



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Confolentais

Rapport de présentation de la déclaration de projet

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

Modifié par modifications de droit commun n°1, 3 et 4 le 09/04/2025

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général
- C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

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, modifié par modifications de droit commun n°1, 3 et 4 le 9 avril 2025.

Le projet de développement d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Champagne-Mouton nécessite une évolution du PLUi afin de permettre sa réalisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable de PLUi du Confolentais ne permet actuellement pas au projet de se réaliser. En effet, la zone concernée se situe sur la parcelle cadastrale C910 située dans la ZAE de Grange-Gagnard. Le site représente 31 810 m² et est classé en zone 1AUx. Cette zone permet le développement de projets économiques artisanaux et industriels. Aussi, afin de rendre possible ce projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme, et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En effet, certaines cartes de ce document identifient, par la présence d'éléments graphiques, des zones favorables aux énergies renouvelables et au développement de champs photovoltaïques. Toutefois, la commune de Champagne-Mouton ne se situe dans aucune des zones identifiées. De plus, il est nécessaire de faire évoluer le PADD également afin de spécifier qu'il est possible de développer une centrale photovoltaïque sur ce secteur. Il y a ainsi lieu à modifier le PADD du Confolentais.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3 intitulée « Bourg 1AUX – Sectorielle économique » doit également être revue en conséquence. En effet, celle-ci vise actuellement l'accueil de structures à vocation économique et ne précise pas la possibilité d'accueillir des projets de type ENR et plus particulièrement de centrales photovoltaïques.

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.

Parmi les procédures d'évolution du PLU, la procédure de modification, conformément aux articles L153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, ne permet pas la modification du document de projet d'aménagement et de développement durable.

Par ailleurs, le projet, au regard de sa surface réduite, ne nécessite pas de révision complète du PLUi.

Ainsi, la procédure la plus adaptée et celle de la **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (pour la réalisation d'un projet d'intérêt général)**.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet.

L'article L.153-54 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'utiliser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet (DP). Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la Communauté de communes, de la commune membre concernée, et des personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

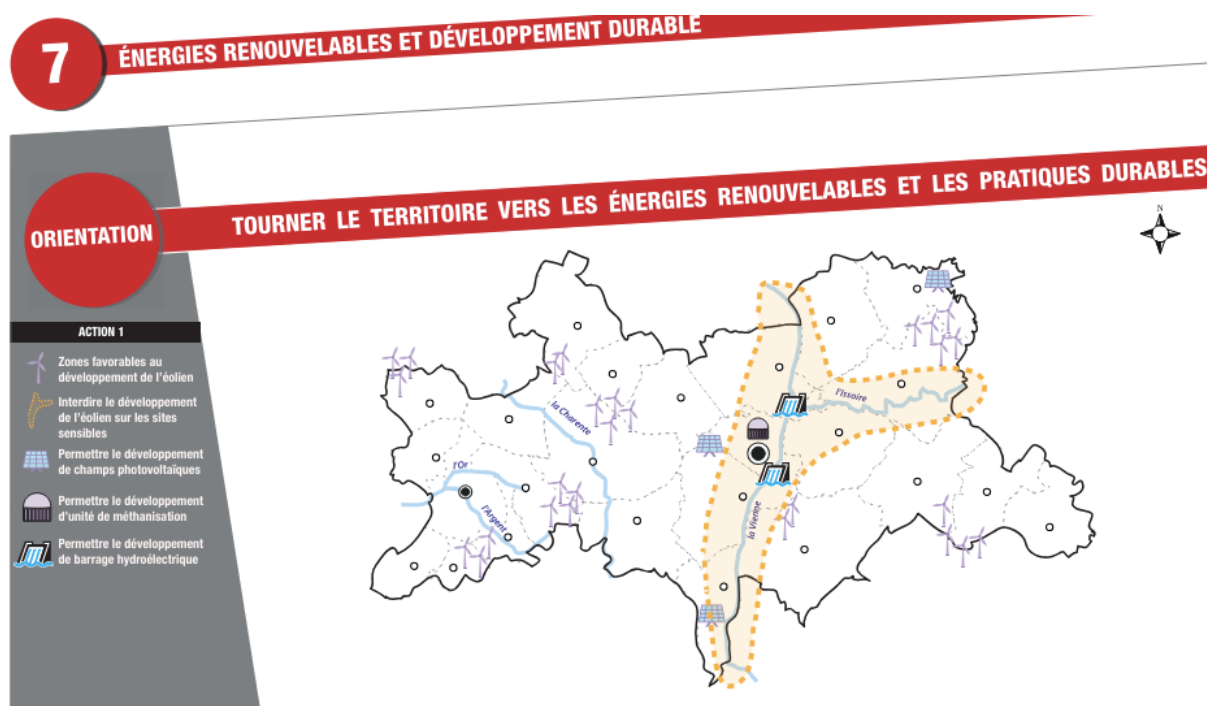
Le territoire avait engagé deux autres procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Confolentais sur la commune d'Ambarnac, qui sont aujourd'hui au stade de « projets dormants ».

Ainsi, cette présente procédure sur la commune de Champagne-Mouton est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du territoire de la Communauté de communes du Confolentais.

B. Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Justification du caractère d'intérêt général du projet, notamment au regard des documents supra-communaux

L'objectif du projet étant la production d'énergie renouvelable, il s'inscrit dans les **objectifs du PADD du PLUi Confolentais** via l'orientation suivante : « Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables » et l'action n°1 intitulée « Encourager les projets d'énergies renouvelables ». Celle-ci préconise notamment de soutenir l'émergence et la réalisation de projets de productions d'énergies renouvelables.



Aussi, le projet se doit d'être compatible avec le **SCoT**, or, aucun SCoT n'est actuellement approuvé sur le territoire. Lorsque cela sera le cas, le PLUi devra, si nécessaire, être rendu compatible ou prendre en compte ce document dans un délai de 3 ans.

En l'absence de SCoT, le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** est l'outil réglementaire auquel le PLUi doit se référer. Ce document explicite clairement être au service de « l'accélération de la transition énergétique et écologique des régions ». Il vise un développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique, notamment dans son objectif n°51 intitulé « Valoriser toutes les ressources locales pour multiplier et diversifier les unités de production d'énergie renouvelable ». Ainsi, selon le document, l'installation des équipements d'énergie renouvelable solaires est facilitée et encouragée. Le projet présenté ici s'inscrit donc dans la démarche du SRADDET.

Plus largement, l'Etat a ciblé, par la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, la volonté de développer de telles installations, favorables à la transition énergétique du territoire. **Aussi, ce projet répond à un objectif d'intérêt général en tant qu'il favorise la création d'une centrale de production locale d'énergie renouvelable, permettant de participer à l'évolution du mix énergétique du territoire en faveur d'énergies ayant un faible impact en matière de rejets de gaz à effet de serre.**

B. Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

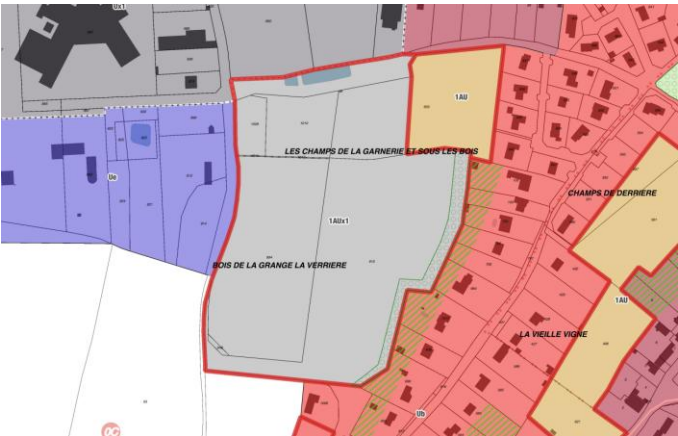
Présentation et localisation du site de projet

Le projet est localisé à l'ouest de la commune de Champagne-Mouton dans la ZAE de Grange-Gagnard, plus précisément sur la parcelle cadastrale C 910. La surface de la parcelle est de 31 810 m² et elle se situe en zone 1AUx1 et concerné par l'OAP n°3 « Bourg 1AUX – Sectorielle économique » de Champagne-Mouton. Le site est actuellement un champ.

Situation et état initial du site



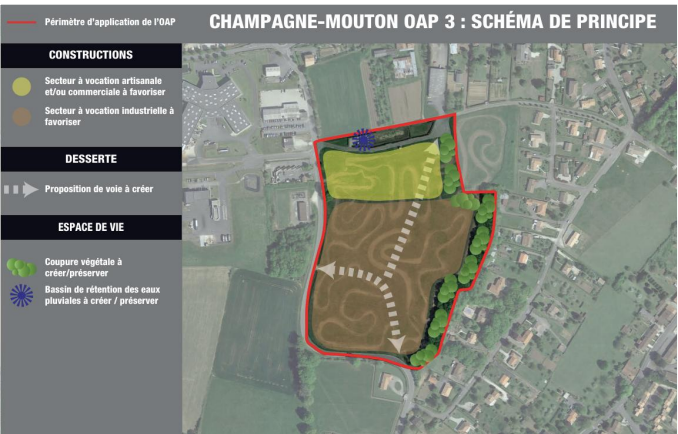
Les documents réglementaires actuels



1AUx1 : zone à urbaniser économique principale

Prescriptions surfaciques

18 - Orientation d'aménagement



B. Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Présentation du projet

Les données suivantes sont issues de l'étude d'impact du projet réalisée par le bureau d'étude Néodyme, reprises dans l'évaluation environnementale

Le projet photovoltaïque a pour objectif d'accueillir 3030 panneaux photovoltaïques et permettra de produire 2516 MWh/an.

Les structures seront ancrées dans le sol par des supports qui prennent la forme de pieux battus ou vissés. A raison de 528 pieux implantés, cela représentera une imperméabilisation d'environ 3,96 m². Ce type de fondation présente l'avantage d'une imperméabilisation des sols réduite par rapport aux panneaux implantés sur fondation béton. Cela facilite également le démantèlement.

Une piste d'exploitation légère sera aménagée autour de la centrale, le long de la clôture d'enceinte avec un accès via la Route de la Verrière au Sud du site. D'environ 4,5 m de large, cette piste fera 676 m de linéaire pour une surface d'environ 3 042 m². Son aménagement ne nécessitera ni terrassement ni empierrement. Seul un léger décapage sera réalisé et la piste sera constituée de concassés pour assurer la perméabilité.

La clôture d'enceinte sera équipée de passage en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune.

Les postes de livraison et de transformation seront mutualisés et seront localisés en bordure de route, au Sud de la centrale, hors enceinte clôturée. Ce poste mutualisé occupera une surface de 18,75 m².

La surface « utilisée » (intégrant la surface des ancrages, des locaux techniques, de la piste et de la bâche incendie) atteint donc 3 170 m², soit environ 14,5% de la surface clôturée. En intégrant la surface projetée des panneaux, **la surface du projet atteint environ 11 974 m².**

Le projet de centrale photovoltaïque ne sera pas associé à un projet agricole. La gestion de la végétation du site sera réalisée par fauche.

Enfin, une frange paysagère sera mise en œuvre afin de limiter les potentielles nuisances sur les riverains et de garantir une bonne insertion paysagère du projet.



