

Révision allégée du PLUi-H du Périgord Ribéracois (24)

Intégration d'un projet d'hébergements touristique sur la Commune de la Jemaye-Ponteyraud

Dossier de présentation - Concertation du public

VERDI



Préambule

Dans le but d'autoriser le développement d'un projet touristique vertueux, en accord avec le cadre environnemental local, s'inscrivant dans les objectifs stratégiques de la collectivité en matière de développement économique, la communauté de communes du Périgord Ribéracois a délibéré, le 22 avril 2022, sur la nécessité de réviser son Plan Local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme .

- Déroulement de la procédure de révision allégée
- La procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H du Périgord Ribéracois a été engagée en Conseil Communautaire par une délibération en date du 22/04/2022 ;
- Soumis à évaluation environnementale, le projet fait l'objet d'une phase de **concertation préalable à l'arrêt du projet** ;
- Le projet sera **notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**, leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- **L'enquête publique** sera réalisée pendant une durée d'un mois, le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et les conclusions issues de l'enquête publique ;

- Le projet de révision allégée prendra en compte les conclusions de l'enquête publique et d'éventuelles modifications seront apportées au projet ;
- La révision allégée du PLUi-H sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire ;

Extrait du PADD du PLUi-H du Périgord-Ribéracois

4.4. PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le soutien de l'activité touristique est principalement basé sur la mise en valeur du patrimoine naturel et l'aménagement de quelques équipements de loisirs :

- Le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) notamment en pouvant autoriser ce type d'hébergement dans le bâti existant,
- Conforter le maillage des sentiers de randonnées, notamment en préservant et en restaurant les abords des cours d'eau,
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine,
- Préserver les principaux sites touristiques du territoire et relier les sites entre eux : tourbières de Vendoire, forêt de la Double, étang de la Jemaye, maison de la Nature, etc.,
- Assurer la pérennité et le développement des zones de loisirs existantes (par exemple la Jemaye).

4.5. FAVORISER CERTAINES ACTIVITES SPECIFIQUES QUI PARTICIPENT A LA DYNAMIQUE DU TERRITOIRE

Le PLUi favorise les activités spécifiques, notamment liées au tourisme ou aux loisirs (centres équestres, cabanes dans les arbres, lieu de découverte des animaux, etc.) ou qui participent à la dynamique du territoire (piste automobile, etc.). La création ou la pérennisation de ces activités devra se réaliser en cohérence avec les atouts paysagers du territoire et le maintien de la dynamique agricole.

Exposé des motifs de la révision allégée n°1 du PLUi-H

• Contexte et localisation

La révision allégée du PLUi-H du Périgord Ribéracois émane de la volonté de la collectivité à développer son économie à travers la diversification de son offre touristique.

C'est pourquoi, la collectivité a fait appel à un porteur de projet prêt à travailler avec le territoire pour proposer un projet vertueux, durable et écologique, en cohérence avec son environnement, sur un site identifié à la Jemaye-Ponteyraud, au lieu-dit « Au Chaupre ».

• La justification du choix du site

Une commune déjà tournée vers le tourisme lacustre

Au sein du PLUi-H du Périgord Ribéracois, la commune de la Jemaye-Ponteyraud est reconnue au titre du PADD comme étant une commune possédant des paysages et un cadre de vie reflétant une attractivité touristique importante, la présence de nombreux étangs faisant sa particularité.

