



SÉANCE DU 21 MAI 2024

DELIBERATION n° 2024-05-159 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 15/05/2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt et un mai à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison de l'Isle à Saint Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 44

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton), Emeline BRISSEAU, Stéphane CATALAN (suppléant de Mireille Conte-Jaubert), Jérôme COSNARD, Christophe DARDENNE, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Dominique BERNESCUT (suppléant de Pierre-Jean Martinet), Marie-Noëlle LAUBA (suppléante de Pâquerette Peyridieux), Laura RAMOS, David RESENDÉ, Laurence ROUEDE, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 24

Laurent DE LAUNAY, Chantal GANTCH, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Joachim BOISARD, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Hélène ESTRADÉ, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Fabienne KRIER, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Jacques LEGRAND pouvoir à Philippe BUISSON, Jean-Philippe LE GAL pouvoir à Laurence ROUEDE, Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Thierry MARTY, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Philippe DURAND-TEYSSIER pouvoir à Michel MILLAIRE, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, François TOSI pouvoir à Bernard GUILHEM, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPOR COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE LAGORCE

Sur proposition de Madame Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente en charge du développement économique, de l'innovation, de l'économie sociale et solidaire et du réseau transport, en l'absence de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge de l'urbanisme et du développement touristique ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L.300-6-1, L. 153-54 à L. 153-59, R. 123-1, R. 123-2, R. 123-2-1 et R. 153-15 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce approuvé le 25 janvier 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu l'arrêté du Président de la Cali n°2023-236 en date du 17 mars 2023 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération n°2023.04.045 du conseil communautaire en date du 5 avril 2023 fixant les objectifs et les modalités de la concertation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération n° 2023.09.244 du conseil communautaire en date du 20 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation de la déclaration de projet pour la création d'un projet touristique sur le Site du Maine Pommier à Lagorce ;

Vu l'ordonnance E23000112/33 du Président du tribunal administratif de Bordeaux du 20 octobre 2023 désignant le commissaire enquêteur chargé de l'enquête ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 19 décembre 2023 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce ;

Vu l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine du 15 janvier 2024 (n° 2024APNA6) ;

Vu l'arrêté n°2024-111 du président de La Cali en date du 20 février 2024 soumettant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 mars 2024 au 8 avril 2024 ;

Vu le rapport d'enquête publique conjointe, les conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur en date du 7 mai 2024 donnant un avis favorable à la déclaration de projet de création d'un hameau touristique sur le site du Maine Pommier et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce ;

Considérant les éléments qui ont conduit à la mise en œuvre de la Déclaration de Projet :

Intérêt général de l'opération

La commune de Lagorce dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 janvier 2008. Ce document ne permet pas, dans sa version opposable jusqu'alors, la réalisation du projet porté par la SAS Hameau Vert pour la création d'un hameau touristique sur le site du Maine Pommier. Par conséquent, une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme en son article L.300-6-1 a été engagée.

Ce projet aura pour objet d'améliorer :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de La Cali par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce avec le projet de création
objet :

- la création d'un secteur ULt spécifique au projet,
- la création d'une orientation d'aménagement,
- l'écriture de nouvelles dispositions réglementaires ;

Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme (L. 153-19 et L. 153-21 en version actuelle) qui empêche tout changement de destination. Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il a donc fallu adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Conclusion de l'enquête publique et poursuite du projet

L'enquête s'est déroulée du 8 mars 2024 au 8 avril 2024 inclus. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la Cali et à la mairie de Lagorce durant toute l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de création d'un hameau touristique sur la commune de Lagorce et un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce pour le réaliser.

Considérant que suite aux avis des personnes publiques associées/Avis des services qui ont été synthétisés dans le rapport d'enquête publique aux pages 38 à 40, il a été décidé de :

- ✓ Mettre à jour les cartographies du plan de zonage et de l'OAP pour intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées ;
- ✓ Reformuler certains termes du règlement écrit pour plus de clarté de nature à éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols ainsi que des adaptations mineures du règlement graphique pour tenir compte des observations du PETR dans le cadre de l'examen conjoint.

Considérant que suite aux recommandations du commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées et avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, il a été décidé de :

- ✓ Compléter le rapport de présentation avec des indicateurs de suivi pour assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site ;
- ✓ Renforcer l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site par une adaptation mineure de l'écriture des dispositions de l'article ULt 13.

Considérant que le plan local d'urbanisme mis en compatibilité avec la déclaration de projet tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé ;

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 6 mai 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (54 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver les modifications apportées au projet de PLU de la commune de Lagorce ;
 - d'adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération
 - d'autoriser M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération
 - de dire que :
- la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Cali et en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales diffusé dans le département.

- conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan de zonage d'urbanisme est mis en consultation du public au siège de la Cali et en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne.
- le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public au siège de l'EPCI aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- que la présente délibération et la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Lagorce seront transmises pour information aux personnes publiques associées et consultées.
- que conformément à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire dès transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat
- que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa parution et de sa transmission au contrôle de légalité.

La présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme mis en compatibilité qui lui est annexé sera transmise au préfet.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le
28/05/2024
Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance



Note de synthèse

Objet : Explicatif – Projet de délibération du Conseil communautaire 21 mai 2024

URBANISME

Délibération approuvant la déclaration de projet sur le PLU de la commune de Lagorce

Par délibération du 23 septembre 2021, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du libournais a décidé d'approuver la vente du « Maine Pommier » au profit de M. Huang ou de toute personne morale (SAS Hameau Vert) qu'il pourra se substituer.

La commune de Lagorce dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 janvier 2008.

Ce document ne permet pas, dans sa version opposable jusqu'alors, la réalisation du projet porté par la SAS Hameau Vert pour la création d'un hameau touristique sur le site du Maine Pommier. Par conséquent, une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme a été engagée.

Ce projet aura pour objet d'améliorer :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de la CALI par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce avec le projet de création d'un hameau touristique a pour objet :

- la création d'un secteur ULt spécifique au projet
- la création d'une orientation d'aménagement
- l'écriture de nouvelles dispositions réglementaires ;

Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme (L.153-19 et L.153-21 en version actuelle) qui empêche tout changement de destination.

Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il a donc fallu adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Conclusion de l'enquête publique et poursuite du projet :

L'enquête s'est déroulée du 8 mars 2024 au 8 avril 2024 inclus. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la Cali et à la mairie de Lagorce durant toute l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de création d'un hameau touristique sur la commune de Lagorce et un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce pour le réaliser.

Considérant que suite aux avis des personnes publiques associées/Avis des services qui ont été synthétisés dans le rapport d'enquête publique aux pages 38 à 40, il a été décidé de :

- ✓ Mettre à jour les cartographies du plan de zonage et de l'OAP pour intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées ;
- ✓ Reformuler certains termes du règlement écrit pour plus de clarté de nature à éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols ainsi que des adaptations mineures du règlement graphique pour tenir compte des observations du PETR dans e cadre de l'examen conjoint .

Considérant que suite aux recommandations du commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées et avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, il a été décidé de :

- ✓ Compléter le rapport de présentation avec des indicateurs de suivi pour assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site ;
- ✓ Renforcer l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site par une adaptation mineure de l'écriture des dispositions de l'article ULt 13.

Il s'agit maintenant d'approuver le dossier afin qu'il entre vigueur.

Il est proposé au Conseil communautaire de valider la délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

Communauté d'Agglomération du Libournais

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PIÈCE N° 1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 21 mai 2024

M. Le Président

Philippe BUISSON

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

Table des matières

Préambule	2
Partie 1 Motivation du caractère d'intérêt général du projet	4
1.1 Présentation du projet d'agro-tourisme sur le secteur de Maine Pommier	5
1.2 Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal	11
1.3 Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural	15
1.4 Créer un lieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public	24
1.5 Participer à l'essor économique du territoire	26
1.6 Un projet fondé sur le respect de la nature	28
Partie 2 Caractéristiques du projet son insertion dans le site	30
2.1 L'environnement physique	32
2.2 Paysage et milieux naturels	45
2.3 Patrimoine historique et culturel	75
2.4 Contexte urbain et socio-économique	79
2.5 Structure foncière	92
2.6 Mobilités et déplacements	94
2.7 Réseaux, déchets et énergie	105
2.8 Santé humaine et cadre de vie	119
2.9 Risques naturels et technologiques	129
Partie 3 La mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	141
3.1 Le PLU en vigueur	142
3.2 Le PLU après mise en comptabilité	143
3.3 Analyse des incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU	152



Préambule

La présente procédure de déclaration de projet concerne le projet d'agro-tourisme sur le lieu-dit « Maine Pommier », sur un ancien centre aéré appartenant à la communauté d'agglomération du Libournais (CALI). Le projet prévoit la création d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs tout en développant des activités et productions agricoles alimentaires destinées aux utilisateurs du site et aux populations locales.

La Communauté d'agglomération du Libournais est un établissement public de coopération intercommunale créé en 2012 et localisé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Son siège se situe à Libourne et elle comprend 45 communes.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la CALI a pris la compétence en matière de planification et d'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire. La commune de Lagorce qui accueille le projet d'agro-tourisme, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 janvier 2008. Une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours sur le territoire de la CALI. Son approbation devrait intervenir au cours de l'année 2025.

Le terrain concerné par le projet est classé en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce et les dispositions de son règlement ne permettent pas la réalisation de l'ensemble des composantes du projet d'agro-tourisme. Il sera donc nécessaire de faire évoluer le PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Par délibération en date du 17 mars 2023, le conseil communautaire de la CALI a acté le lancement de la présente procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lagorce. La procédure de Déclaration de Projet est prévue par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions offrent en effet la possibilité de mettre en compatibilité un document d'urbanisme si le caractère d'intérêt général ou d'utilité publique d'une opération d'aménagement le justifie.

Le projet d'agro-tourisme à implanter sur le secteur Maine Pommier à Lagorce entre pleinement dans le champ des actions et opérations d'aménagement définies par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme¹ qui sont susceptibles de présenter un caractère d'intérêt général.

La présente notice de présentation vise donc à démontrer le caractère d'intérêt général du projet d'agro-tourisme et les évolutions à apporter au PLU en vigueur de Lagorce qui en sont la conséquence. La notice s'organise ainsi selon trois grandes parties :

- 1) Motivation du caractère d'intérêt général du projet d'agro-tourisme**
- 2) Caractéristiques du projet et son insertion dans le site et dans l'environnement**
- 3) La mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme**

Pour conduire la Déclaration de Projet valant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de Lagorce, le Code de l'Urbanisme prévoit plusieurs étapes de procédure :

- Un examen conjoint du dossier de Déclaration de Projet par l'Etat, la commune, et les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint est joint au dossier soumis à enquête publique.
- Une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, qui pour mémoire, porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en comptabilité du PLU qui en est la conséquence.
- Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en comptabilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnées au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU.

¹ L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme définit ce qu'est une opération d'aménagement : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

Partie 1

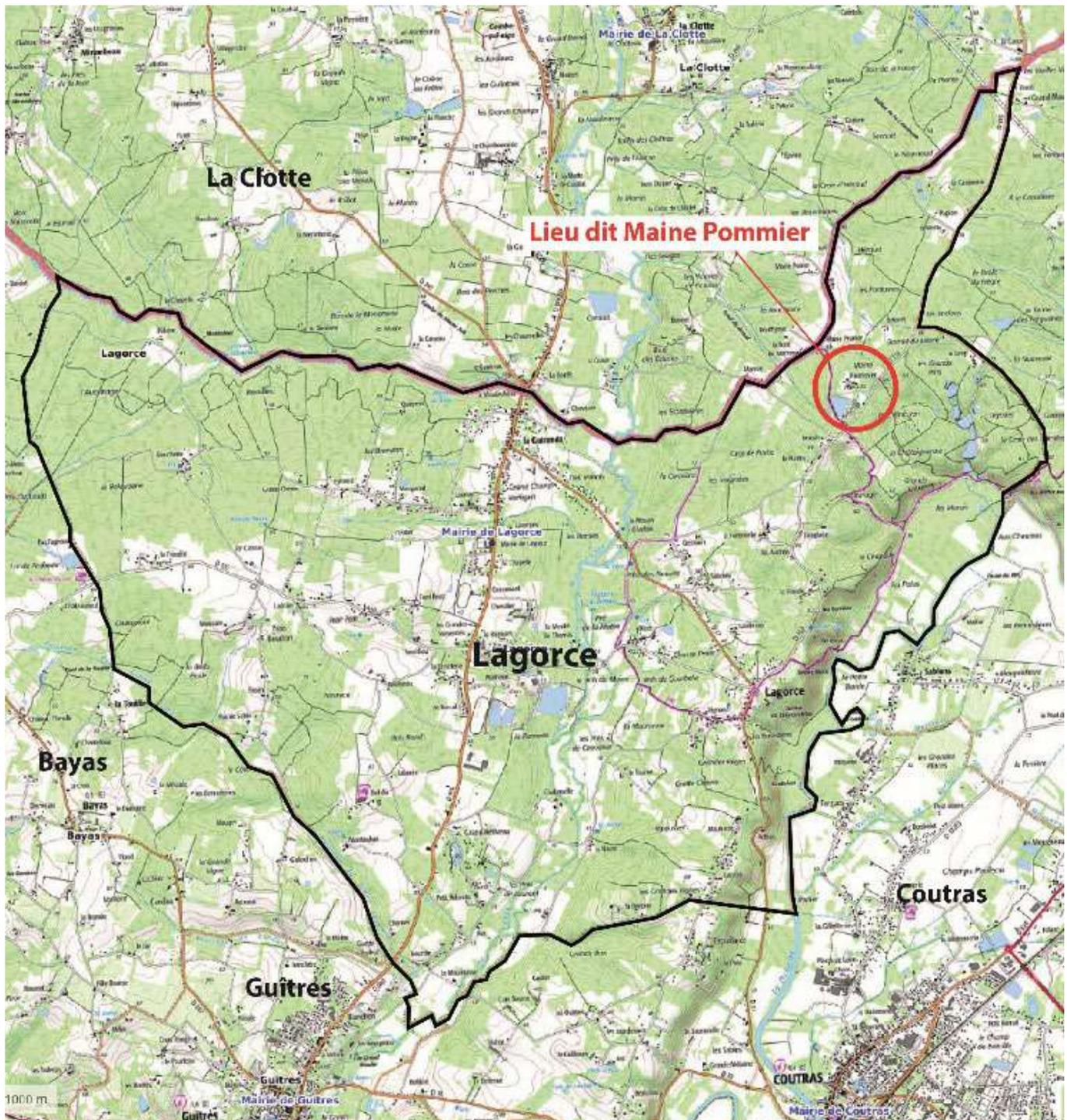
Motivation du caractère d'intérêt général du projet

La déclaration de projet s'appuie sur cinq grands arguments qui motivent le caractère d'intérêt général du projet d'agro-tourisme sur le secteur Maine Pommier à Lagorce :

1. Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal ;
2. Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural ;
3. Créer un lieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public ;
4. Participer à l'essor économique du territoire ;
5. Un projet fondé sur le respect de la nature ;

1.1 Présentation du projet d'agro-tourisme sur le secteur de Maine Pommier

Le site de Maine Pommier est localisé sur la commune de Lagorce qui est située dans la partie Nord Est de la Communauté d'Agglomération du libournais (CALI), en limite avec le Département de la Charente. Il est situé au nord Est de la commune, dans une zone recouverte de boisements et de landes, le long de la route départementale n° 133.



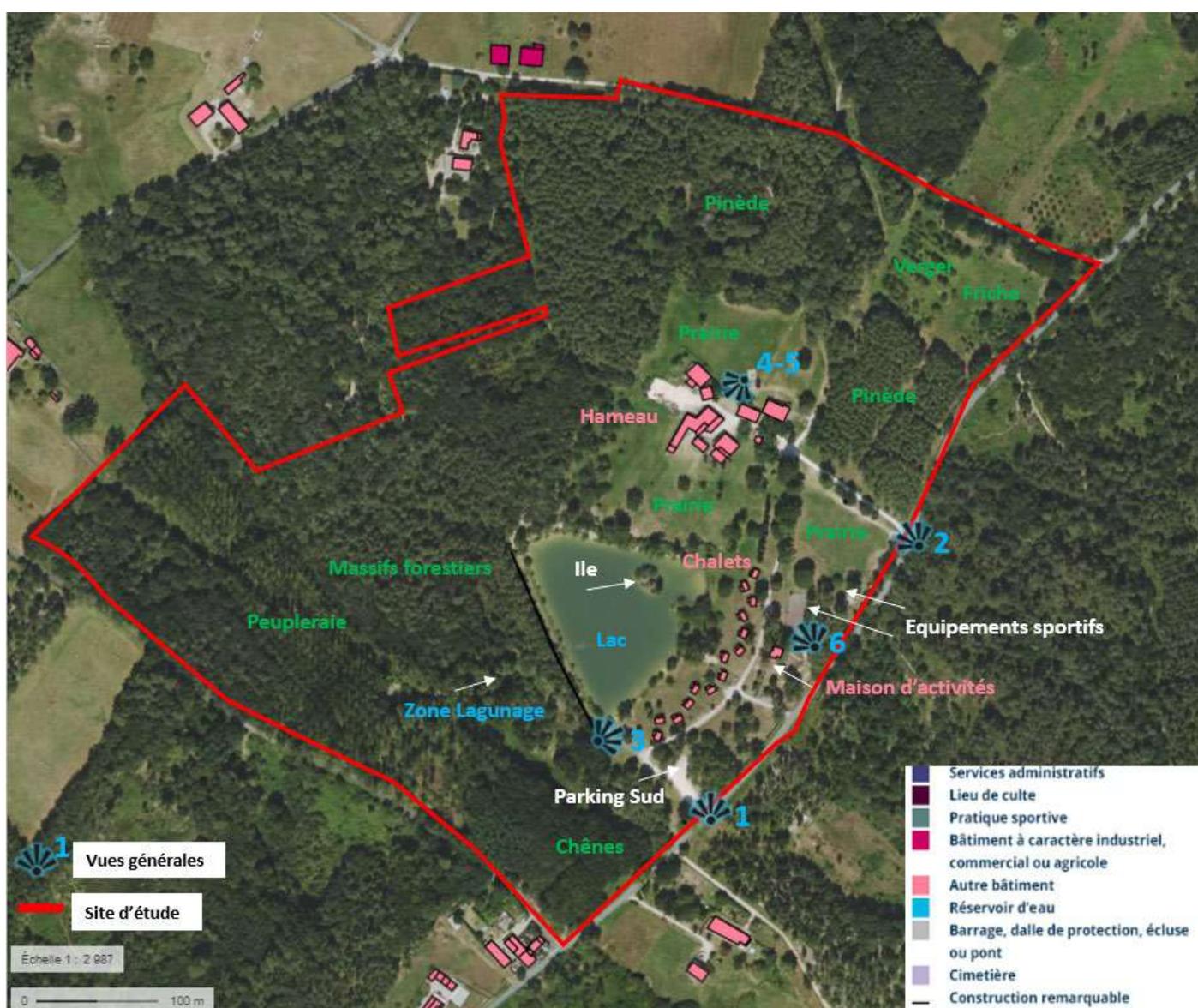
Situé à un peu plus de 2 kilomètres au Nord Est du bourg de Lagorce, Maine Pommier est un ancien hameau agricole dont les bâtiments les plus anciens datent du 18^{ème} siècle. Le site accueille ainsi plusieurs bâtiments présentant un intérêt historique ou patrimonial.

Le site d'étude se positionne dans un secteur très peu urbanisé composé d'espaces en cultures et entouré de massifs forestiers. Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce. La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement de la zone ne permet toutefois pas la réalisation de l'ensemble des éléments de programme du projet d'agro-tourisme.



Jusqu'à dans les années 1980, le site de Maine Pommier est une exploitation agricole en polyculture, entretenant le caractère ouvert et agricole de la clairière. A cette époque, le terrain est acquis par la collectivité (à ce jour propriété de la CALI à la suite de la fusion des communautés de communes de Guîtres, Coutras et Libourne).

Le site du Maine Pommier revêt à partir de cette période une triple fonction : centre de loisir, hébergements touristiques et accueil des services techniques de la CALI. La reconversion de l'ancienne exploitation agricole par la collectivité s'accompagne de la création du plan d'eau d'agrément existant, par la réalisation d'une digue retenant les ruissellements issus des parties plus élevées de la propriété. Le terrain est planté de boisements de type pinède à la place de vignes présentes sur site, et de type verger fruitier au Nord. La fonction de centre de loisir s'appuie sur l'implantation de quatorze maisons en bois au bord de l'étang et d'équipements sportifs. Les services techniques de la CALI occupaient initialement une partie des bâtiments pour le stockage de leurs engins. Les locaux étant devenus inadaptés, ils ont été déplacés sur un autre site. Depuis 2022, le site de Maine Pommier est vacant. C'est pourquoi, la CALI a décidé de céder l'ensemble de la propriété à un porteur de projet privé pour développer le projet d'agro-tourisme « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier.



Occupation actuelle du site (Source : geoportail.gouv.fr)



Vue aérienne du hameau



Ancien bâtiment agricole



Ancienne habitation



Les maisons en bois destinées à l'hébergement touristique, implantées au bord du lac

La création du « Hameau Vert » vise à développer une activité agro-touristique sur le site en tirant partie de son cadre paysager et environnemental exceptionnel.

L'ensemble des bâtiments existants seront conservés et réhabilités de manière respectueuse pour conserver le caractère patrimonial et historique du site. Le développement des activités touristiques et de loisirs réutilisent les bâtiments et les installations existantes, notamment pour développer des activités de restauration, d'activités culturelles, ludiques et sportives, de coworking et d'hébergement (chambres dans les deux maisons existantes, maisons en bois existantes, quelques emplacements pour des yourtes et des tentes). Les fonctions touristiques s'accompagnent d'une remise en exploitation agricole du site, pour assurer son entretien et pour répondre à une partie des besoins alimentaires des futurs occupants du site mais aussi s'ouvrir aux habitants et à la population par la création d'un circuit court de distribution. Ainsi le projet prévoit le développement de la permaculture et l'arboriculture, la création d'un logement de fonction pour un couple d'agriculteur et un bâtiment de stockage et de vente à la ferme.

Le programme d'aménagement du Hameau Vert (Source : Cabinet 4A)

- 1 - Entrée principale réservée aux clients du Hameau et aux visiteurs journaliers
- 2 - Accès piste périmétrale de défense contre les incendies
- 3 - Parc automobile
- 4 - Bâtiment d'accueil pour la réception des clients. Des voiturettes électriques et les vélos seront disponibles à la location
- 5 - Ferme pédagogique avec logement pour les agriculteurs à l'étage
Des casiers seront accessibles 24h/24 et proposeront les produits de la ferme.
- 6 - Verger
- 7 - Enclos des animaux de la ferme.
- 8 - Agriculture Biologique (Permaculture et arboriculture)
- 9 - Coeur du village du Hameau Vert
- 10 - 2 Yourtes hébergements pour des nuits insolites de 7m de diamètre + 2 Yourtes de réception de 10 et 7 mètres de diamètre
- 11 - Plage avec Terrain de volley
- 12 - Piscine naturelle et bains nordiques
- 13 - Bar avec terrasse et vestiaires avec douches.
- 14 - Réhabilitation du Minigolf existant
- 15 - Réaménagement du terrain de tennis en Terrain Multisports (Basket, Handball, football)
- 16 - Réhabilitation de la maison de 70 m2 en salle de jeu et création de terrains de pétanque / moly à proximité
- 17 - 6 maisons Boulon
- 18 - Réhabilitation et mise en conformité de 10 chalets existants



1.2 Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal

Le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier s'inscrit dans les orientations et les dispositions des plans et programmes s'appliquant sur le territoire et la commune de Lagorce.

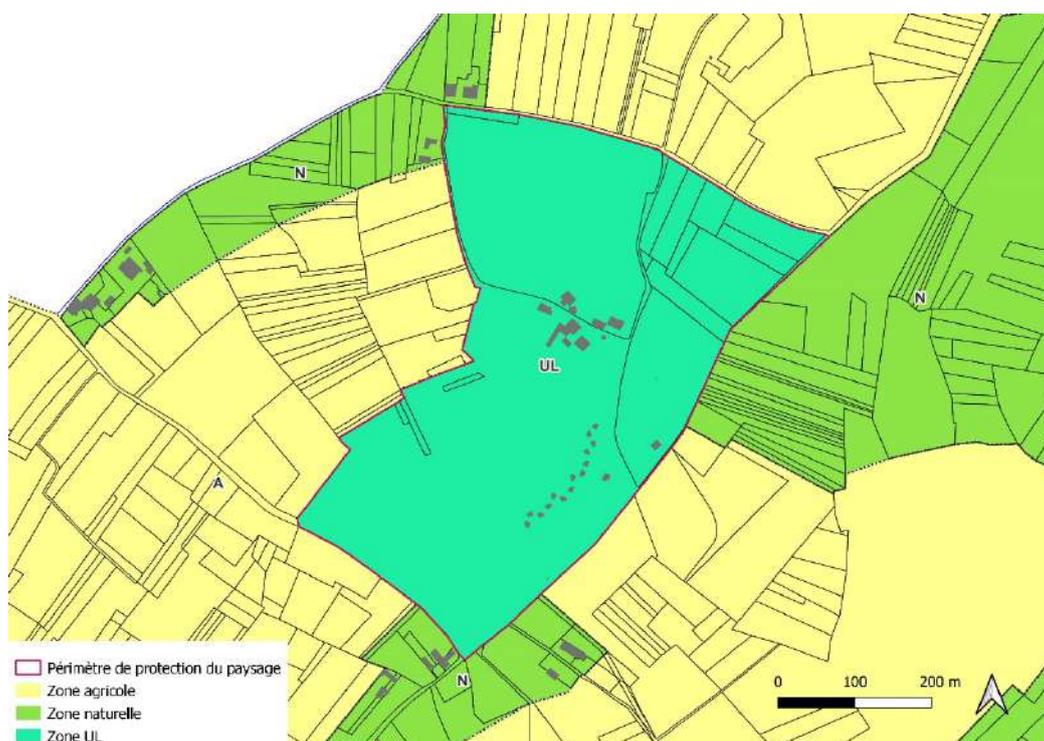
Le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier fait partie intégrante du projet politique et urbain de la commune de Lagorce. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs à maintenir.

OBJECTIF
Pérenniser les activités de loisirs présentes sur la commune.
MISE EN OEUVRE
Cet objectif se traduit par :
❖ Le maintien et la création de zones de loisirs.

Extrait du PADD du PLU de Lagorce

Cette orientation du PADD de Lagorce se traduit par le classement de Maine Pommier dans une zone urbaine spécialisée destinée aux activités de loisirs (zone UL) par le PLU en vigueur de Lagorce.

Extrait du zonage UL du PLU de Lagorce



Le SCOT du Grand-Libournais approuvé le 6 octobre 2016, se fixe comme objectif d'œuvrer à l'émergence du territoire en tant que destination touristique autour de Saint-Emilion pour conforter l'économie locale et le développement de l'emploi.

Œuvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion, où l'œnotourisme devient un produit d'une offre plus globale, au même titre que le tourisme de nature, le tourisme culturel et le tourisme d'affaires (MICE), enrichie de produits complémentaires (bien-être, gastronomie, tourisme fluvial, sportif ou d'aventure) attirant leurs propres segments de clientèles en séjour :

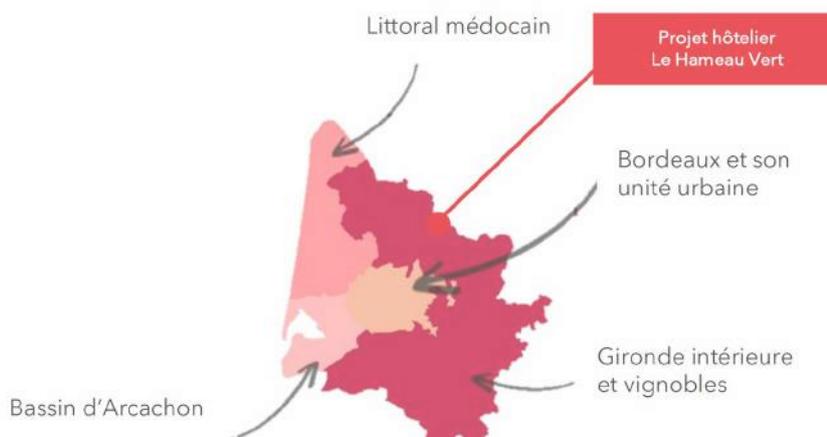
- améliorer et compléter le parc hôtelier et l'hôtellerie de plein-air par des offres adaptées à la demande de chaque produit ;
- développer une nouvelle offre d'activités (routes thématiques, sports extrêmes, événementiels...) et de nouvelles attractions par des équipements tels qu'un « parc aventure », un centre des congrès, des centres d'interprétations, ... ;
- ...

Extrait du PADD du SCOT du Grand-Libournais

Pour favoriser le développement touristique du territoire, le SCoT prévoit d'améliorer et de compléter l'offre d'hébergements et d'hôtellerie de plein-air existante. Le projet « Le Hameau Vert » correspond bien à une nouvelle offre d'hébergement qui répond à des demandes d'hébergement à la fois insolites et engagées pour un tourisme durable.

L'une des ambitions affichées par le SCoT du Libournais est de diversifier l'expérience des visiteurs qui passent à Saint-Emilion et de créer les conditions pour allonger leur durée de séjour sur le territoire. Le projet du Hameau Vert à Maine Pommier s'inscrit dans cette ambition à travers la création d'un site d'accueil touristique d'une soixantaine de lits marchands proposant différentes formes de nuitées et donc d'expériences pour le visiteur. Les activités développées sur le site autour de la nature, des loisirs, du sport et de la culture sont également susceptibles de permettre une durée de séjour plus importante des visiteurs sur le territoire, et donc un effet de levier économique.

Les différents bassins touristiques de la Gironde



(Source : Gironde Tourisme - 02/2023)

Une étude de positionnement et de potentiel du projet « Le Hameau Vert » a été réalisée en février 2023 (MKG consulting EMEA). Elle conclut que « *le programme hôtelier en projet au sein du Hameau Maine-Pommier permettra de structurer l'hébergement dans la zone, et de soutenir une politique de développement touristique. Le projet permettra de développer l'attractivité de la destination du Libournais en lui donnant une nouvelle image touristique et ainsi devenir un « camp de base » pour les touristes qui souhaitent découvrir les environs. Il contribuera à faire de la Gironde intérieure une destination touristiques et non plus une zone de passage, et de retenir à Lagorce et ses environs une clientèle aujourd'hui captée par Bordeaux* ».

Le projet « Hameau Vert » constitue en effet un levier pour l'attractivité et le développement touristique de Lagorce et du Libournais :

- Lagorce et la destination du Libournais bénéficie d'**une bonne accessibilité**, possible aussi bien par la route que par le rail, les deux principaux modes de transport des touristes français, qui dominant le mix-clientèle du territoire. Elle est, en effet, facilement accessible, grâce à la présence des autoroutes A89 et A10, et de la LGV à la gare de Libourne.
- **La zone primaire de chalandise est importante**, comptant plus de 670 000 habitants à moins d'une heure de voiture. Les pôles urbains les plus significatifs sont Libourne et Bordeaux. Plus de 6,4 millions de résidents vivent à moins de trois heures de trajet et constituent un potentiel de captage important, notamment à l'heure du « staycation ».
- Le site présente de nombreuses qualités paysagères en l'état, grâce à son environnement naturel. Ces **atouts paysagers seront encore davantage mis en valeur par la programmation** du projet. En effet, parmi les parties prenantes, l'architecte de renommée internationale Tadao Ando devrait concevoir l'un des ensembles.
- L'essor d'une nouvelle offre hôtelière ainsi que de développement de nouvelles activités dynamisera considérablement l'attractivité touristique de Libournais. Compte-tenu de la concurrence des destinations touristiques à l'échelle du Sud-Ouest de la France, **l'offre touristique envisagée dans le complexe touristique Hameau Vert permettra d'attirer les nouvelles clientèles touristiques** en répondant aux besoins de la population actuelle et future tout en s'inscrivant dans une démarche écologique. Aujourd'hui, l'offre hôtelière présente à dans la Communauté d'agglomération du Libournais est restreinte et peu qualifiée. L'offre de séminaires est également peu développée.
- La clientèle de loisirs est attirée par les nombreux atouts touristiques de la Gironde intérieure, aussi bien patrimoniaux (centre-ville historique de Libourne et Saint-Emilion, vignobles du Libournais et Blayais-Bourgeais) que naturels (œnotourisme, cyclotourisme). La Gironde intérieure dispose ainsi d'attraits touristiques majeurs, mais qui ne sont pas suffisamment mis en valeur et exploités. Ces caractéristiques définissent **des pratiques touristiques courtes sur le territoire et incitent les touristes à rayonner rapidement** dans

la région, faute d'hôtellerie adaptée. Les équipements touristiques prévus dans le projet permettront d'attirer des nouvelles clientèles touristiques et ainsi renouveler l'image touristique du Libournais.

- Les créneaux d'entrée de gamme sont bien développés au sein de la zone avec 37% des chambres qui ne sont pas classées, 24% appartenant au créneau super-économique et 26% au segment économique. Néanmoins, **le Libournais est peu pourvu d'offre supérieure milieu et haut de gamme**. A noter que **l'écotourisme** est encore aujourd'hui inexistant dans la zone d'étude.
- Aujourd'hui, **le manque d'infrastructures hôtelières de qualité et de loisirs désavantage un tourisme de loisirs de longue durée**. Avec une durée de séjour de seulement 1,5 jour en moyenne, le bassin touristique de la Gironde intérieure et vignobles constitue une ville étape pour cette clientèle de passage qui souhaite découvrir le littoral girondin : Médoc et bassin d'Arcachon. L'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme hôtelier en projet permettra un allongement de la durée de séjour auprès de la clientèle touristique.
- L'activité économique se concentre essentiellement sur l'agglomération de Bordeaux, au détriment de la zone d'étude. Cette dernière est dépourvue d'équipement permettant l'accueil de séminaires d'entreprises ou de congrès. Ce **tourisme d'affaire événementiel est donc peu développé dans le Libournais** et une opportunité serait à saisir dans le captage de cette clientèle compte-tenu de son excellente accessibilité routière.

Le projet « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier permet donc de répondre aux orientations des plans et programme applicables sur le territoire, en complétant l'offre d'hôtellerie et d'hébergement sur le secteur de Lagorce avec un positionnement milieu et de haut de gamme (représentant seulement 13% de l'offre disponible), en développant le tourisme d'affaire avec la création d'espaces de coworking et de salle de séminaire, en pérennisant l'offre de loisirs et sportives présentes sur le site de Maine Pommier.

Le positionnement du projet permet donc d'enrichir l'offre de la destination, à la fois par une augmentation de la capacité d'accueil en lits marchands sur un segment déficitaire, et par la promotion d'un écotourisme, cherchant à combiner développement économique, social et mise en valeur de l'environnement.

1.3 Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural

Réhabiliter un site et des bâtiments d'intérêt patrimonial vacants

Maine Pommier est un point culminant sur le secteur. Il s'insère dans le massif boisé couvrant les coteaux de la rive droite de la Dronne. Au début du XXème siècle, le paysage du Maine pommier était davantage marqué par la présence de nombreux espaces agricoles ouverts. La forêt n'était pas omniprésente comme aujourd'hui. Les plantations de peupleraies, vergers et diverses espèces sont intervenues à partir des années 1990, comme la création de la retenue artificielle formant le lac.

Le hameau du Maine Pommier fait office de clairière et offre une vue dégagée sur la vallée de la Dronne. Cela crée une rupture au sein de cet ensemble boisé. Le paysage présente donc une physionomie de clairières agricoles au sein d'un massif boisé dominé par les taillis de feuillus et la pinède de pin maritime. La commune de Lagorce accueille d'ailleurs sur le lieu-dit Maine Pommier, des chênes lièges, espèce rare dans le Sud-Ouest, qui est davantage présente dans la forêt des Landes. C'est l'endroit le plus septentrional de France de l'espèce recensée, sûrement grâce à la nature siliceuse du sol et des conditions climatiques.

Le paysage du site est donc particulièrement singulier, à la fois en lien avec sa situation dominante sur la rive de la Dronne, par son caractère ouvert au sein du massif forestier ? et par la topographie du terrain proprement dit de Maine Pommier qui produit une mise en scène et en perspective du paysage, de nature à renforcer l'expérience et la contemplation.



Vue aérienne de la clairière formée par le hameau de Maine Pommier (source : Cabinet 4a)

Le site de Maine Pommier comprend plusieurs bâtiments anciens, datant de la fin du 18^{ème} siècle. Ils sont le témoin de l'architecture vernaculaire et de méthodes constructives traditionnelles de la région.

Les bâtiments anciens d'intérêt patrimonial recouvrent deux types de constructions sur Maine Pommier : les maisons rurales et les bâtiments à pan de bois.

Ces deux typologies présentent des traits communs : une allure franche liée à l'utilisation systématique d'un volume élémentaire (carré ou rectangle) associé à une toiture reprenant ce plan simple (à deux pentes le plus souvent) ; une recherche de proportion entre chaque élément de détails architecturaux (alignements des ouvertures et rapport de taille entre elles pour dégager un effet de symétrie des façades ; unicité des matériaux utilisés pour le bâtiment avec soit l'utilisation de murs en pierre de taille soit de pans de bois remplis de torchis et enduits à la chaux, tuiles canal en terre cuite).

Une impression d'unité d'ensemble se dégage du hameau de Maine Pommier grâce aux volumes simples et à leur répartition, à l'harmonie des matériaux et des couleurs des façades et toitures. Elle instaure un dialogue en résonance avec le site et ses qualités paysagères.

Un inventaire architectural est en cours de réalisation sur le site.



Auvent et façade à pans de bois remplis de torchis (mélange de terre et de paille)

Maison rurale en pierre de taille de Gironde (en haut) et grange à ossature et pan de bois (en bas)



La délocalisation des services techniques de la CALI et la vacance des bâtiments constituent une menace pour le bon entretien et la pérennité du bâti ancien présent sur le site. Le projet d'agro-tourisme projeté sur le hameau de Maine Pommier est une opportunité de retrouver une affectation pour ces anciens bâtiments agricoles, garant de leur restauration et de leur sauvegarde. Le projet « Hameau Vert » s'inscrit dans un objectif de réhabilitation respectueuse du bâti, en réutilisant les techniques constructives et des matériaux traditionnels.

Le PLU en vigueur de Lagorce confirme l'intérêt patrimonial du site et de ses bâtiments puisque le site de Maine Pommier fait l'objet d'un dispositif de protection particulier au titre de l'ancien article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (codifié à l'article L.151-19 dorénavant). Cette mesure de protection s'inscrit dans les orientations du PADD de Lagorce qui vise à valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères de la commune.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur évoque expressément la volonté de préserver le secteur naturel et bâti de Maine-Pommier.

LES SITES ET ELEMENTS REMARQUABLES
<p><i>La commune de LAGORCE souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal.</i></p> <p>Elle a donc choisi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial, etc. par le biais de :</p> <ul style="list-style-type: none">• l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, après avoir réalisé un inventaire précis des richesses présentes sur la commune (un périmètre est ainsi déterminé),• le classement opportun en zone naturelle de secteurs naturels sensibles, de la ripisylve des cours d'eau, et des secteurs boisés. <p><u>Les moyens mis en œuvre sont alors les suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none">❖ La préservation du secteur naturel et bâti du Maine-Pommier → Inventaire réalisé afin d'édicter une protection au titre de l'article L.123-1-7.❖ L'identification du bâti rural, non agricole, à préserver, → Zonage spécifique adapté aux zones à protéger N.❖ La protection des espaces boisés et naturels, → Zonage spécifique adapté aux zones à protéger N.

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur de Lagorce

Le règlement du PLU en vigueur de Lagorce protège ainsi l'ensemble paysager et bâti du hameau de Maine de Pommier, avec une obligation d'entretien et de restauration des éléments bâtis présents sur le site. La pièce écrite du règlement interdit par contre leur changement de destination, ce qui est l'un des points de blocage pour la réalisation du projet agro-touristique « Le Hameau Vert ».

Un cadre rural et paysager qualitatif pour répondre à l'ambition du projet

Le site de Maine Pommier a été retenu pour la création d'une nouvelle offre d'hébergement touristique sur le territoire du Libournais au regard notamment de ses nombreuses qualités patrimoniales, environnementales et paysagères, correspondant parfaitement au positionnement recherché.

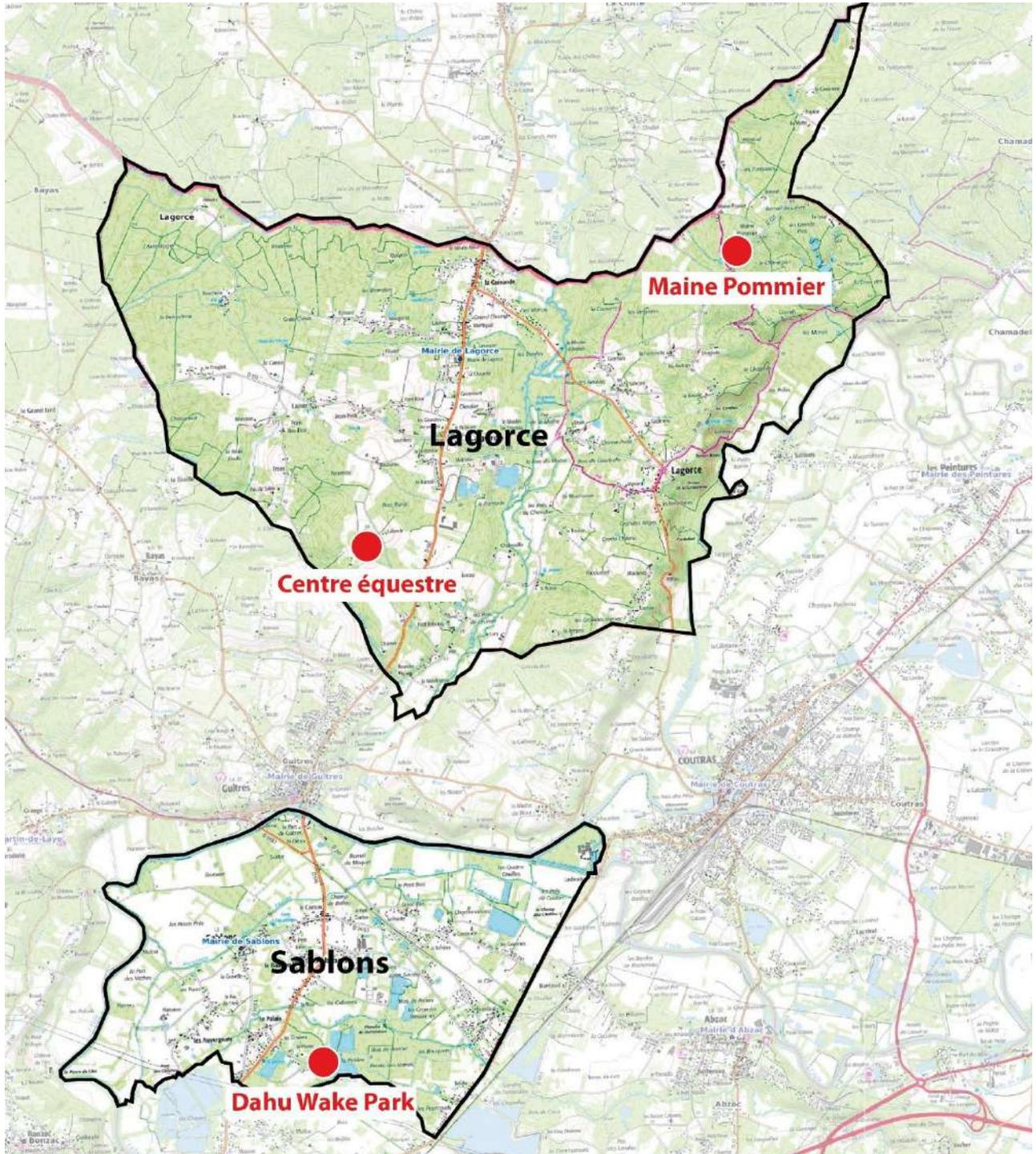


Vue du hameau de Maine Pommier dans son écrin paysager (source : Cabinet 4a)

Deux autres sites alternatifs ont également été étudiés pour accueillir le projet de développement touristique et répondre aux ambitions de la CALI et de la commune :

- > Un centre équestre également situé sur Lagorce et classé en zone UL dans le PLU en vigueur de la commune ;
- > Un espace de loisirs nautique sur la commune de Sablons.

Localisation des sites envisagés pour l'implantation du projet Le Hameau Vert



Le centre équestre implanté sur la commune de Lagorce, au lieu-dit « Bel Air » est situé dans un cadre naturel et dispose de bonnes conditions de desserte et d'accès correspondant aux besoins du projet avec la proximité de la RD 910. Cependant, il ne comporte aucun bâtiment d'intérêt patrimoine, ni plan d'eau. De plus, le site appartient actuellement à plusieurs propriétaires privés qui n'ont pas manifesté l'intention de céder leur bien. Ce site apparaît moins porteur en termes d'image et d'authenticité recherchées pour le projet. La question de la maîtrise foncière du secteur est également un frein.

Localisation et périmètre du centre équestre sur la commune de Lagorce



L'espace de loisirs (Dahu Wake Park) sur la commune de Sablons s'inscrit dans un cadre naturel autour d'un plan d'eau de 4 hectares. Il comprend 5 chalets flottants et un restaurant. Le site bénéficie de bonnes conditions de desserte et d'accès par les RD 910 et 674. Le site présente de vrais atouts paysagers et environnementaux à l'instar du site de Maine Pommier. L'espace de loisirs de Sablons appartient à plusieurs propriétaires privés et il est soumis au Règlement National d'Urbanisme en l'absence de documents d'urbanisme sur la commune, ce qui limite fortement les possibilités de nouvelles constructions. De plus, la commune de Sablons est partiellement concernée par une zone de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) rouge en raison de la présence du Ruisseau du Petit Palais en Limite Sud. La commune envisage également de créer une Zone de Prémption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) qui pourrait venir grever le site en raison de sa proximité avec le ruisseau du Petit Palais. Aussi, la création d'un projet agro-touristique sur ce secteur ne semble pas envisageable car il n'est pas en capacité de répondre à court terme, aux besoins de développement de l'offre d'hébergements touristiques et hôteliers.

Localisation et périmètre du Wake Park sur la commune de Sablons



Les 3 sites étudiés pour accueillir le projet agro-touristique et répondre aux ambitions de la CALI et de la commune

	Le Maine Pommier	Le Centre Equestre	Le Wake park
Surface du terrain	23 ha	2,9 ha	7,5 ha
Classement de la parcelle	Zone UL (PLU)	Zone UL (PLU)	RNU
Les qualités paysagères du site et la possibilité de construire	Un site dans un cadre naturel et disposant de possibilité de construction en adaptant le règlement du PLU	Un site dans un cadre agricole avec un classement en zone naturelle et agricole du PLU nécessitant une adaptation du PLU	Un site dans un cadre naturel et disposant de possibilité de construction limitée en raison de l'application du Règlement national d'urbanisme
Localisation de la parcelle	Lagorce	Lagorce	Sablons
Les risques naturels et technologiques	Feux de forêt	Feux de forêt	Feux de forêt
La pollution des sols	Pas de pollution identifiée	Pas de pollution identifiée	Pas de pollution identifiée
Les servitudes d'utilité publique affectant le terrain	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique Périmètre de protection de paysage	En périmètre monument historique	
Les conditions de desserte et l'accès au site	De bonnes conditions de desserte et d'accès répondant aux besoins du projet par la RD 133	De bonnes conditions de desserte et d'accès répondant aux besoins du projet avec la proximité de la RD 910	De bonnes conditions de desserte et d'accès répondant aux besoins du projet avec la proximité des RD 910 et 674
Le respect des enjeux environnementaux	Pas de ZNIEFF, pas de site Natura 2000	Pas de ZNIEFF, pas de site Natura 2000	Pas de ZNIEFF, pas de site Natura 2000
La qualité des paysages et le patrimoine bâti	Un patrimoine bâti de qualité. Un plan d'eau. Un verger conservatoire Le site est au cœur d'un massif boisé	Pas de patrimoine bâti mais un site paysager agréable. Absence de plan d'eau Le site est en lisière d'un massif boisé à proximité d'un hameau	Pas de patrimoine bâti mais un site paysager agréable avec la présence d'un plan d'eau. Le site est au cœur d'un massif boisé
La disponibilité du foncier du site	Propriété de la CALI	Propriété privée avec plusieurs propriétaires	Propriété privée avec plusieurs propriétaires

1.4 Créer un lieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public

L'ambition portée par le projet « Le Hameau Vert » est de créer un véritable pôle dédié à l'agriculture et au tourisme ouvert sur le territoire du Libournais, la population communale et les riverains, et aux visiteurs de passage.

Plusieurs lieux d'accueil pour différents publics sont envisagés sur le site principalement à partir des constructions et des installations existantes. (salle de réception, bar avec terrasse, terrains de sport, marché de producteurs...)

Le projet prévoit ainsi la conception de divers lieux de convivialité et des services accessibles et ouverts à tous et non seulement aux visiteurs et clients du Hameau Vert. Outre les activités de détente en écho au calme et au contact avec la nature, le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » prévoit :

- Une salle de réception, un bar terrasse et un restaurant.
- Un accès possible aux activités sportives, comme la piscine, les jeux d'eau pour enfants, terrain de tennis, mini-golf, terrain de pétanque.
- Une ferme en agriculture biologique qui permettra non seulement d'approvisionner le restaurant prévu sur le site mais aussi la distribution en circuit court de fruits et légumes produits in situ via la mise en place d'un marché de producteurs.

L'ambition est également de donner une dimension pédagogique à l'activité agricole pratiquée sur le site en accueillant des enfants et scolaires des écoles voisines. Les atouts environnementaux de Maine Pommier permettront également de mener des projets pédagogiques autour de l'environnement (balade et découverte de la faune et de la flore : traces et indices en forêt, observation des fleurs et champignons, reconnaissance des arbres et sensibilisation aux dangers de la déforestation, découverte de la biodiversité des zones humides, balade sur les insectes, etc.)



*Le site prévoit une production agricole alimentaire à partir du verger existant et de la remise en culture des terres
(source : Cabinet 4a)*

Le site de Maine Pommier est aujourd'hui un secteur propice et pratiqué pour la marche à pied, la randonnée et les activités sportives et de loisirs en forêt (course à pied, trail, VTT). Un itinéraire balisé de randonnée longe la limite Sud de la clairière et le lac. Plusieurs sentiers forestiers offrent également des itinéraires de promenade autour du site.



Les itinéraires de randonnée et de promenade autour du site de Maine Pommier (Source IGN OpenStreetMap)

Le projet « Le Hameau Vert » prévoit de maintenir l'ensemble des accès aux chemins ou itinéraires de promenade en forêt existant autour du site (par la localisation de la clôture et des portails d'entrée dans le site). De même, le parking existant au Sud du Lac restera ouvert au public comme point de départ des promenades.

1.5 Participer à l'essor économique du territoire

En lien avec les orientations du SCOT du Grand-Libournais et de la CALI en matière de développement économique, la réalisation du projet « Le Hameau Vert » est susceptible de produire un effet de levier économique localement et plus généralement pour le territoire.

Le Hameau Vert va en effet générer des emplois pendant la phase de construction et lors de sa mise en service et son exploitation. Le budget prévisionnel pour la réalisation du « Hameau Vert » est estimé à environ 4 millions d'Euros.

Le site pourra accueillir au maximum moins de 600 personnes sur une journée et prévoit une offre d'hébergement représentant une capacité d'une soixantaine de nuitées. Il est prévu l'installation d'un couple d'agriculteur sur le site pour assurer la remise en culture des terres.

Compte tenu de la vocation multifonctionnelle (tertiaire, agricole et sportif) et de la taille relativement modeste du projet, environ 25 emplois directs seront créés en période d'exploitation, pouvant atteindre jusqu'à 35 emplois en haute saison.

Unité	Superficie	Nbre clés, couverts	Emplois basse saison	Emplois haute saison
Hébergement Chambres Hameau	268	7		
Hébergement Yourtes	126	3		
Hébergement Maisons Boulon	315	7		
Hébergement Camping (tentes, vans)	9 000	30		
Total Hébergement	9 709	47	4	9
Restaurant	306	100		
Bar 1 Hameau	68			
Bar 2	240			
Total F&B	614	100	6	10
Ferme et enclos	1 230			
Agriculture bio	10 000			
Total Agriculture	11 230		4	5
Total Activités et loisirs	12 636		3	5
Gestion du complexe	106		6	6
TOTAL			23	35

Extrait de potentiel et d'impact réalisée par MKG consulting EMEA

Les travaux de réhabilitation et d'aménagement du site (notamment remise en état des installations sportives, restauration du bâti ancien et de certains châlets en bois existant, etc.) permettront de faire intervenir des artisans et des entreprises du BTP locales.

Le projet « Le Hameau Vert » prévoit également l'implantation de nouvelles maisons en bois pour compléter celles existantes en bordure du lac. Conçues par l'architecte Michel Pétauud-Létang, ces constructions seront sur le modèle de la « maison boulon » solution de construction inventée dans les années 1970 et modernisée depuis. Réalisées avec des produits

locaux (pin des Landes), elle présente un bilan carbone modeste et participe au dynamisme de la filière bois et à l'essor d'une activité de transformation industrielle locale (usine implantée à Mérignac en Gironde).



Exemple de « maison boulon » à implanter sur le site (Source 4a)

L'arrivée de nouveaux visiteurs et séjournant sur Maine Pommier est également susceptible de créer un effet de levier sur l'économie locale, à travers une augmentation de la clientèle potentielles pour les commerces de proximité de Lagorce et ses alentours (supérette, épicerie, boulangerie, restaurant,...).

D'un point de vue économique, la création d'un circuit court de distribution de produits agricoles alimentaires permet de renforcer la résilience du territoire et faciliter l'accès à des produits sains et bon marché aux habitants du secteur.

1.6 Un projet fondé sur le respect de la nature

Le concept même du projet est de créer un lieu insolite au cœur et en symbiose avec l'environnement naturel. La définition du programme et sa spatialisation se fondent sur la prise en compte et la mise en valeur des atouts environnementaux du site de Maine Pommier.

Les études préalables se sont notamment attachées à évaluer et lever l'ensemble des données naturalistes, pédologiques, hydrauliques et environnementales sur un périmètre élargi autour du terrain proprement dit accueillant le projet agro-touristique « Le Hameau Vert ».

Une démarche itérative a ainsi conduit pour affiner la programmation, y compris en supprimant certains éléments du programme car incompatibles avec l'état initial du site ou en les relocalisant sur des terrains dépourvus d'enjeux environnementaux.

Ainsi,

A cet égard, des études ont été réalisées pour identifier les enjeux environnementaux majeurs et instaurer des mesures d'évitement pour ne pas impacter négativement la zone.

Les principaux enjeux environnementaux du site sont liés à :

- La présence de zones humides sur le site repérées sur critères pédologiques et sur critères floristiques.
- La présence d'espèces protégées sur le site : il n'a pas été recensé de chiroptères sur le terrain d'assiette du projet mais le four à pain et deux granges seraient favorables à leur présence.
- Une cistude aurait été aperçue sur l'île présente au milieu du lac. Il a néanmoins été démontré qu'elles n'étaient pas présente sur le reste du terrain.
- La biodiversité du site repose notamment sur la présence d'arbres anciens et de : douze arbres d'intérêt écologique et paysager ont ainsi été identifiés sur le site.
- La zone, fortement boisée, nécessite de prévoir pour prévenir le risque de feux de forêt, à la fois vis-à-vis des risques endogènes du projet ou son exposition à un feu de plus grande ampleur qui concernerait le massif entourant le hameau de Maine Pommier

AU regard de ses enjeux environnementaux identifiés sur le site, le projet (son programme et sa répartition) et les dispositions introduites dans le PLU de Lagorce mis en compatibilité) permettent de développer les mesures d'évitement suivantes :

> Aucune espèce protégée ne sera impacté par le projet. A cet égard, le projet de construction sur l'île au milieu du lac a été abandonné en raison de l'éventuelle présence de la cistude. L'ensemble des arbres permettant l'habitat, la reproduction d'une espèce protégée sera conservée et protégée au titre du PLU mis en compatibilité.

> Pour assurer la protection des zones humides, aucun équipement ou installation ne sera aménagé sur les emprises identifiées ou à proximité. De plus, le positionnement des maisons boudons a été repensé afin d'éviter toute interférence avec la présence d'une zone humide.

> Les emprises des voies existantes seront conservées pour ne pas créer de nouveaux cheminements, et ainsi ne pas créer de nouvelles surfaces imperméabilisées ou artificialisées pour la circulation et le fonctionnement du site (il est prévu qu'aucun véhicule motorisé ne puisse circuler au sein du hameau, les voitures étant garés à l'entrée principale du site). Les aires de stationnement seront réalisées à partir de matériaux perméables. La réhabilitation du bâti existant, des équipements sportifs laissés à l'abandon et de certaines cabanes en bois contribue également à réduire l'imperméabilisation des sols.

> La gestion des eaux pluviales sera basée sur le cycle naturel de l'eau. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée et les ruissellements « naturels » de l'eau sur le site ne seront pas perturbés notamment pour maintenir les fonctions hydrologiques des zones humides. Le système d'assainissement non collectif (lagunage) existant sur le site sera remis en fonction et aux normes pour assurer une épuration performante des eaux usées domestiques. Une cuve d'eau potable sera installée pour prévenir le manque de débit en eau potable dû à la mauvaise pression du réseau et du positionnement du site par rapport au château d'eau.

> Les mesures mises en œuvre par la mise en compatibilité du PLU de Lagorce renforce le dispositif de protection des paysages et des bâtiments anciens d'intérêt patrimonial. Le repérage des éléments bâtis et de paysage s'accompagne de l'instauration de prescriptions pour assurer une réhabilitation respectueuse du hameau, des équipements sportifs laissés à l'abandon et des cabanes en bois.

> Les maisons boudons en bois seront respectueuses de l'environnement : elles sont démontables et les matériaux résultant de la déconstruction sont intégralement récupérables.

La prise en compte du risque de feux de forêts a largement contribué à faire évoluer le programme avec l'abandon d'un projet de camping sous la pinède. Le positionnement des yourtes et des maisons boudons a été repensé pour s'éloigner du massif forestier. L'intervention des services de secours sera facilité par la création d'une piste périmétrale le long de la lisière du massif forestier et une plateforme sera aménagée sur le lac pour assurer l'approvisionnement des camions pompiers.

Le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » ne présente ainsi pas ou peu d'impact sur les oiseaux, mammifères ou plantes rares. Il est compatible avec les documents s'imposant au Plan Local d'Urbanisme, comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Libournais. Les différentes mesures d'accompagnement introduite dans les pièces règlementaires du PLU mis en compatibilité permettent d'assurer une insertion satisfaisante des futures opérations de constructions sur le site de Maine Pommier.

Partie 2

Caractéristiques du projet son insertion dans le site

le projet de d'agro-tourisme sur le lieu-dit « Maine Pommier », sur un ancien centre aéré appartenant à la communauté d'agglomération du Libournais (CALI). Le projet prévoit la création d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs tout en développant des activités et productions agricoles alimentaires destinées aux utilisateurs du site et aux populations locales.

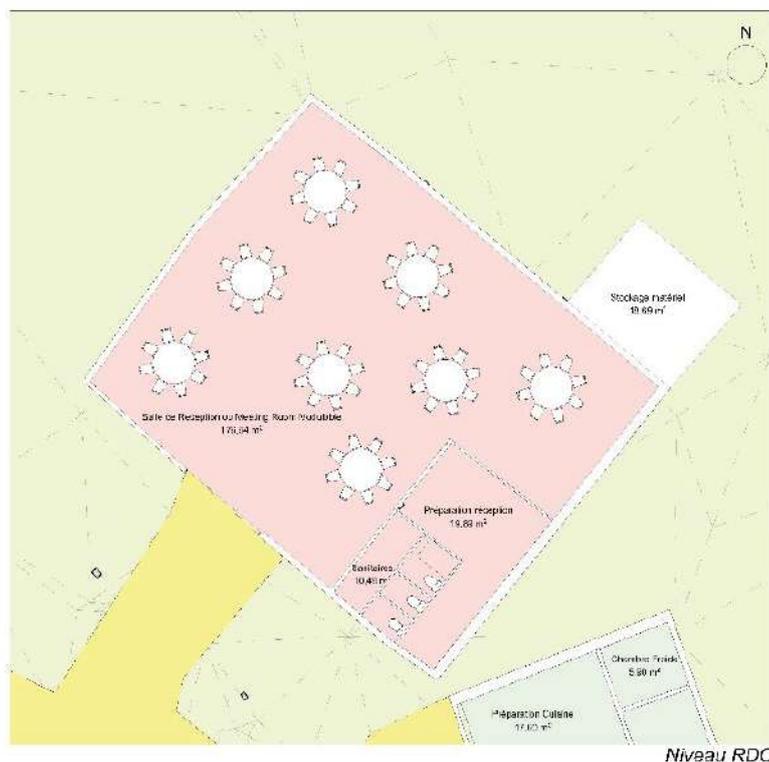
Le projet prévoit la réhabilitation de plus de 2 000 m² de surfaces de plancher existantes sur le site de Maine Pommier, et la construction ou reconstruction d'environ 1 800 m² de surface de plancher. Un tiers des surfaces du projet est destinée à la création d'hébergements touristiques et près de 45% pour des activités de sports et loisirs.

Le projet prévoit de s'inscrire dans le bâti existant en adaptant la fonction au volume et au surface existante pour conserver au maximum le caractère originel des constructions.

*Le programme de construction et de réhabilitation prévu par le projet « Le Hameau Vert »
(Source Cabinet 4a)*

Surfaces de plancher (m ²)	
Activités sportives	700
Activités de loisirs	985
Bureaux	235
Agriculture	180
Restauration	440
Hébergements	1300
Total	3840

Exemple de réhabilitation d'un entrepôt garage en salle de réception modulable (Source 4A)



Niveau RDC



Plan de repérage

		Surfaces Etat des lieux	
Bâtiments 7			
EDL RDC	Entrepôt Garage	208	
			208 m²
		Surfaces Projet	
Bâtiments 7			
RDC	Préparation réception	20	
RDC	Salle de Réception ou Meeting Room Modulable	177	
RDC	Sanitaires	10	
RDC	Stockage matériel	19	
			226 m²



Le projet prévoit l'ouverture d'un restaurant d'une capacité d'environ cent couverts, en réutilisant les volumes bâtis existants de l'ancien hameau agricole.

Quatorze maisons en bois existent actuellement sur le site de Maine Pommier. Elles sont en mauvais état. Neuf d'entre elles seront réhabilitées (environ 350 m²), cinq seront remplacées par de nouveaux chalets. Six « maisons boulons » (environ 300 m²) sont à implanter près du lac.

Des surfaces de bureaux sont prévues pour l'accueil et la gestion du site (environ 235 m²).

Les surfaces destinées aux activités agricoles se répartissent entre la ferme pédagogique et le logement de fonction pour un couple d'agriculteur (environ 180 m²), un point de vente à la ferme/épicerie (environ 70 m²) et un marché ouvert (environ 270 m²).

Il est également envisagé la réalisation d'un parking collectif proche de l'entrée principale, aucune circulation automobile privée ne pourra être pratiquée à l'intérieur du site. A côté du parking, un local ouvert abritera les vélos et les voiturettes électriques qui seront mis à disposition des visiteurs ou des résidents. L'ensemble des allées de desserte et de promenade seront des voies douces réservées exclusivement aux piétons, vélos ou voiturettes pour le service.