Vue depuis la pointe Nord-Est vers la bande boisée, à l'est du projet (source : étude d'impact du projet de parc photovoltaïque - Néodyme)



Vue depuis la pointe Nord-Est et la butte arborée (source : étude d'impact du projet de parc photovoltaïque - Néodyme)

B. Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

Présentation des évolutions envisagées des documents du PLUi

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) identifie, dans l'objectif « Gérer et développer la sphère économique du territoire\structurer l'offre économique », la volonté politique d'offrir des possibilités de développement sur le pôle secondaire de Champagne-Mouton ainsi que d'encadrer le développement économique en différenciant les zones économiques par type d'activités. **Il convient donc de le faire évoluer de plusieurs manières :**

- Faire évoluer la carte du défi 1 : « Affirmer les pôles du territoire en améliorant l'accessibilité et en pérennisant les équipements », en particulier la légende « Zones économiques à développer et/ou restructurer » qui deviendrait « Zones économiques à développer et/ou restructurer pouvant comprendre un ou plusieurs projets de développement des énergies renouvelables si les conditions techniques et enjeux d'intégration paysagères et urbaines le permettent et sans remettre en cause la vocation économique principale de la zone »,
- Faire évoluer les cartes identifiant la légende « Permettre le développement de champs photovoltaïques » (carte du DÉFI 4 : « Œuvrer pour un territoire durable aux multiples richesses naturelles » et carte de l'orientation « Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables ») par l'ajout d'une icône identifiant le développement de champs photovoltaïques sur la commune de Champagne-Mouton.

Par ailleurs, l'OAP n°3 de Champagne-Mouton « Bourg 1AUX – Sectorielle économique » précise géographiquement les choses : le secteur envisagé, classé en zone 1AUx1, est identifié dans la légende comme « zone à urbaniser économique principale ». Il y a donc lieu de **faire évoluer l'OAP pour permettre l'accueil d'installation de production énergétique sur le périmètre de la zone d'activité.**

Enfin, le règlement de la zone 1AUx autorise la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à laquelle appartiennent les installations photovoltaïques. Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le règlement ou le zonage du PLUi pour permettre le projet.

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT

Les différentes modifications des documents du PLUi du Confolentais doivent permettre la réalisation d'un champ photovoltaïque, de manière bien intégrée d'un point de vue paysager et urbain. Aussi, il convient de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général ayant pour vocation de renforcer la production d'énergies renouvelables faible émettrices de gaz à effet de serre sur le territoire intercommunal, dans la continuité des objectifs nationaux et régionaux.

Ainsi, le PADD est mis en compatibilité avec ce projet par un ajustement des cartes liées, sans en modifier l'économie générale. Celui-ci identifiant d'ores-et-déjà comme objectif le développement de champs photovoltaïques, il est simplement précisé pour en faciliter la prise en compte. D'autre part, l'OAP modifiée permet de garantir une bonne intégration urbaine et paysagère du projet dans l'environnement urbain du site, identifiant la localisation de cette nouvelle installation.

Il est à noter plus largement que l'impact sur les riverains sera limitée grâce à l'identification d'une coupure végétale, tenant lieu de frange paysagère, et d'autant plus dans la perspective où ces installations génèrent nettement moins de nuisances sur le voisinage que les activités industrielles initialement prévues.

Enfin, il doit être noté que cette création d'un champ photovoltaïque permet la confortation d'une activité économique, même d'une moindre ampleur que les activités artisanales et/ou industrielles prévues initialement.

C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution du PADD

Le PADD identifie, dans la carte du Défi 1 : « Affirmer les pôles du territoire en améliorant l’accessibilité et en pérennisant les équipements », à l’ouest de la ville de Champagne-Mouton, une « Zone économique à développer et/ou à restructurer ». Il convient de faire évoluer cette légende pour y permettre la création d’un champ photovoltaïque.

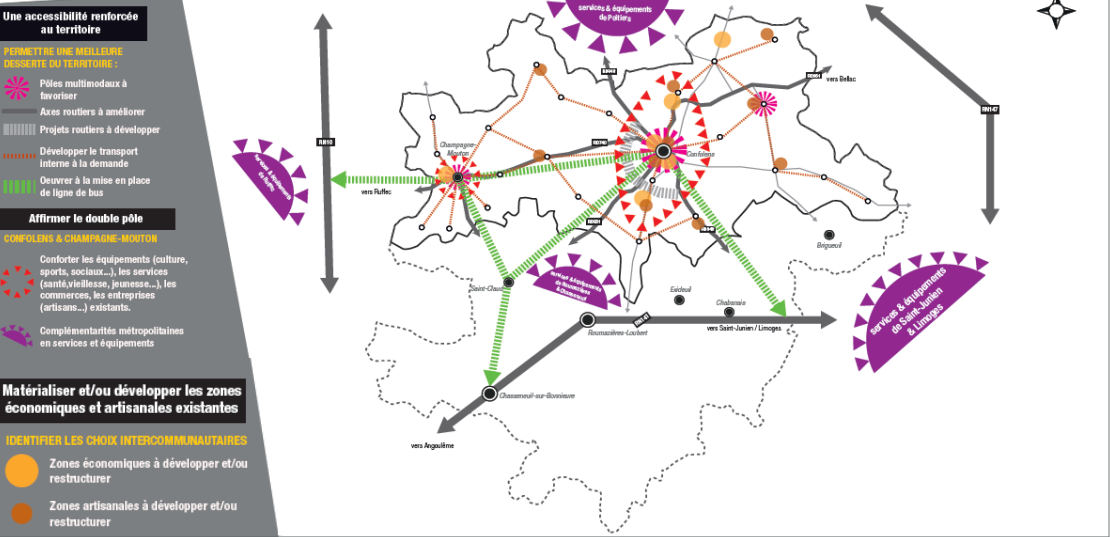
Modification nécessaire du PADD :

Modification de la légende « Zones économiques à développer et/ou restructurer », en « Zones économiques à développer et/ou restructurer pouvant comprendre un ou plusieurs projets de développement des énergies renouvelables si les conditions techniques et enjeux d’intégration paysagères et urbaines le permettent et sans remettre en cause la vocation économique principale de la zone ».

AVANT

1. Le projet de territoire

DÉFI 1 : AFFIRMER LES PÔLES DU TERRITOIRE EN AMÉLIORANT L'ACCESSIBILITÉ ET EN PÉRENNISANT LES ÉQUIPEMENTS



AVANT

Matérialiser et/ou développer les zones économiques et artisanales existantes

IDENTIFIER LES CHOIX INTERCOMMUNAUTAIRES

- Zones économiques à développer et/ou restructurer
- Zones artisanales à développer et/ou restructurer

APRES

Matérialiser et/ou développer les zones économiques et artisanales existantes

IDENTIFIER LES CHOIX INTERCOMMUNAUTAIRES

- Zones économiques à développer et/ou restructurer, pouvant comprendre un ou plusieurs projets de développement des énergies renouvelables si les conditions techniques et enjeux d'intégration paysagères et urbaines le permettent et sans remettre en cause la vocation économique principale de la zone
- Zones artisanales à développer et/ou restructurer

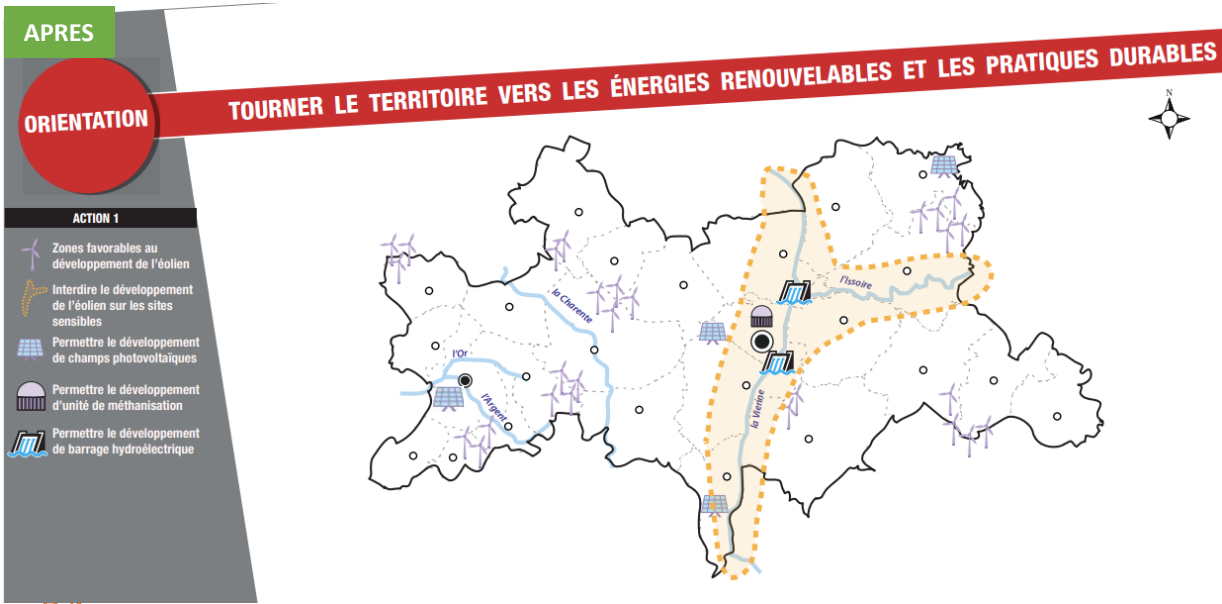
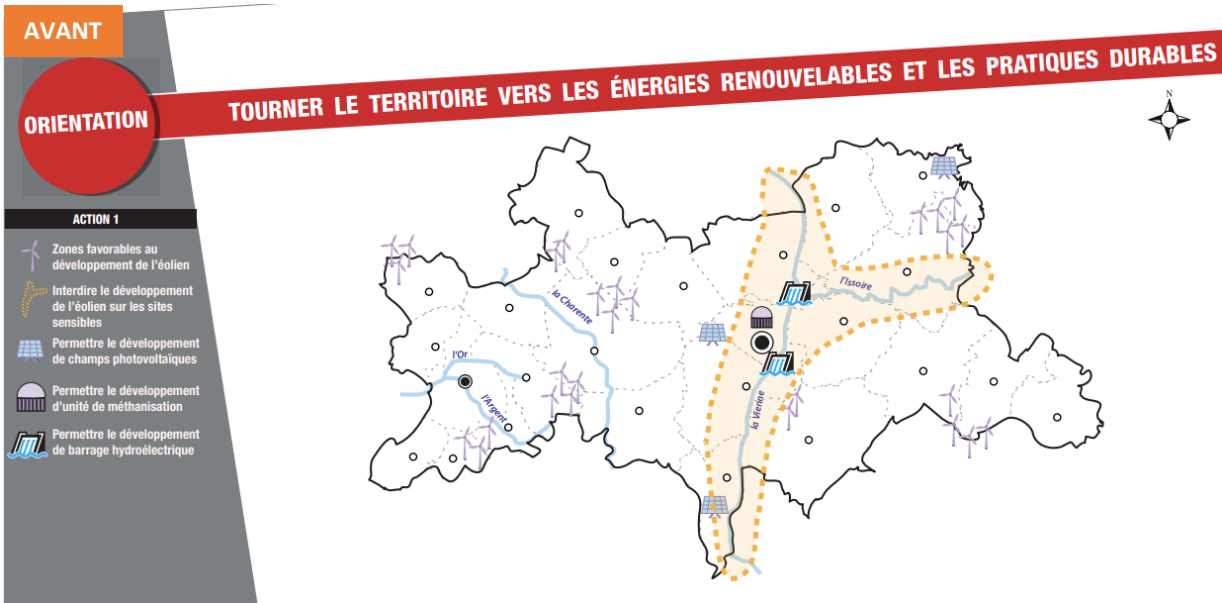
C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution du PADD

Le PADD souhaite soutenir l'émergence et la réalisation de projets de productions d'énergies renouvelables. Toutefois, le document entend interdire les projets pouvant nuire aux sites à sensibilités paysagère, patrimoniale ou environnementale fortes.

