Communauté de Communes
Terrassonnais
en Périgord Noir
Thenon Hautefort

COMMUNE DE LA BACHELLERIE

PRISE EN COMPTE DE PROJET

MISE EN COMPATIBILITE N°1

du Plan Local d'Urbanisme

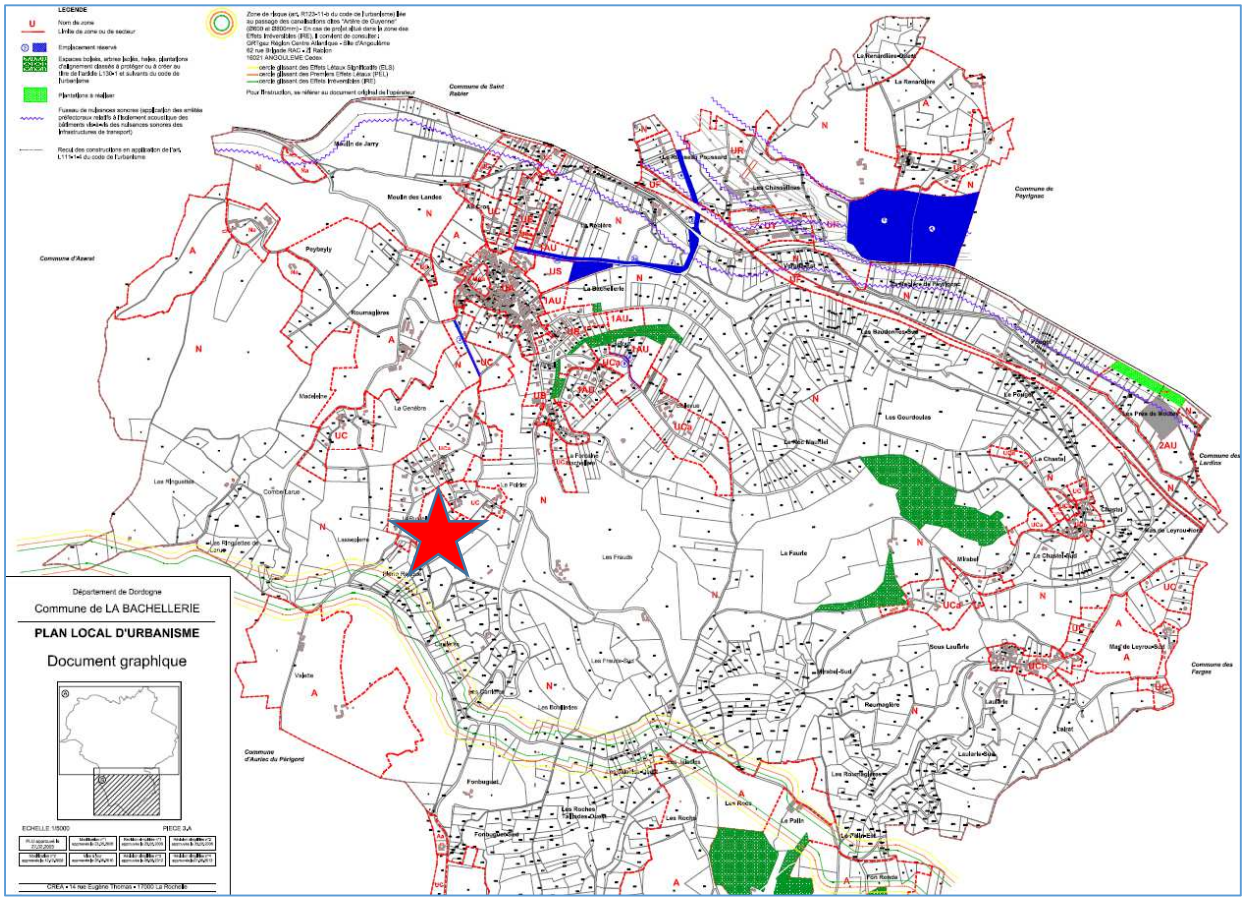
RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION			**27/02/2003**
REVISION SIMPLIFIEE N°1			**23/05/2006**
MODIFICATION N°1			**29/06/2006**
MODIFICATION N°2			**12/12/2008**
REVISION SIMPLIFIEE N°3			**26/06/2012**
REVISION SIMPLIFIEE N°4			**27/06/2013**

