



## Conseil Communautaire du 22 avril 2022 Compte rendu pour affichage

Le 22 avril 2022, le Conseil Communautaire s'est réuni à la salle des fêtes de Villeteureix, sous la Présidence de Monsieur Didier Bazinet, Président, à la suite de la convocation adressée le 15 avril 2022 conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des collectivités territoriales.

Nombre de membres titulaires en exercice	58
Nombre de membres titulaires présents pour la délibération 2022-86	35
Nombre de membres titulaires présents pour les délibérations 2022-87 et 2022-88	34
Nombre d'absents titulaires pour la délibération 2022-86	23
Nombre d'absents titulaires pour les délibérations 2022-87 et 2022-88	24
Nombre de suppléant présent pour la délibération 2022-86	1
Nombre de suppléant présent pour les délibérations 2022-87 et 2022-88	1
Nombre de procurations pour la délibération 2022-86	11
Nombre de procurations pour les délibérations 2022-87 et 2022-88	10

Le Président procède à l'appel et constate que le quorum est atteint.

### 1- POLE ADMINISTRATION GENERALE

#### **Délibération 2022 / 86 : Approbation de la procédure de convocation d'urgence du conseil communautaire** **RAPPORTEUR : Didier BAZINET**

La présente réunion se tient selon la procédure d'urgence définie à l'article 3 du règlement intérieur du conseil. L'urgence concernant la réunion de ce jour tient à la temporalité nécessaire pour créer une Zone d'aménagement différée au lieu-dit « Au Chaupre » sur la commune de La Jemaye-Ponteyraud.

Le conseil communautaire à l'unanimité se prononce favorablement sur la procédure d'urgence relative à la convocation du conseil pour la révision aux modalités allégées du PLUi-H et la création de la Zone d'aménagement différée.

#### **DELIBERATION N° 2022 / 87 : Lancement d'une procédure de révision aux modalités allégées du PLUi-H sur un foncier au lieu-dit « Au Chaupre » au motif de la réduction d'une protection environnementale (zone Nce en l'occurrence) au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme avec obtention d'une dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du même code.**

#### **RAPPORTEUR : Didier BAZINET**

Notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat du Périgord Ribérais a été approuvé en conseil communautaire par délibération n°2021/140 en date du 7 octobre 2021, et est devenu exécutoire le 15 novembre 2021.

Ce document intercommunal élaboré depuis 2014 définit les grands axes du projet d'aménagement du territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribérais. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les cinq grands axes suivants :

- Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique sur les pôles et les bourgs ruraux
- Axe 2 : Mettre en place une politique de l'Habitat à l'échelle du territoire
- Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
- Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique
- Axe 5 : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive.

Lors des réunions de la Commission Développement Économique et Touristique, une stratégie et des orientations prioritaires ont été actées permettant le déploiement d'actions sur les prochaines années. Cette stratégie répond aux objectifs de notre PADD. Les divers travaux de cette Commission ont notamment permis de définir sur le territoire du Périgord Ribérais :

- une **stratégie économique** visant d'une part, à pérenniser les activités présentes sur le territoire et permettre leur développement et la mise en réseau entre les acteurs, et d'autre part, la nécessité d'implanter de nouvelles activités économiques portées par des acteurs exogènes au territoire afin de renforcer le tissu économique local.
- une **identité et des orientations prioritaires en matière de développement touristique** avec des objectifs clairement définis et inscrits dans le temps. L'une des priorités repose notamment sur la diversification et la montée en gamme de l'offre d'hébergements avec la création d'hébergements insolites haut de gamme, respectueux de la qualité environnementale et paysagère du territoire.

Dans ce cadre, la CCPR accompagne un investisseur pour implanter sur la commune de la Jemaye-Ponteyraud, au lieu-dit « Au Chaupre », un projet économique et touristique structurant et répondant à plusieurs enjeux fixés dans le PADD et dans notre Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) approuvé le 15 avril 2021.

