

3^{ème} VOLET
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
ET IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

13 EXPLICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU ZONAGE

13.1 Le développement de l'habitat

Lorsque la carte communale a été approuvée en 2008, la surface calculée pour répondre aux besoins de développement de la communale s'appuyaient sur un taux de rétention foncière de 2 et d'une moyenne de 2500 m² prévue par nouvelle construction.

Les prévisions de développement étaient basées sur une hypothèse de développement d'une douzaine de nouveaux logements en dix ans. La réalité de développement pour la commune de Faurilles depuis 2008 est loin des prévisions de développement (1 nouveau logement). Comme précisé précédemment, une réflexion sera conduite ultérieurement dans le cadre de l'élaboration d'un PLU ou d'un PLUi, sur l'ensemble du projet de développement urbain du territoire.

13.2 L'accompagnement de projets économiques

Actuellement, la priorité pour la collectivité est de pouvoir accompagner un projet économique à orientation touristique.

Un projet d'accueil touristique atypique (Glamping) a été présenté à la collectivité et rentre dans le cadre des besoins du territoire.

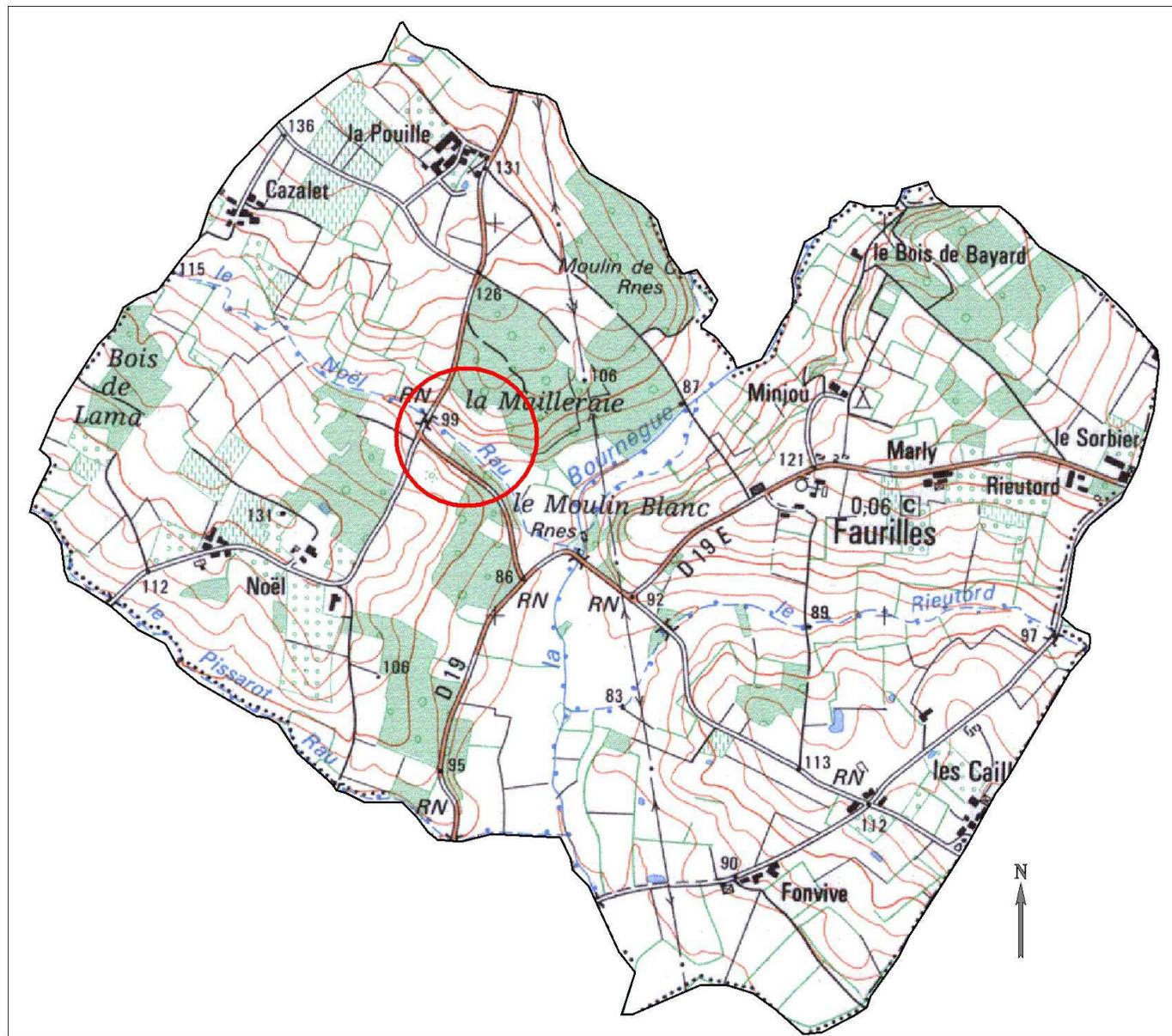
Ce projet, porté par un « privé », propriétaire du terrain, est en adéquation avec les objectifs et orientations du SCOT du Bergeracois qui sont notamment de :