2.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

2.1.1 La topographie

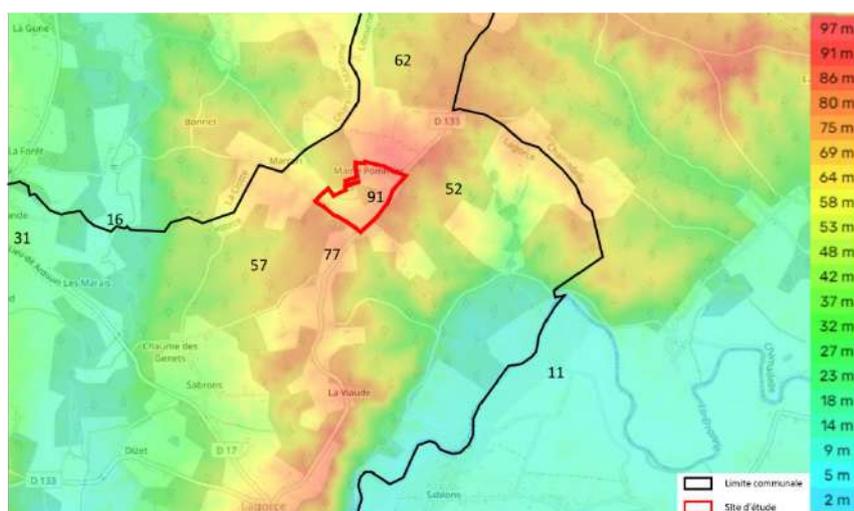
Le département de la Gironde est globalement plat. Le territoire, dont la commune de Lagorce fait partie, est caractérisé par de larges vallées qui entaillent et drainent tout un ensemble de plateaux.

Un long ruban de coteaux encadre les vallées. La commune de Lagorce est située sur un plateau à l'Ouest de la vallée de la Dronne, dont la rivière délimite le périmètre de la commune au sud. La vallée accueillant Lagorce ne dépasse pas les 100m d'altitude. Cela a facilité l'implantation de la population sur la commune. Le site du Maine Pommier se localise dans la région naturelle de la Double Saintongeaise, région possédant des sols sablonneux, recouverts de boisements (Pin maritime et feuillus) et de landes, parsemés d'étangs.

Le site d'étude s'insère dans le massif boisé couvrant les coteaux surplombant la rive droite de la Dronne dont la vallée se trouve à un peu plus d'1km au Sud-Est. Le domaine du Maine Pommier est situé à une altitude allant de 50 à 90 NGF.

Sur l'aire d'étude immédiate, la pente moyenne est de 6%. Elle est localement orientée Nord-Ouest et est considérée comme étant moyenne à forte sur la zone d'étude. Le point culminant du secteur (91 m NGF environ) se trouve dans la partie nord est du domaine, au nord de la pinède. A partir de là, les terrains présentent des pentes orientées soit vers le nord, soit vers l'ouest, soit vers le sud-ouest, qui sont en moyenne de l'ordre de 6%. Une ligne de crête se distingue entre le point haut et le hameau. Elle délimite un léger talweg qui coule vers le plan d'eau en direction nord-sud, puis qui bifurque vers l'ouest en direction du Lary. Le point le plus bas de la zone d'étude est à l'altitude de 52 mNGF.

Ce terrain correspond à une zone haute au regard de l'environnement de proximité avec en contrebas le lit de la Dronne et du Lary.

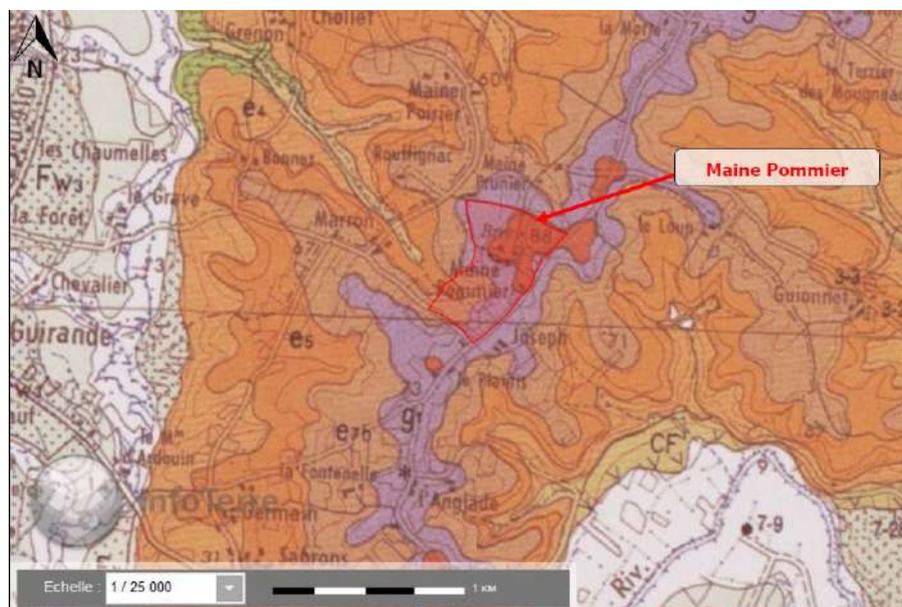


Le relief dans l'aire d'étude
Source : topographic-map.com

2.1.2 Le sous-sol

Les formations géologiques présentes :

La commune de Lagorce repose sur une formation géologique de faciès sableux et graveleux.



Carte géologique Feuille n°780 COUTRAS

Source : Rapport hydraulique et hydrogéologique ODA CE 03/02/2022

D'après la carte géologique Feuille n°780 COUTRAS, la zone d'étude se situe dans les formations géologiques du Tertiaire e7b, g1 et g3 (de l'Eocène supérieur à l'Oligocène supérieur). Il s'agit d'un ensemble de formations de dépôt fluvio-lacustres constitués principalement de dépôts détritiques du Sidérolithique associés aux formations molassiques. Le Sidérolithique est constitué par des formations rouges (ou non), riches en minerai de fer (ou non), tertiaires (ou non). C'est un phénomène qui s'est produit à plusieurs époques de l'histoire géologique. Il s'agit en grande partie d'une action chimique, postérieure aux formations détritiques, permettant une certaine concentration des fers oxydés et la formation de silex (Steinberg 1970, Daniou 1980).

La zone d'étude se définit aussi par la formation de Boisbretteau :

- La partie inférieure de cette formation (e7b Eocène supérieur) est représentée de **sables fins très argileux marrons rubéfiés**, de graviers et de galets, surmontés par des argiles le plus souvent sableuses, grises à marbrures jaunâtres avec de très nombreuses traces de racines.
- La partie médiane de cette formation (g1 Oligocène inférieur) est représentée de sables feldspathiques vert pâle, de graviers et de galets où dominent des quartzites blancs passant vers le sommet à des **argiles vertes à gris bleuté à petites marbrures rougeâtres** et terriers abondants à remplissages sableux.
- La partie supérieure de cette formation (g3 Oligocène supérieur) est représentée par **des sables argileux verdâtres à bleuâtres** feldspathiques avec graviers et galets surmontés par des argiles très silteuses micacées verdâtres (g3) passant latéralement à des argiles bleuâtres à jaunâtres carbonatées.

Les investigations réalisées par le bureau d'étude Odace en vue de la caractérisation des zones humides montrent des sols relativement homogènes à dominante limoneux-sableux (cf paragraphe III.1.6.4 Zones humides). Sur le même secteur, de l'eau est présente à -130 cm/TN. Le niveau d'eau semble correspondre à la nappe d'alimentation du lac.

La perméabilité du sol :

La perméabilité d'un sol est sa capacité à se laisser traverser par l'eau. Le bureau d'étude ODACE a réalisé plusieurs tests de perméabilité à l'aide d'une tarière à main. Quatre tests de type Porchet (1-3-4-5) ont été fait en juin 2022 et deux autres en 2023 (6-7).

L'ensemble des sondages réalisés montrent une perméabilité de l'ordre de 1.89.10-6m/s, considérée comme **une perméabilité faible**.

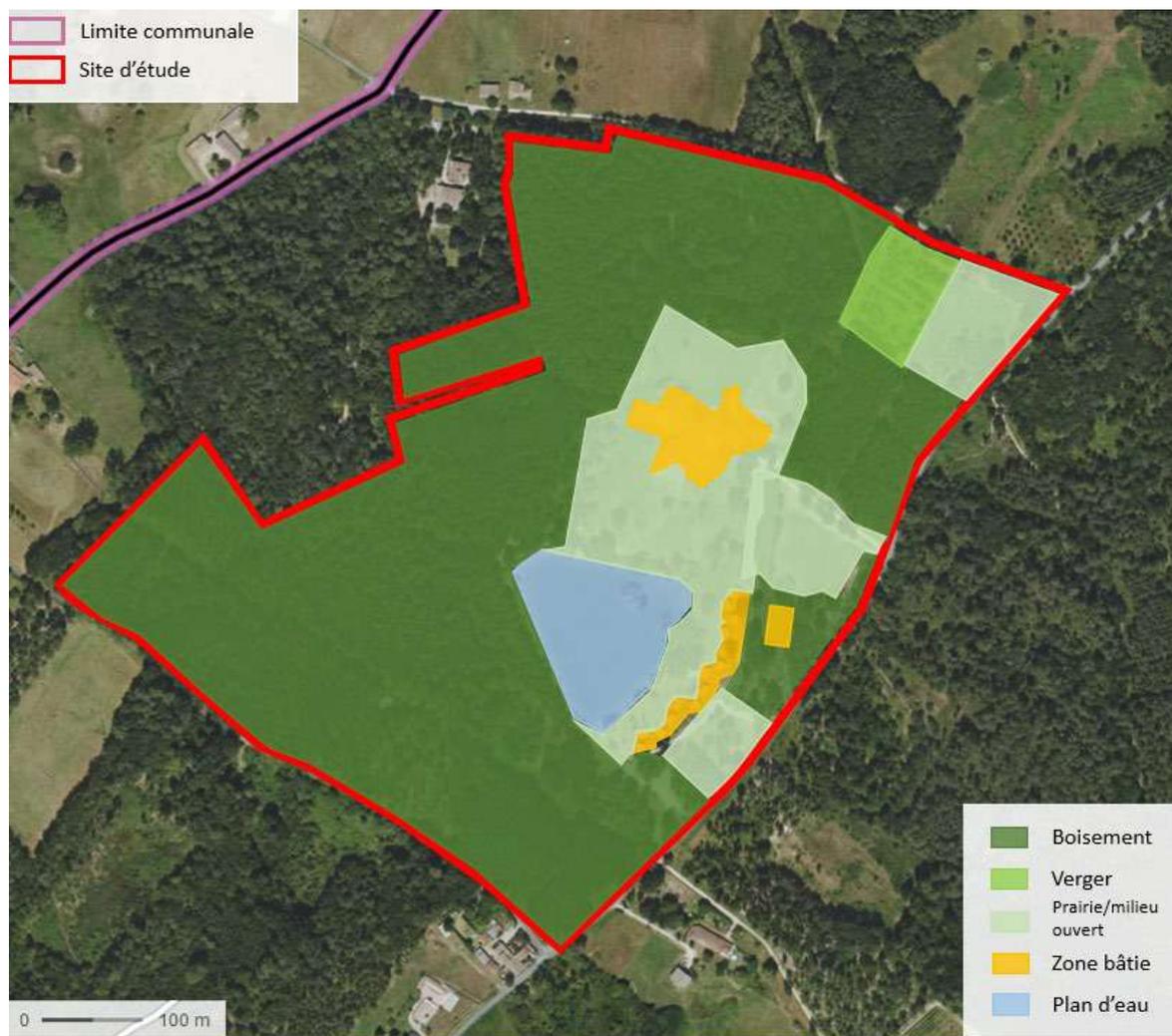


Localisation des tests de perméabilité de type Porchet
Source : Rapport hydraulique et hydrogéologique ODACE

2.1.3 L'artificialisation des sols

Le site du projet est constitué en majorité par des systèmes culturaux et parcellaires complexes, de forêts de conifères, et de forêts mélangées.

Emprise d'occupation du sol actuel	
Boisement / Vergers /Prairies	91%
Zone bâtie	4%
Plan d'eau	5%



Occupation des sols actuelle du site d'étude

Source : geoportail.gouv.fr

2.1.4 L'eau et les milieux aquatiques

La gestion de l'eau en France est organisée en sept bassins hydrographiques. Dans ces bassins, des comités de bassin sont chargés d'élaborer les politiques de préservation de l'eau que les agences de l'eau appliquent. Ils élaborent entre autres les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

L'aire d'étude du présent projet entre dans le périmètre d'application du SDAGE du bassin Adour-Garonne, adopté le 10 mars 2022. Ce document constitue, pour les années 2022 à 2027, un outil d'orientation permettant d'aboutir à une meilleure gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

Le site d'étude entre également dans le périmètre d'action du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'Isle Dronne, approuvé le 2 août 2021. Il se trouve à l'extrémité Ouest du périmètre du SAGE Isle Dronne.

Les eaux souterraines :

Lagorce n'est concernée que par la masse d'eau souterraines libres des Alluvions de l'Isle et de la Dronne (FRFG025) et par trois masses d'eaux souterraines profondes captives :

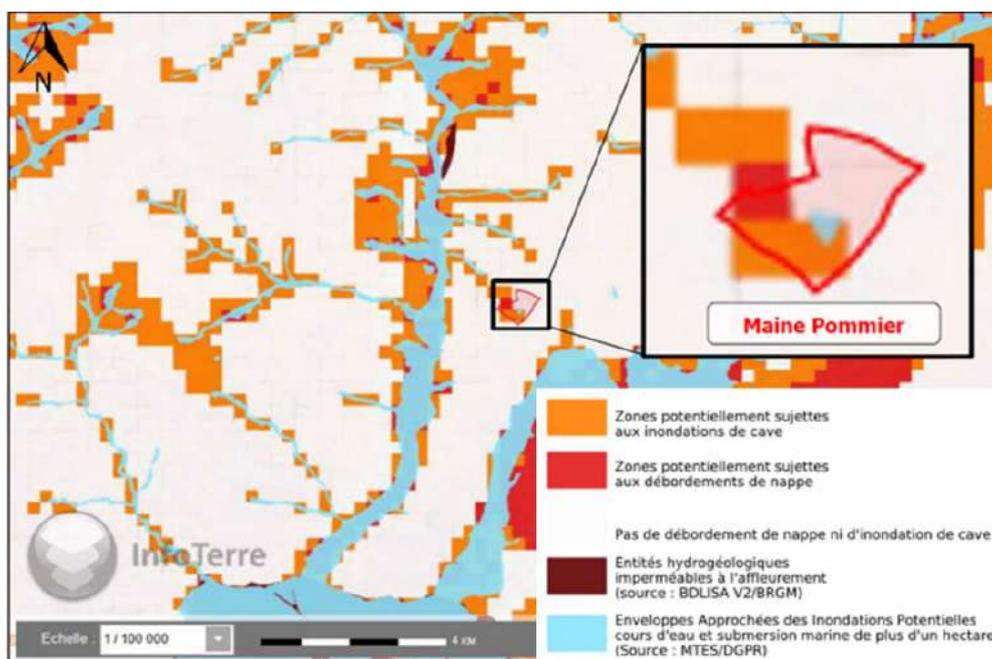
- L'Eocène Nord Adour Garonne (superficie d'affleurement de plus de 3800km²)
- Le Cétacé supérieur captif Nord Aquitain (superficie d'affleurement de plus de 1000km²)
- L'Infra-toarcien (superficie d'affleurement de plus de 600km²)

La masse d'eau alluviale est en contact avec le réseau hydrographique induisant une recharge liée à la météo, à l'état des cours d'eau, ce qui la rend vulnérable aux pollutions. A l'inverse, les nappes captives sont davantage profondes et protégées par des horizons imperméables et de ce fait moins vulnérable aux pollutions.

Lagorce se situe dans l'unité de gestion Nord du SAGE Nappe profonde de Gironde. Cette unité de gestion comporte deux réservoirs : Eocène et Campano- Maastrichtien, dont aucun n'est déficitaire en 2012. Deux puits sont présents à l'est du site d'étude à environ 1.6km. Ils sont référencés sur la base de données infoterre : BSS001WXNG et BSS001WXNF et vont à des profondeurs respectives de 13.5 et 24m. Ils sont a priori utilisés pour une consommation individuelle non potable.

La commune de Lagorce est située hors de tout périmètre de protection éloigné, rapproché ou immédiat d'un captage d'eau potable.

Les données du BRGM concernant les zones sensibles aux remontées de nappes indiquent que la partie Ouest/ Sud-Ouest du site d'étude est potentiellement sujette aux débordements de cave et aux inondations de nappe. Les zones identifiées comme sensibles correspondent à la zone dépressionnaire locale avec des altitudes comprises entre 58 et 75mNGF.



Zones sensibles aux remontées de nappes

Source : www.infoterre.brgm.fr

Les eaux superficielles :

Le territoire du Libournais est représentatif d'un réseau hydrographique dense avec la Dordogne comme élément majeur du réseau. Elle traverse le Grand Libournais sur un linéaire de plus de 100km. Les cours d'eau y ont de faibles pentes et la nature relativement imperméable du sous-sol est à l'origine de ce réseau hydrographique dense (0.94km/km²) et d'une multitude de zones humides en bord de rivière.

Le site se localise dans la région naturelle de la Double Saintongaise région, qui à la caractéristique d'être parsemée d'étangs.

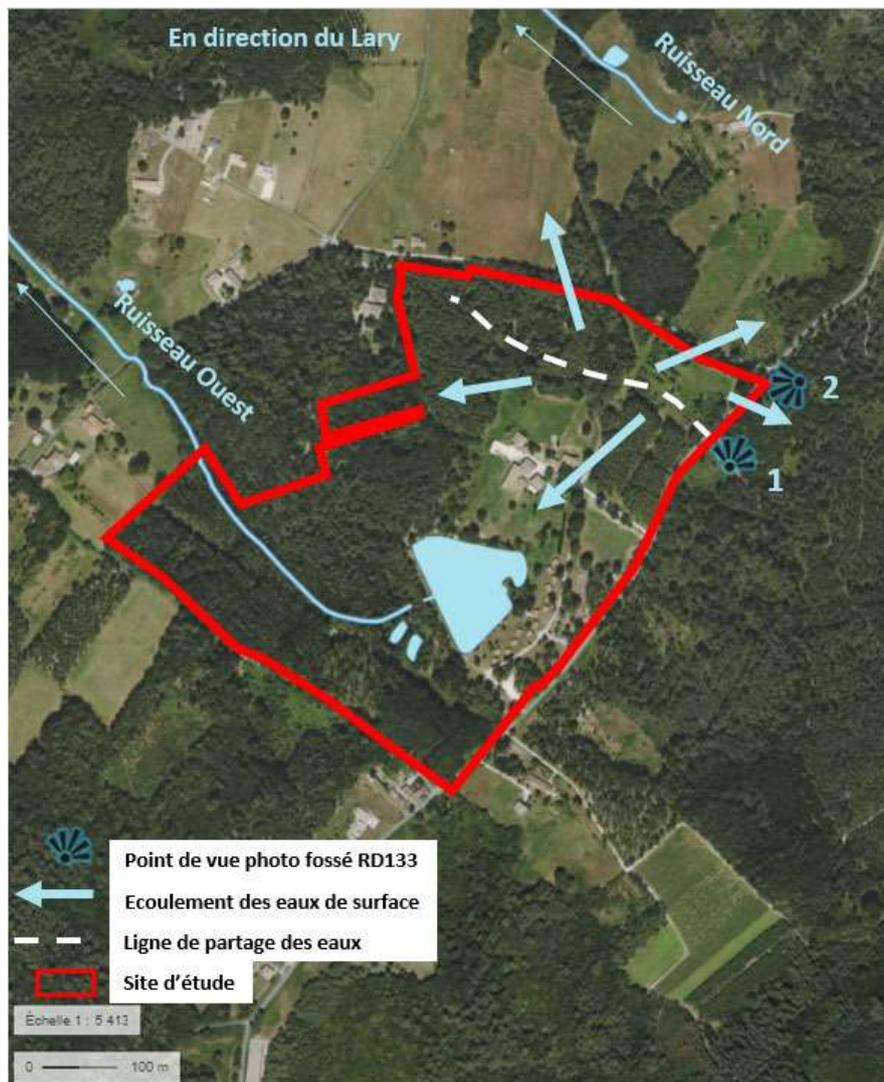
Le site du domaine Maine Pommier se trouve en limite Est du bassin versant du Lary, affluent de la Dronne qui s'écoule à 1km à l'Ouest. La RD 133, limite Est du site, représente approximativement la ligne de crête entre le bassin versant du Lary et celui de la Dronne.



Réseau hydrographique de la commune de Lagorce
Source : geoportail.gouv.fr

Les eaux ruisselant sur le site d'étude rejoignent les eaux du Lary à 1.8km au Sud-Ouest par le biais du lac et d'un ruisseau affluent du Lary. Le Lary se jette dans la Dronne à 7.9km plus en aval.

La ligne de crête fait office de ligne de partage des eaux. Ainsi, une grande partie du site d'étude voit ses eaux pluviales ruisseler en direction du lac, puis vers un ruisseau Ouest, affluent du Lary. Pour le reste, les eaux vont en direction d'un fossé qui borde la voie communale au Nord.



Hydrologie de la zone d'étude

Source : geoportail.gouv.fr

Ensuite, **le site accueille un plan d'eau en son centre**. Ce lac est artificiel. Il a été créé par la collectivité publique au moment de son acquisition dans les années 80. Il couvre 12 800m² environ.

Selon les informations fournies par le Maire de Lagorce, le plan d'eau est exclusivement alimenté par les ruissellements qui proviennent de l'amont. Il n'est pas en contact avec la nappe, et il n'existe pas de source.

Le plan d'eau a été vidé il y a une dizaine d'année pour des besoins techniques. Il fallut environ 2 ans pour que celui-ci se remplisse grâce au ruissellement du bassin versant amont.

Le plan d'eau trouve son exutoire au Sud-Ouest avec un ouvrage de surverse qui permet aux eaux de s'évacuer vers le Lary.

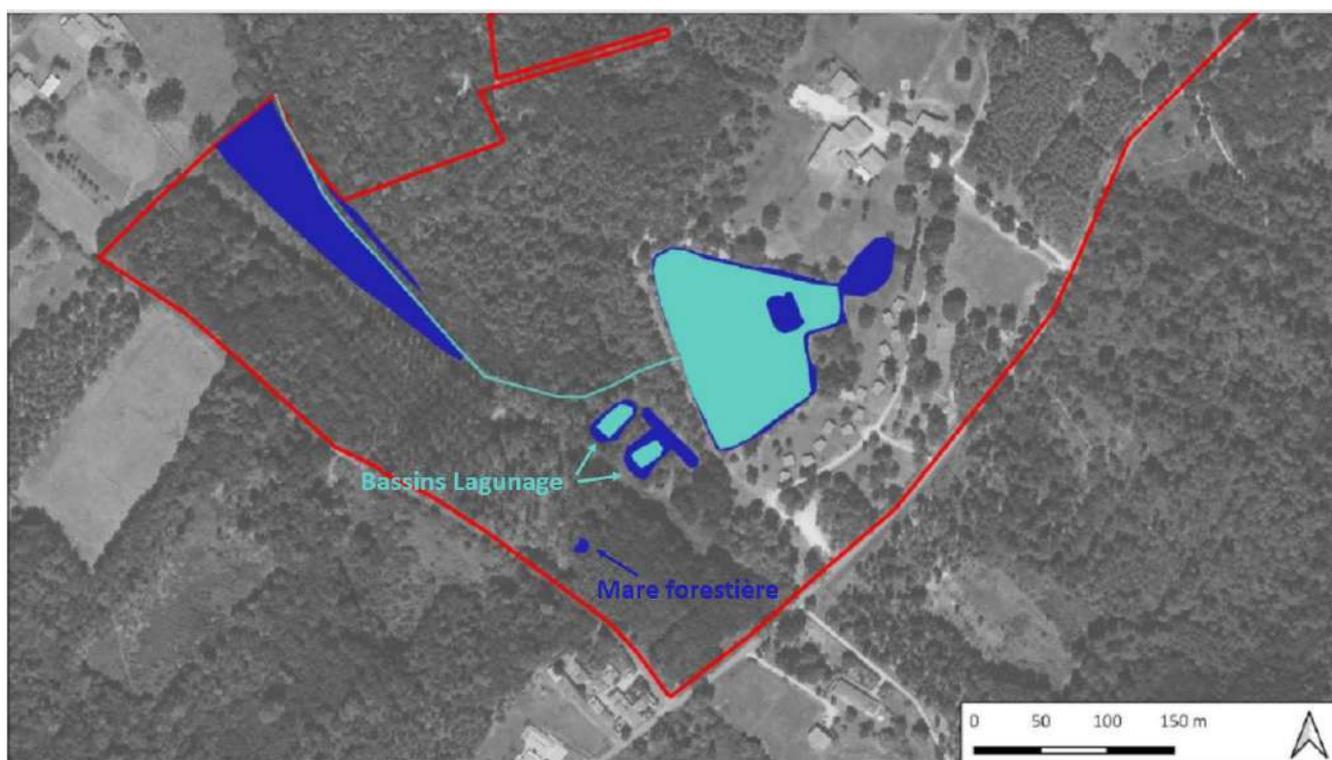
Selon le diagnostic écologique, il présente des abords abrupts qui, avec l'entretien régulier, limitent le développement d'une végétation humide. Le substrat minéral et le caractère abrupt des rives (qui se prolonge sous l'eau) expliquent l'absence de végétation aquatique.

Le lac à une profondeur maximale d'environ 5 m avec un point bas à 67.20NGF pour une moyenne de 72.6 NGF au niveau des berges (données datant du 03.02.2022).

Le plan d'eau est repéré au niveau de la DFCI (Défense des Forêts contre les Incendies) pour les pompiers. Le lac est à ce jour accessible uniquement aux camions de défense incendie forestiers.

Une mare forestière d'une cinquantaine de mètres carrés se localise au sein du taillis de Chênes au Sud de l'unité foncière. Cette mare n'est pas reliée aux bassins de lagunage.

Deux bassins de traitement des eaux usées se trouvent au Sud-Ouest du plan d'eau. Aménagés lors de la création du village de vacances, ils sont alimentés par les eaux météoriques et par les eaux usées en provenance du hameau. Au regard des photos, ils sont par moment dépourvus d'eau. Ces bassins accueillent le système de lagunage.



 Aire d'étude (carré rouge) Cours d'eau (ligne cyan) Plan d'eau (carré vert clair) Zone humide- Critère habitat et flore (carré bleu)

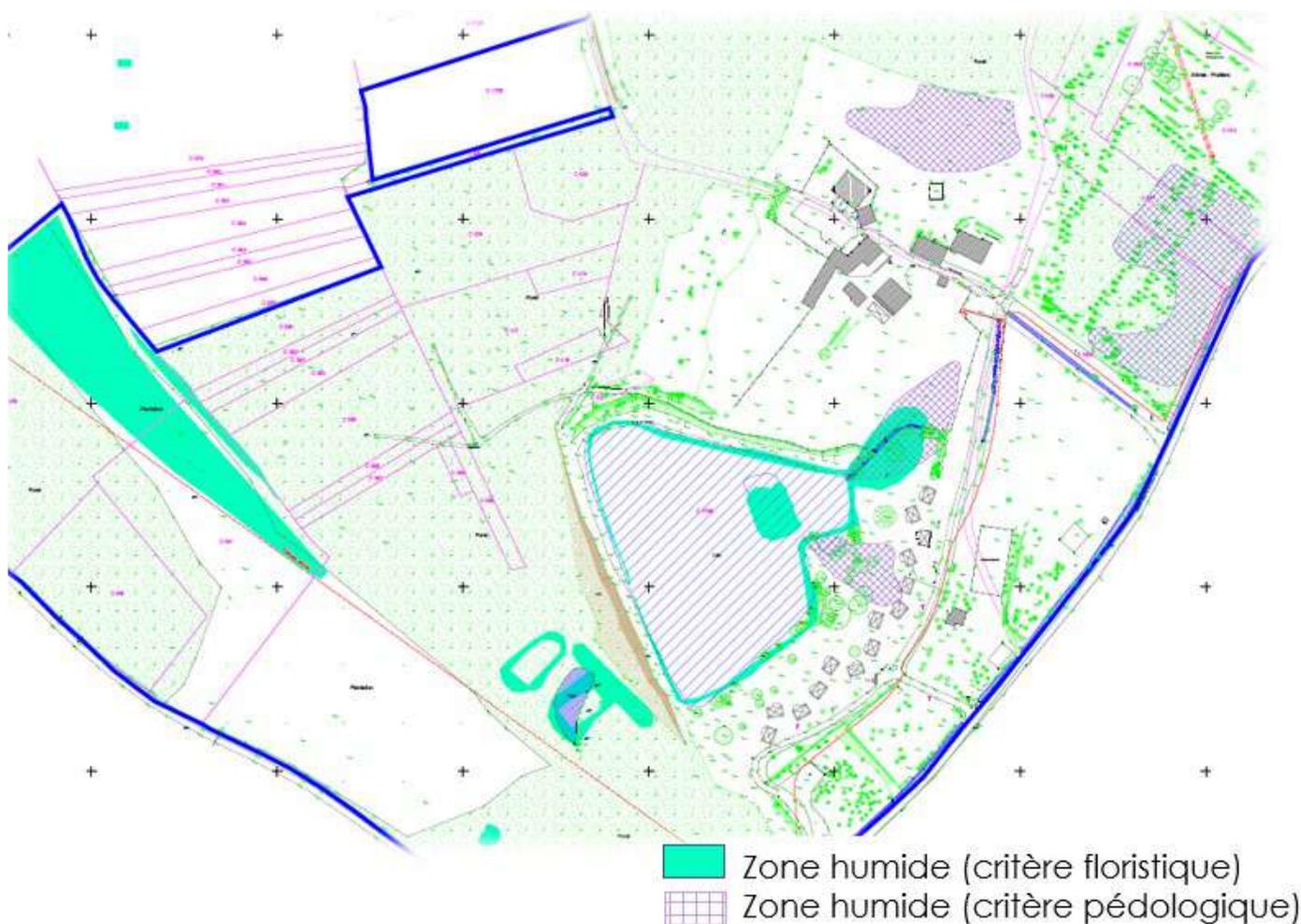
Carte identifiant la mare et les bassins de lagunage
Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, avril 2023

Les zones humides :

Au regard de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le site du Maine Pommier comprend :

- 4 zones humides caractérisées par le critère pédologique pour un total de 11 300m²
- 5 zones humides caractérisées par le critère floristique pour un total de 11 970m²
- Un secteur où les deux critères se cumulent (Au Nord du plan d'eau)



La réalisation des aménagements et opérations de construction doit prendre en compte la présence de ces zones humides au regard de leur rôle dans le cycle de l'eau et les différents services rendus (fonctions biogéochimiques, écologiques et hydrologiques).

2.1.5 Le climat

Le contexte climatique à l'échelle locale :

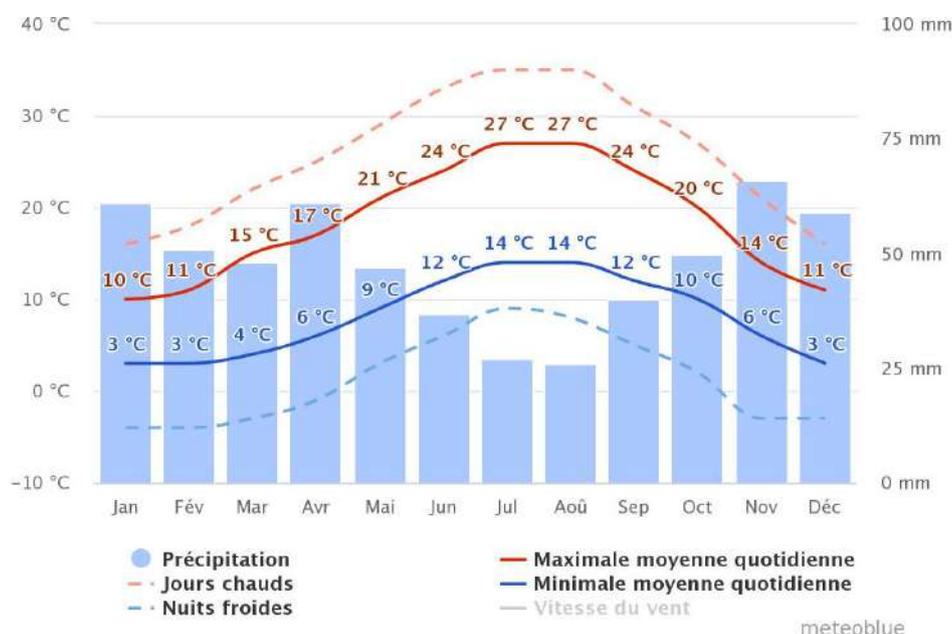
Le climat de Lagorce est un climat océanique altéré. C'est une zone de transition entre le climat océanique, le climat de montagne et le climat semi-continental. Les écarts de température entre les saisons augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plus faible qu'en bord de mer, sauf aux abords des reliefs. Les hivers sont plutôt doux et les étés chauds.

La station météorologique de Météo France la plus proche est celle de Coutras, située à 6km à vol d'oiseau. La station météorologique historique la plus proche est celle de Bordeaux Mérignac à 46km.

Sur le territoire, la pluviométrie annuelle est croissante d'Ouest en Est en raison de la présence de l'océan Atlantique.

Les mois les plus pluvieux sont novembre et janvier avec plus de 60mm en moyenne par mois. A l'inverse juillet août sont les mois les plus secs avec environ 25m en moyenne de pluie par mois.

Sur la station météorologique de Coutras, la moyenne annuelle a été évaluée à 836m sur une année, avec un cumul maximum en un mois de 67 mm en novembre 1966.



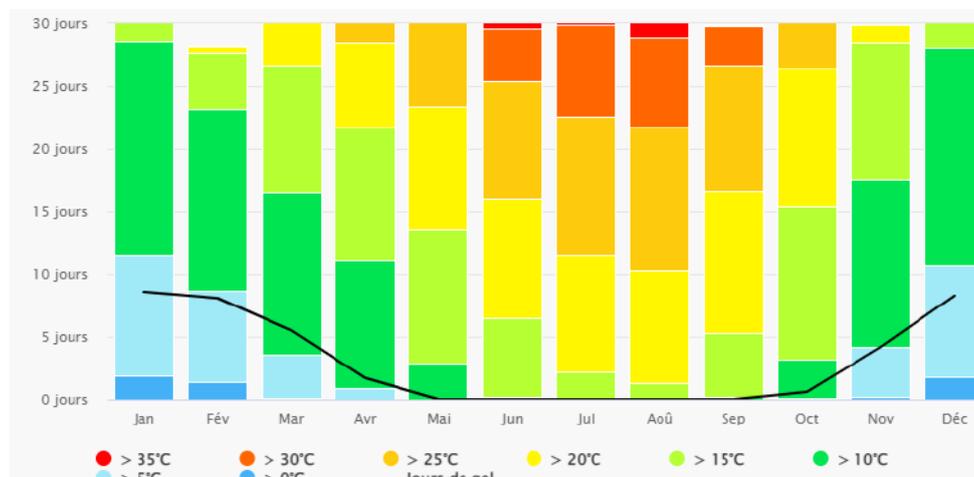
Température et précipitations moyennes

Source : meteoblue.com

La température moyenne annuelle, calculée entre 1973 et 2021, est de 13.4°C pour la station météorologique de Coutras. La température la plus haute constatée sur cette période date de 2003 avec une température de 41,4°C. À l'inverse, la température la plus basse relevée a été de -18.4°C en 1985.

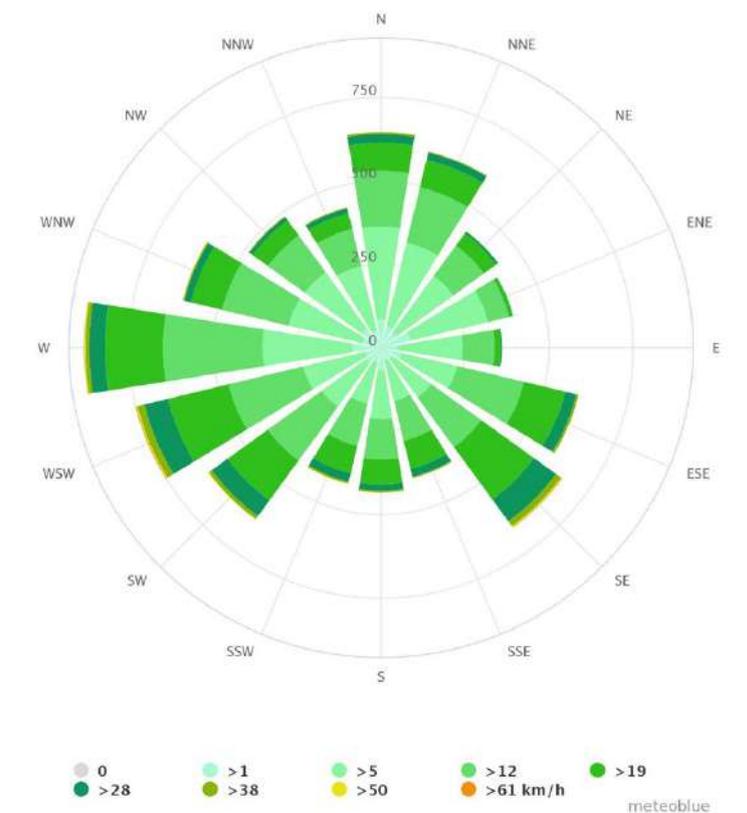
Sur la commune de Lagorce, les nuits les plus froides (températures descendant jusqu'à -4°C) sont essentiellement constatées entre novembre et avril.

Mais aucune moyenne quotidienne mensuelle n'est sous les 0 degré. Juillet aout sont les mois les plus chauds avec 27 degrés en moyenne atteignant 35 degrés pour les jours les plus chauds.



Températures maximales
 Source : meteoblue.fr

Des jours de gel peuvent survenir d'octobre à avril avec un pic à 8.6 jours en moyenne en janvier. Les vents dominants, tant par leur fréquence que par leur intensité sont ceux d'orientation plein ouest. Les mois d'hiver, de décembre à février, sont les mois les plus venteux.



Rose des vents Lagorce
 Source : Meteoblue.fr

Les évolutions climatiques :

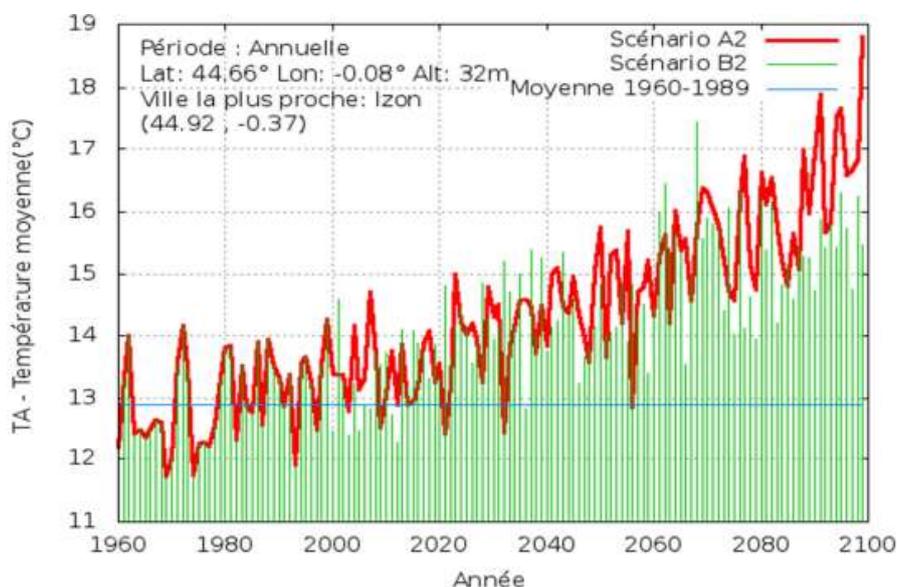
Le « PCET Plan Climat- Énergie Territorial » réalisé par la Communauté d'Agglomération du Libournais en 2015 inscrit le territoire dans la dynamique de la transition énergétique. Le 6^{ème} rapport du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du Climat) publie son 6^{ème} rapport en 2023 et porte le constat que :

- La hausse de la température globale s'est accentuée : niveau de réchauffement global de 1.4°C par rapport à l'ère industrielle sera atteint dès 2030
- La vulnérabilité des écosystèmes et des populations s'accroît : 3.3 milliards de personnes vivent dans des zones qui sont déjà vulnérables au changement climatique
- Les émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter : l'amélioration de l'efficacité énergétique n'a pas compensé l'augmentation globale de l'activité dans de nombreux secteurs économiques (énergie fossile, industrie...)
- Les impacts vont s'intensifier : extrêmes températures, intensité des précipitations, sévérité des sécheresses, augmentation en fréquence et intensité des événements climatiques rares, accélération de la fonte du permafrost, de la glace de mer en Arctique, des glaciers en montagne et des calottes glaciaires du Groenland et de l'Antarctique.

Le Grand Sud-Ouest est désigné parmi les différents modèles climatiques comme étant la région française la plus concernée par la hausse des températures, déjà constatée mais surtout à venir, avec +2 à +4C° avant la fin du siècle.

L'intensité et la fréquence des événements climatiques tels que la canicule, la sécheresse, les tempêtes et pluies intenses vont se multiplier alors que le volume global de précipitation va quant à lui s'amoinrir. Cela aura des effets néfastes pour la santé des populations notamment celles qui sont le plus vulnérables et pour les écosystèmes (milieux humides), ainsi que sur les biens et l'économie. La ressource en eau pourra aussi être impactée et créer des conflits d'usage, des problématiques de pollutions, de crues ou d'inondation.

Evolution des températures annuelles moyennes relevées à proximité et prévisions de La Cali entre 1960 et 2100
Source : ONERC – PCET Libournais





Synthèse des contraintes et des enjeux liés au milieu physique	
Constat :	
	<p>Sols et sous-sol : Altitude du site comprise entre 60m NGF et 90m NGF. Pente moyenne de 6%. Point haut du site au Nord-Est. Perméabilité des sols médiocre en raison de la dominante limoneuse sableuse. La perméabilité est de 1,86.10⁻⁶. Site d'étude composé en majorité de boisements, puis des espaces ouverts, semi/ouverts, d'un plan d'eau d'un Verger et de zones bâties en minorité</p>
	<p>L'eau :</p> <p>Le site s'inscrit dans la masse d'eau souterraine d'alluvions de l'Isle et de la Dronne (FRG025). Présence d'eau à partir de -40cm/TN et -130cm/TN 4 zones humides critère pédologique sur site pour un total de (10 200m²), 5 zones humides sur critère floristique (11 970m²), dont un secteur où les deux critères se cumulent sur environ 1800m² Présence d'un plan d'eau artificiel créé dans les années 80 d'environ 1,3 hectares Le ruissellement des eaux pluviales est partagé par une ligne de crête : une majorité des eaux se dirige vers le plan d'eau, le reste en direction des fossés de la RD133 ou des fossés de la voie communale au Nord. L'ensemble s'écoule vers le Lary, affluent de la Dronne. Un territoire alimenté essentiellement à partir des nappes – Pas de problème de disponibilité de la ressource en eau – Pas de captage à proximité du site Présence de bassin de lagunage au Sud du site d'étude</p>
	<p>Conditions climatiques :</p> <p>Climat océanique altéré - Hiver doux et été chauds -Les vents les plus fréquents et les plus forts sont de secteur Ouest - Augmentation des températures moyennes depuis 1960/ Prévision de +2° à +4C° d'ici la fin du siècle</p>
Enjeux pour le projet	
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Prendre en compte le relief du site	Faible
Préserver la ressource en eau	Fort
Eviter, ou sinon réduire au maximum l'impact sur les zones humides	Fort
Aménager un projet au regard de la raréfaction de l'accès à l'eau potable	Fort
Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, avec des ouvrages superficiels qui respectent le cycle nature de l'eau, afin de restaurer la qualité des cours d'eau	Faible
Prendre en compte les conditions météorologiques et ses évolutions et participer à l'atténuation du changement climatique	Faible
Promouvoir un aménagement favorisant des matériaux de courtes distances pour lutter contre les émissions de GES	Faible

2.2 PAYSAGE ET MILIEUX NATURELS

2.2.1 Le paysage

A l'échelle du périmètre d'études, le paysage alterne **entre forêt et clairières** avec quelques habitations en son centre et la présence du lac.

Les courbes de niveau montrent que le site d'étude est un point culminant du secteur.

Le Maine Pommier s'insère dans le massif boisé couvrant les coteaux de la rive droite de la Dronne. Des petits hameaux se sont développés au Nord, Ouest et Sud.

Aux abords du site, la zone forestière est coupée par la route départementale à l'est. Le site n'est pas visible des parcelles voisines au regard de la présence du massif forestier qui entoure le projet et du fait que le site soit en hauteur.

En dehors du lac présent au sein du site, d'autres étendu d'eau sont visibles au Sud-Est de la cartographie située ci-dessous.

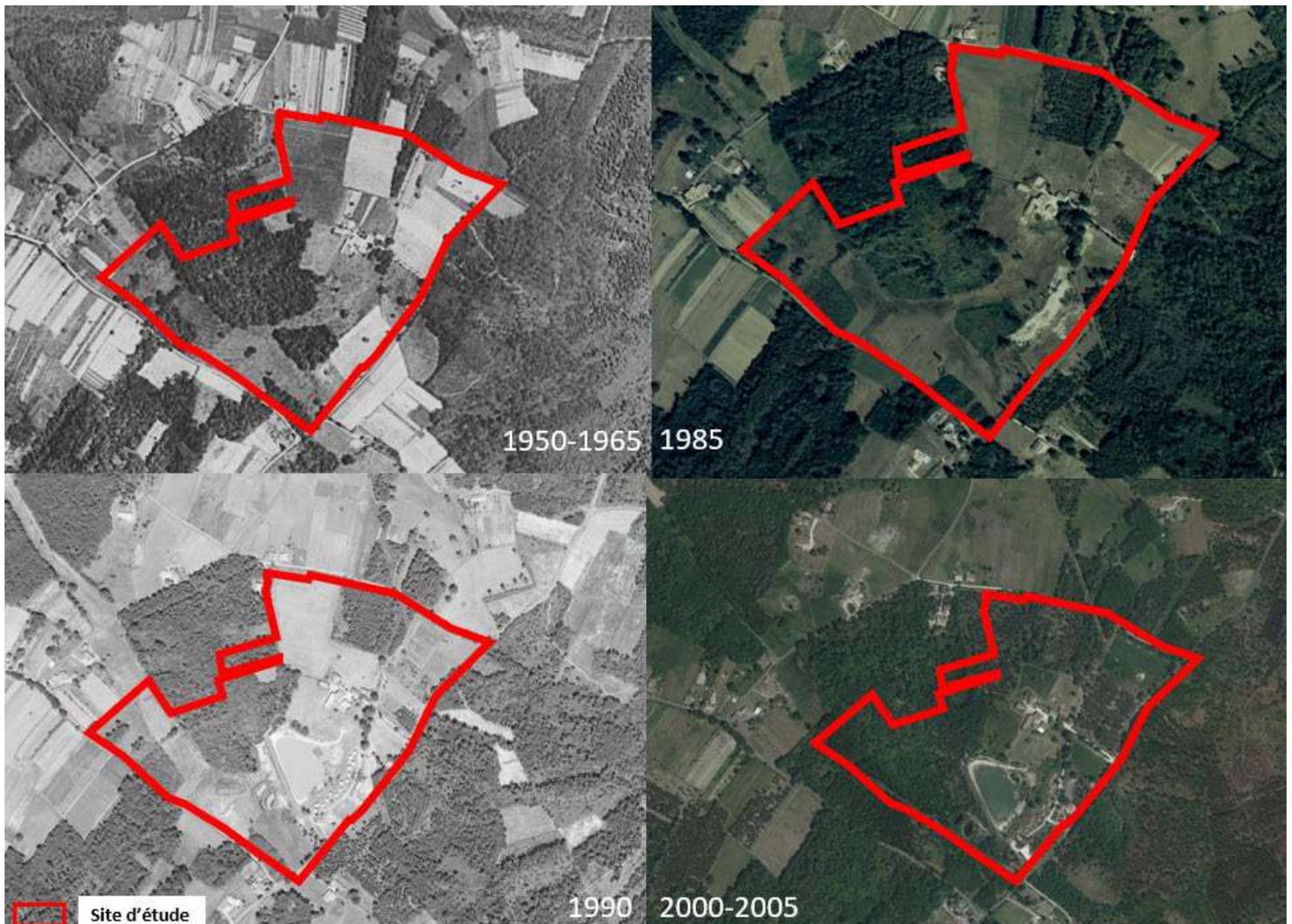


Occupation du sol environnement proche

Source : Cabinet 4A

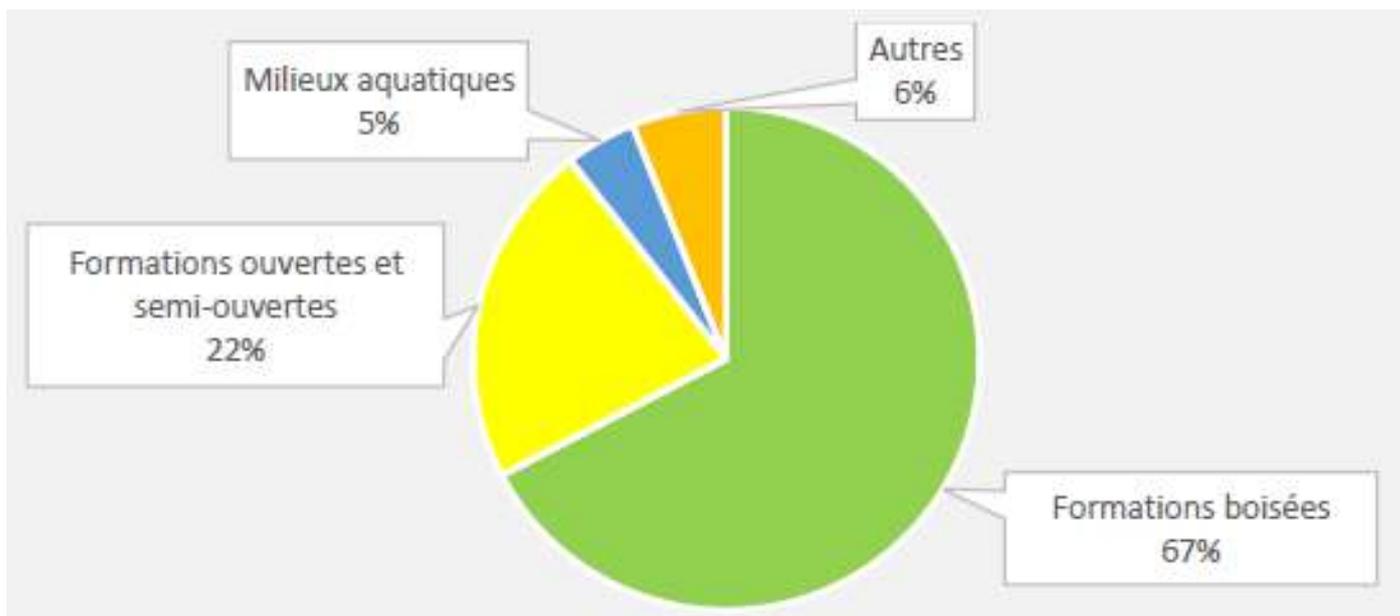
Au début du XXème siècle, le paysage du Maine pommier était davantage marqué par la présence de nombreux espaces agricoles ouvrant le site. La forêt n'était pas omniprésente comme aujourd'hui. Les plantations de peupleraies, vergers et diverses espèces sont intervenues à partir des années 90, comme l'arrivée du lac artificiel. Le changement entre la photo de l'année 1990 et celle de 2000-2005 est flagrant par rapport au ratio boisements/prairies.

Photographies anciennes du site
 Source : remonterletemps.ign.fr



Comme le montre la cartographie ci-après, le hameau accueille aujourd'hui en majorité des formations boisées 67% (chêne, pinède, peupleraie, boisement mixte, ancien verger), des formations ouvertes et semi-ouvertes 22% (prairie, friche, lande, roncier), et le lac avec 5%.

Une île forestière prend place au sein du lac. Les boisements présents sur site sont soit naturels soit liés à des plantations. Les prairies résultent de l'activité agricole ou de son aménagement en zone de loisir. Elles sont rassemblées autour du hameau, offrant une vue dégagée.



Répartition de la végétation sur site
 Source : Rapport écologique Gérard Garbaye 2023

Le hameau du Maine Pommier fait office de clairière et offre une vue dégagée sur la vallée. Cela crée une rupture au sein de cet ensemble boisé. La végétation du site présente globalement les mêmes caractéristiques que celles des environs proches. Comme sur le site, le paysage présente cette physionomie de clairières agricoles au sein d'un massif boisé dominé par les taillis de feuillus et la pinède de pin maritime.



Un ancien verger donnant son nom au site est situé au Nord-Est du site, créant ainsi une deuxième rupture par rapport aux zones forestières (vue drone 3). 143 variétés de pommiers, poiriers, cerisiers, pêchers et pruniers ont pu être cultivées depuis 1986.

Il existe de nombreuses lisières et prairies sur le site (photo 10 et 4). Ces variations de paysages forêts, clairières, lisières donnent au site son caractère unique.

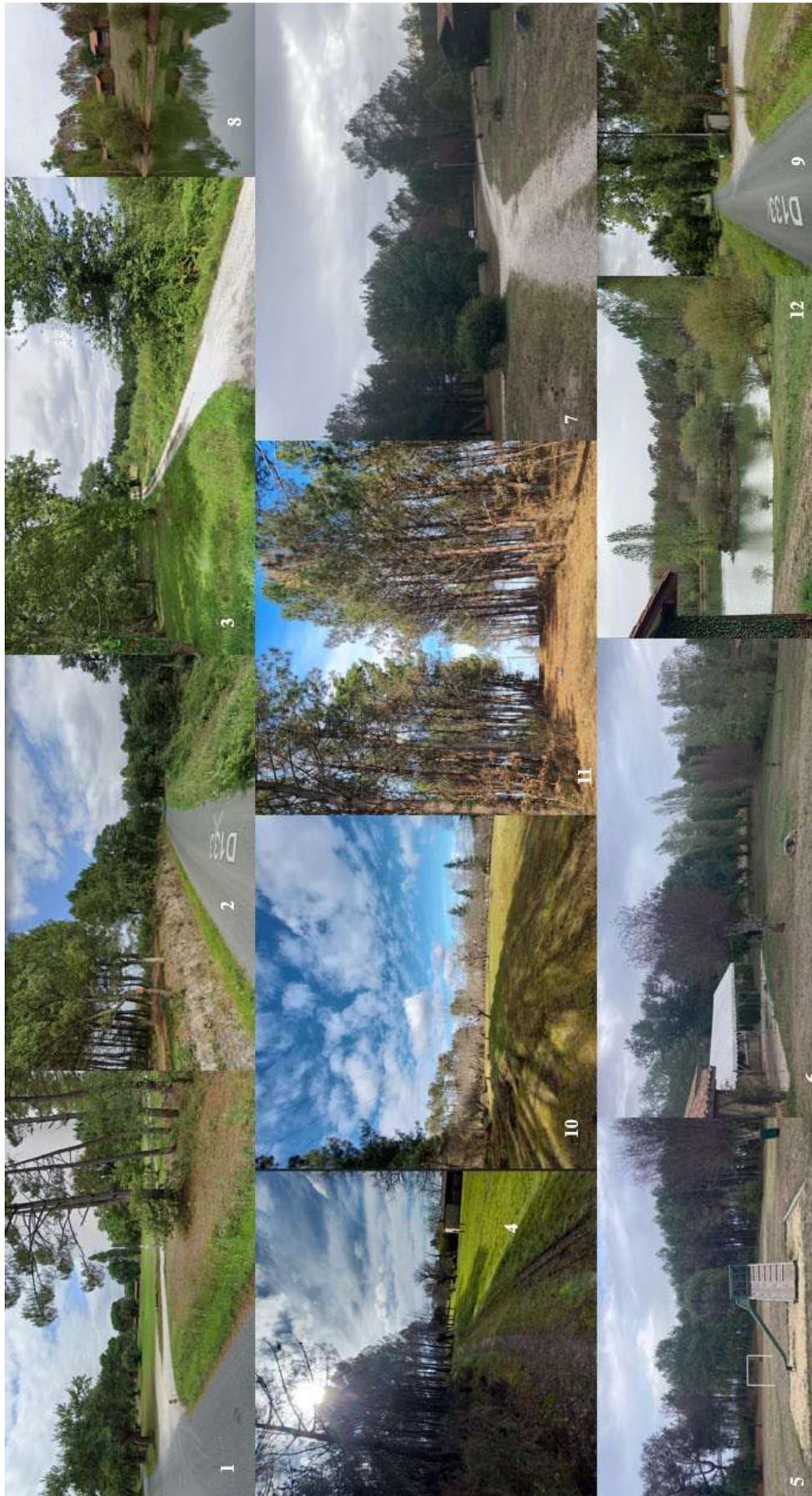


Ancien verger sur le site
Source : Cabinet 4A

Plan de situation des photographies des paysages du site
Fond de plan :
geoportail.gouv.fr



Photographies du site
Source : google maps, Ma-Géo



2.2.2 Les milieux naturels

Un cabinet de conseil en environnement (G. GARBAYE) a mené un diagnostic écologique complet, qui comprend un inventaire de la faune et de la flore, une caractérisation des habitats naturels et des zones humides. Les investigations sur site ont été menées sur quatre saisons, de mars 2022 à septembre 2023, et couvrent le périmètre du projet et ses abords.

Nous reprenons ci-dessous de larges extraits du volet faune flore habitat, le rapport exhaustif figurant en annexe (inclus les méthodologies de relevés et d'analyse des enjeux).

▪ ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX :

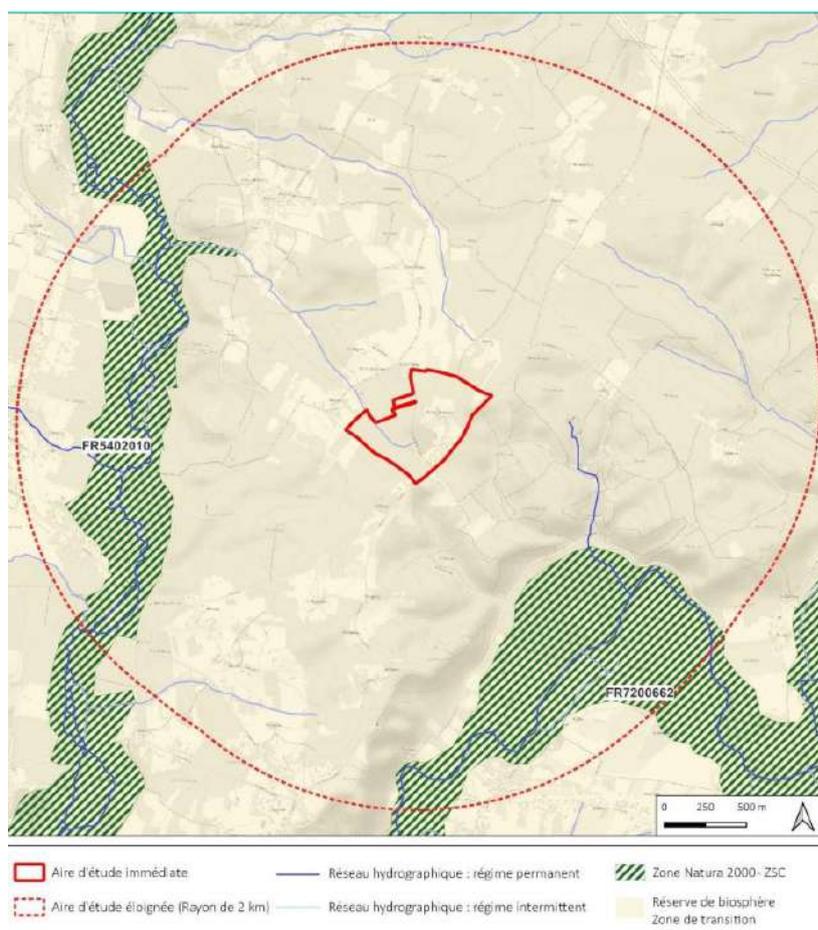
Le site du projet se trouve au sein de la zone de transition de la réserve de biosphère FR6400011 « Bassin de la Dordogne » qui recouvre une surface de 507 000ha. Cette protection a pour but de concilier la conservation de la biodiversité, la valorisation culturelle et le développement économique et social sur le territoire.

Le site d'implantation du projet ne recoupe aucun périmètre de zone Natura 2000.

Deux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont présentes au sein du rayon de 2km de l'aire d'étude éloignée :

- **FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais » à 1070m à l'Ouest:** Ce site de 1 844ha est caractérisé par ses *cours d'eau et vallées oligo-mésotrophes, traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge boisée, accueillant 6 habitats d'intérêt communautaire et 23 espèces d'intérêt communautaire. On retiendra :*
 - *des secteurs préservés favorables à la faune aquatique et aux habitats humides : forêts alluviales, prairies naturelles humides, bas marais, de grande qualité.*
 - *Mentions régulières de Vison d'Europe et importante voie d'échange et/ou de colonisation entre le bassin de la Garonne et celui de la Charente.*
 - *Présence de nombreuses espèces de la directives habitats et plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe I de la directive Oiseaux.*

- **FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » à 910m au Sud-Est :** Ce site de 5825ha est caractérisé par ses *cours d'eau et vallée inondable parfois bocagère accueillant 8 habitats d'intérêt communautaire et 23 espèces d'intérêt communautaire. On retiendra :*
 - *Richesse des boisements, de zones bocagères et prairies inondables.*
 - *Variété des faciès du cours d'eau et nombre élevé de frayères potentielles.*
 - *Présence de la loutre d'Europe de l'amont à l'aval, et ancien territoire du vison d'Europe.*



Zonage des sites Natura 2000 et des réserves de biosphère à proximité du site

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, mars 2023

Le périmètre du projet ne recoupe aucune ZNIEFF.