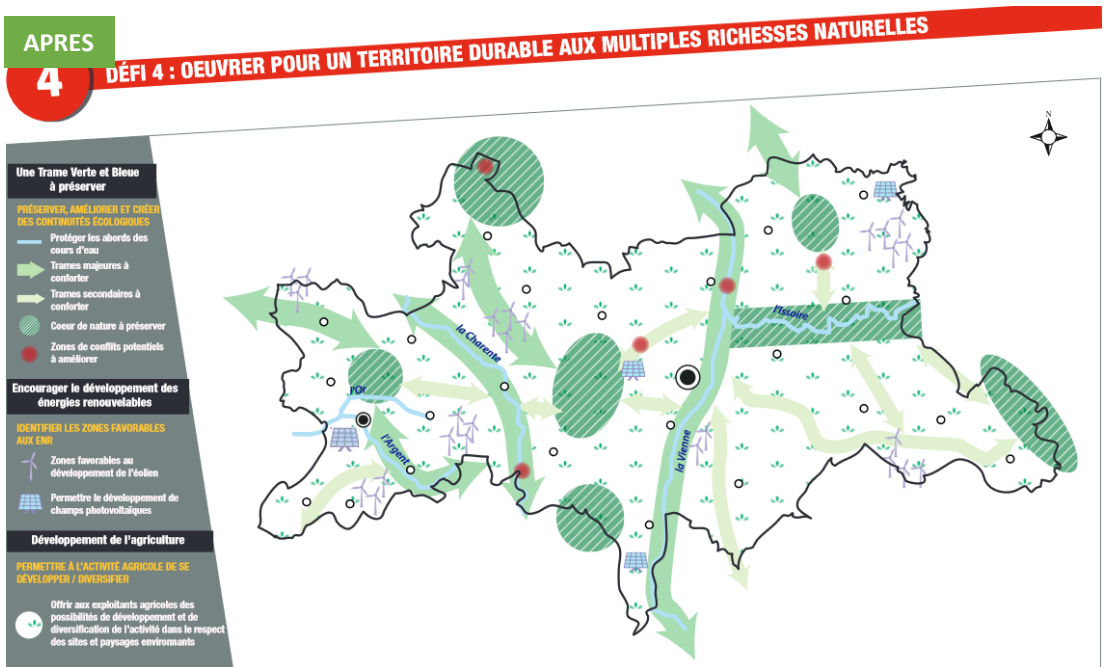
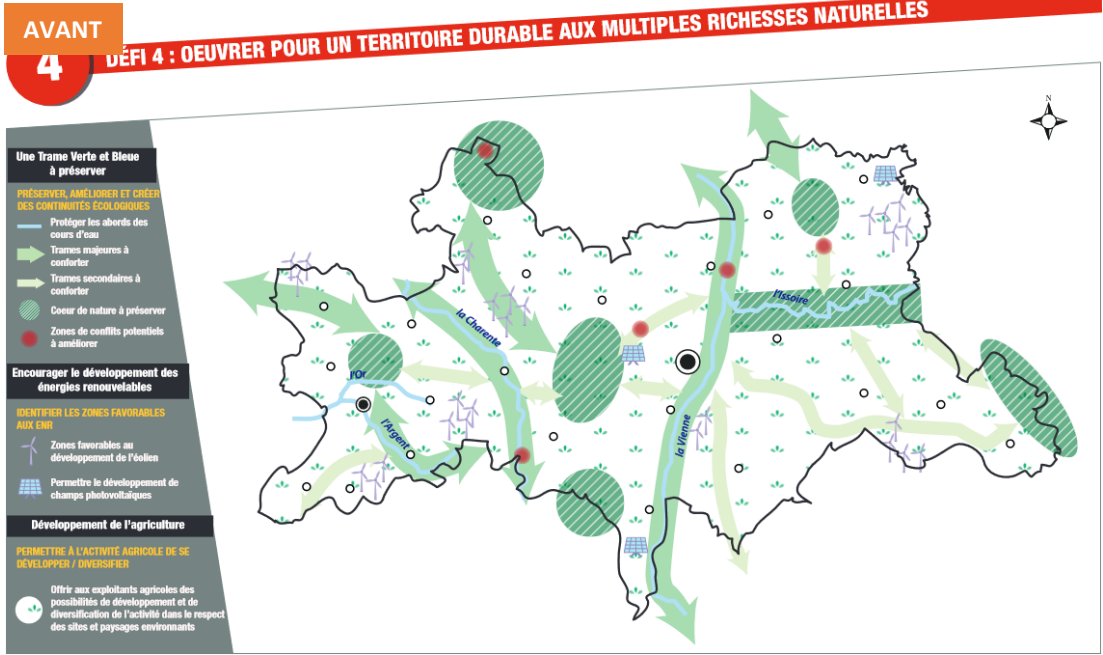
Modification nécessaire du PADD :

Ajout cartographique concernant les lieux où le développement de projets de champs photovoltaïque est soutenu, sur la commune de Champagne-Mouton.



C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution du PADD



C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution du PADD

Modification nécessaire du PADD :
Ajout d'une précision dans l'action n°1 concernant la structure de l'offre économique du territoire.

AVANT



ACTION 1

► STRUCTURER L'OFFRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Comment ?

- S'appuyer sur les pôles existants de la Haute-Charente ;
- Prioriser le développement économique sur le pôle Confolentais ;
- Offrir des possibilités de développement sur le pôle secondaire de Champagne-Mouton ;
- Permettre le développement de zones artisanales sur le territoire.

ACTION 2

► ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Comment ?

- Différencier les zones économiques par type d'activités ;
- Privilégier les ZAE existantes et déjà aménagées ;
- Ne pas implanter de nouvelle activités dans les zones résidentielles ;
- Identifier les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, existants et potentiels, dans le respect du cadre de vie et de l'environnement.

ACTION 3

► PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES

Comment ?

- Favoriser la mixité entre activités et habitat en zone urbaine, tout en tenant compte des nuisances éventuelles (bruits, odeurs, risques technologiques, accessibilité, circulation de véhicules).
- Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de STECAL d'activités économiques en zones A ou N.

ACTION 4

► ENCOURAGER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Comment ?

- Favoriser l'implantation de commerces et services dans les centre-bourgs ;
- Protéger les rez-de-chaussée commerciaux.

ACTION 5

► MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE / SYLVICOLE

Comment ?

- Permettre aux exploitants agricoles et forestiers de se développer et de se diversifier ;
- Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité ;
- Assurer la pérennité des exploitations en étendant les périmètres de réciprocity pour toutes les exploitations à 100 mètres ;
- Préserver les espaces agricoles, en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine et en évitant, autant que possible, les terres PAC.

APRES ACTION 1

► STRUCTURER L'OFFRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Comment ?

- S'appuyer sur les pôles existants de la Haute-Charente ;
- Prioriser le développement économique sur le pôle Confolentais ;
- Offrir des possibilités de développement sur le pôle secondaire de Champagne-Mouton (**projets économiques, projet de parcs photovoltaïques**) ;
- Permettre le développement de zones artisanales sur le territoire.

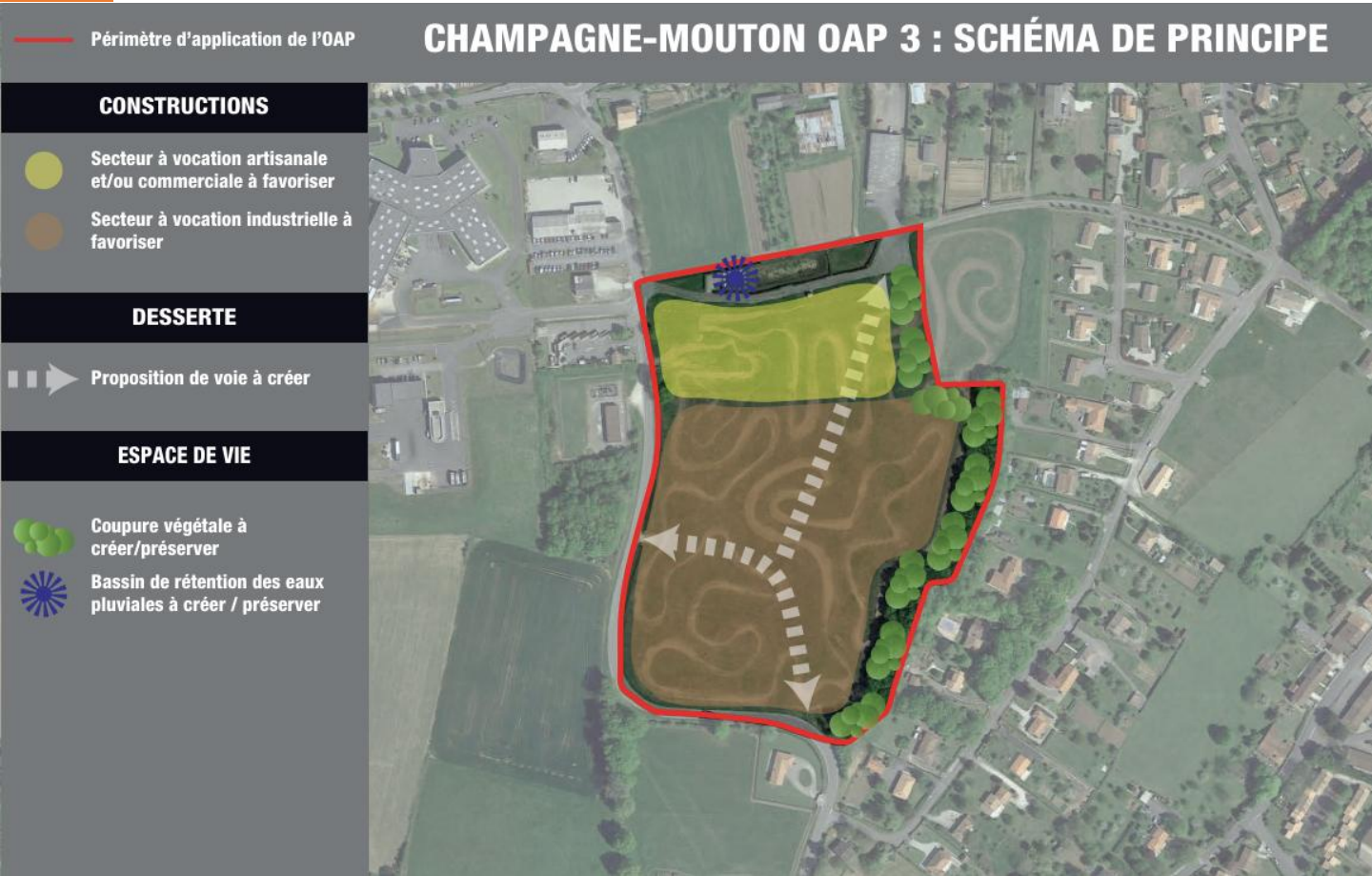
C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution de l’OAP n°3 « Bourg 1AUX – Sectorielle économique »

Cette OAP a actuellement pour vocation le développement économique de la commune de Champagne-Mouton avec la volonté d’accueillir des infrastructures à vocation artisanale et/ou commerciale et des infrastructures à vocation industrielles. Ses orientations sont de :

- Favoriser l’artisanat et le commerce au Nord,
- Favoriser l’activité industrielle au Sud,
- Créer une voirie traversant le secteur,
- Créer / préserver une coupure végétale en limite de secteur Est.