Cette commune est reconnue comme un bourg rural (AXE 1) devant pérenniser des réservoirs, des continuités écologiques, des vallons et des zones humides (AXE 3) et accueillant l'un des principaux sites touristiques (AXE 4). Suite à un travail partenarial d'une année entre la CCPR et le porteur de projet (Groupement BonFire), et après avoir réalisé plusieurs visites sur différents sites dans le Ribérais, un foncier a été identifié dans la Double.

Les parcelles qui pourraient accueillir le projet se situent au lieu-dit « Au Chaupre », sur la commune de la Jemaye-Ponteyraud, et représente une dizaine d'hectares environ. Le zonage est mixte : A (agricole) et Nce (naturelle à vocation de continuité écologique). Le zonage est en Nce, puisque les parcelles se situent en bordure de site :

- Natura 2000 - zone spéciale de conservation *Vallées de la Double*
- ZNIEFF - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - type 1 *ALLEE DE LA RIZONNE ET ETANGS DE LA JEMAYE*
- ZNIEFF - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - type 2 *ALLEES ET ETANGS DE LA DOUBLE*.

Le zonage actuel ne permet pas le développement d'un projet à vocation touristique. Aussi pour pouvoir concrétiser ce projet innovant et structurant pour l'identité touristique du Périgord Ribérais et pour créer de la valeur économique et de l'emploi, il convient d'engager une procédure de révision aux modalités allégées au motif de la réduction d'une protection environnementale (la zone Nce en l'occurrence) au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme avec obtention d'une dérogation préfectorale au titre de l'article L.142-5 du même code. L'objectif poursuivi consiste en la réduction d'une zone Naturelle à vocation de continuités écologiques (Nce) et la création d'une zone Naturelle à vocation touristique (Nt,...), au lieu-dit « Au Chaupre », sur la commune de La Jemaye-Ponteyraud, afin de permettre un développement répondant aux objectifs susvisés. Les modalités de la concertation dans le cadre de cette révision allégée, répondront aux dispositions prévues à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, dans la mesure où cette réduction concernerait directement un site Natura 2000, une évaluation environnementale systématique sera requise.

**Le conseil communautaire à l'unanimité décide d'engager la révision aux modalités allégées sur le foncier situé au lieu-dit Au Chaupre, sur la commune de La Jemaye-Ponteyraud.**

**DELIBERATION N° 2022 / 88 : Création d'une Zone d'aménagement différé (ZAD) au titre des articles L212-1 et suivants du code de l'urbanisme sur la commune de La Jemaye-Ponteyraud sur un foncier au lieu-dit Au Chaupre, après avoir reçu l'avis favorable de la commune, afin d'exercer un droit de préemption pour constituer une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement.**

**RAPPORTEUR : Patrick LACHAUD**

Notre collectivité accompagne le « Groupement BonFire » qui porte un projet touristique et souhaite s'implanter sur le Ribérais car son projet s'inscrit pleinement dans les orientations politiques validées par les élus de la Communauté de communes. Ce groupement souhaite développer un tourisme éthique et durable, qui s'appuie sur les richesses et les savoir-faire d'un territoire. En effet, le projet porté allie une offre d'hébergement insolite et haut de gamme sous forme de « camp nature » ainsi que des expériences en étroite relation avec l'environnement, le territoire et les acteurs locaux. Leur camp écologique et léger s'implante dans des milieux naturels préservés et s'inscrit dans le concept de « slow tourisme », privilégiant sobriété et proximité. Constitué de 20 à 30 tentes haut de gamme, le site devient une réelle destination de séjour de par une offre complète et diversifiée, accueillant des séminaires comme des séjours découverte en famille, entre amis ou en couple lors d'événements ouverts au grand public.

