



Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Confolentais

Rapport de présentation de la modification du PLUi

Modification n°1

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A . Introduction et choix de la procédure

La Communauté de Communes du Confolentais a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire le 9 mars 2020.

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite faire évoluer son PLUi. La présente procédure de modification du PLUi du Confolentais entend mettre en œuvre plusieurs ajustements du dispositif réglementaire de faible ampleur (correction d'erreurs matérielles). Ces modifications concernent le règlement graphique et les OAP suivantes :

- Modification du règlement graphique sur le secteur de Champagne-Mouton afin de permettre une extension pour des réserves de stockage du commerce déjà implanté sur la parcelle concernée ;
- Correction d'une erreur dans la désignation de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière à Confolens ;
- Correction d'une erreur matérielle dans l'OAP n°3 « Les Chatelards » à Confolens et mise en adéquation du règlement graphique à l'OAP ;
- Correction d'une erreur matérielle dans l'OAP n°3 à Ansac-sur-Vienne concernant une parcelle à réintégrer dans le règlement ;
- Correction d'une erreur matérielle dans l'OAP n°1 de Confolens « Les Pavats » induisant la suppression d'une parcelle.

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur le territoire de la Communauté de Communes du Confolentais, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLUi.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU (ou PLUi) doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de correction de dispositions dans le règlement, de mises à jour des orientations d'aménagements et de programmation et de modifications mineures sur le plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.**

A . Introduction et choix de la procédure

Par ailleurs, les présentes modifications de la modification n°1 sont pour l'essentiel **des ajustements d'erreurs matérielles**, qui ne font en tout état de cause pas l'objet d'évaluation environnementale. En effet, selon l'article R104-12 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme **ne font pas l'objet d'évaluations environnementales pour les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.**

Par ailleurs, la modification de zonage ciblée sur la commune de Champagne-Mouton n'induit pas d'évolution de l'occupation des sols, représentant une correction d'erreur dans la délimitation du zonage, qui n'a pas d'impact direct prévisible sur l'environnement.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de procéder à une **saisine de la Mission régionale de l'autorité environnementale** pour l'analyse au cas par cas de la procédure de modification avant d'engager une évaluation environnementale potentielle.

Aussi, dans les cas où les enjeux environnementaux apparaissent suffisamment élevés pour nécessiter une attention spécifique en matière environnementale, la collectivité préfère procéder à une évaluation environnementale de la procédure dès l'entame du travail sur celle-ci, ceci afin de prendre en compte les enjeux environnementaux au plus tôt et de mettre en œuvre un travail itératif permettant de valoriser la prise en compte de l'environnement dans le projet. En effet, la démarche de la collectivité en matière d'évaluation environnementale se veut vertueuse et vise à mettre en œuvre systématiquement la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». C'est notamment le cas dans plusieurs autres procédures actuellement en cours devant permettre l'évolution du document d'urbanisme.

A . Introduction et choix de la procédure

Les étapes de la procédure :

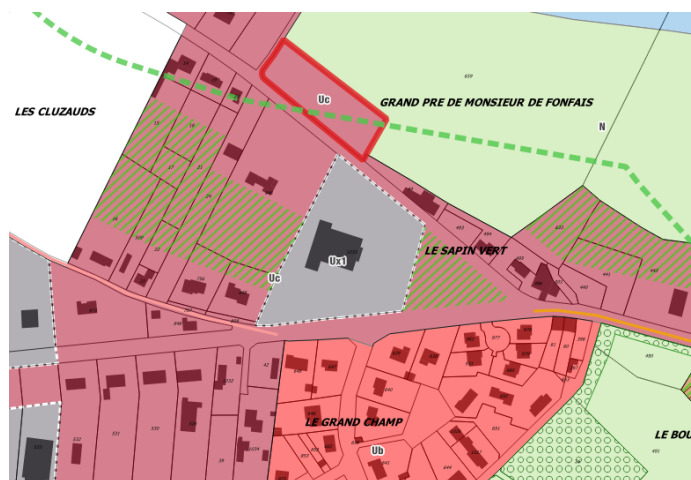
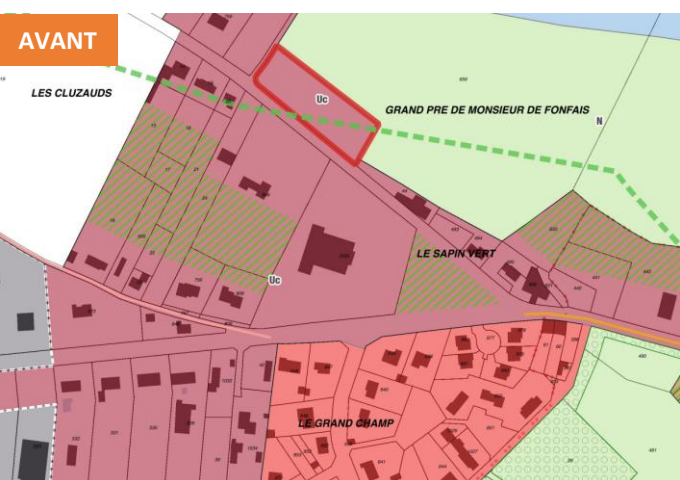
La présente procédure de modification du PLUi a suivi les étapes suivantes :

- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire Del2022_112 du 28 juin 2022,
- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire, annulant la délibération Del2022_112, Del2023_040 du 15 mars 2023,
- Prescription de modification n°1 du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire, annulant la délibération Del2023_040, Del2024_150 du 18 Septembre 2024,
- Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Confolentais (16) porté par la communauté de communes Charente Limousine N° MRAe 2024ACNA117, en date du 17 octobre 2024
- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) du Confolentais – décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, Del2024_197 du 11 décembre 2024

B. Présentation et justification des modifications

Correction d'erreurs matérielles (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle C1033 (passage de Uc en Ux1) afin de permettre l'extension pour des réserves de stockage du commerce déjà implanté sur cette parcelle (Champagne-Mouton).



JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette modification permettra l'extension pour des réserves de stockage du commerce déjà implanté sur cette parcelle à Champagne-Mouton. En effet, l'extension du bâtiment ne serait pas possible dans le cas où un zonage en zone Uc était conservé, celui-ci ayant une vocation résidentielle.

Aussi, 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, lui appliquant le règlement de la zone Ux1, le plus adapté pour une telle destination de construction.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d’erreurs matérielles (modifications du règlement)

- Erreur dans la désignation de l'emplacement réservé pour extension du cimetière (noté comme destiné à route) à Confolens.

AVANT

Référence ER	COMMUNE	Destination	Surface (m2)	Parcelle(s) concernée(s)	BENEFICIAIRE
ER_I3	CONFOLENS	Aménagement de voirie	5229.62	OE1017	Commune de Confolens
				AK0406	
				AK0329	
				AK0301	
				AK0448	
				AK0407	
				AK0303	
				AK0449	

APRES

Référence ER	COMMUNE	Destination	Surface (m2)	Parcelle(s) concernée(s)	BENEFICIAIRE
ER_I3	CONFOLENS	Extension de cimetière	5229.62	OE1017	Commune de Confolens
				AK0406	
				AK0329	
				AK0301	
				AK0448	
				AK0407	
				AK0303	
				AK0449	

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Cette modification du règlement (liste des prescriptions graphiques) corrige une erreur matérielle dans la destination de l’emplacement réservé, devant permettre à terme l’extension du cimetière de Confolens.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d’erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l'OAP n°3 « Les Chatelards » (p.138 des OAP) : ajustement des numéros de parcelles (la parcelle 35 est intégrée au tableau), mise en adéquation du règlement graphique à l’OAP pour les parcelles 28 et 29 (Confolens).

AVANT

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
Ub	AC 35	0,7 ha	0,7 ha	0,7 ha
1AU	A 201 et 22, 353 en partie AC 27, 28, 29,95	2,2 ha	2,2 ha	1,8 ha
2AU	A 22 en partie	0,8 ha	0,8 ha	0,7 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	3,7 ha	3,7 ha	3,2 ha

APRES

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
Ub	AC 35	0,7 ha	0,7 ha	0,7 ha
1AU	A 201 et 22, 353 en partie AC 27, 35, 95	2,1 ha	2,1 ha	1,7 ha
2AU	A 22 en partie	0,8 ha	0,8 ha	0,7 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	3,6 ha	3,6 ha	3,1 ha

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Cette modification permet la correction d’une erreur matérielle dans la désignation des parcelles concernées par l’OAP « Les Chatelards » par la suppression du tableau des parcelles 28 et 29 (voir ci-après) et répare l'oubli de la parcelle 35 dans le tableau des parcelles concernées par l'OAP (mise en cohérence avec le règlement graphique et le plan de l'OAP).

Les parcelles 28 et 29 font partie d’un fond de jardin existant lié à la construction édifée sur les parcelles 31 et 32. Les parcelles 28 et 29 font donc partie d’un ensemble cohérent, qu’il convient d’extraire de l’OAP et d’identifier en zone Ub, zonage adapté à ce terrain d’une forme urbaine d’habitat pavillonnaire.

Par ailleurs, il doit être rappelé que ces parcelles ne sont pas identifiées sur le plan de l’OAP, qui est le document de référence pour l’application de celle-ci. De surcroît, c’est ce document qui témoigne le plus précisément de la volonté des élus concernant l’aménagement de ce secteur, en particulier à propos des parcelles effectivement concernées.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d’erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l’OAP n°3 « Nord Bourg » (p.82 des OAP) : la parcelle C117 doit être réintégrée dans le tableau (Ansac-sur-Vienne).

AVANT

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone Ub	C 119, 121, 122, 123.	1 ha	1 ha	0,8 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	1 ha	1 ha	0,8 ha

APRES

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone Ub	C 117, 119, 121, 122, 123.	1 ha	1 ha	0,8 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	1 ha	1 ha	0,8 ha