- Permettre l'implantation d'activités touristiques dans les secteurs ruraux dès lors que ces structures favorisent le développement économique, pérennisent les exploitations agricoles et valorisent le patrimoine tant paysager qu'architectural (réhabilitation du patrimoine existant, mise en valeur des milieux naturels, respect des continuités écologiques, valorisation des productions agricoles locales, ...).
- Créer les conditions de création des structures d'accueil adaptées au tourisme d'affaires et à l'organisation de séminaires :
 - Mettre en avant l'aéroport,
 - Mettre en adéquation l'offre d'hébergement avec la clientèle cible (ce qui passe notamment par une amélioration qualitative et quantitative du parc d'hébergement).

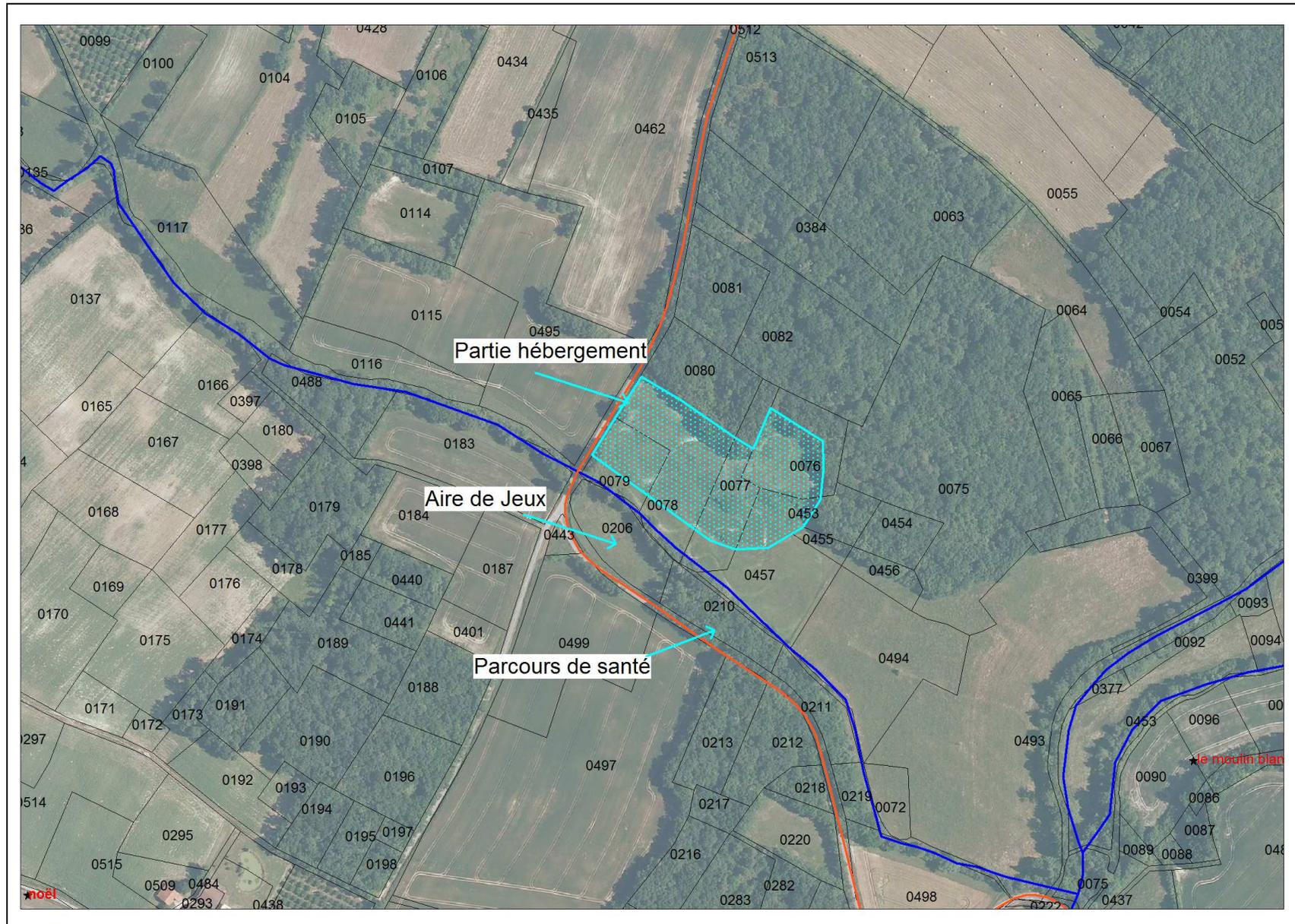
Présentation du site

Le terrain se situe à l'ouest de la commune au lieu-dit La Mailleraie.
Accès rapide par la RD 19.

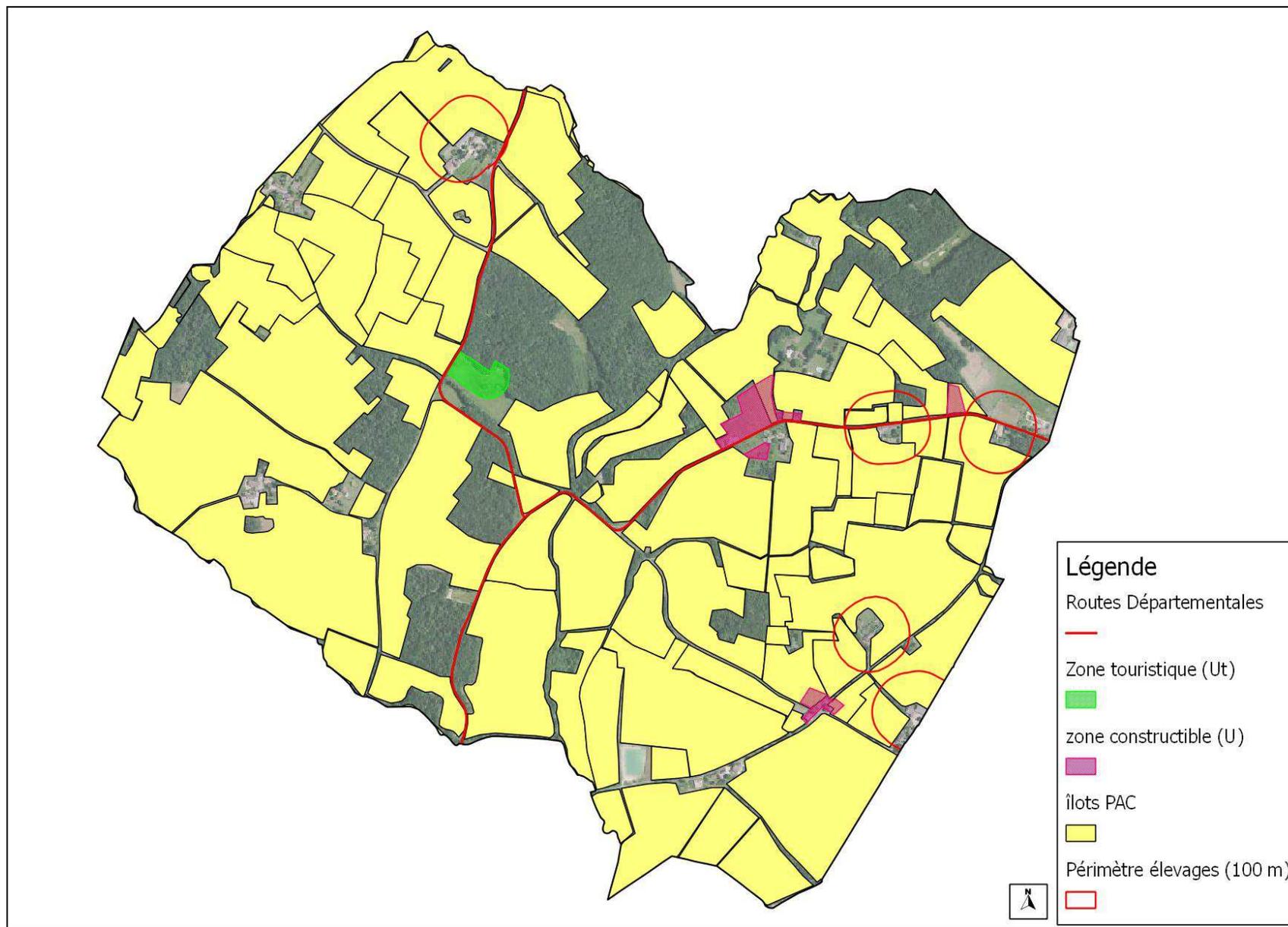
Plan de situation :



