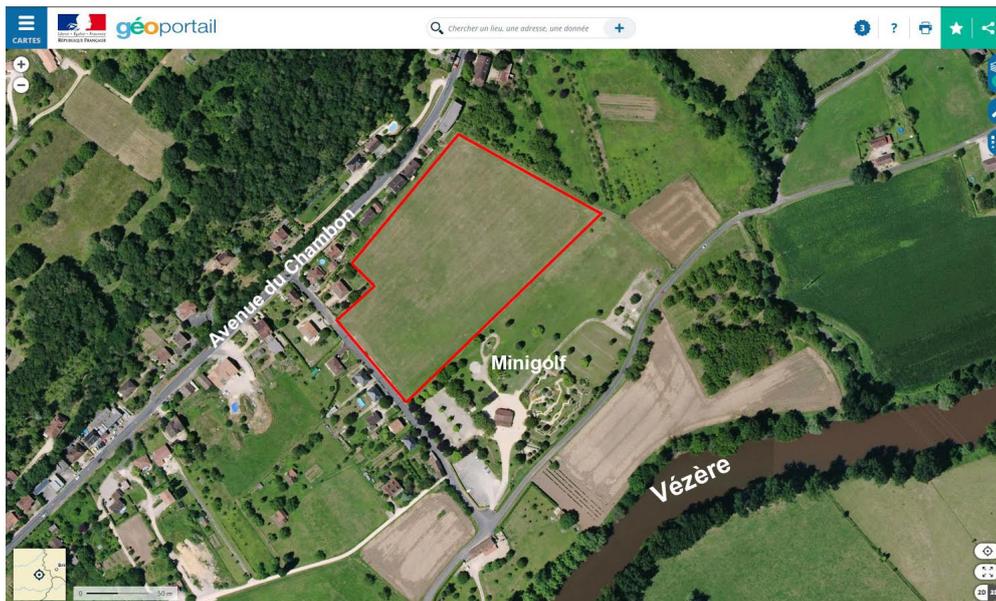


Montignac : un hôtel 4 étoiles et des questions

Écrit par Jean-Luc Kokel - Mis à jour Mercredi, 19 Octobre 2016 18:21



Des projets d'hôtel étaient évoqués depuis plusieurs mois, à Montignac, pour accompagner l'ouverture du nouveau Lascaux. Comme attendu, le projet de Saint-Pierre est le premier à se concrétiser. Par ailleurs, à l'Hôtel de Bouillac, des travaux ont débuté, et l'on attend des informations pour le troisième hôtel, celui-ci devant s'implanter près de Lascaux, il s'agit d'un hôtel de cinquante chambres de 3 étoiles.

C'est donc à Saint-Pierre que sera construit le premier hôtel, il sera accompagné d'une résidence de services « Easyliade » pour seniors de trente maisons individuelles ou mitoyennes dans un espace clôturé. Le site du promoteur indique : « la conception de la Résidence garantit une sécurité renforcée quant aux risques éventuels de délinquance par le fait qu'elle est construite dans une zone close, desservie par un portail automatique sécurisé. » C'est une résidence avec des animations, un club house privé et des transports à la demande. Sur ce même lieu, l'hôtel qui était initialement annoncé avec 80 chambres (comme toujours lisible sur le site du promoteur), en comportera finalement 100, dans cet établissement de 4 étoiles.

Comme on peut le lire sur le permis de construire, la hauteur du bâtiment est de 9,18 m (*photo 2*), on peut donc déduire que l'hôtel sera limité à deux ou trois étages, probablement avec un toit-terrace. La superficie de 5.260 m² englobe à la fois l'hôtel et la résidence qui comprend des maisonnettes d'environ 50 m² et son Club House privé. Dans les résidences Easyliades, la première à Lasgraisses dans le Tarn et celle de Galgon en Gironde, il n'y a pas de piscine pour le moment. Signalons que cet équipement n'est pas une obligation pour un hôtel 4 étoiles. Dans l'argumentaire destiné à valoriser Montignac, il est fait état de son tissu associatif dense et parfaitement structuré, de manifestations diverses et renouvelées animées par de nombreux bénévoles.