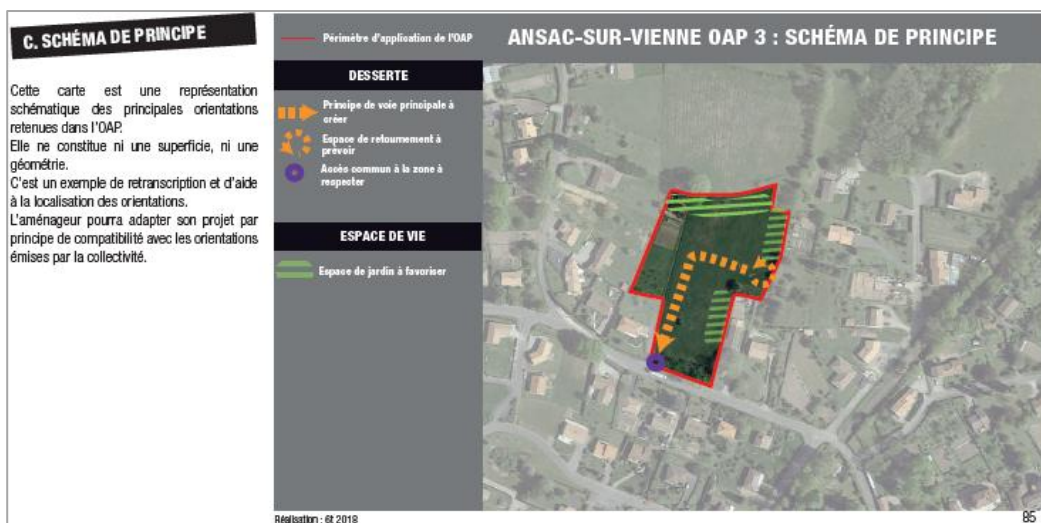
JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Cette modification permet la correction d’une erreur matérielle et d’ajouter une parcelle manquante, dans le tableau mettant en évidence le périmètre de l’OAP. C’est uniquement ce tableau ci-dessus qui est modifié. En effet, le plan de zonage indique bien la parcelle C117 comme faisant partie du secteur d’OAP, de même que le schéma de principe de l’OAP. Ce changement ne constitue pas une évolution de l’ampleur de l’OAP, mais permet seulement l’amélioration de la lisibilité du document.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d'erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l'OAP n°3 « Nord Bourg » (p.82 des OAP) : la parcelle C117 doit être réintégrée dans le tableau (Ansac-sur-Vienne).



JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Cette modification permet la correction d'une erreur matérielle et d'ajouter une parcelle manquante, dans le tableau mettant en évidence le périmètre de l'OAP. C'est uniquement le tableau de la page précédente qui est modifié. En effet, le plan de zonage indique bien la parcelle C117 comme faisant partie du secteur d'OAP, de même que le schéma de principe de l'OAP. Ce changement ne constitue pas une évolution de l'ampleur de l'OAP, mais permet seulement l'amélioration de la lisibilité du document.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d’erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l’OAP n°1 « Les Pavats » (p.130 des OAP) : suppression de la parcelle AE418 du périmètre de l’OAP (Confolens), ajustement du tableau et des images.

AVANT

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
1AUa	AE 387	0,3 ha	0,3 ha	0,3 ha
1AU	B 581 et 45, 47 pour partie	1,3 ha	1,3 ha	1,3 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	1,6 ha	1,6 ha	1,6 ha*

APRES

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
1AUa	AE 419	0,05 ha	0,05 ha	0,05 ha
1AU	B 581 et 45, 47 pour partie	1,35 ha	1,35 ha	1,35 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci- dessus	1,4 ha	1,4 ha	1,4 ha*

B. Présentation et justification des modifications

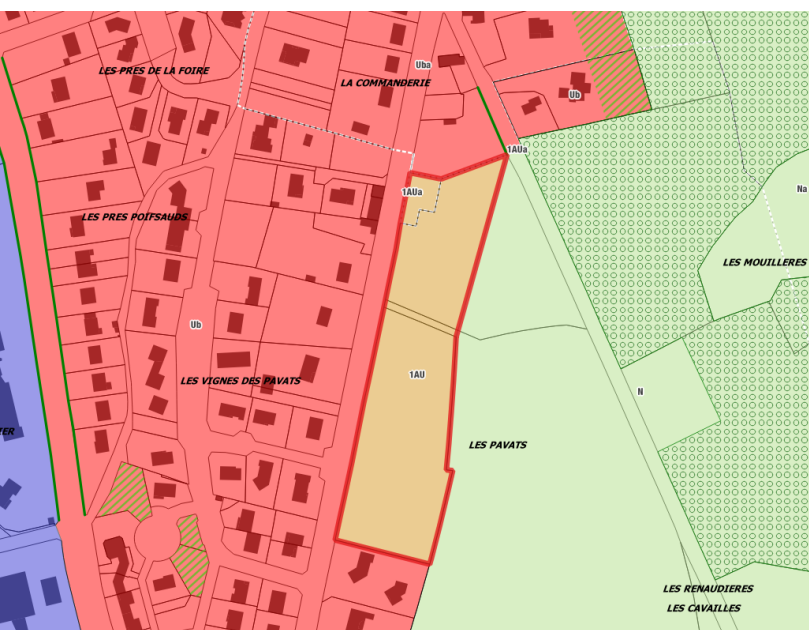
Correction d'erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l'OAP n°1 « Les Pavats » (p.130 des OAP) : suppression de la parcelle AE418 du périmètre de l'OAP (Confolens), ajustement du tableau et des images.

AVANT



APRES



B. Présentation et justification des modifications

Correction d'erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l'OAP n°1 « Les Pavats » (p.130 des OAP) : suppression de la parcelle AE418 du périmètre de l'OAP (Confolens), ajustement du tableau et des images.