La Mailleraie



Vue d'ensemble zone Ut et de son environnement



Présentation

Sur un terrain de 3 hectares et demi, situé sur la Commune de Faurilles.

Mon projet est de créer un 'glamping' aux logements assez peu communs, afin de pouvoir justement attirer tout type de clientèle !

- *Dans un 1^{er} temps :*

Il sera composé de 6 logements atypiques :

- *1 Yourte Traditionnelle Mongole*
- *1 Tipi Amérindien*
- *1 Bubble Room*
- *3 Tentes Safaris Thématisées*

- *Dans un 2^{ème} temps :*

L'aménagement d'un Bus Anglais qui aura 2 fonctions :

❖ *Au rdc, le coin cuisine pour le snack ; et le bureau-accueil !*

❖ *Au 1^{er}, ainsi qu'à l'extérieur devant, la terrasse, « salle à manger ».*

Nos activités proposées :

Piscine ; Ballade en Quad ; Aire de Jeux ; Parcours de Santé et Visite à la Ferme.

Nos Petits Plus :

- *Accueil de Personnes à Mobilité Réduite*
- *Prêt de matériel pour bébé (lit parapluie, chaise haute, réducteur de wc, etc ...)*

B - La Yourte

*Il s'agit d'une Yourte Traditionnelle Mongole, que j'aménagerais typiquement, avec 1 lit double, 1 lit gigogne, 1 lit simple, 1 table basse avec ses tabourets, une commode, un poêle.
Elle se compose de 5 murs, 81 perches.*

Dimensions :

*Diam. Ouest-Est : 5,90m
Diam. Sud-Nord : 5,80m
Diam. Du cercle : 1,50m
Superficie : 27m²
Capacité d'accueil : 5 pers. maxi
Fournisseur : Yourte.com
H : 2,35m
L porte : 1,30m
H murs : 1,50m
H piliers : 2,45m
H centre : 2,68m
P : 440kgs*



C – Le Tipi

Il s'agit d'un Tipi Amérindien, avec une toile extérieure en pvc de 550gm2 (pour sa résistance), de couleur peinte à la main, d'un lining (isolant), d'un auzan, des perches et aménagé typiquement indien.

Diamètre : 5,40m

Superficie : 22m2

Fournisseur : Assoinbone tipi (Amérique)

Garantie : 2ans

Transport : Oui

Capacité d'accueil : 5 pers. maxi



D – La Bubble Room

Il s'agit d'une innovation en France et de faire de la Bubble Room un point fort !

*C'est une bulle à ciel ouvert ou j'ai l'intention de faire de cet endroit, un endroit 'cocooning', à l'esprit zen !
Il sera composé d'un lit double, une commode, une table et 2 chaises.*

Dimensions :