La proximité de la route départementale et l'accessibilité

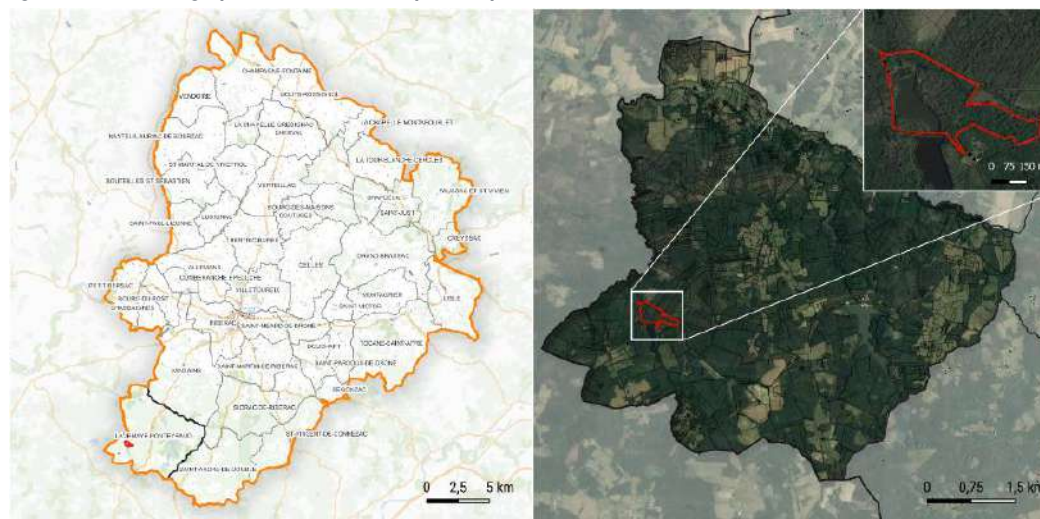
Le site se trouve à proximité de la RD108, route départementale structurante pour le territoire communal, le reliant au reste du territoire intercommunal par la RD 708. Cette route permet donc un accès au site depuis Ribérac et depuis l'A89, reliant le secteur à Libourne et la métropole Bordelaise.

Un accès est déjà existant depuis la RD108 sur la parcelle. Aucun nouvel accès n'est donc à réaliser.

Régénération d'un site naturel dégradé

Le terrain identifié fait partie du site Natura 2000 de la « Vallée de la Double » et présente donc une richesse et un potentiel écologique important. Actuellement, le site fait l'objet d'un entretien régulier au travers d'un débroussaillage et d'une tonte totale de la strate basse du milieu naturel. Cette gestion trop régulière ne permet pas le développement et la pérennité des espèces de faune et de flore locale, comme le témoigne la frange ouest du site, où se trouve notamment de la molinie dégradée.

La mise en œuvre d'un projet d'hébergement touristique vertueux et respectueux de l'environnement permettra donc d'améliorer la connaissance du site et le mode de gestion écologique à mettre en place pour favoriser la biodiversité.



Légende

- Périmètre de projet
- Périgord-Ribéracois
- Commune de la Jemaye-Ponteyraud
- Communes du Périgord-Ribéracois



Auteur : Verdi
Source : Cadastre, Gouv
Fond : OSN et Google Satellite

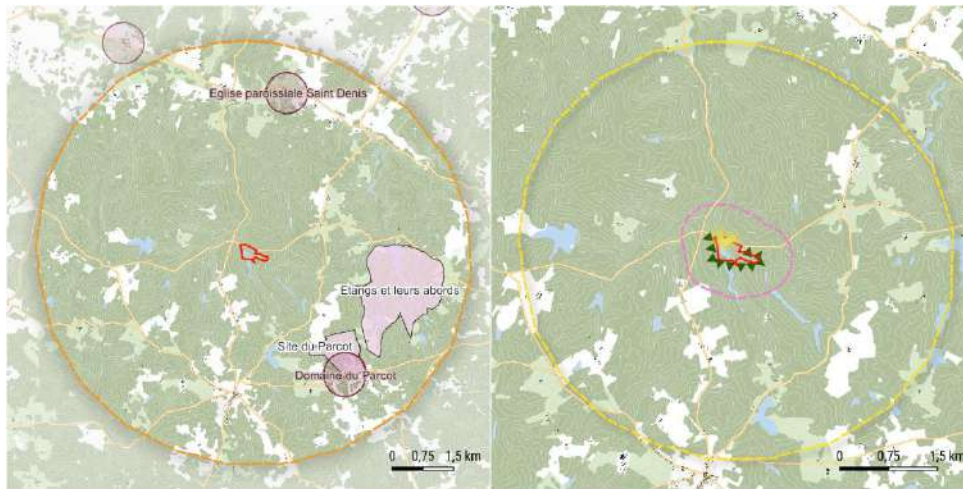
Présentation du site

• Les enjeux du milieu physique

Au regard du caractère forestier et lacustre du site et de la présence d'un réseau hydrographique très riche, le territoire est confronté à de nombreux risques liés à la présence de l'eau :

- vulnérabilité de la ressource en eau (Natura 2000 et aquifères en surface) ;
- risque d'inondation de caves et de débordement de nappes.