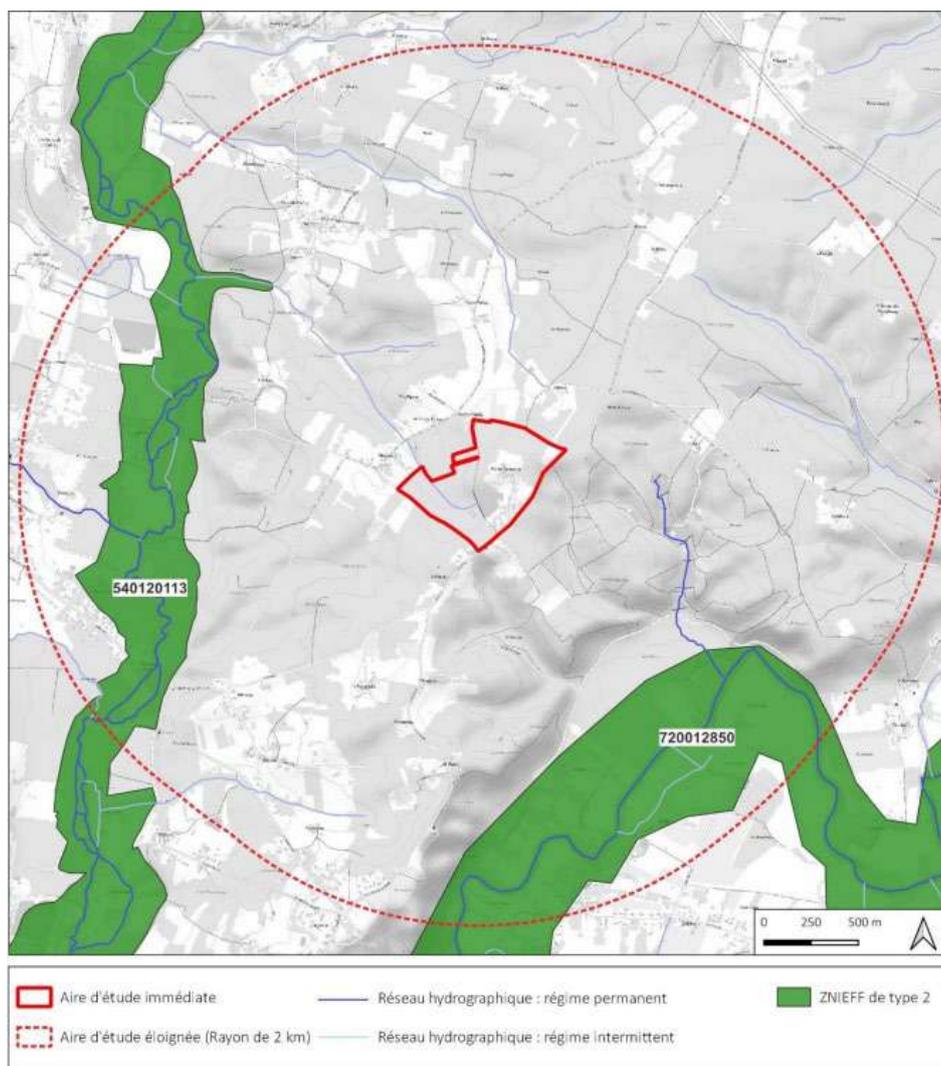
Deux ZNIEFF de type II sont présentes au sein du rayon de 2km correspondant à l'aire d'étude éloignée :

- « Vallées du Palais et du Lary » N° 540120113 : La ZNIEFF de 1 823ha prend place sur un milieu majoritairement humide. *Les Vallées oligo-mésotrophes se jetant dans la Dronne en traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge Boisée. Elles associent des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grands hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; bas-marais alCalins ou acides, cultures.*
L'intérêt faunistique majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. Plusieurs autres espèces et habitats menacés en Europe, dont certains considérés comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) sont également présents sur la zone. C'est le cas de la Loutre, du Murin de Bechstein, de la Cistude d'Europe, de la Lamproie de Planer, du Toxostome et de plusieurs espèces d'invertébrés.

- « Vallée de la Dronne de St-Pardoux-la-Rivière à sa confluence avec l'Isle » N° 720012850 : La ZNIEFF recouvre un territoire de 4 236ha, le milieu majoritaire étant le milieu humide. Cette ZNIEFF comprends le réseau hydraulique du secteur aval de la Dronne présentant une richesse de boisements, de zones bocagères et prairies inondables.

Le milieu déterminant : 37 - Prairies humides et mégaphorbiaies.

Deux espèces déterminantes : Aigremoine élevée, Jacinthe des bois.

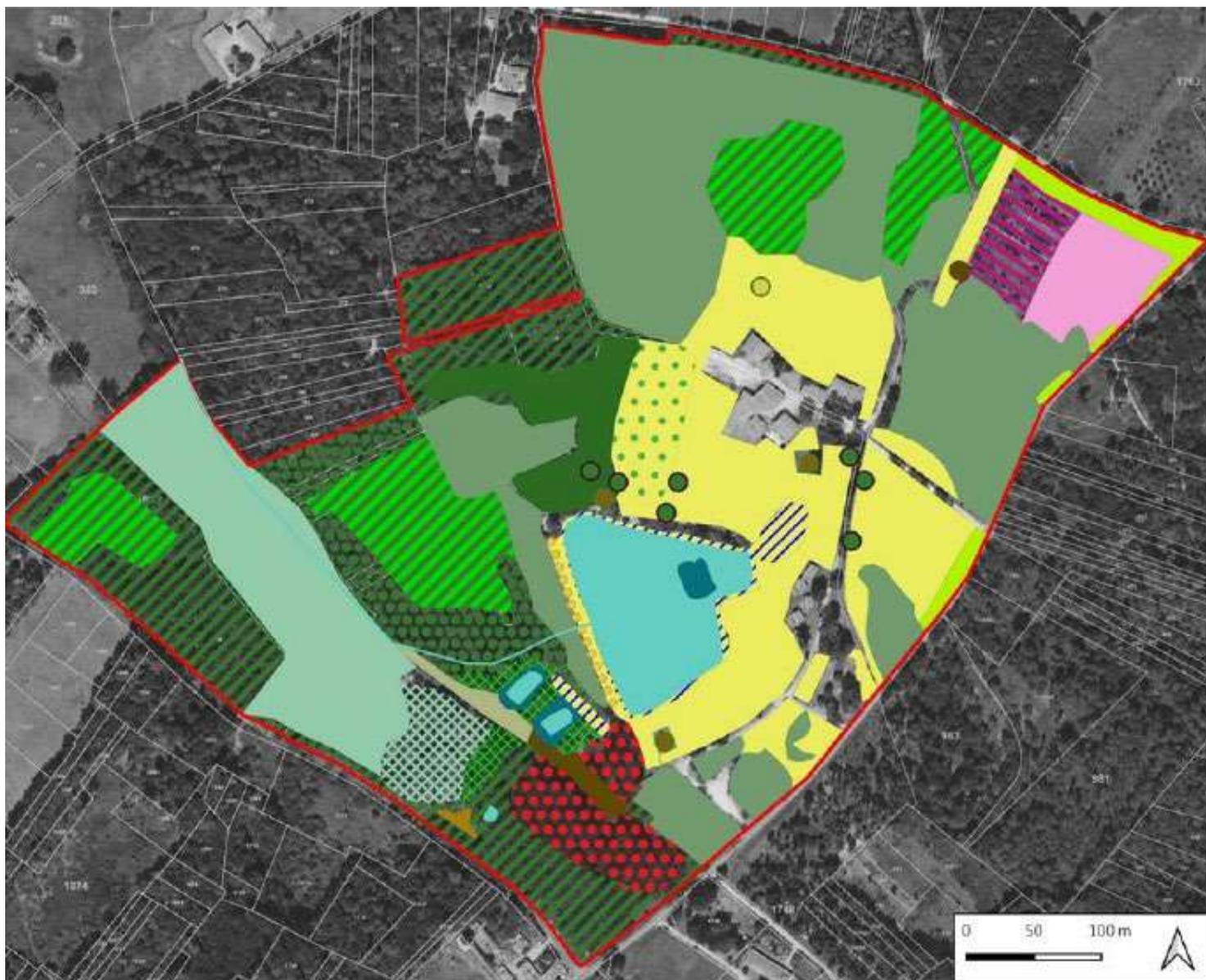


Zonage des ZNIEFF à proximité du site

Source Diagnostic écologique, G. GARBAYE, mars 2023

▪ HABITATS :

Au sein de la zone ULt couvrant le hameau, 22 habitats ont été recensés, 17 sont de faible enjeu écologique intrinsèque, 4 habitats d'enjeu écologique moyen (futaie de Chêne, haies arborescentes, fourrés de Saule roux, prairie humide) et 1 habitat de fort enjeu écologique : lande sèche à Bruyère cendrée qui est d'intérêt communautaire.



Carte de la végétation
Source : Rapport écologique
Gérard Garbaye 2023

Aire d'étude	Fourrés de Saule roux- CC 44.92
Cours d'eau	Ancien verger- CC 83.15/87.1
Plan d'eau- mare- ancienne lagune de traitement des eaux	Taillis de Chêne pédonculé- CC 31.8E55
Prairie et zone enherbée entretenue- CC 81.1	Taillis de Chêne et de Charme- CC 31.8E22
Prairie envahie par le Robinier faux acacia- CC 81.1/83.324	Futaie de Chêne pédonculé- CC 41.55
Prairie humide- CC 37.21	Pinède à Pin maritime- CC 42.813
Friche- CC 87.1	Boisement mixte- CC 43
Lande à Fougère- CC 31.861	Peupleraie- CC 83.3212
Lande sèche à Bruyère cendrée- CC 31.2391	Plantation de Chêne rouge d'Amérique- CC 83.323
Roncier- CC 31.831	Haie arborescente- CC 84.2/41.55
Friche sur ancienne peupleraie- CC 87.2/83.3212	Alignement de Poiriers- CC 84.1/83.15
Broussailles forestières- CC 31.8D	Vieux Châtaignier
	Vieux Chêne liège
	Vieux Chêne pédonculé
	Vieux Poirier

Les boisements naturels

Les boisements naturels sont dominés par la chênaie acidiphile atlantique (Chênaies aquitano-ligériennes sur sols lessivés ou acides ; code Corine Biotopes : 41.55) qui constitue le fond climacique des forêts de la Double.

Elle se présente sous forme de taillis de Chêne pédonculé, soit pur (Taillis-chênaies aquitano-ligériennes sur sols lessivés ou acides ; code Corine Biotopes : 31.8E55), soit sous forme de sous-strate arborescente sous des Pins maritimes adultes, formant un boisement mixte (Forêts mixtes ; code Corine Biotopes : 43). Au Nord-Ouest du plan d'eau, un secteur accueille des arbres plus âgés et se présente sous forme d'une futaie adulte de Chêne pédonculé.

Sur les sols plus frais du versant Est du talweg drainé par le ruisseau s'est développé un taillis de Chêne pédonculé et de Charme (Taillis-chênaies-charmaie aquitaniennes ; code Corine Biotopes : 31.8E22).

On relève enfin la présence d'une ancienne friche et des fourrés de Saule roux (44.92 Saussaies marécageuses) autour des 2 lagunes et sur l'île du plan d'eau. Les fourrés de Saule roux constituent une zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.



Taillis de Chêne et de Charme.



Broussailles forestières.



Fourrés de Saule roux.

On observe dans l'aire d'étude immédiate une douzaine de vieux arbres dont la plus grande partie est formée par le Chêne pédonculé et le Chêne liège. D'autres essences apparaissent moins représentées comme le Châtaignier et le Poirier.

La quasi-totalité des formations végétales citées présente un enjeu écologique faible en tant qu'habitat. Seuls la futaie adulte de Chêne, les haies arborescentes, les fourrés de Saules roux et les vieux arbres constituent des habitats à enjeu écologique moyen.

Depuis la fin des années 1970, avec la réduction, puis la disparition de l'activité agricole, un certain nombre de plantations a diminué la part des surfaces de prairies dans l'aire d'étude immédiate. Il s'agit de plantations de pins maritimes des Landes, de peupliers, de chênes rouges d'Amérique et un ancien verger. La quasi-totalité de ces plantations présente un enjeu écologique faible en tant qu'habitat

Les prairies et les zones enherbées entretenues

Les prairies, qui occupent une part conséquente du site, ont deux origines : elles résultent soit de l'activité agricole, soit de son aménagement en zone de loisir.

Il s'agit de prairies artificielles (Prairies sèches améliorées ; code Corine Biotopes : 81.1), à l'origine semées, fertilisées et exploitées, qui continuent aujourd'hui à être entretenues par une fauche régulière.

Les prairies du site présentent, sur la presque totalité de leur surface, un caractère mésophile, c'est-à-dire correspondant à des conditions d'humidité moyenne. On relève cependant en pied de digue, au Nord-Est du plan d'eau et en bordure de ce dernier, des conditions plus humides qui ont permis le développement d'une prairie humide (Prairies humides atlantiques et subatlantiques ; code Corine Biotopes : 37.21). Elle se caractérise toujours par la présence de graminées : Agrostide stolonifère, Flouve odorante, Houlque laineuse, Pâturin commun, mais aussi de Jonc épars et de Jonc glauque. Elle constitue une zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Le site abrite, outre les prairies et les zones enherbées entretenues, d'autres formations ouvertes comme les friches et des formations semi-ouvertes : lande à Fougère, lande sèche à Bruyère cendrée, roncier.

Ces formations présentent un enjeu écologique faible en tant qu'habitat, sauf la lande à Bruyère cendrée, habitat d'intérêt communautaire, qui possède un enjeu fort.



La prairie artificielle au Nord-Est de la ferme.



La prairie colonisée par le Robinier faux-acacia.



La prairie humide au Nord-Est du plan d'eau.



Une des zones enherbées entretenues.



La friche Nord-Est.



La friche sur ancienne peupleraie.



La lande à Fougère.



La lande sèche à Bruyère cendrée.

Le plan d'eau

Les caractéristiques du plan d'eau et des deux bassins font qu'ils possèdent un enjeu faible comme habitats et que seuls leurs bords (et l'île) sont considérés comme zone humide.

La mare forestière présente un enjeu écologique faible et doit être considérée comme une zone humide.

Le cours d'eau

Drainant la partie Sud-Ouest du site, le cours d'eau qui rejoint le Lary 2 km plus loin, possède un régime intermittent (Cours d'eau intermittents ; code Corine Biotope : 24.16).

Dans l'aire d'étude immédiate, il se présente comme un fossé au sein de la forêt. D'une largeur d'environ 1 m, il se montre relativement encaissé.

Le fort couvert végétal de la forêt qu'il traverse limitant la luminosité qu'il reçoit et son caractère encaissé font qu'au droit de l'aire d'étude immédiate, il n'est pas accompagné par une végétation humide, hormis ponctuellement par quelques Saules roux.



Au droit du site, le cours d'eau présente un enjeu faible.

▪ **FLORE :**

Aucune plante patrimoniale ou protégée n'a été observée dans l'aire d'étude immédiate.

Les données OBV signalaient dans la partie Ouest de l'aire d'étude immédiate, dans le boisement, la présence en 2016 d'une plante d'intérêt : la Campanule étalée (*Campanula patula*). Ce taxon, assez commun, n'est pas protégé mais fait partie des espèces déterminantes ZNIEFF de Nouvelle-Aquitaine. Elle est notée « préoccupation mineure » sur la Liste rouge de la flore vasculaire d'Aquitaine (2018). Cette plante n'a pas été revue lors des investigations de terrain, mais il faut considérer qu'elle peut potentiellement être présente dans le taillis de Chêne pédonculé et de Charme.

Sept espèces végétales d'origine exotique envahissantes, dont trois avérées ont été recensées au sein de l'aire d'étude rapprochée :

Hormis le Robinier au niveau de la prairie qu'il envahit, ces plantes présentent un développement limité qui n'apparaît pas problématique pour l'instant. Il convient cependant de suivre tout particulièrement le développement de la Jussie et de mettre en place rapidement un programme d'éradication.

Synthèse sur les habitats de l'aire d'étude immédiate

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023

Habitat	Code Corine Biotope	Habitat d'intérêt communautaire	Zone humide	Enjeu écologique intrinsèque	Surface en m ² Linéaire en m
Formations boisées					
Chênaie acidiphile atlantique : taillis	31.8E.55	Non	Non	Faible	37 285
Chênaie acidiphile atlantique : futaie	41.55	Non	Non	Moyen	8 485
Chênaie acidiphile atlantique : haie	84.2/41.55	Non	Non	Moyen	4 070
Chênaie-charmaie aquitanaise : taillis	31.8E22	Non	Non	Faible	12 490
Boisement mixte	43	Non	Non	Faible	27 360
Fourrés de Saules roux	44.92	Non	Oui	Moyen	1 445
Broussailles forestières	31.8D	Non	Non	Faible	2 865
Pinède à Pin maritime	42.813	Non	Non	Faible	72 040
Peupleraie	83.321	-	-	-	23 755
<i>Faciès « sec »</i>		Non	Non	Faible	16 135
<i>Faciès « humide »</i>		Non	Oui	Faible	7 620
Plantation de Chêne rouge d'Amérique	83.323	Non	Non	Faible	8 270
Ancien verger	83.15/87.1	Non	Non	Faible	4 735
Formations ouvertes et semi-ouvertes					
Prairie artificielle et zone enherbée entretenue	81.1	Non	Non	Faible	43 560
Prairie envahie par le Robinier faux-acacia	81.1/83.324	Non	Non	Faible	5 630
Prairie humide	37.21	Non	Oui	Moyen	2 855
Friche	87.1	Non	Non	Faible	6 135
Friche sur ancienne peupleraie	87.2/83.3212	Non	Non	Faible	4 700
Lande à Fougère	31.861	Non	Non	Faible	1 180
Roncier	31.831	Non	Non	Faible	1 270
Lande à Bruyère cendrée	31.2391	Oui	Non	Fort	270
Milieux aquatiques					
Plan d'eau et bassins	22.12	Non	Non sauf bords	Faible	12 800
Mare forestière	22.12	Non	Oui	Faible	50
Cours d'eau	24.16	Non	Non sauf bords	Faible	420 ml

▪ FAUNE :

1. Les insectes

Les rhopalocères

Le groupe des papillons diurnes (rhopalocères) constitue en effet un bon indicateur pour la qualité des milieux.

Les espèces contactées forment un cortège de 28 taxons communs, habituel dans ce contexte de boisements et de milieux ouverts.

Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été rencontrée.

Le tableau ci-après présente les 28 espèces contactées dans l'aire d'étude rapprochée ; le nom vernaculaire de celles observées dans l'aire d'étude immédiate est noté en gras (21 taxons).



Argus bleu.

Demi-Deuil.

Aurore.

Myrtil.

Tircis.

Les odonates

7 espèces d'odonates (libellules et demoiselles) ont été contactées dans l'aire d'étude rapprochée, aucune dans l'aire d'étude immédiate.

Ces espèces communes ne présentent pas de caractères de rareté ou d'intérêt particuliers et ne font pas l'objet d'une protection réglementaire.



Agrion élégant.

L'Agrion jouvencelle.

Anax empereur.

Leste vert.

Libellule déprimée.

Trithemis annelé.

Les orthoptères

Les orthoptères – ce groupe comprend les sauterelles, les grillons et les criquets - contactés appartiennent pour la plupart à un cortège d'espèces communes, lié aux milieux prairies et aux boisements. 11 espèces ont été contactées dans l'aire d'étude rapprochée, 8 dans l'aire d'étude immédiate.

Ces espèces ne font l'objet d'aucune protection réglementaire et ne présentent pas de caractère de rareté ou d'intérêt particulier.

Les coléoptères

Les deux espèces de coléoptères patrimoniaux inféodés aux chênes sénescents, à savoir le Grand Capricorne et le Lucane cerf-volant, ont été recherchées. Le Lucane cerf-volant n'a pas été contacté.

Dix Chênes montrant des traces de présence du Grand Capricorne ont été relevés dans l'aire d'étude, sept sur le site du hameau.

Le Grand Capricorne, espèce très commune dans le Sud de la France, est protégé et inscrit aux annexes II et IV de la Directive "Habitats". La forte valeur du Grand Capricorne au niveau national est pondérée au niveau local et régional en raison du caractère commun de ce coléoptère dans la moitié Sud de la France.



Grand Capricorne.

4 des 7 Chênes à Grand Capricorne de l'aire d'étude immédiate.

Carte des insectes les plus sensibles sur le site
 Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



2. Les poissons

Le plan d'eau sur lequel se pratique la pêche abrite un peuplement piscicole habituel, composé de cyprinidés comme la Carpe, le Gardon, la Brème et des carnassiers comme la Perche commune et la Perche soleil, cette dernière étant une espèce invasive.

Pendant quelques années, la société de pêche locale a pratiqué des alevinages de Truite arc-en-ciel et de Brochet ; ces deux espèces ne se sont pas maintenues.

3. Amphibiens

Dans l'aire d'étude rapprochée et dans l'aire d'étude immédiate, seuls **deux taxons d'amphibiens ont été contactés**, tous les deux au niveau du plan d'eau : la Grenouille verte et le Crapaud épineux.

La pauvreté batrachologique s'explique par l'absence de points d'eau permanents en dehors du plan d'eau du site et par la présence de la Perche soleil dans ce dernier, espèce exotique particulièrement vorace.

La Grenouille verte a été contactée (adulte) sur les bords du plan d'eau. Bien que cette espèce fasse l'objet d'une protection nationale partielle, elle est très commune et ne présente pas d'enjeu de conservation significatif. L'espèce, en partie inféodée au milieu aquatique, reste liée aux points d'eau qu'elle fréquente, même si elle possède une capacité de dispersion importante (plusieurs km).

Le Crapaud épineux a été contacté sous forme de têtards dans le plan d'eau. Il fait l'objet d'une protection réglementaire. Relativement abondant en France, il se rencontre partout en Aquitaine. Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN et dans la Liste Rouge Régionale. En saison estivale, l'adulte possède un petit territoire d'environ 40 m², exploré en une nuit, en boisement ou en prairie. La distance avec la zone de reproduction est généralement d'environ 200 m mais peut atteindre parfois 1 km.



Grenouille verte.



Têtards de Crapaud commun

Carte des amphibiens de l'aire d'étude immédiate
Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



4. Chiroptères

Six espèces de chiroptères ont été contactées dans l'aire d'étude immédiate : Barbastelle d'Europe, Murin de Daubenton, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune, Noctule de Leisler ; la première présente un enjeu moyen, les autres un enjeu faible.

Aucun gîte de chiroptères occupé n'a été mis en évidence dans l'aire d'étude immédiate, notamment au niveau des bâtiments et des bungalows. Cependant, **les Chênes de futaie de Chêne et douze vieux arbres s'avèrent potentiellement très favorables** pour fournir des gîtes aux chiroptères.

Le projet devra tenir compte de la présence de ces arbres dans la conception du projet.

5. Reptiles

Le Lézard des murailles a été contacté d'une manière diffuse dans l'aire d'étude immédiate et au dehors. Reptile le plus commun en France et en Aquitaine, il est protégé en France et est inscrit à l'annexe IV de la directive « Habitats ». Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN et dans la Liste Rouge régionale.

Le Lézard vert occidental a été observé au Sud du site, au niveau de la lande sèche à Bruyère cendrée. Il est fréquent dans le Sud de la France et en Aquitaine. Il est protégé en France et inscrit à l'annexe IV de la directive « Habitats ». Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN et dans la Liste Rouge régionale.

Une mue de Couleuvre verte et jaune a été trouvée dans une des granges de la ferme. L'espèce doit fréquenter le lieu pour chasser les rongeurs qu'il abrite. Bien représentée en France (à l'exception du Nord et de la bordure méditerranéenne), il s'agit du serpent le plus commun en Aquitaine. Elle fait l'objet d'une protection réglementaire en France et inscrite à l'annexe IV de la directive « Habitats ». Elle est considérée comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge de l'UICN et dans la Liste Rouge régionale.

La Cistude d'Europe. Un individu juvénile a été observé en insolation le 19 septembre 2022 en bordure du plan d'eau. La cistude est une espèce à large répartition qui occupe en France quatre grandes zones géographiques, dont le Grand Sud-Ouest. Elle se montre assez commune en Aquitaine et bien représentée en Gironde. Ce taxon est protégé en France et inscrit au annexes II et IV de la directive « Habitats ». Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN et « quasi menacée » dans la Liste Rouge régionale. Elle l'objet d'un plan national d'actions (Plan d'actions Cistude d'Europe - 2020 ; En cours) et constitue une espèce déterminante ZNIEFF sous condition en Aquitaine.



Cistude d'Europe.



Couleuvre verte et jaune.



Lézard des murailles.

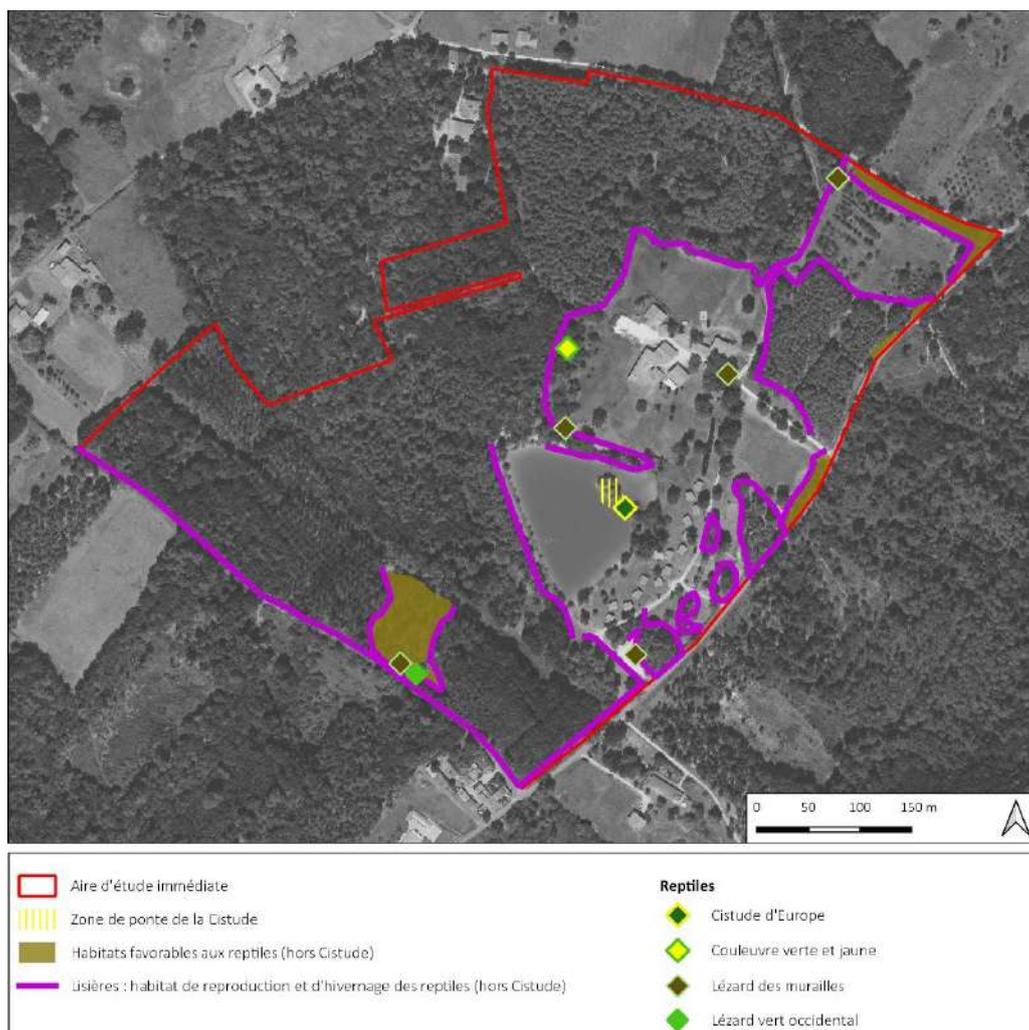


Lézard vert (S. Latapie).

En fait, les boisements fermés et les fourrés s'avèrent assez peu favorables aux reptiles (hors Cistude). Les milieux favorables sont ici les lisières, la lande sèche à Bruyère cendrée et la friche sur ancienne peupleraie.

Carte des reptiles

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



Les investigations de terrains menées en 2022 dans le cadre du volet faune flore de l'étude d'impact n'ont pas permis de contacter la cistude. Lors des visites de juin à début septembre 2023, aucun individu n'a été contacté lors des investigations (ce qui est normal pour les adultes qui ne sont quasiment plus visibles à partir de juillet), aucune ponte n'a été trouvée et plus largement aucune trace de présence de l'espèce. Les observations de terrain ont montré :

- L'absence de caches et d'habitats de repos, notamment d'insolation (branches ou troncs surplombant l'eau) ;
- L'absence de vase et de végétation hélophytique suffisamment développées pour permettre à l'espèce d'utiliser le plan d'eau comme habitat d'hivernage. Comme le précise « Accompagner la prise en compte de la Cistude d'Europe dans la mise en œuvre de la séquence ERCA » : « L'hivernation en effet se déroule de novembre/décembre à février/mars et s'effectue la plupart du temps sous l'eau. L'espèce recherche des zones de végétation dense (saulaies, cariçaies, roselières) présentant une bonne épaisseur de vase dans laquelle les

animaux peuvent s'enfouir en cas de baisse importante des températures, afin de bénéficier de conditions thermiques stables ».

- Qu'aucune trace de pontes, et notamment de pontes prédatées, n'a été observée. Pourtant, les bords du plan d'eau et leurs abords sont très dégagés et permettent des observations dans de bonnes conditions. En particulier, l'extrémité Nord-Ouest du site présente une exposition favorable Sud/Sud-Est, et des zones de terrain presque nu (avec un substrat argilo-limoneux).



Absence de poste d'insolation sur les bords du plan d'eau.



Promeneurs avec chiens.

Plus globalement, outre par des promeneurs de chiens, les bords du plan d'eau sont fréquentés par des joggeurs, des promeneurs et des pêcheurs. Cette fréquentation apparaît difficilement compatible avec le maintien d'une population pérenne de Cistude sur le site, l'espèce étant particulièrement farouche.

Seule l'île montre des conditions qui pourraient lui permettre d'accueillir des pontes. Une visite sur l'île a été effectuée et aucune trace de ponte n'a été observée. Ajoutons que la végétation arbustive est fortement développée et qu'une grande partie de l'île se trouve ainsi à l'ombre ; les zones potentiellement propices aux pontes occupent en fait une surface très réduite.

Les deux lagunes utilisées autrefois pour l'assainissement ne montrent aucune trace de présence de Cistude. Ceci apparaît logique au regard de leurs berges abruptes, peu accessibles à l'espèce, à leur assèchement assez rapide dans l'année, et à leur caractère très ombragé résultant de l'inclusion au sein de la végétation arbustive et arborée.

En conclusion, il ne semble pas possible qu'une population de Cistude soit présente sur le site car :

- L'hivernage n'apparaît pas possible du fait de l'absence de vase et de végétation hélophytique ;
- La fréquentation du site constitue un facteur de dérangement limitant important ;
- L'absence de poste d'insolation et de repos constitue également un facteur limitant important ;
- Bien que l'espèce soit discrète, l'absence d'observations d'individus, hormis l'individu de septembre 2022, ou de toute autre trace de l'espèce, me semble aller dans le sens de mon hypothèse.

6. Oiseaux

Le cortège avien rencontré dans l'aire d'étude rapprochée apparaît classique pour l'environnement dans lequel il s'inscrit. Il compte 39 espèces et 32 dans l'aire d'étude immédiate (dont 28 nicheurs, 25 protégés et 21 nicheurs et protégés) et se trouve essentiellement inféodé à trois types de milieux :

- **Les boisements.** Ce sont des oiseaux sylvicoles ou simplement liés à la présence d'arbres : Buse variable, Fauvette à tête noire, Geai des chênes, Grive musicienne, Mésange charbonnière, Pic épeiche, Pinson des arbres, Rouge-gorge, Pigeon ramier, le Troglodyte mignon... Le peuplement est plus ou moins diversifié en fonction du type de boisement ; celui de la futaie de chêne apparaît le plus varié, celui des plantations de Pin et la Peupleraie les moins riches.
- **Les espaces semi-ouverts**, correspondant ici à la lande sèche à B, avec le Bruant zizi, l'Hypolaïs polyglotte, le pouillot véloce, la Fauvette grisette, la Linotte mélodieuse, la Fauvette pitchou et l'Engoulevent d'Europe.
- **Les espaces ouverts** (prairie artificielle, zones enherbées entretenues, friche) avec le Tarier pâtre, la Pie bavarde, la Corneille noire, le Faucon crécerelle. On notera que l'entretien régulier des prairies et zones enherbées sur le site empêche les oiseaux prairiaux de nicher. Ces espaces sont utilisés pour l'alimentation. Dans ces espaces ouverts, on peut également considérer ceux liés au bâti et aux aménagements de loisirs (espaces anthropisés) qui accueillent la nidification de la Bergeronnette grise et du Rougequeue noir.

Deux oiseaux patrimoniaux ont été contactés dans l'aire d'étude rapprochée, quatre dans l'aire d'étude immédiate.

- **Le Chardonneret élégant** a été contacté nicheur dans un des arbres planté à proximité des bungalow et dans la haie Nord-Est. Ce passereau protégé commun possède des effectifs en déclin en France. Il est noté « vulnérable » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN. Il est encore très présent en Aquitaine, mais y connaît aussi un déclin modéré. Il présente un enjeu local moyen.
- **Le Serin cini** a été contacté nicheur dans un des résineux planté à l'est du site sur une des zones enherbées et dans un autre résineux de la haie Nord-Est. Ce passereau protégé commun possède des effectifs en déclin en France. Il est noté « vulnérable » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN. Il est encore bien représenté en Aquitaine, mais y connaît aussi un déclin modéré. Il présente un enjeu local moyen.

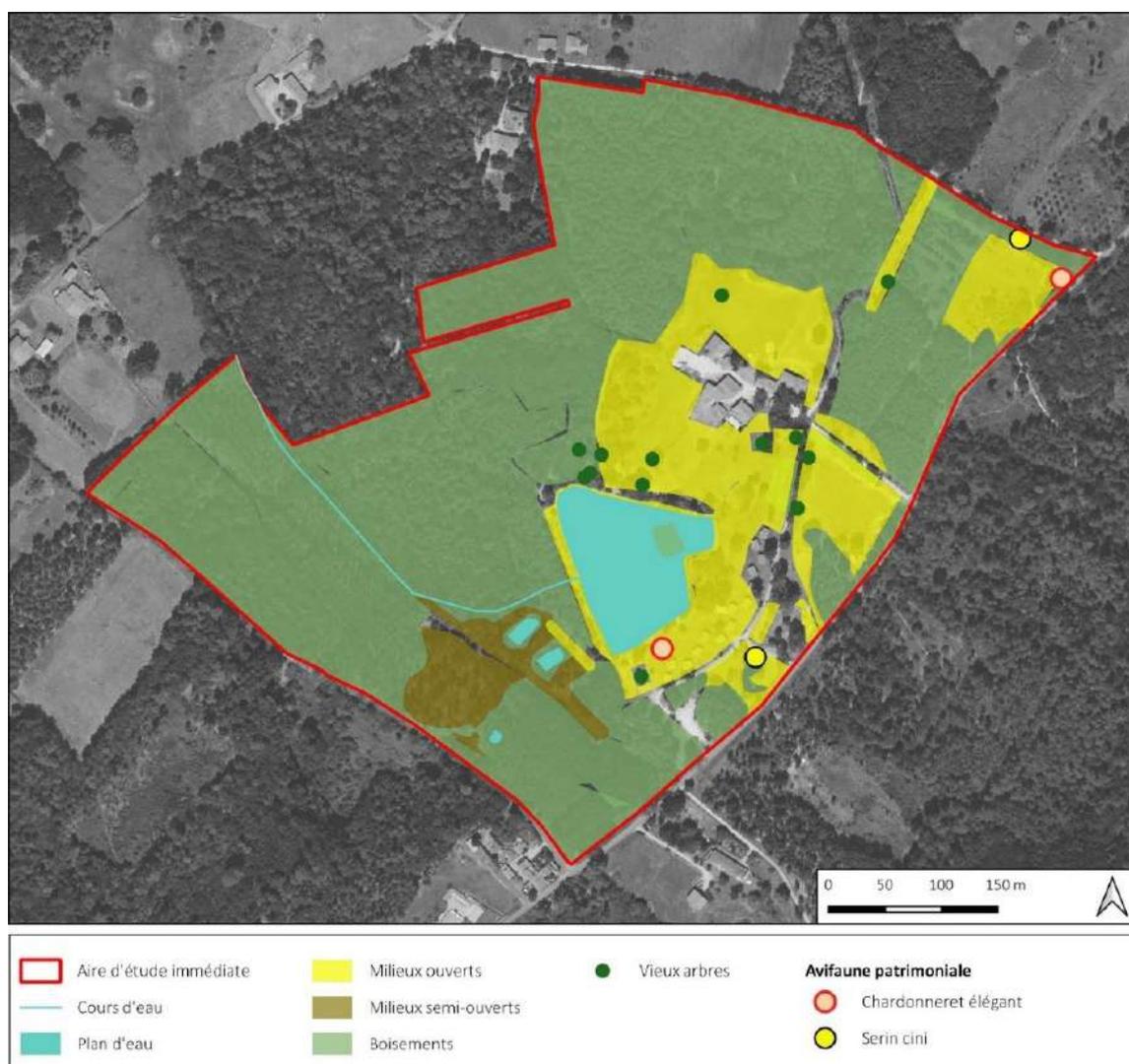


Chardonneret élégant



Serin cini

Carte des oiseaux patrimoniaux de l'aire d'étude immédiate
Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



7. Mammifères terrestres

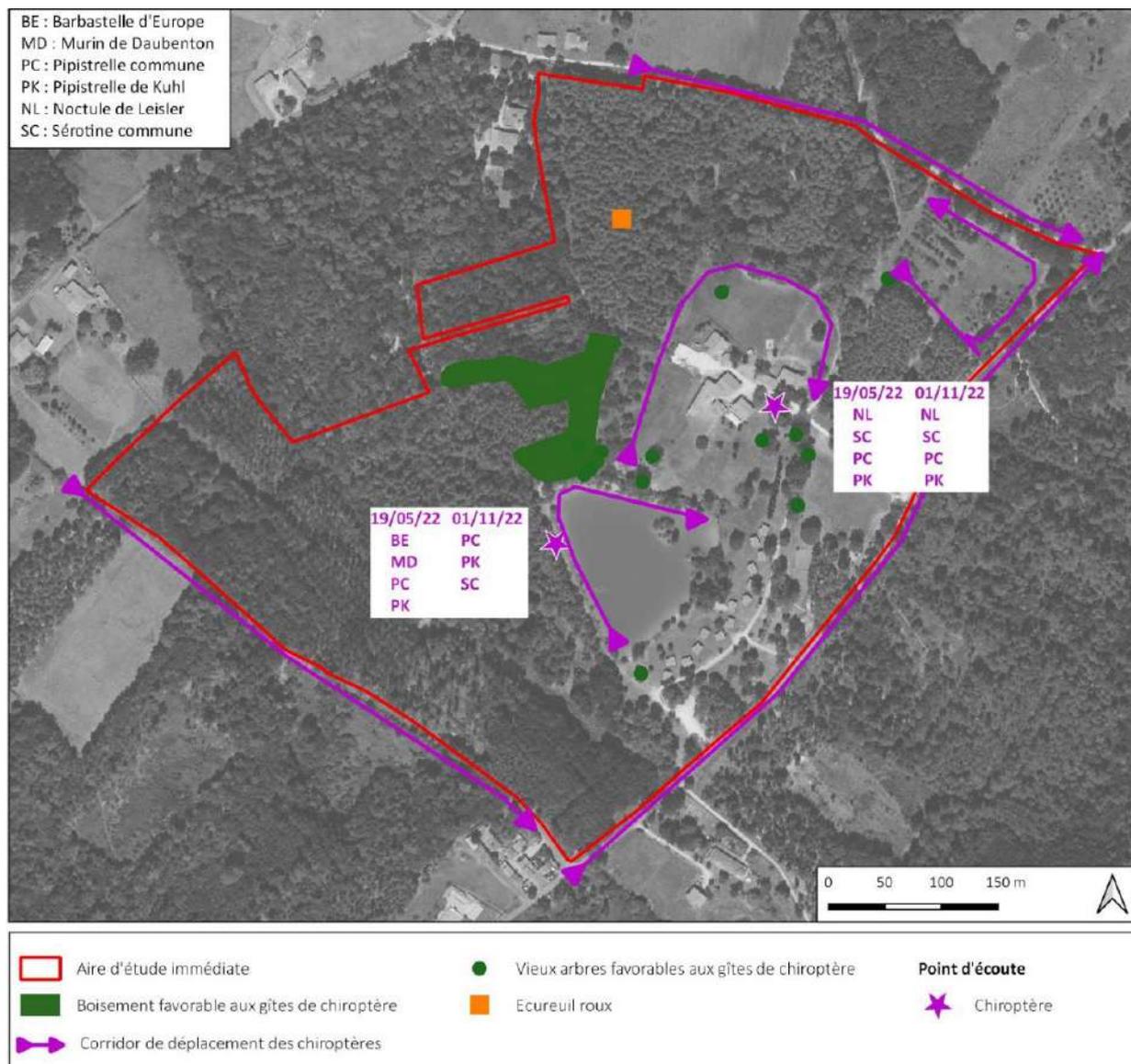
Outre par les micro-mammifères, les mammifères sont représentés par les hôtes habituels des forêts : l'Écureuil roux, le Renard, le Chevreuil, le Sanglier.

Ces espèces sont omniprésentes sur le territoire national.

L'Écureuil roux, très commun dans le massif forestier landais, fait l'objet d'une protection nationale en France. Il a été contacté dans la pinède Nord du site.

Le secteur étant utilisé par l'Effraie pour la chasse, les pelotes de régurgitation retrouvées dans l'une des granges ont permis de déterminer les espèces de micromammifères consommées par le rapace et donc présentes sur la zone.

Carte des mammifères sur le secteur
 Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



8. Les chiroptères

Outre les deux campagnes d'écoutes ultra-sons menées le 19 mai 2022 et le 1er novembre 2022, une visite a été réalisée le 20 décembre 2022 pour un examen des bâtiments et des bungalows et une recherche d'habitats potentiels de chiroptères. Elle a été complétée par une visite sur site réalisée avec l'architecte le 4 juillet et le 2 août 2023 (problème de clefs pour l'accès au four à pain).

Aucun individu, et à fortiori aucune colonie, n'a été contacté lors de cette visite. Les bâtiments du hameau sont tous équipés de sous-plafonds, hormis trois parties : le four à pain, la grange Nord et la grange centrale.

Aucun guano récent n'a été observé. **On peut donc affirmer que les bâtiments et les bungalows ne sont pas utilisés par les chiroptères pour l'hivernage ou la reproduction.**

En fait, la potentialité de gîtes arboricoles sur le site apparaît beaucoup plus développée pour les chiroptères ; les écoutes ultra-sons du 1er novembre 2022 ont d'ailleurs montré une intense activité sociale de la Noctule de Leisler, taxon forestier, lié à un habitat de reproduction.

Même si aucun gîte de chiroptères occupé n'a été mis en évidence, **la futaie de Chêne pédonculé et 12 vieux arbres s'avèrent très favorables pour potentiellement abriter des gîtes.** Ces vieux arbres en particulier présentent des cavités, fissures, décollement d'écorce et trous de Pics propices à l'accueil des chauves-souris.

Les investigations ultra-sons ont été réalisées une première fois le 19 mai 2022. Elles ont mis en évidence 6 espèces de chiroptères : Barbastelle, Murin de Daubenton, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune.

▪ **FONCTIONNALITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

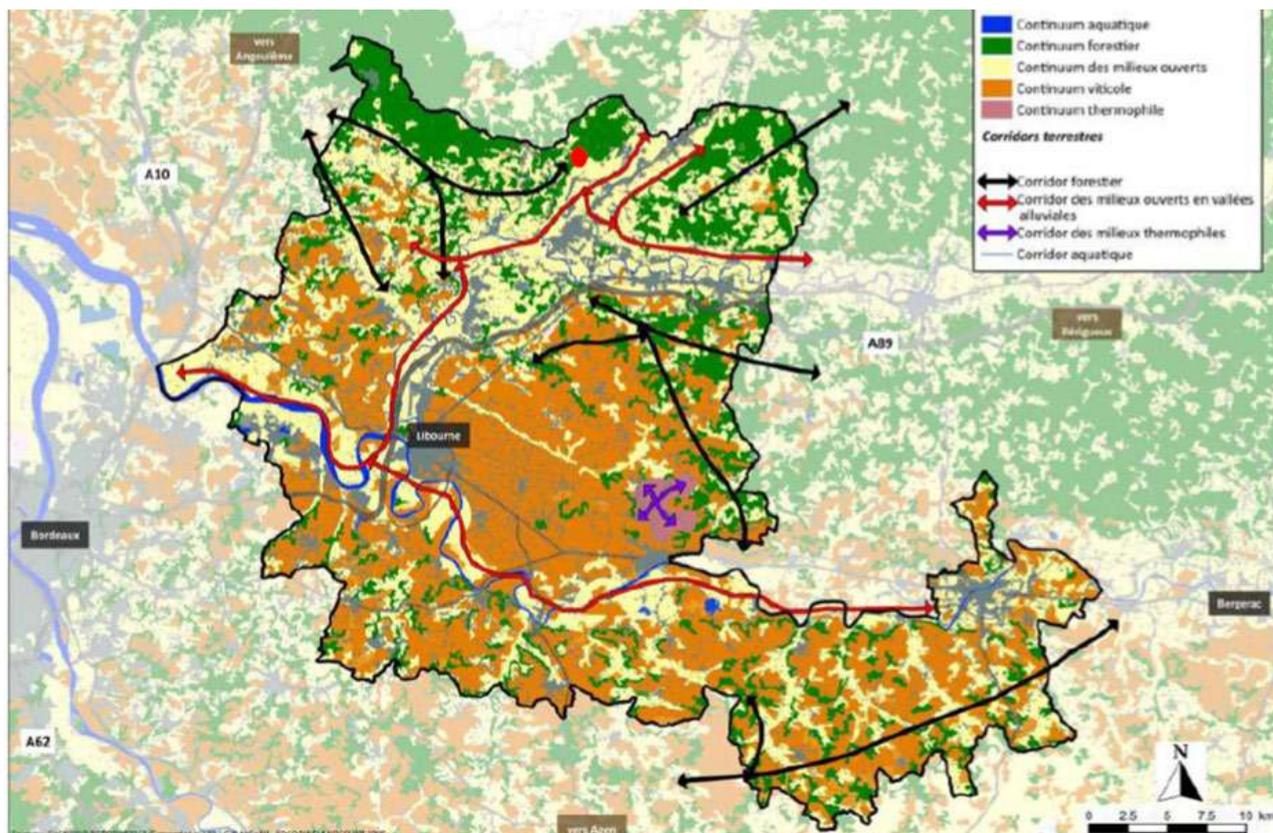
L'état des lieux des continuités écologiques en Aquitaine identifie la partie Ouest de l'aire d'étude immédiate, comme appartenant au réservoir de biodiversité boisé « BCMA3 Massif de la Double Saintongeaise ».

Le Lary et La Dronne constituent des cours d'eau de la trame bleue d'importance régionale. La vallée du Lary constitue un corridor écologique de milieux humides, la vallée de la Dronne un réservoir de biodiversité Système bocager.

Le SCoT du Libournais a été approuvé le 6 octobre 2016 et s'applique à 132 communes dont Lagorce.

Le Massif forestier de la Double et la Double Saintongeaise dans lequel se trouve le site du Maine Pommier est ainsi identifié comme l'un de ces « cœurs de biodiversité majeurs ». Le SCoT précise que ce massif constitue un continuum forestier et assure une fonction de corridor écologique forestier.

Les vallées de la Dronne et du Lary, qui encadrent à environ 1 km le Maine Pommier sont également définies comme « cœurs de biodiversité majeurs », mais également comme corridors aquatiques. La vallée de la Dronne est en outre un « corridor des milieux ouverts en vallées alluviales ».



Carte de localisation des continuums écologiques
Source : diagnostic écologique, G. GARBAYE, mars 2023

Le site du projet se localise dans le massif boisé couvrant les coteaux liés aux vallées de la Dronne et du Lary. Ce massif appartient à un vaste ensemble boisé, celui de la Double saintongeaise, que l'état des lieux des continuités écologiques en Aquitaine identifie comme réservoir de biodiversité boisé « BCMA Massif de la Double Saintongeaise » et le SCoT du Libournais comme « cœur de biodiversité majeur ». Le SCoT précise en outre que ce massif constitue un continuum forestier et assure une fonction de corridor écologique forestier.

Sur le site même, on peut considérer que les boisements participent à l'effet de massif lié à la forêt environnante. Les continuités boisées locales présentent ainsi un intérêt notable et doivent être préservées.

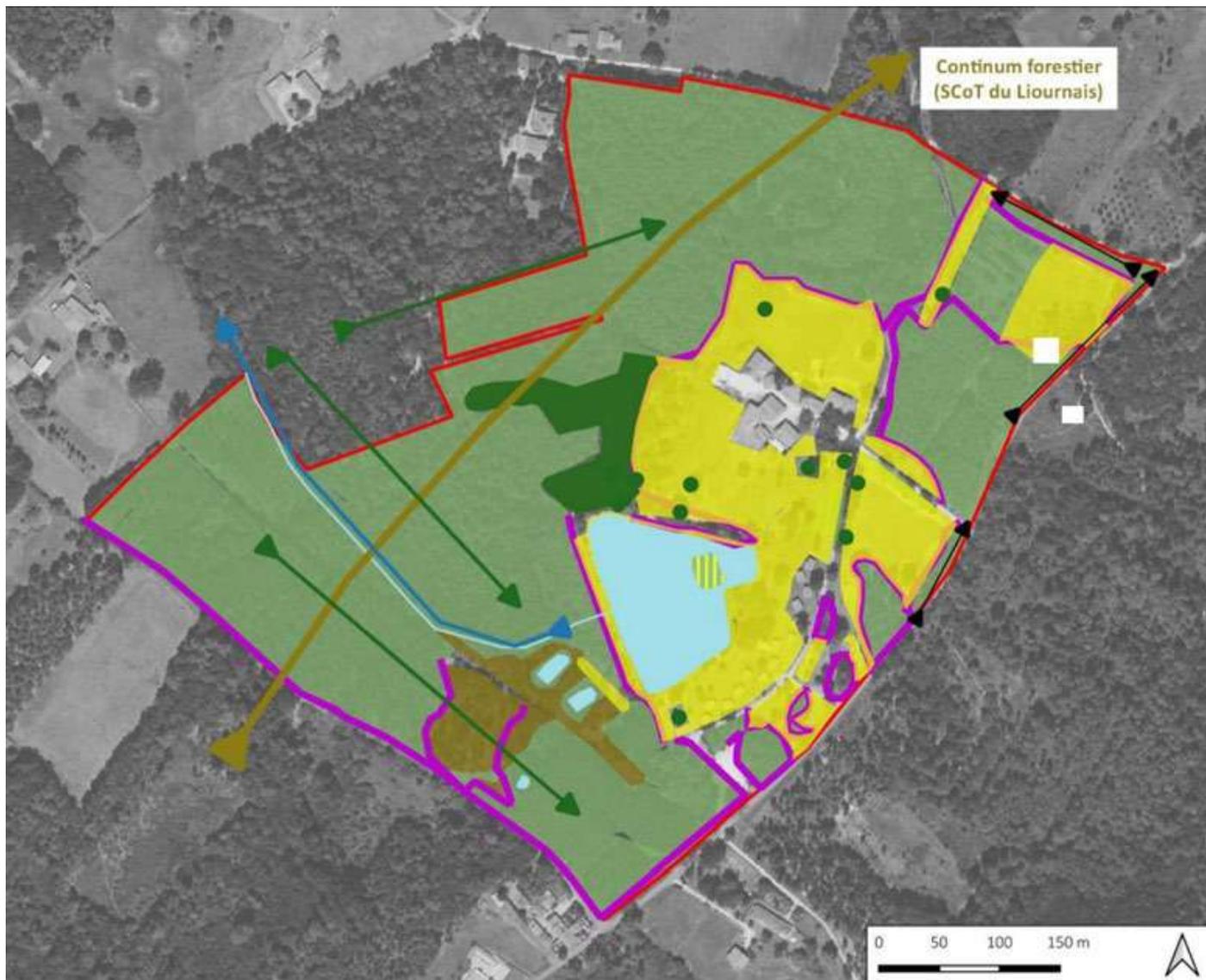
Il faut également relever que les haies du site constituent des corridors écologiques locaux favorables notamment aux déplacements et à la chasse des chiroptères. De même, les lisières, favorables aux reptiles (habitat de repos et de reproduction) et aux déplacements et à la chasse des chiroptères sont également corridors écologiques locaux.

Le ruisseau constitue quant à lui un corridor aquatique local.

On relèvera enfin l'importance :

- De la futaie de Chêne et des vieux arbres, habitats du Grand Capricorne et habitat potentiel des chiroptères arboricoles ;
- De l'île du plan d'eau, habitat probable de reproduction de la Cistude d'Europe.

Fonctionnalités écologiques du site
 Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



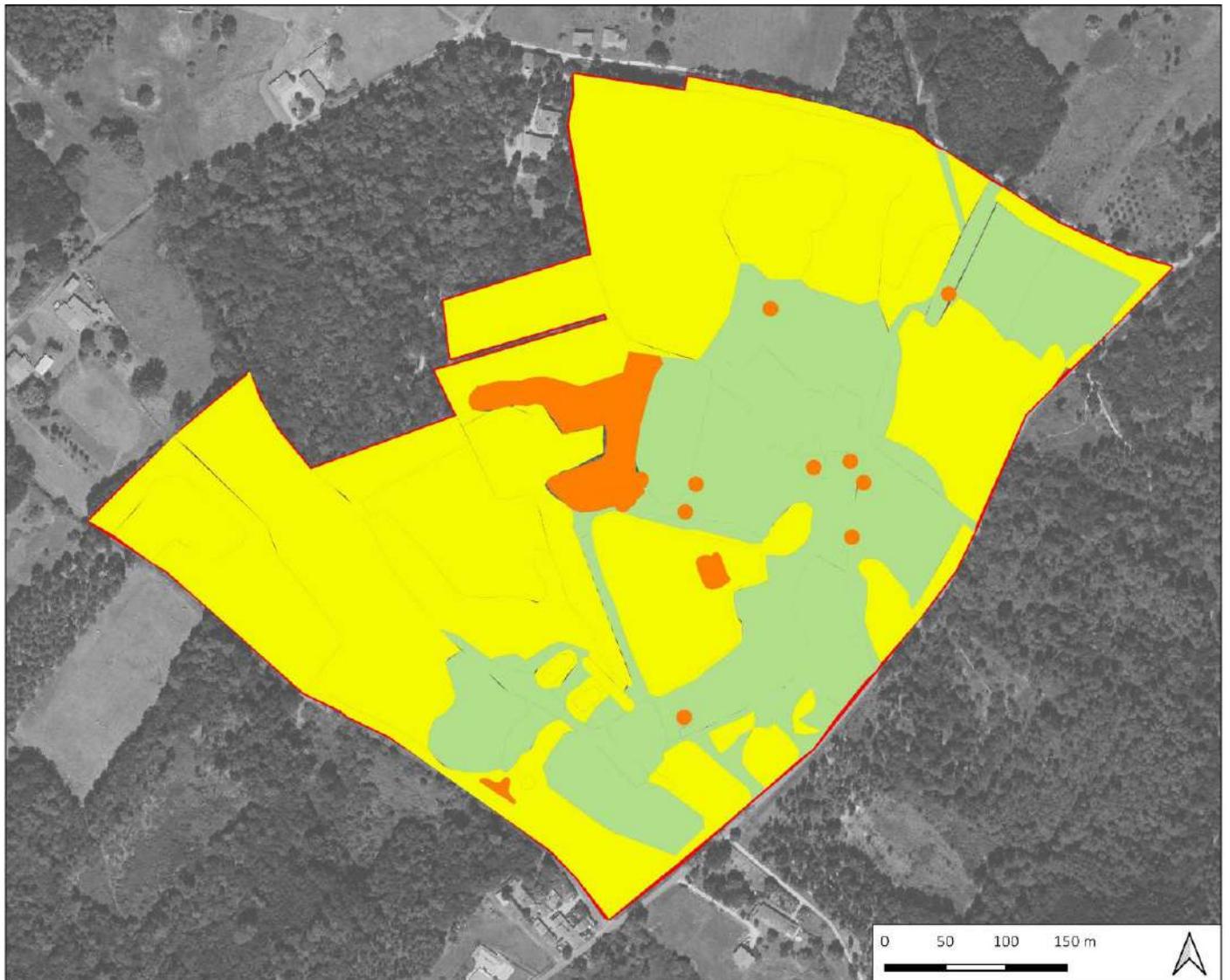
- | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Aire d'étude immédiate | Boisements : effet de massif | Continuité boisée locale |
| Cours d'eau | Boisement et vieux arbres favorables aux chiroptères | Corridor écologique aquatique local |
| Plan d'eau : Habitat de reproduction des amphibiens | Zone de ponte et de repos de la Cistude | Corridor écologique local |
| Milieux ouverts | Lisières favorables aux reptiles | |
| Milieux semi-ouverts | | |

L'aire d'étude présente un enjeu écologique global moyen lié en particulier aux boisements et plus localement aux milieux humides.

Synthèse des enjeux écologiques globaux de l'aire d'étude
Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023

Habitat d'espèce	Superficie (ha) Linéaire (m)	Niveau d'enjeu écologique intrinsèque	Taxons concernés	Niveau d'enjeu écologique global
Chênaie acidiphile atlantique : taillis	3,73	Faible	Cortège avien commun	Moyen Effet de massif
Chênaie acidiphile atlantique : futaie	0,85	Moyen	Cortège avien diversifié, amphibiens et chiroptères	Fort Effet de massif
Chênaie acidiphile atlantique : haie	0,41	Moyen	Cortège avien diversifié avec 2 espèces patrimoniales, chiroptères, reptiles	Moyen Corridor écologique
Chênaie-charmaie aquitanienne : taillis	1,25	Faible	Cortège avien commun, amphibiens	Moyen Effet de massif
Boisement mixte	2,74	Faible	Cortège avien commun	Moyen Effet de massif
Fourrés de Saules roux	0,15	Moyen	Cortège avien commun, amphibiens	Moyen Effet de massif
Broussailles forestières	0,29	Faible	Cortège faunistique pauvre	Faible
Pinède à Pin maritime	7,20	Faible	Cortège avien limité	Moyen Effet de massif
Peupleraie	2,38	Faible	Cortège avien limité, amphibiens pour le Faciès « humide »	Moyen Effet de massif
Plantation de Chêne rouge d'Amérique	0,83	Faible	Cortège faunistique pauvre	Faible
Ancien verger	0,47	Faible	Cortège faunistique pauvre	Faible
Prairie artificielle et zone enherbée entretenue	4,36	Faible	Rhopalocères, orthoptères	Faible
Prairie envahie par le Robinier faux-acacia	0,56	Faible	Rhopalocères, orthoptères	Faible
Prairie humide	0,29	Moyen	Rhopalocères, orthoptères, amphibiens	Moyen
Friche	0,61	Faible	Rhopalocères, orthoptères	Faible
Friche sur ancienne peupleraie	0,47	Faible	Cortège avien limité, orthoptères	Faible
Lande à Fougère	0,12	Faible	Cortège faunistique pauvre	Faible
Roncier	0,13	Faible	Cortège avien commun	Faible
Lande à Bruyère cendrée	0,027	Fort	Cortège avien commun, rhopalocères, orthoptères	Fort
Plan d'eau et bassins	1,28	Faible	Odonates, amphibiens, poissons	Zone en eau : Moyen
			Cortège avien commun, amphibiens 1 espèce patrimoniale : Cistude	Ile : Forte
Mare forestière	0,005	Faible	Amphibiens	Moyen
Cours d'eau	420 ml	Faible	-	Moyen Corridor écologique

Carte des enjeux écologiques globaux de l'aire d'étude
Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



 Aire d'étude immédiate  Enjeu écologique fort  Enjeu écologique moyen  Enjeu écologique faible

Synthèse des contraintes et des enjeux liés aux paysages et milieux naturels

Constat :

	<p>Les paysages :</p> <p>Site d'étude est compris dans le grand paysage « Les franges boisés du Nord » et au sein de l'unité paysagère des marges de la double saintongeaise</p> <p>Paysage d'entre-deux composé majoritairement de forêts, autres structures arborés, vignes et d'une urbanisation ponctuelle en hameau</p> <p>Le site se situe à la jonction de quatre paysages : formations boisées (majoritaires), formations ouvertes, formations semi-ouvertes et milieu aquatique</p> <p>Paysage naturel éloigné à minimum 150m d'une urbanisation limitée répartie en petit hameau</p>
	<p>Les milieux naturels :</p> <p>Hormis la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne aucune zone d'inventaire et de protection dans l'aire d'étude. Partie ouest du site d'étude appartient à un réservoir de biodiversité. Le Lary constitue des cours d'eau de la trame bleue d'importance régionale. Le massif forestier, de la Double et la Double Saintongeaise dans lequel se trouve le site d'étude, est référencé comme cœur de biodiversité majeur par le SCoT du Libournais.</p> <p>Environnement rural à dominante sylvicole du massif boisé. 22 habitats naturels : 17 sont de faible enjeu écologique intrinsèque, 4 habitats d'enjeu écologique moyen (futaie de chêne, haies arborescentes, fourrés de Saule roux, prairie humide) et 1 habitat de fort enjeu écologique (lande sèche à Bruyère cendrée). 5 habitats zones humides selon le critère floristique d'environ 1.2ha. Pas de plante patrimoniale sur le site d'étude. 7 espèces végétales invasives sur le site d'étude.</p> <p>28 espèces de rhopalocères toutes communes – 7 espèces d'odonates toutes communes – 10 chênes montrant traces de Grand Capricorne donc 7 dans l'aire étude immédiate –</p> <p>Plan d'eau abrite peuplement piscicole habituel – 2 espèces d'amphibien communes</p> <p>3 espèces de reptiles donc la cistude mais il s'agit d'un juvénile erratique</p> <p>Cortège avien compte 39 espèces, essentiellement inféodé aux boisements – 2 espèces patrimoniales nicheuses : Chardonneret élégant et le Serin cini</p> <p>12 mammifères communs dont l'écureuil roux faisant l'objet d'une protection nationale</p> <p>6 espèces de chiroptères avec un enjeu moyen (Barbastelle d'Europe) et les autres faible – aucun gîte chiroptère occupé sur site – chênes de futaies et 12 vieux arbres sont potentiellement favorables aux gîtes</p> <p>Continuités boisées locales ont un intérêt notable. Haies constitutives de corridors écologiques locaux favorables au déplacement et à la chasse des chiroptères. Lisières sont des corridors écologiques locaux favorables aux reptiles et déplacements/chasses des chiroptères. Importance de la futaie de chêne et des vieux arbres comme habitat du grand capricorne et habitat potentiel des chiroptères arboricoles. Habitat probable de reproduction de la Cistude d'Europe sur l'île au centre du plan d'eau.</p>
Enjeux pour le projet	
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Concevoir un projet qui respecte les entités paysagères présentes sur le site et aux abords, y compris dans leur diversité	Faible
Préserver les vues dégagées dans les formations semi-ouvertes	Faible
Protection des richesses naturelles patrimoniales et paysagères surtout les espaces boisés	Faible
Eviter la propagation des friches	Faible
Réaliser un projet prenant en compte les enjeux écologiques forts (habitats naturels, reptiles), moyens (habitats naturels, insectes, oiseaux, chiroptères) et faibles	Fort
Eviter la destruction des espèces protégées au regard de leur individu, leurs nids, leurs œufs, leurs habitats de reproduction et de repos	Fort
Préserver les fonctionnalités et continuités écologiques existantes	Fort
Surveiller le développement des plantes invasives	Moyen

2.3 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

2.3.1 Le patrimoine architectural et paysager

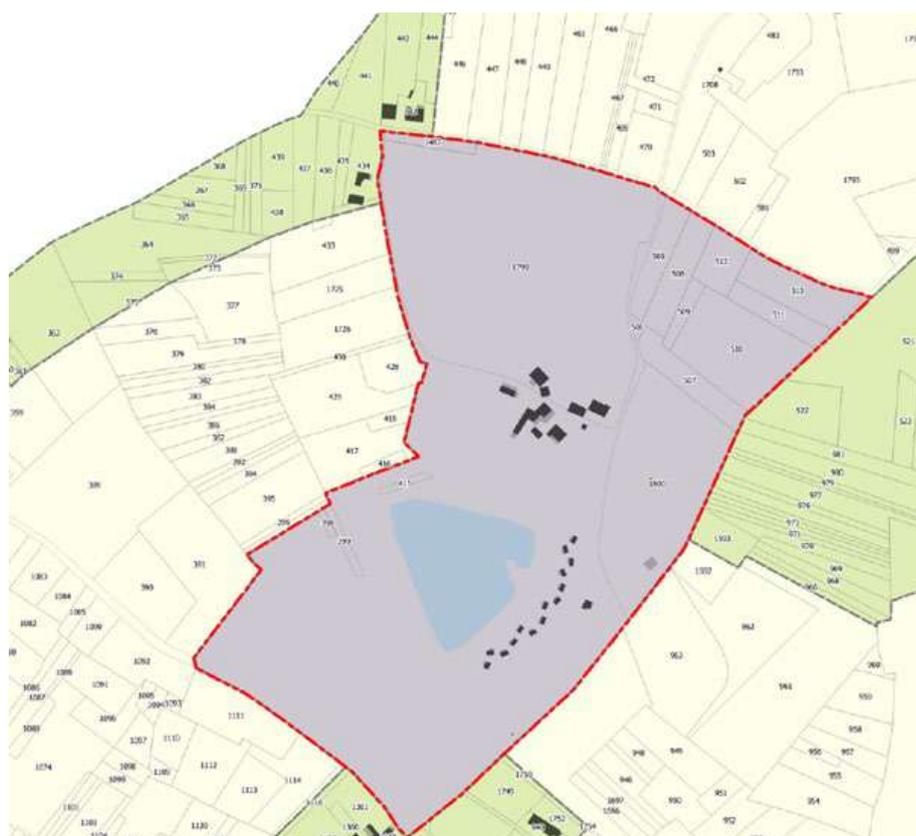
Aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est identifié sur le site. Le SPR le plus proche est situé à Saint-Etienne de Lisse.