Diamètre : 3,30m

Diamètre au sol : 2,70m

H : 2,60m

Plancher : oui

Fournisseur : Bubble Tree

Capacité d'accueil : 2 pers. maxi



E – Les Tentes Safaris

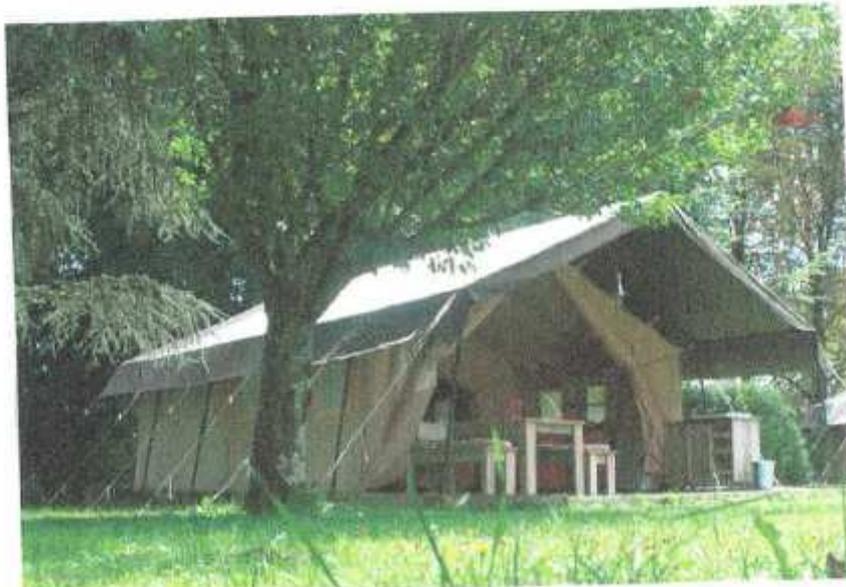
Il y aura 3 Tentes Safaris, composées de sol intérieur et extérieur en bois et les chambres seront séparées par des cloisons elles aussi en bois, et chacune d'entre elle sera thématisée :

- ✚ Africaine***
- ✚ Asiatique***
- ✚ Océanique***

Dimensions : 6m* 7m extérieur

Fournisseur : Safaritenten

Capacité d'accueil : 4 (6 pers. maxi)



F – Le Bus Anglais

- *Pourquoi, un bus anglais ?*

- *Tout d'abord pour que justement on se pose la question et lors de la réponse, que l'on soit surpris*
- *Ensuite, pour garder ce côté insolite, car on ne croise pas un bus anglais sur les routes de nos campagnes tous les jours et encore moins dans un champ !*
- *Enfin, pour sa taille et son aménagement (2 étages).*

- *Sa fonction :*

Je compte le décorer typiquement « british » !

Au rdc, il y aura un coin cuisine pour le snack (avec four et plaques, frigo, plan de travail, ustensiles & matériel) et à l'entrée, le coin bureau & accueil !

Et au 1^{er} étage, le coin « salle à manger » ainsi qu'une terrasse aménagée devant le bus. Pour que les gens puissent venir prendre leur repas en restant dans l'incroyable et avec une vue sur l'ensemble du domaine et de la vallée !

Et également ouvert au public !

G – Espace Loisirs

I. Aire de Jeux :

Il sera composé : 1 balançoire avec toboggan ; 1 bac à sable ; et 1 trampoline.

Afin de pouvoir proposer à nos clients un jeux à chaque âge pour leurs bambins !

II. La Piscine :

Il s'agit d'une piscine 'hors sol' avec un contour en bois (pour rester dans le naturel), assez grande pour y accueillir nos hôtes.



K – Les Sanitaires

Il y aura 3 sanitaires :

- 1. En Haut : il sera composés de 2 lavabos et de 3 douches (dont 1 pour PMR), 2 bacs à vaisselle, et pas de wc étant donné que chaque logement sera équipé de son propre toilette sèche ; il sera sur le thème du Western !*
- 2. En Bas : Il y aura 2 toilettes sèches (pour les emplacements des tentes), 2-3 lavabos, 4 douches et de 2 bacs à vaisselle, sur le thème du Cinéma !*
- 3. Aux abords du Bus : il y aura une cabine téléphonique, qui cachera un toilette sèche, pour la clientèle extérieure !*

Maquette :



source Mme BILLAULT

PLAN DE MASSE



Secteur concerné	Justification	Surface totale en zone U (ha)	Surface constructible (ha)
La Mailleraie (Ut)	<p><u>Consommation d'espace</u> : La surface concernée par le projet est de 1,47 ha.</p> <p><u>Equipements</u> : Pour le réseau d'eau, le syndicat finance l'extension (prévu budget 2015). Le porteur de projet prend en charge le compteur (devis de 1400 euros), puis l'ensemble de la distribution dans le budget global. (cf :annexe 7.)</p> <p>Pour le réseau électrique, un renforcement sera effectué par le SDE, le porteur de projet prend en charge 1500 euros (compteur) puis l'ensemble de la distribution dans le budget global. (cf :annexe 8.)</p> <p><u>Défense incendie</u> : Après avoir rencontré le SDIS 24, ce projet nécessite une réserve de 120 m³ et l'obligation de débroussailler sur 50 m autour du terrain. Le porteur de projet a prévu une réserve de type géo-membrane d'une capacité de 700 m³ (soit 5 fois plus que la réglementation). (cf :annexe 9.) Un accès ainsi qu'une aire de retournement pour les véhicules pompiers seront également prévus. 1 accès au terrain est existant par la RD 19. La haie sera taillée, voire supprimée afin d'assurer une bonne visibilité. (A étudier en concertation avec l'Unité d'Aménagement de Bergerac).</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : Impact limité. Prairie difficilement exploitable. Parcelle non déclarée à la PAC.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : Le boisement naturel restera en l'état afin de ne pas dénaturer le site. Le porteur de projet souhaite privilégier des emplacements ombragés pour le futur camping. Une autorisation de défrichement pour une surface de 0.48 ha a été demandée à la DDT. (cf :annexe 10)</p>	1,47	1,47