De plus, au regard du caractère forestier du site et de son environnement, le risque incendie de forêt est important.



Carte de synthèse des enjeux paysagers du site de projet



Carte de synthèse des enjeux physiques du site de projet

• Les enjeux du milieu paysager

Le site s'insère dans un paysage fermé par la densité du boisement qui l'entoure. Malgré sa position dans un point bas du territoire, il reste invisible depuis les points hauts (vérifié par une étude sur site).

La présence végétale est donc un invariant quant à la préservation du cadre paysager et de l'absence des covisibilités avec le voisinage.

Une légère covisibilité depuis la route départementale est présente.

Présentation du site

• Les enjeux du milieu naturel

Des inventaires écologistes 4 saisons ont été réalisés sur le site mettant en évidence les enjeux suivants :

- Un site entièrement occupé par de la zone humide ;
- Des enjeux forts correspondant principalement aux arbres pour l'avifaune et les chiroptères ;
- La partie sud-ouest présente des traces avérées de loutre d'Europe ;
- La partie à l'ouest de l'étang présente de la molinie dégradée ;
- La présence très importante de chiroptères dans la partie nord-est ;
- Certains secteurs occupés par une flore patrimoniale ;
- Un site Natura 2000 « Vallée de la Double ».



Carte de synthèse des enjeux humains sur le site du projet



Carte de synthèse des enjeux naturels du site de projet

• Les enjeux du milieu humain

Du fait de l'éloignement du site des principales poches d'urbanisation, peu d'enjeux ont été identifiés sur le plan du milieu humain :

- Enjeu lié au document d'urbanisme ;
- Situation stratégique au regard de la RD108.

Présentation du site

• Les enjeux du site

Le site retenu, objet de la révision allégée du PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois est un site naturel, localisé sur la commune de la Jemaye-Ponteyraud, au lieu-dit Au Chaupre.

Suite à un diagnostic et à l'établissement de l'état initial à partir du périmètre d'étude, les enjeux suivants sont apparus :

► Le milieu physique :

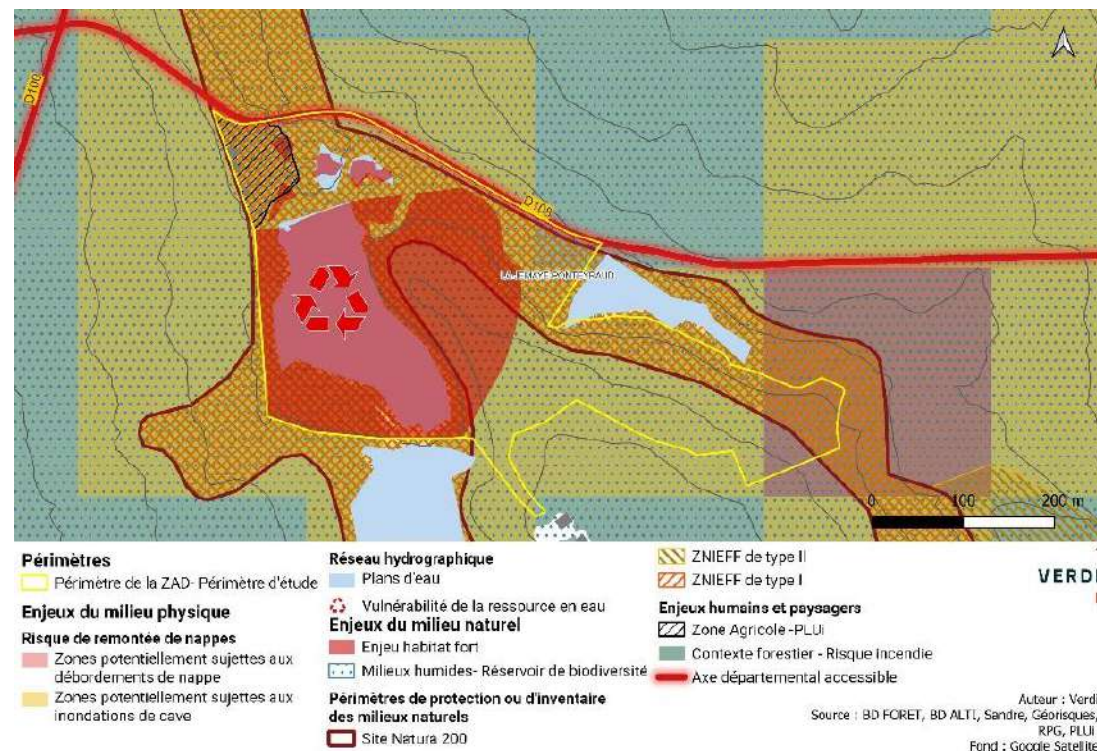
- Vulnérabilité de la ressource en eau
- Risques naturels :
 - Zone potentiellement sujette aux remontées de nappes
 - Zone potentiellement sujette aux inondations de cave
 - Risque incendie – feu de forêt