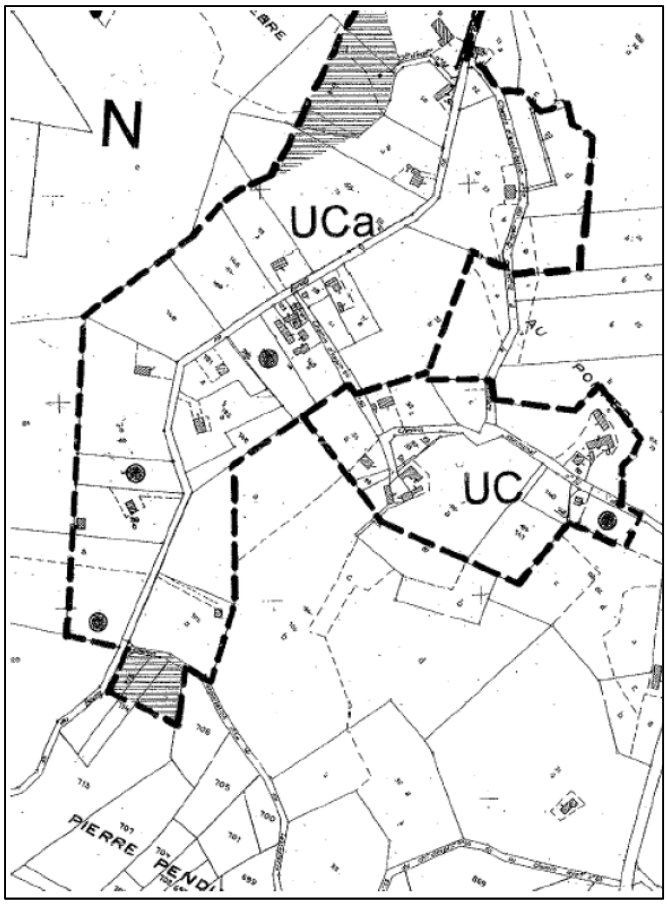
RAPPEL

En 2012, pour permettre l'installation de l'élevage équin et du centre équestre des Ecuries du lac, au lieu-dit le Lac sur la commune de La Bachellerie, une révision simplifiée du PLU de la commune avait été réalisée (Révision simplifiée n°3).

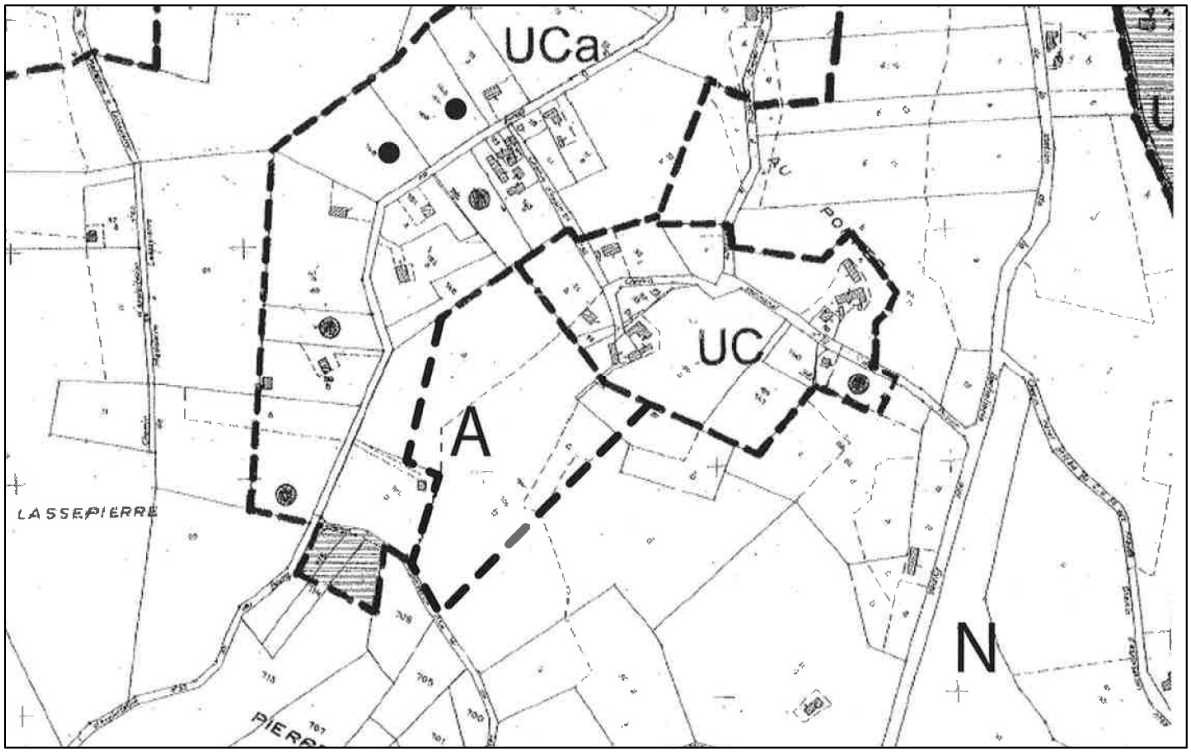
Cette révision, approuvée le 26 juin 2012, avait pour objet de reclasser des terrains précédemment classés en zone naturelle (N) en zone Agricole (A). En effet, La zone N est une zone inconstructible, alors que la zone A est une zone où sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, secteur d'activité dont relève un élevage équin.