Préconisations paysagères :

Le glamping intégrera donc les préconisations suivantes :

- Conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes sur le site en favorisant la diversité des espèces locales. Jasmin, clématite, chèvrefeuille et solanium jasminium.
- Eviter les espèces ayant peu d'intérêt écologique comme les haies de thuya ou de laurier en continu.
- Clôturer le terrain avec une barrière en bois. A l'est du terrain, une haie existe déjà. Au sud du terrain la haie existante sera complétée avec des essences locales (frêne, chêne et noisetier).
- Au nord du terrain se trouve un espace boisé qui sera conservé et entretenu. A l'ouest du terrain la haie naturelle qui s'est formée sera maintenue à l'état naturel et entretenu.
- Entretenir le bosquet existant au centre du terrain. Ce bosquet permet de faire un écran visuel naturel par rapport aux logements.
- Entretenir les chemins qui ont été créés récemment (terre, pierre) pour faciliter l'accès aux pompiers et aux piétons. Les chemins seront balisés avec des luminaires LED afin d'éviter la pollution lumineuse sur le site.
- Dissimuler au mieux les raccordements électricité, téléphone sur le site (coffrage en bois tout autour des 2 poteaux de la ligne à haute tension).
- Intégrer le bâti qui sera mis en place comprenant le logement de fonction qui sera un chalet, la piscine hors sol et le sanitaire seront tous les deux en bois.
- Entretenir, nettoyer, prévenir des maladies, parasites et renouveler les espèces sur le site.

Assainissement :

« Le projet, tel que défini, confronté aux caractéristiques environnementales de la parcelle et aux desideratas de la Maîtrise d'ouvrage, entraîne à conclure sur la mise en place d'un dispositif de traitement dont les critères de sélection choisis pour déterminer le dispositif de traitement seront :

- le nombre d'équivalent-habitant traité par le dispositif qui doit être d'un minimum de 40 EH = 61 Equivalent-Campeur.
- Privilégier une filière d'assainissement non collectif sans électricité et dont le média est valorisable en compostage,
- Positionner la filière en bas de parcelle le long du Ruisseau Le Noël.

Après discussion et validation par la Maîtrise d'ouvrage, il est apparu les préférences suivantes :

- Traitement privilégié à ce jour : Filtres plantés.
- Traitement en variante : Filtre compact à média organique tel que la Noix de Coco ou équivalent, dont le média est compostable en fin de vie.

En suivant, l'évacuation des eaux traitées doit être de préférence par rejet vers le milieu hydraulique superficiel qui sera ici le Ruisseau Le Noël.