► Le milieu naturel :

- Présence d'un site Natura 2000
- Présence de sites ZNIEUFF de type I et II
- Présence d'habitats à enjeux forts
- Présence de zones humides

► Le milieu humain :

- Un zonage du PLUi-H à mettre en compatibilité avec le projet
- Une accessibilité accrue avec le passage de la RD 108 en marge du site
- Un contexte forestier dense permettant de masquer les vues vers le site



Carte de synthèse des enjeux du site de projet

L'intérêt général du projet

Le développement touristique du territoire

Avec une économie majoritairement tournée vers le tourisme, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois cherche à diversifier son offre. Dans sa stratégie, validée en 2021, le territoire s'oriente, entre autres, vers :

- Le développement des activités de pleine nature ;
- La diversification d'hébergements touristiques ;
- Le développement du tourisme d'expérience ;
- La montée en gamme de l'offre touristique.

La révision du PLUi-H du Périgord Ribéracois tend à répondre à l'ensemble de ces objectifs en créant un zonage spécifique, au lieu-dit « Au Chaupre », à la Jemaye-Ponteyraud.

La promotion du tourisme responsable

La stratégie de la collectivité, en termes de développement touristique, se tourne vers la promotion du tourisme durable et responsable, « slow » et « vert ». Le projet motivant la révision allégée répond pleinement à ces orientations avec un réel effort d'adaptation aux enjeux biologiques, physique et paysagers du site.

La compatibilité avec le PADD

La révision du PLUi-H en lien avec la volonté de la Communauté de communes d'implanter un projet touristique répond à trois objectifs du PADD :

- Objectif 3.4 : Mettre en valeur la qualité des paysages et du patrimoine ;
- Objectif 4.4: Pérenniser et développer l'activité touristique ;
- Objectif 4.5: Favoriser certaines activités spécifiques qui participent à la dynamique du territoire.



Cartographie de sites naturels préservés par la CCPR et faisant l'objet d'éco-pâturage

L'impact sur le PLUi-H en vigueur

- La modification du zonage et du règlement

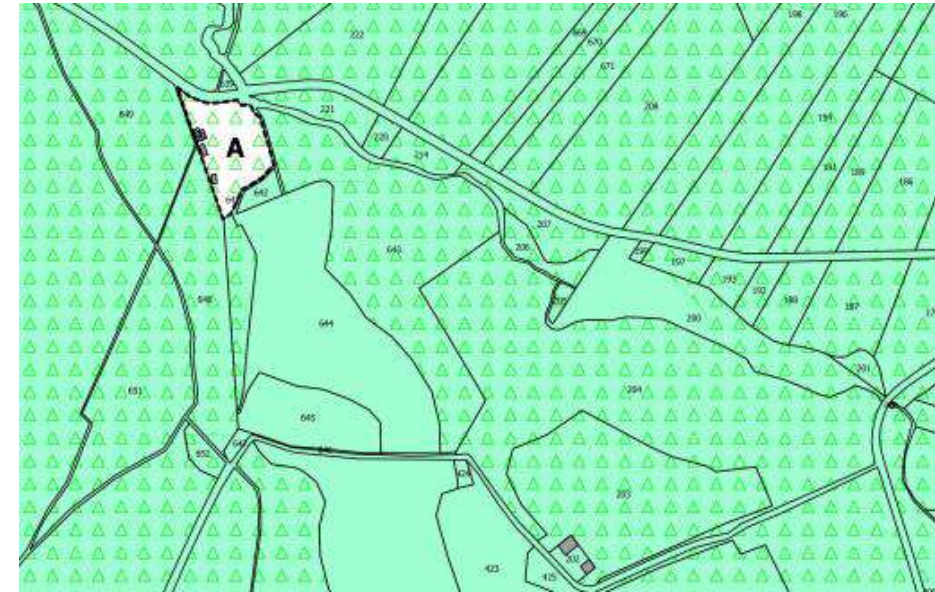
La révision du PLUi-H impacte les zones A (Agricoles) et N (naturelles) du PLUi-H :