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence de monuments historiques au sein de son périmètre ni par une zone de protection au titre des monuments historiques. Le monument historique le plus proche est l'Eglise paroissiale Saint Pierre, édifice datant du XII^{ème} siècle inscrit au titre des monuments historiques en 1925. Cette église est localisée à 2,1 km du site d'étude.

Le site d'étude ne se trouve pas à proximité immédiate d'éléments du patrimoine ayant été inventorié, les plus proches étant : le Moulin à Blé (Minoterie Motard), située à 5,3 km du site dans la commune de Cercoux, et l'Eglise de Saint-Martin-de-Coux située à 5,8 km du site.

Cependant, **le PLU de Lagorce identifie le périmètre du Maine Pommier** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (nouvellement 151-19) comme élément de patrimoine paysager et bâti. La protection couvre la totalité de la zone UL qui couvre le site.

Pièce graphique du règlement de Lagorce
Source : PLU Lagorce



Légende

ZONES URBAINES

UL Zone à vocation d'activités sportives, de loisir, de détente et de loisirs.

--- Zone faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L151-19 Code urbanisme

ZONES AGRICOLES

A Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination

ZONES NATURELLES

N Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination

Le règlement du PLU en vigueur de Lagorce protège ainsi l'ensemble paysager et bâti du hameau de Maine de Pommier, avec une obligation d'entretien et de restauration des éléments bâtis présents sur le site. La pièce écrite du règlement interdit par contre leur changement de destination, ce qui est l'un des points de blocage pour la réalisation du projet agro-touristique « Le Hameau Vert ».

2.3.2 Valeur patrimoniale du site d'étude

Le site du Maine Pommier accueille un hameau composé de bâtiments anciens datant de la fin du XVIII^{ème} siècle. Ce sont l'expression d'une architecture et de méthode de constructions propre au Pays de Gabaye : mélange de pierre, de pans de bois remplis de torchis et enduits à la chaux, tuiles canal en terre cuite)



Photos du hameau

Source : Cabinet 4A



2.3.3 Le patrimoine archéologique

Aucune zone de sensibilité archéologiques n'intercepte le périmètre du site d'étude. Deux zones de sensibilité archéologiques sont recensées à proximité, sur la commune de Chamadelle :

- La Motte, le Brûlé du Nègre : tumulus protohistorique,
- Le Saut-de-Teurlay : motte castrale.



 Zones de sensibilité archéologiques données dans le cadre des documents d'urbanisme

 Site d'étude

Carte zones de sensibilité archéologiques
Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/>

La DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) de la région Nouvelle-Aquitaine a été sollicitée au titre d'une demande d'information préalable conformément à l'article R.523-12 du code du patrimoine. Après examen du dossier, et en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Aucune prescription d'archéologie préventive n'a été visée.

Synthèse des contraintes et des enjeux liés au patrimoine culturel et archéologique	
Constat :	
	<p>Le patrimoine culturel :</p> <p>Aucun élément patrimonial n'est répertorié sur le site ou à proximité immédiate de celui-ci</p> <p>Présence de bâtiments patrimoniaux aux alentours (dont l'Eglise Saint Pierre Classée Monument historique) : pas de servitude à ce titre sur le site d'étude</p> <p>Le domaine du Maine Pommier est répertorié comme site à mettre en valeur et à préserver, sans changement d'affectation</p> <p>Le site présente un intérêt patrimonial au regard des bâtiments du hameau</p>
	<p>Le patrimoine archéologique :</p> <p>Le site n'est pas situé sur ou à proximité immédiate de zones de sensibilité archéologique. Aucune archéologie préventive n'a été prescrite par la DRAC.</p>
Enjeux pour le projet	
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales des bâtiments existants et des paysages sur le site	Fort

2.4 CONTEXTE URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

2.4.1 L'environnement urbain

Occupation des sols sur le site d'étude :

Les photographies aériennes anciennes disponibles sur le site de l'IGN : « remonter le temps » permettent d'étudier l'évolution de l'urbanisation sur le site.

La carte de l'état-major (1820-1866) permet de constater l'existence du hameau du Maine Pommier et de ses constructions du site dès le XIXème siècle. Au fil des siècles, la forêt gagne du terrain sur les parcelles agricoles.

A partir du XIXème siècle, les parcelles agricoles du site ont quasiment disparu pour laisser place à des prairies et des espaces boisés.

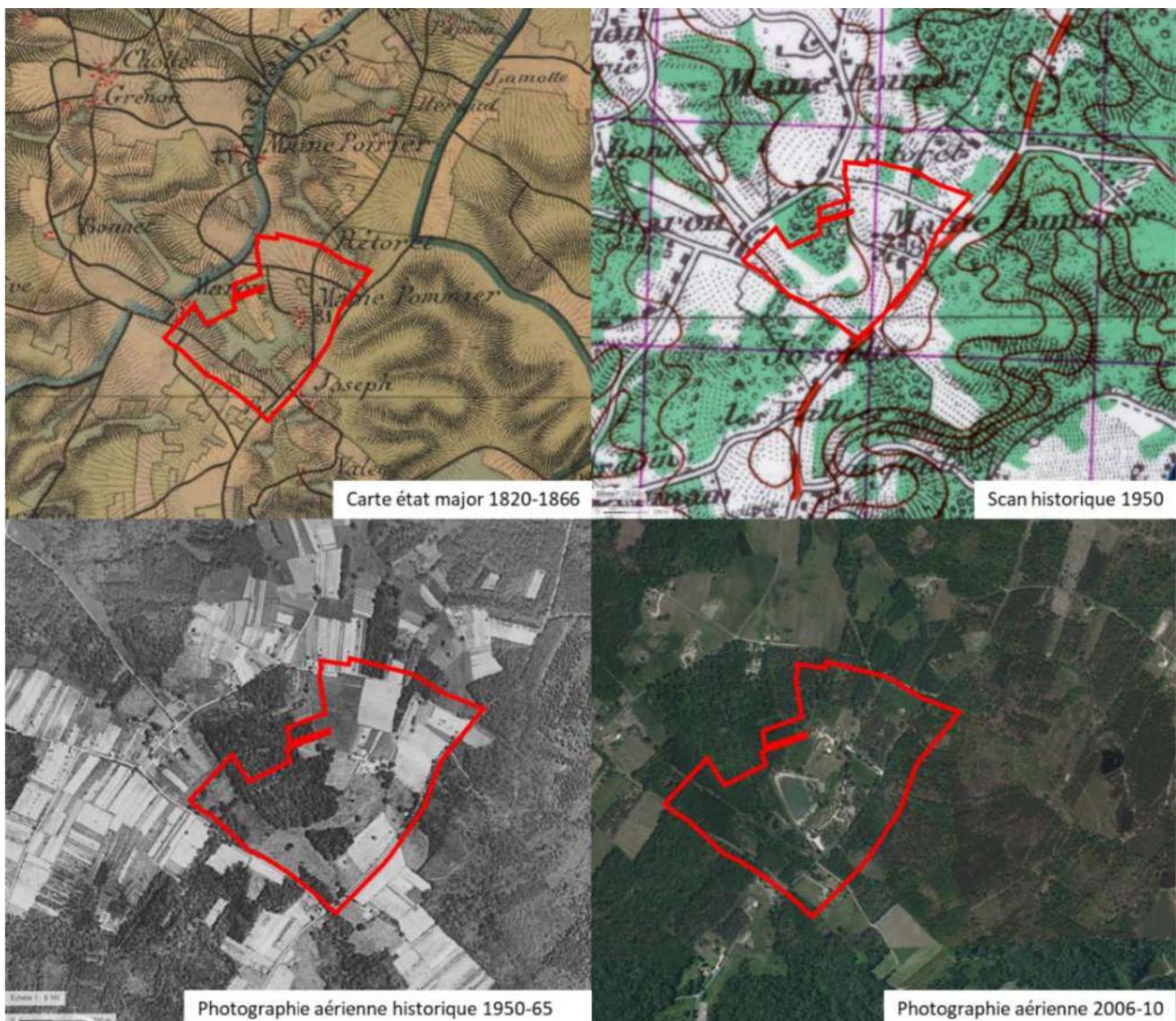
Le site appartenait avant les années 80 à un agriculteur qui exploitait le site de manière multiple : élevage bovin, viticulture, maraichage, ...

Il est entré dans le patrimoine de la collectivité publique dans les années 80. Il a appartenu au SIVOM de l'ancien canton de Guîtres qui a fusionné par la suite avec les communautés de communes de Guîtres, Coutras et Libourne et est devenu à ce jour La Cali.

La collectivité publique a créé le plan d'eau d'agrément, en construisant une digue qui venait bloquer les ruissellements provenant des parties plus élevées de la propriété. Elle a planté les boisements de type pinède à la place de vignes présentes sur site, ainsi que le Verger. Elle a ensuite conçu le centre de loisir, les maisons en bois et des équipements sportifs.

Le site du Maine Pommier avait une triple fonction : centre de loisir, locations touristiques et accueil des services de La Cali.

Les services de La CALI occupaient en effet une partie des bâtiments pour le stockage des engins. Finalement ces locaux n'étaient pas suffisamment bien adaptés pour cet usage, La CALI a donc fait le choix de les déplacer.



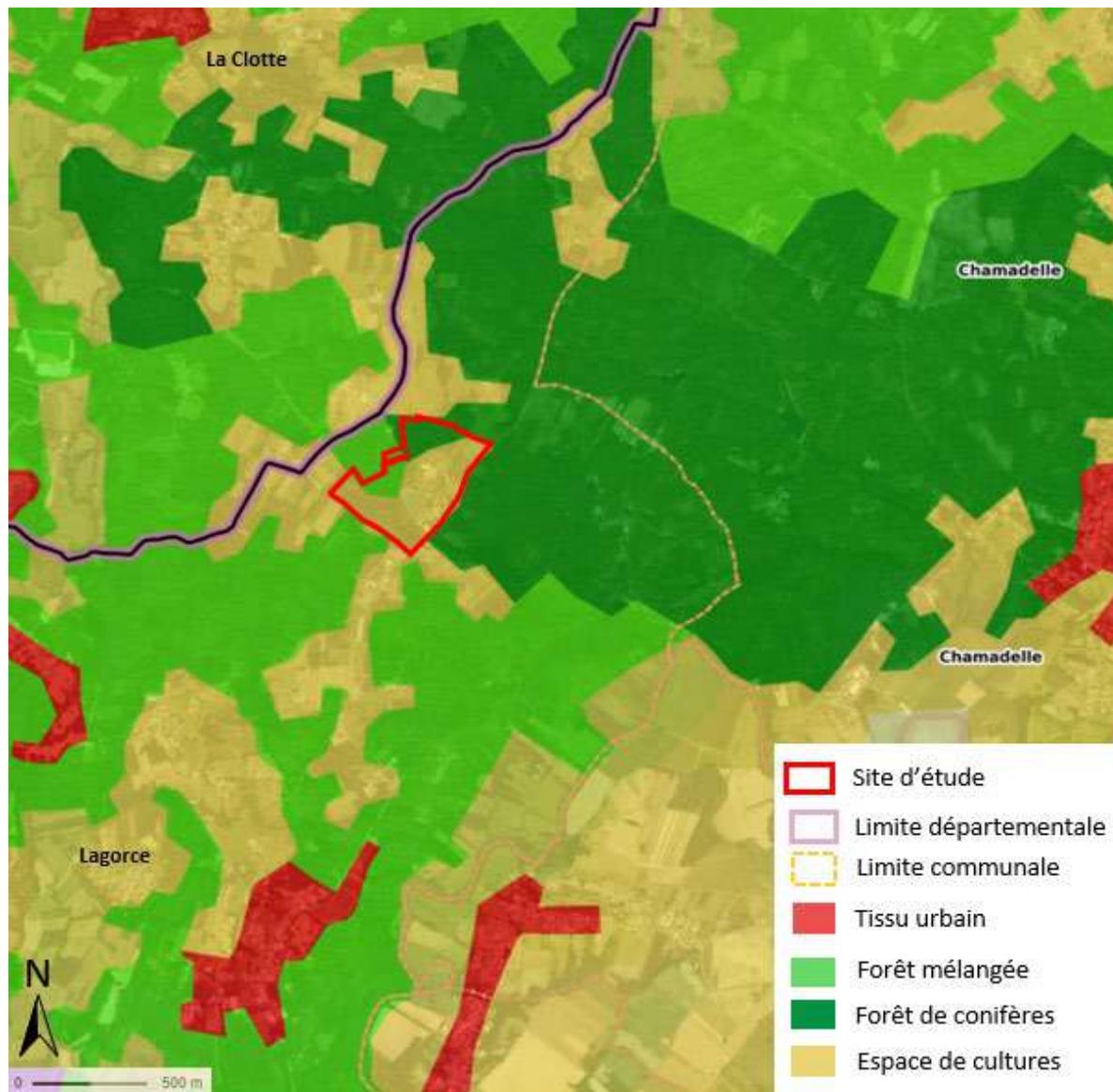
Evolution du site entre 1820 et 2010

Source : remonterletemps.ign.fr

L'exploitation touristique des maisons en bois a cessé dès 2015. En effet, les chalets nécessitaient d'important travaux de remis au goût du jour et de mise aux normes de sécurité (structure) et la gestion hôtelière devenait trop complexe pour l'intercommunalité.

En 2017, La CALI a donc souhaité se séparer de ce domaine et le vendre à un opérateur qui pourrait le remettre en valeur et en assurer l'exploitation. Le projet du Maine Pommier s'inscrit dans la stratégie de développement touristique communautaire qui vise à développer de nouveaux équipements et notamment augmenter la capacité et la qualité de l'hébergement.

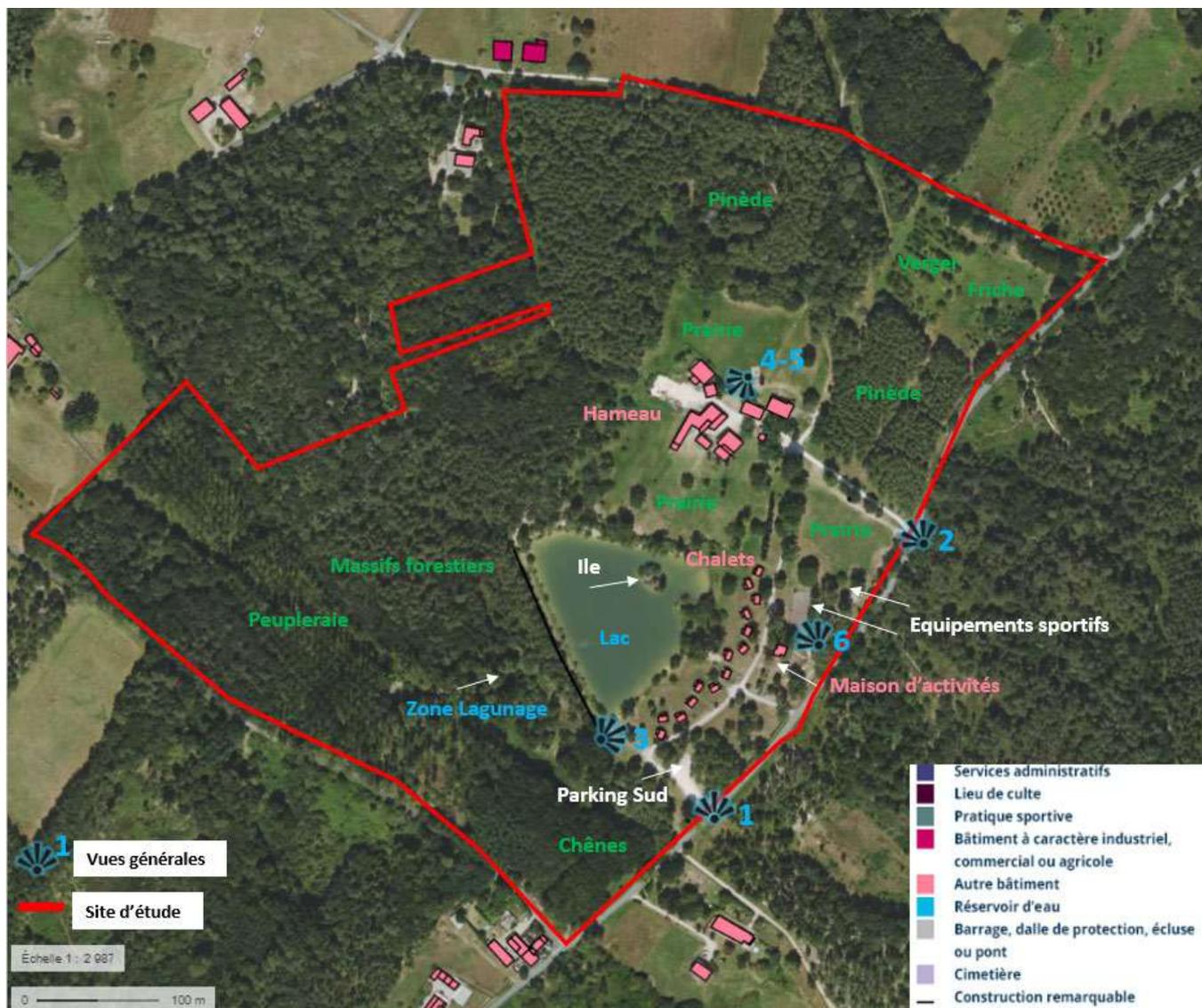
Actuellement, le site d'étude se positionne au Nord-Est de la commune, dans un secteur très peu urbanisé. Selon l'inventaire Corine Land Cover, il est composé d'espaces en de cultures en majorité, et entouré de massifs forestiers.



Occupation du sol

Source : Corine Land Cover, 2018, Fond de carte : Géoportail, 2023

L'emprise de la propriété foncière est d'environ 30 hectares et elle se compose d'un hameau comprenant des maisons à colombages et en torchis (typique du pays Gabaye), d'anciennes granges, de chalets en bois, d'équipements sportifs non entretenus. Le site accueille en son sein un lac, des parcelles boisées, un verger représentant des anciennes variétés fruitières du pays Gabaye.



Le site est structuré autour du hameau et du lac. Le lac comprend une petite île.

Le reste du site est composé d'éléments naturels : des massifs forestiers (pin, peupleraie, chênes), des prairies ouvertes, et d'un verger.

Le site comprend un certain nombre de constructions et d'aménagements plus ou moins entretenus en raison de l'ancienne activité de centre de loisir installées dans les années 80.

Le hameau :

Le hameau comprend 8 bâtiments dont une grange et un parc de jeu au Nord. Ces bâtiments comprennent une cuisine, une salle de restauration, des sanitaires, des salles d'activité, des bureaux, de l'hébergement collectifs.

Le hameau comprend 7 bâtiments dont une grange. Ces bâtiments étaient utilisés pour le centre de loisir jusqu'en 2022 ainsi que pour les services techniques de La Cali. Le bâtiment 1 comprenait les dortoirs et pour le reste des bâtiments (2 à 7), ils accueillait les cuisines, bureaux, vestiaire, espaces de convivialité, salles de restauration, grange, ateliers, entrepôt/garage. L'ensemble de ces bâtiments ont une surface plancher totale de 1591m².

En termes de construction on retrouve :

- Un bâtiment d'accueil
- Un bâtiment avec des dortoirs
- Un bâtiment pour la restauration
- Un bâtiment regroupant différentes salles d'activités pour enfant
- Un vieux four à pain
- Un entrepôt
- Une grange

Vue drone hameau existant

Source : Cabinet 4A



Les maisons en bois :

Quatorze chalets en bois ont été implantés sur la rive est du lac dans les années 80. Leur état est vétuste et une mise aux normes est nécessaire pour leur utilisation. Tous les chalets en bois donnent sur le lac.

Les chalets ont une capacité d'environ 30m² équipés de kitchenette, chambres, salle d'eau et terrasse.



Photographies des maisons en bois

Source : Ma-Géo

Les équipements sportifs :

Il existe à l'Est différents équipements : un terrain de tennis, un minigolf, une cabane en bois et un terrain de boule. Des cheminements permettent de relier les différents aménagements. Un parcours de santé avait été aménagé dans les années 80 mais le mobilier sportif n'ayant pas été renouvelé depuis a disparu.

Le terrain comprend un minigolf en béton entre les arbres permettant un circuit de mini-golf. L'aménagement n'est pas entretenu. Il est situé en limite haute de la route départementale RD133.



Photographie du mini-golf (Source : Ma-Géo)

Un terrain de tennis est implanté à l'est du site. Cet aménagement n'est pas entretenu.



Photographie du terrain de tennis (source : Ma-Géo)

Un chalet en bois d'une surface au sol de 34m², situé à proximité des équipements sportifs, permet l'accueil des enfants pour diverses activités.



Photographie de la maison d'activité

Source : Ma-Géo

Le terrain de jeu :

Au Nord du hameau, un vaste espace dégagé était utilisé comme plaine de jeux. On y trouve en particulier des cages de football et un toboggan.



Photographie de la plaine de jeux

Source : Ma-Géo

2.4.2 L'activité agricole

Sources : PLU Lagorce, Rapport de présentation du SCoT du Grand Libournais, SAGE Isle-Dronne, Rapport développement durable 2020 CALI

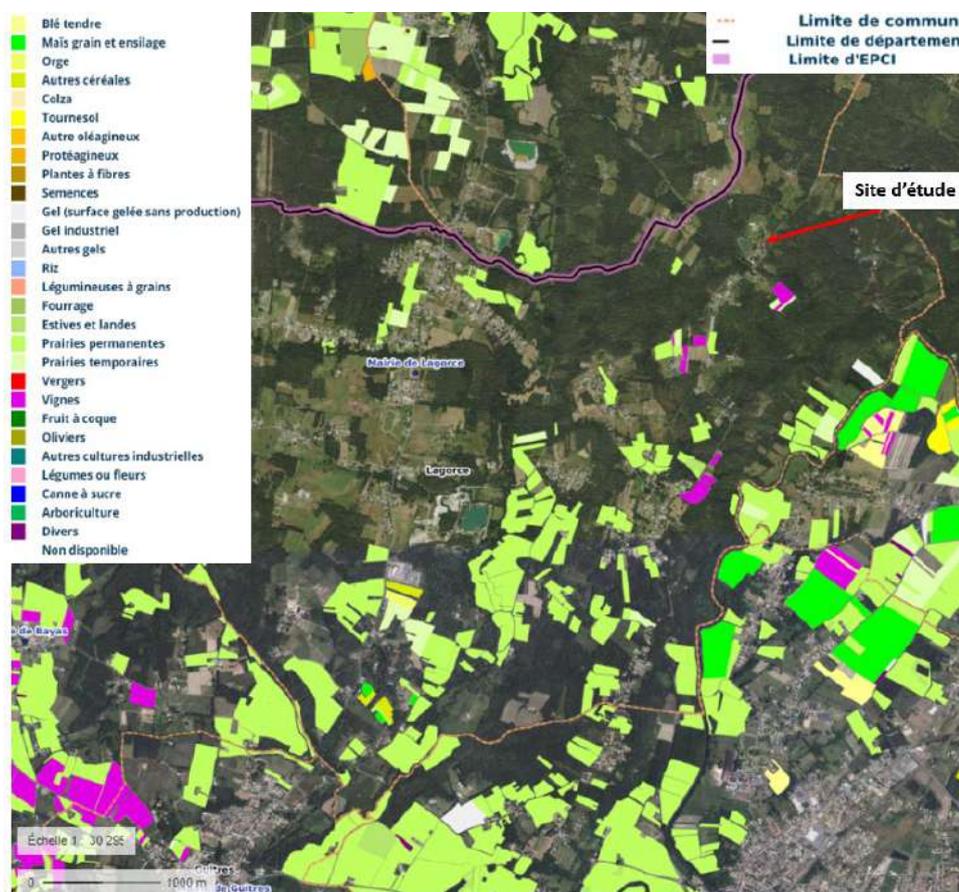
Les franges nord du territoire du Grand Libournais (dont Lagorce fait partie) sont aujourd'hui caractérisées par une agriculture quasiment inexistante avec moins de 5% de SAU. D'après le rapport de présentation du PLU, en 21 ans, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 3 et la superficie agricole utile (SAU) par 2. En 2000, la SAU ne représente plus que 20% de la superficie de la commune. La surface agricole utilisée a diminué aux dépens des terres labourables et au profit de l'urbanisation, du reboisement et du tourisme vert.

Une mutation agricole est donc nécessaire et déjà entamée sur ces territoires afin de ne pas voir leur agriculture disparaître. A l'échelle du territoire libournais, l'agriculture représente 6% des emplois du territoire et 9.9% des entreprises.

A l'échelle du Maine Pommier, l'agriculture était présente jusque dans les années 80. Le site accueillait une poly agriculture : élevage, viticulture,...

Au moment du rachat par le SIVOM de l'ancien canton de Guîtres du site d'étude, il a été décidé par la collectivité de procéder à la plantation d'arbres (pin, verger, peupleraie,...) à la place des vignes ou cultures présentes sur place. Ce changement de destination assumé a été porté par la volonté de créer un centre de loisir de pleine nature.

Registre parcellaire graphique 2021 (Source : geoportail.gouv.fr)



2.4.3 La sylviculture

Source : rapport développement durable 2022 CALI

La filière bois joue un rôle essentiel pour l'économie régionale et locale et place ainsi la région au premier rang des régions françaises pour la production et la transformation de bois.

La commune de Lagorce prend place dans la région forestière de la Double et le Landais. Sur le territoire du SAGE Isle Dronne, l'espace forestier représente 41%. Ce taux de boisement est supérieur à la moyenne nationale (28.6%) et proche de celui de la région Aquitaine (42.2%).

La sylviculture participe à l'économie du territoire grâce à la filière forêt-bois-papier. Les forêts sont majoritairement privées sur le territoire.

2.4.4 La viticulture

La viticulture est un secteur économique prépondérant sur le territoire de La Cali. Le territoire répertorie des appellations mondialement connues : AOC Saint-Emilion, Pomerol, Lussac-Saint Emilion, Montagne-Saint Emilion, Puisseguin-Saint Emilion.

La vigne est présente sur la commune de Lagorce mais de manière minoritaire. La vigne était présente sur le site avant les années 80, mais celle-ci a été retirée dans le cadre de l'implantation du centre de loisir.

2.4.4 Le tourisme

La commune de Lagorce, comme exprimé dans le rapport de présentation du PLU, souhaite développer son attractivité touristique en :

- Valorisant le petit patrimoine communal existant
- Pérennisant le site de Maine Pommier
- Valorisant les zones bâties existantes (l'Eglise du 12ème siècle)
- Pérennisant et permettant une extension du site du Poney club
- Pérennisant et permettant une extension du site de la Ferme aux Oiseaux

Sur la commune de Lagorce, il existe des hébergements touristiques : Hôtel Rose Hill ; Gite LescléfsdeQueyron ; Gite la ferme de Germain ; Gite Quiétude ; Gite Moulin d'Ardouin ; Gite Les Muriers.

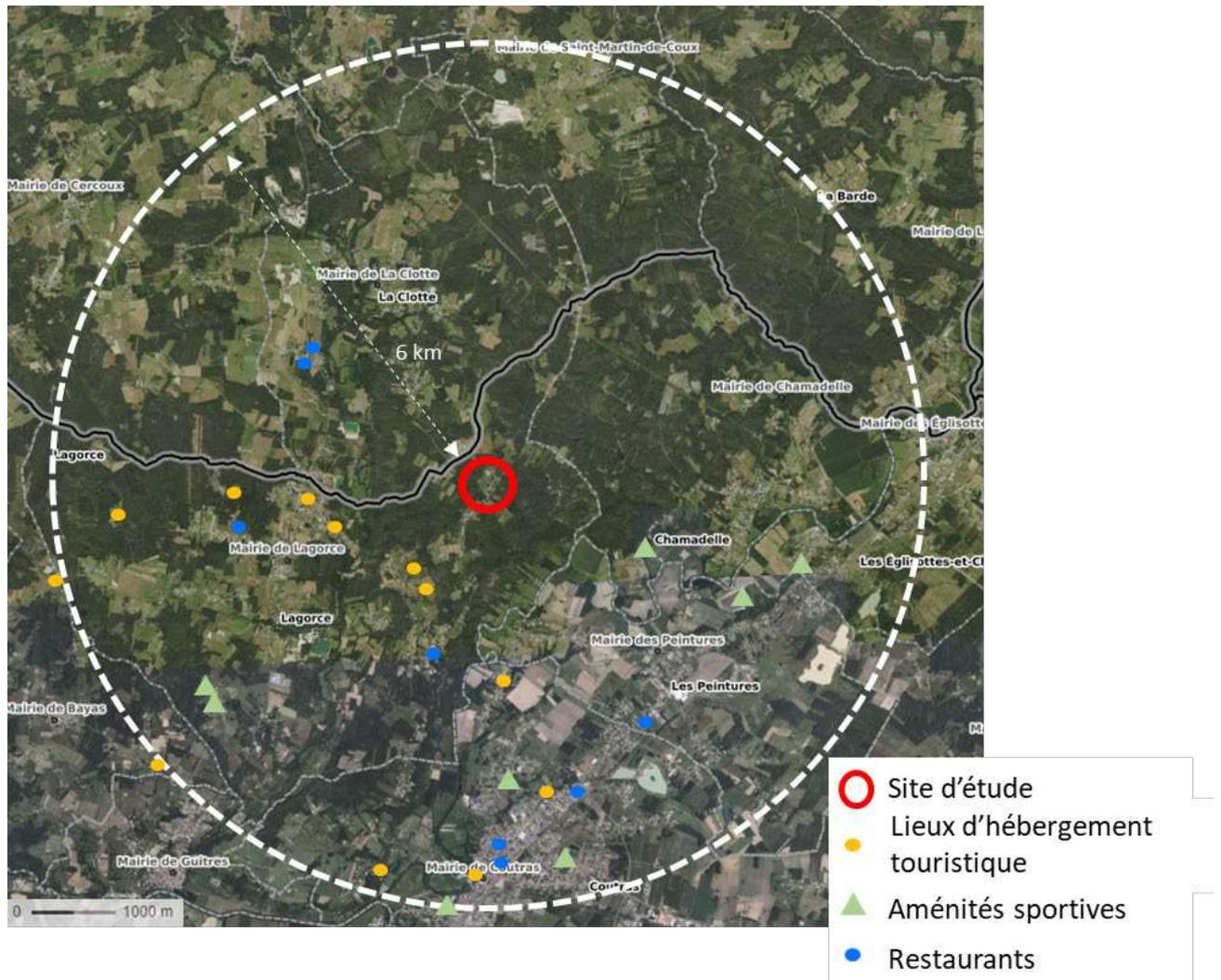
Ces hébergements sont éparpillés sur la commune et tenus par des particuliers. La compétence hôtelière professionnelle n'est pas développée sur la commune.

Dans les communes, situées dans un rayon de 6 km du site d'étude, à minima sept hébergements touristiques professionnels sont présents :

- 12 Hôtels dont 8 à Saint Emilion et Libourne
- 4 campings
- 1 résidence tourisme (capacité 140 personnes)

Répartition des principaux lieux de loisirs et de tourisme sur la commune de Lagorce et les communes avoisinantes

Source : Office du tourisme du libournais, google maps Fond de plan : Géoportail, 2023



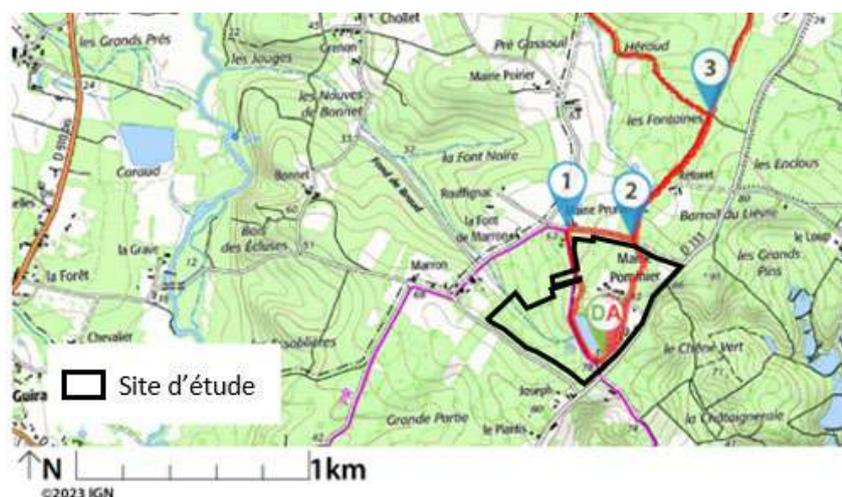
Concernant la restauration, l'offre est limitée sur la commune. En effet, y sont implantés deux restaurants : Un bar-restaurant et un camion-restaurant ouvert trois matins par semaine de 7h30 jusque 13h.

Dans un rayon de 6km autour du site d'étude, à minima 6 restaurants sont présents (sans compter les grandes chaînes de fastfood). Ces restaurants proposent des cuisines variées (pizzeria, brasserie, fast-food, food-truck...).

Il n'y a pas de restaurant « haut de gamme » dans la zone d'étude, beaucoup de milieu de gamme avec des menus de midi. Ainsi, il sera intéressant pour le restaurant envisagé dans le projet de s'adapter à l'offre déjà présente pour proposer un choix différent.

La commune de Lagorce et les communes aux alentours offrent de larges possibilités en termes de randonnées et excursions. Les cheminements ruraux sont au cœur du tourisme naturel. Les principales sont les suivantes :

- Randonnée pédestre ou vélo au départ et à l'arrivée de Maine Pommier via un sentier de randonnée (PR) longeant le côté gauche du lac de Maine Pommier.



- Randonnée au départ et à l'arrivée de l'Abbatiale de Guîtres (à 7km de Lagorce)
- Circuit de Bonzac, autour des différents châteaux (à 13.7km de Lagorce)
- Randonnée pédestre au fil des moulins (départ au Moulin des Porchères à 17km de Lagorce)
- Promenade en canoë sur l'Isle (départ au moulin des Porchères)
- Promenade en water-bike (départ au moulin des Porchères)
- Promenade en vélorail (à Guîtres)
-

Synthèse des contraintes et des enjeux liés au contexte urbain et socio-économique

Constat :

	<p>L'environnement urbain :</p> <p>3 noyaux urbains : Hameau de La Guirande, le bourg de Lagorce et le hameau Montigaud. Le site d'étude se trouve au Nord-Est de la commune dans un secteur boisé, très peu bâti à proximité relative des différents bourgs et pôles urbains qui sont ceux de Lagorce, La Clotte, Chamadelle et Les Peintures</p>
	<p>Les équipements</p> <p>Lagorce bénéficie d'un faible niveau d'équipements publics mais plusieurs équipements (notamment sportifs) existent dans les communes voisines. Le site d'étude accueillait précédemment un centre de loisir. Sa fermeture a été anticipée par la Cali et des futurs centres de loisirs sont prévus.</p>
	<p>Emploi - Economie – Commerce</p> <p>L'emploi est peu développé à Lagorce au regard du faible nombre de commerce, restaurant créant une « ville dortoir ». Le dynamisme commercial est relativement faible. L'activité économique sur le territoire est principalement liée à l'artisanat et aux activités de service.</p>
	<p>L'activité agricole et sylvicole</p> <p>L'activité agricole est caractérisée sur la commune de Lagorce principalement par l'élevage, la sylviculture et la polyculture, connaît une déprise importante avec une diminution de la SAU et du nombre d'actifs agricoles. Exploitation agricole du site du Maine Pommier avant 1980.</p>
	<p>Le tourisme</p> <p>Le tourisme est un axe clé du développement de la commune, et plus largement de l'agglomération du Grand Libournais, de La Cali et du département. La volonté est notamment le développement de l'éco-tourisme, de l'œnotourisme et du tourisme d'itinérance. Ambition de mettre en avant un éco tourisme, un tourisme vert, le « slow tourisme » en faveur de l'environnement.</p>

Enjeux pour le projet à compléter

Enjeux :	Niveau d'enjeu
Participer au développement d'un tourisme durable, respectueux des habitants et du cadre environnemental	Fort
Apporter un complément d'activités sur le territoire de Lagorce pourvoyeur d'emplois et d'aménités complémentaires	Faible
Réhabiliter le site du Maine Pommier aujourd'hui inoccupé pour profiter des aménagements existants et dans le cadre du respect naturel	Fort
Utiliser le potentiel agricole du site pour recréer une activité agricole, créer un dynamisme autour et développer l'offre commerciale pour les habitants de Lagorce	Faible

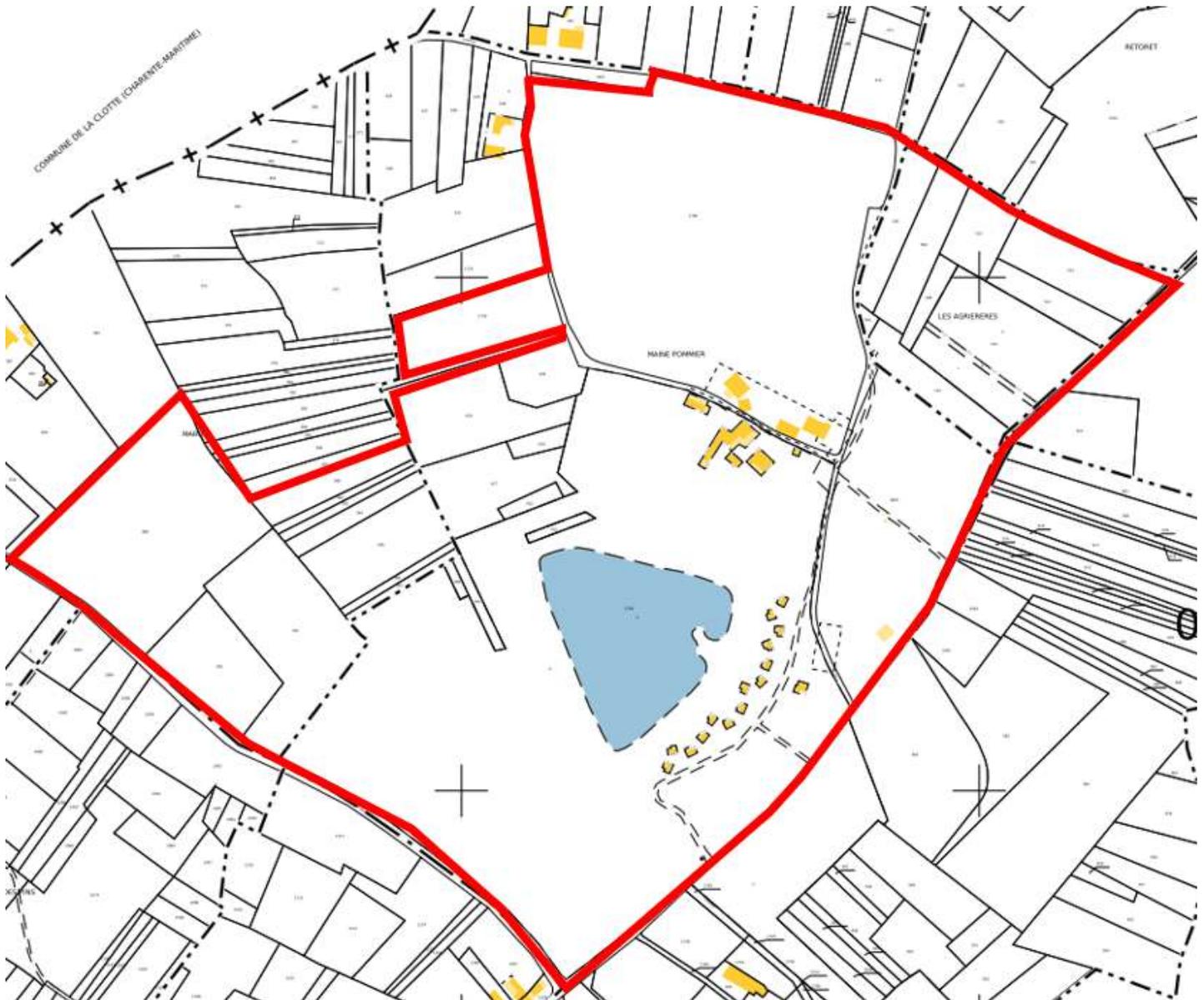
2.5 STRUCTURE FONCIERE

Le foncier du site du Maine Pommier appartient dans son ensemble à La CALI (communauté d'agglomération du Libournais).

L'ensemble de la propriété formant l'unité foncière présente une contenance cadastrale de 29ha 51a 91ca, soit environ 30 hectares.

Comme le montre le plan cadastral ci-dessous, le terrain de la CALI est traversée par des chemins ruraux. Une procédure de déclassement a été engagée afin les céder avec le reste de la propriété (délibération du conseil municipal relative à la désaffectation et l'aliénation des chemins ruraux en date du 29.07.2022).

Section	N°	Lieudit	Surface
C	0388	MARON	00 ha 27 a 30 ca
C	0389	MARON	01 ha 92 a 47 ca
C	0390	MARON	00 ha 57 a 10 ca
C	0391	MARON	01 ha 02 a 20 ca
C	0392	MARON	00 ha 06 a 80 ca
C	0393	MARON	00 ha 07 a 30 ca
C	0394	MARON	00 ha 16 a 55 ca
C	0395	MARON	00 ha 53 a 30 ca
C	0396	MARON	00 ha 06 a 05 ca
C	0397	MARON	00 ha 06 a 00 ca
C	0398	MAINE POMMIER	00 ha 02 a 25 ca
C	0399	MAINE POMMIER	00 ha 06 a 26 ca
C	0415	MAINE POMMIER	00 ha 03 a 80 ca
C	0416	MAINE POMMIER	00 ha 05 a 65 ca
C	0417	MAINE POMMIER	00 ha 47 a 60 ca
C	0418	MAINE POMMIER	00 ha 07 a 05 ca
C	0428	MAINE POMMIER	00 ha 26 a 73 ca
C	0429	MAINE POMMIER	00 ha 67 a 47 ca
C	0505	LES AGRIERERES	00 ha 29 a 10 ca
C	0506	LES AGRIERERES	00 ha 02 a 20 ca
C	0507	LES AGRIERERES	00 ha 33 a 00 ca
C	0508	LES AGRIERERES	00 ha 35 a 46 ca
C	0509	LES AGRIERERES	00 ha 10 a 71 ca
C	0510	LES AGRIERERES	00 ha 96 a 35 ca
C	0511	LES AGRIERERES	00 ha 23 a 75 ca
C	0512	LES AGRIERERES	00 ha 25 a 05 ca
C	0513	LES AGRIERERES	00 ha 44 a 75 ca
C	1726	MAINE POMMIER	00 ha 61 a 62 ca
C	1798	MAINE POMMIER	11 ha 54 a 60 ca
C	1799	MAINE POMMIER	05 ha 89 a 54 ca
C	1800	MAINE POMMIER	02 ha 03 a 90 ca



Extrait du cadastre
Source : cadastre.gouv.fr

2.6 MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Le site d'étude s'inscrit dans un territoire rural et très peu dense. Les polarités principales du secteur sont davantage développées autour des centres urbains comme Coutras et Libourne.

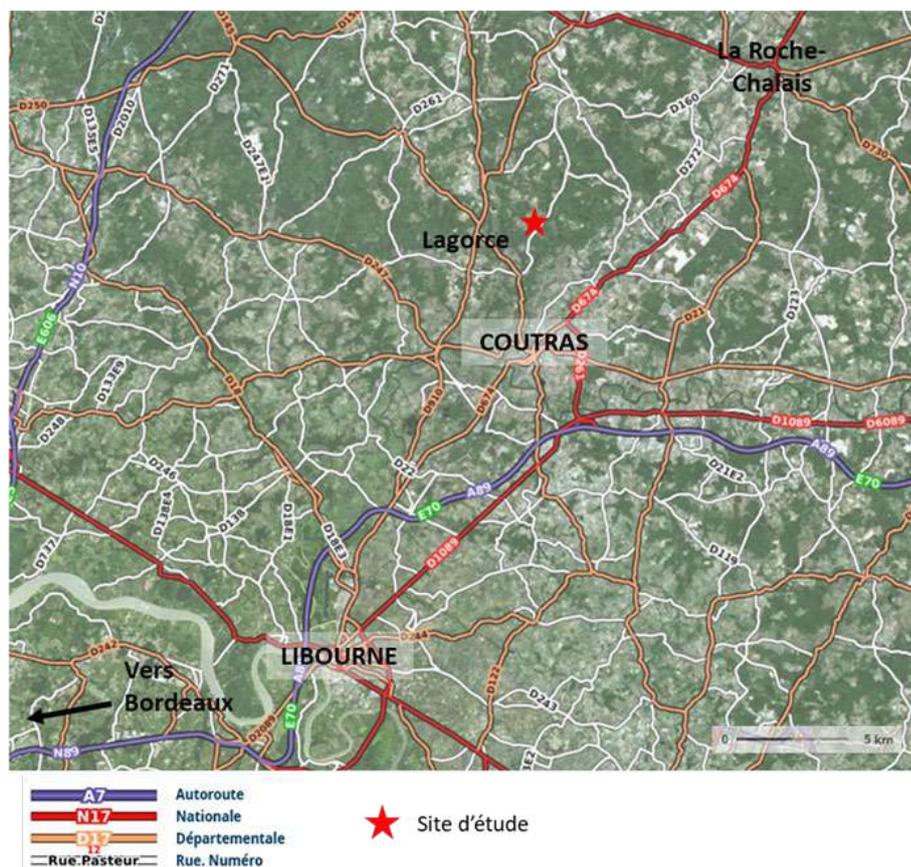
2.6.1 Accessibilité routière

Desserte viaire :

L'autoroute A89, reliant Bordeaux à Lyon, traverse le territoire intercommunal à environ 10 km au sud du site Maine Pommier à Lagorce. C'est un axe stratégique à l'échelle du sud-ouest de la France, très fréquenté et générant un flux de touristes important.

Le site est également à 30km environ de l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux via Orléans, Blois, Tours, Poitiers et Niort. L'A10 surnommée l'Aquitaine est un axe routier majeur (97 255 véhicules par jour en moyenne).

Le territoire proche du site s'inscrit dans un maillage de voies départementales et communales.

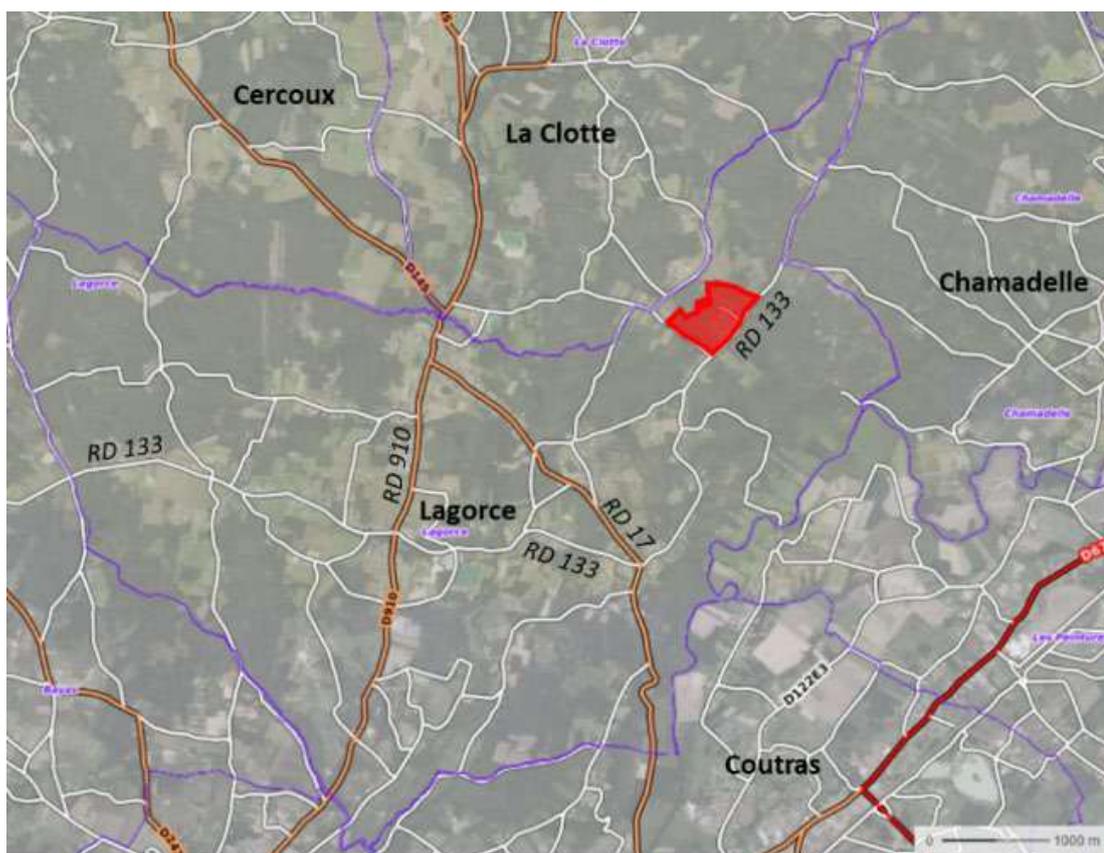


Plan des infrastructures du territoire intercommunal

Source : géoportail.gouv.fr

La commune de Lagorce, se trouve en limite nord du territoire du Grand Libournais et dispose d'une bonne desserte viaire. Elle est en particulier traversée par un tissu de routes départementales :

- **La route départementale RD910** qui fait la liaison entre Libourne et Montguyon.
- **La route départementale RD17**, reliant La Guirande (commune de Lagorce) à Sauveterre-de-Guyenne,
- **La route départementale RD133**, reliant Lagorce à Saint-Seurin-de Coursac à proximité immédiate du site d'implantation
- **La route nationale D674** reliant Angoulême à Saint-Denis-de-Pile à 6.5km du site



	Autoroute		Site d'étude
	Nationale		Limites communales
	Départementale		
	Rue. Numéro		
	Piste cyclable		
	Chemin, sentier		
	Escalier		
	Bac		

Plan des infrastructures routières du territoire communal

Source : Géoportail

Le site d'étude en lui-même est desservi par la route départementale 133, longeant son périmètre à l'est. A proximité du site, la RD133 est composée d'une bande enrobée simple d'environ 5 mètres de chaussée avec des fossés.

Le périmètre d'étude s'appuie :

- Au Nord par un chemin communal non goudronné desservant une habitation isolée située à l'Ouest du site. Le chemin au Nord est peu emprunté, les habitations qu'il dessert à l'Ouest du Maine Prunier ont un autre accès par la route de Marron. Le chemin communal possède des fossés.
- Au Sud par une voirie communale en enrobés desservant les hameaux Marrons et Maine Poirier. Cette voirie possède des fossés.



Photographie voirie communale Nord

Source : Ma-Géo



Photographie voirie communale Sud

Source : googlemaps

Accès au site et desserte interne :

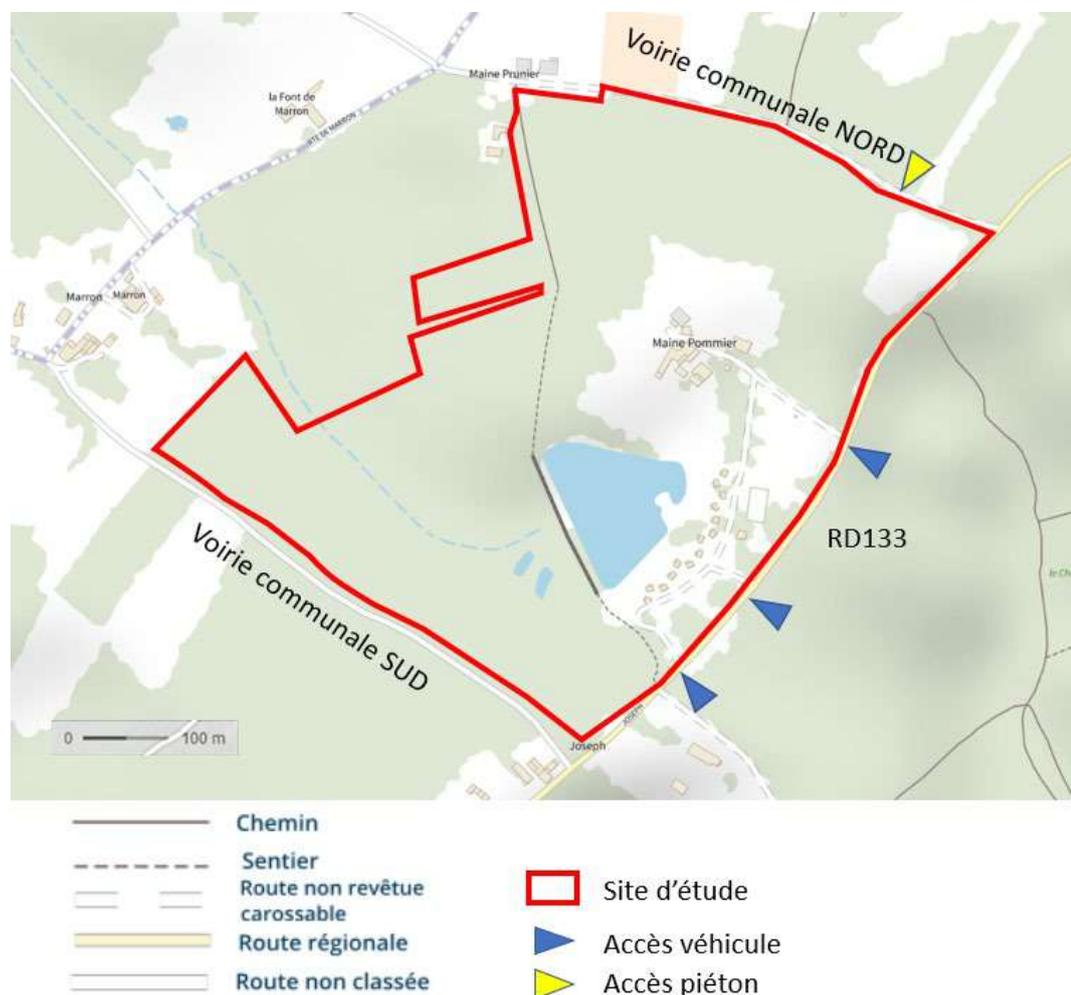
Le site dispose d'un maillage interne de cheminements de terre type stabilisé et carrossables reliant les bâtiments du hameau, les cabanes en bois et la zone de stationnement existante en entrée de site.



Photographie du cheminement reliant les chalets en bois au hameau

Source : Ma-Géo

Trois points d'accès au site existent depuis la RD 133 identifiés par une flèche bleue sur le plan ci-dessous : au niveau de la poche de parking au Sud, au niveau de la borne incendie et au niveau du hameau.



Trame viaire du site d'étude

Source : Géoportail

2.6.2 Trafic routier

Afin d'évaluer précisément le trafic routier existant de son territoire, le département de Gironde réalise régulièrement des comptages de véhicules sur l'ensemble du réseau routier départemental.

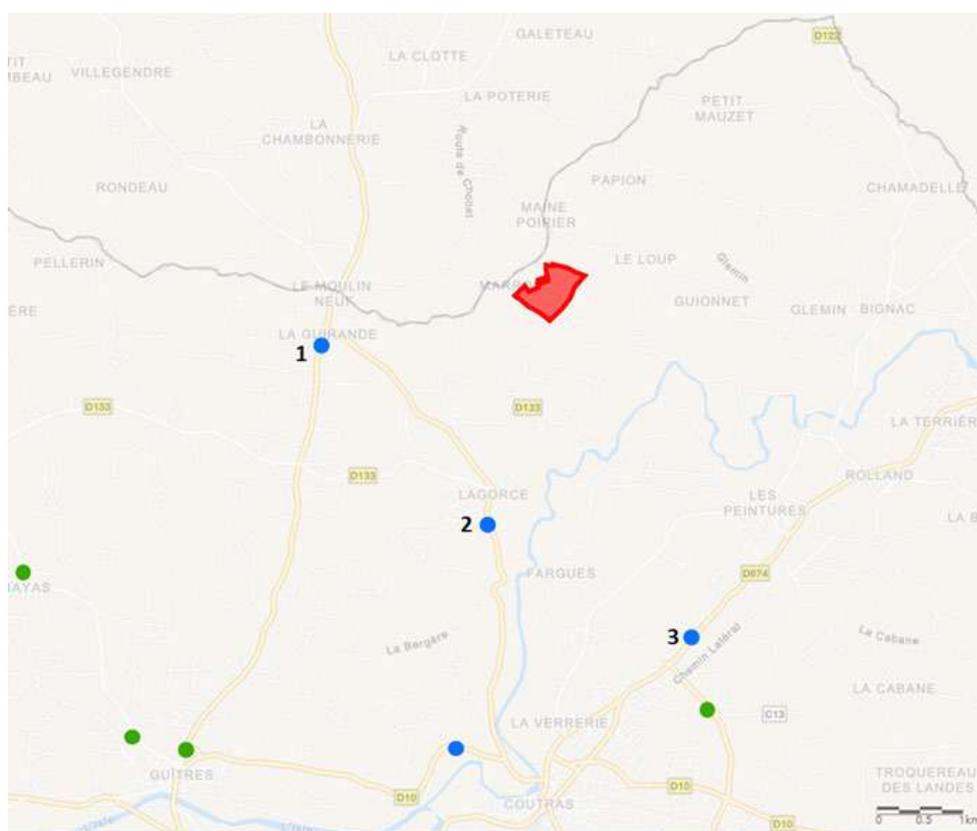
Trois types de comptages sont effectués :

- Les comptages permanents, recensant la circulation de façon continue en certains points significatifs du réseau (routes à fort trafic notamment),
- Les comptages tournants, effectués tous les 4 ans sur des sections homogènes de routes départementales.
- Les enquêtes de comptage, issues de demandes plus spécifiques et ponctuelles.

La carte ci-contre présente les comptages effectués :

Point de comptage	Commune	Voie	Trafic 2016 (Nombre de Véh/jour)	Trafic 2020 (Nombre de Véh/jour)	Part de poids lourds (2020)
1	Lagorce	D910	2 220	3 170	6.4 %
2	Lagorce	D17	4 010	2 850	2.7 %
3	Coutras	D674	4 910	9 850	2.3 %

Aucune mesure du trafic routier n'a été effectuée à proximité immédiate du site d'étude. Sont présentés ci-dessous les valeurs de comptage aux points les plus proches (cf. carte ci-contre).



- Comptages permanents 2018-2020
- Comptages tournants 2016-2020
- Enquête de comptage 2015-2020
- Site d'étude

Localisation des comptages routiers départementaux

Source : www.Gironde.fr/deplacements/les-routes-et-ponts#comptage-routier

La route RD133 n'est pas accidentogène. Sur la commune de Lagorce, les accidents routiers se concentrent essentiellement sur la RD17 qui descend de Lagorce en direction de La Guirande.

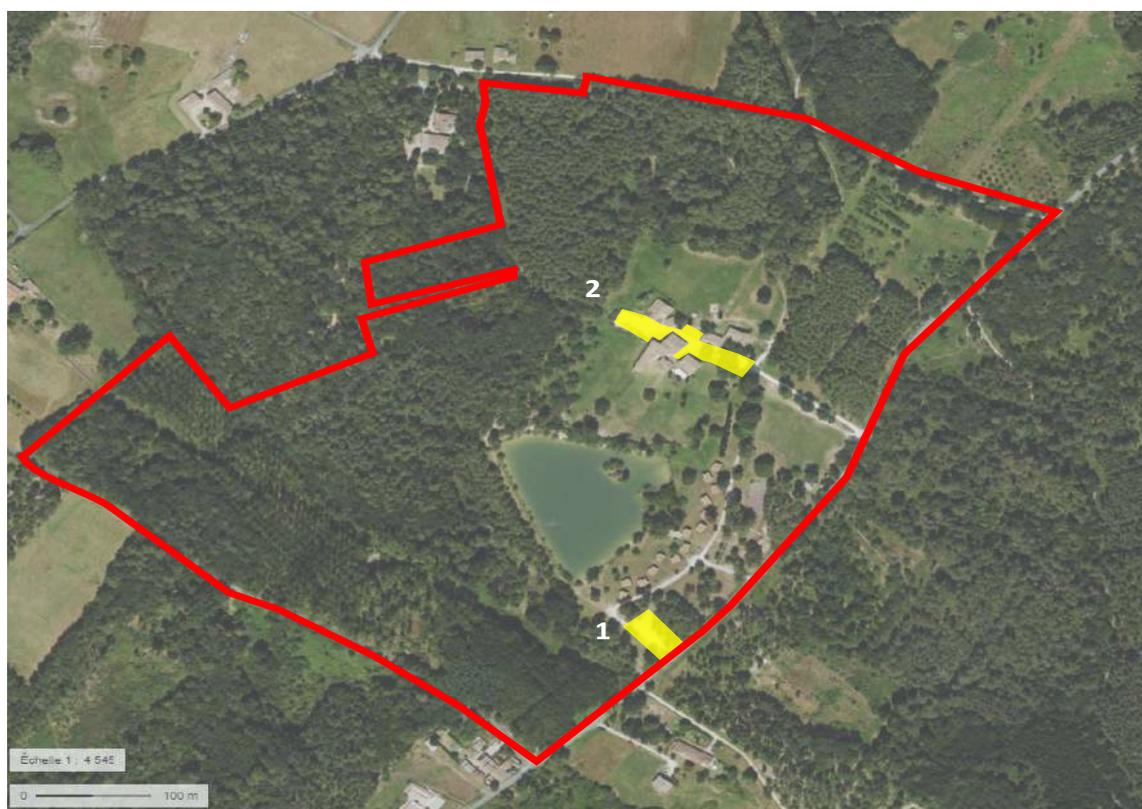
2.6.3 Le stationnement

Le site constitue un ancien centre d'accueil de loisirs, dispose de zones de stationnement pour les véhicules. Ces zones sont en terre ou sable stabilisé. Le site est aménagé de manière à ce qu'aucune voiture ne circule sur le site en dehors du hameau. L'absence d'automobile sur site donne la primauté à la nature.

Une première zone de stationnement dédiée aux visiteurs est localisée en bordure de la RD133 au nord-est. Des espaces permettant le stationnement se retrouvent également autour des bâtiments du hameau.

Les voiries aux alentours n'ont pas de stationnement sur les voies. Les stationnements publics sont situés au sein de hameaux ou bourgs de Lagorce.

En l'état actuel du site, celui-ci ne dispose pas de place de stationnement spécifique aux deux roues ou vélos.



Site d'étude

Zone de stationnement

Aperçu des espaces de stationnement du site

Source : geoportail.gouv.fr

Une première zone de stationnement dédiée aux visiteurs est localisée en bordure de la RD133 au nord-est. Des espaces permettant le stationnement se retrouvent également autour des bâtiments du hameau.