AVANT



C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution de l’OAP n°3 « Bourg 1AUX – Sectorielle économique »

Une **modification de l’OAP** est donc nécessaire afin de rendre possible l’implantation d’une centrale photovoltaïque au sol sur la parcelle cadastrale C 910. Les modifications apportées au schéma de principe sont les suivantes :

- L’identification de la parcelle comme étant un « **secteur à vocation de production d’énergie photovoltaïque** »,
- Léger décalage de la proposition de voie de desserte à créer afin de la placer entre le secteur à vocation industrielle et le nouveau secteur dans le but d’une meilleure cohérence du site.
- L’ajout d’un maximum de lots sur le secteur à vocation industrielle.

Le schéma ci-dessous reste toutefois à titre indicatif et donne uniquement les grandes orientations d’aménagement.

APRES

Périmètre d’application de l’OAP

CHAMPAGNE-MOUTON OAP 3 : SCHÉMA DE PRINCIPE

CONSTRUCTIONS

- Secteur à vocation artisanale et/ou commerciale à favoriser
- Secteur à vocation industrielle à favoriser (maximum 5 lots)
- Secteur à vocation de production d’énergie photovoltaïque (permettre la renaturation du site à la fin de l’exploitation de la centrale photovoltaïque)

DESSERTE

Proposition de voie à créer

ESPACE DE VIE

- Coupure végétale à créer/préserver
- Bassin de rétention des eaux pluviales à créer / préserver
- Roncier existant à préserver



C. Présentation des éléments de la mise en compatibilité

Evolution de l'OAP n°3 « Bourg 1AUX – Sectorielle économique »

Enfin, le texte des orientations retenues de l'OAP doit être ajusté afin d'intégrer les projets de centrales photovoltaïques :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 3 : BOURG 1AUX - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS R

AVANT

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique :
 - Favoriser l'artisanat et le commerce au Nord.
 - Favoriser l'activité industrielle au Sud.
- Principe de densité :
 - Partie Nord : 8 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.
 - Partie Sud : 5 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 1 ha par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur d'OAP est desservi par les voiries au Nord, à l'Ouest et au Sud.
 - Il est néanmoins recommandé la création d'une voirie traversant le secteur (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création / préservation d'une coupure végétale en limite de secteur Est (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau DECI.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP, qui borde le secteur d'OAP.

APRES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique :
 - Favoriser l'artisanat et le commerce au Nord.
 - Favoriser l'activité industrielle au Sud.
 - **Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol**
- Principe de densité :
 - Partie Nord : 8 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.
 - Partie Sud : **5 lots à maxima** sont demandés correspondant à une surface d'environ 1 ha par entreprise.



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

Rapport de présentation de la modification du PLUi

Modification n°2

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 du PLUi, qui poursuivent les objectifs suivants :

- **La modification du règlement graphique pour permettre la création d'un projet touristique :**
 - Modification du règlement graphique pour les parcelles 12, 13, 22, 23, 24, 1048 et 1050 section E, et une partie des parcelles 6 et 608 section E, au lieu-dit « La Martinie », (passage de A en AI) afin de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisir insolites dans le cadre d'un projet touristique à Confolens.
 - **La création d'une OAP n°11 sectorielle touristique pour la commune de Confolens, précisant le parti d'aménagement retenu et spécifiant le caractère paysager des constructions.**

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 ayant été porté à connaissance de la collectivité alors que le PLUi était à un stade trop avancé pour pouvoir intégrer ce projet. La commission d'urbanisme s'était néanmoins prononcée en faveur de l'intégration de celui-ci à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLUi et lors que celui-ci aurait été à un stade plus avancé pour une intégration adaptée. Ce projet est désormais stabilisé et la Communauté de communes entend accompagner la réalisation de celui-ci par une modification de son PLUi permettant la création d'un secteur AI sur le site concerné. De plus, elle souhaite garantir une parfaite intégration paysagère du projet par la création d'une OAP adaptée.

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.153-31 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 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.**

Chronologie des délibérations prises pour la prescription de modification du PLUi du Confolentais :

- 28 juin 2022 : Prescription de modification du PLUi du Confolentais
- 15 mars 2023 : Prescription de modification du PLUi du Confolentais annulant et remplaçant la précédente
- 11 décembre 2024 : Renoncement de la réalisation d'une évaluation environnementale
- 19 février 2025 : Acte l'abandon de la procédure de modification n°2 et prescrit la modification n°2 du PLUi du Confolentais portant sur la création d'un sous-secteur AI aux règlements écrit et graphique ainsi que potentiellement une OAP pour la réalisation d'un projet touristique (hébergements insolites) à Confolens lieu-dit « La Martinie ».

A . Introduction et choix de la procédure

Présentation du projet et justifications :

Les ajustements du plan de zonage entendent permettre la création d'hébergements touristiques diversifiés, sans nécessiter aucun raccordement aux principaux réseaux urbains (assainissement, eau potable, voirie) et presque totalement autonomes en énergie, dans le sens d'un très faible impact sur l'environnement. Les hébergements envisagés pourront être les suivants :

- **Deux « bulles » dans les secteurs les plus éloignés des espaces urbanisés** : ces deux hébergements touristiques doivent permettre l'accueil de deux personnes par bulles, ouvertes d'avril à octobre, suivant les conditions climatiques). Elles sont autonomes à 100% en énergie grâce à l'implantation de panneaux solaires et posées sur une terrasse en bois, permettant une préservation totale du sol.



- **Un hébergement « bateau », sur le secteur le plus à proximité des espaces urbanisés** : cet hébergement touristique prend la forme d'un voilier de 11 mètres de longueur, sur cales. Il est totalement créé à partir de matières recyclées et aura une capacité de 4 personnes. Il sera ouvert toute l'année.



- **Un hébergement « cabane sur pilotis »** : cet hébergement touristique sera construit uniquement en bois de recyclage (sauf la charpente). Il n'aura aucune attache aux arbres et les pilotis en bois n'induiront ni décaissement du sol, ni ferrailage, ni drainage ou coulage de béton. Il pourra accueillir 5 personnes et sera ouvert toute l'année.



- **Un hébergement « cabane au sol de type Walt Disney »** : cet hébergement touristique sera construit sur une terrasse en bois sans détériorer le sol, en bois issu du recyclage (sauf la charpente). Il pourra accueillir 4 personnes et sera ouvert toute l'année.



Il est à noter que l'ensemble des aménagements prévus sur ces sites sont totalement réversibles et seront aménagés sans création de fondations en béton, permettant une préservation totale des sols.

De plus, une convention a été passée entre le porteur de projet et une entreprise d'Oradour-sur-Glanne qui favorise l'économie circulaire pour la mise en œuvre du projet : les hébergements touristiques seront construits à partir de matériaux de récupération, confirmant le souhait de mettre en œuvre un projet vertueux sur le plan environnemental.

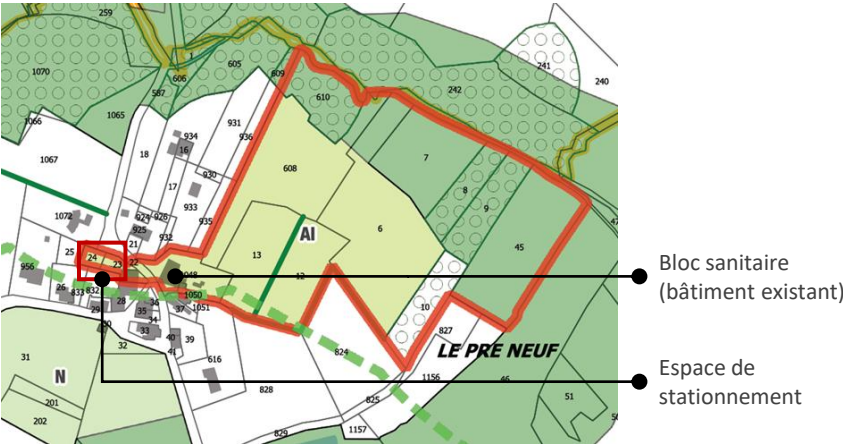
A . Introduction et choix de la procédure

Plus largement, ce projet se veut particulièrement vertueux sur le plan environnemental :

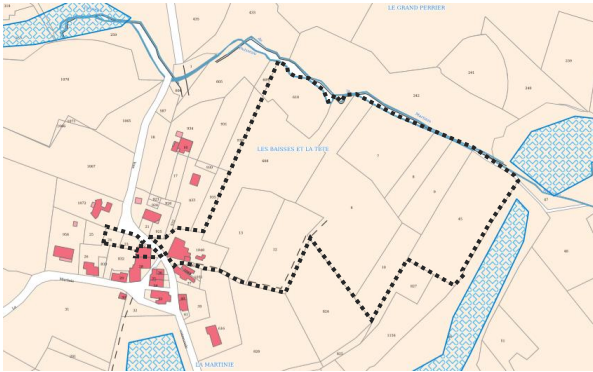
- L'accès aux hébergements touristiques se fera à pied ou à vélo,
- L'entretien des terrains est effectué par des techniques d'éco-pâturage,
- Des économies d'eau sont réalisées grâce à l'utilisation de toilettes sèches,
- Un bloc sanitaire commun est prévu au sein des espaces urbains et raccordé au tout à l'égout.

Enfin, il est à noter que les hébergements insolites ne touchent pas d'Espace Boisé Classé ou de haie identifiée au plan de zonage comme « Elément de continuité écologique et trame verte et bleue », et qu'ils ne pourront être vus depuis le voisinage ; ils ne présentent ainsi aucun impact paysager. L'état des espaces ne sera pas modifié sur le long terme et demeureront naturels.

Ainsi, la modification du PLUi entend permettre l'identification de certaines parcelles en zone AI (zone agricole d'activités et de loisirs) afin de rendre possible l'installation d'hébergements touristiques légers dans la continuité des objectifs du PADD relatifs au tourisme et des loisirs : « Une offre à structurer et à étoffer » et son action 4 en particulier : « Encourager l'offre d'hébergements touristiques », en particulier l'orientation « Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) sur l'ensemble du territoire ». Elle entend ainsi répondre à la création d'une offre touristique à faible impact sur l'environnement et les paysages, dans le cadre de la volonté de création d'une offre de tourisme durable. Ce changement n'affecte en aucun cas l'occupation générale des sols de ces secteurs, qui demeurent à vocation agricole.