- ▶ Réduction de la zone A : - 0,6 ha
- ▶ Augmentation de la zone N : + 0,6 ha au total dont :
 - réduction de la zone Nce : - 12,3 ha
 - création de la zone Nt3 : **+ 12,3 ha**

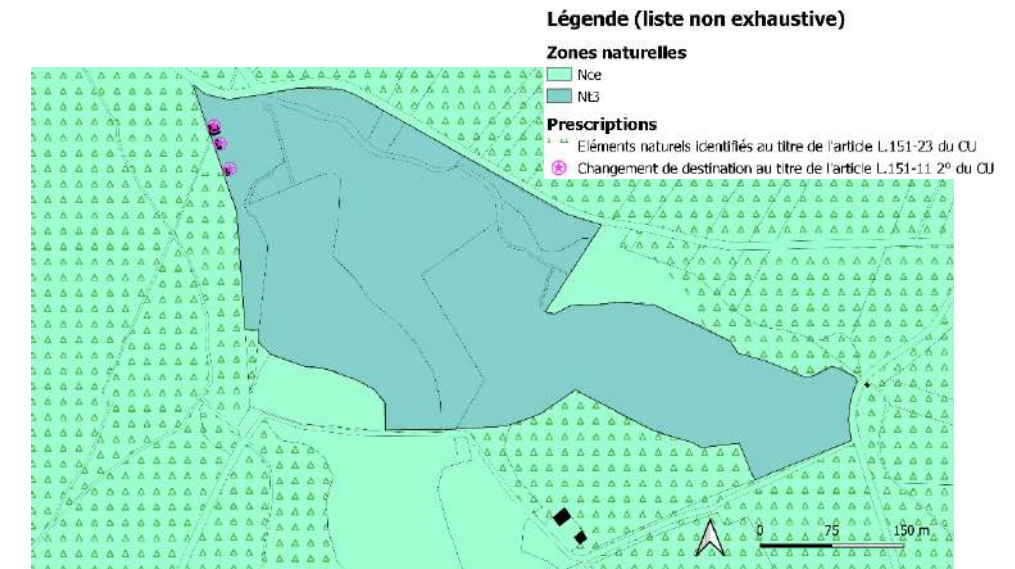
La révision allégée vise à créer un nouveau secteur de la zone N, le secteur Nt3 qui doit permettre l'installation et le bon fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique légère, vertueuse et respectueuse de l'environnement. En complément du zonage de la zone N, la zone Nt3 vient préciser le type de constructions autorisées, les conditions d'implantations, la hauteur des constructions, etc. De plus, les **éléments naturels identifiés** au titre de l'article L.151-23 du CU sont supprimés sur la future zone Nt3 et trois **changements de destination** sont ajoutés sur les bâtiments existants.

Les principales réglementations applicables à la zone sont les suivantes :

- Sont autorisées, **les constructions et habitations liées aux parcs résidentiels de loisir**
- Une **surface maximale de 50 m²** pour les résidences de loisir
- Les constructions doivent être **espacées de minimum 35 m**
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut dépasser **10% du terrain d'assiette du projet**
- La **hauteur** des constructions ne peuvent dépasser la moyenne de la cime des arbres environnants,
- **80% minimum** du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « **pleine terre** »



Règlement graphique opposable du PLUi-H du Périgord Ribéracois



Évolution du zonage du PLUi-H du Périgord Ribéracois suite à la révision allégée ⁸

L'impact sur le PLUi-H en vigueur

• La création d'une OAP

Afin de cadrer de façon plus précise les droits à construire et l'aménagement souhaité du site, la collectivité a fait le choix de se doter d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au travers de laquelle elle peut définir des principes d'implantation et des règles spécifiques à la construction d'un site d'hébergement touristique. Cette OAP est en cours de définition, certains objectifs généraux ont déjà été retenus. Ainsi, l'aménagement du site aura pour objectif principal :