Le porteur a à cœur de limiter au maximum son impact sur l'environnement et ce, jusqu'à l'impact de l'installation de ses structures. Le système d'installation des structures permet ainsi de limiter la saturation des sols en

Le porteur a également pour ambition de contribuer au développement territorial en milieu rural. En associant les producteurs, les restaurateurs, les artistes et les artisans locaux tout au long de la saison, il souhaite ancrer son concept au plus proche des richesses patrimoniales, gastronomiques, culturelles du territoire.

L'arrivée d'un tel projet sur le Périgord Ribéracois permettrait de répondre à l'ensemble de ces priorités, créerait à terme une dizaine d'emplois saisonniers (et des emplois indirects dans le tissu économique local), bénéficierait à une cinquantaine de producteurs, artisans, prestataires de loisirs et apporterait une renommée certaine au territoire grâce aux retombées presse et autres outils de communication et de promotion mobilisés par le porteur et la collectivité. Ces impacts positifs multiples sont donc essentiels, pour un territoire comme le nôtre qui subit une déprise économique et agricole. Ce projet bénéficierait également au territoire voisin de la Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye d'autant plus que nos deux Communautés de communes viennent d'engager un partenariat en matière de développement touristique à travers la création d'une marque touristique commune afin de renforcer notre attractivité et de valoriser les principaux atouts de nos deux territoires que sont la rivière Dronne et la forêt de la Double.

Après plusieurs visites sur différents sites dans le Ribéracois, un foncier qui était en vente sur le site internet d'une agence immobilière depuis le début de l'année 2022 a été identifié comme un lieu idéal pour implanter le projet. Il se situe sur la commune du La Jemaye-Ponteyraud, au lieu-dit Au Chaupre. Il est à noter que les parcelles concernées sont classées en zone Nce dans notre PLUi et qu'une procédure de révision aux modalités allégées va être engagée afin de permettre le changement du zonage autorisant ainsi l'implantation d'un projet à vocation touristique.

L'implantation du projet étant essentiel pour le territoire, c'est dans ce contexte que la CCPR souhaite créer une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement.

Afin de pouvoir réaliser cette réserve, il s'agit de mettre en place une zone d'aménagement différé (ZAD) (Articles L. 212-1 et suivants et R. 212-1 et suivants) qui peut être créée par délibération du Conseil communautaire, après avis du Conseil municipal de la commune concernée. L'objectif de cette démarche est de constituer une réserve foncière en vue de permettre l'implantation de ce projet. En ce sens la ZAD est l'outil juridique et réglementaire adapté car cela permet :

- D'acquérir des terrains, dans des secteurs où l'affectation des sols et le programme d'utilisation ne sont pas encore définis avec précision,
- De constituer une sauvegarde pour éviter de compromettre l'usage ultérieur envisagé par la CCPR.

A travers la création de la ZAD, la CCPR souhaite faire valoir le cas échéant son droit de préemption (application du premier alinéa de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme) « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1" » et plus particulièrement « celles qui ont pour objets d'organiser l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme et de mettre en valeur le patrimoine non bâti. ». En ce sens, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois sera la titulaire du droit de préemption.

Le droit de préemption visera à permettre l'implantation d'une opération privée (installation d'entreprises) qui s'inscrit comme mentionner ci-avant dans les axes de développement de la CCPR. Le droit de préemption se justifie par la volonté d'implanter ce projet qui est antérieure à la création de la ZAD. La CCPR pourra ainsi justifier à la date de la décision de préemption, de la réalité du projet et de l'opération d'aménagement relevant de l'intérêt général.

Aussi, l'aliénation et l'utilisation du bien au profit d'une personne privée, autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société d'habitations, fera l'objet d'une délibération motivée en conseil communautaire.

Enfin, l'exercice du droit de préemption serait réalisé sur une zone naturelle afin de constituer une réserve foncière (Titre II : Réserves foncières (Articles L221-1 à L221-3), dont l'objet pour lequel ce droit est exercé sera précisé.

**Le conseil communautaire à l'unanimité décide de prononcer favorablement sur la création d'une ZAD en exerçant par la suite si besoin son droit de préemption au titre de la réserve foncière.**

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 15h50