Secteur du projet



Zonage avant la révision n°3



Zonage actuel, après la révision n°3.

Depuis 2012, l'activité d'élevage se poursuit et l'activité de centre équestre s'est développée de façon importante, notamment en direction des jeunes et des scolaires.

Le manège actuel est implanté sur le seul secteur plat de la propriété. Par contre ses dimensions sont limitées, il est non couvert et sa capacité maximale d'accueil est atteinte. Un deuxième manège serait nécessaire. Ce deuxième manège serait couvert afin d'en élargir la période d'utilisation.

Extrait de la note de présentation établie par les Ecuries du Lac

Affiliés à la FFE depuis 2014 et détenant le label Ecole Française d'Equitation, nous souhaitons développer nos infrastructures afin de répondre à une demande croissante de la clientèle. La création d'un manège couvert va nous permettre d'augmenter le nombre de licenciés. Actuellement nous accueillons environ 70 cavaliers et nous avons pour objectif de dépasser les 100 adhérents d'ici 2023. Pour cela, nous devons augmenter le nombre d'heures de cours hebdomadaires en offrant de nouveaux créneaux horaires plus accessibles à la clientèle sans subir de contraintes climatiques, tout en respectant un nombre maximum de 5-6 cavaliers par cours afin de conserver un cadre éducatif performant et un enseignement de qualité qui nous a valu jusqu'à présent notre notoriété.

Objectifs :

- Développement des activités poney et baby-poney
- Perfectionnement de nos cavaliers de compétition (niveau départemental et régional)
- Amélioration de l'accueil des groupes scolaires (école du Lardin, Peyrignac,...)
- Développement d'accueil de groupe en collaboration avec la MECS de Jumilhac le Grand (mise en place du projet pour 2019-2020)
- Développement d'accueil de groupe au travers du projet « Eté actif » en partenariat avec la Communauté de Communes et les Offices de Tourisme depuis 2018
- Développement de la formation des stagiaires accueillis sur la structure en collaboration avec les lycées agricoles et maisons familiales rurales

Nota : MECS = maison de l'enfance à caractère social

La construction d'un nouveau manège répond à un besoin économique pour l'activité d'élevage soutenue par l'activité de centre équestre. Elle répond aussi à un besoin dans le domaine des loisirs (étés actifs) et de l'éducation (scolaires, MECS…).