Aménager un espace touristique ancré dans son environnement, permettant la mise en valeur des qualités paysagères et écologiques locales

Il devra respecter les points suivants :

- La zone sera exclusivement dédiée à de l'hébergement touristique léger et aux activités qui y sont liées ;
- Les qualités paysagères du site, à savoir l'étang, le couvert forestier, les cours d'eau et fossés devront être conservés ;
- Les hébergements touristiques devront être intégrés visuellement et peu visibles depuis la RD108, leur nombre devra ainsi être en cohérence avec ces principes ;
- Les chemins d'accès et le stationnement devront être limités et peu impactant pour les sols afin de limiter l'imperméabilisation ;
- Les hébergements devront prioritairement être installés dans les espaces de clairière pour limiter la coupe des arbres ;
- L'étang et la partie sud-ouest du site entre les deux étangs devront être sanctuarisés au vu de la richesse écologique présente et faire l'objet de mesures de gestion favorables à la biodiversité ;
- Les équipements et installations techniques seront concentrés dans le secteur nord-ouest, à proximité de l'entrée au site afin de limiter les nuisances et l'emprise au sol des constructions à l'intérieur du site ;

- Les bâtiments existants devront prioritairement être réhabilités afin de minimiser l'impact sur l'environnement et la consommation du sol ;
- Les éclairages devront être étudiés pour limiter leur impact sur la faune ;
- Vis-à-vis de la localisation au sein d'un important massif boisé et de la prépondérance du risque incendie de forêt, les recommandations du SDIS 24 liées à la défense contre les incendies concernant l'implantation des constructions et des chemins d'accès devront être entièrement respectées.

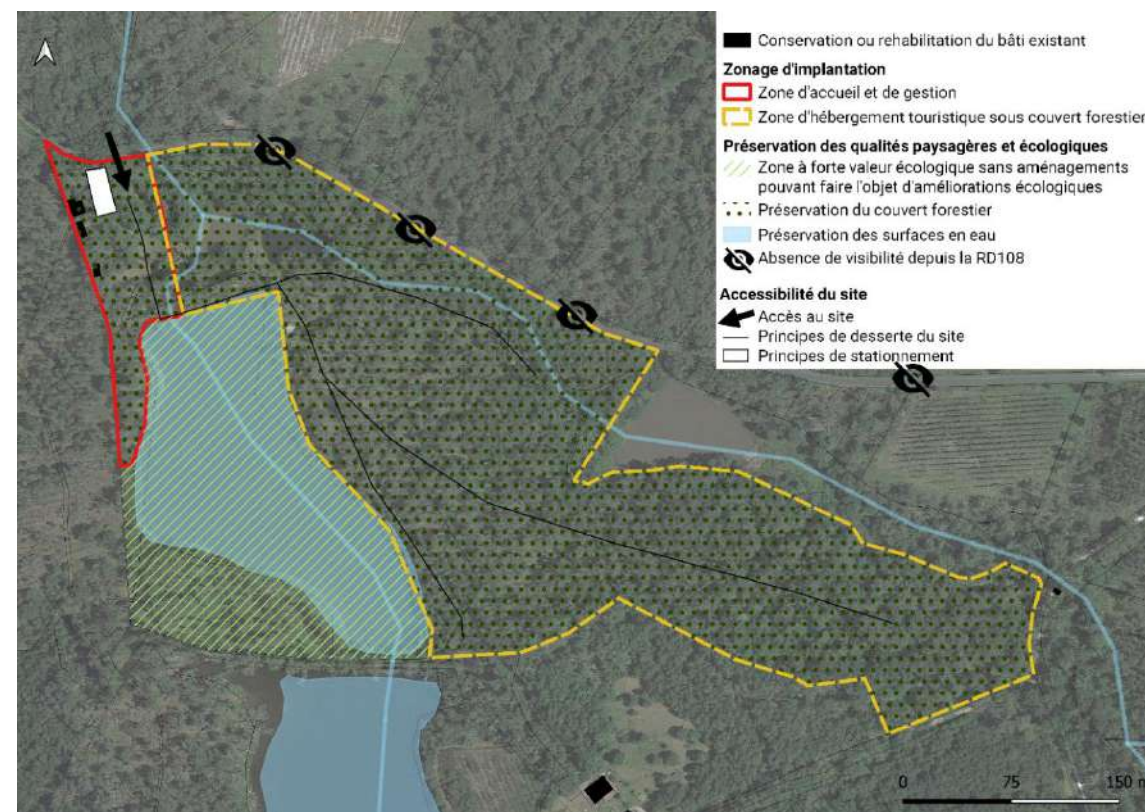
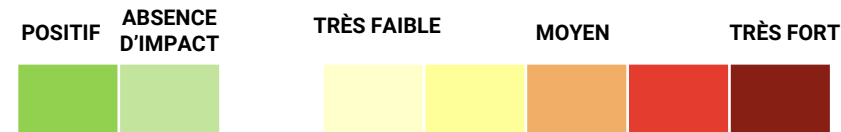