Les voiries aux alentours n'ont pas de stationnement sur les voies. Les stationnements publics sont situés au sein de hameaux ou bourgs de Lagorce.

En l'état actuel du site, celui-ci ne dispose pas de place de stationnement spécifique aux deux roues ou vélos.



2.6.4 Les transports en commun

Les transports en commun sur route :

Le territoire de Lagorce est intégré à la Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali), il bénéficie à ce titre du réseau de transport en commun CaliBus qui dessert l'agglomération. Le réseau CaliBus est scindé en deux parties : un réseau urbain desservant Libourne et ses alentours immédiats, et le réseau non urbain desservant le reste du territoire. Il possède la particularité d'être totalement gratuit pour les usagers sur l'ensemble de l'agglomération

depuis 2019 en ville comme à la campagne. En 2022, environ un million de voyages ont été recensés, démontrant une fréquentation en hausse et l'intérêt de l'offre de transport proposé.

Sur le territoire couvert par le réseau CaliBus, plusieurs lignes de bus et services de transport sont ainsi proposés :

- 4 lignes urbaines ;
- 5 lignes non-urbaines ;
- 2 navettes de centre-ville (Libourne et Coutras) ;
- Un réseau de transport « de proximité ».

La commune de Lagorce n'est pas desservie par une ligne de bus permanente, elle se situe toutefois pour partie dans la zone de desserte du secteur C du réseau de proximité développé en zone rurale. Il s'agit d'une offre de transport à la demande permettant aux usagers qui le souhaitent de relier Coutras, Saint-Denis-de-Pile ou Guîtres depuis les hameaux du secteur via un système de réservation téléphonique. Le service est proposé du lundi au samedi toute l'année (hors jours fériés). Le Calibus+ permet de se déplacer depuis la zone pour rejoindre un des points d'échange permettant la correspondance vers les lignes régulières.

Le site d'étude n'est toutefois pas compris dans les hameaux desservis dans le secteur C (voir carte ci-contre), il se situe à 3,4 km soit environ 50 minutes à pied du hameau desservi le plus proche (La Guirande). Les autres arrêts les plus proches sont la mairie (4.km soit environ 1h de marche) et Eglise (3km soit environ 40min de marche).

Il existe aussi un transport de personnes à mobilité réduite pour un montant de 2euros. Il peut être utilisé pour les rendez-vous médicaux, les courses, les démarches administratives, sur le territoire de La Cali du lundi au dimanche de 7h à 20h. La prise en charge se fait à domicile.

Réseaux de transports en commun sur rail :

La commune de Lagorce n'est pas desservie par une gare. La gare SNCF la plus proche est la gare de Coutras, située à 10 minutes en voiture depuis le site d'étude.

La gare est desservie uniquement par les TER Nouvelle-Aquitaine se rendant à Bordeaux, Périgueux, Angoulême ou Limoges.

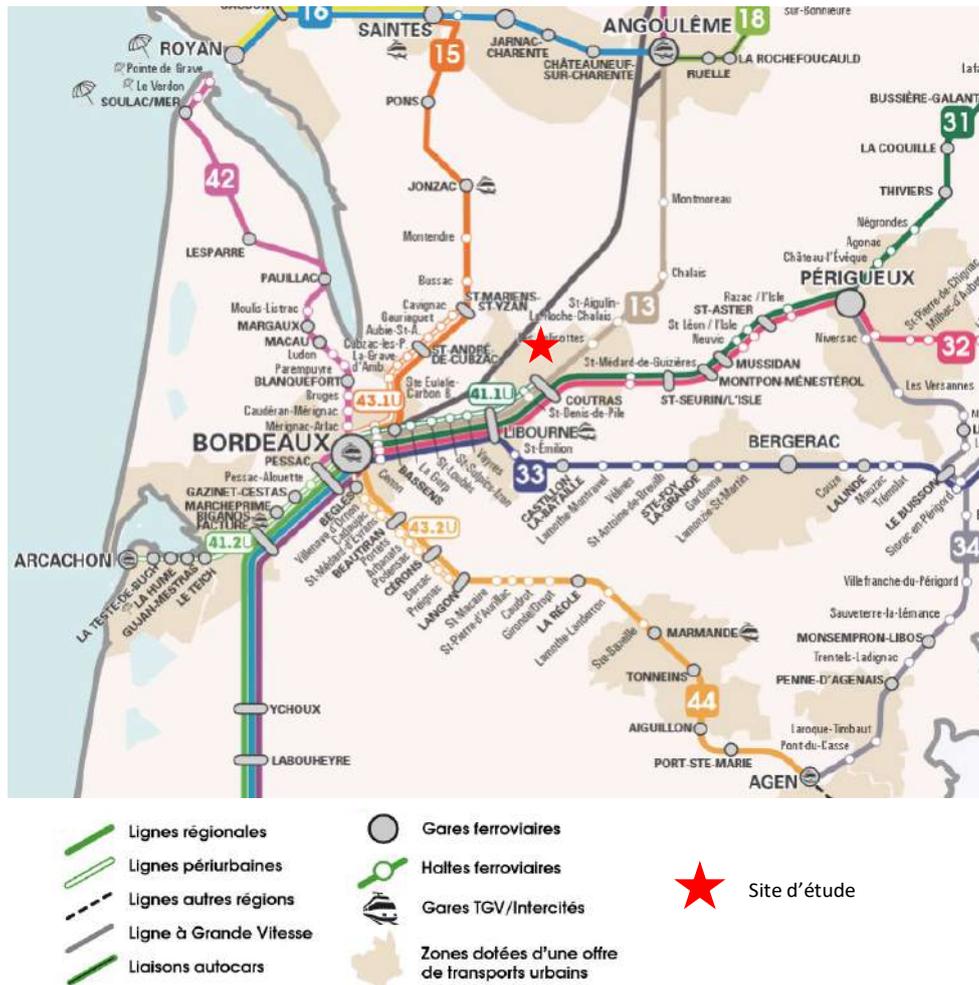
Les TER pour Bordeaux et Périgueux y sont moyennement fréquents, avec un départ toutes les heures en journée voire toutes les demi-heures.

Pour les destinations d'Angoulême et de Limoges, les départs sont plus espacés mais comptent habituellement plusieurs trajets pendant les jours de semaine. Cette gare est privilégiée par les riverains dont ceux travaillant au sein de la métropole bordelaise.

La gare de Libourne est située à 25.5km du site soit environ 30 min. La desserte est assurée par le TGV Atlantique (Paris-Bordeaux), trois lignes TER Nouvelle Aquitaine (Bordeaux Périgueux Limoges / Bordeaux Bergerac Sarlat / Bordeaux Angoulême) et un Intercités (Bordeaux Lyon).

Cette gare est fréquentée par les riverains mais de nombreux touristes y transitent également durant la période estivale ou le printemps lors de courts-séjours type city-breaks selon l'étude de potentiel réalisée par MKG.

Notons que plusieurs services de taxis sont répertoriés à Coutras ou ses alentours, permettant une prise en charge des usagers à la gare.



Extrait de la carte du réseau TER Nouvelle-Aquitaine

Source : transport.nouvelle-aquitaine.fr

La gare de bordeaux plus éloignée se trouve à 64.5km soit 1h de trajet.

La Cali participe au capital de la SCIC railcoop ouvrant à la relance de l'exploitation de la ligne Bordeaux-Lyon. Cette ligne a vocation à desservir la gare de Libourne, d'où l'implication de la collectivité. Elle permettra d'améliorer la desserte décarbonée du territoire.

2.6.5 Les modes de transports actifs

Le vélo et les engins de déplacement personnels :

Un itinéraire cyclable de voirie partagée allant de Coutras à Les peintures en passant par Guîtres, Lagorce et Chamadelle est en préparation. Cet itinéraire ne passe pas directement par le site d'étude mais le site du Maine Pommier est fléché pour que les cyclistes prennent connaissance du site et fasse un détour.

La commune de Lagorce ne dispose pas à ce jour d'aménagements cyclables dédiés sur son territoire. Au regard du relief de la commune, le développement de ce mode doux s'avère difficile.

Le site d'étude se trouve 8 minutes à vélo du bourg de Lagorce (2,6 km en empruntant la RD133).

La marche :

Les voies circulées proches du site d'études sont des voies de dessertes rurales ne permettant pas le déplacement à pied de manière sécurisée. Il n'existe ni accotements ni éclairage.

La RD133 en particulier n'est pas équipée de trottoirs ou d'aménagements dédiés à la circulation piétonne.

Le relief du site d'étude est aussi défavorable aux modes doux étant donné que Lagorce est située en hauteur par rapport à la vallée de la Dronne et du Lary. Le site du Maine Pommier est d'ailleurs situé en point haut par rapport à la commune de Lagorce.

Il est à noter par ailleurs la présence de chemins ruraux, sur le site et à proximité immédiate de celui-ci. Un sentier de randonnée balisé emprunte un de ces chemins depuis la RD133 au sud-est du site. Le site est utilisé comme point de départ/point de rencontre pour des balades à pied sur le site du Maine Pommier ou en VTT.

Le site d'étude se trouve 30 minutes à pied du bourg de Lagorce (2,6 km en empruntant la RD133).

Synthèse des contraintes et des enjeux liés à la mobilité et aux déplacements	
Constat :	
	<p>La mobilité active</p> <p>Le site s'inscrit dans un environnement rural ne disposant pas d'aménagements sécurisés pour la desserte par les modes doux. Présence de chemin ruraux et de randonnées aux alentours du site, et sur le site.</p>
	<p>Les transports en commun</p> <p>La commune de Lagorce est desservie par le réseau de transport à la demande de la Communauté d'agglomération de Libourne depuis Coutras, Saint-Denis-de-Pile ou Guîtres. Le site d'étude n'est pas directement desservi (40 minutes à pied du premier hameau/arrêt)</p> <p>La gare TER de Coutras est située à environ 10 minutes en voiture du site d'étude avec un bon niveau de desserte TER, celle de Libourne à 30 minutes (desserte TGV)</p>
	<p>Les déplacements routiers :</p> <p>Lagorce bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce au réseau de routes départementales qui traversent la commune (RD 910, RD 17 et RD 133). L'accès depuis la métropole bordelaise et les sites touristiques de la région sont assurés par les autoroutes A89 et A10.</p> <p>La RD133 longe le site d'étude qui y trouve 3 points d'accès. Deux voiries communales encadrent le projet au Nord et au Sud.</p> <p>Des espaces de stationnement sont présents sur le site (entrée sud-est et à proximité des bâtiments existants)</p>
Enjeux pour le projet	
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Permettre la liaison au réseau de transport en commun de La Cali	Faible
Limiter la présence de la voiture dans le cadre de l'aménagement du projet	Faible
Sécuriser les accès au site à partir des voies extérieures	Faible
Conserver l'accès au site pour les randonneurs	Faible
Mettre en place des moyens facilitant les accès décarbonés ou alternatifs au site	Moyen

2.7 RESEAUX, DECHETS ET ENERGIE

Le hameau et la maison d'activité sont raccordés à l'ensemble des réseaux nécessaires à leur fonctionnement.

2.7.1 Assainissement des eaux usées

Depuis 2014, Lagorce dépend du SIEPA (syndicat Intercommunal d'Eau potable et d'Assainissement) du Nord Libournais. Le SIEPA est propriétaire des réseaux. L'exploitation des réseaux d'assainissement collectif est confiée à AGUR depuis 2007, dans le cadre d'une délégation de service public. Lagorce fait partie des 6 communes ayant un dispositif d'assainissement collectif. Le site d'étude n'est cependant pas raccordé au système d'assainissement collectif de Lagorce.

L'assainissement sur site est géré actuellement grâce à un système de lagunage situé au sud-ouest du plan d'eau. Les eaux usées provenant des bâtiments sont récoltées dans des canalisations, puis évacuées vers deux bassins de faible profondeur, où elles sont traitées par déseutrophisation. Les eaux épurées s'évacuent ensuite, par gravité, vers un ruisseau affluent du Lary. Le dispositif a été déclaré non conforme par le SIEPA en 2015.

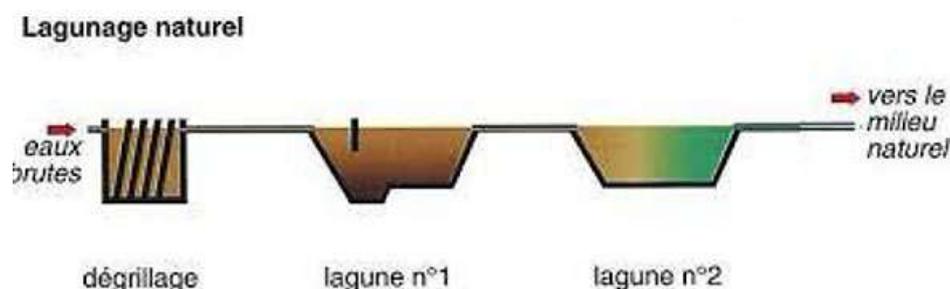


Schéma explicatif du fonctionnement du lagunage

Source : Département Ile et Vilaine

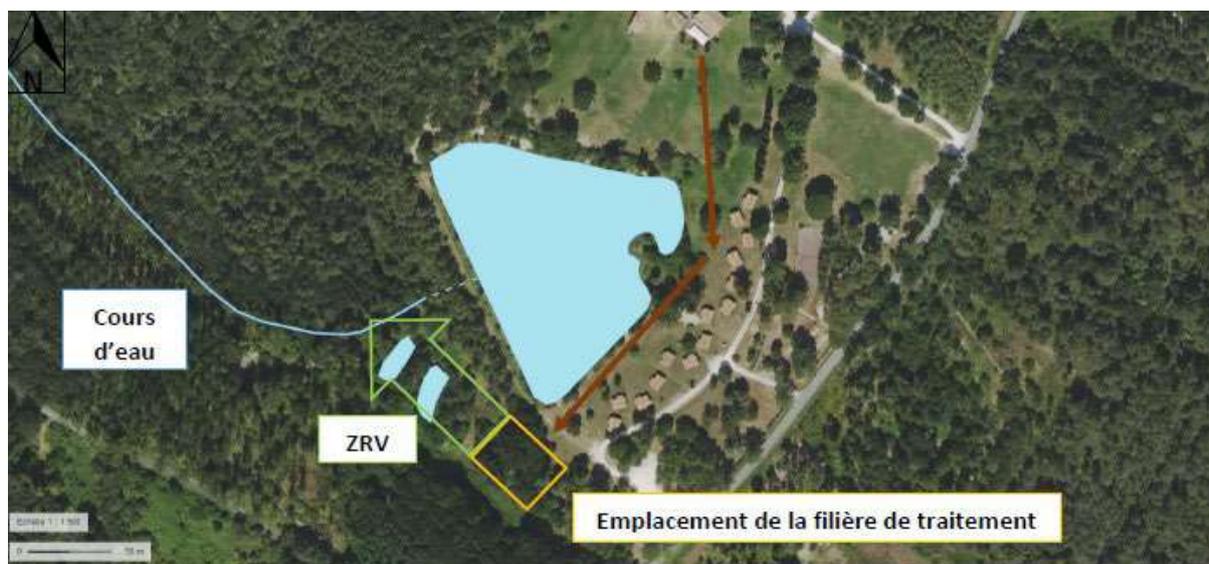
Une réhabilitation complète du système d'assainissement des eaux usées est donc à prévoir avec la réalisation du projet. Il est nécessaire de créer un nouveau système de traitement, qui sera mis en place dans la partie sud, à proximité des lagunages.

Le bureau d'étude ODACE a été missionné pour étudier les modalités de gestion des eaux usées sur le site, pour réhabiliter le système actuel dont l'exutoire ne respecte plus les normes environnementales.

Il est donc nécessaire de créer un nouveau système de traitement, qui sera mis en place dans la partie sud, à proximité des lagunages. Il pourra s'agir d'une filière à boue activée compacte qui prend la forme d'une cuve enterrée.

Les eaux traitées en sortie ne peuvent être infiltrées compte tenu de la nature des sols (argileux), peu propices à leur dispersion. Elles seront donc évacuées via des fossés méandrés et végétalisés (ce qui permettra d'améliorer encore leur épuration, jusqu'aux anciens bassins de lagunage. Ils rejoindront, in fine, l'affluent du Lary.

*Le système d'assainissement des eaux usées projeté pour le site
(Source Ma Geo - Septembre 2023)*



Cet ouvrage sera complété par une pompe pour récupérer les eaux de la partie nord (ferme et local d'accueil).

La réhabilitation des lagunes existantes va permettre de maintenir en eau et de conserver les zones humides existantes, révélées par le diagnostic écologique. Il sera créé une filière de traitement en amont des zones de lagunes existantes pour utiliser les lagunes comme zone de rejet végétalisé avant de se rejeter au cours d'eau. Ce système permet de conserver les infrastructures en place.

Les maisons Boulon seront raccordées au réseau d'assainissement du projet.

2.7.2 Eaux pluviales

Sur la commune de Lagorce, les eaux pluviales sont évacuées par l'intermédiaire des fossés qui rejoignent directement ou indirectement les rivières de la Dronne, du Lary, du Pèlerin et de La Guirande. Un réseau d'eau pluvial existe uniquement dans les secteurs de La Guirande, Montigaud et le bourg.

Il est interdit de rejeter dans les fossés, cours d'eau, et réseaux eaux pluviales des eaux et matières usées non traitées.

Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales sur le site, les eaux s'infiltrent et/ou s'écoulent naturellement vers le lac ou les fossés latéraux à la RD133 et à la voie communale.

Ces fossés sont de profondeur variable, mais faible (30 à 50cm voire moins ponctuellement). Au droit du futur parking nord, ils coulent dans le fossé de la voie communale vers l'Est et dans le fossé de la voie départementale vers le nord.

Les réseaux hydrographiques présents sur le site et son pour tour
Source : geoportail.gouv.fr



Les eaux ruisselant sur le site d'étude s'écoulent de façon naturelle, sans ouvrages de transport ni de rétention. Les seuls éléments hydrographiques présents sont le lac artificiel. En raison de la ligne de crête, une grande partie du site d'étude voit ses eaux pluviales ruisseler en direction du lac ou vers les boisements vers l'ouest. Pour le reste, les eaux vont en direction du fossé qui borde la voie communale au nord.

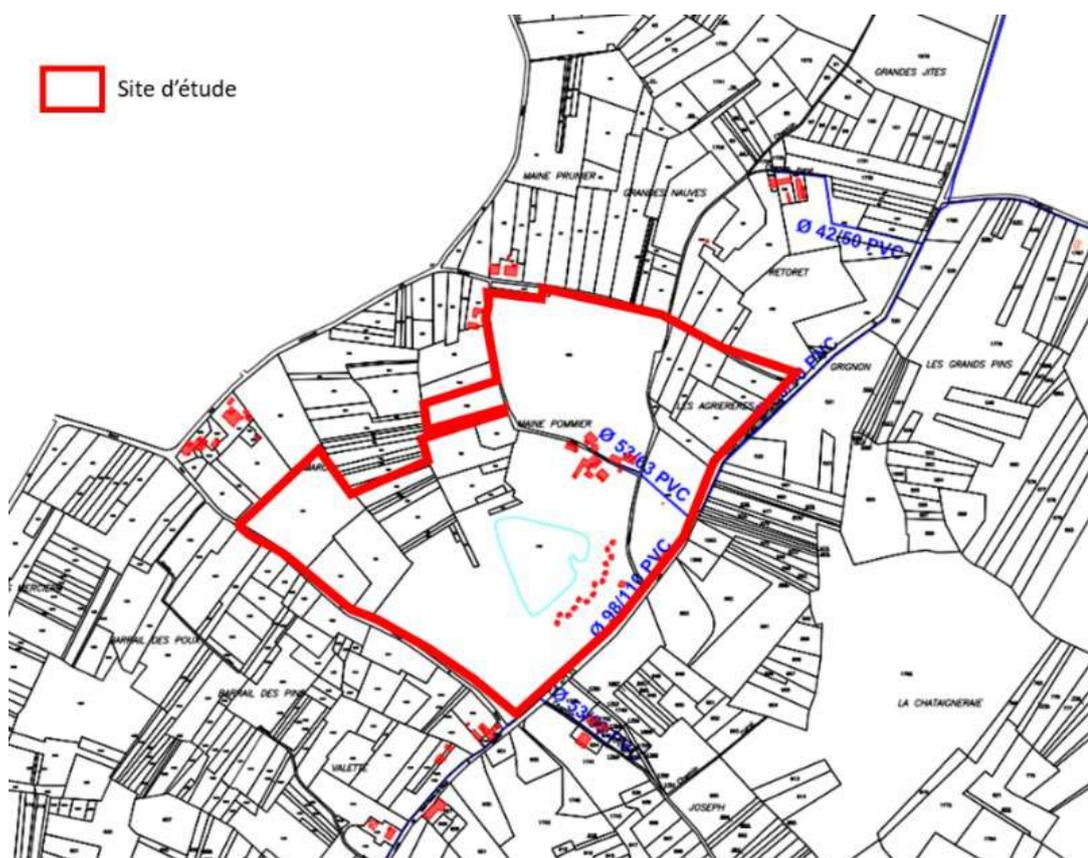
2.7.3 Eau potable

Au regard des informations partagées avec le SIAEPA, l'AGUR et le maire de Lagorce, il n'y a pas de problématique de ressource en eau sur le site. Les différents points de forage dans la nappe permettent de subvenir aux besoins du territoire.

En revanche, des difficultés potentielles d'approvisionnement du site du Maine Pommier sont liées au réseau qui le dessert (\varnothing 98 / 110 présent sous la RD 133) et au manque de débit qui est dû à deux raisons :

- Le site du Maine Pommier est situé en fin de réseau (entre 1 à 1.5bar de pression)
- Le site du Maine Pommier est situé à une altimétrie très similaire de celle du château d'eau, réduisant ainsi la pression liée à l'écoulement.

Une bâche sera donc mise en place. Elle sera alimentée par le réseau public, en fonction du débit disponible. Les eaux y seront stockées afin de délivrer le volume et le débit nécessaire au fur et à mesure des besoins.



2.7.4 Réseaux divers

Le site d'étude est alimenté en électricité à partir d'un réseau ENEDIS. Un poste transfo HTA/BT est présent à l'entrée du hameau.



Photo du poste transfo

Source : Ma-Géo

Un réseau d'électricité HTA ENEDIS est présent sur le site. Il est raccordé au hameau. Un autre réseau surplombe au Sud de l'aire d'étude, à proximité des bassins de lagunage mais n'est pas relié au site.

Un réseau existant enterré télécom orange permet de raccorder le hameau et passe à proximité des cabanes.

Il existe des bornes et poteaux d'éclairage sur le site d'étude le long des cheminements piétons.

2.7.5 Gestion des déchets

Déchets ménagers et assimilés :

La commune de Lagorce a recours à la collecte en sac pour les déchets recyclables. Les déchets recyclables sont ensuite acheminés au Pôle Environnement de Saint Denis de Pile. Ces déchets vont subir plusieurs tris manuels et mécaniques sur la chaîne de tri, afin d'être débarrassés des indésirables (environ 25% du poids) et stockés par catégorie.

Les déchets résiduels non valorisables sous forme matière ou organique provenant de la collecte traditionnelle, des refus des centres de tri, de compostage et des déchetteries sont destinés à être stockés en centre de stockage de déchets ultimes. La fraction non valorisable, issue de l'usine de Saint-Denis-de-Pile est enfouie à Lapouyade dans le Centre de Stockage des Déchets Ultimes (CSDU). Ce site est géré par Véolia.

Le centre d'enfouissement de Lapouyade comprend une installation de valorisation de biogaz, d'une capacité de 430 000 tonnes de déchets par an. Cette unité permet ainsi de produire en une année 25 000MWh d'électricité, livrée sur le réseau EDF, soit une production équivalente à la consommation de 6 000 habitats (données issues du rapport de présentation SCoT du Libournais). Les déchets industriels sont à la charge des entreprises (pneus, huile de vidange,...).

Déchets de chantier :

Les déchets de chantier (TP et BTP) font l'objet d'une réglementation particulière qui est définie par une circulaire du 15 février 2000 dont les principaux objectifs sont :

- Le respect de la réglementation : Lutte contre les décharges sauvages, principe du « pollueur payeur », principe de réduction des déchets à la source
- La mise en place d'un réseau de traitement et l'organisation des circuits financiers
- La réduction de la mise en décharge et l'augmentation de la valorisation et du recyclage, et le développement de l'utilisation des matériaux recyclés sur les chantiers
- La meilleure implication des maîtres d'ouvrages publics dans la gestion des déchets produits dans le cadre de la réalisation de leurs commandes

Le plan de gestion des déchets du BTP de la Gironde édicte des mesures d'accompagnement qui doivent permettre de s'assurer de « l'entrée effective » des déchets du BTP dans les installations de collecte et ou de traitement prévu :

- Intégration de la gestion des déchets dans les marchés relatifs au bâtiment
- Réduction des déchets à la source
- L'incitation à l'utilisation des matériaux recyclés
- Création d'une structure de mise en œuvre et de suivi du Plan avec l'élaboration d'une charte départementale
- Sensibilisation par l'information, la communication, voire la formation de l'ensemble des acteurs concernés
- Lancement et le suivi des opérations pilotes

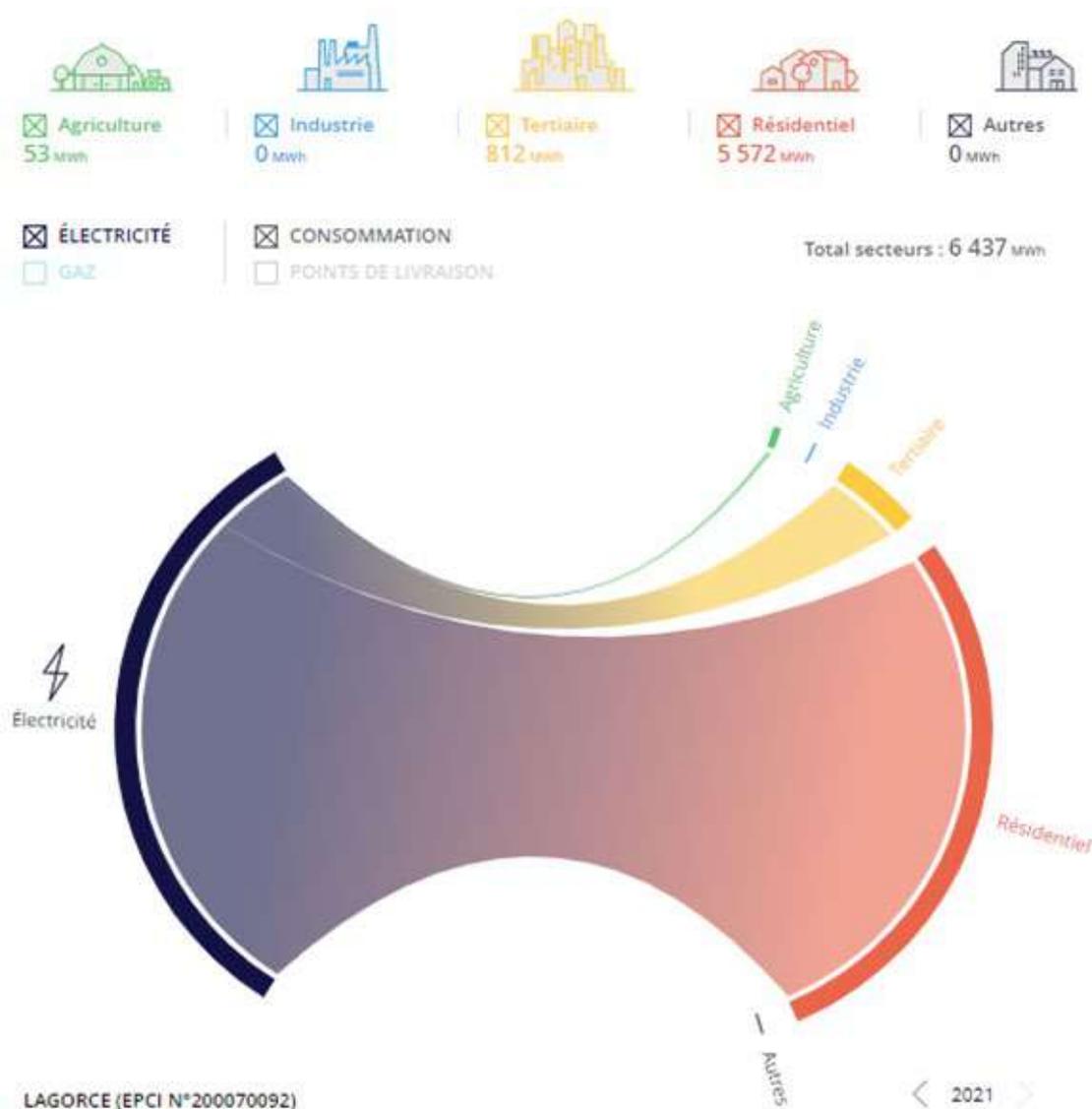
2.7.6 Energie

Consommation d'énergie :

A l'échelle de la commune de Lagorce, la consommation d'électricité totale en 2021 est de 6 437 MWh par habitant (d'après l'agence ORE « Opérateurs de Réseaux d'Énergie »). Il n'y a pas de gaz de consommation sur la commune. L'essentiel de la consommation provient du secteur résidentiel en adéquation avec les caractéristiques de la commune accueillant essentiellement du logement.

Consommation du projet :

- Chauffage/climatisation
- Eau chaude sanitaire
- Electricité



Répartition des consommations d'électricité et de gaz de la commune de Lagorce

Source : Agence ORE



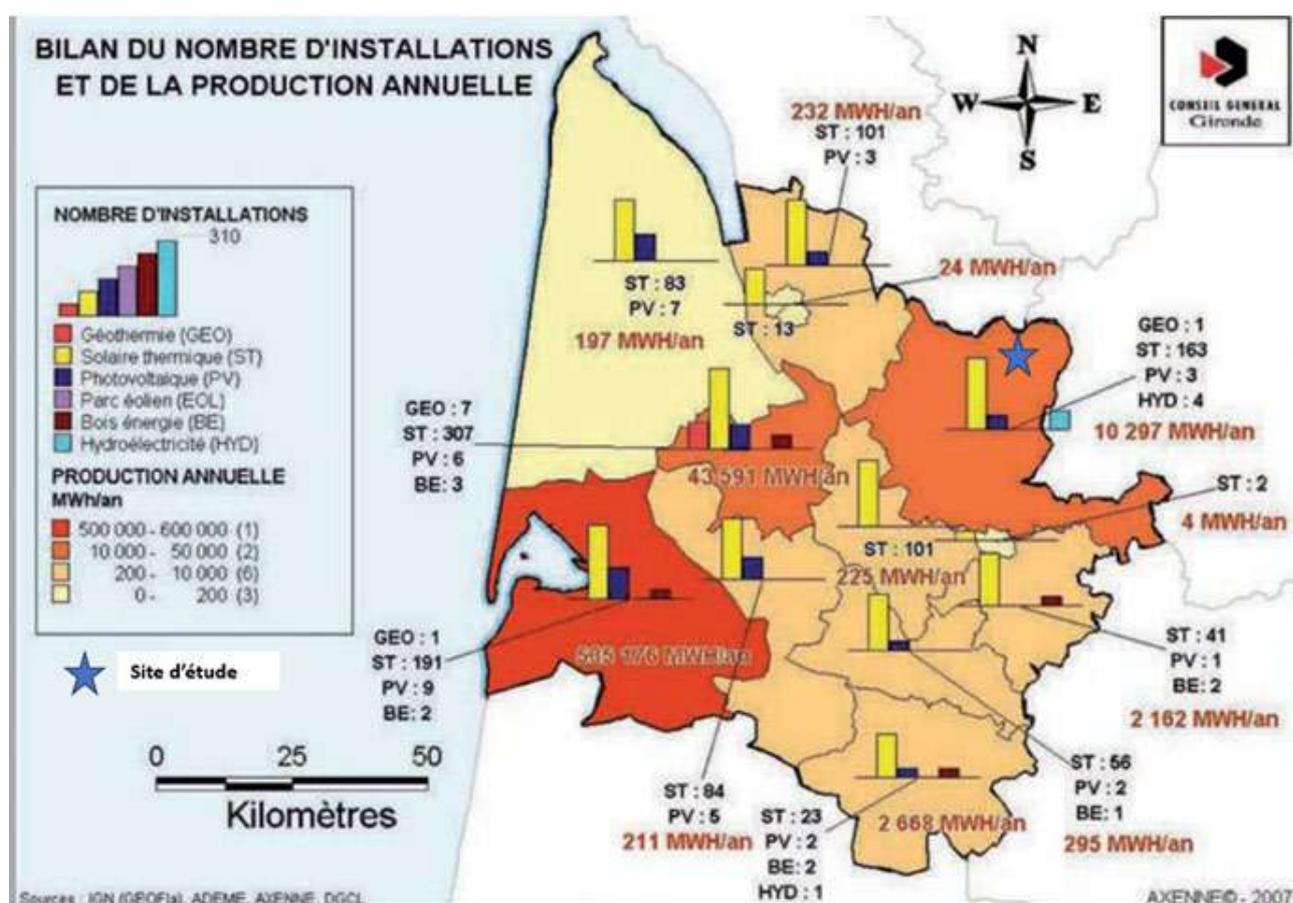
Potentiel en énergie renouvelable :

La Nouvelle Aquitaine représente 10% de la production d'énergie renouvelable en France.

A l'échelle de la CALI en 2008, il en était produit entre 10 000 et 50 000 MWh/an. Ce sont les installations solaires thermiques qui sont le plus nombreuses, avec en suivant l'hydroélectricité, le photovoltaïque, et la géothermie.

La commune de Lagorce comprend 39 installations photovoltaïques pour une puissance de raccordement totale de 142.6kW selon l'agence ORE. Aucune installation d'éolienne, hydrauliques, de bioénergies ou de gaz renouvelable n'est implantée.

Nous reprenons ci-dessous les principales ressources potentiellement présentes sur le territoire, et qui pourraient être utilisées pour desservir le projet.



Bilan du nombre d'installation recourant aux énergies renouvelables en Gironde en 2007
 Source : Schéma Départemental des énergies renouvelables Gironde 2010

Potentiel géothermique :

Cette énergie est rendue exploitable grâce à des pompes à chaleur. La géothermie peut être utilisée pour la distribution de chaleur permettant la couverture des besoins de chauffage, comme « matière première » ou comme valorisation énergétique associant la distribution de chaleur et l'activité de production.

La géothermie très basse énergie

L'énergie du sous-sol et des aquifères qui se trouvent en profondeur peut être utilisée pour le chauffage et le rafraîchissement de locaux par l'intermédiaire de pompes à chaleur (PAC), car à cette profondeur, la température du sous-sol reste insuffisante pour une alimentation directe par simple échange thermique. Aucune étude de formalisation de gisement géothermique n'a été réalisée sur le site.

Selon le schéma départemental des énergies renouvelable en 2007, le potentiel thermique des capteurs horizontaux sur la commune de Lagorce était de 10 à 15 W/m², sachant qu'il peut monter à 35 à 40W/m² au maximum.

→ Les capteurs horizontaux nécessitent une surface au sol importante et consomment du foncier. La surface d'échange nécessaire est égale à environ 1,5 à 2 fois la surface chauffée du bâtiment.

Il existe aussi une géothermie sur sol par l'intermédiaire de capteurs enterrés et d'une pompe à chaleur qui augmente la température du fluide et le transfère la chaleur dans le circuit de chauffage. Les pompes à chaleur utilisant des capteurs verticaux sont davantage utilisées dans le cas de maisons existantes car cette technique présente moins de contraintes de disponibilité de terrain.

→ La commune de Lagorce a une potentialité de capteurs géothermiques verticaux de 30 à 40W/m, sachant que le rendement peut monter de 55 à 70W/m sur certains secteurs. Le potentiel de chaleur augmente avec la profondeur des capteurs verticaux. Localement, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone, le potentiel est à vérifier in situ. Ce type de géothermie nécessite que les terrains ne soient pas humides ou fissurés. Aucune étude in situ n'a été réalisée.

La géothermie basse énergie

Les températures de la basse énergie sont comprises entre 30 et 90 °C. La géothermie est extraite par l'intermédiaire de forages profonds de 1000 à 2000 m².

Au regard des coûts induits, cette technique s'adresse à de grosses consommateurs tels que le chauffage urbain, les industries, le thermalisme ou encore à la balnéothérapie. Les formations géologiques constituant le sous-sol doivent être poreuses ou perméables et contenir des aquifères (nappe souterraine renfermant de l'eau ou de la vapeur d'eau). En Gironde, le bassin sédimentaire est profond où on retrouve des aquifères de manière continue mais avec une structure géologique un peu complexe.

Il existe aussi une géothermie haute énergie qui se caractérise par des températures supérieures à 150°C dont les réservoirs sont localisés entre 1500 et 3000m de profondeur. Les températures maximales des sous-sols en Gironde s'étalent de 120 à 140°C, rendant impossible l'exploitation de la géothermie haute énergie selon le schéma départemental des énergies renouvelables.

Potentiel thermique et photovoltaïque :

Le rayonnement solaire permet de produire l'essentiel des énergies terrestres (vent, cycle de l'eau, des marées, de croissance des végétaux, de la température issue des sols). Il existe plusieurs façons d'utiliser l'énergie solaire :

- Le thermique
- Le photovoltaïque

Pour la Gironde, l'ensoleillement moyen annuel s'échelonne de 1275 à 1300 kWh/m² par an selon le schéma départemental des énergies renouvelables de 2010.

Le solaire thermique

Le principe est de capter le rayonnement solaire et de le stocker dans des systèmes passifs (véranda, serre,...) ou actifs (redistribuer l'énergie). Cette énergie créée est utilisée efficacement pour la production d'eau chaude, le chauffage des bâtiments, le séchage, la haute température et le refroidissement.

Pour se faire, il est possible d'installer :

- Des capteurs pour production d'eau chaude
- Le chauffage solaire de l'air des bâtiments
- Le séchage solaire
- La production de froid par des capteurs solaires

Le photovoltaïque

Ici le principe est de produire de l'électricité à partir de l'ensoleillement grâce à des panneaux photovoltaïques. Ces modules permettent de convertir le rayonnement solaire en électricité. Le photovoltaïque s'applique dans 3 cas :

- Les systèmes de production autonomes pour l'alimentation des sites ou d'équipements isolés et non raccordés au réseau électrique
- Les systèmes de pompage pour l'adduction d'eau
- Les systèmes de production raccordés au réseau de distribution d'électricité

Cette technologie est rendue possible à la condition d'un espace disponible, d'une inclinaison et d'une orientation favorable (conditions optimales de 30° d'inclinaison plein sud). Le site d'étude présente les caractéristiques adéquates pour ce type d'installation.

La Cali encourage depuis 2019 les projets solaires en toiture ou de grande puissance sur son territoire en particulier dans les zones où l'impact sur les espaces agricoles, naturels et le paysage sont réduits. Une plateforme en ligne permet de visualiser le potentiel solaire de leur toiture et d'obtenir une première simulation sur leur bâti. L'outil numérique met à disposition de l'utilisateur une simulation d'un rendement attendu de l'installation et des économies réalisées.

La filière bois énergie :

L'énergie est produite à partir de la valorisation du bois par combustion. Les combustibles sont les granulés, les plaquettes forestières.

En 2008, selon le CRPF Aquitaine, la consommation de bois énergie représente 765 000m³ dont une grande partie est utilisée par les personnes individuelles (76%), les industries (22%) et le reste par le collectif. La production de bois énergie permet d'alimenter des déchetteries, des entreprises de meubles et de la filière bois directement.

A l'échelle individuelle, cela se traduit par des poêles à bois ou chaudières à granulés qui sont des équipements nécessitant peu de places. Pour une utilisation par bâtiment, cela nécessite d'avoir une chaufferie, un silo et une aire de livraison. La création d'une chaufferie bois se fait à grande échelle.

Hydroélectricité :

L'hydroélectricité est basée sur le principe de transformer l'énergie mécanique d'un écoulement d'eau en électricité par l'intermédiaire d'une turbine. Le turbinage peut se faire sur rivière, cours d'eau, eau potable (canalisation), eau usées (station d'épuration).

16 barrages sont présents sur le territoire de la Gironde mais pas forcément utilisés à des fins de production d'hydroélectricité. Les anciens moulins sont de réelles possibilités de développement de cette énergie, nécessitant des travaux de rénovation.

Eolien :

L'éolien utilise la force motrice du vent pour créer de l'énergie. Les éoliennes peuvent être utilisées mécaniquement (cas d'éolienne de pompage) ou pour produire de l'électricité (cas d'aérogénérateur).

L'énergie électrique peut être raccordée au réseau électrique ou autoconsommée. Il existe deux types d'éoliennes :

- Axe horizontal
- Axe vertical : souvent plus adaptées au milieu urbain

Biogaz - Méthanisation :

Le biogaz est la résultante de la méthanisation ou de la digestion anaérobie de la part fermentescible de la matière organique. Le gisement brut qui en ressort provient de diverses sources : déchets urbains, déchets ménagers/restauration, boues stations épuration, effluent agricole, effluent des industries agroalimentaires. La valorisation du biogaz permet de créer de la chaleur, de l'électricité et du biocarburant. Les gisements recensés sont à 80% d'origine agricole.

Filière	Potentiel de production	Points forts/faibles et points de vigilance
Solaire photovoltaïque	Solution envisageable	<p>Points forts Ressource énergie utilisée renouvelable et gratuite, pas de pénurie ou fluctuation des prix Frais de maintenance faible (production sans mouvement) Exploitation aisée Si la production est consommée sur place on minimise les pertes de câbles (contrairement production décentralisée/centrales thermiques) Installation sur les nouveaux bâtiments, maisons boulons, cabanes en bois</p> <p>Points faibles Cycle de vie de l'installation à préciser pour intérêt environnemental ; Potentiel varie en fonction de l'ensoleillement (énergie intermittente) ; Disponibilité relative des toitures (protection du patrimoine au niveau du hameau)</p> <p>Points de vigilance S'assurer de la capacité structurelle des bâtiments</p>
Solaire thermique	Solution envisageable	<p>Points forts Ressource énergie utilisée renouvelable et gratuite, pas de pénurie ou fluctuation des prix Frais de maintenance faible (production sans mouvement) Exploitation aisée Surface de toitures sur les nouveaux bâtiments, maisons boulons, cabanes en bois</p> <p>Points faibles Cycle de vie de l'installation à préciser pour intérêt environnemental ; Potentiel varie en fonction de l'ensoleillement ; Stockage. Disponibilité relative des toitures (protection du patrimoine au niveau du hameau)</p> <p>Points de vigilance S'assurer de la capacité structurelle des bâtiments</p>
Eolien	<p>Solution non adaptée pour les éoliennes de grandes puissances</p> <p>Petites et micro-éoliennes envisageable ponctuellement</p>	<p>Points forts Type d'activité adaptés à l'implantation de petites éoliennes ;</p> <p>Points faibles Possibilité d'impact sur l'avi-faune Puissance potentielle faible (petit et micro éolien)</p> <p>Points de vigilance Implantation à étudier à l'échelle du site / étude à faire pour vérifier la présence de couloirs de vents suffisants</p>
Hydroélectricité	Solution non adaptée	Installation non adaptée à l'hydrographie locale (distance, faible hauteur de chute et faible débit)
Géothermie	Solution envisageable sous réserve de faisabilité technico-économique	<p>Points forts Espaces disponibles</p> <p>Points faibles Investissement potentiellement élevé pour la réalisation de forage ;</p>

		Espace nécessaire variant selon la profondeur des forages. Points de vigilance Etude de potentiel à réaliser
Biomasse	Solution non adaptée	Le projet n'est pas adapté car il ne produit pas assez de biomasse et est éloigné des structures permettant son fonctionnement
Bois Energie	Solution adaptée	Points forts Pas de risque de pénurie à court et long terme Compatible avec une gestion raisonnée de la forêt Chaleur intermittente (beaucoup en hiver, moins en été) Possibilité de mettre des poêles à bois pour les cabanes Points Faibles Néfaste si trop de prélèvement au sein de la forêt Réduit la séquestration naturelle du carbone Problématique de sécurité (maison boulon en bois)
Réseaux de chaleur	<u>Extension d'un réseau de chaleur :</u> Solution impossible	Points faibles Pas de réseau de chaleur à proximité du projet.
	<u>Création d'un réseau de chaleur (au droit du site):</u> Solution peu adaptée	Points forts Mobilisation massive des sources de chaleur renouvelable. (biomasse, ...) Points faibles Faibles besoin en chaleur (ampleur du projet) ; Faible taux de foisonnement des besoins (activité unique) Site trop éloigné pour étudier la mutualisation avec d'autres projets

Synthèse des contraintes et des enjeux liés aux réseaux et déchets

Constat :

	<p>Les réseaux</p> <p>Pas de raccordement au réseau d'assainissement collectif de la commune mais installation propre in situ : le lagunage. Cette installation doit être mise aux normes et adaptée en fonction du nombre de personnes qui seront présentes sur site</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées directement sur le site via infiltration et/ou ruissellement dans le lac/fossés de la RD133 ou de la voie communale</p> <p>Le site est raccordé au réseau d'eau potable et réseaux divers de la commune.</p> <p>Pression insuffisante dans le réseau d'eau potable qui dessert le site. Poteau incendie sur secteur non conforme au regard de la pression.</p>
	<p>Les déchets</p> <p>Collecte par le SMICVAL aux portes à portes. Le camion de récupération des déchets passe sur le site. Les déchets permettent de valoriser une installation de biogaz d'une capacité de 430 000 tonnes de déchets/an. Cela permet de produire ensuite de l'électricité.</p>
	<p>L'Energie</p> <p>Il est possible de développer sur le projet comme énergie renouvelable (sous réserve d'étude in situ) le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, les petites ou micro-éoliennes ponctuellement, la géothermie, la filière bois-énergie.</p>

Enjeux pour le projet

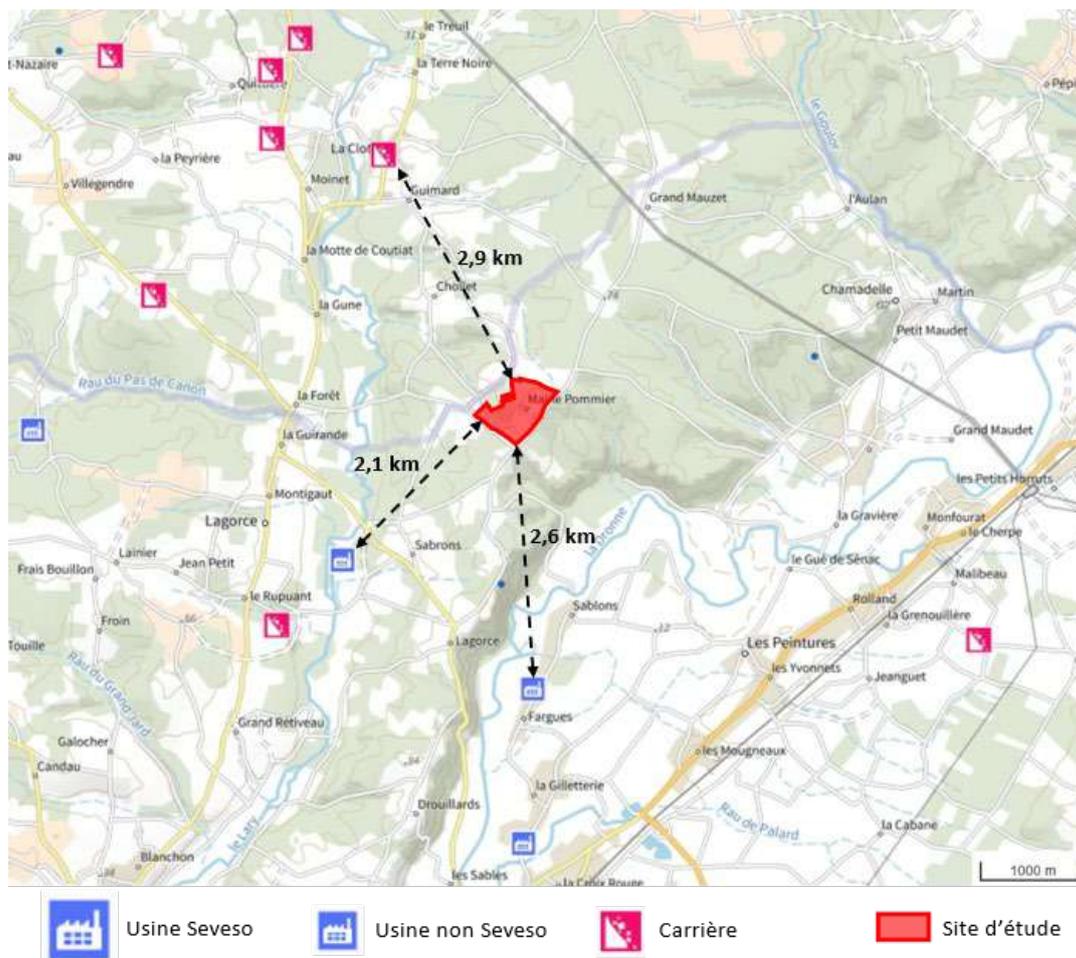
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Assurer l'alimentation en eau potable du site au regard des difficultés liées à la pression du réseau existant	Fort
Développer les énergies renouvelables potentielles sur le site	Faible
Mettre en place une gestion des déchets optimale basée en premier lieu sur la réduction, Développer des circuits locaux de recyclage, réutilisation et valorisation des déchets	Faible

2.8 SANTE HUMAINE ET CADRE DE VIE

2.8.1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le site georisques.gouv.fr recense peu d'installations classées à proximité immédiate du site de projet, les plus proches étant :

- La SCI Mathelin, installation de stockage de déchets non dangereux, à 2,1 km du site
- La société Nunez Hernandez (ex France Auto-Pièces), réalisant le stockage et démontage de véhicules, à 2,6 km du site
- L'exploitation d'une carrière à 2,9 km du site



Les installations classées à proximité du site

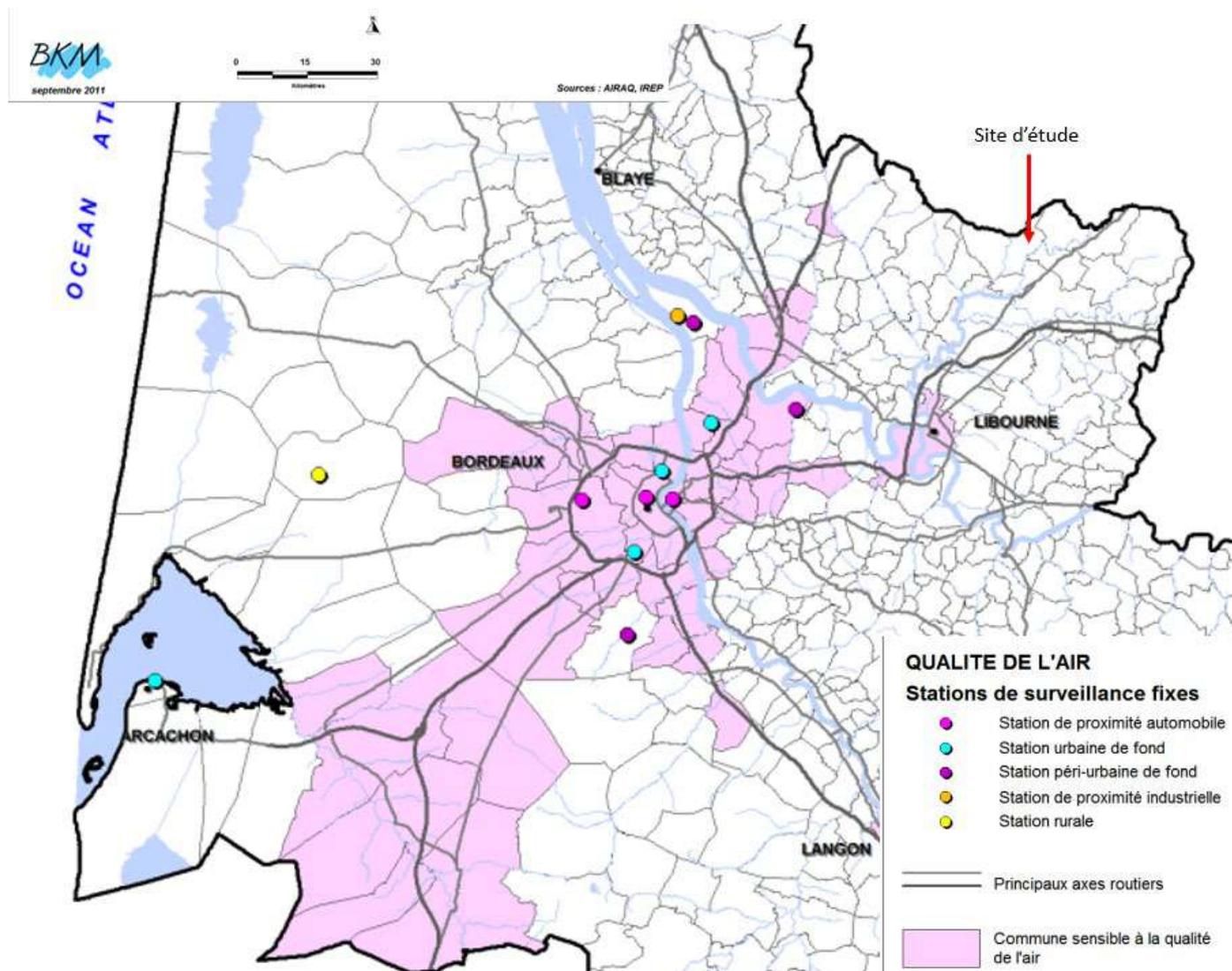
Source : <https://www.georisques.gouv.fr>

2.8.2 Qualité de l'air

La commune de Lagorce ne constitue pas un pôle urbain majeur et n'est pas donc concernée par les fortes émissions polluantes liées au trafic routier. La commune n'est pas soumise aux pollutions industrielles, puisque la majorité des établissements polluants en sont éloignés.

En Gironde en 2011, la majorité des établissements soumis à déclaration annuelle de leurs rejets atmosphériques sont situés au sein de la communauté urbaine de Bordeaux.

La commune de Lagorce n'est pas répertoriée comme commune sensible à la qualité de l'air. Le site d'étude se situe dans un périmètre de 2km d'une ICPE et sites BASIAS cependant ce sont des installations de stockage non dangereux.



Qualité de l'air de la Gironde BKM 2011

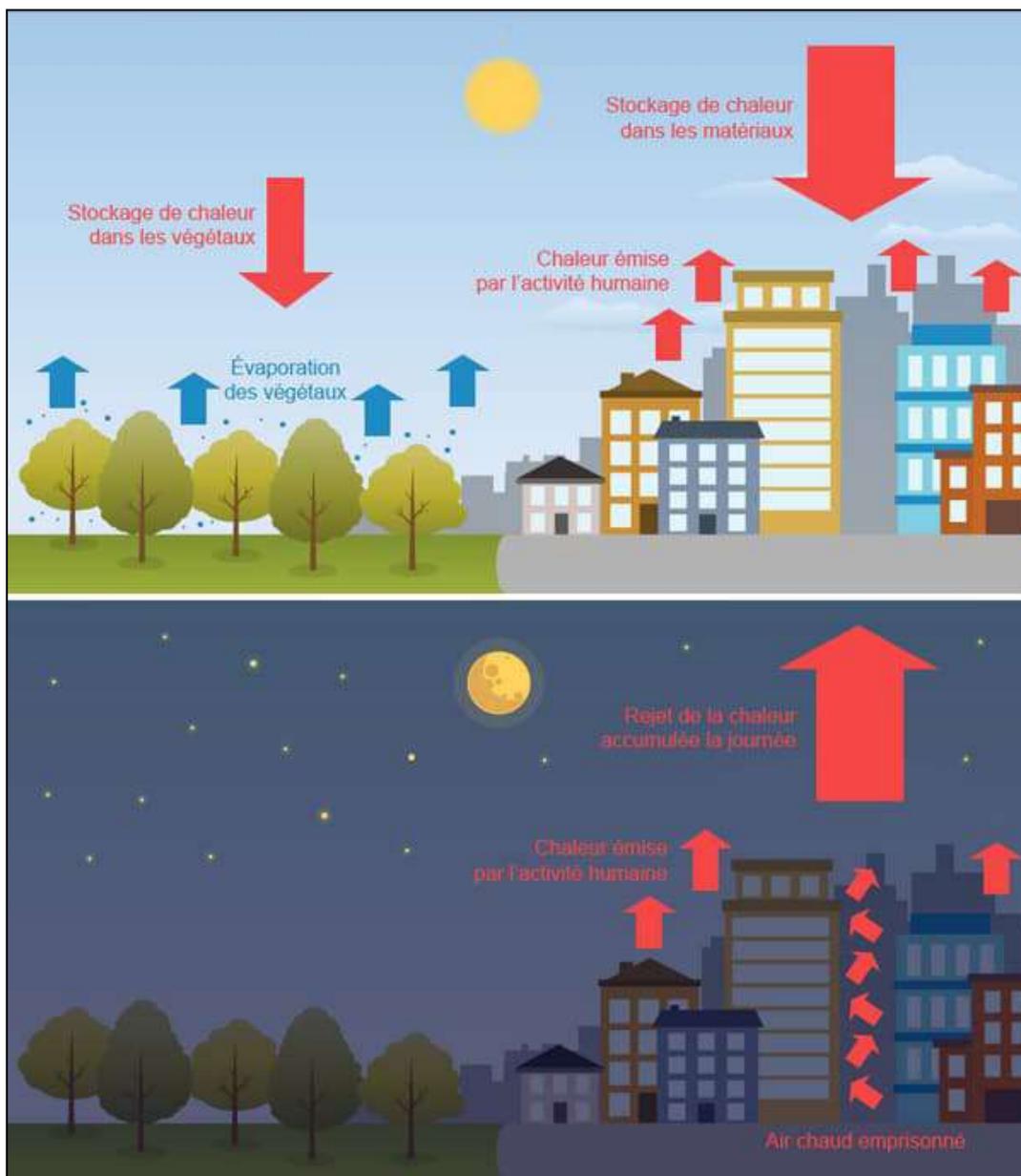
Source : Profil environnemental de la Gironde – Pollutions -Atelier BKM 2011

Le site d'étude s'inscrit dans une zone rurale et boisée où les enjeux liés à la qualité de l'air devrait être a priori de moindre ampleur qu'en zone urbaine.

2.8.3 Ilots de chaleur urbain

Au niveau du site d'étude, les surfaces boisées et les espaces verts liés à l'environnement rural et forestier participent à la régulation thermique naturelle du site et ne sont pas susceptibles de générer de phénomènes d'îlot de chaleur.

Le lac permet aussi de réguler de manière naturelle les températures et de conserver sur site une réserve en eau.



Phénomène d'îlot de chaleur urbain.
 Source : Emeline Gaube - BFMTV

2.8.4 Pollution des sols

La gestion de la pollution des sols par des activités industrielles a été mise en œuvre dans le cadre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les pouvoirs publics doivent s'assurer que les exploitants réalisent les mesures de protection appropriées.

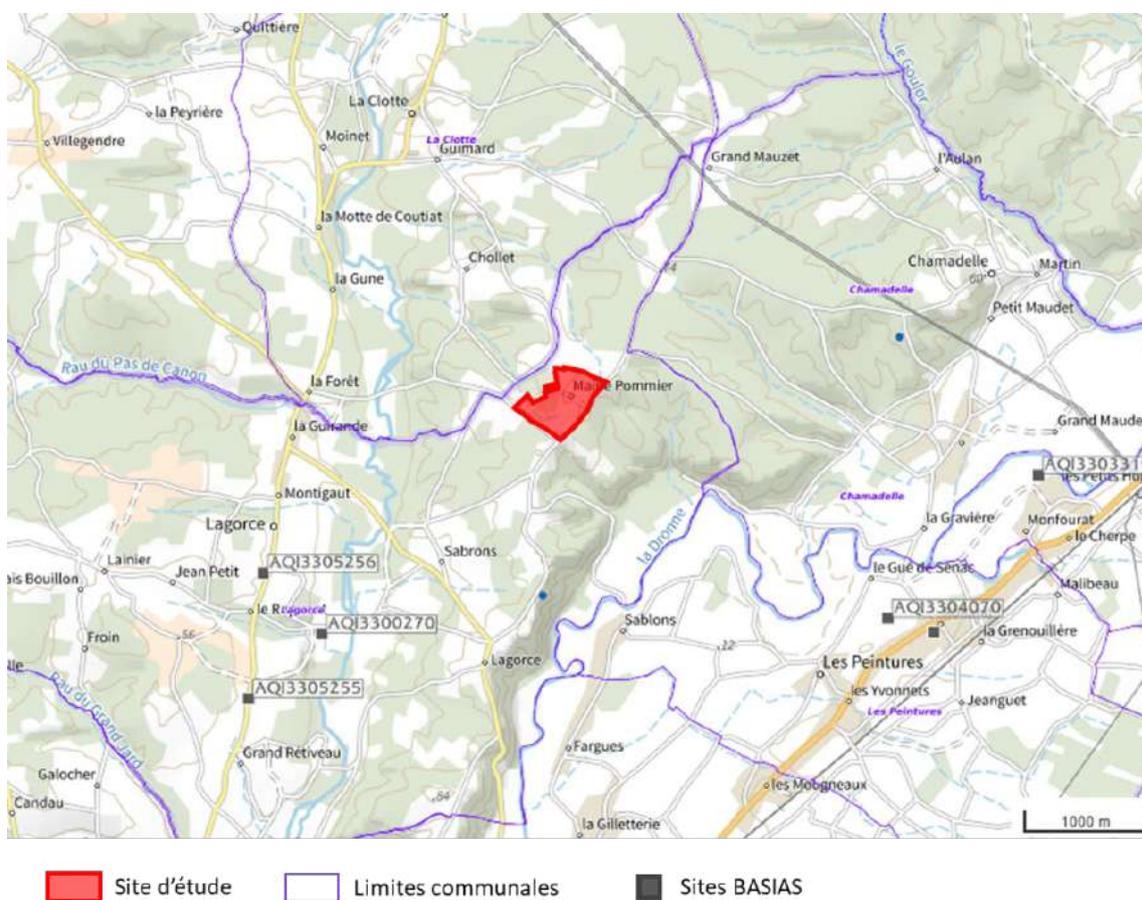
La pollution présente des risques lorsque trois facteurs sont combinés : une source de pollution, des voies qui permettent à celle-ci de se déplacer, et une population exposée au risque de pollution.

D'après les données disponibles sur le portail internet Géorisques, aucun site ayant une pollution suspectée ou avérée n'est recensé sur la commune de Lagorce ou à proximité du site d'étude. Le site le plus proche est situé à 6,8 km à l'est, sur la commune des Églisottes-et-Chalaires.

La base de données BASIAS ne recense aucun ancien site industriel à proximité immédiate du site de projet. Les sites les plus proches sont situés à plus de 2,5 km à vol d'oiseau. Il s'agit de :

- AQI3305256 : station-service, située à environ 2,9 km du site ;
- AQI3300270 : carrière, située à environ 2,9 km du site ;
- AQI3304070 : déchetterie, à environ 3,5 km du site ;

Notons par ailleurs que ces sites, dont l'activité est aujourd'hui terminée, sont localisés en aval hydraulique du site d'étude.



Localisation des sites Basias à proximité du site d'études

Source : georisques.gouv.fr

Actuellement la base de données ne recense aucun site SIS sur la commune de Lagorce ou à proximité du site d'étude. Le plus proche est situé à l'est de la commune de Chamadelle à environ 4,5 km à vol d'oiseau du site d'étude.