Le développement des Ecuries du Lac est à ce double titre un projet d'intérêt général pour la commune de La Bachellerie et pour la Communauté de communes (compétente en matière d'économie, d'activités de loisirs…)

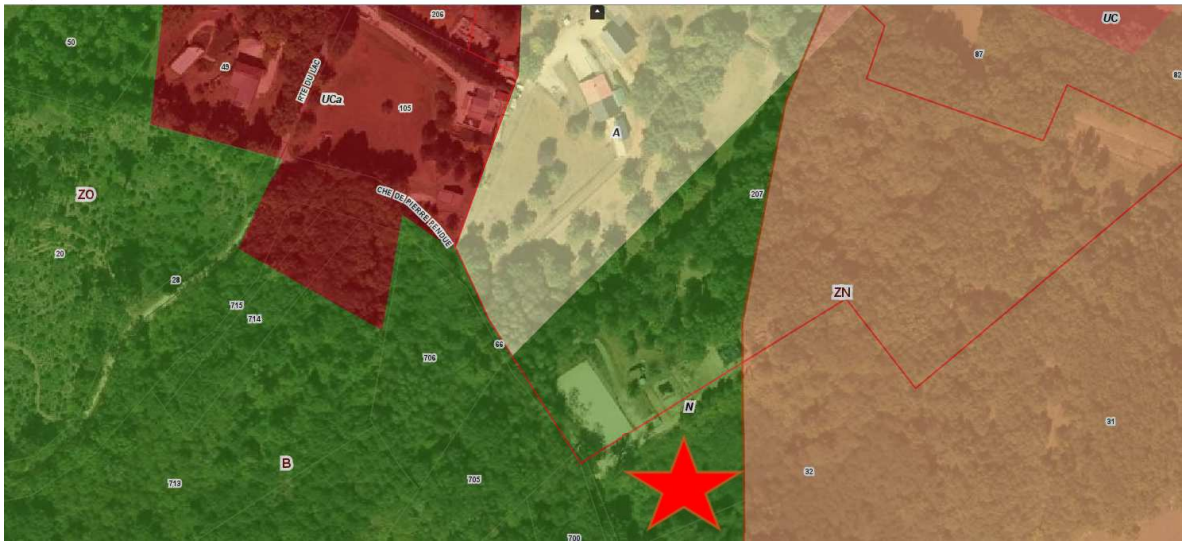
Les Ecuries du lac ont eu l'opportunité d'acquérir une parcelle située dans la continuité de leur propriété. Cette parcelle contiguë présente les caractéristiques de planéité nécessaires pour un manège.

LE PROJET

Il s'agit de la réalisation d'un manège couvert dont les dimensions sont de 42 mètres sur 22.1 et la hauteur de 5 mètres à l'égout, la pente de toiture pouvant être de 22 % voire 17 % soit une hauteur maxi de 6.5 mètres.

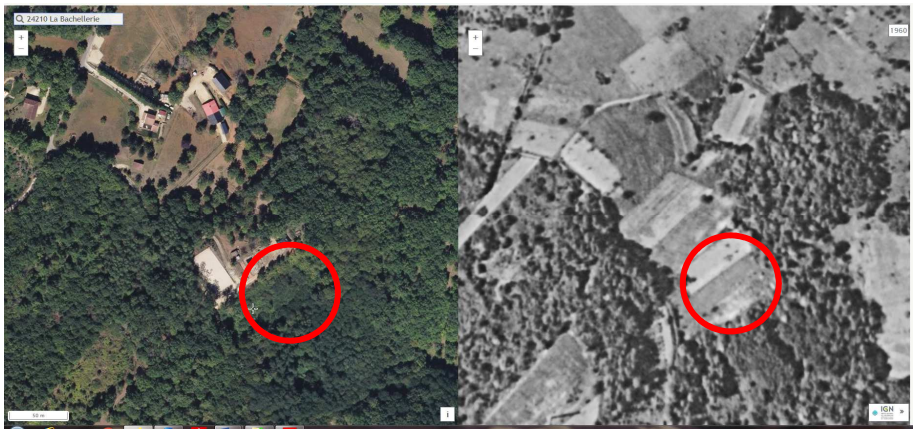
L'implantation précise, les matériaux et les couleurs ne sont pas arrêtées et pourront être fixés dans le dossier d'autorisation d'urbanisme selon le règlement du PLU.