AVANT

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



APRES

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP

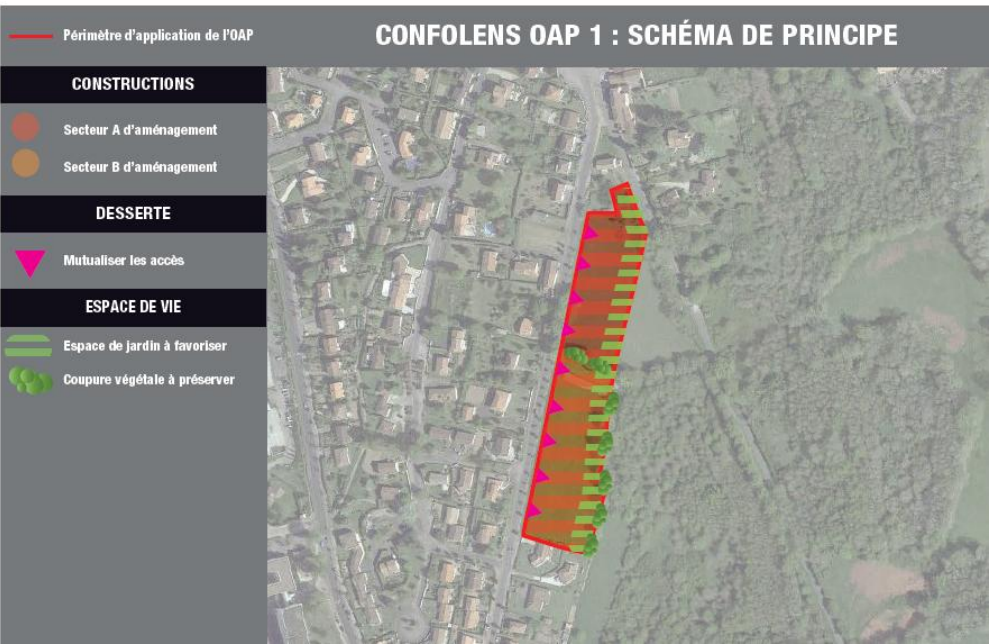


B. Présentation et justification des modifications

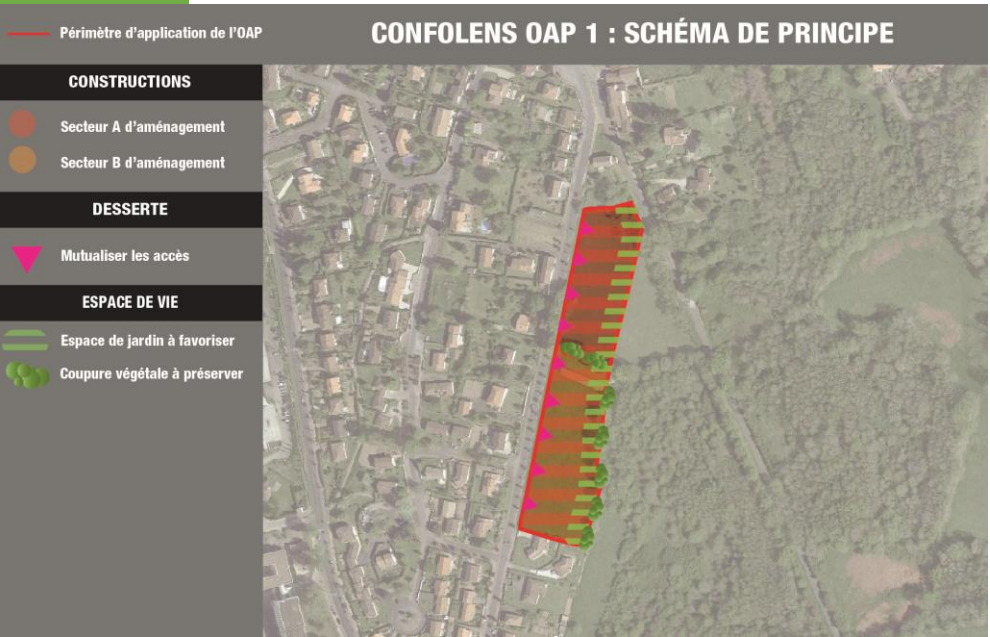
Correction d’erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l’OAP n°1 « Les Pavats » (p.130 des OAP) : suppression de la parcelle AE418 du périmètre de l’OAP (Confolens), ajustement du tableau et des images.

AVANT



APRES



B. Présentation et justification des modifications

Correction d'erreurs matérielles (modifications des OAP)

- Erreur matérielle dans l'OAP n°1 « Les Pavats » (p.130 des OAP) : suppression de la parcelle AE418 du périmètre de l'OAP (Confolens), ajustement du tableau et des images.

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS :

Cette modification permet la correction d'une erreur matérielle et la suppression d'une parcelle du périmètre de l'OAP et de la zone 1AU. L'OAP avait été préparée avant / pendant l'instruction d'un PA division (secteur SPR). La parcelle AE387 a été divisée en AE418 et AE419. Il s'agit donc de supprimer la parcelle AE418 puisqu'elle constitue le jardin de la maison construite sur la parcelle AE385.

Par ailleurs, le projet de lotissement porté par la commune sur l'OAP ne comprend pas cette parcelle AE418. Aussi, il convient d'adapter l'OAP et le plan de zonage aux besoins effectifs, réduisant ainsi l'ampleur de la zone 1AU.

Ce changement ne constitue pas une évolution de l'ampleur de l'OAP et du plan de zonage, mais permet seulement l'amélioration de la cohérence du document.



Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Confolentais

Rapport de présentation de la modification du PLUi

Modification n°3

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A . Introduction et choix de la procédure

La Communauté de Communes du Confolentais a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire le 9 mars 2020.

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite faire évoluer son PLUi. La présente procédure de modification du PLUi du Confolentais entend mettre en œuvre un ajustement du dispositif réglementaire du PLUi sur la commune de Vieux-Cérier, ceci afin de permettre la création d'une unité artisanale (espace de stockage, vestiaires, sanitaires) au sein d'un ancien hangar agricole.

