré sur les paysages** du hameau (il est de faible ampleur et sa hauteur sera en dessous des exigences réglementaires). Les nuisances induites (notamment sonores) vis-à-vis des riverains à proximité seront également limitées car les activités projetées dans l'atelier (métallerie-feronnerie) seront conduites conformément à la réglementation en vigueur et **ne généreront pas de nuisances spécifiques** (bruit, rejets polluants). Aussi, concernant l'assainissement des eaux pluviales, conformément aux dispositions générales du règlement écrit, les eaux de surface devront être gérées sur le terrain, suivant un principe de « **zéro rejet** ».



Modélisation du projet de création d'un bâtiment pour un atelier de chaudronnerie mécanique

## ► Une procédure d'évolution du PLUi pour permettre un projet agritouristique



OAP sectorielle touristique



Exemple des hébergements envisagés

La modification n°2 du PLUi concerne la création d'**hébergements touristiques légers** dans le cadre d'un projet agritouristique. Pour ce faire, le règlement graphique doit être adapté et une **OAP sectorielle touristique** est créée afin de préciser le parti d'aménagement et de spécifier le caractère paysager des constructions. Ainsi, la modification du PLUi entend permettre l'identification de certaines parcelles en zone NI (zone naturelle d'activités et de loisirs) afin de rendre possible l'**installation d'hébergements touristiques**.

Ces hébergements s'inscrivent dans la démarche d'un **projet le plus vertueux possible sur le plan environnemental**. En effet, ils ne nécessiteront pas de raccordement aux principaux réseaux urbains (assainissement, eau potable, voirie), seront presque totalement autonomes en énergie et seront construits à partir de matériaux de récupération.

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

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 les dispositions.