Schéma de l'OAP créée au sein du PLUi-H du Périgord Ribéracois suite à la révision allégée

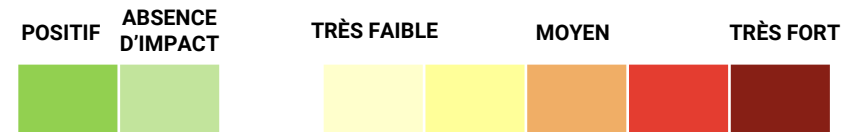
L'évaluation environnementale



- L'impact de la révision allégée du PLUi-H sur l'environnement et les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) mises en œuvre

Impacts			Mesures			
	Nature	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement
Milieu physique	Utilisation de matériaux	Très faible	/	Le règlement de l'OAP indique que les bâtiments existants devront prioritairement être réhabilités	/	/
	Pollution de la ressource en eau	Absence d'impact	Règlementation des matériaux de construction et du type d'activité aménageable au sein du règlement écrit de la zone Nt3	Limitation du nombre d'hébergements touristiques au sein de l'OAP	/	/
	Vulnérabilité des constructions au risque de remontées de nappes	Absence d'impact	Inscription d'une obligation de construction sur pilotis des hébergements touristiques	Limitation de la constructibilité en terme surfacique au travers du règlement écrit de la zone Nt3	/	/
				Le règlement de l'OAP précise que les chemins et le stationnement devront limiter l'imperméabilisation	/	/
	Augmentation du risque lié aux incendies de forêt par l'intégration d'hébergements au sein d'un massif boisé	Très faible	Intégration des recommandations du SDIS au sein du règlement de l'OAP (en cours de définition)	Intégration des recommandations du SDIS au sein du règlement de l'OAP (en cours de définition)	/	/

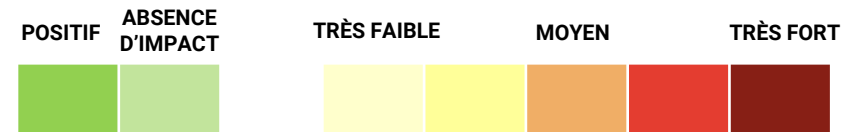
L'évaluation environnementale



- L'impact de la révision allégée du PLUi-H sur l'environnement et les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) mises en œuvre

Impacts			Mesures			
	Nature	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement
Paysage et patrimoine	Altération des qualités paysagères du site par la suppression des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	Très faible	Sanctuarisation de la zone sud-ouest et de l'étang d'après le règlement de l'OAP	Inscription d'objectifs dans l'OAP permettant la préservation du couvert forestier et l'absence de visibilité depuis la RD108	/	/
				Limitation du nombre, de la hauteur et de la surface des hébergements touristiques au sein du règlement écrit de la zone Nt3	/	/

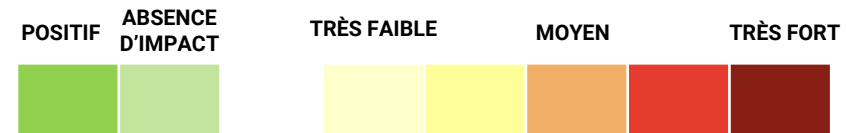
L'évaluation environnementale



- L'impact de la révision allégée du PLUi-H sur l'environnement et les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) mises en œuvre