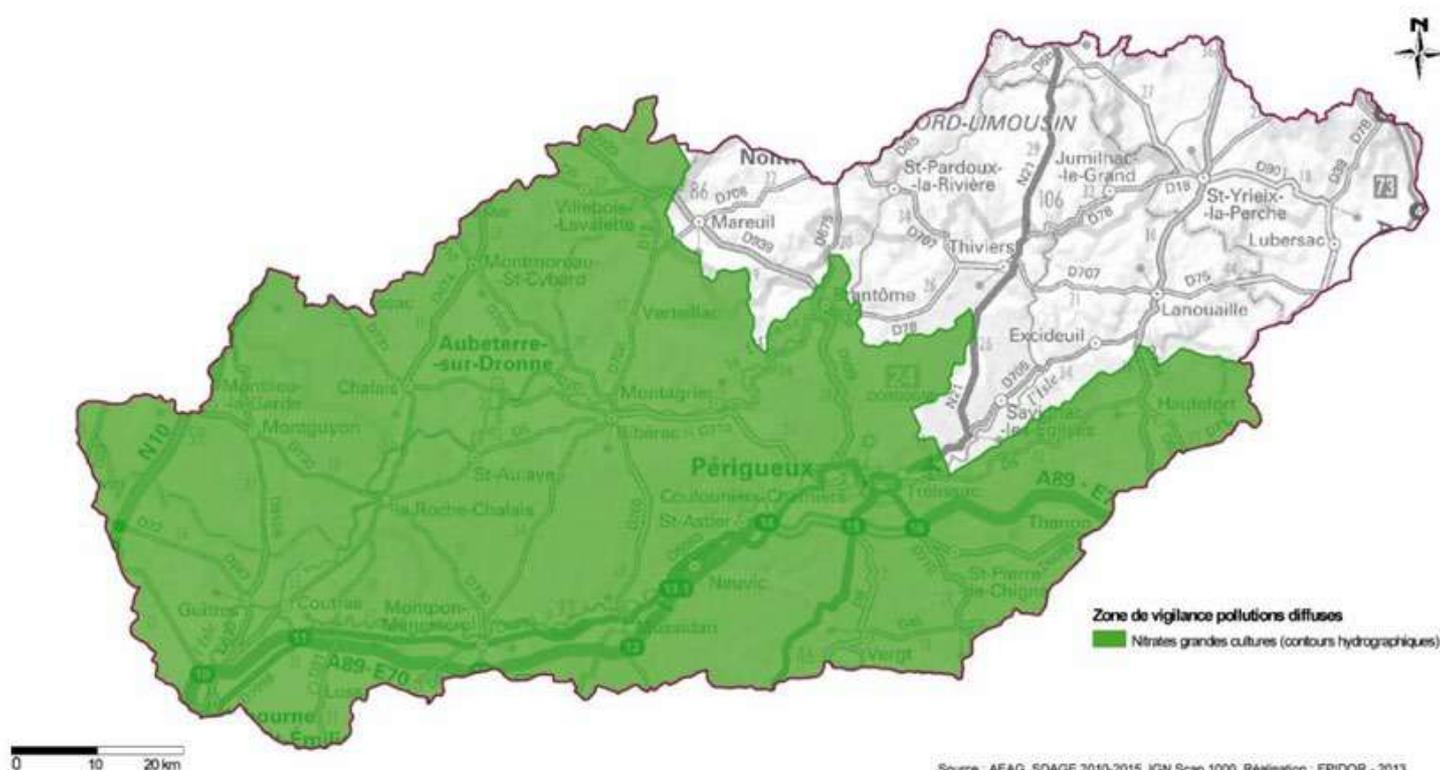
Les terrains visant à accueillir le projet sont actuellement recouverts de boisement en dehors du hameau, des cheminements et des équipements liés au centre de loisir.

Comme expliqué ci-avant (paragraphe III.4.1.2 Occupation du sol du sit), le site n'a été utilisé que par une activité agricole (élevage, vignes, maraichage), puis par le centre de loisir et les services techniques de La Cali.

Au regard de la nature de ces activités, la présence de pollution dans le sol est peu probable.

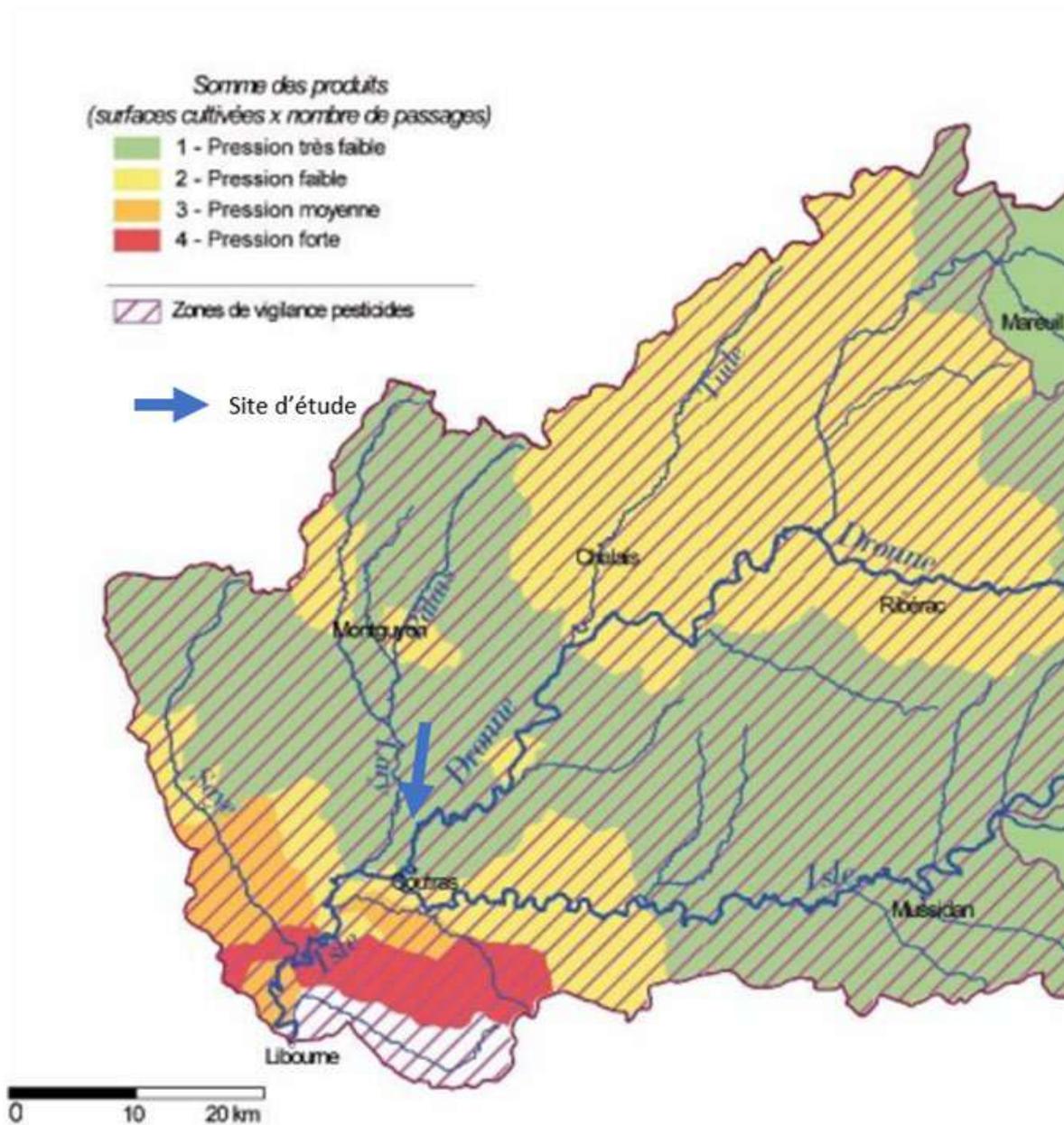
2.8.5 Risque lié à l'agriculture

La commune de Lagorce est située dans le périmètre de zone de vigilance des pollutions diffuses des nitrates de grandes cultures (contours hydrauliques). Le SDAGE Adour Garonne définit ce zonage prescrivant des orientations ayant pour but de réduire les pollutions faites à l'eau.



Cartographie identifiant les zones de vigilance pollution
 Source : SDAGE 2010-2015 Adour Garonne Epidor 2013

Lagorce est aussi concernée par le zonage de vigilance pesticide.



Cartographie des indicateurs de pression calculé à partir des surfaces développées par zones hydrographiques
Source : BD Carthage SDAGE 2010-2015 Adour Garonne- EPIDOR 2013

2.8.6 Les nuisances sonores

Le bruit routier :

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est un outil d'action pour prévenir et si possible réduire les effets des nuisances sonores liées à certaines routes, autoroutes, infrastructures ferroviaires ou constatées dans certaines agglomérations. Dans le département de la Gironde, un PPBE a été prescrit pour les routes départementales ayant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules. Il a été approuvé le 29 février 2016 par le Conseil Départemental de Gironde.

Le PPBE en vigueur ne répertorie aucune route potentiellement génératrice de nuisances sonores au sein de la commune de Lagorce, la voie départementale répertoriée la plus proche étant la RD 1089 au sud de Coutras et à plus de 9 km du site d'étude.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde établit la liste des routes aux abords desquelles des mesures de protection sonores particulières s'appliquent.

La commune de Lagorce n'est pas concernée par cette classification. La voirie la plus proche du site de projet intégrée à cette classification est la RD647 au droit de la commune des Peintures, à environ 3,5 km du site. Cette voie est classée en catégorie 4, dont la largeur des secteurs affectés par le bruit est définie à 30 mètres.

Ainsi, compte tenu de l'environnement immédiat à dominante rurale et forestière du site d'étude, et de l'absence de voirie à fort trafic à proximité de celui-ci, les nuisances sonores liées au bruit routier sur le site sont vraisemblablement faibles.

Le bruit aérien :

Le site d'étude n'est à proximité d'aucun aéroport, il est donc situé en dehors de tout périmètre de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qui y sont liés et qui fixent les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs.

Le PEB le plus proche est celui de l'aérodrome de Libourne-les-Artigues-de-Lussac, à plus de 11 km du site d'étude, et constitutif d'une zone de bruit modéré (zone C).

2.8.7 Les nuisances vibratoires

L'environnement rural du site d'étude est peu susceptible de générer des nuisances vibratoires.

Dans la zone d'étude, les nuisances vibratoires susceptibles d'être ressenties sont essentiellement provoquées par le trafic routier, en particulier par les poids lourds ou les engins agricoles qui peuvent emprunter les voies de circulation aux abords du site d'étude.

2.8.8 Les nuisances lumineuses

Le site d'étude est localisé en milieu rural et ne se trouve pas à proximité d'un centre urbain. Les nuisances lumineuses y sont donc limitées.

Les principales sources d'éclairage sont les hameaux alentours ou les phares des véhicules circulant à proximité du site. Il existe des bornes et poteaux d'éclairage sur le site d'étude le long des cheminements piétons.

2.8.9 Les nuisances olfactives

L'environnement rural fortement boisé des abords du site limite de fait les possibles nuisances olfactives perçues. Les sources potentielles étant principalement liées à la circulation routière ou aux activités agricoles à proximité du site.

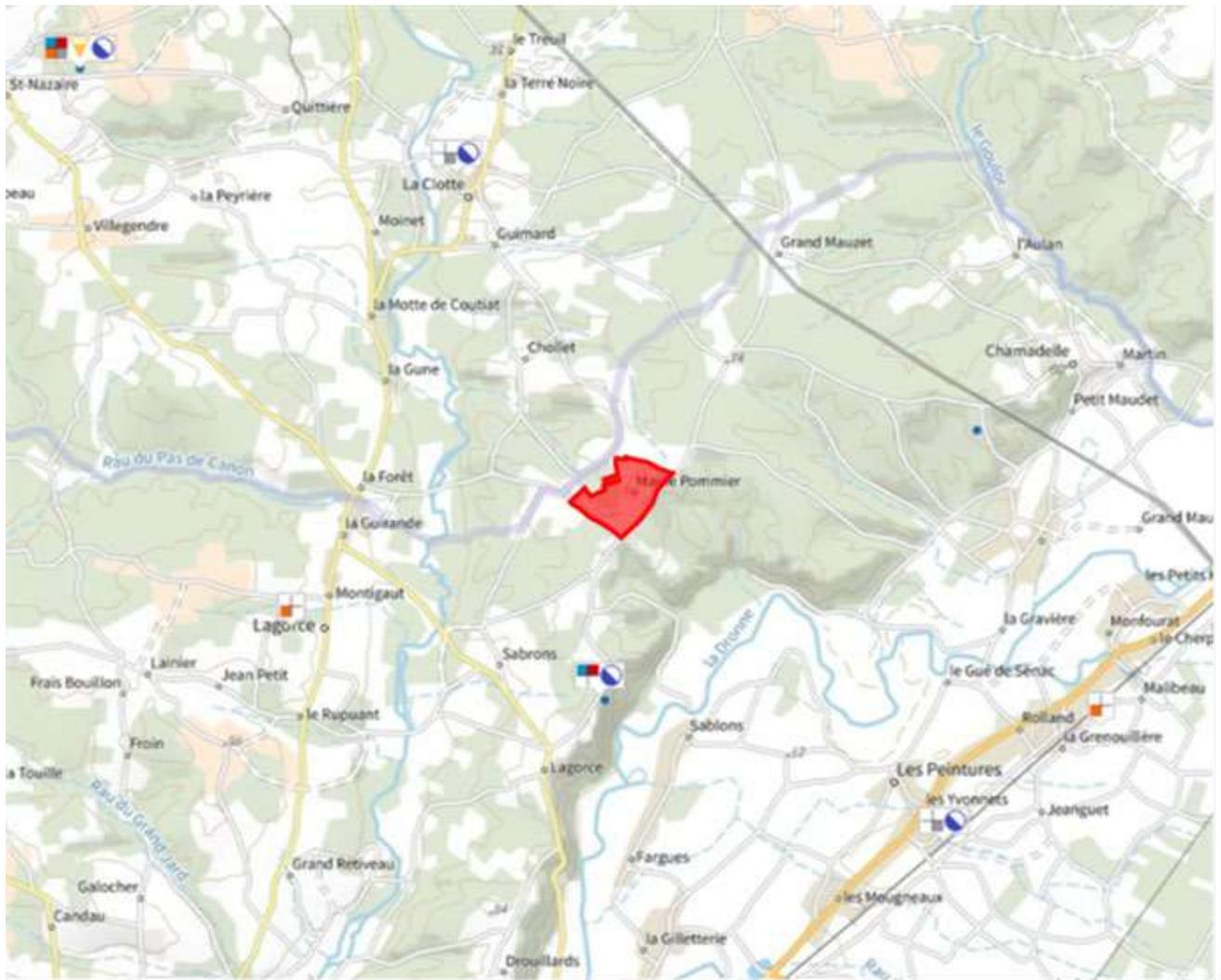
2.8.10 Les nuisances électromagnétiques

L'Agence Nationale de Fréquences (ANFR) veille au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques. Son action porte sur les émetteurs utilisés dans les réseaux (ex : antennes relais) et sur les équipements radioélectriques et terminaux (ex : téléphones mobiles).

Elle recense tous les types de stations radioélectriques, les stations de radiodiffusion, les stations de base de la téléphonie mobile, sauf celles de l'aviation civile et des Ministères de la Défense et de l'Intérieur pour des raisons de sécurité.

D'après le site internet www.cartoradio.fr de l'ANFR, aucune installation radioélectrique de plus de 5 watts n'est implantée sur le site d'étude.

La source potentielle de nuisance électromagnétique la plus proche du site d'étude, se situe à environ 1,5 km au sud (voir carte ci-après).



Sources potentielles de nuisances électromagnétiques

Source : www.cartoradio.fr

Synthèse des contraintes et des enjeux liés à la santé humaine et au cadre de vie	
Constat :	
	<p>Activité industrielle</p> <p>Aucune ICPE n'est répertoriée sur le site d'étude, les plus proches sont à plus de 2 km du site.</p>
	<p>Pollution des sols</p> <p>Aucun site répertorié dans les bases de données sur la connaissance de la pollution des sols, n'est identifié sur le site d'étude ou à proximité.</p> <p>Les occupations historiques du site rendent peu probable la présence de pollution dans les sols.</p>
	<p>Ilot de chaleur urbain</p> <p>Pas de phénomène d'îlots de chaleur attendu sur le site au regard de son importante couverture végétale</p>
	<p>Qualité de l'air</p> <p>Un environnement rural et forestier, une trame viaire au trafic limité qui réduit la dégradation potentielle de la qualité de l'air à proximité du site</p>
	<p>Nuisances</p> <p>Site localisé dans un environnement rural et naturel préservé, ne comportant pas de source majeure de nuisances sonore, vibratoire ou lumineuse</p> <p>Un émetteur pour la téléphonie mobile est présent 1,5 km du site</p>
Enjeux pour le projet	
Pas d'enjeux	

2.9 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

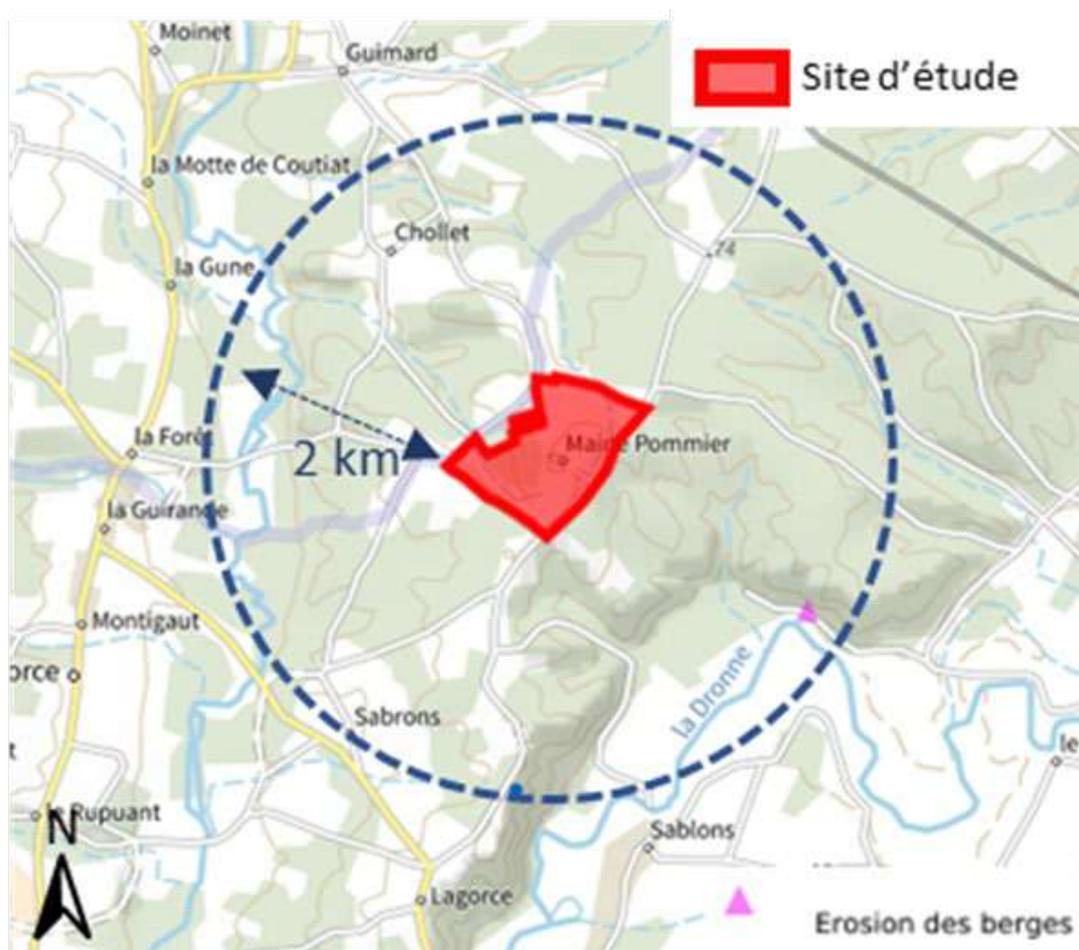
2.9.1 Les risques naturels

Mouvements de terrain et cavités souterraines :

La carte, ci-après indique qu'il n'y a pas de cavités sur le site d'étude ni à proximité directe.

D'après le site Géorisques, la commune est exposée au risque concernant les mouvements de terrains, lié à l'érosion des berges de la Dronne, qui se trouve à une distance d'un peu moins de 2 km du site d'étude.

La commune de Lagorce a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêté interministériel du 3 avril 2023 au titre des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse des sols pour l'année 2022.



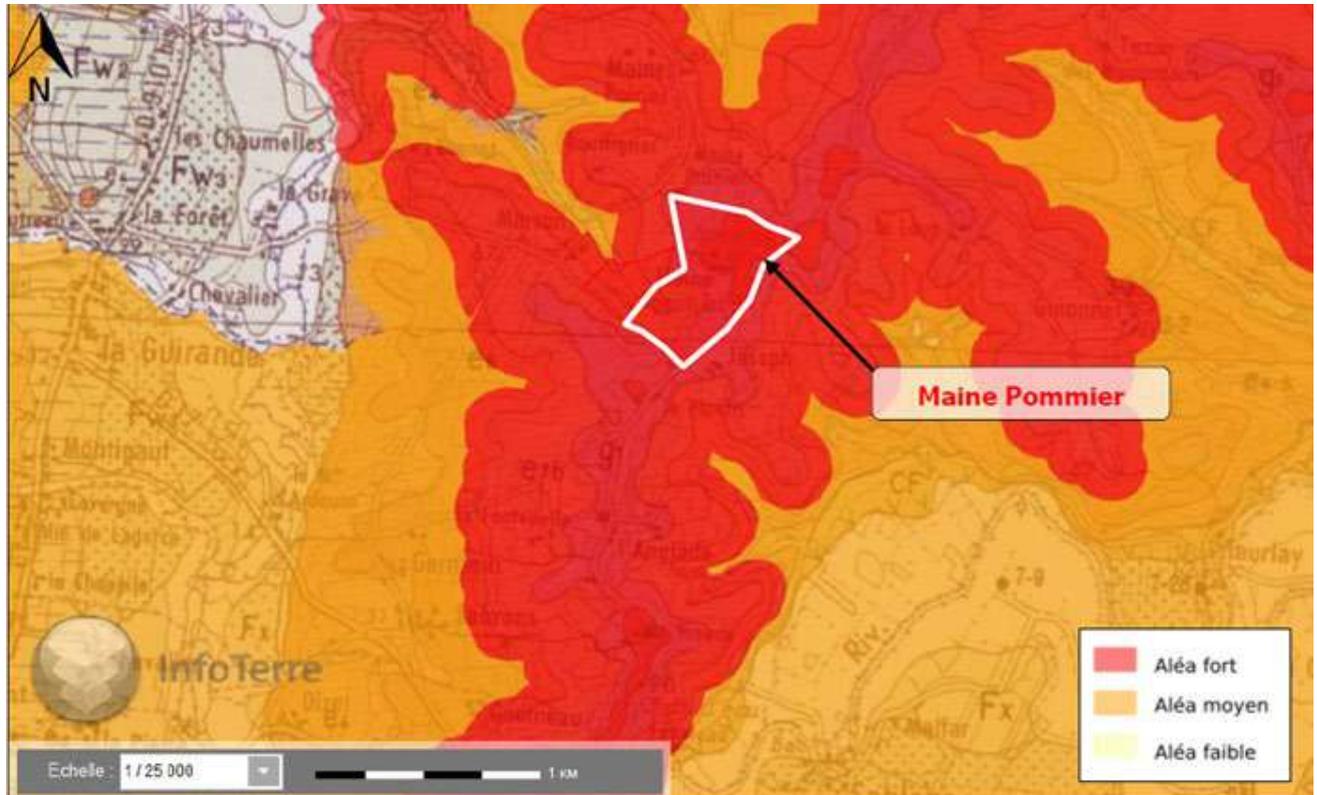
Exposition au risque mouvement de terrain et de cavités souterraines

Source : Géorisques.gouv.fr



Retrait-gonflement des sols argileux :

La zone d'étude est presque en totalité concernée par une exposition forte à ce risque. Ce phénomène devra être pris en compte pour la réhabilitation du hameau, la construction des bâtiments, ainsi que pour les zones d'infiltration éventuelle des eaux pluviales.



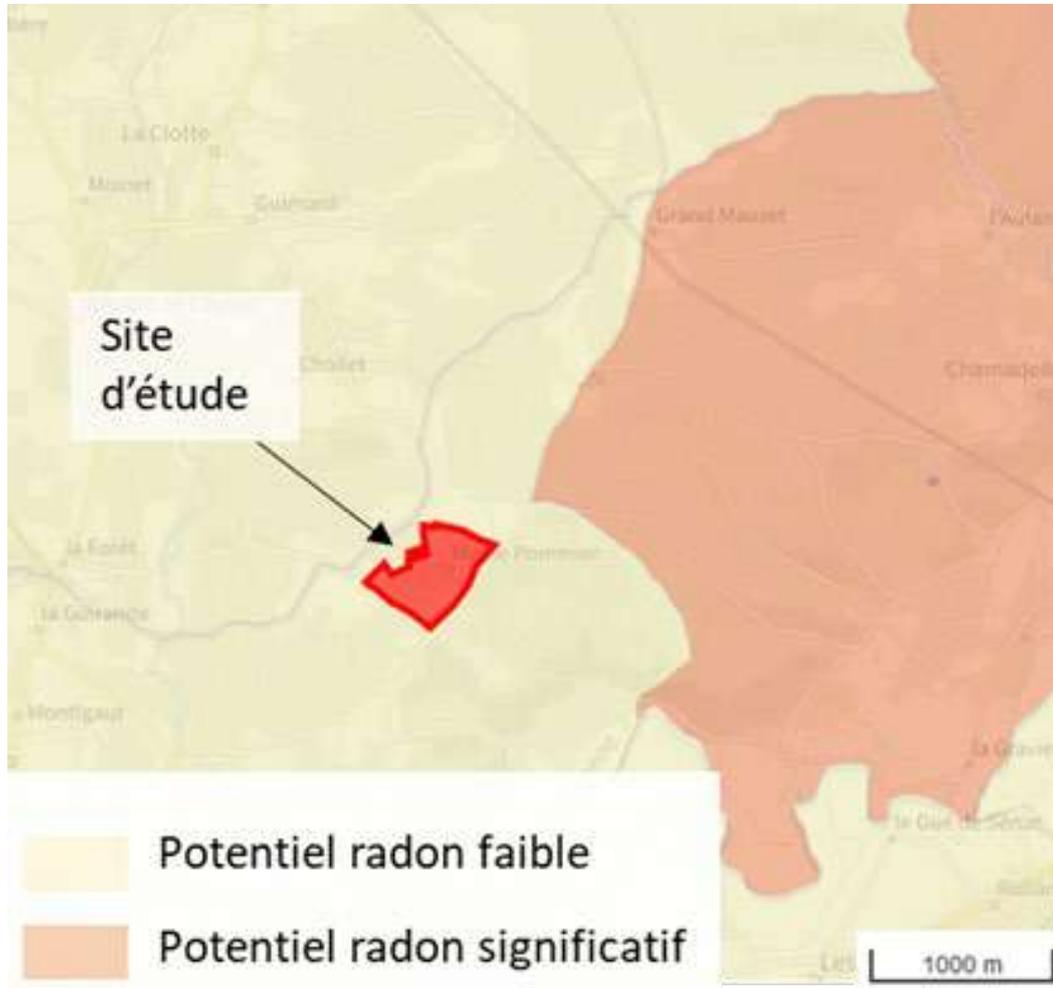
Aléas retrait-gonflement des argiles
 Source : www.infoterre.brgm.fr

Risque sismique :

L'ensemble de la commune de Lagorce est située en zone de sismicité faible.

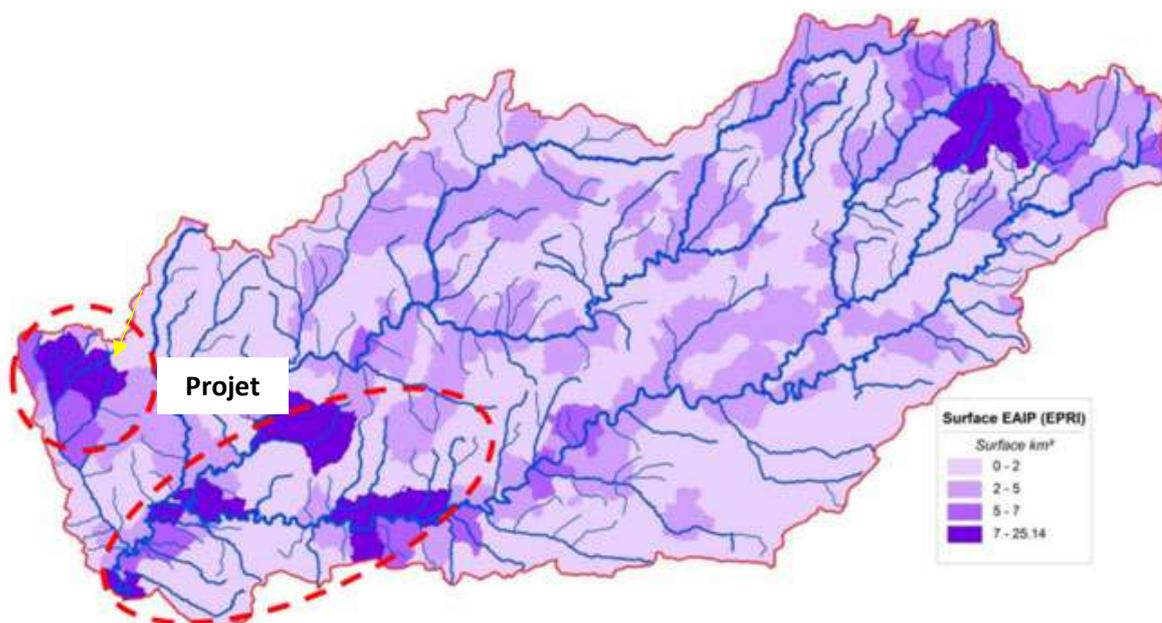
Risque radon :

Le terrain se situe en zone 1, correspondant aux zones à potentiel faible. La commune de Chamadelle, commune à proximité de Lagorce est quant à elle classée en zone 3, c'est-à-dire à potentiel radon significatif.



Potentiel radon de la commune de Lagorce
Source : georisque.gouv.fr

Risque inondation :



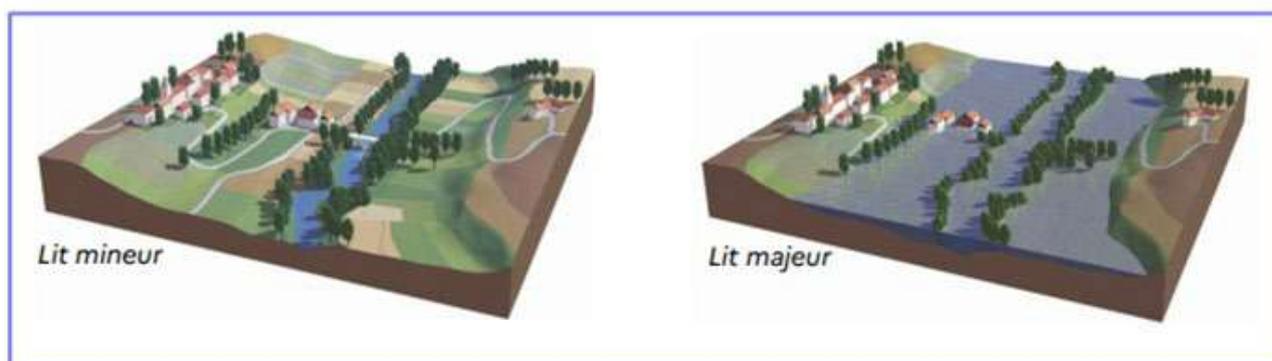
Surfaces inondables par commune

Source : DREAL 2011

EAIP = Enveloppe Approximative d'Inondation Potentielle

Le libournais fait partie d'un territoire à risque important d'inondation au titre des aléas submersion marine et débordement de la Dronne. Toutefois, Lagorce ne fait pas partie de ces zones d'aléa. Le site d'étude n'est donc concerné par aucun TRI (territoires à risque important).

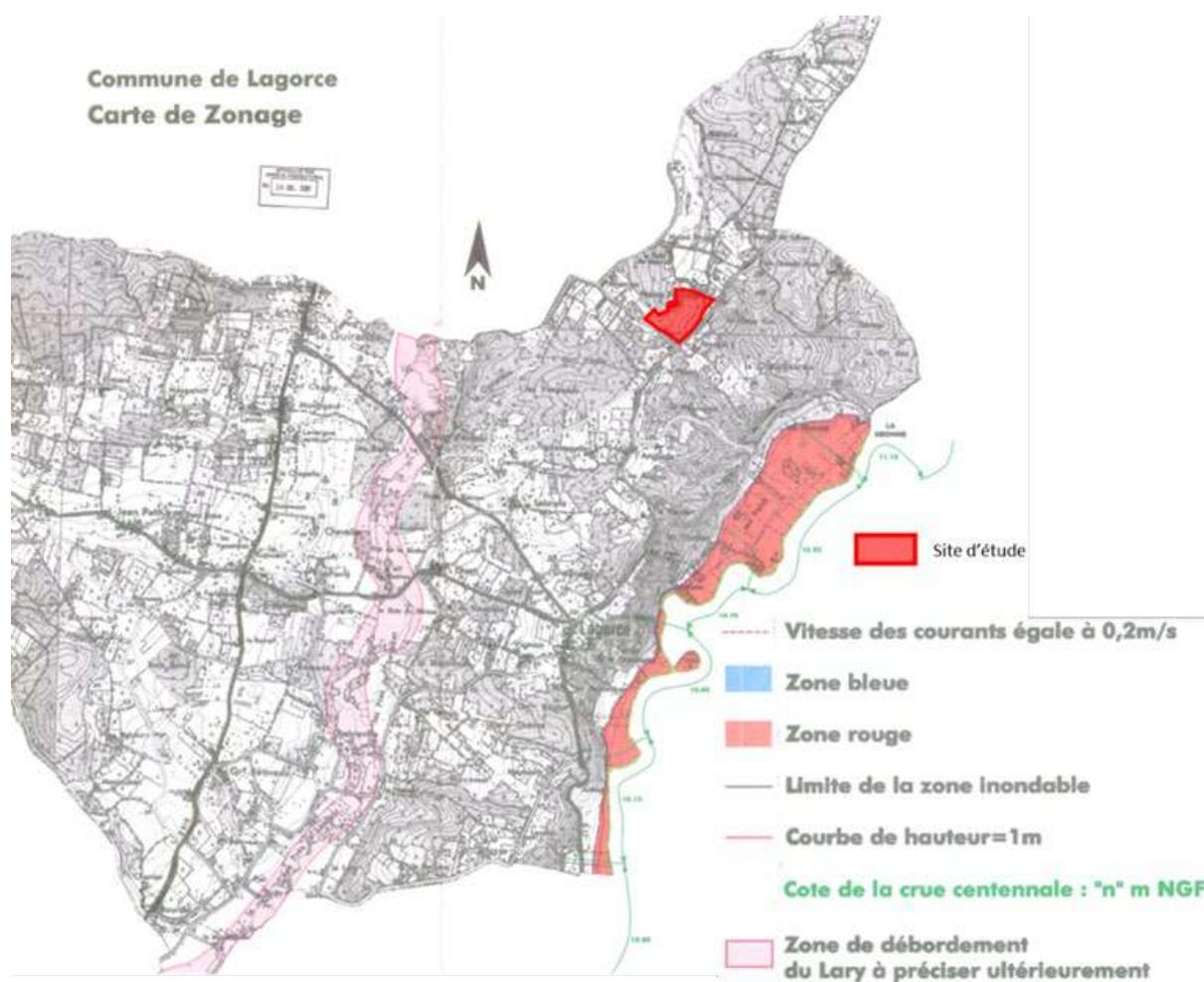
La commune de Lagorce fait partie des 5 communes concernées par le PPRi de la vallée de l'Isle et de la Dronne approuvé le 20 juillet 2001. Le risque inondation est ici lié au phénomène de crue exceptionnelle de la Dronne. La rivière sort de son lit (lit mineur) occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur. La plaine peut être inondée pendant une période relativement longue car la faible pente ralentit l'évacuation de l'eau. La Dordogne, l'Isle et son affluent la Dronne font face à des crues relativement lentes.



Débordement de cours d'eau
 Source : DDRM 2021 Gironde

L'analyse hydrogéomorphique a permis de classer dans le cadre de l'Atlas des zones inondable des principaux cours d'eau secondaire le Lary, cours d'eau présent sur la commune de Lagorce. La commune de Lagorce est concernée par des ruissellements et coulées de boue. Selon l'EPIDOR (Etablissement public interdépartemental de la Dordogne), en 2014, entre 5 et 7 arrêtés catastrophe naturelle ont été pris.

Le site d'étude est situé hors de la zone de débordement du Lary au regard du règlement graphique du Plu et de la carte de zonage du PPRI Isle Dronne.



Carte zonage Lagorce
Source : PPRI Isle Dronne

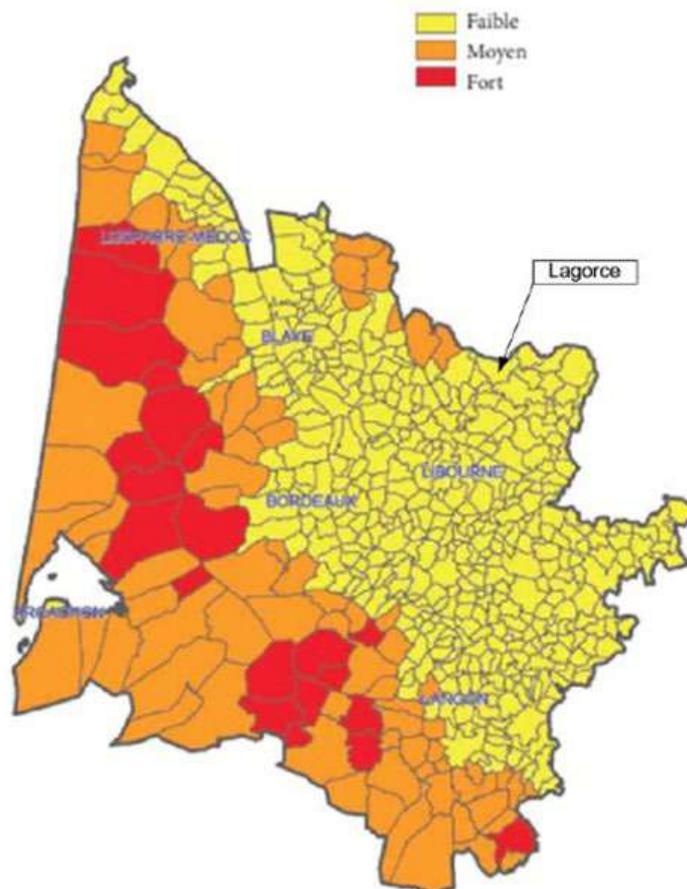
Risque incendie :

L'ensemble de l'Aquitaine est classé par le code forestier (article L133-1) parmi les territoires réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie.

A l'échelle du département girondin, la forêt couvre 483 000 hectares soit 48 % de la superficie du département ; ce qui en fait le deuxième département forestier de France, après les Landes.

Selon l’atlas départemental du risque incendie forêt de Gironde, la commune de Lagorce est, quant à elle, située en zone de risque faible feu de forêt.

Risque feu de forêt		Enjeux faibles		Enjeux moyens		Enjeux forts	
		Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible	Défendabilité forte	Défendabilité faible
Alea	Fort	MOYEN	FORT	MOYEN	FORT	FORT	FORT
	Moyen	FAIBLE	MOYEN	MOYEN	MOYEN	MOYEN	FORT
	Faible	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	MOYEN	MOYEN



Localisation de la commune de Lagorce par rapport au risque de feu de forêt en Gironde

Source : Notice explicative volet incendie GERAC avril 2023 – Atlas départemental du risque incendie de forêt en Gironde

Le risque incendie est concentré au Nord du Grand libournais (où se situe le site d’étude), et où se trouve la majorité des boisements. Ainsi, la forêt représente la moitié du territoire communal de Lagorce.

L’observatoire Régional des Risques Nouvelle-Aquitaine (ORRNA) dénombre sur la période 2006-2019, 22 feux sur la commune.

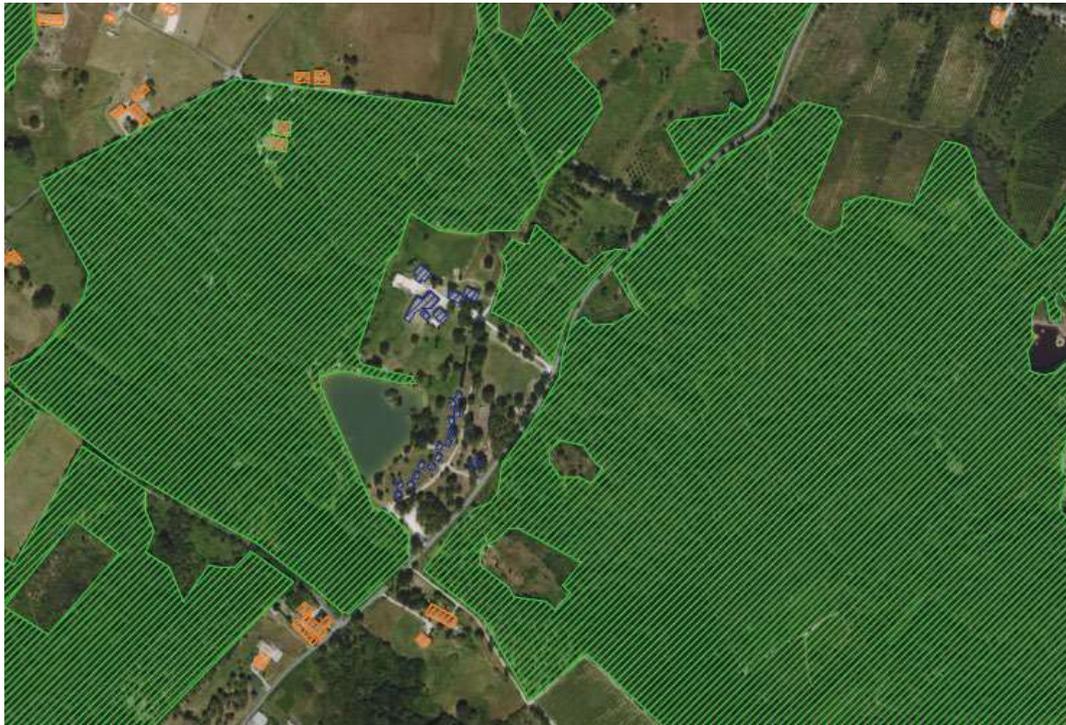
Le site d'étude est entouré de massifs forestiers divers au regard de la carte forestière.



Carte forestière

Source : geoportail.gouv.fr

Pour autant, la commune de Lagorce n'est pas soumise, à ce jour, à un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). Au regard des feux qui se sont déclarés l'an passé en Gironde et des évolutions climatiques, le risque incendie lié au massif forestier doit dorénavant être pris en compte. La carte ci-dessous délimite l'emprise des massifs forestiers entourant le site (Source Cabinet 4A).

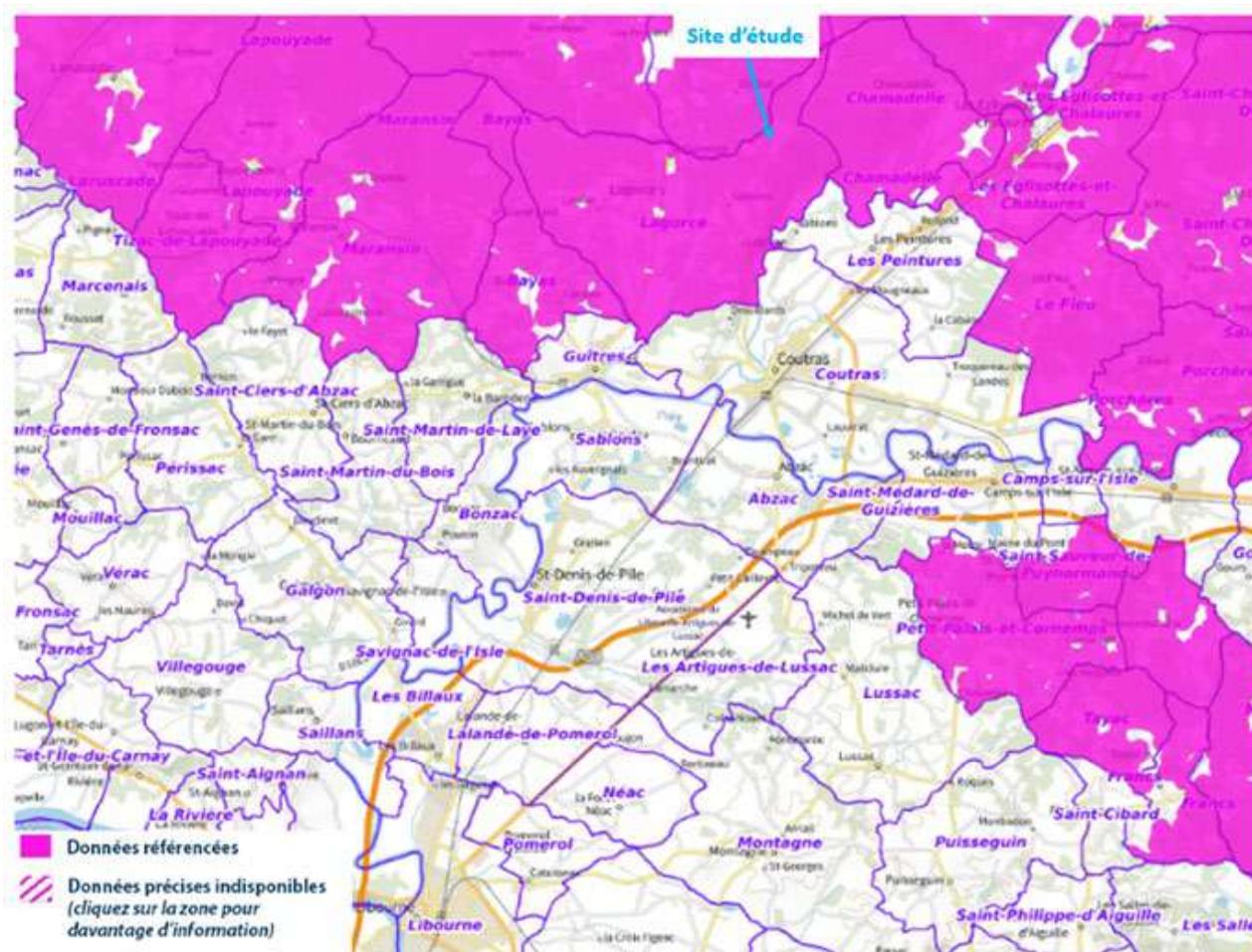


Au regard du rapport de présentation du PLU de Lagorce, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante. Le secteur Maine Pommier est mal défendu car les hydrants présentent un débit insuffisant. Cela est dû au niveau altimétrique du château d'eau qui est quasiment le même que celui du site, induisant une très faible pression.

Cependant la présence du lac permet aux pompiers de venir pomper l'eau pour la sécurité incendie. Le plan d'eau est repéré au niveau de la DFCI (Défense des forêts contre les incendies) pour les pompiers. Cependant un rapport du SDIS indique que le lac n'est pas conforme au regard de son accès exclusivement au poids lourd forestier mais non urbain.

Le code forestier prescrit une obligation légale de débroussaillage dans les régions de Corse, PACA, Occitanie, Nouvelle-Aquitaine (sauf Corrèze, Creuse et Haute-Vienne), ainsi que dans la Drôme et l'Ardèche. Sauf décision expresse du préfet, toutes les communes de ces départements sont concernées. La plupart des préfectures mettent à disposition les zonages.

La commune de Lagorce est comprise dans le zonage informatif des obligations légale de débroussaillage (OLD). Le zonage informatif ne précise pas les règles à appliquer qui varient en fonction du contexte local.



Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage

Source : geoportail.gouv.fr

2.9.2 Les risques d'origine anthropique

Le risque industriel :



Localisation des installations classées pour la protection de l'environnement

Source : géorisques.gouv.fr

Aucune usine Seveso n'est localisée à proximité de la commune de Lagorce et du site d'étude. Deux usines non Seveso et une carrière sont situées à une distance du site de l'ordre de 2 à 3km à vol d'oiseau. Toutes les trois sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Celle au Sud est La société Nunez Hernandez (ex France Auto-Pièces), réalisant le stockage et le démontage de véhicules
- Celle à l'Ouest est la SCI Mathelin, installation de stockage de déchets non dangereux
- La carrière au Nord est une exploitation de gravière et sablières

L'usine Seveso la plus proche se trouve à environ 26 km à vol d'oiseau de Lagorce et est classée seuil bas. Il s'agit de la Compagnie Industrielle et Commerciale de produits phytosanitaires située à Beychac-et-Caillau.

Le transport de matières dangereuses :

Selon le site Géorisques, aucune canalisation de transport de produits chimiques, d'hydrocarbures ou de gaz naturel n'est présente à proximité du site d'étude. La canalisation de gaz naturel la plus proche se situe à environ 18km du site.

La commune de Lagorce est exposée au risque de transport de matières dangereuses par voies routières au même titre que toutes les communes de Gironde. Cependant, cette exposition reste limitée sur la commune, car le transport de matières dangereuses est surtout localisé sur les axes principaux, notamment l'A63, la RN10, l'A660 et la rocade de Bordeaux. Lagorce n'est située à proximité directe d'aucune de ces voies. (Source : DDRM Gironde).

Risque inondation par rupture de barrage :

Selon le SCoT, un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, disposé en travers d'un cours d'eau. Il permet, d'en arrêter l'écoulement, de créer une retenue ou d'élever le niveau de l'eau en amont. Si la hauteur du barrage est supérieure ou égale à 20m et la retenue d'eau supérieure à 15 millions de m³, il est appelé « grand barrage » classe A. Le risque majeur de rupture est engendré par l'évolution plus ou moins rapide d'une dégradation de l'ouvrage :

Une rupture progressive laisserait le temps de mettre en place des procédures d'alerte et de secours des populations

Une rupture partielle ou totale brusque (très rare) produirait une onde de submersion très destructrice dont les caractéristiques (hauteur, vitesse, horaire de passage) ont été étudié en tout point



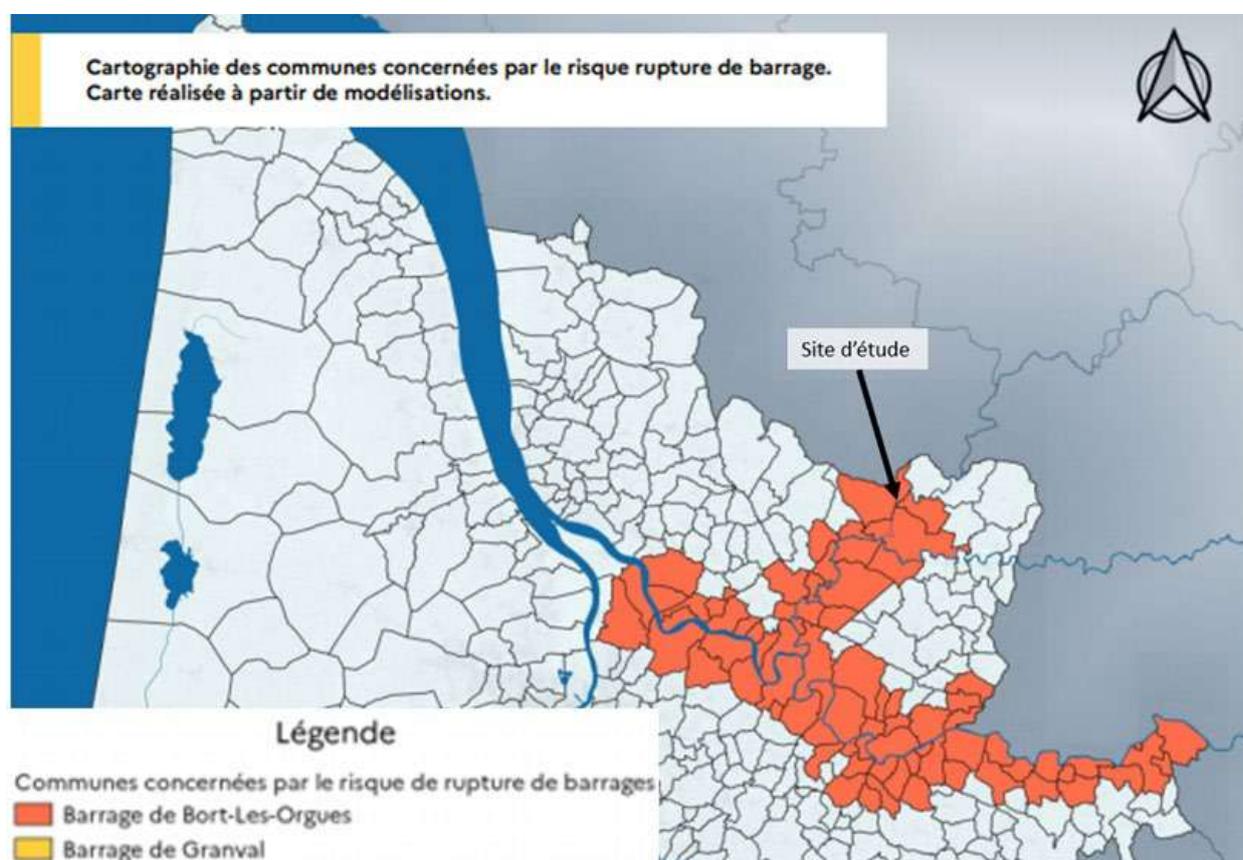
Barrage de Bort les Orgues

Source : SCoT Grand Libournais Rapport de présentation 2016

La commune de Lagorce est exposée au risque d'inondation par rupture du barrage hydroélectrique de Bort les Orgues situé à 265km, en Corrèze. Ce barrage est un barrage de classe A : qualifié de « grand barrage ». Cette retenue d'eau de type hydroélectrique « poids-voûte » présente une hauteur de 124 m et sa retenue est l'une des plus importantes de France, avec une capacité de 477 millions de m³. Il est alimenté par la Dordogne et la Rhue.

L'onde de submersion produite en cas d'effacement du barrage arriverait sur la première commune du SCOT du Grand Libournais (Saint-Avis-Saint-Nazaire) en 17 heures et 30 minutes après la rupture. Cette commune est située à environ 50km à vol d'oiseau du site d'étude.

Compte tenu dénivelé entre site et vallée ordre de 70m peu de risque que le terrain soit impacté par ce risque.



Synthèse des contraintes et des enjeux liés à la santé humaine et au cadre de vie	
Constat :	
	<p>Risque naturel Aucune ICPE / Exposition au risque retrait gonflement des argiles forts Pas de risque de mouvement de terrain, ni de séisme, ni de radon ni de risque d'inondation Exposition forte au risque incendie feu forêt (site entouré de massif forestier), commune dépourvue de PPRIF. Le débit du poteau incendie sur secteur est insuffisant.</p>
	<p>Risque technologique Aucun site répertorié dans les bases de données sur la connaissance de la pollution des sols, n'est identifié sur le site d'étude ou à proximité. Aucune usine SEVESO, site BASIAS à proximité. Pas de risque lié au transport de matières dangereuses. La commune de Lagorce est concernée par le risque de rupture de barrage hydroélectrique de Bort les Orgues mais pas le site.</p>
Enjeux pour le projet	
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Prendre en compte les contraintes techniques induites par les remontées de nappe et le retrait-gonflement des argiles.	Faible
Prendre en compte l'enjeu incendie feu forêt et garantir une défendabilité externe et interne du site face à l'incendie	Fort



Partie 3

La mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.1 LE PLU EN VIGUEUR

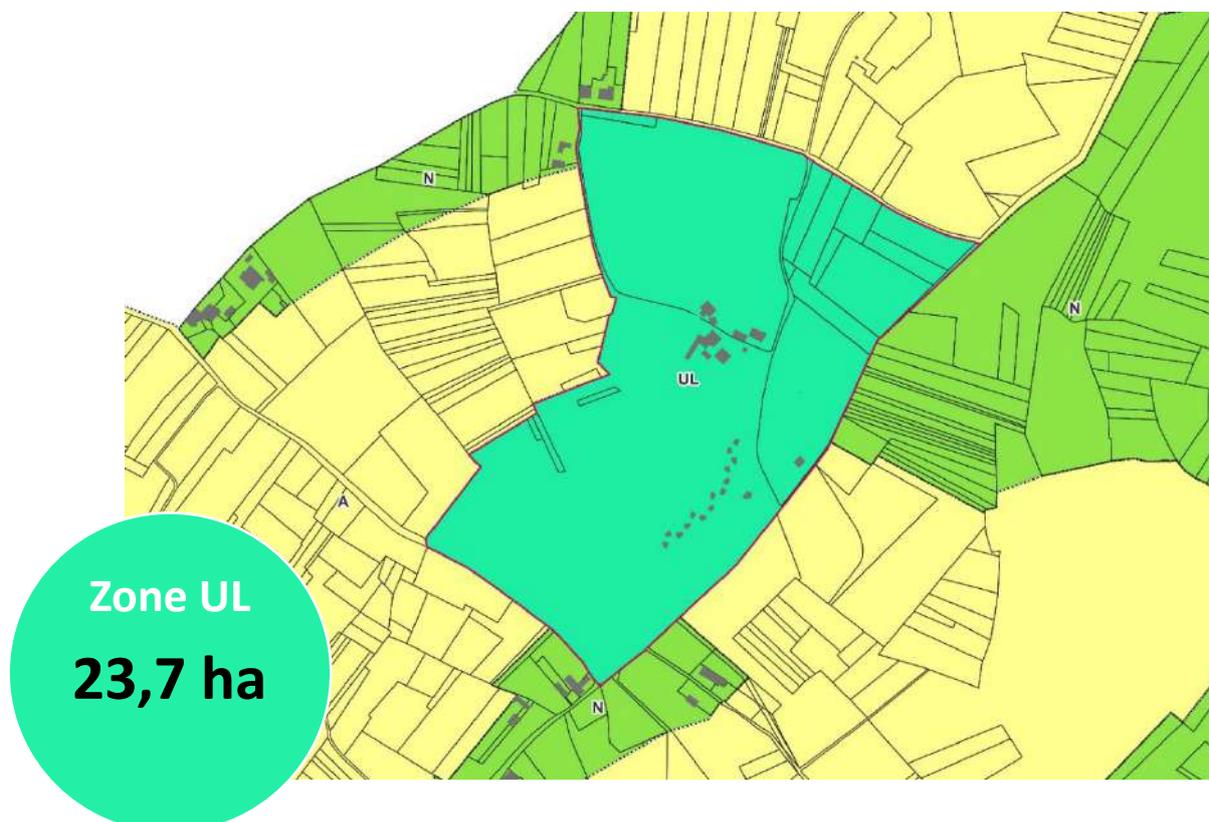
Le PLU de Lagorce a été approuvé par délibération en date du 25 janvier 2008. Actuellement, le site du Maine Pommier est classé en zone UL représentant une superficie d'un peu moins de 24 hectares.

Le règlement graphique et écrit du PLU de Lagorce destine cette zone aux activités sportives, de loisirs, de plein-air et de tourisme.

A l'intérieur de cette zone, le règlement écrit du PLU de Lagorce autorise uniquement :

- les constructions à usage sportif, de tourisme ou de loisirs, pour satisfaire aux besoins de l'activité de loisirs, de tourisme et sportive ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher ;
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'entretien et la restauration des éléments de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 sans changement de destination.

Découpage de la zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce



La réglementation de la zone UL du PLU ne permet donc pas l'aménagement d'hébergements de tourisme, l'installation de commerces et de bureaux ainsi que la création d'un bar et d'un restaurant. De plus, le site de Maine Pommier fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme pour ses qualités paysagères et patrimoniales, qui interdit tout changement de destination du bâti existant.

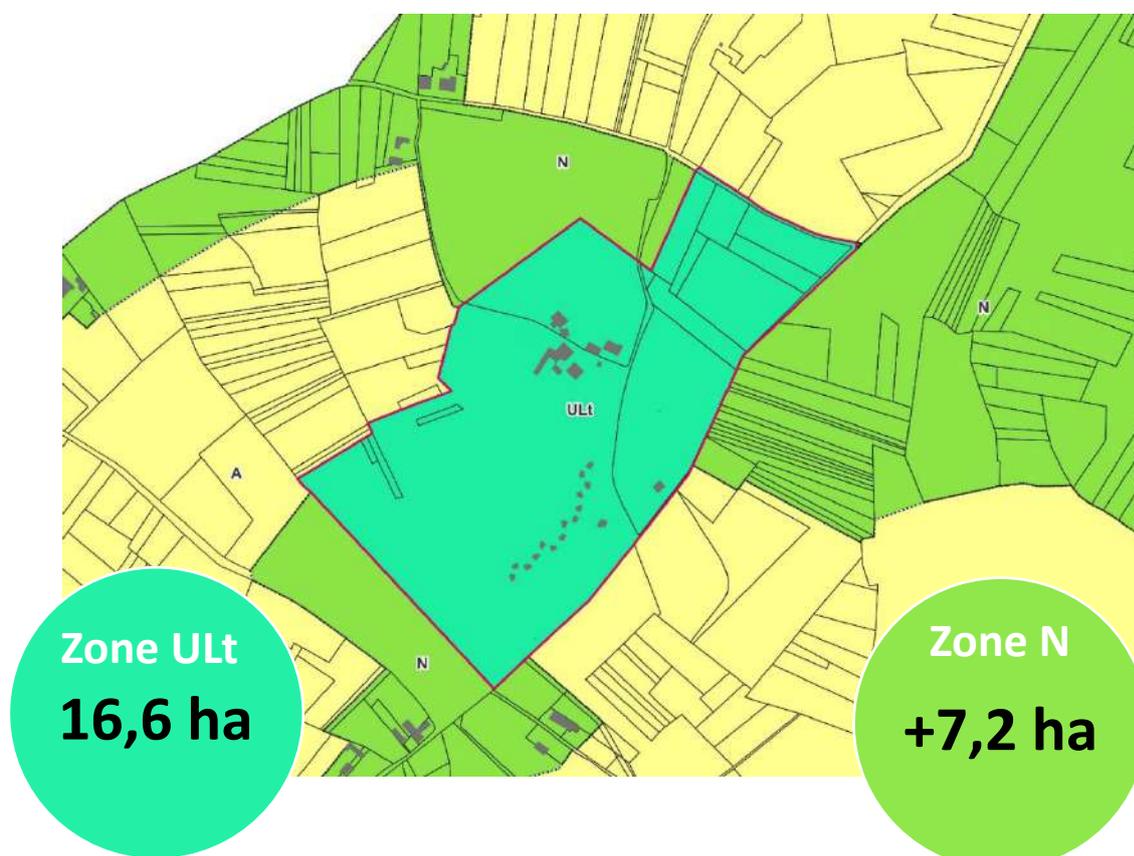
3.2 LE PLU APRES MISE EN COMPTABILITE

La présente procédure de déclaration de projet prévoit de modifier le règlement du PLU afin de rendre possible la réalisation du projet agro-touristique « Le Hameau Vert ». Elle prévoit également d'instaurer un règlement de zone spécifique (création d'une zone ULt) et des Orientations d'Aménagement pour encadrer les travaux à réaliser sur le terrain de l'ancien hameau de Maine Pommier. Plusieurs servitudes d'urbanisme et règles graphiques sur le site sont également proposées par la mise en compatibilité du PLU.

3.2.1 Mise en compatibilité des documents graphiques du règlement

Le site du Maine Pommier est situé en zone UL dans le PLU de Lagorce. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévoit de créer un nouveau secteur de zone nommé « ULt » réservé à l'accueil d'activités d'hébergement touristique, agricoles, sportives et de loisirs.