Il s'agit ainsi de procéder à un changement de zonage de deux parcelles occupées par un ancien bâtiment agricole n'ayant plus d'usage agricole.

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur le territoire de la Communauté de Communes du Confolentais, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLUi.

Aussi, la création d'un STECAL Ax entend favoriser l'évolution de la construction pour répondre aux besoins du porteur de projet et de l'activité envisagée. Il apparaît ainsi préférable de développer un secteur spécifique Ax plutôt qu'un changement de destination pour permettre potentiellement une évolution ultérieure de la construction, en particulier dans le cas où une légère extension du bâtiment se révélait nécessaire pour la bonne mise en œuvre du projet.

Éléments de contexte sur les STECAL Ax :

Avant la mise en œuvre de la présente modification, 12 STECAL Ax (à destination d'activités économiques en contexte agricole) sont recensés dans le PLUi du Confolentais approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 9 mars 2020. Ils représentent une superficie totale de 13,68 ha.

Des STECAL Ax sont délimités sur les communes de : Ansac-sur-Vienne, Benest, Confolens, Le Bouchage, Lessac, Montrollet, Saint-Christophe et Vieux-Ruffec.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU (ou PLUi) doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de modifications mineures sur le plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.**

A . Introduction et choix de la procédure

Les étapes de la procédure :

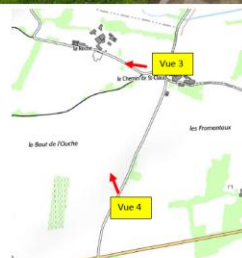
La présente procédure de modification du PLUi a suivi les étapes suivantes :

- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire Del2022_112 du 28 juin 2022,
- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire, annulant la délibération Del2022_112, Del2023_040 du 15 mars 2023,
- Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Confolentais (16) porté par la communauté de communes Charente Limousine N° MRAe 2024ACNA117, en date du 17 octobre 2024
- Modification n°1 à 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) du Confolentais – décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, Del2024_197 du 11 décembre 2024
- Avis favorable à demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme en date du 20 décembre 2024

B. Présentation et justification des modifications

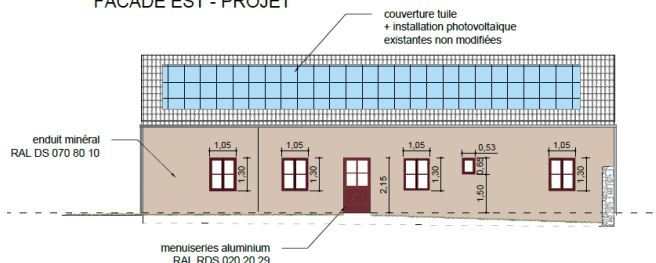
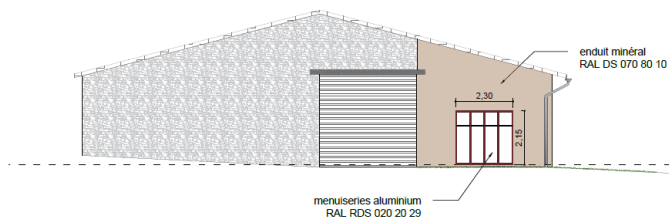
Présentation du projet

Le changement de zonage doit permettre la création d'ouvertures dans une ancienne grange, avec un impact positif sur les paysages du secteur :



FACADE SUD - PROJET

FACADE EST - PROJET



- Création d'ouvertures en façade EST et pignon SUD
- Mise en œuvre de menuiseries aluminium couleur RDS 020 20 29 ou rapprochant (*)
- Traitement de toute ou partie des façades par enduit minéral de couleur RAL DS 070 80 10 ou rapprochant (*)
- Démolition d'un appentis attenant
- Remplacement du portail existant par portail métallique barreaudé couleur rouge sombre similaire à celui des menuiseries de la grange (hauteur du portail 1,60m / largeur totale du portail :4m)

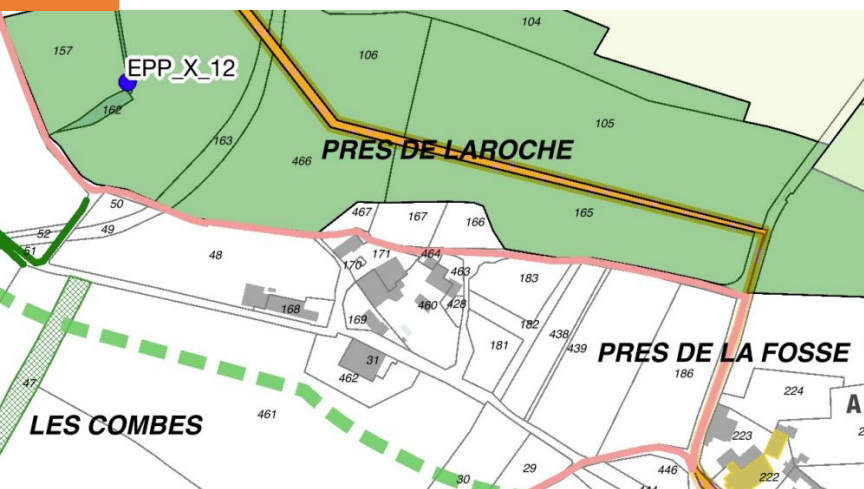
* : suivant nuancier de référence mentionné au PLUi Confolentais

B. Présentation et justification des modifications

Création d'un secteur Ax (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour les parcelles A31 et 462 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'une unité artisanale (espace de stockage, vestiaires, sanitaires) au sein d'un ancien hangar agricole (Vieux-Cérier).