Impacts			Mesures			
	Nature	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement
Milieu naturel	Destruction de la flore et des habitats naturels à enjeux	Très faible	Inconstructibilité de la partie sud-ouest du site et de l'étang	L'OAP fait l'objet de diverses mesures visant à limiter au maximum la destruction du milieu naturel existant	/	Intégration de la partie sud-ouest au sein de la zone Nt3 afin d'intégrer la mise en place de mesures de gestion au projet
	Dérangement de la faune	Très faible		Elle indique notamment que les équipements et installations techniques seront concentrées à l'entrée afin de limiter les nuisances	/	
	Détérioration des zones humides existantes	Très faible		Inscription au sein du règlement de l'OAP de principes visant à limiter l'éclairage et à baliser les déplacements	/	
	Détérioration du site Natura 2000 : Vallée de la Double	Très faible		Le règlement de la zone Nt3 indique que les constructions devront être sur pilotis afin de limiter l'impact sur la zone humide	/	

L'évaluation environnementale



- L'impact de la révision allégée du PLUi-H sur l'environnement et les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) mises en œuvre

Impacts			Mesures			
	Nature	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement
Milieu humain	Création d'emplois	Positif	/	/	/	/
	Développement de l'attractivité touristique locale	Positif	/	/	/	Le règlement de la zone Nt3 précise qu'elle sera réservée exclusivement à l'hébergement touristique léger

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

PLANS, PROGRAMME ET SCHÉMAS	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DU PROJET
PCAET	La révision n°1 du PLUi-H du Périgord Ribéracois s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 « Piloter et diffuser le Plan climat » et l'axe 6 « Vers un territoire résilient » du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) et répondent à l'objectif 2 dédié à la mise en place d'un plan de communication et de sensibilisation, ainsi qu'à l'objectif 18 visant la préservation de la biodiversité et des milieux naturels.	Oui
SCoT	Le présent projet est concerné par le SCOT du Périgord Ribéracois. Le SCOT a pour objectif d'organiser des politiques d'aménagement du territoire permettant un développement économique et social harmonieux tout en assurant la protection de l'environnement. Le projet permet de répondre à l'axe 2 du SCOT « AXE 2 : favoriser les initiatives socio-économiques locales adaptées aux besoins et lutter contre les éléments clivant les populations » et les orientations suivantes : Orientation E : Faire connaître le Périgord Vert , prescription 54 : « Favoriser le développement de l'économie et de l'hébergement touristique en identifiant des espaces, lieux et sites, et en spécifiant des règles adaptées à la promotion touristique »	Oui
SDAGE	La commune de Gours appartient au périmètre du SDAGE Adour-Garonne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a pour but de déterminer les objectifs ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la transformation de la station d'épuration présente sur le site et mieux traiter les effluents vers l'Isle. Le projet vise donc à améliorer la qualité des eaux déversées dans le cours d'eau et réduire sa vulnérabilité.	Oui
SAGE	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification élaboré de façon concertée, sur un territoire cohérent, permettant une gestion efficace de la ressource en eau. La commune de La Jemaye-Ponteyraud intègre le périmètre du SAGE Isle-Dronne. La révision du PLUi-H répond à l'orientation F « Coordonner, sensibiliser et valoriser », puisqu'il axe les installations touristiques autour du tourisme durable et lacustre.	Oui
DOCOB NATURA 2000	Le projet de révision allégée et le projet qui le motive répondent à l'Objectif 4 du DOCOB du site Natura 2000 « Informer et sensibiliser sur les enjeux de conservation du patrimoine naturel du site » - 4.1 « Intéresser et motiver le public : sensibiliser les acteurs – usagers et les élus aux enjeux du site ».	Oui
SRADDET	La Communauté de communes du Périgord Ribéracois s'insère dans le SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine, qui a été adopté le 16 décembre 2019. La révision répond à l'orientation 2 du SRADDET « Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux », déclinée en plusieurs orientations dont deux correspondent aux projets qui seront mis en œuvre par la CCPR : OS 2.2 « Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau » (Objectifs 40 et 41) / OS 2.5 « Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique » (Objectif 62).	Oui

Le projet étant encore en cours de définition, des éléments supplémentaires seront apportés au fur et à mesure de son avancement et mis au regard du public.

Vous pouvez laisser votre avis sur le registre mis à votre disposition.

La collectivité en tiendra compte et un bilan de la concertation sera joint au dossier de révision allégée n°1 du PLUi-H.