De même, il est à noter particulièrement que le projet évite soigneusement l'impact potentiel sur les zones humides du site, suivant les différentes sources à disposition, en localisant les hébergements touristiques hors des zones à dominante humide :



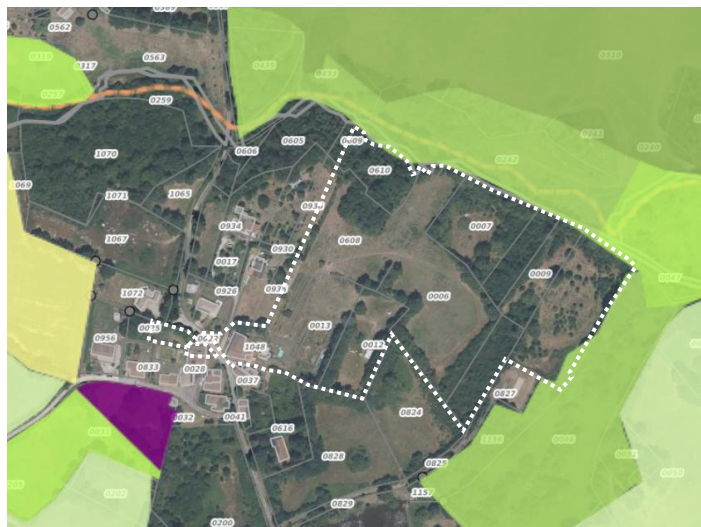
*Zones à dominante humide du bassin de la Vienne,
Etablissement Public du Bassin de la Vienne*

Zones humides avérées, DREAL Nouvelle Aquitaine

A . Introduction et choix de la procédure

De plus, la présente procédure de modification du PLUi du Confolentais n'aura pas d'impact sur les espaces agricoles du territoire.

En effet, si les espaces faisant l'objet d'un changement de zonage vers AI sont aujourd'hui identifiés en zone A au plan de zonage, ceux-ci ne sont pour autant pas effectivement cultivés, comme en témoigne l'extrait ci-contre du Recensement Parcellaire Graphique, daté de 2022.



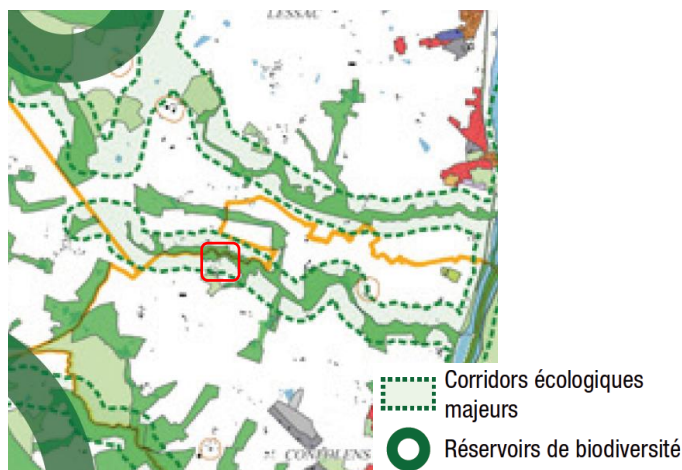
Recensement parcellaire graphique 2022, Géoportail

Par ailleurs, la présente procédure de modification du PLUi se place dans la continuité des orientations et objectifs de l'OAP thématique Biodiversité et Paysages. En effet :

- Quoique le projet soit situé à proximité d'un corridor écologique identifié au plan de zonage (lequel est compris dans l'emprise de l'OAP), celui-ci ne remet pas en cause la préservation de ce corridor écologique. En effet, les aménagements d'hébergements touristiques sont projetés hors de celui-ci, le préservant de toute urbanisation, même légère. De plus, s'il est élargi, celui-ci s'opère avant tout le long de la rivière la Martinie, qui ne sera pas affectée par les hébergements touristiques, situés à distance de celle-ci.
- Elle permet la préservation, voire la confortation des éléments végétaux existants par l'intermédiaire de l'OAP, qui identifie des éléments à préserver, en particulier à proximité de la Martinie.
- Elle n'est pas concernée à distance des principaux réservoirs de biodiversité identifiés par l'OAP Biodiversité et paysage, le site étant à distance de ceux-ci.
- Elle participe de la préservation du bocage confolentais. En effet, par l'intermédiaire de l'OAP, la protection des éléments végétaux existants est confortée, de même que celle des espaces boisés.



Photographie aérienne, Géoportail



*Localisation du secteur de projet, OAP
Paysages et Biodiversité*

A . Introduction et choix de la procédure

Enfin, la disponibilité de la ressource en eau ne devrait pas être affectée par le projet lié à la procédure de modification (ou que très modérément), pour deux raisons principales :

- du fait d'une faible quantité de touristes qui devraient être accueillis (en particulier simultanément),
- du fait de la structure même des hébergements touristiques, qui ont particulièrement la spécificité de n'être pas raccordés à l'eau courante, notamment. L'impact sur l'assainissement sera ainsi quasiment nul, grâce à la mise en œuvre de toilettes sèches sur les hébergements touristiques.

Ainsi, les sanitaires communs prévus dans un bâtiment existant seront par ailleurs reliés au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement de la commune de Confolens. La STEP de La Martinie, filtre à sable d'une capacité de 50 équivalent-habitant est actuellement utilisée entre 30% et 60% de sa capacité nominale. Sur les 15 branchements existants, seuls 11 comportent un compteur actif. Par ailleurs son fonctionnement est satisfaisant comme l'atteste le contrôle du Service d'assistance à exploitation de Charente Eaux.

En effet, le Service d'assistance à exploitation a réalisé le 16 octobre 2023 une analyse de la station de Confolens – La Martinie (sur le hameau concerné par la présente procédure), qui tire les conclusions suivantes :

- Le fonctionnement de la station est satisfaisant.
- Les équipements sont bien entretenus.
- Le taux d'envasement de la fosse toutes eaux est convenable (dernière mesure réalisée en juin). Il ne nécessite pas la vidange de l'ouvrage.
- Le massif filtrant est très bien entretenu.

Par ailleurs, concernant l'eau potable, le village de La Martinie fait partie de l'unité de distribution gérée par le SIAEP Nord Est Charente. Le RPQS 2022 du syndicat précise que le Confolentais est alimenté par le Barrage de l'Issoire avec des volumes prélevés et produits légèrement moindre qu'en 2021 et des volumes exportés largement supérieurs aux volumes importés sur cette unité de distribution, laissant penser que le réseau d'eau potable est en capacité de supporter le développement d'une activité d'accueil touristique de faible importance.

A . Introduction et choix de la procédure

Principales évolutions réglementaires

L'évolution des destinations permises par l'introduction d'une zone AI, offre de nouvelles possibilités, permettant les constructions et d'installations des « Hébergements hôteliers et touristiques » sous réserve que ceux-ci soient réversibles et des « Autres équipements recevant du public » et des « Équipements sportifs », à condition d'être liés à une activité touristique ou de loisirs (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parc animalier, abris pour animaux). Par ailleurs, les autres dispositions réglementaires évoluent de la manière suivante :

Disposition réglementaire	Règle en zone A	Règle en zone AI	Impact de l'évolution réglementaire
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	25 m par rapport aux routes à grande circulation 10 m par rapport aux autres voies	8 m par rapport aux voies départementales 5 m par rapport aux autres voies	Une constructibilité a priori augmentée, mais sans impact, la partie à proximité des voies étant déjà bâtie
Implantation par rapport aux limites séparatives	5 m (100 m par rapport aux zones U et AU, sans objet ici)	Retrait, 3 m minimum	Une constructibilité a priori accrue, passant de 5 à 3 mètres
Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé pour les exploitations agricoles	3m minimum pour les constructions de plus de 35m ²	Une évolution positive de la règle, imposant désormais un retrait
Emprise au sol	Non réglementé pour les exploitations agricoles	50 m ² maximum par nouvelle construction, avec un maximum de 300 m ² à l'échelle de l'ensemble de chaque secteur AI	Une contrainte nettement accrue, par une limitation drastique des possibilités
Hauteur	12 m au faîtage ou à l'acrotère	6 m au faîtage 4 m à l'acrotère (toiture terrasse)	Une contrainte accrue, limitant la constructibilité a priori et ayant un impact positif sur les paysages
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	50% de surfaces écoaménageables 30% d'espaces verts de pleine-terre	70% de surface écoaménageables, 50% d'espaces verts de pleine-terre	Une évolution positive de la règle, augmentant les parts minimales d'espaces verts de pleine-terre et les espaces écoaménageables

Concernant les règles de la zone A, sont étudiées les règles concernant les « Exploitations agricoles ». En effet, en l'absence de logement existant, il s'agit des nouvelles constructions envisageables les plus probables.

Par ailleurs, il est à noter que l'évolution des règles limite également la constructibilité et les possibilités d'évolution de la construction édifiée sur la parcelle E1048, qui ne bénéficiera plus des souplesses de la zone A concernant l'évolution des logements existants.

Ainsi, on peut mettre en avant que l'impact des évolutions réglementaires est très modéré du fait de l'emprise au sol limitée permise aux nouvelles constructions (300 m² au total), mais surtout qu'il est potentiellement très favorable par rapport aux dispositions réglementaires de la zone A, adaptées aux exploitations agricoles, potentiellement de grande ampleur et alors avec un impact non négligeable sur les paysages.

B. Présentation et justification des modifications

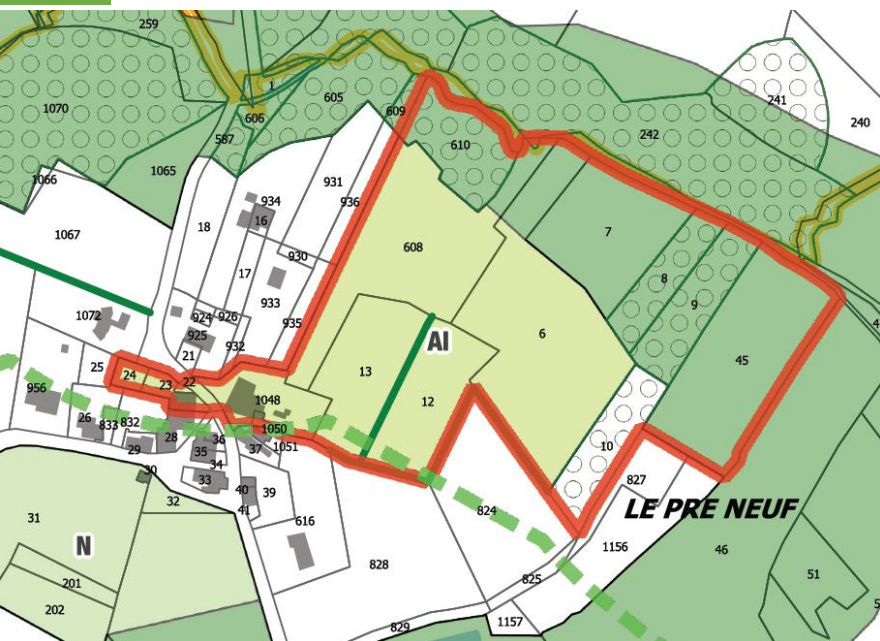
Modification du règlement graphique pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement graphique pour les parcelles 12, 13, 22, 23, 24, 1048 et 1050 section E, et une partie des parcelles 6 et 608 section E, au lieu-dit « La Martinie », (passage de A en AI) afin de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisir insolites dans le cadre d'un projet touristique à Confolens. Le STECAL AI a une superficie de 2,7 hectares.

AVANT



APRES



AI : Zone agricole à vocation touristique

B. Présentation et justification des modifications

Modification du règlement écrit pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement écrit pour la création d'une zone Al.

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone Al

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Al
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les nouvelles constructions et installations des «Hébergements hôteliers et touristiques», des «Autres équipements recevant du public» et des «Équipements sportifs» à condition d'être liées à une activité touristique ou de loisirs (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parc animalier, abris pour animaux), et d'être implantées dans l'emprise d'une zone Al. De plus, les constructions et installations des «Hébergements hôteliers et touristiques» doivent être entièrement réversibles et édifiées sans fondation pérenne.
- Les constructions et installations des «Exploitations agricoles» liées à la diversification de l'activité agricole à condition d'être implantées dans l'emprise d'une zone Al.
- Les «Installations Classées pour la Protection de l'Environnement» à condition d'être liées et nécessaires à un «Équipement d'intérêt collectif et services publics».