Le secteur d'implantation projeté



Il s'agit d'une parcelle plane située pour partie dans le périmètre de 500 mètres de protection de la Chartreuse des Fraux, inscrite aux monuments historiques en 2010. Le site d'implantation est hors périmètre.

Sur la photo aérienne de 2017 (ci-dessus) elle apparait comme faisant partie d'un ensemble boisé. Il s'agit en fait de l'enfrichement d'un terrain autrefois planté en vigne, différent des boisements contigus plus anciens qui eux sont liés au caractère pentu des terrains. La photo (1960) montre bien le caractère cultivé de la parcelle.



Source IGN



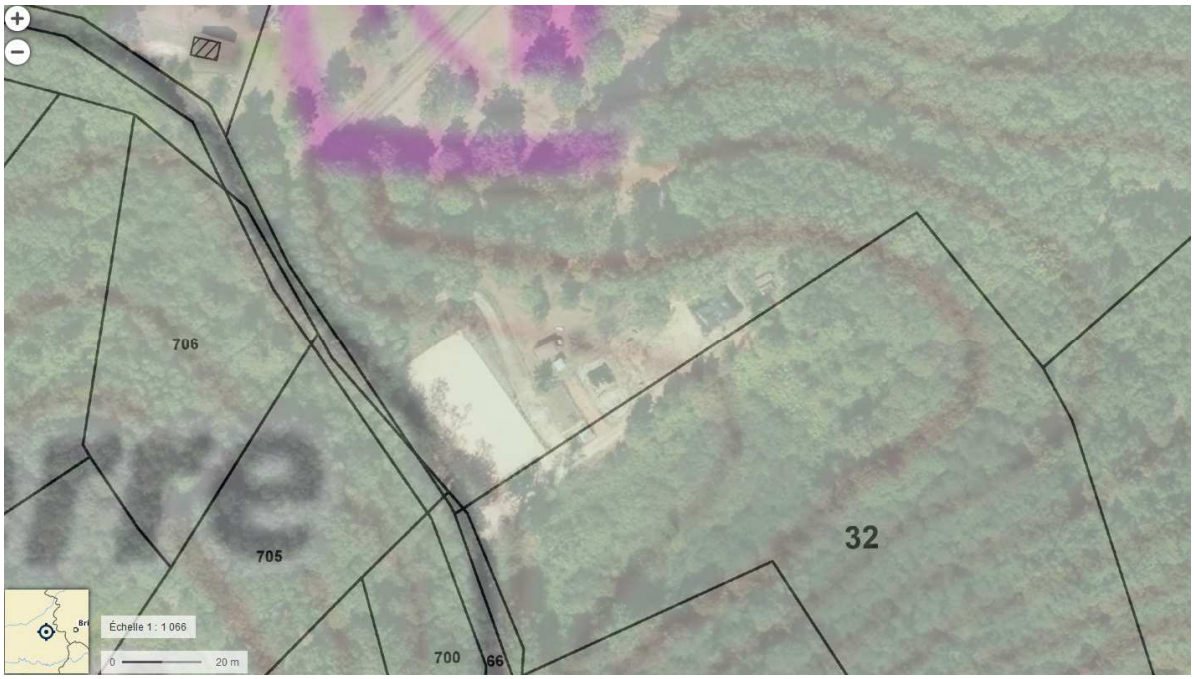
Vue depuis le chemin bordant le site, ci-dessus : le manège existant à gauche du chemin, ci-dessous : la parcelle à droite du chemin où le manège couvert est envisagé



Une coupe de bois a été réalisée en 2016, la parcelle est nettoyée depuis.



Vue de la parcelle projetée dans sa partie sud.