Sur la photo ci-jointe (Carte du GéoPortail IGN), le périmètre de ce projet est cerclé de rouge, proche de l'avenue du Chambon (à l'entrée de Montignac en arrivant de Terrasson), il est en limite de zone inondable (zone inondable de niveau bleue). Toutes les autorisations ont été obtenues, mais soumises à la possibilité d'éventuelles fouilles archéologiques, le diagnostic pour celles-ci est en attente. Bernard Cazeau, ancien président du conseil départemental, il y a encore deux ans et demi, insistait sur le manque d'hôtels de grande capacité susceptible d'accueillir des cars de voyageurs, ceux-ci ne trouvant dans le secteur aucun hébergement adapté, ils se voyaient obligés de quitter le Périgord pour aller vers Brive ou sur Limoges. Mais, ce projet arrive après un été 2016 pour le moins morose dans l'hôtellerie. Et il faudra attendre l'ouverture du nouveau Lascaux pour évaluer son impact véritable dans l'industrie touristique.

Lors de l'examen des structures et personnes portant ce projet, on est quelque peu surpris par la faiblesse du capital de la société AXCESENS, avec 3.000 euros, et par le montage associatif Easyliades, dont le site internet est en ".org" (sites d'associations ou d'organisations non commerciales). Cette structure est nouvelle et leur première résidence ne s'est ouverte que très récemment. L'équipe se compose de Rémy Genest, porteur du projet, Alain Pirault architecte de 77 ans, cabinet fermé en 2011 (?) ; Marc Perez manager des bouquets de services et président d'Asia Prestige France depuis 2009 ; Marjorie Gresta pour le marketing et la communication, chargée marketing et visites châteaux chez Baron Philippe de Rothschild durant dix ans. Parmi ceux-ci, Marc Perez est le plus intéressant, sur sa page LinkedIn on lit : "Immobilier de luxe, Châteaux, Domaines viticoles, Hôtels, etc. Création d'hôtels, villages de vacances, restaurants. Tourisme, environnement et construction durable. Nous mettons en place un partenariat Franco-chinois avec des professionnels de l'immobilier, avocats, notaires, promoteurs, banques, etc. pour proposer des biens immobiliers aux Chinois. Hong Kong - Guangzhou - Lyon". **J-L.K.**

L'avis de Jean-Luc Bousquet, président de l'UMIH24 (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie de Dordogne) :

"Un hôtel de cent chambres nécessite non seulement un promoteur, mais aussi et surtout un gestionnaire. Il y a pour ce format d'hôtel un budget de 5 à 6 millions d'euros à gérer. On connaît le promoteur, mais pas le gestionnaire. Lascaux IV est un projet structurant pour la vallée, payé par les impôts de la Dordogne. Favoriser l'investissement extérieur risque cependant de déstructurer le tissu hôtelier local". Sans faire de corporatisme ni de protectionnisme, il paraît risqué à Jean-Luc Bousquet de soutenir ce genre de projet sans connaître l'impact réel de ce nouvel équipement.

Il

n'a pas encore visité le chantier de Lascaux IV mais

a le souvenir cuisant d'une expérience antérieure... "Lors de l'extension du Musée national de Préhistoire aux Eyzies, on a effectué de nombreuses expropriations. Il fallait faire de la place pour les bâtiments et les parkings, de très nombreux visiteurs étaient attendus. Avant ces travaux, le musée connaissait une fréquentation de 180.000 visiteurs par an, on en prévoyait 400.000 après l'extension, mais on n'a jamais dépassé les 90.000 visiteurs. À un restaurateur proche du musée qui se plaignait de la baisse de fréquentation pendant les travaux, on a affirmé qu'il se referait une santé après la réouverture... Il est désormais fermé".

Cet épisode explique en grande partie la méfiance de Jean-Luc Bousquet face aux prévisions optimistes de fréquentation, il préférerait que l'on juge sur pièce. Et il ajoute : "ensuite, si le besoin s'en fait sentir, les professionnels de l'hôtellerie sont tout à fait capables de s'adapter rapidement".

Questionné sur l'accueil de bus de touristes, Jean-Luc Bousquet répond qu'il y a largement la capacité pour les accueillir, cela se produit régulièrement.

Le Permis de construire

COMMUNE de MONTIGNAC DEMANDE DE Permis de construire valant division DELIVREE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE Demande déposée le 11/04/2016 et complétée le
11/04/2016

Par:

AXCESENS EASYLIA

Demeurant à :

LA CLOUPARIE 81570 CUQ

Sur un terrain sis à :

SAINT PIERRE 24290 MONTIGNAC

Cadastré :

AM 410, AM 414, AM 454

Nature des Travaux :

résidence seniors (30) plus hôtel 100 chambres 4 étoiles

N° PC 024 29116 M 0005 Surface de plancher: 5260 m2 Le Maire au nom de la commune de
MONTIGNAC, Vu la demande de Permis de construire valant division et les plans ci-annexés ;