B. Présentation et justification des modifications

Modification du règlement écrit pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement écrit pour la création d'une zone Al.

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone Al

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 8 m par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Règle générale

- Les constructions de plus de 35 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

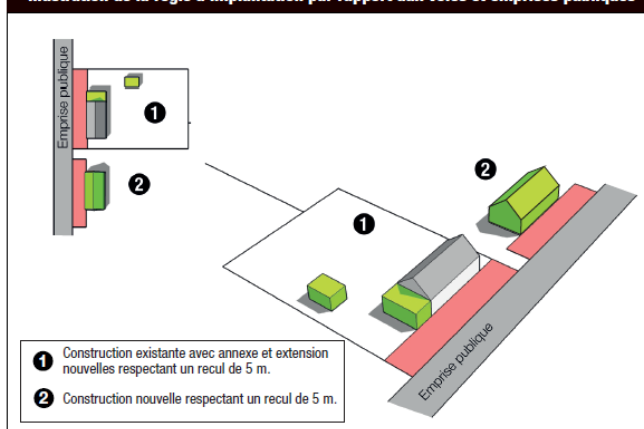
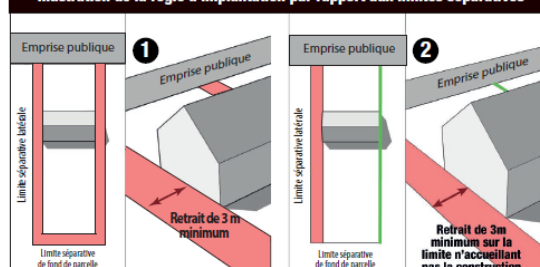


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



B. Présentation et justification des modifications

Modification du règlement écrit pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement écrit pour la création d'une zone Al.

APRES

Règlement écrit

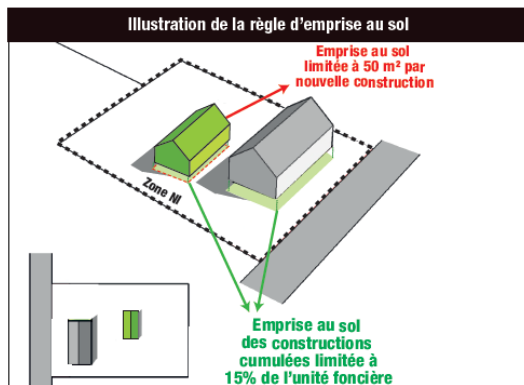
5.2- Zone Al

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

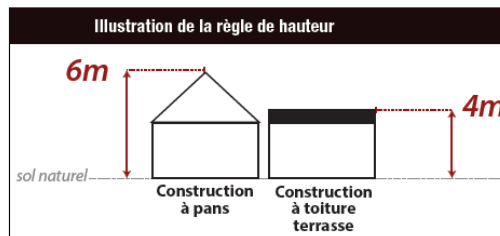
- L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 50 m².
- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 15% de la surface totale d'une zone Al, dans un maximum de 300 m².



• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou de 4 mètres à l'accroître, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + C).



Règle alternative

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.

B. Présentation et justification des modifications

Modification du règlement écrit pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement écrit pour la création d'une zone Al.

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone Al

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

- Les constructions ne devront pas, par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies, porter atteinte au caractère naturel et à la qualité des sites.
- Toute construction doit être facilement démontable ou transportable sans laisser d'empreinte sur l'environnement naturel.

Règle alternative

- Une construction en dur peut-être autorisée pour la création d'un local commun (accueil, sanitaire, piscine, etc.). Cette construction devra être strictement nécessaire à l'activité touristique envisagée sur le site et suivre les différentes règles de volumétrie et d'implantation exprimées au sein du chapitre 2 (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur et traitement environnemental et paysager).

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de Biotope par Surface

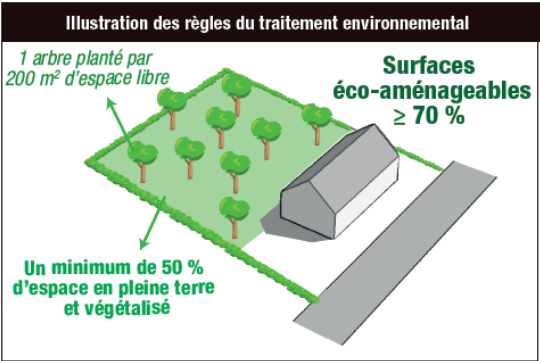
Règle générale

- Dans le cadre de projets de construction neuve ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 70 % de l'unité foncière.
- Au moins 50 % des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Les places de stationnement réalisées devront être comptabilisées parmi les espaces éco-aménageables et avoir un revêtement perméable.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 200 m² de terrain.



B. Présentation et justification des modifications

Modification du règlement écrit pour permettre la création d'un projet touristique

- Modification du règlement écrit pour la création d'une zone Al.

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone Al

2.5 STATIONNEMENT

- **Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés**

Règle générale

- Il est exigé une place par unité d'hébergement pour les «*Hébergements hôteliers et touristiques*». En application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Elles peuvent ainsi être réalisées hors de la zone Al, à condition d'être réalisées dans son environnement immédiat.
- Les places de stationnement réalisées devront avoir un revêtement perméable.

B. Présentation et justification des modifications

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Création d'une OAP afin de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisirs insolites

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le lieu-dit « La Martinie » sur la commune de Confolens, sur les parcelles situées juste au sud du ruisseau de la Martinie, à l'Est du croisement entre la D168 et la D948.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur une zone AI (zone agricole à vocation loisirs/tourisme). Il est dédié à accueillir des hébergements légers de loisirs insolites dans le cadre d'un projet agritouristique.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



Réalisation : Espace Ville 2024

B. Présentation et justification des modifications

Création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation

- Création d’une OAP afin de permettre la réalisation d’hébergements légers de loisirs insolites

Orientations d’Aménagement et de Programmation

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie
Le secteur d’OAP s’étend sur une superficie totale d’environ 5,2 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTI	SURFACES HORS VRD (20%)
Al	E 12, 13, 22, 23, 24, 1048, 1050 et partie sud E 6, 608	2,7 ha	2,4 ha	2,4 ha
Np	E 7, 8, 9, 45, 610 et partie nord E 6 et 608	2,2 ha	2,2 ha	2,2 ha
A	E 10	0,3 ha	0,3 ha	0,3 ha
Secteur d’OAP	E 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 22, 23, 24, 45, 608, 610, 1048, 1050	5,2 ha	4,9 ha	4,9 ha

Occupation du sol
Les terrains concernés correspondent à des prés et des boisements diffus participants à une trame paysagère de bocage. Certaines parcelles comportent du bâti.

Équipements et réseaux
Le secteur comprendra un bloc sanitaire pouvant être relié au tout-à-l’égout à proximité. Il est à noter que chaque hébergement touristique sera de type « léger » (sans aucune fondation et réversible) et ne nécessitera pas d’être raccordé aux réseaux.

Risques et nuisances
Aucun risque n’est présent sur ce secteur.

Servitudes d’Utilité Publique
Aucune SUP ne grève le secteur.

B. Présentation et justification des modifications

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Création d'une OAP afin de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisirs insolites

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Exemples d'hébergements touristiques



Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup, au fur et à mesure des possibilités opérationnelles du porteur de projet.

- Type de construction :
 - Installations à vocation touristique.
 - Les hébergements touristiques ne comporteront aucune fondation en béton et seront positionnés sur des terrasses en bois (plots réglables).

Les hébergements touristiques pourront avoir différentes formes, parmi lesquelles :

- Cabane sur pilotis,
- Bulles,
- Cabane au sol,
- ...

Le bloc sanitaire sera aménagé dans un bâtiment existant.

Qualité architecturale :

- Aucun hébergement touristique insolite ne pourra être vu par le voisinage (hiver/été). Il n'y a également aucune vision entre les hébergements insolites.
- L'implantation des hébergements touristiques n'induirait aucun impact paysager.
- Les hébergements touristiques seront autant que possible construits en matériaux de récupération, suivant des principes d'économie circulaire.

Déplacements, transports et dessertes

- Voies et accès :
 - Un principe de création de voirie interne de desserte sur la parcelle 1048 pour connecter l'espace de stationnement situé sur la parcelle 13 à la route communale de la Martinie. Les cheminements internes à l'opération seront piétonniers et très légers, sans impact sur la perméabilité des sols.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation des espaces boisés existants
 - Préservation d'un corridor écologique permettant le passage de la faune au nord du secteur de l'OAP.
 - Eco-pâturage des espaces de prairie.

Stationnement :

- Création de deux espaces de stationnement : l'un au sud de la parcelle 13 et l'un en chevauchement sur la parcelle 23 et 24.

Équipements et réseaux :

- Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants en ce qui concerne le bloc sanitaire.
- Les hébergements touristiques ne nécessiteront pas de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs et d'AEP existants, en tant qu'ils seront équipés de toilettes sèches.

B. Présentation et justification des modifications

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Création d'une OAP afin de permettre la réalisation d'hébergements légers de loisirs insolites

Orientations d'Aménagement et de Programmation

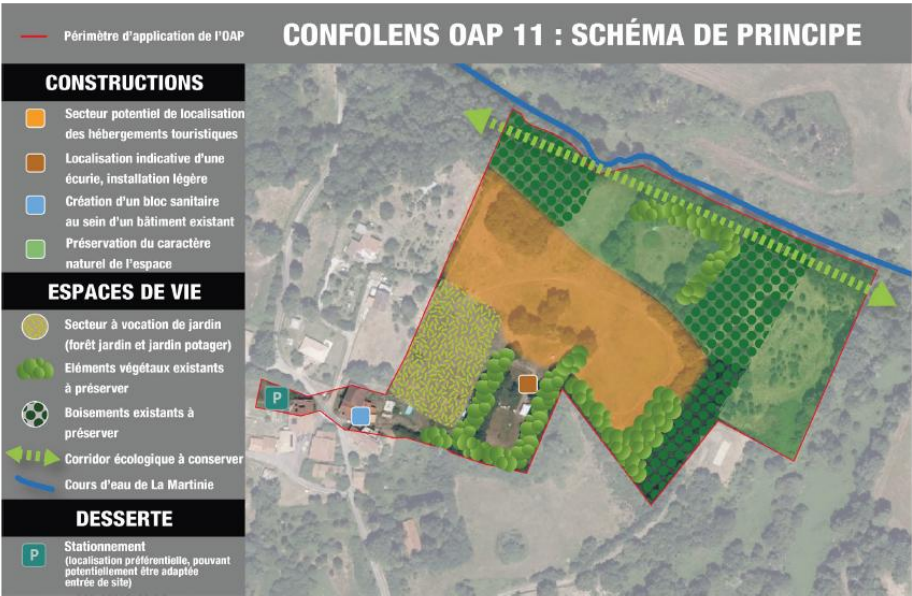
2. OAP Sectorielle

8 COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie. C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations. L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.





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

Rapport de présentation de la modification du PLUi

Modification n°5

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 du PLUi, qui poursuivent les objectifs suivants :

- **La modification du règlement graphique pour permettre la création d'un STECAL AI pour un projet touristique au lieu-dit Tagibeu à Lesterps**
- **La correction de 2 erreurs matérielles à Oradour-Fanais :**
 - **L'une concernant le passage d'une parcelle en zone Ub en zone A,**
 - **L'autre concernant l'OAP densité, et le changement de numéro de parcelle A731 par E 533, 535 et 536.**

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.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.