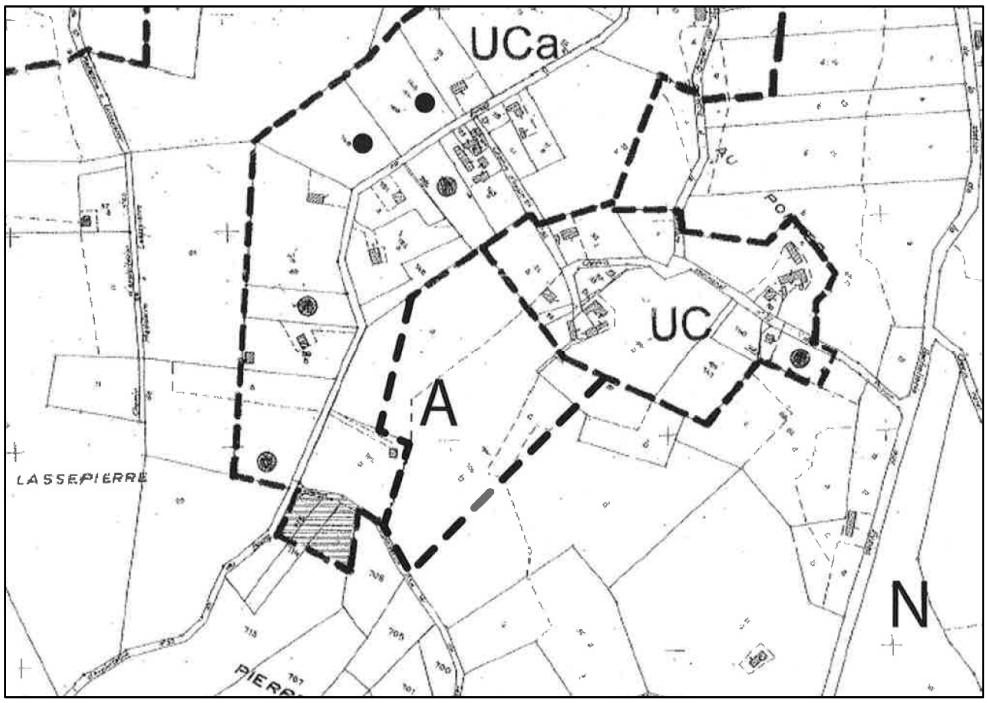
Le site d'implantation projeté correspond au secteur le moins pentu de l'ensemble des terrains des Ecuries du lac.

CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

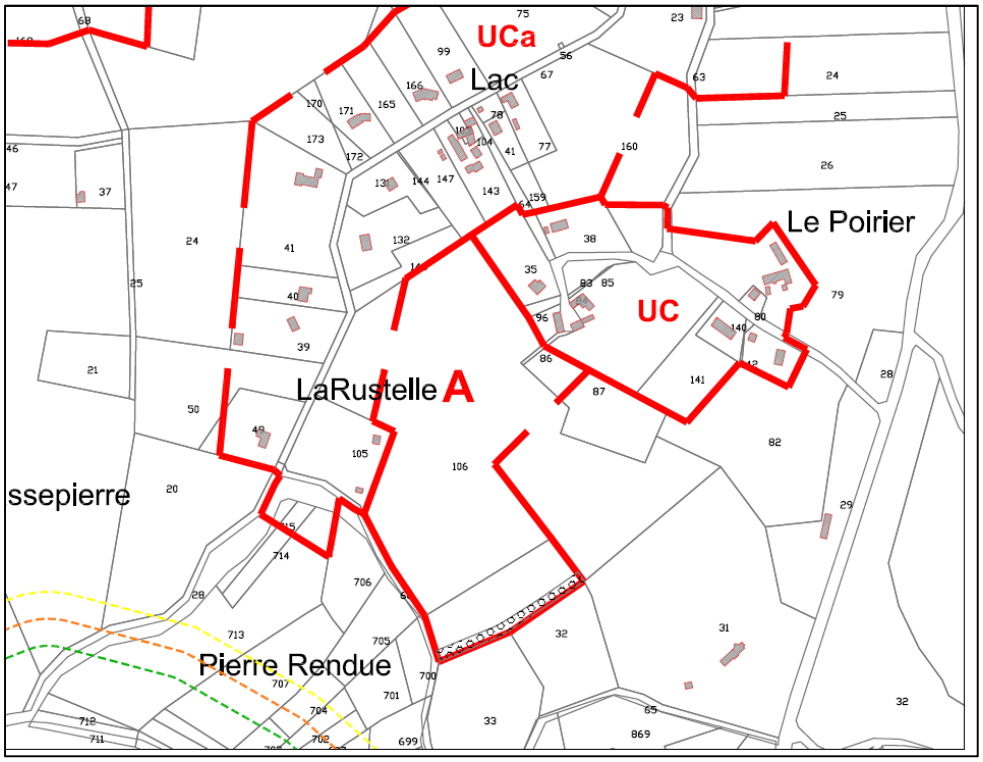
Extension de la zone A jusqu'à l'emprise de la parcelle où sera implanté le manège.