Vu l'objet de la demande :Pour une résidence seniors 30 maisons d'habitation et 1 espace

détente plus 1 hôtel 4 étoiles de 100 chambres sur un terrain situé à SAINT PIERRE pour une surface de plancher créée de 5260 m² ; Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ; Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 30 août 2006, modifié le 12 avril 2009, le 04 décembre 2009, le 31 mai 2013, révisé le 04 décembre 2009, le 31 mai 2013 ; Vu l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme relatif au permis de construire valant division. Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2000, Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 novembre 2011 décidant d'instituer la Taxe d'aménagement au taux de 4 % dans les zones classées à urbaniser (AU) au PLU et 2% sur le reste du territoire, Vu les certificats d'urbanisme de simple information N° 024 291 16 M 0003 et 024 291 16 M 0004 délivré le 25 février 2016, Vu l'autorisation de travaux (ERP) N° 024 291 16 M 0007 déposée le 11 avril 2016 et complétée le 26 août 2016, Vu l'avis en simple consultation de l'ABF - Architecte des Bâtiments de France en date du 08/06/2016 ; Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous Commission Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 26/05/2016 ; Vu l'avis favorable avec prescriptions de DRAC - Le Directeur Régional des Affaires Culturelles en date du 26/04/2016 ; Vu l'arrêté N° ALPC-AQ-SD.16.072 du 26 avril 2016 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, Vu l'arrêté N° ALPC-AQ-2016-180 portant désignation du responsable scientifique d'un diagnostic d'archéologie préventive, Vu l'avis favorable avec réserve de DDT-SEER (zone inondable : bleue) en date du 12/05/2016 Vu la consultation de SDIS - Services d'incendie et de Secours en date du 12/04/2016, Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS - Sous-commission départementale de Sécurité en date du 07/09/2016, pour l'hôtel, restaurant, salle de sports, sur présentation de nouvelles pièces demandées le 21 avril 2016, fournies le 26 août 2016, Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS-Sous-commission départementale de Sécurité en date du 07/09/2016, pour le parc de stationnement couvert, sur présentation de nouvelles pièces demandées le 21 avril 2016, fournies le 26 août 2016, Vu l'avis favorable de ERDF - Consultations en date du 02/06/2016 Vu l'avis favorable de VEOLIA - Terrasson en date du 18/04/2016

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les constructions se trouvant en zone archéologique, la DRAC, consultée, a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive. Ce permis est donc assorti d'une clause suspensive : les travaux seront suspendus à la réalisation du diagnostic prescrit par arrêté en date du 29 avril 2016 et d'éventuelles fouilles si elles sont prescrites suite au diagnostic. Les prescriptions des services : SEER, VEOLIA, ERDF jointes à cet arrêté devront être strictement respectées.

Article 3 : Les travaux décrits dans la demande susvisée peuvent être entrepris en respectant les prescriptions émises par la commission de sécurité incendie et la commission pour l'accessibilité des personnes handicapées dans leurs rapports ci-joints annexés.

Article 4 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : - art. L.111-6 à L.111-10, R.111-2 à R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Fait à MONTIGNAC Le Maire, Laurent MATHIEU Pour le Maire Jacques CARBONNIERE
Adjoint délégué Le 23/39/2016

Observations : Un inventaire des cavités souterraines sur le département de la Dordogne, Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cet inventaire est consultable sur le site www.bdcavites.net. Il a pour objectif principal de recenser, localiser et caractériser les principales cavités souterraines afin d'avoir une meilleure connaissance du risque sur le territoire communal en vue de sa prévention. La présente autorisation ne vaut que pour le respect des règles d'urbanisme et ne vaut pas autorisation au titre des autres législations. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Un inventaire des mouvements de terrain sur le Département de la Dordogne a été établi par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cet inventaire a pour objectif principal de recenser, localiser et caractériser les différents mouvements de terrains rencontrés afin d'avoir une meilleure connaissance du risque sur le territoire communal en vue de sa prévention. Cet inventaire est consultable sur le site www.mouvementsdeterrain. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le présent permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable génère les taxes suivantes : Taxe d'Aménagement ; Redevance d'archéologie préventive. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission. Il est précisé qu'au vu des dispositions du décret N° 2010-1255 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique, la commune de Montignac est classée en zone de sismicité faible (zone 1). L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions du code civil, notamment celles concernant les vues (droites ou obliques), les saillies (débord de toit, gouttières) et les déversements des eaux pluviales qu'il est interdit de pratiquer sur fonds voisins. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2001 modifié par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2001 concernant la

Montignac : un hôtel 4 étoiles et des questions

Écrit par Jean-Luc Kokel - Mis à jour Mercredi, 19 Octobre 2016 18:21



lutte contre les termites et autres insectes xylophages.