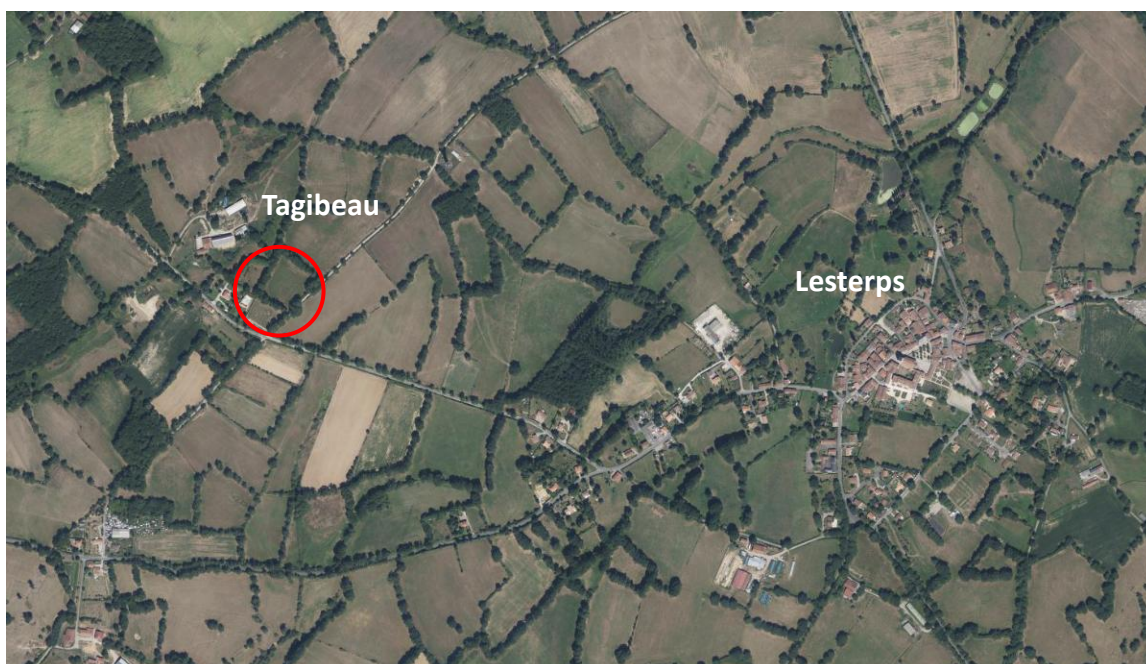
Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et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

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de modifications mineures sur le plan de zonage et dans le règlement écrit, ainsi qu'une correction des orientations d'aménagement et de programmation **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.**

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

Pour la commune de Lesterps, les ajustements du plan de zonage ont pour objectif d'autoriser la création d'un STECAL AI (agricole à vocation touristique) pour permettre la réalisation de 5 hébergements touristiques (habitations légères de loisir) sur un terrain actuellement en zone agricole. Le secteur de projet se situe au lieu-dit Tagibeau, sur les parcelles 185 et 202.



Vue aérienne



Parcelles concernées par la présente modification du PLUi du Confolentais

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

Les ajustements du plan de zonage ont pour objectif d'autoriser la création d'un STECAL AI (agricole à vocation touristique) pour permettre la réalisation de 5 hébergements touristiques (habitations légères de loisirs). Ces 5 hébergements prendront la forme de dômes géodésiques entièrement démontables et réversibles, édifiés sans aucune fondation.

Les hébergements touristiques projetés seront 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, parcelle numéro 202. Chaque dôme aura une emprise d'environ 35m².

Les hébergements touristiques prendront la forme d'un dôme entièrement démontable, sur une terrasse en bois de plein pied et également démontable. Ils présenteront une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone et les autres bâtiments de même nature. Les dômes auront un diamètre de 6 mètres sur une hauteur de 4 mètres. Ils auront des formes simples et seront transparents et blanc cassé.

Les hébergements légers de loisirs seront raccordés à l'électricité et à l'eau des réseaux existants de la Villa Tagibao, située sur la parcelle 601 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.

L'accès aux terrains se fera via la route D82 et via le chemin blanc communal.

Une aire de stationnement est prévue à l'entrée sud du site, sur un parking privé de 6 places.

Le porteur de projet prévoit en moyenne 2 personnes par nuitée sur une durée de 80 nuitées pour la première année de mise en service. Ainsi, il estime accueillir 800 clients supplémentaires par an, confortant l'offre touristique de la collectivité.

Enfin, ce projet s'inscrit dans la continuité d'une activité déjà existante et entend la conforter puisque le porteur de projet possède une autre activité touristique à proximité immédiate du site, sur les parcelles 601 et 185 (la Villa Tagibao). Cet hébergement touristique a ouvert en 2023 et a une capacité d'accueil de 8 personnes. Elle a déjà accueilli 104 visiteurs pour 96 nuitées avec un taux de satisfaction moyen de 100% (source : enquêtes disponibles sur AirBnb, Abritel, Booking et villatagibao.com). En 2024, la capacité d'accueil est passé à 12 personnes.

La création d'une nouvelle offre viendrait ainsi conforter l'activité touristique existante sur ce site et permettrait une diversification de l'offre à l'échelle de la commune de Lesterps et du Confolentais.



Exemple d'un hébergement sous la forme de dôme géodésique



Localisation projetée des habitations légères de loisirs

Villa Tagibao, activité touristique existante



Vue aérienne

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

Par ailleurs, ce projet se veut vertueux sur plusieurs plans et favorisera :

- **La création d'emplois directs et indirects**, en collaboration avec les entreprises locales (entretien, espace vert avec la société Tilia de Lesterps, bien-être avec l'institut Escapade Ancestrale SPA, le salon de coiffure Bulle à l'air à Esse, LFT Bien être à domicile à Confolens, séminaires avec Equilibre Confiance Coaching sur Confolens, restauration avec l'Estaminet à Esse, la cave du Château à Saint-Germain-de-Confolens, le café des Sports, l'Emeraude à Confolens, l'épicerie SNC chez Marinette et la boucherie à Lesterps).
- **L'attractivité touristique du territoire**, en attirant des visiteurs français et internationaux vers les nombreuses activités locales (vélo rail, canoë-kayak à Confolens, cinéma de Confolens, village gaulois à Esse, château de Saint-Germain-de-Confolens, boutiques éphémères, festivals et événements saisonniers comme le célèbre festival de Confolens).
- **La valorisation des produits et savoir-faire locaux**, en proposant des paniers gourmands issus de l'agriculture environnante et des activités artisanales et culturelles (Pineau et Cognac des Charentes, miel du Peyrat à Confolens, luthier Torres à Saint-Germain-de-Confolens, restauration de meubles antiques avec la boutique Soupizet à Confolens).
- **La sensibilisation aux enjeux environnementaux**, en intégrant des pratiques respectueuses de la nature et en éduquant les visiteurs à la préservation des paysages.



Recensement parcellaire graphique
2022, Géoportail

Le projet entend conforter l'offre touristique du territoire dans la continuité des orientations du PADD relatifs au tourisme et des loisirs : « Une offre à structurer et à étoffer » et son action 4 en particulier : « Encourager l'offre d'hébergements touristiques », en particulier l'orientation « Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) sur l'ensemble du territoire ». Elle entend ainsi répondre à la création d'une offre touristique à faible impact sur l'environnement et les paysages, dans le cadre de la volonté de création d'une offre de tourisme durable. Ce changement n'affecte en aucun cas l'occupation générale des sols de ces secteurs, qui demeurent à vocation générale agricole.

Par ailleurs, la présente procédure de modification du PLUi se place dans la continuité des orientations et objectifs de l'OAP thématique Biodiversité et Paysages. En effet :

- Elle se situe à distance des principaux réservoirs de biodiversité identifiés par l'OAP Biodiversité et paysage.
- Elle permet la préservation, voire la confortation des éléments végétaux existants et participe à la préservation du bocage confolentais.

Enfin la présente procédure de modification n'aura pas d'impact sur les espaces agricoles du territoire. En effet, les parcelles 185 et 202 sont identifiées en zone A au plan de zonage, mais ne sont pas pour autant cultivées.

En effet, ces espaces ne peuvent aujourd'hui pas être effectivement considérées comme cultivées, comme en témoigne l'extrait ci-contre du Recensement Parcellaire Graphique, daté de 2022. Toutefois, la réversibilité totale des hébergements touristiques ne remet pas en cause la remise en culture potentielle, à terme, de ce terrain.

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

Etude d'un impact potentiel sur des zones humides :

D'après la pré-localisation des milieux potentiellement humides (<http://sig.reseau-zones-humides.org/>), le site n'est pas directement concerné par une probabilité de présence de zone humide, mais est situé à proximité directe d'un cours d'eau intermittent et de milieux ayant une probabilité assez forte d'être humides.

Dans le souci de limiter les impacts sur les zones humides, la collectivité a donc souhaité réaliser une expertise pédologique afin de s'assurer de la présence ou non de zone humide sur le site de projet. L'étude a conclu sur la présence de zone humide selon le critère pédologique.

Toutefois, la collectivité entend accompagner la mise en œuvre de ce projet qui, étant constitué d'installations légères, vise une réduction drastique de l'impact potentielle sur les zones humides. En effet, la totale réversibilité des installations et l'absence de fondations permet une préservation *a maxima* des sols.

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.

Le site n'est, par ailleurs, situé à côté d'aucun zonage de protection.



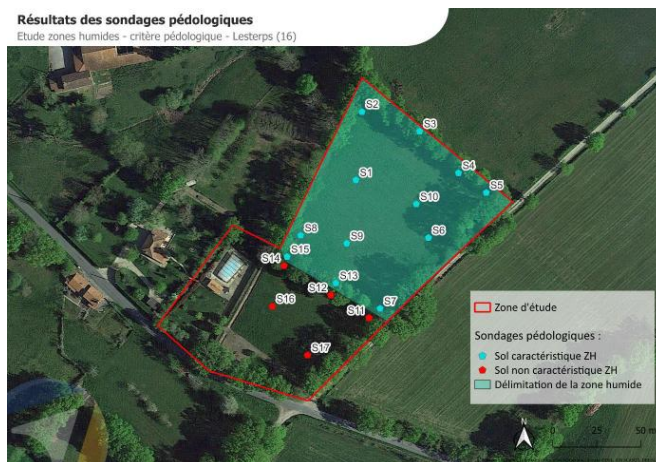
Cartographie des zones humides potentielles



Pré-localisation des zones humides de Charente

Résultats des sondages pédologiques

Etude zones humides - critère pédologique - Lesterps (16)



Cartographie des sondages pédologiques et zones humides critère pédologique

Extraits de l'Etude Zones Humides – Critère pédologique, MTDA

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

- Modification du règlement écrit et du règlement graphique par la création d'une zone AI

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

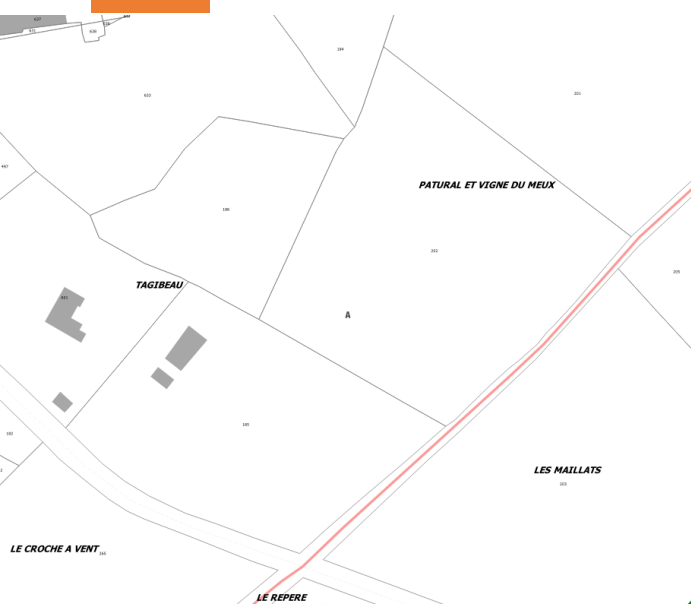
Afin de permettre la mise en œuvre du projet ciblé, il est nécessaire de modifier le règlement écrit par la création d'une zone AI (secteur spécifique de la zone agricole à vocation touristique). Celle-ci permet la mise en œuvre d'un projet touristique adapté au contexte agricole du projet, en garantissant notamment un très faible impact sur les sols grâce à une faible emprise au sol et une totale réversibilité des installations. En cela, la réversibilité du projet est assurée : le terrain peut potentiellement, le cas échéant, être réemployé pour des activités agricoles.