AVANT



APRES



 Ax : zone agricole économique

B. Présentation et justification des modifications

Création d'un secteur Ax (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle A31 et 462 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'une unité artisanale (espace de stockage, vestiaires, sanitaires) au sein d'un ancien hangar agricole (Vieux-Cérier).

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette modification permet le changement de zonage de deux parcelles (A31 et A462), occupées par un ancien bâtiment d'exploitation inutilisé, et rendra possible l'installation d'une unité artisanale (espace de stockage, vestiaires, sanitaires) au sein du bâti existant, n'induisant pas de nouvelle artificialisation. Les changements envisagés induisent une requalification des façades, mais aucune évolution de l'emprise au sol de la construction.

Il est à noter de surcroît que la configuration du terrain et l'ampleur de la zone Ax empêche de facto la réalisation d'une potentielle seconde construction principale. La constructibilité permise par ce changement de zonage n'ouvre donc pas de droits à construire au-delà de l'objectif de la présente procédure (l'évolution d'une construction déjà existante, dans son volume initial). De plus, la hauteur permise des constructions rendue possible par le règlement de la zone Ax (9 mètres au faîtage ou à l'acrotère) est plus basse que celle permise en zone A (12 mètres au faîtage ou à l'acrotère), modérant l'impact potentiel sur les paysages du hameau.

L'artisan qui s'installe à Vieux-Cérier est un plombier-électricien (énergie renouvelable) dont l'établissement principal est basé à Ruffec (entreprise Elec Solaire). Le site de Vieux-Cérier lui permettra de faire rayonner son activité sur le territoire de Charente Limousine (stockage de matériel, vestiaires pour les employés).

Cette évolution permet de répondre à l'orientation suivante du PADD : « Gérer et développer la sphère économique du territoire, et en particulier l'action 3 : « Permettre le développement des entreprises existantes », qui se décline en l'orientation suivante : « Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques en zones A ou N. » La création d'un STECAL Ax répond ainsi directement à cette orientation.

Ce changement de zonage permet enfin de garantir le développement d'une nouvelle activité sans générer aucune nuisance sur le voisinage. Ce site est ainsi parfaitement adapté au développement d'une petite unité artisanale qu'entend permettre le PLUi modifié.

Enfin, 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. Néanmoins, il est réservé un potentiel d'extension modéré du bâtiment pour répondre le cas échéant à l'évolution des besoins de l'activité.

B. Présentation et justification des modifications

Création d'un secteur Ax (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle A31 et 462 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'une unité artisanale (espace de stockage, vestiaires, sanitaires) au sein d'un ancien hangar agricole (Vieux-Cérrier).

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Concernant le démarche mise en place par la collectivité au regard de l'évaluation environnementale, il est à noter que la modification de zonage ciblée sur la commune de Vieux-Cérrier n'induit pas d'évolution de l'occupation des sols, mais seulement l'aménagement d'une construction existante. Celle-ci n'a donc pas d'impact direct prévisible sur l'environnement.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de procéder à une saisine de la Mission régionale de l'autorité environnementale pour l'analyse au cas par cas de la procédure de modification avant d'engager une évaluation environnementale potentielle.

Aussi, dans les cas où les enjeux environnementaux apparaissent suffisamment élevés pour nécessiter une attention spécifique en matière environnementale, la collectivité préfère procéder à une évaluation environnementale de la procédure dès l'entame du travail sur celle-ci, ceci afin de prendre en compte les enjeux environnementaux au plus tôt et de mettre en œuvre un travail itératif permettant de valoriser la prise en compte de l'environnement dans le projet. En effet, la démarche de la collectivité en matière d'évaluation environnementale se veut vertueuse et vise à mettre en œuvre systématiquement la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». C'est notamment le cas dans plusieurs autres procédures actuellement en cours devant permettre l'évolution du document d'urbanisme.



Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Confolentais

Rapport de présentation de la modification du PLUi

Modification n°4

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2020

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A . Introduction et choix de la procédure

La Communauté de Communes du Confolentais a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil Communautaire le 9 mars 2020.

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite faire évoluer son PLUi. La présente procédure de modification du PLUi du Confolentais entend mettre en œuvre un ajustement du règlement graphique du PLUi, dans le but de permettre la création d'un atelier de chaudronnerie mécanique d'une superficie de 233 m², situé à Montrollet (lieu-dit « Démorange ») pour une entreprise déjà installée dans le village.

Il est à noter que ce projet avait déjà été soulevé lors de l'enquête publique du PLUi, mais n'avait alors pas été retenu. Toutefois, la réponse de la commission d'urbanisme était alors le suivant : « *Le projet n'était pas connu lors de l'élaboration du PLUi. S'agissant de permettre le développement d'une entreprise existante (action inscrite dans le PADD), il s'agit d'étudier la création d'un STECAL à vocation économique. La prise en compte de ce projet pourra être l'objet d'une prochaine modification du document pour la création d'un STECAL dès lors qu'il sera plus avancé* ».

Ce projet est désormais plus avancé, et la Communauté de communes entend accompagner la réalisation de celui-ci par une modification de son PLUi permettant la création d'un secteur Ax sur le site concerné.

Cet ajustement réglementaire étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur le territoire de la Communauté de Communes du Confolentais, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLUi.