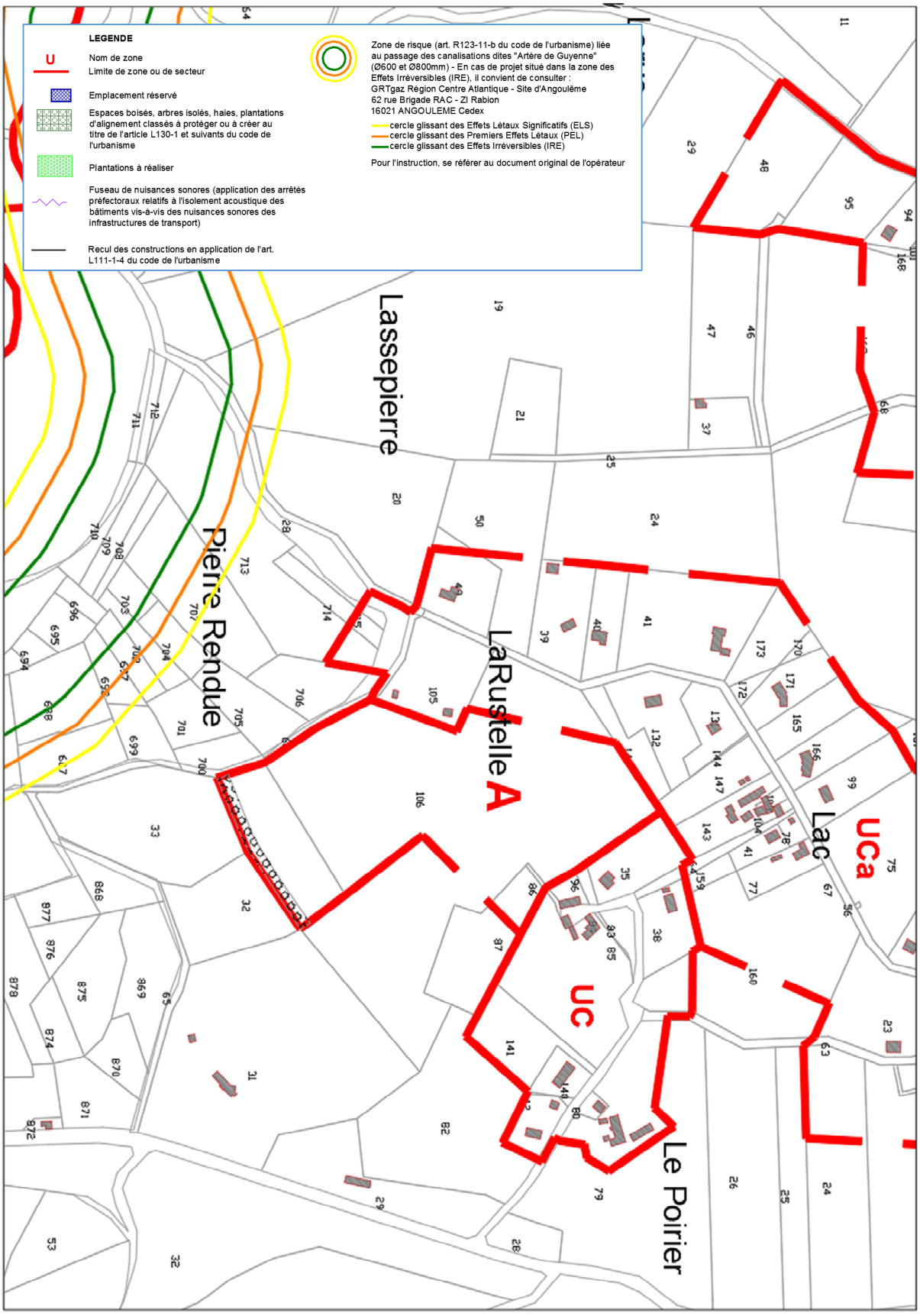
Considérant que le manège est nécessaire à l'activité d'élevage, il pourra être réalisé sur cette zone agricole et les équipements situés en zone N actuelle seront régularisés (manège, défense incendie, tunnel à fourrage).