Découpage de la zone ULt après mise en comptabilité du PLU



Le découpage de la nouvelle zone ULt couvre le projet « Le Hameau Vert » est modifié pour renforcer la protection des espaces naturels entourant le site et sur lesquels aucun élément de programme n'est envisagé. Ainsi, les terrains au Nord-Ouest et au Sud du hameau sont reclassés en zone naturelle et forestière sur une surface d'un peu plus de 7 hectares. La zone ULt après mise en compatibilité du PLU de Lagorce présente une superficie de moins de 17 hectares. Cette proposition de redécoupage de la zone ULt et de la zone N permet de renforcer la protection des espaces boisés autour du site et d'éviter toute artificialisation ou de toute occupation du sol susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

A signaler, le découpage de la zone ULt prévoit d'intégrer environ 1000 m² de zone agricole, correspondant à l'emprise du chemin rural situé au nord du terrain.

La mise en compatibilité du PLU prévoit également l'inscription de plusieurs prescriptions graphiques au regard du contexte naturel et paysager sensible du site, et pour éviter/réduire les incidences sur l'environnement des occupations et utilisations du sol.

La zone ULt et les règles graphiques après mise en comptabilité du PLU



La présente mise en compatibilité du PLU identifie ainsi les éléments à conserver, préserver ou à mettre en valeur.

Sont repérées aux documents graphiques du règlement de Lagorce :

- Des zones humides à protéger. Ces dernières font l'objet de règles particulières définies dans la pièce écrite du règlement (voir paragraphe 3.2.2).
- Les éléments de bâti d'intérêt patrimonial présents sur le site qui font l'objet de prescriptions architecturales en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension (voir paragraphe 3.2.2). Huit bâtiments sont repérés.
- Les espaces les plus exposés au risque de feux de forêt, correspondant à une bande de 50 mètres délimitées à partir du massif forestier entourant le site de Maine Pommier à l'intérieur de laquelle seuls certains équipements ou aménagements peuvent être réalisés (voir paragraphe 3.2.2).
- Les arbres d'intérêt écologique et paysager qui font l'objet d'une réglementation particulière, dont l'interdiction d'abatage (voir paragraphe 3.2.2). Douze arbres sont repérés.

Evolution des superficies de zones avec la mise en comptabilité du PLU

		PLU de 2008		PLU mis en Compatibilité		Evolution
		Zones et secteurs	Superficie (en ha)	Zones et secteurs	Superficie (en ha)	
ZONE URBAINE	multi-fonctionnelle	UA	53,3	UA	53,3	
		UB	7,6	UB	7,6	
		UL	28,2	UL	4,5	
				UIt	16,5	
	UY	11,8	UY	11,8		
		TOTAL zones U	100,9	TOTAL zones U	93,7	-7,2
ZONE A URBANISER	Court et moyen terme	1AU	2,1	1AU	2,1	
	Long terme	2AU	21,1	2AU	21,1	
		TOTAL zones AU	23,2	TOTAL zones AU	23,2	0
ZONE AGRICOLE	Agricole	A	1469,3	A	1469,2	
		TOTAL zones A	1469,3	TOTAL zones A	1469,2	
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	Naturelle et protégée	N	1231,2	N	1238,4	
		Ns	1,4	Ns	1,4	
		TOTAL zones N	1232,6	TOTAL zones N	1239,8	
TOTAL			2826		2826	0

3.2.2 Mise en comptabilité de la pièce écrite du règlement

La présente procédure de déclaration de projet prévoit d'instaurer un règlement de zone spécifique (zone ULt) couvrant le site du Maine Pommier. La mise en comptabilité du document d'urbanisme de Lagorce propose un règlement spécifique s'appliquant uniquement sur le secteur de Maine Pommier. Il vise à la fois à autoriser le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » et à intégrer des mesures et règles destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement dans les dispositions applicables aux terrains. Le PLU de Lagorce étant relativement ancien, il ne prévoit quasiment aucune limitation administrative au droit d'aménager ou d'occuper le sol.

La zone ULt est destinée à l'accueil principalement d'activités d'hébergement touristique, agricoles, sportives, et de loisirs. Le contenu de la pièce écrite du règlement propose des dispositions permettant de faire évoluer le bâti et l'occupation des sols vers ces destinations principales tout en limitant strictement les nouvelles possibilités de construction ou d'aménagement.

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone ULt réglementent les occupations et utilisations du sol et à protéger de nombreux éléments considérés comme sensibles sur le site.

L'objectif est d'autoriser uniquement les activités et constructions nécessaires à la réalisation du projet pour limiter les impacts sur le site. Tout type de construction ou d'occupation du sol qui porterait atteinte à la qualité paysagère et architecturale du site sont donc interdits.

Au sein de la bande de prévention des risques feux de forêts (50 mètres) repérée aux plans de zonage, les articles 1 et 2 du règlement limitent l'occupation des sols aux seuls équipements et installations pouvant être considérés comme non sensibles (notamment en l'absence de pièces de sommeil). Les constructions existantes situées en frange de la bande de prévention ont été exclues du dispositif pour permettre leur réhabilitation.

Dans les zones humides repérés aux plans de zonage et à leurs abords, le règlement interdit toute artificialisation, construction ou aménagement, afin d'assurer leur préservation et leur maintien.

La mise en comptabilité du PLU de Lagorce prévoit de modifier le dispositif de protection des éléments bâtis et paysagers couvrant le site du Maine Pommier inscrit au PLU en vigueur. Celui-ci repère en effet la totalité de la zone urbaine couvrant le site. La présente procédure prévoit de supprimer ce principe d'un repérage surfacique du site et de cibler le dispositif de protection (établi au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, devenu L.151-19) sur les éléments bâtis et paysagers les plus emblématiques et patrimoniaux présents sur le terrain.

L'article 2 conditionne la réalisation des travaux de réhabilitation ou d'extension à la préservation du caractère et des qualités architecturales des bâtiments ces lieux. De même, le règlement édicte l'obligation de préservation des arbres d'intérêt écologique et paysager identifiés sur le site, et conditionne les travaux à leurs abords pour assurer leur pérennité.



L'article 3 du règlement de la zone ULt régleme les conditions de desserte des terrains ainsi que les voies ouvertes au public.

Pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement du site, des exigences en matière de desserte des terrains sont définies par le règlement : position et configuration des accès au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

La prévention des risques de feux de forêt motive l'instauration de règles pour assurer l'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie au sein du projet et au contact du massif forestier. L'objectif est de favoriser la sécurité des occupants du site en évitant la formation de grandes zones enclavés et exposés au risque de propagation des feux de forêt.

L'article 4 de la zone ULt définit les conditions d'équipement du terrain par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le site du projet a vocation à accueillir au maximum 600 personnes. Le règlement établit les dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux publics pour permettre un approvisionnement optimal (eau potable, énergie) et proportionné à l'ampleur du projet.

Le respect du cycle naturel de l'eau a fait l'objet d'une attention particulière pour ne pas perturber la gestion des eaux pluviales existante sur le site. Le diagnostic révèle que les eaux pluviales ruissellent et alimentent en partie le lac. Les règles proposées visent à maintenir cet équilibre.

La réalisation du projet et le développement des activités sur le site va nécessairement augmenter les besoins en matière d'assainissement des eaux usées. Le règlement impose ainsi la mise en place d'un dispositif d'assainissement permettant de répondre aux besoins du projet et d'éviter tout dysfonctionnement ou impact sur les milieux naturels et aquatiques environnants (ruisseau Ouest, lac, zones humides).

L'article 6 régleme les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles proposées prévoient l'application d'une marge de recul pour conserver l'ambiance et le paysage forestier qui caractérise le site de Maine Pommier. Ces règles sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions et des installations dans leur environnement paysager, en tenant compte des installations déjà existantes notamment le long de la RD133.

L'article 7 de la zone ULt du règlement définit les règles d'implantation des constructions et des installations par rapport aux limites séparatives. Le règlement impose des marges de retrait pour conserver l'ambiance et le paysage forestier qui caractérise le site de Maine Pommier. Les reculs permettent notamment de maintenir des espaces verts plantés assurant une transition entre le projet et les espaces naturels ou forestiers.

L'article 9 du règlement fixe un pourcentage d'emprise au sol maximale des constructions. Actuellement, l'emprise au sol du bâti existant représente environ 4 % de la surface du terrain. Le règlement propose une légère augmentation de l'emprise au sol du bâti sur le site pour permettre la réalisation des éléments de programme du « Hameau Vert » tout en conservant la quasi-totalité des sols non artificialisée ou imperméabilisée.

L'article 10 du règlement de la zone ULt définit les règles de hauteur maximale des constructions. Le règlement propose de rester dans les gabarits des constructions existants, avec la possibilité de réaliser deux niveaux (avec des hauteurs traditionnelles sous plafond). L'objectif est de préserver la qualité paysagère et architecturale du site avec des constructions plutôt élancées, respectant l'essence du site et du bâti vernaculaire.

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des éléments de bâti d'intérêt patrimonial. Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial et architectural repérés au plan de zonage (voir les prescriptions du plan de zonage) font l'objet de prescriptions pour assurer de la préservation et de la mise en valeur des éléments de décors, de composition des façades et des volumes bâtis, en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension.

Le règlement définit également des règles d'aspect extérieur pour les nouvelles constructions afin d'assurer leur comptabilité avec les éléments de bâti existant sur le site (en terme de gabarit et d'aspect extérieur).

L'article 11 réglemente enfin les possibilités d'implantation de clôtures, au regard de l'environnement à dominante naturelle du site, des enjeux d'insertion paysagère et de la prévention des risques de feux de forêt (éviter les essences facilement inflammables).

L'article 12 du règlement de la zone ULt définit les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Les règles édictées visent à assurer le stationnement en dehors des emprises publiques, en imposant la réalisation d'un nombre de places suffisantes sur le terrain d'assiette du projet. L'objectif est notamment d'éviter un stationnement sauvage sur la RD 133 ce qui serait susceptible de produire une gêne et un danger pour les utilisateurs du site et de la voie.

L'article 13 du règlement détermine les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'espaces boisés classés.

Le diagnostic réalisé révèle que le paysage sur le site alterne entre forêt et clairières avec quelques habitations en son centre et avec la présence d'un lac.

Il est essentiel de préserver cette qualité paysagère et de ne pas artificialiser excessivement le sol. Le règlement impose ainsi de maintenir le caractère non imperméabilisé du terrain en fixant un pourcentage d'espaces verts représentant au minimum 90% de sa surface.

Les arbres repérés comme d'intérêt écologique et paysager aux plans de zonage font l'objet de prescriptions pour limiter tout impact néfaste pour leur pérennité. Le règlement préconise également de conserver l'ensemble des boisements présents sur le site.

3.2.3 Création d'une Orientation d'Aménagement (OA) sur le projet

Objectif de l'Orientation d'Aménagement (OA) couvrant le projet agro-touristique du Hameau Vert sur le site de Maine Pommier :

Les Orientations d'Aménagement fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Le PADD du PLU de la commune de Lagorce fixe comme objectif de pérenniser les activités de loisirs présentes sur la commune. (Orientation générale n°1 du PADD). Le projet agro-touristique du Hameau Vert doit permettre de répondre à cet objectif en proposant aux visiteurs une offre d'activités sportives et culturelles diversifiée ainsi qu'un accès à une ferme pédagogique et à un marché de producteurs.

Le projet accorde une grande importance à la préservation des milieux naturels, des espaces boisés et des éléments bâtis patrimoniaux présents sur le site. Ces ambitions répondent aux objectifs du PADD en matière de protection des richesses naturelles, paysagères et patrimoniales (Orientation générale n°4 du PADD).

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement :

Le périmètre de l'OA couvrant le projet agro-touristique du Hameau Vert sur le site de Maine Pommier s'appuie sur le découpage de la zone ULt définies par la présente mise en compatibilité du PLU. Le périmètre intègre l'emprise des voiries riverains du terrain afin de définir des principes d'aménagement permettant d'assurer la sécurité du site, pour les usagers routiers et vis-à-vis du risque de feux de forêt.

Les objectifs d'aménagement :

Les objectifs et prévisions fixés par l'OA couvrant le projet agro-touristique du Hameau Vert sur le site de Maine Pommier, visent d'une part, à préciser et spatialiser les éléments de programme à réaliser, et d'autre part à renforcer et compléter les mesures et principes à prendre en compte pour éviter et réduire au maximum les incidences sur l'environnement.

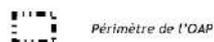
Aussi, l'OA développe plusieurs orientations au regard des enjeux identifiés :

- protection des arbres d'intérêt écologique et paysager et préservation des boisements présents sur la zone pour contribuer à l'atmosphère rurale et au paysage forestier du site.
- limitation des constructions aux abords des zones humides identifiées sur le site
- maintien d'une zone interface entre les constructions et la lisière du massif forestier pour prévenir les risques de feux de forêt.
- Réhabilitation et mise en valeur des bâtiments d'intérêt historique et patrimonial

L'OA fixe les secteurs préférentiels d'implantation des constructions et installations pour éviter les principaux espaces ou éléments présentant des enjeux écologiques. La recherche de qualité environnementale s'exprime également à travers les choix des matériaux de construction, la conservation et le renforcement de la végétation existante.

Les espaces extérieurs doivent être aménagés de manière légère notamment pour les espaces destinés au stationnement ou aux équipements.

LEGENDE



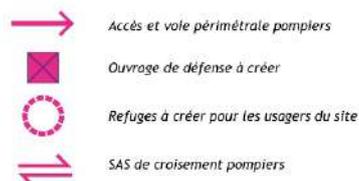
Eléments du contexte à valoriser



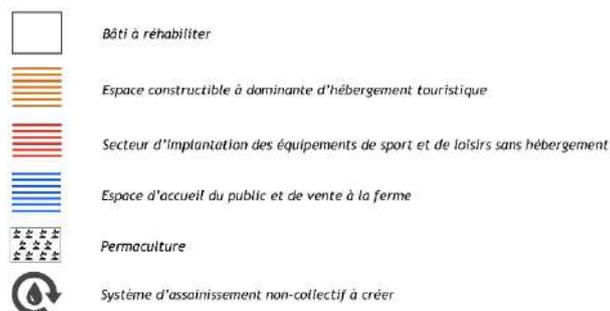
Accès et fonctionnement viaire



Prévention des risques de feux de forêt



Eléments de programmation



Extrait de l'Orientation d'Aménagement instaurée sur le site du « Hameau Vert »



3.3 Analyse des incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU

3.3.1 Impact sur le milieu physique

Le relief, les sols et sous-sols :

Le projet est basé sur la réutilisation des bâtiments existants, ce qui permet à la fois de limiter les travaux de terrassement et l'imperméabilisation des sols et l'impact sur les sols. Les constructions neuves seront légères (en bois ou les yourtes) et sans fondations et sur pilotis évitant la réalisation de dalle béton. Seuls les pieux permettant de maintenir la structure viendront impacter le sol.

Le règlement de la zone ULt fixe en conséquence une emprise au sol maximale des constructions (existantes et futures) très réduite permettant une imperméabilisation minimale des sols : l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 5% de la zone ULt, les constructions existantes représentant une emprise d'environ 2% actuellement. De même, le règlement de la zone ULt impose le maintien de 90% des espaces en pleine terre.

Le projet a été conçu pour respecter la topographie du site sauf ponctuellement pour des raisons techniques par exemple sur la zone du parking où il est nécessaire de respecter des normes PMR et des % de pente pour les écoulements des eaux pluviales. Le nivellement du parking a donc été étudié de façon à limiter cet impact. Le parking sera réalisé en terrasses, parallèlement aux courbes de niveau existantes.

Le projet prévoit l'accueil des clients au sein de yourtes, qui sont des hébergements légers et qui n'affecte quasiment pas le sol : pas de tassement. En cas de démolition, le sol n'est pas affecté durablement et retrouve sa composition. Par rapport au terrassement, seule une mise à plat est nécessaire.

Les techniques agricoles peuvent avoir un effet sur la qualité du sol. Il est ici rappelé que les techniques utilisées dans le cadre de l'agriculture seront respectueuses des sols (permaculture, agriculture bio, labourage avec un âne).

Les Orientations d'Aménagement mis en place sur la zone ULt pour accompagner la réalisation du projet d'agro-tourisme « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier fixent notamment les secteurs préférentiels d'implantation des constructions et aménagements pour tenir compte de la sensibilité environnementale du site et la configuration des lieux, la topographie en particulier. L'emprise au sol maximale des constructions fixée par le règlement de la zone ULt devra se distribuer au sein de six polygones de constructibilité localisés par l'Orientations d'Aménagement. La totalité des emprises d'implantation préférentielle localisées sur le schéma de l'OA n'a pas vocation à être complètement urbanisé, aménagé ou imperméabilisé. L'objectif de l'OA est de préciser la ventilation et la spatialisation des droits à bâtir définis par le règlement, en particulier le pourcentage maximal d'emprise au sol des constructions qui doit être respecté. Les emprises d'implantation préférentielle présentent donc des surfaces plus importantes que les droits à urbaniser définis par le règlement, laissant une certaine souplesse pour la réalisation du projet.

Les emprises d'implantation préférentielle des constructions nouvelles ou des futurs aménagements sont localisées et fixées par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone ULt



L'emprise des bâtiments existants et des polygones de constructibilité représentent une surface d'environ 22 200 m² soit environ 13% de la zone ULt.

L'impact des travaux sur le relief, les sols et sous-sols sera limité au regard de la faible ampleur des travaux, des constructions en bois sur pilotis, de l'implantation des éléments de projet prenant en compte la topographie et les éléments existants et de la réutilisation des terres.

L'augmentation des emprises artificialisées (en cumulant l'emprise des constructions, des infrastructures, des cheminements et aménagements existants ou à réaliser) est réduite au minimum sur l'ensemble du site, notamment par la réutilisation des emprises de circulation et de stationnement existantes. Pour mémoire, certains aménagements pris en compte dans la présentation des surfaces artificialisées ci-dessous permettront de maintenir la perméabilité des sols notamment pour l'aménagement de la piste périmétrale et les cheminements piétons (traitement des emprises avec des matériaux perméables).

*Evolution des emprises artificialisées (aménagements et bâtiments)
au sein de la zone ULt (Source MA Geo – septembre 2023)*

	Emprise avant projet m ²	Emprise après projet m ²
Hameau	1546	
Chalets en bois	448	
Salle d'activité	74	
Cheminements	2409	
Équipement sportifs	833	
Voirie	2164	
TOTAL EMPRISE AVANT TRAVAUX	7473	
Terrain golf		458
Accueil		68
Ferme pédagogique/Logement agriculteur		122
6 Maisons «Boulon »		405
Yourte		193
Parking		3834
Piste périmétrique		2896
cheminements		825
Terrain de pétanque		138
Terrain Beach Volley - Plage		1095
Sauna/Terrasse		180
Spa- Bar-Vestiaires		197
Piscine		322
TOTAL EMPRISE CREEE		10733
chalet en bois démolis		96
Partie bâtiment 5		32
TOTAL EMPRISE APRES TRAVAUX		18046
% emprise artificialisée par rapport au 16,5 hectares de la zone ULt	4,5 %	10,9%

Impact sur les eaux souterraines, superficielles et la ressource en eau

Le Maine Pommier accueille sur son site un lac artificielle alimenté par le ruissellement du bassin versant amont et ayant un exutoire en direction du Lary. Le ruissellement des eaux pluviales est partagé par une ligne de crête : une majorité des eaux se dirige vers le plan d'eau, le reste en direction des fossés de la RD133 ou des fossés de la voie communale au Nord. L'ensemble s'écoule vers le Lary, affluent de la Dronne.

Le règlement de la zone ULt prévoit l'obligation de raccordement aux réseaux publics et de mettre en place un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées. Il prévoit également des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'objectif est de respecter le cycle de l'eau et le fonctionnement du site, et notamment la présence de zones humides alimentées en partie par les ruissellements naturels d'eaux pluviales sur le site.

Impacts quantitatifs :

Eaux souterraines : Dans le cadre des travaux, des épuisements de fond de fouilles pourront être nécessaires compte tenu de la présence d'eau à faible profondeur. Les eaux prélevées seront exclusivement dans la nappe superficielle.

Eaux superficielles : Les eaux d'exhaure provenant de l'épuisement des fonds de fouille signalé ci-dessus seront rejetées aux fossés de la voie communale.

Le cycle de l'eau : La réalisation du projet va augmenter les ruissellements sur le terrain étant donné qu'il imperméabilise davantage de surface (3% du total du site). Cependant, cet apport est limité au regard du site et des surfaces imperméabilisées.

Consommation en eau potable, le projet et les travaux vont nécessairement être davantage consommateur, étant donné qu'il augmente la capacité d'accueil du site et de ce fait le besoin en eau potable. Le diagnostic a montré que le réseau d'adduction est insuffisant au regard de son débit, une réserve sera mise en place dans le cadre du projet.

Les eaux usées s'évacuent actuellement vers des bassins de lagunage situés au Sud, dont l'exutoire est un ruisseau affluent du Lary, mais qui ne respecte plus les normes environnementales. Le projet va générer davantage d'eaux usées que le précédent centre aéré. Il est donc nécessaire de créer un nouveau système de traitement, qui sera mis en place dans la partie sud, à proximité des lagunages.

Eaux pluviales : La limitation au strict minimum des nouvelles surfaces imperméabilisées favorise la gestion de l'eau au plus près de l'endroit où elle tombe, comme cela se fait sur les zones naturelles. Sur les zones imperméabilisées, les matériaux semi perméable sont privilégiés.

Des ouvrages pour la gestion des eaux pluviales sont créés uniquement au niveau du parking où les surfaces imperméabilisées sont plus importantes. Cela permet de stocker l'eau dans les ouvrages et de les restituer dans les fossés à un débit limité.

Le projet sera consommateur en eau potable mais limité par l'utilisation des eaux pluviales et des mesures de sobriété. Globalement, il n'y aura peu de modifications par rapport au cycle actuel de l'eau. Il n'y aura pas d'augmentation et des débits en cas de grosses pluies. L'impact sur les eaux usées sera négligeable au regard du nouveau système de traitement mis en place.

Impacts qualitatifs:

Avec la réhabilitation du hameau et la nouvelle destination donnée au site, la principale source de pollution potentielle dans les eaux de ruissellement sera liée à la circulation pour la partie nord du projet. Les eaux pourront être chargées en polluants (hydrocarbures, huiles, etc.).

Un nouveau système de traitement des eaux usées sera mis en place dans la partie sud de la zone ULt, à proximité des lagunages existants. Il pourra s'agir d'une filière à boue activée compacte qui prend la forme d'une cuve enterrée. Les eaux traitées en sortie ne peuvent être infiltrées compte tenu de la nature des sols (argileux), peu propices à leur dispersion. Elles seront donc évacuées via des fossés méandrés et végétalisés (ce qui permettra d'améliorer encore leur épuration), jusqu'aux anciens bassins de lagunage. Ils rejoindront, in fine, l'affluent du Lary. Cet ouvrage sera complété par une pompe pour récupérer les eaux de la partie nord (ferme et local d'accueil). La réhabilitation des lagunes existantes va permettre de maintenir en eau et de conserver les zones humides existantes, révélées par le diagnostic écologique. Il sera créé une filière de traitement en amont des zones de lagunes existantes pour utiliser les lagunes comme zone de rejet végétaliser avant de se rejeter au cours d'eau. Ce système permet de conserver les infrastructures en place.

L'impact sur la qualité de l'eau du projet est faible étant donné que les éventuelles pollutions des eaux de ruissellement seront piégées par les ouvrages mis en place dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement. Le traitement des eaux usées sera assuré avec un dispositif performant, réutilisant les infrastructures existantes et valorisant leur rôle épuratoire et leur fonctionnalité écologique .

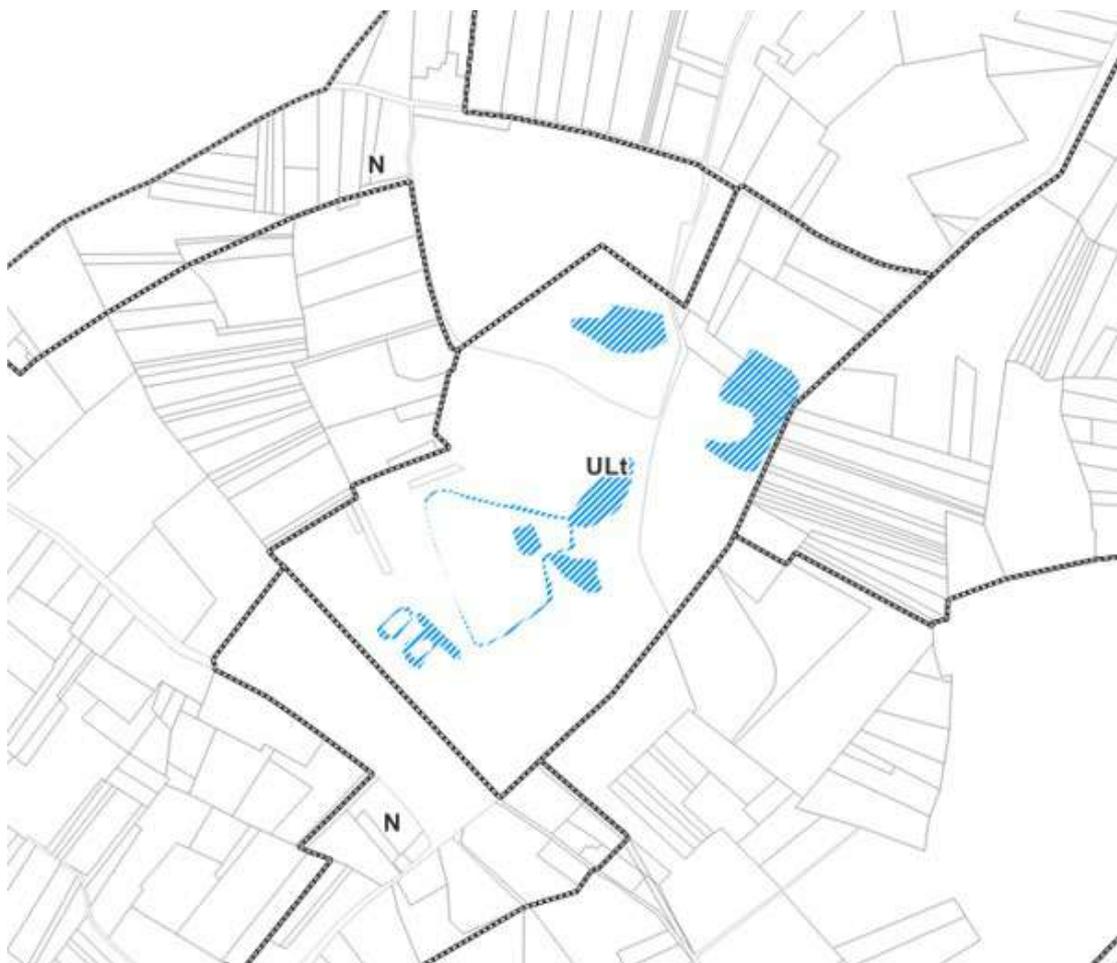
En phase travaux l'impact sur la qualité de l'eau sera limité au regard des mesures prévues dans le cadre des travaux et des risques de pollution accidentelle.

Impact sur les zones humides

Une surface de 14 650 m² a été identifiée comme zone humide au sein du site. Elles ont été caractérisées autant sur le critère pédologique que floristique. L'alimentation en eau des zones humides sera équivalente à ce qu'elle est actuellement à travers la limitation des surfaces imperméabilisées et les modalités de gestion de l'assainissement pluviale respectueux du cycle de l'eau.

L'ensemble des terrains identifiés comme zone humide fait l'objet de mesures de protections strictes dans le PLU mis en compatibilité de Lagorce. D'une part, les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame graphique spécifique localisant les secteurs, où le règlement de la zone ULt interdit l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

*Extrait du plan de zonage du PLU mis en compatibilité et des espaces repérés
sous la mention « zone humide à protéger »*



Les Orientations d'Aménagement couvrant la zone reprennent également la délimitation des zones humides pour éteindre la vigilance aux aménagements réalisés en périphérie des zones humides.

Les zones humides sont donc strictement protégées y compris celle ayant vocation à être utilisée pour de l'agriculture respectueuse des sols. En effet, les fonctionnalités de la zone humide doivent être conservés.

En phase chantier, le projet prévoit par ailleurs une sensibilisation des entreprises à travers le DCE sera réalisée via une information sur les mesures à mettre en œuvre : interdiction de pénétrer sur ces zones protégées, d'y entreposer des déchets ou remblais, de laisser s'écouler des eaux en provenant du chantier.

Au regard des mesures d'évitement appliquées, aucun impact n'est à constater sur les zones humides. La mise en comptabilité du PLU permet même une meilleure prise en compte des zones humides au regard des droits à bâtir et à aménager attachés au terrain dans le PLU en vigueur de Lagorce, beaucoup plus permissif.

Impact sur le climat et adaptation au changement climatique

Toute urbanisation et toute activité humaine ont des effets certains sur le climat. Elles produisent des gaz à effet de serre (GES), qui participent au changement climatique, notamment lors de la phase d'exploitation :

- Besoins énergétiques divers : chauffage, climatisation, éclairage, appareils électroménagers, cuisson ;
- Circulation des biens et des personnes ;
- Elimination des déchets ;
- L'alimentation des personnes

Le site du Maine Pommier est éloigné des centralités urbaines et donc des aménités, des déplacements seront nécessaires pour l'accès au site. Les dispositions mises en œuvre à travers l'Orientation d'Aménagement couvrant la zone ULt permettent de promouvoir les mobilités alternatives à la voiture, au sein du hameau par la mise en place d'une gestion collective et mutualisé du stationnement en entrée du site depuis la RD133, les voitures étant invitées à ne pas circuler sur le site. Les itinéraires de promenade et de découverte de la région sont maintenus ainsi que l'offre de stationnement public au Sud.

Le recours à des matériaux traditionnels et l'utilisation de bois pour les nouvelles constructions permettent d'améliorer les performances du projet en termes de gaz à effet de serre et de bilan carbone.

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce prévoit d'une part, de reclasser en zone N plus de 7 hectares d'espaces forestiers, et d'autre part la conservation de la végétation existante sur le site. Cela participe à préserver les fonctions climatiques de l'écosystème forestier et à ne pas accentuer le phénomène d'îlot de chaleur. En effet, les espaces forestiers et les arbres ont la capacité à réguler la température, l'humidité et ils apportent de l'ombre participant au confort thermique ressenti.

L'impact du changement climatique et du climat est limité sur le site au regard de son état majoritairement boisé conservé par le projet, de la réhabilitation du site limitant la création de nouveaux espaces imperméabilisés, et la conception des nouvelles constructions en bois et non en béton.

3.3.2 Impact sur les paysages naturels

La mise en comptabilité du PLU prévoit la réduction de la zone UL inscrite au PLU en vigueur. Environ 7 hectares de la zone UL couvrant le hameau de Maine Pommier sont reclassés en zone N, renforçant les boisements protégés autour de la clairière, et maintenant l'ambiance forestière du site.

Les différents éléments du paysage naturels présents sur site (formations boisées, formations ouvertes, formations semi-ouvertes et milieu aquatique) sont conservés à travers les mesures de repérage et de protection mise en place par le règlement et l'Orientation d'Aménagement. Cette dernière prévoit également les secteurs d'implantation des constructions ou aménagements ce qui permet de préserver les points de vue disponibles depuis et vers le site.

L'Orientation d'Aménagement impose également une urbanisation discrète et minimale. La réalisation du projet n'aura donc pas pour effet de dénaturer le site.

Le règlement du PLU de Lagorce mis en compatibilité prescrit des hauteurs maximales de constructions relativement basses et s'inscrivant dans le gabarit des constructions déjà présentes sur le site. Les travaux de réhabilitation prévus sur le bâti du hameau ne viennent pas modifier les hauteurs déjà présentes.

Le hameau accueille en son sein quelques équipements sportifs. Le projet venant réhabiliter ces aménagements, l'impact sur le paysage est limité. Les nouveaux aménagements type piscine naturelle, bar et vestiaire viendront s'implanter au sein de prairies ouvertes sans intérêt paysager particulier.

Les aménagements et les constructions autorisées par le PLU mis en compatibilité seront donc de faible hauteur et intégrés de façon optimale au paysage. La majorité des aménagements ne seront ainsi pas visibles depuis l'extérieur du Hameau Vert. Seule la création du parking au Nord du site, va apporter un changement quant à l'état de la prairie actuelle. La conservation de nombreux arbres notamment le long de la RD133 et l'obligation de planter imposée par le règlement de la zone ULt permettent de considérer que l'aire de stationnement ne sera pas ou très visible depuis l'extérieur du site.

L'impact résiduel du projet sur les paysages naturels est négligeable étant donné les mesures d'insertion prévues par la mise en compatibilité du PLU. Elle renforce même les mesures de protection des éléments paysager (et bâti) et les exigences accompagnant l'aménagement du terrain.

3.3.3 Impact sur la végétation et la flore

Le site du Maine Pommier est artificialisé et déjà destiné, utilisé pour des activités de loisir. Il reste fréquenté de manière notable et fait l'objet d'un entretien régulier.

Pour rappel, l'aire d'étude immédiate abrite :

- des zones humides sur le critère faune/flore sur environ 1,2 ha
- 22 habitats dont un d'intérêt communautaire de fort enjeu intrinsèque : la lande à bruyère cendrée
- habitats présentent un enjeu moyen : la chênaie adulte, les haies de Chêne, les fourrés de saule roux et la prairie humide
- des autres habitats à enjeu faible

La prise en compte du milieu naturel a entraîné de nombreuses évolutions du projet objet de la présente procédure de déclaration de projet. La démarche itérative conduite avec le porteur de projet et la collectivité a induit des évolutions du programme de construction et d'aménagement, en adaptant les ambitions constructives et de développement à la capacité réelle d'accueil du site, au regard des enjeux écologiques identifiés.

Ainsi, les droits à bâtir définis par le PLU mis en compatibilité ont été réduit au maximum en privilégiant la réhabilitation des constructions et installations existantes. De plus, les prescriptions intégrées dans le règlement (pièces écrites et graphiques) et l'Orientation d'Aménagement, définissent d'importantes mesures d'évitement :

- Evitement systématique des zones humides ;
- Evitement des habitats de fort enjeu intrinsèque (lande sèche à Bruyère cendrée) et d'enjeu moyen (chênaie adulte, haies de Chêne, fourrés de Saule roux et prairie humide) ;
- Evitement de tous les boisements et plus généralement aucune coupe d'arbres.

Le risque de dégradation de la végétation, dont les vieux arbres proches des travaux est considéré comme faible voir nul, sous réserve d'une bonne mise en défens, l'impact résiduel des travaux et du projet sera négligeable.

Les boisements protégés par l'OA couvrant la zone ULt se répartissent entre les 12 arbres protégés (repérés et protégés par le règlement également) et les masses boisées qui entourent le site pour leur rôle écologique et paysager



3.3.4 Impact sur la faune

Pour la faune, la réalisation du projet peut se traduire par la perte des différents biotopes précédemment évoqués et plus particulièrement par la perte de sites d'abris, de nidification et de nourrissage.

Même si une superficie encore importante de milieux similaires reste disponible à proximité, cet impact serait notable pour un certain nombre d'espèces ; en fonction de leur intérêt patrimonial, il sera plus ou moins fort.

De même, le risque de destruction d'individus de diverses espèces faunistiques est à prendre en compte au moment de tout travaux dans le cadre de l'exploitation du site.

Enfin, la faune des environs site pourra subir une gêne liée à son activité, notamment pour certaines espèces sensibles dont les habitats de reproduction ou de repos sont situés à proximité du périmètre du projet ou à l'intérieur. Notons cependant que le site est fréquenté depuis des décennies de manière régulière.

Insectes

Les rhopalocères

La réalisation du projet entrainera une perte d'habitat d'espèce pour les rhopalocères. Notons cependant que les boisements, qui couvrent une grande partie du projet, présentent une diversité spécifique en rhopalocères assez faible. La plupart des espèces a été contactée au niveau des zones ouvertes, qui font l'objet d'un entretien régulier. Malgré un pouvoir de dispersion relativement faible, les papillons de jour sont cependant en partie susceptibles d'utiliser les habitats de substitution présents à proximité. Le niveau d'intensité de l'effet est donc faible sur ce groupe. Cependant toutes les espèces contactées sont communes et aucun taxon patrimonial n'a été observé.

L'enjeu écologique des espèces étant très faible, l'impact est considéré comme très faible.

Les orthoptères

Les espèces contactées appartiennent à un cortège d'espèces communes, pour l'essentiel lié aux boisements et aux milieux ouverts. Comme pour les rhopalocères, la réalisation du projet entrainera une perte d'habitat d'espèce pour les orthoptères. Le niveau d'intensité de l'effet peut être estimé comme faible.

L'enjeu écologique des espèces étant très faible, l'impact est considéré comme très faible.

Les odonates

Le plan d'eau abrite un cortège commun d'odonate (enjeu très faible) ; aucun aménagement ne doit le toucher directement. Cependant, une pollution des eaux en phase travaux ou fonctionnement pourrait avoir un niveau d'intensité fort.

L'impact est considéré comme faible.

Les coléoptères

Pour le Grand Capricorne, la perte des vieux Chênes qui abritent ce coléoptère patrimonial induit un niveau d'intensité de l'effet qui doit donc être considéré comme fort.

L'enjeu écologique de l'espèce étant moyen, l'impact est considéré comme moyen. Toutefois, le PLU de Lagorce mis en compatibilité renforce les mesures de protection des arbres qui sont susceptibles de former un habitat pour le Grand Capricorne.

Poissons

Un aménagement concernant les bords du plan d'eau ou l'île pouvant entraîner une pollution des eaux en phase travaux ou plus largement une pollution en phase de fonctionnement pourrait avoir un niveau d'intensité fort sur les poissons.

Au regard de l'enjeu écologique très faible des espèces piscicoles, l'impact est considéré donc comme faible. Pour mémoire, le PLU mis en comptabilité prévoit des prescriptions pour assurer dans de bonnes conditions l'assainissement des eaux pluviales et imposer un système d'assainissement performant des eaux usées, réduisant les risques de pollution des milieux aquatiques.

Les amphibiens

Deux espèces d'amphibiens ont été contactées au niveau du plan d'eau : la Grenouille verte et le Crapaud épineux. Une pollution des eaux en phase travaux ou au moment du fonctionnement pourrait avoir un niveau d'intensité fort.

Au regard de l'enjeu écologique faible, on peut estimer que l'impact sur l'habitat de reproduction peut donc être considéré comme moyen pour les 2 espèces

Les reptiles

Sur les quatre espèces de reptiles du site, une est aquatique et de fort enjeu écologique, les trois autres terrestres, de faible enjeu écologique : Lézard des murailles, Lézard vert occidental et Couleuvre verte et jaune.

En fait, les boisements fermés et les fourrés s'avèrent assez peu favorables aux reptiles (hors Cistude). Les milieux favorables sont ici les lisières, la lande sèche à Bruyère cendrée et la friche sur ancienne peupleraie. Pour ces reptiles, les écotones, ici les lisières et les haies, constituent des habitats de reproduction et d'hivernage. On peut donc estimer que le niveau d'intensité de l'effet pourrait être fort pour le Lézard des murailles, le Lézard vert occidental et la Couleuvre verte et jaune.

Au regard de l'enjeu écologique des espèces, l'impact est donc considéré comme moyen.

Pour la Cistude, espèce patrimoniale à fort enjeu, nous avons vu que l'espèce ne semble pas fixée sur le site. Quoi qu'il en soit, si l'espèce venait à s'installer sur le site, la perte de l'île qui constitue son habitat possible de reproduction et de repos, aurait un très fort impact potentiel.

Des travaux sur l'île ou sur les bords du plan d'eau entraîneraient un dérangement très fort. L'impact du dérangement serait donc très fort. En revanche, un prélèvement d'eau dans le plan d'eau pour lutter contre un incendie, qui bien évidemment ne viderait pas ce dernier, n'aurait qu'un impact négligeable sur l'espèce. Plus largement, si la Cistude était à demeure

sur le plan d'eau, ce qui nous semble peu possible, la fréquentation du site ne semblerait pas gêner l'espèce.

Rappelons également qu'aucune activité supplémentaire n'est prévue par le projet sur le plan d'eau : ni baignade, ni canotage, jet ski etc...

Pour la Cistude, on rappellera que par précaution, l'aménagement prévu sur l'île a été abandonné. Outre, l'effet d'emprise, se trouve également évitée une fréquentation supplémentaire notable du plan d'eau.

Au regard de son enjeu écologique, l'impact serait alors considéré comme très fort si la Cistude venait à s'installer sur le site.

Les oiseaux

Deux oiseaux patrimoniaux ont été contactés dans l'aire d'étude immédiate.

- Le Chardonneret élégant, d'enjeu écologique moyen, nicheur dans un des arbres plantés à proximité des bungalows et dans la haie Nord-Est.
- Le Serin cini, d'enjeu écologique moyen, nicheur dans un des résineux plantés à l'Est du site sur une des zones enherbées et dans un autre résineux de la haie Nord-Est.

La quasi-totalité des oiseaux nicheurs se trouve liée aux boisements ; c'est d'ailleurs le cas des deux taxons patrimoniaux. Le PLU mis en compatibilité de Lagorce renforce les mesures de protection des habitats liés au boisement (réduction de la zone UL, repérage des arbres d'intérêt écologique).

Au regard de l'enjeu écologique des espèces, l'impact de la perte d'habitats d'espèces ou de de destruction des individus sera :

- faible pour les oiseaux forestiers non protégés ;
- moyen pour les oiseaux forestiers protégés communs ;
- moyen pour Chardonneret élégant et le Serin cini.

Les travaux de réhabilitation des bâtiments ne concerneront pas la Bergeronnette grise, qui niche dans les espaces ouverts. Le Rougequeue noir, en revanche, est concerné ; il niche dans le porche de la première maison du hameau, sur une planchette disposée à cet effet. Une dégradation, voire une destruction du nid induirait un niveau d'intensité de l'effet fort.

Au regard de l'enjeu écologique faible de l'espèce, l'impact pourrait être moyen.

Les mammifères

Les mammifères terrestres

La réalisation du projet entrainera la réduction de la taille d'habitats utilisés par certains mammifères présents sur le site, notamment sylvoles, dont un protégé bien que très commun : l'Ecureuil roux. Le niveau d'intensité de l'effet du projet peut être considéré comme fort.

Au regard de l'enjeu écologique des espèces, l'impact du projet sera faible sur les mammifères terrestres non protégés, moyen pour l'Ecureuil roux, en particulier concernant leur habitat.

Les chiroptères

Emprise sur les habitats de reproduction, d'hivernage ou de repos. Les investigations ultrasons ont permis de contacter 6 espèces de chiroptères : Barbastelle, Murin de Daubenton, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune. La première présente un enjeu écologique moyen, les autres un enjeu faible.

Les éventuels gîtes sur le site peuvent être de deux natures : au niveau des bâtiments ou dans les arbres.

Les lampadaires au sein du site attireront les insectes nocturnes et constitueront par conséquent des zones d'alimentation supplémentaires pour certaines espèces de chiroptères, mais d'autres espèces sensibles à la lumière pourraient être perturbées par l'éclairage. Le niveau d'intensité de l'effet peut être estimé comme moyen. Avec l'enjeu écologique moyen de la Barbastelle et faible pour les autres espèces, **l'impact brut du dérangement sera moyen pour la Barbastelle et faible pour les autres espèces**. Les espaces et notamment les voiries et cheminements ne seront éclairés que lorsque nécessaire pour la sécurité

Ils seront équipés d'un éclairage particulier, n'impactant pas les chiroptères. Les luminaires seront dirigés vers le sol, seront éteints en dehors de la période de fréquentation du public (voire à détecteur de présence). La lumière sera de couleur ambrée ; les dernières technologies à LED permettent de remplir toutes ces contraintes.

Au regard des enjeux écologiques des espèces, l'impact du projet sur les territoires de chasse sera donc moyen pour toutes les espèces mais faible concernant leur habitat ou la destruction des individus.

Les mesures ERC

Les mesures d'évitement importantes retenues, en particulier, l'absence totale de défrichage et de coupe d'arbres, permettront d'éviter tout impact sur les espèces forestières. De même, l'absence de travaux sur le plan d'eau garantira tout impact sur les espèces aquatiques.

Les milieux concernés constituent des habitats d'espèces pour la faune, notamment patrimoniale :

- L'absence de toute coupe d'arbres protégera notamment les 7 Chênes abritant le Grand Capricorne ;
- L'absence de toute coupe d'arbres évitera la destruction des habitats de phase terrestre du Crapaud épineux ;
- L'évitement des milieux favorables (lisières, haies, lande sèche à Bruyère cendrée et friche sur ancienne peupleraie) protégera les habitats de chasse, de repos, d'hivernage et de reproduction des reptiles ;
- L'évitement de l'île assurera le maintien de sa fonction d'habitat potentiel de reproduction et de repos de la Cistude d'Europe ;
- L'absence de toute coupe d'arbres évitera la destruction des habitats des oiseaux forestiers, dont le Chardonneret élégant et le Serin cini ;
- Le nid de Rougequeue noir sera évité lors des travaux de réhabilitation.

- L'absence de toute coupe d'arbres protégera les habitats des mammifères forestiers et notamment de l'Ecureuil roux ;
- L'absence de toute coupe d'arbres protégera la futaie de Chêne pédonculé et les 12 vieux arbres pouvant accueillir des gîtes à chiroptères.
- Avec la protection des Chênes à Grand Capricorne et leur mise en défens, l'impact résiduel du risque de destruction d'individus sera nul.

Adaptation des travaux de réhabilitation pour les chiroptères

Contrairement aux autres bâtiments du hameau, le four à pain, la grange centrale et la grange Nord bénéficieront d'un traitement particulier. En effet, si les premiers, qui ne sont pas susceptibles de fournir des gîtes temporaires aux chiroptères, peuvent être réhabilités sans précaution particulière, le four à pain, la grange centrale et la grange Nord, par précaution, ne feront l'objet de travaux qu'après une étude précise des impacts potentiels qu'ils pourraient entraîner. Notons qu'aucun travail d'isolation n'est prévu pour les deux granges.

Après concertation entre l'architecte et l'écologue, les travaux envisagés pour les trois bâtiments seront :

- Soit directement acceptés s'ils n'entraînent aucun risque de perte d'habitat potentiel ;
- Soit adaptés pour qu'ils n'entraînent aucun risque de perte d'habitat potentiel ;
- Soit abandonnés si un risque subsiste.

D'ores et déjà, pour chaque bâtiment, les aménagements ont été adaptés (La grange Nord, Le four à pain, la grange centrale)

Création de gîtes pour les chiroptères

La réhabilitation des bâtiments et la construction des maisons « boulon » pourront fournir l'occasion d'augmenter le nombre de gîtes non arboricoles pour les chiroptères. Ces gîtes pourront être utilisés pour des repos ponctuels, mais aussi pour l'hibernation, voire la reproduction. Ils seront intégrés dans la conception même des maisons « Boulon » et dans les aménagements des bâtiments existants, par un travail concerté entre l'architecte et l'écologue. Concernant les impacts, ces derniers sont négligeables ou nul selon les types d'espèces

La présence potentielle ponctuelle, certes très peu probable, sur le four à pain et les deux granges de chiroptères en dehors de l'hiver, fait qu'il conviendra d'effectuer les travaux sur une période allant de fin octobre à mi-novembre. Cette période est la mieux adaptée : les chiroptères sont en phase de migration et sont donc moins vulnérables qu'en période de gîte (printemps/été ou hivernage).

Le tableau ci-dessous récapitule ces données et présente la période que les travaux débroussaillage et les travaux devront éviter (en rouge), celle où ils peuvent être réalisés (en vert). Le débroussaillage devra être réalisé de début septembre à mi-novembre. Les travaux sur les trois bâtiments devront être effectués en hiver.

Mesures d'accompagnement

Deux mesures d'accompagnement peuvent être proposées :

- améliorer les conditions écologiques sur les terrains des terrains du site ;
- améliorer la connaissance de la Cistude sur le plan d'eau du site.

Améliorer les conditions écologiques sur les terrains des terrains du site

Le site comprend une surface importante de boisements qui se trouvent en dehors des zones qui sont et seront fréquentées par les usagers du site. Il conviendra de pérenniser une gestion écologique de ces boisements, notamment en évitant toute exploitation sylvicole.

Sur les secteurs de prairies où cela sera possible au regard des contraintes d'exploitation, il sera mis en place sur ces espaces une gestion différenciée consistant en une fauche annuelle, réalisée en automne (octobre/novembre). La période d'entretien évitera ainsi tout risque de destruction d'insectes ou de nichée d'oiseaux. Ces espèces pourront ainsi réaliser la totalité de leur cycle biologique sans problème.

Améliorer la connaissance de la Cistude sur le plan d'eau du site

La Cistude a été contactée en septembre 2022 sur les bords du plan d'eau, laissant supposer une reproduction probable de l'espèce sur le site. Pour confirmer cette reproduction (l'hypothèse de l'ératisme de jeunes individus reste pour l'instant possible), une campagne de suivi de l'espèce sera mise en place (recherche et observation d'adultes, recherche de nids de ponte et d'œufs prédatés) sur deux ou trois ans.

Au final, avec les différentes mesures ERC, à la fois pour la phase travaux et lors de l'exploitation du projet, les impacts sur la faune (Insectes, Amphibiens, Reptiles, Poissons, Oiseaux et Mammifères) sont soit très nuls ou négligeables. Les impacts sont même positif pour certains chiroptères grâce à la rénovation de certains bâtiments.

Type d'impact	Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
	Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
Destruction d'habitats	Lande sèche : Fort		Evitement Notamment de tous les boisements et de toutes les zones humides de compensation de 1,34 ha	Nul
	Futaie de Chêne, haie arborescente, fourrés de Saule roux, prairie humide : Moyen			Nul Verger et pinède ² : Négligeable
	Autres habitats : Faible			Prairie et zone enherbée entretenues : Très faible

² Sans coupe d'arbres.

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
Sur la flore		Moyen		Evitement-	Négligeable
Dégradation d'habitats			Dégradations de la végétation : Faible Plantes invasives : Moyen Débroussaillage OLD : Très faible à négligeable	Mise en défens Lutte contre les invasives -	Négligeable Négligeable Très faible à négligeable
Pollution			Pollution des eaux : Moyen	Mesures de protection des eaux Amélioration des systèmes d'assainissement	Négligeable
Destruction d'habitats d'espèces	Insectes				
	Rhopalocères	Très faible		Evitement	Négligeable
	Orthoptères	Très faible			Négligeable
	Odonates	Faible		Evitement, protection des eaux et assainissement	Nul
	Grand Capricorne	Moyen		Evitement, mise en défens	Nul
	Amphibiens	Habitat de reproduction :			
	CE : Crapaud épineux GV : Grenouille verte	CE, GV : Moyen		Evitement, protection des eaux et assainissement	Nul
		Habitat terrestre :			
		CE, GV : Moyen		Evitement	Nul
	Reptiles	LM, LV, CVJ : Moyen			Négligeable
	C : Cistude d'Europe LM : Lézard des murailles LV : Lézard vert CVJ : Couleuvre verte et jaune	C : Très fort		Evitement	Nul
	Oiseaux				
	Oiseaux communs	Non protégés : Faible		Evitement	Nul
Protégés : Moyen			Nul		
Rougequeue noir : Moyen			Evitement, adaptation des travaux de réhabilitation	Nul	

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels	
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts			
	Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Evitement	Nul	
	Mammifères					
	Mammifères terrestres	Ecureuil roux : Moyen		Evitement	Nul	
		Autres espèces : Faible			Nul	
	Chiroptères	Gîtes arboricoles				
	PC : Pipistrelle commune PK : Pipistrelle de Kuhl	BE : Moyen Autres espèces : Faible		Evitement, mise en défens	Nul Nul	
		3 bâtiments				
	SC : Sérotine commune BE : Barbastelle d'Europe MD : Murin de Daubenton NL : Noctule de Leisler	PC, PK, SC : Faible		Adaptation des travaux Création de gîtes	Nul Positif	
		Territoire de chasse				
		Les 6 espèces : Moyen		Evitement	Nul	
	Insectes					
	Rhopalocères	Très faible		Evitement	Négligeable	
	Orthoptères	Très faible		Phasage des travaux	Négligeable	
Odonates	Faible		Evitement	Nul		
Coléoptères	Moyen		Evitement, mise en défens	Négligeable		
Amphibiens CE : Crapaud épineux GV : Grenouille verte	Habitat de reproduction					
	CE, GV : moyen		Evitement	Nul		
	Habitat terrestre					
	CE : M GV : M		Evitement, phasage du débroussaillage	Négligeable		
Reptiles C : Cistude d'Europe LM : Lézard des murailles LV : Lézard vert CVJ : Couleuvre verte et jaune	LM, LV, CVJ : moyen		Evitement, phasage du débroussaillage	Négligeable		
	C : Très fort		Evitement	Nul		
Oiseaux						
Oiseaux communs	Non protégés : Faible		Phasage du débroussaillage	Nul		
	Protégés : Moyen			Nul		
	Rougequeue noir : Moyen		Adaptation des travaux de réhabilitation	Nul		

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
	Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Evitement	Nul
	Mammifères				
	Mammifères terrestres	Ecureuil roux : Faible			Nul
		Autres espèces : Négligeable			Nul
	Chiroptères	Gîtes arboricoles			
	PC : Pipistrelle commune PK : Pipistrelle de Kuhl SC : Sérotine commune	Noctule de Leisler : Fort Autres espèces : Moyen		Evitement	Nul
	BE : Barbastelle d'Europe MD : Murin de Daubenton NL : Noctule de Leisler	3 bâtiments PC, PK, SC : Faible		Phasage des travaux	Nul
Dérangement	Débroussaillage OLD	Non protégés : Faible		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	Oiseaux communs	Protégés : Moyen		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	OLD Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	Rougequeue noir	Moyen		Adaptation des travaux de réhabilitation	Négligeable
	Cistude : Très fort			Evitement	Négligeable
	Chiroptères : éclairage				
	BE : Moyen Autres espèces : Faible			Adaptation de l'éclairage	Négligeable
Fonctionnalités écologiques	Massif forestier	Fort		Evitement, mode d'exploitation, choix des essences	Négligeable
Recensements et protections au titre du milieu naturel			Très faible	Protection des eaux et assainissement	Nul
Site Natura 2000			Très faible	Protection des eaux et assainissement	Nul
Impacts cumulés		-		-	Nul

3.3.5 Impacts fonctionnels

En termes de fonctionnement écologique, le site du projet se localise dans le vaste ensemble boisé, celui de la Double saintongeaise, que l'état des lieux des continuités écologiques en Aquitaine identifie comme réservoir de biodiversité boisé « BCMA Massif de la Double Saintongeaise » et le SCoT du Libournais comme « cœur de biodiversité majeur » et corridor écologique forestier.

Sur le site même, les boisements participent à l'effet de massif lié à la forêt environnante. Les haies constituent des corridors écologiques locaux favorables notamment aux déplacements et à la chasse des chiroptères. De même, les lisières, favorables aux reptiles (habitat de repos et de reproduction) et aux déplacements et à la chasse des chiroptères sont également corridors écologiques locaux.

Le ruisseau constitue quant à lui un corridor aquatique local.

On relèvera enfin l'importance :

- De la futaie de Chêne et des vieux arbres, habitats du Grand Capricorne et habitat potentiel des chiroptères arboricoles ;
- De l'île du plan d'eau, habitat probable de reproduction de la Cistude d'Europe.

Les mesures d'évitement, et en particulier les mesures de protection établies pour les arbres par le règlement du PLU de Lagorce mis en compatibilité, font que le projet aura un impact résiduel négligeable sur les fonctionnalités écologiques du massif forestier.

Plus largement, associées à l'évitement du plan d'eau et des zones humides, ces mesures auront un impact négligeable sur les fonctionnalités écologiques du secteur.

3.3.6 Prise en compte des recensements et protections au titre du milieu naturel

L'emprise du projet ne fait l'objet d'aucun recensement ni d'aucune protection réglementaire au titre du patrimoine naturel.

Les entités d'intérêt majeur les plus proches du projet concernent les vallées du Lary et de la Dronne, retenues en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2.

Plus précisément, ce sont :

- La ZSC FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », 910 m au Sud-Est ;
- La ZSC FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais », 1 070 m à l'Ouest ;
- La ZNIEFF de type 2 540120113 « Vallées du Palais et du Lary », 1 070 m à l'Ouest ;
- La ZNIEFF de type 2 72001285 « Vallée de la Dronne de St-Pardoux-la-Rivière à sa confluence avec l'Isle », 1 100 m au Sud-Est.

Le projet n'aura aucun effet d'emprise sur les deux sites Natura 2000 et les deux ZNIEFF.

Un impact indirect, via par exemple les eaux de surface, n'est pas possible sur la Dronne puisque le projet ne se trouve pas dans son bassin versant.

En revanche, un impact indirect apparaît possible sur le Lary via le ruisseau intermittent Font de Braud qui le rejoint 2 km en aval du site. Ce réseau hydrographique, bassin versant du site du projet, constitue un élément de fort intérêt écologique, avec notamment la présence de la Loutre et du Vison.

Au regard de la distance séparant le projet du ruisseau intermittent du Lary, des activités concernées (travaux limités, puis fonctionnement d'un centre de vacances), mais aussi du retour d'expérience (depuis que les installations du site du Maine Pommier existent, aucune pollution issue de ce dernier n'est à relever sur le cours d'eau), on peut estimer que l'impact brut du projet est très faible.

Les mesures de gestion et protection des eaux pluviales prévues par le PLU mis en compatibilité visant à améliorer l'assainissement des rejets des activités du site rendront l'impact du projet négligeable sur les recensements et protections réglementaires liés au Lary.

3.3.7 Evaluation des incidences NATURA 2000

Le Code de l'environnement prévoit que « les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. »

Nous l'avons vu, deux sites Natura 2000 se localisent à relative proximité du projet :

- La ZSC FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », 910 m au Sud-Est ;
- La ZSC FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais », 1 070 m à l'Ouest ;

Le projet ne présente pas de risque potentiel de pollution puisqu'il ne fait pas partie du bassin versant de la Dronne. Ce risque, initialement très faible, sera rendu négligeable par la mise en place des mesures évoquées dans le paragraphe précédent.

Au regard des dispositions applicables à la zone UL, le projet n'aura aucun impact sur l'état de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 FR5402010.

3.3.8 Impact sur le patrimoine historique et culturel

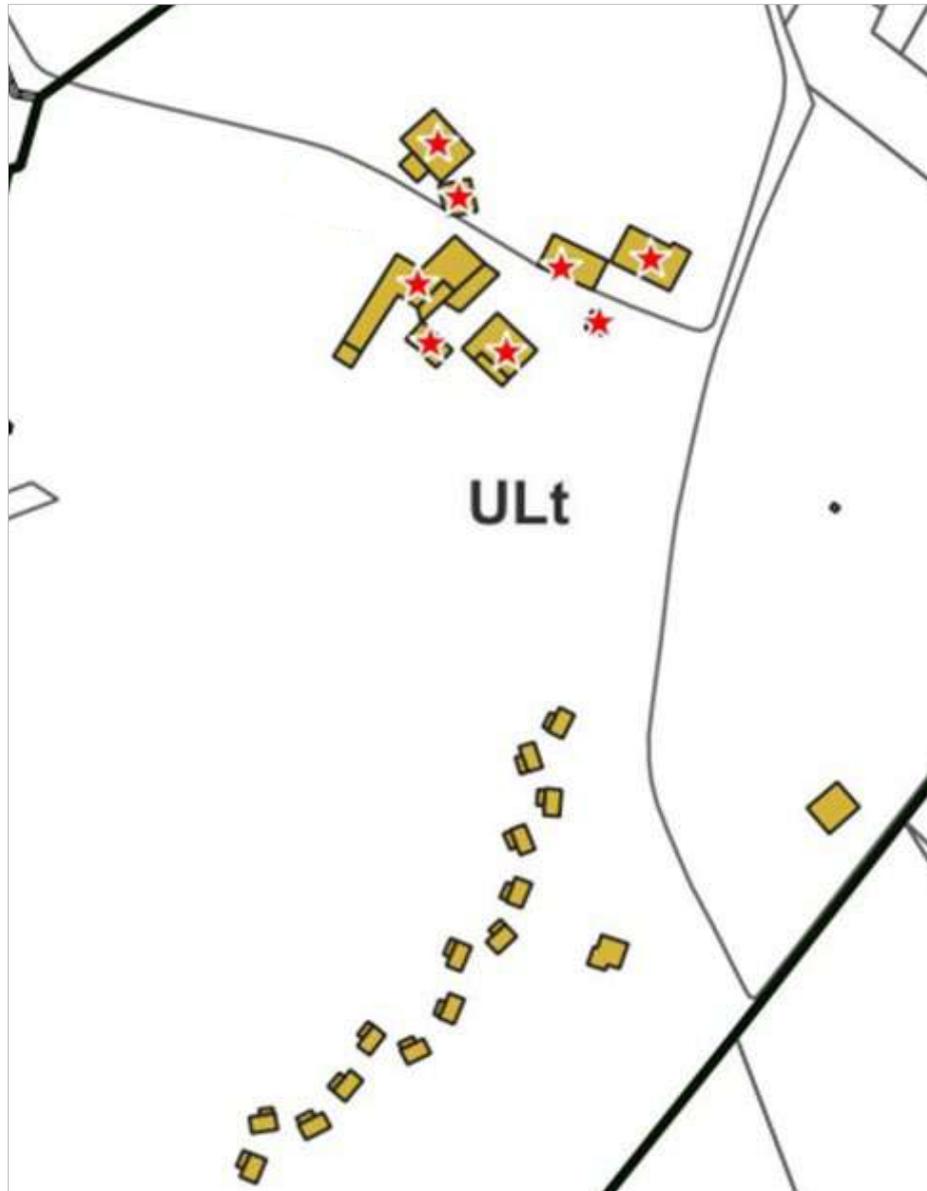
Le site du Maine Pommier est situé en dehors de protection des monuments historiques. Il est exempt de tout secteur de sensibilité archéologique.

Le projet met en avant un éco tourisme centré vers la redécouverte des territoires de l'arrière-pays sous leur aspect naturel et patrimonial. Ce type de projet va drainer un public qui pourrait aussi aller découvrir d'autres endroits sur le territoire et créer une dynamique favorable à une plus grande échelle.

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce permet de renforcer et préciser le dispositif de protection applicable des éléments bâtis présent sur le hameau de Maine Pommier. Le PLU en vigueur définissait un régime de protection très général sur l'ensemble de la zone UL couvrant le site. La pièce écrite du règlement ne définissait aucune prescription architecturale pour encadrer l'évolution des bâtiments, se bornant simplement à interdire leur changement de destination.

La mise en comptabilité du PLU de Lagorce permet ainsi de repérer plus clairement les bâtiments d'intérêt historique et patrimonial et définir des prescriptions permettant de conserver le caractère et l'unicité architecturale des bâtiments (articles 2 et 11).

Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement du PLU mis en compatibilité de Lagorce



Le projet va avoir un impact directement positif sur la valeur patrimoniale du hameau du Maine Pommier. Le projet permet d'entretenir et de mettre en valeur des constructions patrimoniales et un site patrimonial (boisements, verger,...) grâce à la réhabilitation du site et par la protection de 8 éléments de bâti d'intérêt patrimonial présents sur le site qui font l'objet de prescriptions architecturales particulières.

3.3.9 Impact sur le contexte urbain, démographique et les équipements

Impact sur l'emploi

La commune Lagorce souffre d'un taux de chômage de plus de 15% et du fait qu'une majeure partie des actifs vont travailler dans une autre commune que celle où ils résident.