Éléments de contexte sur les STECAL Ax :

Avant la mise en œuvre de la présente modification, 12 STECAL Ax (à destination d'activités économiques en contexte agricole) sont recensés dans le PLUi du Confolentais approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 9 mars 2020. Ils représentent une superficie totale de 13,68 ha.

Des STECAL Ax sont délimités sur les communes de : Ansac-sur-Vienne, Benest, Confolens, Le Bouchage, Lessac, Montrollet, Saint-Christophe et Vieux-Ruffec.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU (ou PLUi) doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de modifications mineures sur le plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.**

A . Introduction et choix de la procédure

Les étapes de la procédure :

La présente procédure de modification du PLUi a suivi les étapes suivantes :

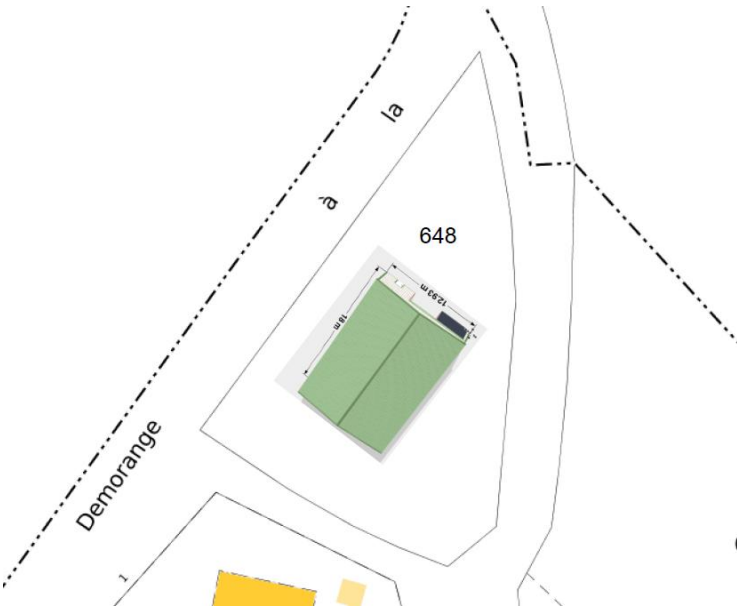
- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire Del2022_112 du 28 juin 2022,
- Prescription de modification du PLUi du Confolentais par délibération du Conseil communautaire, annulant la délibération Del2022_112, Del2023_040 du 15 mars 2023,
- Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Confolentais (16) porté par la communauté de communes Charente Limousine N° MRAe 2024ACNA117, en date du 17 octobre 2024
- Modification n°1 à 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) du Confolentais – décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, Del2024_197 du 11 décembre 2024
- Avis favorable à demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme en date du 20 décembre 2024

B. Présentation et justification des modifications

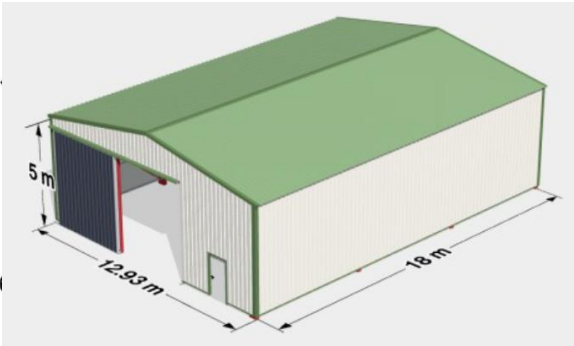
Présentation du projet



Situation du projet



Volume projeté du bâtiment



B. Présentation et justification des modifications

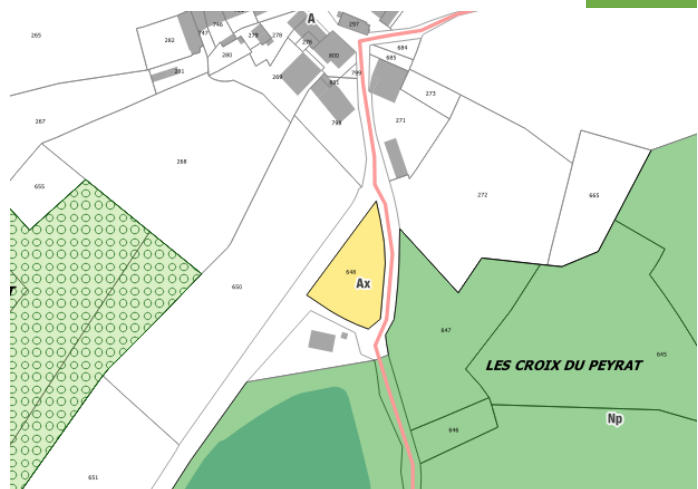
Ajustement du règlement graphique du PLUi (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle F648 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'un atelier de chaudronnerie (sur la commune de Montrollet).

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette modification permet le passage en zone Ax (STECAL pour activités économiques) d'une parcelle de faible ampleur, enclavée et en continuité directe des constructions existantes, afin de permettre la création d'un atelier de chaudronnerie sur la commune de Montrollet. La construction d'un atelier d'une ampleur réduite (233 m² d'emprise au sol, création d'un bâtiment de 18m sur 12,93m, pour une hauteur de 5m à l'égout du toit) doit ainsi permettre la confortation d'une activité économique sur le territoire de manière adaptée. De plus, la hauteur permise des constructions rendue possible par le règlement de la zone Ax (9 mètres au faîtage ou à l'acrotère) est plus basse que celle permise en zone A (12 mètres au faîtage ou à l'acrotère), modérant l'impact potentiel sur les paysages du hameau.