Zonage avant



Zonage après





Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Incidences du projet de mise en compatibilité du PLU

Incidences sur les paysages

Le site d'implantation du manège est relativement plat. Il ne nécessitera pas de travaux de déblais remblais importants.

Sur un côté, le site prolonge la partie aménagée des Ecuries du Lac (manège, tunnel agricole, réserve incendie). Il est bordé de boisements sur les autres côtés.

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, il est exigé la plantation d'une bande boisée de 10 mètres de large en limite est de la parcelle reclassée afin de renforcer le boisement de la ligne de crête.

Cette obligation prendra la forme de l'inscription d'une trame bande boisée à réaliser sur le document graphique et d'une disposition à l'article 13 de la zone A. Cette disposition répond à une demande de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine consultée lors de l'étude.

L'impact visuel proche sera limité puisque s'inscrivant dans le prolongement d'un secteur aménagé, il n'y aura pas d'impact lointain du fait des boisements importants et pérennes limitant le site d'implantation. Les boisements sont pérennes du fait du caractère pentu du coteau qui exclue le défrichement, de leur surface qui

Incidences sur l'environnement.

Le site correspond à un ancien terrain agricole (vigne) enfriché puis déboisé en 2016. Il fait partie d'une clairière agricole entourée de bois composés essentiellement de feuillus qui ont progressivement occupé les parties de terrain les plus pentues y compris à l'intérieur de la clairière.

L'emprise du projet reste limitée à l'échelle du massif boisé et n'est pas de nature à provoquer une coupure de la continuité écologique.

Impact sur les zones naturelles remarquables.

La commune de la Bachellerie n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire, aucun site naturel ou aucune protection du patrimoine naturel en particulier au titre des directives européennes « oiseaux » ou « habitat ».

Incidences sur Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à plus de cinq kilomètres de distance du site du Lac et sont :

- les grottes d'Azérat (Natura 2000), Zone Spéciale de Conservation protégée au titre de la Directive Habitat pour les populations de chauve-souris qu'elles abritent. Le Document d'Objectif a été validé le 13 novembre 2007. Il propose un périmètre étendu, incluant la vallée de la Douime qui s'étend au sud des grottes et offre un zone de chasse aux chiroptères. Le secteur de projet est situé à 3.2 km au sud-est de la limite du site Natura 2000.

- le site Natura 2000 Vézère qui correspond au lit de la rivière, le secteur est situé à 6 km du site.

- le site Natura 2000 des coteaux calcaires de la Vézère, sur la commune de Condat sur Vézère à 5.5 km.

Le secteur objet de l'évolution du document d'urbanisme ne participe pas de ces milieux.

Incidences sur les équipements et le fonctionnement urbain

Le site est desservi en réseaux et le projet ne nécessite pas de renforcement.

La mise en œuvre du projet sera l'occasion d'une réorganisation du stationnement mais à l'intérieur du site des Ecuries du Lac.

La défense incendie est assurée par les écuries du Lac.

Incidences du projet de mise en compatibilité du PLU

	Evolution	incidence	
- l'environnement	Reclassement de zone N vers zone A	Incidence limitée : - site n'est pas un secteur à enjeu - les continuités écologiques ne sont pas affectées	=
- les paysages		- Constructibilité nouvelle	Mesure de réduction : - Limitation de l'implantation et - bande boisée
- Les risques	Desserte et circulation	En l'état, les voies sont adaptées au trafic futur, il n'y aura pas de circulation à proximité du manège pour en limiter les nuisances pour les chevaux	une place handicapé sera réalisée au plus près.
	incendie	La défense incendie du secteur est assuré par l'activité qui a mis en place une bâche	

Seule l'incidence sur les paysages révèle un impact négatif potentiel du projet. Les mesures d'implantation et de plantations suppriment cet impact.

Le projet et la mise en compatibilité du PLU n'auront pas d'impact sur l'environnement.