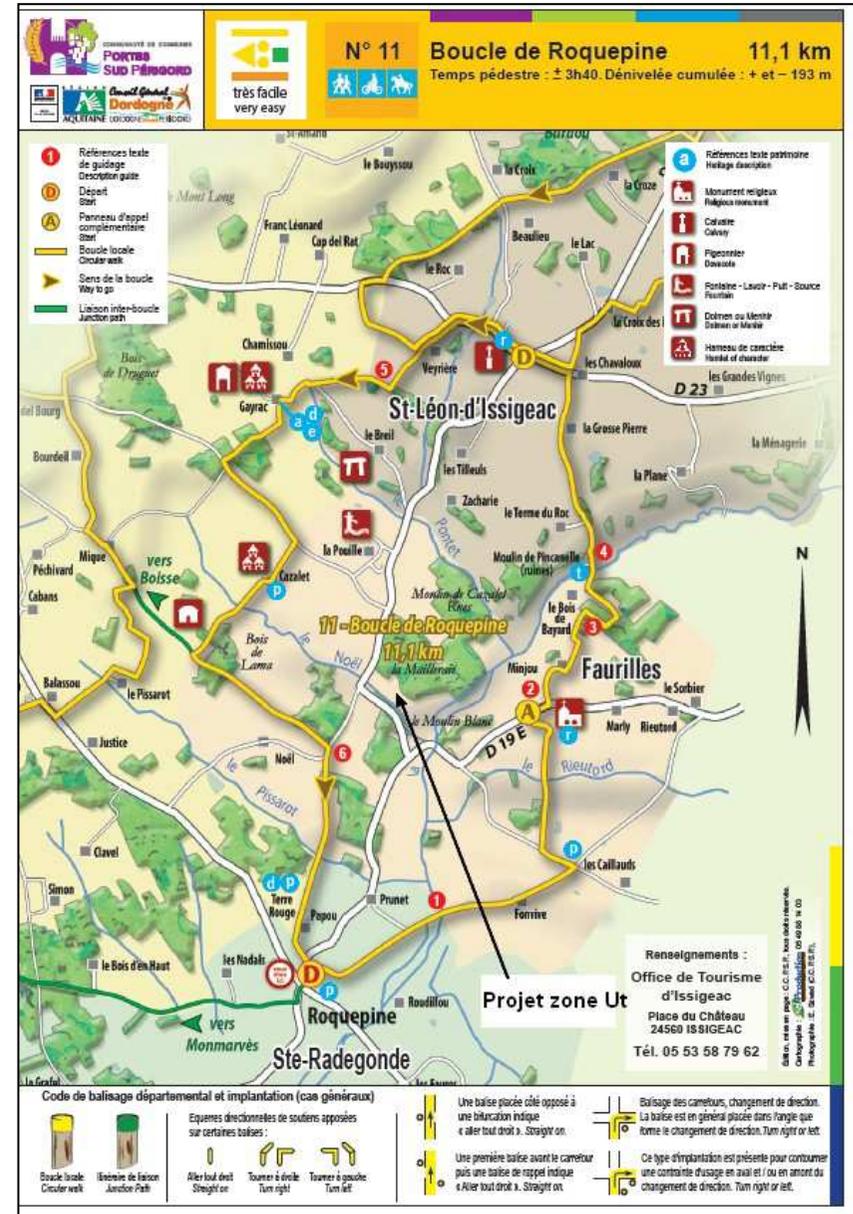
Toutefois, on notera que le Ruisseau Le Noël n'était pas en eau le jour de notre intervention mi-septembre 2015. Il ne constitue donc pas un milieu hydraulique pérenne en période estivale.

Dans ce contexte, dans un souci de confort des usagers du camping (risque accru de mauvaise odeur), de salubrité publique avec accès direct aux effluents traités, et pour des raisons environnementales de qualité de rejet, nous recommandons de mettre en œuvre un traitement tertiaire par le biais d'une aire de dispersion végétalisée en périphérie avant le rejet dans le Ruisseau Le Noël.

Attention, les eaux usées traitées, précédemment à l'air de dispersion, après traitement et avant rejet dans l'aire de dispersion, seront envoyées dans une boîte de collecte pour permettre le prélèvement et l'analyse des eaux usées pour pouvoir contrôler la qualité du traitement ».

Source : Ingénieur Géologue (Alexis TOUSSAINT) Assainiconseil – Etude de conception d'un assainissement non collectif pour Projet de Mme Billault. -

Un lien avec le chemin de randonnée (PDIPR) et les exploitations agricoles alentours (maraîcher, céréalier, viticulteur, éleveur de chèvres..) permettra de fédérer les porteurs de projets et favoriser la dynamique du territoire.



14 SYNTHÈSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

DESCRIPTION DU ZONAGE MODIFIÉ PAR LA RÉVISION

Secteurs	Surface constructible « restante » sur la base du zonage validé en 2008 (ha)	Nouvelle surface constructible (ha)	Evolution Surface (ha)
Le Bourg	3,11	3,11	Pas d'évolution des zones U
Les Caillauds	0,30	0,30	
Rieutord	0,72	0,72	
Total zones U	4,13 ha	4,13 ha	
Glamping (Ut)	/	1,47	+ 1,47
Total zones Ut	0,00 ha	1,47 ha	+ 1,47 ha