Son implantation permettrait à la fois de limiter l'impact sur les paysages et espaces naturels et agricoles, en se situant en continuité direct d'espaces déjà urbanisés, entre deux constructions), tout en limitant les nuisances (notamment sonores) vis-à-vis des riverains à proximité. En effet, les activités projetées dans l'atelier (métallerie-ferroviaire) seront conduites conformément à la réglementation en vigueur et ne généreront pas de nuisances spécifiques (bruit, rejets polluants) pour les habitants du hameau. L'activité artisanale de chaudronnerie qui envisage de s'installer est une activité de petite taille (1 à 2 agents). Les éventuelles nuisances de cette activité, si elles devaient exister, seraient analysées et traitées lors de l'instruction du permis de construire, le moment venu. Par ailleurs, la situation du terrain permet de limiter les nuisances sonores. En effet, les vents dominants, portant les potentielles nuisances sonores suivent plutôt une direction ouest-est, dirigeront alors les bruits vers des espaces boisés situés à l'est du site de projet, plutôt que vers les espaces urbanisés situés au nord-ouest de celui-ci. Aussi, cette situation géographique, si elle n'empêche pas la création de nuisances, limite celles-ci. De plus, la création d'une construction nouvelle sur un site indépendant permet de limiter l'installation d'une telle activité au sein des espaces déjà urbanisés.

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 ».

Cette évolution permet de répondre à l'orientation suivante du PADD : « Gérer et développer la sphère économique du territoire, et en particulier l'action 3 : « Permettre le développement des entreprises existantes », qui est déclinée par l'orientation : « Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques en zones A ou N. » La création d'un STECAL Ax répond ainsi directement à cette orientation. En effet, l'entreprise économique que la modification du PLUi entend accompagner nécessite la création de ce secteur pour se développer.

Cette modification permet enfin de garantir le développement d'une activité sans générer aucune nuisance sur le voisinage. Ce site est ainsi parfaitement adapté au développement d'une petite unité artisanale qu'entend permettre le PLUi modifié. Elle traduit également l'orientation « Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques en zones A ou N. »

B. Présentation et justification des modifications

Ajustement du règlement graphique du PLUi (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle F648 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'un atelier de chaudronnerie (sur la commune de Montrollet).

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Concernant la démarche mise en place par la collectivité au regard de l'évaluation environnementale, la modification de zonage ciblée sur la commune de Montrollet doit permettre la création d'une activité économique dans la continuité directe des tissus urbains du lieu-dit « Démorange », tout en étant à une distance suffisante des espaces résidentiels, limitant de facto les nuisances sonores. Celle-ci n'a donc qu'un impact a priori très modéré sur l'environnement et la santé humaine.

C'est pourquoi la collectivité a fait le choix de procéder à une saisine de la Mission régionale de l'autorité environnementale pour l'analyse au cas par cas de la procédure de modification avant d'engager une évaluation environnementale potentielle.

Aussi, dans les cas où les enjeux environnementaux apparaissent suffisamment élevés pour nécessiter une attention spécifique en matière environnementale, la collectivité préfère procéder à une évaluation environnementale de la procédure dès l'entame du travail sur celle-ci, ceci afin de prendre en compte les enjeux environnementaux au plus tôt et de mettre en œuvre un travail itératif permettant de valoriser la prise en compte de l'environnement dans le projet. En effet, la démarche de la collectivité en matière d'évaluation environnementale se veut vertueuse et vise à mettre en œuvre systématiquement la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». C'est notamment le cas dans plusieurs autres procédures actuellement en cours devant permettre l'évolution du document d'urbanisme.

B. Présentation et justification des modifications

Ajustement du règlement graphique du PLUi (modifications du règlement graphique)

- Modification du règlement graphique pour la parcelle F648 (passage de A en Ax) afin de permettre la création d'un atelier de chaudronnerie (sur la commune de Montrollet).

CHOIX DU SITE ET MISE EN VALEUR D'ALTERNATIVES NON RETENUES

Le choix de ce site bénéficie également de plusieurs atouts majeurs :

- Un impact sur l'activité agricole très faible en tant que, si le terrain concerné est aujourd'hui une prairie permanente au titre du Recensement parcellaire graphique (2022), celui-ci est complètement enclavé, entre une route et un chemin et est difficile d'exploitation,
- Une configuration de terrain qui limite d'autant plus la constructibilité, au-delà des seules règles de la zone Ax du fait d'un recul nécessaire par rapport aux voies et emprises publiques (et empêche la réalisation d'une seconde construction, bien en-deçà des 1000 m² rendus possible a priori par le règlement de la zone Ax,
- L'absence de zone humide pré-localisée sur le terrain et une topographie qui induit l'absence de ruissellement depuis le terrain concerné vers l'étang au sud,
- L'absence de construction de sanitaires et impacts potentiels sur l'assainissement en tant que le porteur de projet réside dans le hameau et n'en aurait pas l'utilité. Dans le cas où la création de sanitaires entrainerait la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur contrôlé par le SPANC de Charente Limousine (<https://www.charente-limousine.fr/index.php/fr/assainissement-non-collectif>).

Il est à noter qu'une solution alternative a été un temps envisagée par le porteur de projet sur un terrain lui appartenant, parcelle F650 (voir ci-dessous). Toutefois, cette solution n'a pas été retenue afin de privilégier une implantation au sein d'une dent-de-crue, plutôt qu'une implantation en extension de l'urbanisation.



Implantation envisagée Implantation retenue



Bandes de recul inconstructibles