Aussi, le règlement de la zone AI est similaire à celui de la zone NI (STECAL d'activités de loisirs). Toutefois, il précise en article 2 que 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.

La zone AI est par ailleurs délimitée sur l'ensemble des parcelles concernées par le projet, permettant la relocalisation des hébergements touristiques en fonction d'une évolution potentielle des besoins fonctionnels et/ou pour garantir une meilleure préservation des sols.

Modification du règlement graphique

AVANT



APRES



B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

- Modification du règlement écrit et du règlement graphique par la création d'une zone AI

Modification du règlement écrit

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone AI

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée*
	Destination interdite

* Les destinations des constructions peuvent être soumises à conditions. Ces dernières sont alors précisées au point 1.2 «Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités»

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	AI
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les nouvelles constructions et installations des «*Hébergements hôteliers et touristiques*», des «*Autres équipements recevant du public*» et des «*Équipements sportifs*» à condition d'être liées à une activité touristique ou de loisirs (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parc animalier, abris pour animaux), et d'être implantées dans l'emprise d'une zone AI. De plus, les constructions et installations des «*Hébergements hôteliers et touristiques*» doivent être entièrement réversibles et édifiées sans fondation pérenne.
- Les constructions et installations des «*Exploitations agricoles*» liées à la diversification de l'activité agricole à condition d'être implantées dans l'emprise d'une zone AI.
- Les «*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*» à condition d'être liées et nécessaires à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

- Modification du règlement écrit pour la création du STECAL AI

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone AI

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 8 m par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

- Les constructions doivent :
 - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - soit être implantées sur une limite séparative latérale ;
- Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Règle générale

- Les constructions de plus de 35 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

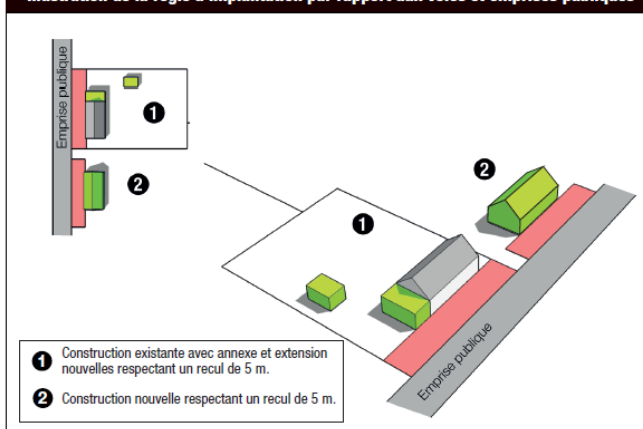
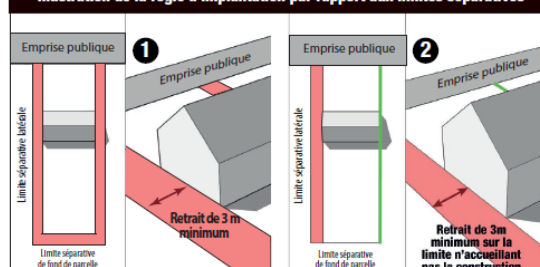


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lestерps

- Modification du règlement écrit pour la création du STECAL AI

APRES

Règlement écrit

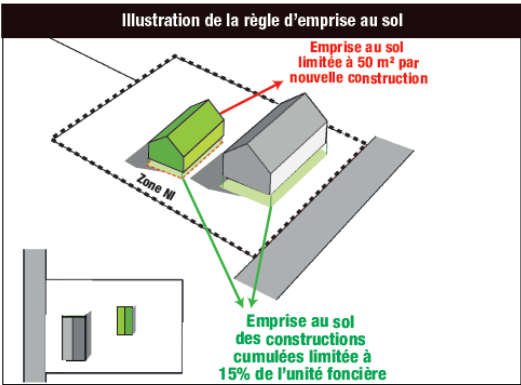
5.2- Zone AI

2.2 Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

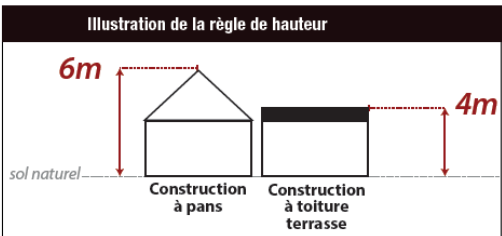
- L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 50 m².
- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 15% de la surface totale d'une zone AI, dans un maximum de 300 m².



- Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou de 4 mètres à l'accroître, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + C).



Règle alternative

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

- Modification du règlement écrit pour la création du STECAL AI

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone AI

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

- Les constructions ne devront pas, par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies, porter atteinte au caractère naturel et à la qualité des sites.
- Toute construction doit être facilement démontable ou transportable sans laisser d'empreinte sur l'environnement naturel.

Règle alternative

- Une construction en dur peut-être autorisée pour la création d'un local commun (accueil, sanitaire, piscine, etc.). Cette construction devra être strictement nécessaire à l'activité touristique envisagée sur le site et suivre les différentes règles de volumétrie et d'implantation exprimées au sein du chapitre 2 (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur et traitement environnemental et paysager).

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de Biotope par Surface

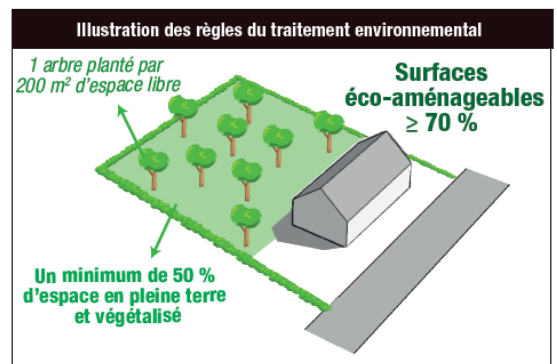
Règle générale

- Dans le cadre de projets de construction neuve ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 70 % de l'unité foncière.
- Au moins 50 % des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées.
- Les places de stationnement réalisées devront être comptabilisées parmi les espaces éco-aménageables et avoir un revêtement perméable.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 200 m² de terrain.



84

B. Présentation et justification des modifications

Présentation du projet - Lesterps

- Modification du règlement écrit pour la création du STECAL A1

APRES

Règlement écrit

5.2- Zone A1

2.5 STATIONNEMENT

- **Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés**

Règle générale

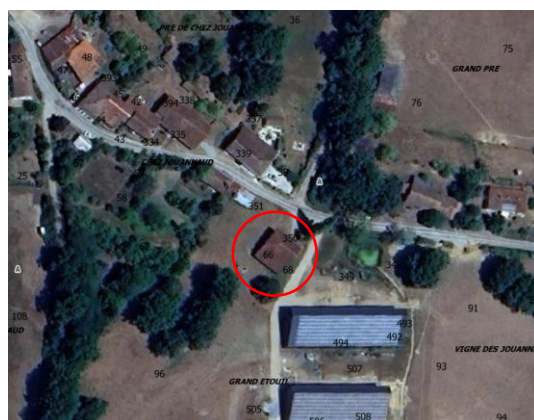
- Il est exigé une place par unité d'hébergement pour les «*Hébergements hôteliers et touristiques*». En application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Elles peuvent ainsi être réalisées hors de la zone A1, à condition d'être réalisées dans son environnement immédiat.
- Les places de stationnement réalisées devront avoir un revêtement perméable.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d'erreurs matérielles – Oradour-Fanais

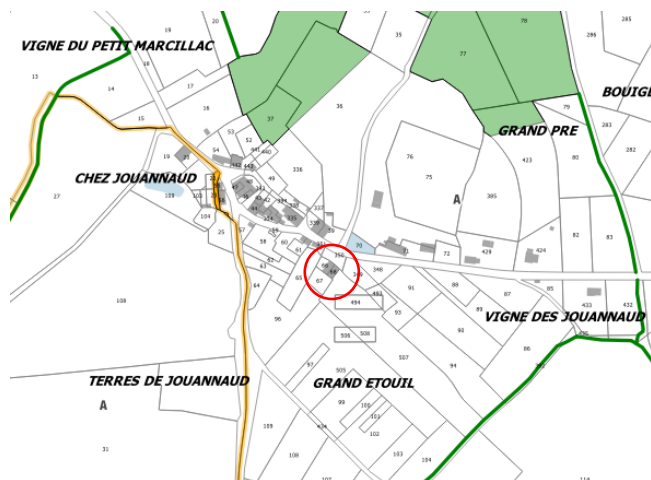
- Modification du règlement graphique de la parcelle D 68 à Oradour-Fanais (passage de zone Ub à A)

AVANT



Vue aérienne et parcellaire pour faciliter la localisation du site

APRES



Plan de zonage dézoomé pour faciliter la localisation du site

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette modification a pour but de corriger une erreur matérielle dans la désignation de la parcelle D66 dans le plan de zonage du PLUi du Confolentais. En effet, cette parcelle avait été identifiée en zone Ub, par erreur, puisqu'elle est à vocation strictement agricole. Cette erreur empêchait l'exploitation agricole de poursuivre ses activités dans de bonnes conditions, et de faire évoluer son bâtiment de manière adaptée, le cas échéant.

B. Présentation et justification des modifications

Correction d’erreurs matérielles – Oradour-Fanais

- Correction des numéros de parcelles dans l’OAP densité pour la commune d’Oradour-Fanais

AVANT

RÉF.	LOCALISATION	N° PARCELLES	SUPERFICIE	DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER	TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS
1	Bourg Nord	A 731	3 353 m²	6 log/ha	1 600 m²	2 logements
2	Bourg Sud	E 613, 614, 643	4 666 m²	9 log/ha	1 100 m²	4 logements

APRES

RÉF.	LOCALISATION	N° PARCELLES	SUPERFICIE	DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER	TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS
1	Bourg Nord	E 533, 535, 536, 889 (en partie)	3 353 m²	6 log/ha	1 600 m²	2 logements
2	Bourg Sud	E 613, 614, 643	4 666 m²	9 log/ha	1 100 m²	4 logements



Parcellaire de l’OAP

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle concernant les numéros de parcelles identifiées dans l’OAP thématique densité, pour la commune d’Oradour-Fanais.