La mise en compatibilité du PLU prévoit d'autoriser le changement de destination des constructions et leur affectation à des activités d'hébergement touristique. Il autorise également les bureaux et les commerces, au regard du programme diversifié prévu par le projet, et notamment les activités de vente de produits agricoles à la ferme.

Le projet sera ainsi générateur d'emploi en phase construction et pour la période d'exploitation : environ 25 emplois peuvent être estimés en période d'exploitation, et jusqu'à 35 en haute saison.

Le chantier a vocation à faire appel à des entreprises locales pour la réalisation du chantier. Cela pourra avoir un impact positif de favoriser la main d'œuvre locale pour la réalisation du projet. De plus, des emplois vont directement être créés concernant l'agriculture prévue sur site et le logement aménagé à cet effet.

L'impact sur l'emploi est positif étant donné que le projet permet la création d'emploi.

Impact sur l'économie

L'activité du territoire est principalement liée à l'artisanat et aux activités de service. Lagorce souffre d'un dynamisme commercial faible.

Selon l'étude de potentiel Projet Hôtelier, le nombre de clients pouvant être hébergés chaque au sein du site varie entre 8 500 et 9 500 personnes par an. Cette clientèle va affecter essentiellement le secteur du commerce et des activités de service, qui bénéficieront d'une clientèle supplémentaire.

Le projet via les activités qu'il propose, pourra avoir un impact faible mais positif et créer une dynamique nouvelle qui bénéficiera de façon générale à la commune

Impact sur les équipements

Lagorce bénéficie d'un faible niveau d'équipements publics, qui se sont développés surtout au sein des communes voisines. La mise en comptabilité du PLU de Lagorce maintient les possibilités de réaliser des équipements collectifs sur le site, destinés notamment aux activités de sports et de loisirs. Le projet va ainsi permettre d'améliorer l'offre en termes d'équipements sportifs, ludiques et de bien-être disponibles sur la commune de Lagorce :

- Un espace piscine, spa, hammam
- Un bar
- Un restaurant
- Un terrain de tennis
- Un terrain de golf
- Un terrain de boule

Le projet va améliorer positivement les équipements disponibles sur la commune de Lagorce. En effet, le fait que certains aménagements soient accessibles à la journée permet aux habitants de Lagorce d'en profiter.

L'impact du projet sur les équipements est positif mais limité.

Impact sur l'agriculture

Jusque dans les années 80, l'agriculture avait une place importante au sein de la commune de Lagorce et directement sur le site du Maine Pommier. Aujourd'hui seuls deux agriculteurs subsistent à Lagorce et font de l'élevage, du maraichage, et de la vigne.

Le projet ne vient détruire aucune activité agricole existante, à l'inverse il vient replanter l'agriculture sur le site du Maine Pommier. Le verger et ses variétés de fruits anciennes sont conservés. L'Orientation d'Aménagement couvrant la zone ULt permet de localiser ces activités et d'assurer leur maintien.

Le projet intègre une activité agricole qui ne fait pas l'objet d'un classement spécifique en zone agricole (dite zone A) car elle sera pratiquée à petite échelle et sur une surface relativement limitée de la zone ULt. Il est prévu d'aménager un champ, une ferme avec des animaux et d'un logement in situ pour les agriculteurs. Les produits de cette agriculture seront en partie vendus sur le site. Ce type d'offre agricole n'existe pas sur le secteur et pourra impulser une nouvelle dynamique pour l'agriculture sur le secteur, en berne depuis les dernières années.

L'impact du projet sur l'agriculture est limité car à petite échelle mais positif.

Impact sur le tourisme

Le tourisme est un axe clé du développement de la commune, et plus largement de l'agglomération du Grand Libournais, de La Cali et du département. La volonté est notamment le développement de l'éco-tourisme, de l'œnotourisme et du tourisme d'itinérance. La présente procédure de déclaration de projet en témoigne.

Le projet agro-touristique du Hameau vert vient totalement s'insérer dans cette nouvelle dynamique. Les évolutions apportées au règlement et aux Orientations d'Aménagement cherchent ainsi à rendre possible la réalisation du projet de développement touristique en ouvrant notamment les destinations autorisées sur le site, tout en renforçant les mesures pour pérenniser les qualités environnementales, paysagères et l'ambiance singulière du hameau de Maine Pommier.

Le projet va impulser une nouvelle dynamique pour l'exploitation du site du Maine Pommier et donc venir répondre aux ambitions du PLU de Lagorce de pérenniser le site (PADD). L'impact du projet sur le tourisme est positif. Le hameau vert va donner un nouvel élan après l'abandon de son exploitation en centre aéré.

3.3.10 Impact sur les circulations et les déplacements

Le projet est limitrophe de la route départementale RD133. C'est un axe viaire peu important et non accidentogène.

Au regard de son emplacement loin des gares, arrêts de transports en communs, l'absence de piste cyclable, l'accès au site se fera essentiellement par le biais de la voiture. Une augmentation de trafic est prévisible sur la RD133. L'étude de potentiel et d'impact réalisée par MKG a prévu environ 8578 personnes par an pour 2025, soit environ 24 voitures par jour en plus pour la RD133. Ce calcul reste approximatif et permet de définir un ordre de grandeur, tout en sachant que les clients seront davantage concentrés les weekends, jours fériés et pendant les vacances scolaires.

Cependant l'impact est relativement faible étant donné que le site du Maine Pommier n'est pas situé sur un axe viaire important et qu'il est en dehors des bourgs de Lagorce. Les travaux sur la route départementale RD133 sont limités aux raccordements sur les réseaux et la création du nouvel accès.

Nonobstant ces prévisions d'augmentation de trafic peu significatives, le PLU mis en compatibilité de Lagorce prévoit des mesures à travers les Orientations d'Aménagement pour encadrer la desserte du projet. Elles prescrivent ainsi l'utilisation des deux accès existants et l'organisation générale interne du site (notamment la gestion d'un stationnement collectif en entrée du site). Le projet n'induit pas la création de voies nouvelles.

Les travaux et le projet du hameau vert a des impacts limités sur les conditions de circulation.

3.3.11 Impacts sur les réseaux et les déchets

Les réseaux

Le site est raccordé à l'électricité et au réseau d'eau potable de la commune. Le règlement de la zone ULt prévoit des dispositions encadrant l'assainissement des eaux usées et pluviales sur le site :

Assainissement des eaux usées : La mise en place du projet va impliquer la remise en conformité du réseau d'assainissement présent sur le site. Pour se faire, un nouveau système de traitement des eaux usées va être mis en place. Il réutilisera in fine les bassins de lagunage mais comme zone de rejet végétalisée avant de se rejeter au cours d'eau.

Eau pluviale : Un projet classique a tendance à être raccordé au réseau d'eau pluviale existant par des tuyaux enterrés. Le projet de réhabilitation à l'inverse s'appuie sur le schéma naturel des eaux via une gestion par infiltration naturelle et/ou rejet au lac ou dans les fossés latéraux. Pour les nouvelles constructions, les eaux de toiture se déverseront, via des gouttières, directement sur le sol puis s'évacueront naturellement vers le lac ou les fossés. Les voies nouvelles auront une pente latérale permettant aux eaux de ruissellement de s'écouler de façon gravitaire vers le bas-côté, puis de continuer çà ruisseler vers le lac ou le bois et/ou

s'infiltrer. Pour l'aménagement du parking, une gestion des eaux pluviales avec des ouvrages (structure de stockage souterraine et noue) puis rejet à débit limité dans les fossés est prévue.

Eau potable :

Le site est raccordé au réseau d'eau potable cependant le débit de celui-ci est limité. La création d'une cuve de rétention est prévue in situ pour y palier.

L'impact résiduel sur les réseaux est limité étant donné que la problématique du débit pour la ressource en eau potable est anticipée par la création d'une cuve de rétention in situ, qu'un nouveau système d'assainissement est créé, et que le projet gère les eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau.

Les déchets

Les travaux étant limités, la création de déchets induite est de ce fait aussi limitée.

Les impacts du projet sont liés à la production des déchets par les ménages et les assimilés. Dans son fonctionnement, le projet générera également une augmentation de la quantité des déchets verts liés à l'entretien des espaces végétalisés.

Les ambitions associées au projet agro-touristique du Hameau Vert va se traduire par la mise en place de dispositifs pour assurer la réduction et le tri des déchets à la source. La gestion des déchets au sein du complexe hôtelier écologique et éco responsable aura une place importante pendant l'exploitation du site. L'objectif est de faciliter le tri et d'améliorer leur recyclage. Les hébergements et la partie restauration disposeront d'équipements permettant de trier le flux des déchets. La valorisation des biodéchets des restaurants et des hébergements sera mis en avant avec des actions pédagogiques lors d'ateliers de permaculture.

L'impact concernant les déchets est limité étant donné les moyens de réduction qui seront mis en place par l'exploitant du site.

3.3.12 Impact sur les nuisances et pollutions

Le site du Maine Pommier est éloigné de tout établissement recevant des personnes sensibles (écoles, hôpitaux, maisons de retraites,...). Les usines pouvant avoir un impact sur le cadre de vie et la santé humaine sont aussi au minimum à 2 km du projet.

Tout projet d'aménagement émet des pollutions et nuisances. Cependant le projet est basé sur un concept d'éco tourisme, visant à développer le tourisme vert. Il met en avant la nature et la protection de celle-ci. Les activités polluantes seront donc quasi inexistantes sur le site.

Sur le site, les principales sources de pollution atmosphérique sont liées à la circulation des véhicules sur la RD133. La route n'ayant pas une fréquentation importante, la circulation supplémentaire induite par le fonctionnement du projet sera en deçà des seuils de pollution réglementaires.

Concernant les nuisances lumineuses, elles sont susceptibles d'avoir des effets néfastes sur le sommeil des riverains directs. Des effets sont également constatés sur la faune (faune nocturne telle que les chiroptères, mais aussi sur les autres animaux dont le cycle de sommeil peut être perturbé), ainsi que sur la flore.

Le projet se situe dans un environnement non urbain avec peu de voies éclairées. Il existe un éclairage sur le site. Mais celui-ci reste limité. Dans le cadre du projet, il est prévu d'ajouter de l'éclairage sur les nouveaux cheminements et les nouvelles constructions mais cela sera faible à l'échelle du site.

Au regard du type de projet l'impact des nuisances sonores, lumineuses ou l'impact sur la qualité de l'air seront négligeable.

3.3.13 Impact lié au risque incendie feux de forêt

Le site est exposé à un enjeu incendie feu forêt important au regard des nombreux massifs forestiers qui l'entourent. L'enjeu est donc d'anticiper des feux en provenance de l'extérieur.

Le projet a été adapté pour prendre en compte le risque incendie feux de forêt. Diverses mesures ont été mises en place à cet effet à travers l'OA et le règlement du PLU :

- Création d'une piste périmétrale de 6m à l'Ouest du projet à l'orée du bois avec raquette de retournement pour faciliter l'intervention des secours
- Aménagement des cheminements existants sur site avec des zones de croisement pour les camions de pompiers
- Aménagement de l'accès du lac pour tous types de véhicules de défense incendie (actuellement le lac n'est accessible qu'aux véhicules forestiers) via une plateforme et une pompe au sud du lac. Ainsi le lac continuera d'être accessible pour la défense incendie et pas uniquement pour le site
- Le lac continuera d'être accessible pour la défense du secteur et pas uniquement pour le site.
- Zones de refuge identifiées pour l'attente des pompiers en cas d'incendie
- Servitude d'inconstructibilité sur les espaces les plus exposés au risque de feux de forêt, correspondant à une bande de 50 mètres délimitées à partir du massif forestier entourant le site de Maine Pommier à l'intérieur de laquelle seuls certains équipements ou aménagements peuvent être réalisées (voir paragraphe 3.2.2).

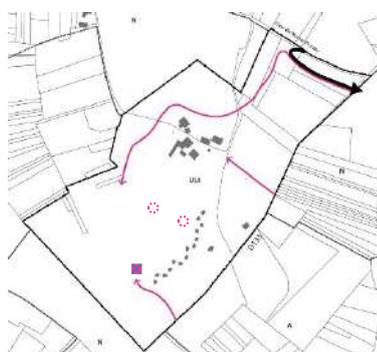
Dans le cadre de l'exploitation du Hameau Vert, des mesures de prévention du risque de départ d'incendie seront prévues, ainsi que l'indication des mesures à prendre en cas d'incendie.

Extrait du plan de zonage du PLU de Lagorce mis en compatibilité, localisant la servitude d'inconstructibilité de 50 mètres pour prévenir le risque feux de forêt



L'Orientation d'Aménagement couvrant la zone ULt localise outre les accès pompiers et la piste périmétrale, des zones de refuge permettant de mettre en sécurité le public en cas d'incendie autour du site.

Extrait de la légende de l'OA couvrant la zone ULt et le projet du Hameau Vert



Prévention des risques de feux de forêt

-  Accès et voie périmétrale pompier
-  Ouvrage de défense à créer
-  Refuges à créer pour les usagers du site
-  SAS de croisement pompiers

Les impacts concernant l'enjeu incendie feu forêt seront limités grâce à l'ensemble des mesures d'évitement et réduction mises en place par le PLU de Lagorce mis en compatibilité.

3.3.14 Impact général du projet

IMPACT		
Le milieu physique	<i>Le relief, les sols et sous-sols</i>	Impact limité à négligeable
	<i>eaux souterraines, superficielles et ressource en eau</i>	Impact limité à négligeable
	<i>zones humides</i>	Aucun impact
	<i>climat et adaptation au changement climatique</i>	Impact limité
Les paysages naturels		Impact négligeable
La végétation et la flore	<i>Dégradation de la végétation</i>	Impact très faible à négligeable
	<i>Obligation légale de débroussaillage</i>	Impact nul
La faune	<i>Insectes</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Poissons</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les amphibiens</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les reptiles</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les oiseaux</i>	Impact nul
	<i>Les mammifères</i>	Impact positif à négligeable
Fonctionnement écologique		Impact négligeable
Protections au titre du milieu naturel		Impact nul à négligeable
NATURA 2000		Impact nul
Patrimoine historique et culturel		Impact positif
Contexte urbain, démographique et les équipements	<i>l'emploi</i>	Impact positif
	<i>l'économie</i>	Impact positif
	<i>l'agriculture</i>	Impact positif limité
	<i>Les équipements</i>	Impact positif limité
	<i>Le tourisme</i>	Impact positif
Circulations et les déplacements		Impact limité
Les réseaux et les déchets	<i>Les réseaux</i>	Impact limité
	<i>Les déchets</i>	Impact limité
Les nuisances et pollutions		Impact négligeable
Risque incendie feu forêt		Impact limité

3.3.15 Indicateurs de suivi

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux.

Selon l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans (à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan), à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Pour les différentes problématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs a été définie pour le suivi de l'état de l'environnement de la zone ULt. Ces indicateurs sont présentés dans le tableau page suivante. La liste d'indicateurs proposée est non exhaustive et donnée à titre d'exemple. Elle pourra évoluer en fonction des choix de la collectivité afin que celle-ci se l'approprie (mise à jour, ajout d'indicateurs).

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Périodicité	Unité de mesure	Source	Valeur 2024
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité de la préservation des espaces naturels patrimoniaux	Surface des boisements dans la zone ULt	6 ans	m ² % de couverture de la zone	Photographie aérienne et vérification de terrain	84 600 m ² 51%
		Nombre d'arbres d'intérêt patrimonial	6 ans	Effectif	Photographie aérienne et vérification de terrain	12 arbres remarquables
	Préservation des zones humides	Surfaces des zones humides floristiques et pédologiques existantes dans la zone ULt	6 ans	m ²	Vérification de terrain (absence d'aménagement au sein et à proximité des emprises identifiées)	14 648 m ²
Développement de l'activité agricole	Création de surfaces agricoles productive et d'une activité agricole	Surfaces dédiées à la production agricole sur le site	6 ans	hectares / % de couverture de la zone ULt	Photographie aérienne et cadastre	0 ha 0% de la zone ULt
Consommation d'espaces agricoles naturels ou forestier	Consommation d'espace Artificialisation des sols	Surfaces bâties et ratio rapport à la zone ULt	6 ans	m ² % (surface d'emprise bâtie par rapport aux 16,5 ha de la zone ULt)	Photographie aérienne et cadastre	2100 m ² 1,2 % de la surface de la zone
Risques	Prévention du risque feux de forêt	Surfaces bâties et aménagées au sein de la zone de prévention des risques de feux de forêt	6 ans	m ² % de la zone soumise à protection	Photographie aérienne et vérification de terrain	260 m ² 0,2%

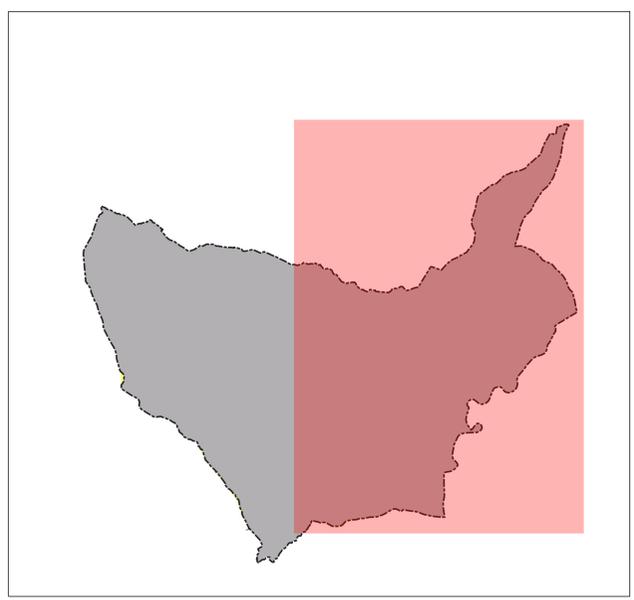
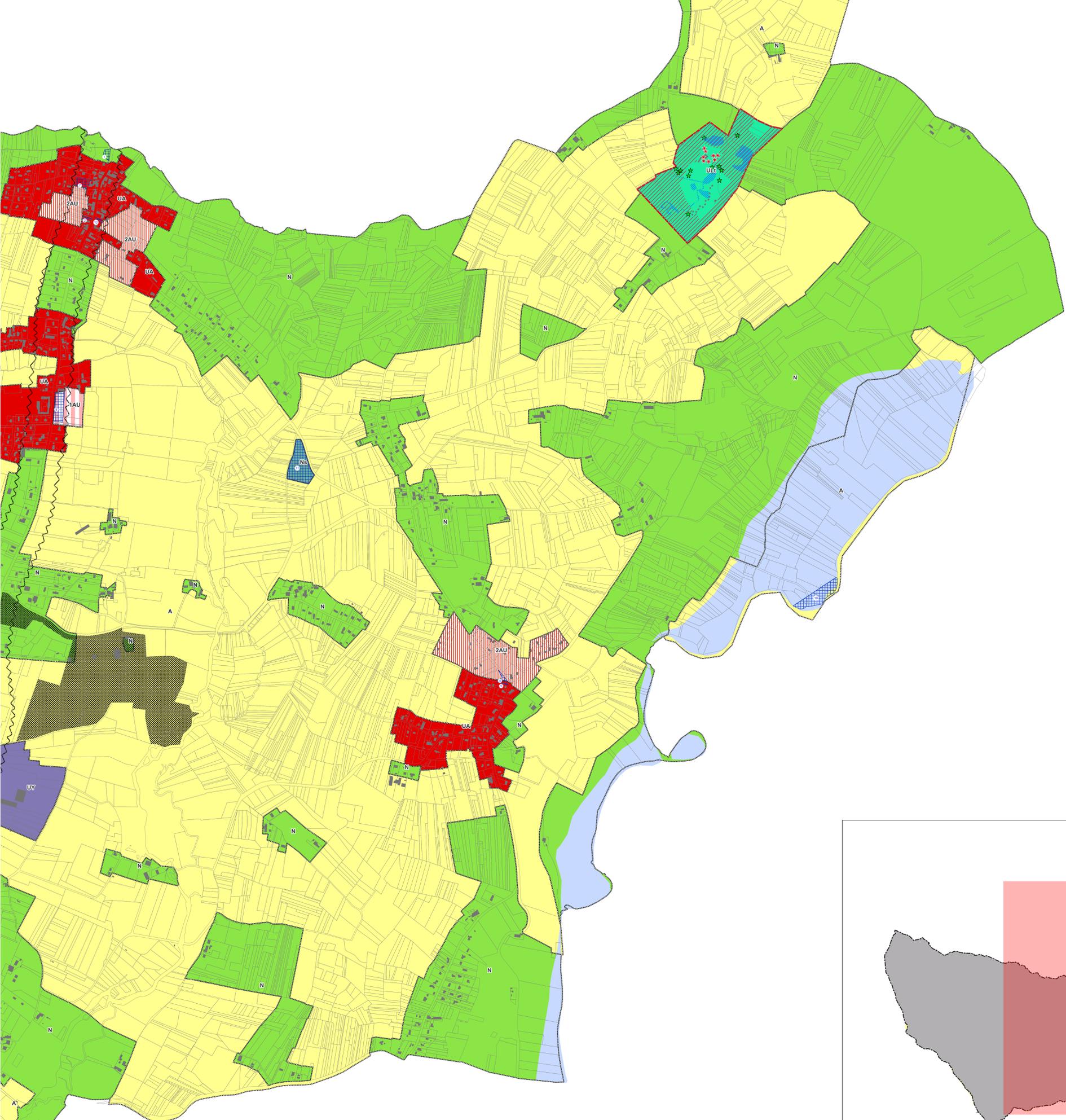

 Département de la Gironde
Communauté d'Agglomération du Libournais
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE
 DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
 PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - APRÈS MODIFICATION
 PLAN PARTIE EST - 1/6000^{ème}

Evolution du PLU	APPROBATION
Elaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2013
Modification n°2 (MOT)	20/09/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	24/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 21 mai 2024
 M. Le Président Philippe BUISSON

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Objet
1	Commune	1140m² env.	Emplacement pour un relais d'information service
2	Commune	1865m² env.	Réserve d'eau pour la défense incendie
3	Commune	13010m² env.	Création d'une plaine de sport et d'équipements collectifs
4	Commune	625m² env.	Amélioration du carrefour à Lagorce
5	Commune	170m² env.	Amélioration du carrefour à Lagorce
6	Commune	230m² env.	Amélioration du carrefour à Bourdin
7	Commune	2475m² env.	Extension de l'espace public autour de la salle des fêtes
8	Commune	5325m² env.	Création d'un espace public
9	Commune	2750m² env.	Création d'une voie de desserte "Chemin de Brandart"
10	Commune	10665m² env.	Aménagement du bac de Sablons
11	Commune	18355m² env.	Création d'un STEP
12	Commune	17650m² env.	Création d'équipement collectif

- Légende**
- ZONES URBAINES**
- UA Zone dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant aux villages.
 - UB Zone moyennement dense correspondant au hameau du Brandart, et à vocation d'habitat, de services et de commerces.
 - UL Zone à vocation d'activités sportives, de plein-air, touristiques et de loisirs.
 - ULT Zone à vocation d'activités sportives, touristiques, de loisirs, d'agriculture et d'hébergement touristique
 - UY Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
- ZONES A URBANISER**
- 1AU Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable pendant la durée du PLU sous forme d'opérations d'ensemble, et selon des modalités de déblocage.
 - 2AU Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat, urbanisable après modification du PLU.
- ZONES AGRICOLES**
- A Zone réservée à la pratique de l'agriculture où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination.
- ZONES NATURELLES**
- N Zones protégées où seul est autorisé l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.
 - Ns Secteur où la construction de station d'épuration est autorisée.
- Emplacements Réservés.
 ■■ Secteur de carrières pour l'extraction de matériaux et mines à ciel ouvert
 --- Zone de bruit liée à la RD 910 (arrêté préfectoral du 11/12/1981).
 --- Périmètre de protection du paysage
 --- Périmètre d'OAP
 --- Zone de prévention des risques de feux de forêt
 * Arbres bâti d'intérêt patrimonial
 * Arbres bâti d'intérêt écologique et paysager
 * Zone humide à protéger
 ■■ Secteur inondable tracé indicatif du P.P.R.I approuvé le 20 juillet 2003





Département de la Gironde

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



Communauté d'Agglomération du Libournais

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PIÈCE N°3

PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT Zone ULt

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 21 mai 2024

M. Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

ZONE ULt

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone ULt couvre une partie du hameau de Maine Pommier, destinée principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture.

RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations, travaux et aménagements désignés à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les constructions ou occupations autorisées ne pourront être réalisées que sous réserve de la comptabilité avec les dispositions du code forestier, en particulier l'article L.311.3. Plan Local d'Urbanisme Commune de LAGORCE 2019.

Article ULt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans les espaces repérés au document graphique du règlement par la mention « zones humides à protéger » l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols est interdite.

Article ULt 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, en dehors des espaces repérés au document graphique du règlement par la mention « **zones humides à protéger** », les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions et installations à destination sportive, touristique ou de loisirs,
- > les constructions et installations à destination agricole,
- > les constructions et installations à destination d'hébergement de tourisme,
- > les constructions et installations à destination de bureau,
- > les constructions et installations à destination de commerce,
- > les constructions à destination d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement lié aux activités admises dans la zone et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- > la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- > les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,
- > les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics,
- > l'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons.

Dans les espaces repérés au document graphique du règlement par la mention « Zone de prévention des risques des feux de forêts » sont uniquement autorisés, les équipements sportifs et de loisirs sans hébergement ainsi que les aires de stationnement, l'aménagement des infrastructures routières et des réseaux de viabilité.

Pour les bâtiments repérés au document graphique du règlement par la mention « éléments bâtis d'intérêt patrimonial », les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant le terrain
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie à ceux du bâtiment d'origine (tuiles creuses, ciments et autres liants, enduits à la chaux et au sable, contrevents en bois, etc.).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Arbres d'intérêt écologiques et paysager », sont uniquement admis, les travaux qui ne compromettent pas la pérennité des sujets repérés.

Dans un rayon de 5 mètres mesurés depuis le tronc des arbres repérés, les occupations et utilisations du sol doivent préserver le caractère naturel des sols et n'entraîner aucun impact sur les éléments repérés ou leur système racinaire.

Article ULt 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une piste périmétrale de 6 mètres doit être créée afin de permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile afin de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent desservir le terrain dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Article ULt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT :

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les cours d'eau et les plans d'eau, les rivières, fossés, les zones humides et réseaux pluviaux canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées domestiques devront obligatoirement être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales doit être respectueuse du cycle naturel des eaux.

Le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

> par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,

> par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur).

Article ULt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.

Article ULt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD133. Cette distance peut être ramenée à 5 mètres pour les installations et équipements liées aux activités de sports et loisirs de plein air.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Article ULt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées en dehors de l'espace repéré au document graphique du règlement par la mention « zone de prévention des feux de forêt », à l'exception de celles admises sous condition par l'article 2 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres des limites séparatives

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

Article ULt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article ULt 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5% de la surface du terrain.

Article ULt 10 - Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul :

La hauteur maximale autorisée des constructions correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture ou l'acrotère du bâtiment et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.

La hauteur maximale de toute construction nouvelle est fixée à 8 mètres.

Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Article ULt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphique sous la mention « **Elément bâti d'intérêt patrimonial** » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

• **Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :**

- > les bâtiments principaux identifiés au plan de zonage,
- > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
- > les éléments d'architecture extérieure historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

• **En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :**

- > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
- > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).

• **En cas de projet d'extension ou de changement de destination :**

- > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
- > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
- > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
- > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les nouvelles constructions et installations

> La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.

> Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

> Les constructions de conception architecturale traditionnelle doivent présenter un plan simple (carré ou rectangulaire) et des principes de composition des constructions vernaculaires (proportions façade/toiture, alignement des ouvertures, soulignement des étages, toitures en pente et couverte de tuile canal, etc).

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuse sur support fibrociment sont tolérées.
- La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

> Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion.

> Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

> Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Le traitement des clôtures doit permettre de conserver l'identité et le caractère paysager ouvert de la zone. Les clôtures doivent inclure des ouvertures en partie basse pour permettre à la petite faune de circuler.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,20 mètres maximum.

Sont interdites les clôtures réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Les murs pleins et tous types de maçonnerie sont également interdits, en dehors des éventuels besoins liés au portail d'accès au terrain.

Article ULt 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

Article ULt 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

Les arbres **d'intérêt écologique et paysager** repérés aux documents graphiques du règlement doivent être conservés. Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensés. Chaque arbre abattu devra être remplacé par une essence équivalente et planté à proximité immédiate.

Les autres arbres existants doivent être maintenus, entretenus, ou remplacés en cas d'abatage par une essence équivalente ou adapté au site.

Toute plantation doit être composée d'essences locales adaptées au milieu et au paysage.

Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables. Elles sont plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 4 places de stationnement.

Article ULt 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET

PIÈCE N° 4

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 21 mai 2024

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER	2
LE PROJET AGRO-TOURISTIQUE DU HAMEAU VERT SUR LE SITE DE MAINE POMMIER.....	6

LOCALISATION

Le projet se situe au Nord Est de la commune à un peu plus de 2 kilomètres du bourg de Lagorce, le long de la RD133. Le site de Maine Pommier est un ancien centre de loisirs intercommunal occupant une vaste clairière au milieu du massif forestier.



Bâti à réhabiliter

PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'aménagement du site doit permettre de développer un projet agro-touristique préservant le caractère patrimonial du site, des bâtiments historiques et de leur environnement naturel et forestier.

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser

- Arbres et massifs boisés à préserver
- Arbres d'intérêt écologique et paysager
- Plan d'eau paysager
- Zone humide à préserver

Accès et fonctionnement viaire

- Voie de circulation interne existante
- Voie de circulation interne à créer
- Voie d'accès pompiers et sortie de véhicules
- Accès secondaire ouvert au public
- Aire de stationnement paysager existante
- Aire de stationnement paysager à créer
- Liaisons piétonnes à aménager

Prévention des risques de feux de forêt

- Accès et voie périmétrale pompiers
- Ouvrage de défense à créer
- Refuges à créer pour les usagers du site
- SAS de croisement pompiers

Éléments de programmation

- Bâti à réhabiliter
- Espaces construits à dominante d'hébergement touristique
- Secteur d'implantation des équipements de sport et de loisirs sans hébergement
- Espace d'accueil du public et de vente à la ferme
- Permaculture
- Système d'assainissement non-collectif à créer

QUALITE DE L'INSERTION ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'implantation des éléments de programme (constructions et aménagements) prend en compte les qualités environnementales qui participent à l'identité et à la singularité du site.

L'ensemble des arbres d'intérêt écologique et paysager sont à protéger. Les aménagements réalisés à leurs abords permettent de préserver leur système racinaire et la perméabilité des sols.

D'une manière générale, les boisements présents sur la zone sont également à préserver pour contribuer à l'ambiance et au paysage forestier du site.

Les zones humides identifiées sur le site sont à protéger en évitant toute artificialisation et imperméabilisation des sols, y compris en périphérie immédiate des espaces concernés.

La prévention du risque de feu de forêt doit se traduire par le maintien d'un espace de transition et d'interface vis-à-vis de la lisière du massif forestier entourant le site, en particulier pour les hébergements comportant des pièces de sommeil.

Le projet doit mettre en valeur des bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial identifiés sur le site par des travaux de réhabilitation respectueux des matériaux et des gabarits des constructions.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT DU SITE

Le projet s'organise à partir des accès et voies de desserte existantes, sans créer de nouvelles surfaces imperméabilisées pour assurer la desserte des constructions.

L'accès principal au projet est aménagé sur le chemin rural existant en limite Nord du terrain, permettant d'organiser uniquement la sortie des véhicules par un point d'accès à créer sur la RD133.

Cet accès au Nord de la zone permet de desservir une aire de stationnement collective, les voitures n'étant pas invitées à circuler à l'intérieur de l'opération. L'accès existant au Sud est conservé ainsi que l'aire de stationnement naturelle existante, qui permet l'accueil du public pour des départs de promenades en forêt.

Les itinéraires de promenade aux abords du site sont maintenus et leur continuité est assurée, en particulier lors du clôturage de la propriété.

Pour assurer la prévention des risques de feux de forêt, le projet prévoit le maintien ou la création de trois points d'accès pour les véhicules de défense incendie depuis la RD133. Une piste périmétrale est aménagée en limite Nord Ouest du terrain, permettant aux pompiers l'accès au massif forestier.

Une plateforme d'accès à l'étang est également aménagée, ainsi que deux aires de refuge pour les occupants et visiteurs du site.

REPARTITION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'urbanisation du terrain reste discrète et minimale par la réutilisation des bâtiments existants. Les aménagements et les nouvelles constructions respectent les secteurs préférentiels d'implantation localisés sur le document graphique.

L'objectif est de réaliser un projet agro-touristique. Les constructions existantes et les nouvelles constructions accueillent d'une part, des activités touristiques, de loisirs, de bureaux, de restauration et d'autre part, des activités et construction destinées à l'agriculture, la permaculture et l'arboriculture.



ARRETE N° 2023 - 236

PRESCRIVANT LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE LAGORCE

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;

Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération du 23 septembre 2021 du conseil communautaire de La Cali autorisant le Président ou son représentant à signer un compromis de vente, ainsi que les actes authentiques correspondants et tous actes nécessaires à la vente du Maine Pommier au profit de Mingzheng HUANG, ou de toute personne morale qu'il pourra se substituer, au prix de 750.000 euros ;

Vu le compromis de vente du 21 février 2022 entre la CALI et Monsieur Mingzheng HUANG ;

Vu le projet de la SAS HAMEAU VERT se substituant à Monsieur Mingzheng HUANG ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Au préalable, le Président de La Cali rappelle que :

1. En application l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, La Cali peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de construction, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée ;
2. En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale ;
3. Les articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme sont applicables et imposent (i) qu'une enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence et (ii) que les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du ou des documents d'urbanisme ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunal compétent et de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code ;
4. En l'occurrence, La Cali a souhaité céder le site du Maine Pommier à Lagorce de 30 ha jusqu'à récemment à destination d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) pour les usagers de son territoire en vue de sa reconversion en un lieu d'activité, d'hébergement et d'accueil touristiques tout en veillant à ce que le projet de son acquéreur consiste à conserver le patrimoine existant et l'état naturel des lieux.

Considérant que le projet de la SAS HAMEAU VERT qui devrait ouvrir en 2025 revêt un caractère d'intérêt général, notamment au regard de :

- Son impact sur l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- Son impact sur l'économie du territoire de La Cali : il est estimé un panier moyen global en dehors de la consommation sur le site du projet Hameau Vert de 84, 5 euros HT par jour et par client, soit un total d'environ 1 million d'euros HT par an sur le territoire à l'horizon 2027 ;
- Son impact sur l'emploi : création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- Sa facilité d'accès et de sa proximité aux sites touristiques :
 - A 1h du centre de Bordeaux
 - A 30mn de Libourne et de la Cité de Saint-Emilion et de ses vignobles
 - A 2h des plages de la côte atlantique
 - Par la sortie d'autoroute A89 située à une dizaine de kilomètres, et par l'A10 à 20km ;
- Sa capacité à mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels du site pour en faire d'ailleurs l'axe central du projet d'accueil d'activités et d'hébergement touristiques.

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme pour que ce projet puisse se réaliser, pour les raisons suivantes :

- Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'ancien article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme alors applicable (actuel article L.151-19) et empêche tout changement de destination.
- Les dispositions actuelles du règlement du PLU de Lagorce en zone UL ne permettent pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il faut donc adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Considérant que, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. En application des articles L.103-3 et L.103-4 du même code, une délibération du conseil communautaire de la CALI définira les objectifs de cette concertation et les modalités permettant au public d'accéder aux informations et de formuler des observations sur un registre ;

Considérant que cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet porté par la SAS HAMEAU VERT doit également faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois au siège de la CALI ainsi qu'au sein de la mairie de Lagorce conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

A l'issue de l'enquête publique, le président de La Cali en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Considérant que l'évolution du PLU ne préjuge en rien la réalisation du projet porté par la SAS HAMEAU VERT qui devra faire l'objet d'autorisations administratives par ailleurs.

ARRETE

Article 1 : Il est engagé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce portant sur le site du Maine Pommier, d'une superficie d'environ 30ha.



Article 2 : La procédure d'évaluation environnementale relative à cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce est initiée.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de l'EPCI pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur Préfet de la Gironde. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Libourne le 17 mars 2023

publié le 17 mars 2023

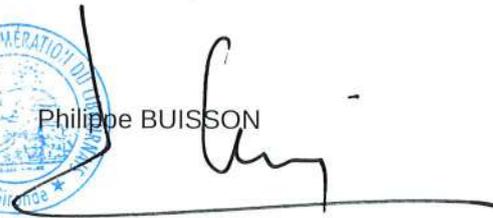
notifié le 17 mars 2023

mise en ligne le 17 mars 2023

Le Président,



Philippe BUISSON



Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans les deux mois de sa publication.

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS****SÉANCE DU 5 AVRIL 2023****DELIBERATION n°2023-04-045 – 1/3****Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78****Nombre de conseillers communautaires en exercice : 76****Date de convocation : 30/03/2023**

L'an deux mille vingt trois, le 5 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 48

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Honoré SEGUY (*suppléant d'Alain PAIGNE*), Paquerette PEYRIDIEUX, David RESENDÉ, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 15

Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Edwige NOMDEDEU, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 13

Eveline LAVAURE-CARDONA pouvoir à Chantal GANTCH, Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Alain JAMBON pouvoir à Denis SIRDEY, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Marianne CHOLLET pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Jérôme COSNARD pouvoir à Philippe BUISSON, Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Jean-Pierre ARNAUD, Laura RAMOS pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Gabi HOPER

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

DÉLIBÉRATION FIXANT LES OBJECTIFS ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION POUR LA DÉCLARATION DE PROJET SUR LE PLU DE LAGORCE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-5, L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu les articles R. 153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;
Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que l'entreprise SAS hameau Vert envisage la création d'un projet d'hébergement hôtelier et de commerces sur le site du Maine Pommier à Lagorce ;

Considérant que le développement touristique est un des objectifs que poursuit La Cali, le projet d'hébergement hôtelier revêt un caractère d'intérêt général car il permettra la création d'emplois, de retombées économiques sur le territoire de La Cali comme cité dans l'article L300-1 du CU ;

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme pour que ce projet puisse se développer, pour les raisons suivantes :

- Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme (L151-19 en version actuelle) qui empêche tout changement de destination.
- Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il faut donc adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Par arrêté n°236 du 17 mars 2023, le président de La Cali a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Considérant que, conformément aux articles L.103-3 et L.153-11 du code de l'urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU ;

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 mars 2023,

Après en avoir délibéré,
et à l'unanimité (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU visant à permettre la réalisation du projet touristique de la SAS Hameau Vert.

Ce projet apporterait une amélioration de :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
 - l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de La Cali par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert
 - l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison
 - la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier
- d'approuver le lancement de la concertation au titre de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme et ce pendant la durée d'élaboration du projet.

- de fixer les modalités de concertation comme suit :
 - Affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie de Lagorce ;
 - Dossier disponible en Mairie (11 lieu dit Montigaud. 33230 Lagorce) et au siège de La Cali ;
 - Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie et au siège de la CALI aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - Possibilité d'écrire au maire de la commune de Lagorce (11 lieu dit Montigaud. 33230 Lagorce) et au Président de La Cali).

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaire à la mise au point du projet de PLU. Le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de la procédure en conseil communautaire.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 du code de l'urbanisme :

- au Préfet,
- au Président du Conseil régional ;
- au Président du Conseil départemental ;
- au représentant de la chambre d'agriculture ;
- au représentant de la chambre des métiers ;
- au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
- au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- au représentant de l'établissement public compétent en matière de PLH, dont la commune est membre.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'agglomération du Libournais et en Mairie de Lagorce durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de La Cali.

La présente délibération peut être contestée devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite du Président de La Cali, le silence de Président de La Cali valant rejet implicite du recours gracieux.

La présente délibération sera transmise au service préfectoral chargé du contrôle de légalité.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

18 avril 2023

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB24_05_159-DE



SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-09-244 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 13/09/2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt septembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle "Le Sully" à Coutras, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 49

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Alain PAIGNE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Laurence ROUEDE, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 23

Jacques LEGRAND, Chantal GANTCH, Jean Louis ARCARAZ, Michel MILLAIRE, Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Emeline BRISSEAU, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Christophe DARDENNE, Julie DUMONT, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, David RESENDÉ, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 6

Sébastien LABORDE pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Jean Louis D'ANGLADE pouvoir à Philippe BUISSON, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Hélène ESTRADE, Gérard MOULINIER pouvoir à Hervé ALLOY, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurent KERMABON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Jean-Luc LAMAISON

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME
BILAN DE CONCERTATION POUR LA DECLARATION DU
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE F
POMMIER

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

Sur proposition de Madame Fabienne FONTENEAU, Vice-président en charge du développement économique, de l'innovation, de l'économie sociale et solidaire du réseau de transport et des transports scolaires en l'absence de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du développement touristique et de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-5, L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
Vu les articles R.153-20 et R.153-21 du même code, relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;
Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;
Vu l'arrêté n°2023-236 prescrivant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce ;
Vu la délibération 2023.04.045 du 5 avril 2023 fixant les objectifs et les modalités de la concertation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce ;
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Considérant que La Cali est compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme de ses communes membres depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que l'entreprise SAS hameau Vert envisage la création d'un projet d'hébergement hôtelier, d'accueil et d'activités touristiques sur le site du Maine Pommier à Lagorce ;

Considérant que le développement touristique est un des objectifs que poursuit La Cali, le projet d'hébergement hôtelier et d'accueil et d'activités touristiques revêt un caractère d'intérêt général car il permettra la création d'emplois, de retombées économiques sur le territoire de La Cali comme cité dans l'article L.300-1 du CU ;

Considérant que, conformément aux articles L.103-3 et L.153-11 du code de l'urbanisme, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Ce projet apporterait une amélioration de :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de La Cali par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier.

Les modalités de concertation mises en œuvre auprès des habitants, des associations locales ou encore toutes autres personnes concernées ont consisté en :

1. Affichage de la délibération n°2023-04-045 pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération du Libournais et à la Mairie de Lagorce ;

2. Mise à disposition du public du dossier de concertation en Mairie (Lagorce) et au siège de la Cali ;
3. Tenue d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure de concertation, en mairie et au siège de la Cali aux heures et jours habituels d'ouverture ;
4. Possibilité d'écrire au maire de la commune de Lagorce (11 lieudit Montigaud 33230 Lagorce) et au président de la Cali.

Cette concertation s'est tenue du 28 juillet au 8 septembre 2023. Le conseil communautaire doit à présent tirer le bilan de la concertation.

Aucune observation n'a été émise par le public.

La Cali est consciente que la réalisation du projet d'hébergement hôtelier, d'accueil et d'activités touristiques porté par la SAS Hameau vert rend indispensable la modification des règles du PLU de la commune de Lagorce applicables à l'emprise foncière concernée par ce projet.

A ce stade, et après la concertation préalable qui a eu lieu du 28 juillet au 8 septembre 2023, il convient de tirer le bilan de cette concertation.

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (55 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de tirer le bilan de la concertation de la procédure de mise en compatibilité du PLU visant à permettre la réalisation du projet touristique de la SAS Hameau Vert.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 du code de l'urbanisme :

au Préfet,

au Président du Conseil régional ;

au Président du Conseil départemental ;

au représentant de la chambre d'agriculture ;

au représentant de la chambre des métiers ;

au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;

au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;

au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;

au représentant de l'établissement public compétent en matière de PLH, dont la commune est membre.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté d'agglomération du Libournais et en Mairie de Lagorce durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de La Cali.

La présente délibération peut être contestée devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite du Président de La Cali, le silence de Président de La Cali valant rejet implicite du recours gracieux.

La présente délibération sera transmise au service préfectoral chargé du contrôle de légalité.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne le 21 septembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation

Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB124_05_1159-DE

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU pour le projet « Le Hameau Vert » à Lagorce

Réunion d'examen conjoint 19 décembre 2023 à 10h00 - Mairie de Lagorce

Présents :

Toutes les personnes avaient été conviées par courriel de La CALI en date du 16 novembre 2023. Un lien de téléchargement du projet de déclaration de projet a été joint au courriel de convocation (voir liste des personnes publiques invitées et destinataires du dossier en annexe).

> Pour la mairie de **Lagorce** :

- Bruno LAVIDALIE, Maire

> Pour le **PETR Grand Libournais** :

- Virginie BROUILLAC, Chef de projet SCOT

> Pour **la CALI**:

- Benjamin MAUFRONT, Services Urbanisme

> Pour le **Département de la Gironde**:

- Christine BUILLAUD, Chargée de mission Urbanisme

> Pour **l'Etat** :

- Sébastien LANCELEVEE, DDTM 33 SAT Libourne Haute Gironde

> Pour le **bureau d'études** :

- Sébastien BOIME, urbaniste, id. de ville

1. ORDRE DU JOUR :

Dans le cadre du projet de développement agro-touristique « Le Hameau Vert » à Lagorce,, la réunion d'examen conjoint du dossier prévue par l'article L.153-4 du code de l'urbanisme, est organisée pour recueillir l'avis des personnes publiques associées et présenter les adaptations à apporter au dossier de PLU (mise en compatibilité).

2. DEROULEMENT ET CONTENU DE LA REUNION :

- Monsieur le Maire ouvre la réunion et remercie l'ensemble des participants.
- Monsieur MAUFRONT présente le contexte et rappelle que La CALI est maître d'ouvrage de la présente procédure de déclaration de projet.

Il est également rappelé l'articulation de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Lagorce avec le dossier d'autorisation environnemental déposé le 7 novembre 2023. Une enquête publique conjointe à l'ensemble des procédures (mise en compatibilité du PLU, autorisations environnementales) est prévue dans le courant du mois de février 2024.

- Monsieur BOIME présente le dossier de déclaration de projet à partir d'un support vidéo-projection:
 - Rappel du déroulement des études, de la concertation engagée,
 - Les motivations justifiant du caractère d'intérêt général du projet :
 - Présentation du projet d'agro-tourisme sur le secteur de Maine Pommier
 - Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal
 - Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural
 - Créer un lieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public
 - Participer à l'essor économique du territoire
 - Un projet fondé sur le respect de la nature
 - Les dispositions s'appliquant avec le PLU en vigueur de Lagorce et la mise en compatibilité du règlement et des Orientations d'Aménagement du PLU de Lagorce.
 - La procédure de déclaration de projet prévoit d'instaurer un règlement de zone spécifique (zone ULt) s'appliquant uniquement sur le secteur de Maine Pommier. Il vise à la fois à autoriser le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » et à intégrer des mesures et règles destinées à renforcer la prise en compte de l'environnement dans les dispositions applicables aux terrains. Le PLU de Lagorce étant relativement ancien, il ne prévoit quasiment aucune limitation administrative au droit d'aménager ou d'occuper le sol.
 - Des Orientations d'Aménagement sont instaurés pour encadrer le projet agro-touristique du Hameau Vert sur le site de Maine Pommier. Elles visent d'une part, à préciser et spatialiser les éléments de programme à réaliser, et d'autre part à renforcer et compléter les mesures pour éviter et réduire au maximum les incidences sur l'environnement.

3. REMARQUES ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

- **Pour la DDTM de la Gironde :**

- **Monsieur Sébastien LANCELEVEE** exprime un avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet « Le Hameau Vert » et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de DPMECDU.

- **Pour le Conseil Départemental de la Gironde :**

- **Madame Christine BUILLAUD** exprime un avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.

- **Pour le PETR du Grand Libournais :**

- **Madame Virginie BROUILLAC** exprime un avis favorable sur le projet et le respect du site. Elle formule plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement, qui portent sur des termes à clarifier pour éviter des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions :

- Utiliser le terme « destination » plutôt que « usage ».
- Autoriser un seul logement pour l'agriculture en fixant une surface en m² sans mentionner la nécessité de lien car le projet ne se localise pas en zone A.
- Deux chalets existants au Sud du site sont couverts par la trame de prévention des risques de feux de forêt : leur réhabilitation ne sera pas autorisée si le dispositif n'est pas adapté.
- Réorganiser le paragraphe sur les eaux pluviales.
- Clarifier la notion d'installation et équipements.
- Harmoniser le terme utilisé entre « terrain » et « unité foncière » (en fonction de la doctrine retenue par le PLU de Lagorce).
- Supprimer la mention « dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public » pour les règles d'aspect extérieur compte tenu de la configuration du site.
- Les parkings doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Madame BROUILLAC mentionne également le repérage à supprimer sur le plan de zonage d'un bâtiment qui n'existe plus

- **Pour la commune de Lagorce :**

- **Monsieur le Maire** exprime un avis favorable sur le projet et le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune.

La séance relative à l'examen conjoint de la déclaration de projet est levée à 11h40.

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES INVITEES

- **INAO**
- **Chambre d'agriculture**
- **DDTM**
- **La Cali :**
 - **service transport**
 - **Service habitat**
 - **Service développement économique**
 - **Service eau**
- **Le conseil départemental**
- **Le CNPF**
- **La CCI**
- **la chambre des métiers et de l'Artisanat**
- **Le Conseil régional**
- **le PETR**
- **l'UDAP**

ARRETE N° 2024 - 072

PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE AU PROJET DU HAMEAU VERT SUR LE SITE DU MAINE POMMIER POUR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Président de la Communauté d'agglomération du libournais,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54, L.153-55 et L.153-57, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-11 et suivants ;

Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 en date du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu l'arrêté n°2023-236 du Président du Conseil communautaire en date du 17 mars 2023 prescrivant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2023.04.045 en date du 5 avril 2023 fixant les objectifs et les modalités de la concertation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n° 2023.09.244 en date du 20 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation de la déclaration de projet pour la création d'un projet touristique sur le Site du Maine Pommier à Lagorce ;

Vu la décision n° E23000112 / 33 en date du 20 octobre 2023, de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Madame BOURLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale n°MRAe 2024APNA6 (dossier P-2023-14904) du 15 janvier 2024 ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE :

ARTICLE 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique conjointe du Vendredi 16 février 2024 à 14 heures au Lundi 18 mars 2024 à 18 heures soit pendant 32 jours consécutifs, portant sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et sur le Projet associé de la SAS HAMEAU VERT déclaré d'intérêt général.

Ce projet apporterait une amélioration de :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de la CALI par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier

A la suite de l'approbation de la mise en comptabilité du PLU de la commune de LAGORCE par le conseil communautaire de la CALI, le projet de la SAS HAMEAU VERT devrait faire l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

ARTICLE 2 - Désignation du commissaire enquêteur

Conformément à la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Madame Monique BOURLAND est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

Les pièces administratives :

- Les documents propres à l'enquête publique
- Les actes liés à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et précédant l'enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- L'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale

Le projet de mise en comptabilité du PLU de la Commune de Lagorce :

- Notice de présentation
- Plan de zonage, Règlement écrit

Le projet de permis de construire du Hameau vert :

- Dossier de permis de construire

ARTICLE 4 – Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations, écrites et orales, ainsi que ses propositions et contre-propositions lors de permanences qui se dérouleront :

A la mairie de Lagorce
11 lieu-dit Montigaud
33230 LAGORCE

aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 16 février 2024 - De 14h à 16h
- Samedi 16 mars 2024 - De 9h à 12h
- Lundi 18 mars 2024 - De 14h à 16h

ARTICLE 5 - Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : www.lacali.fr
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les lieux cités ci-dessous aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.
 - au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais 33 avenue de la gare 33.870 VAYRES
 - A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- En version papier dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public
 - Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
 - A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

ARTICLE 6 – Modalités de participation

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lacali.fr.
- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Ces registres seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public :
 - Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
- A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi), à :
 - Madame le Commissaire Enquêteur
 - Service Urbanisme
 - Communauté d'Agglomération du Libournais
 - 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

ARTICLE 7 - Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont transmis sans délai au commissaire enquêteur qui les clôturera.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, l'autorité compétente pour élaborer le PLU et lui communique ses observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. L'autorité compétente dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

La copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais

ARTICLE 9 - Décision adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Lagorce et du Permis de Construire du Hameau Vert éventuellement modifié au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur donne lieu à une décision d'approbation par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

ARTICLE 10 - Mesures de publicité

Un avis contenant les indications sur le déroulement de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête publique sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Les autres mairies membres de la CALI dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique.

Cet avis sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : www.lacali.fr.

Enfin, la publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet d'un affichage sur le terrain d'assiette du projet de la SAS HAMEAU VERT à un endroit visible depuis une voie publique.

ARTICLE 11 - Notification du présent arrêté

Copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Madame le Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Maire de Lagorce

A Libourne, le **31 JAN. 2024**

Monsieur Philippe BUISSON
Président de La Cali

Philippe BUISSON

Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

Destinataires :

Monsieur le Préfet de la Gironde
Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Madame le Commissaire Enquêteur
Monsieur le Maire de Lagorce



Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
relatif au projet « Maine pommier - Le Hameau vert » et à la mise en
compatibilité du PLU de la commune de Lagorce (33)**

n°MRAe 2024APNA6

dossier P-2023-14904

Localisation du projet : Commune de Lagorce (33)
Maître d'ouvrage : SAS Le Hameau Vert
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Communauté d'agglomération du Libournais
En date du : 20/10/2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis de construire et mise en compatibilité PLU
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.

En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le date de signature par délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Pierre LEVAVASSEUR, Cédric GHESQUIERES.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

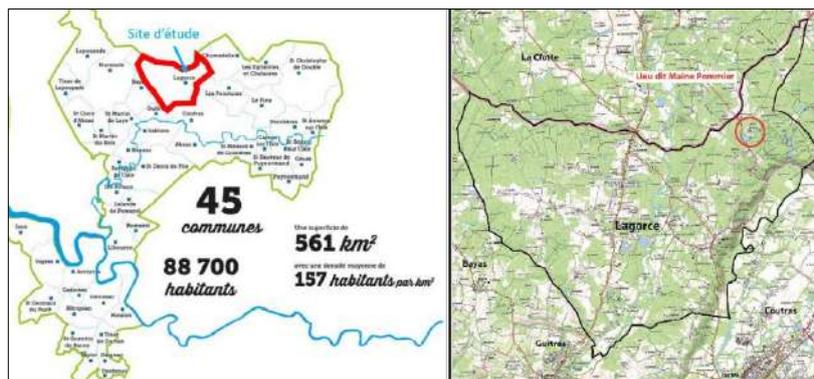
Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) porte sur le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (1 616 habitants en 2021 pour 28,47 km²) dans le département de la Gironde, et sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 25 janvier 2008.

La commune de Lagorce fait partie de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI, 45 communes) qui a prescrit un PLU intercommunal le 23 septembre 2021. Le SCOT du Grand-Libournais, approuvé le 6 octobre 2016¹(136 communes), identifie Coutras, agglomération limitrophe de Lagorce, comme une "centralité d'équilibre". Sa révision a été engagée le 29 septembre 2022.

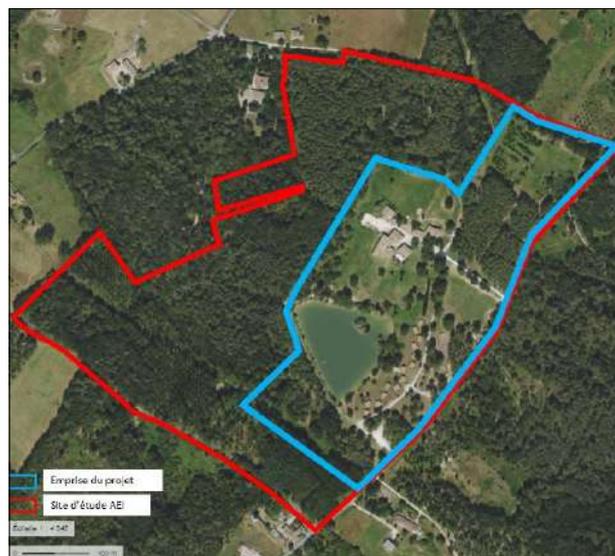
Le Domaine du Maine Pommier, qui s'étend sur une surface d'environ 30 ha, tire son nom de l'ancienne activité agricole qui s'y trouvait. Il a été transformé dans les années 80 par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) du Canton en un centre d'hébergement touristique (accueil du centre de loisirs, locations touristiques, tennis, mini golf, plan d'eau). À la dissolution du SIVOM, la CALI en est devenue propriétaire.

L'étude précise que le projet répond au souhait de la CALI, en lien avec la commune de Lagorce, de confier la gestion du site à un opérateur privé qui pourrait l'aménager et l'exploiter sous la forme d'un complexe d'hébergements touristiques préservant le cadre naturel et patrimonial du lieu.

Le projet vise à mettre en valeur le Domaine du Maine Pommier dans un esprit de « Village de vacances et ferme ». La réalisation de ce projet a été confiée à la société du Hameau vert. La programmation regroupe des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs. Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants, la création d'un restaurant dans les bâtiments existants, d'un nouveau parking au nord du site, de quelques hébergements supplémentaires et d'une piscine naturelle. Le site a vocation à accueillir au maximum 590 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du personnel.



Plan de localisation de la commune et du projet - étude d'impact page 15 et notice de présentation page 5



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 18

1 Avis du 11 mars 2016 consultable à l'adresse suivante : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/2016-a14240.html>

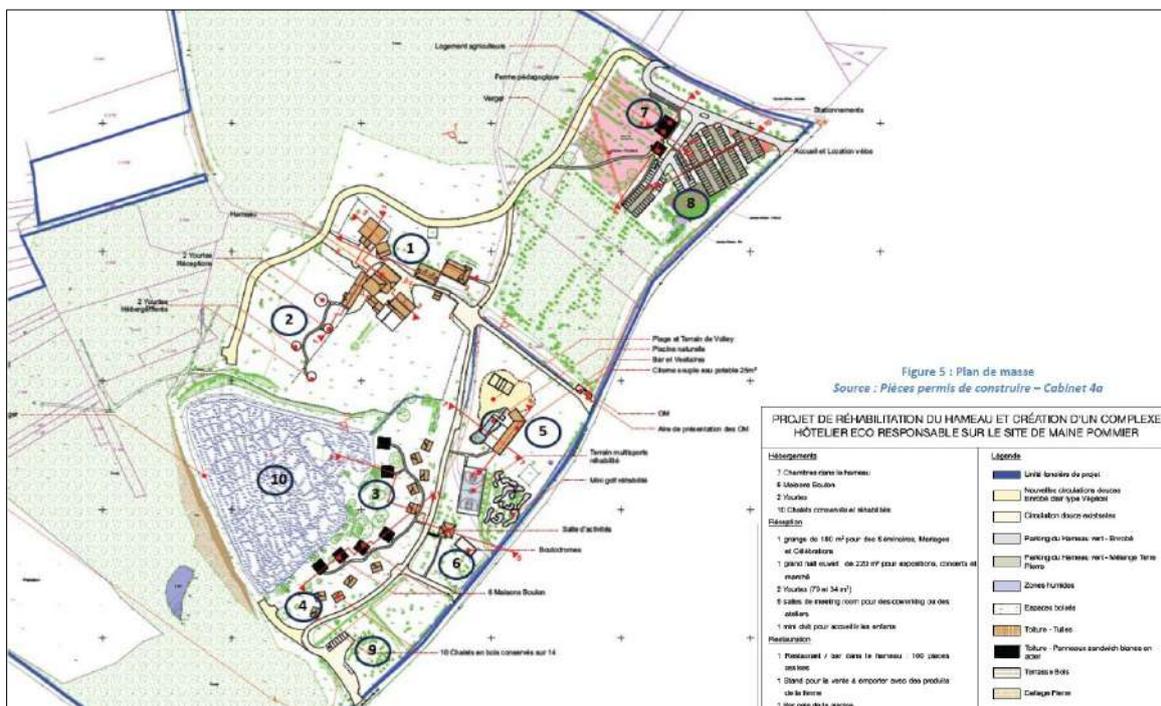
Le site d'étude (en rouge) correspond au périmètre de l'ensemble du domaine de 30 ha. L'emprise du projet d'aménagement (en bleu) concerne la surface de 18 046 m². Précise en particulier que la partie boisée à l'ouest sera conservée à l'état naturel. Les travaux et aménagements sont situés à l'est et au sud autour du lac, dans les secteurs déjà aménagés et qui étaient occupés par le centre de loisirs.

Le projet prévoit :

- la création (six maisons "boulon"² en ossature bois près du lac et quatre yourtes) et la réhabilitation d'hébergements existants (chalets en bois notamment),
- la création d'équipements (espace détente avec piscine naturelle, ferme pédagogique sur une surface de 3 000 m², réhabilitation des terrains sportifs, yourtes pour conférences ou ateliers),
- la création d'un restaurant d'une centaine de places assises (au sein des bâtiments existants) et de deux bars extérieurs,
- l'aménagement des infrastructures (conservation des voies et du parking existant au sud de 9 places pour les promeneurs), création d'une piste pour les pompiers, création d'un parking d'environ 125 places en entrée du site au nord pour l'ensemble des visiteurs).

Selon l'étude d'impact (pages 315 et 316), l'emprise des constructions, infrastructures et cheminement passe de 7 473 m² (avant projet) à 18 046 m² (après projet), ce qui représente 6% de l'ensemble du site (30 ha).

Les activités agricoles envisagées à ce stade sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.



Plan masse du projet - extrait étude d'impact page 22



Bâtiments à démolir - extrait étude d'impact page 24

2 La « Maison « Boulon » est une maison en ossature bois « boulonnée » vendue en pièces détachées créée dans les années 60/70

Procédures relatives au projet et au PLU

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application des rubriques n°39 (opérations d'aménagement) et n°44 (équipements sportifs, culturels ou de loisirs) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement. De ce fait, il est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. Le projet est également soumis à la procédure de permis de construire.

La mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale en application des articles R104-13 et R104-14 du Code de l'urbanisme.

Le présent avis est sollicité dans le cadre **d'une procédure d'évaluation environnementale commune** portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement).

Les principaux enjeux du dossier portent sur la préservation du paysage, du patrimoine et du milieu naturel pour un site présentant des habitats naturels abritant plusieurs espèces protégées de faune et de flore. La prise en compte du risque incendie représente également un fort enjeu du fait de la présence de zones boisées autour du site.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

S'agissant d'une procédure commune, et en référence à l'article R122-7 du Code de l'environnement, l'étude d'impact tient également lieu de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Le dossier comprend les éléments mentionnés à l'article R122-20 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte. Le résumé non technique porte à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'étude détaille en page 18 les différentes aires d'étude prises en compte dans l'analyse. L'emprise opérationnelle du projet présente une surface d'environ 12 ha. L'aire d'étude immédiate correspond au site du domaine (environ 30 ha). L'aire d'étude éloignée s'étend sur un rayon de 5 km autour de l'emprise opérationnelle du projet.

Milieu physique

Le projet s'implante au niveau d'une zone boisée couvrant les coteaux surplombant la rive droite de la Dronne, dont la vallée se trouve à environ un kilomètre au sud-est.

Concernant la **géologie**, la commune de Lagorce repose sur une formation de nature sableuse et graveleuse. Les investigations mettent en évidence des sols relativement homogènes à dominante limono-sableux.

En termes **d'hydrologie**, le projet s'implante en limite est du bassin versant du Lary, affluent de la Dronne. Les principaux cours d'eau proches du site sont cartographiés en page 80 de l'étude.

Le site accueille un **plan d'eau** créé dans les années 80, d'une surface de 12 800 m² pour une profondeur maximale d'environ 5 m. Ce plan d'eau dispose d'un ouvrage de surverse qui permet aux eaux de s'évacuer vers le Lary. Deux lagunes sont également présentes au sud-ouest du plan d'eau.

Plusieurs **masses d'eau souterraine** sont recensées au droit du projet, dont la masse d'eau souterraine des « alluvions de l'Isle et de la Dronne », peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence de captage ou de périmètre de protection associé.

En termes de **risques naturels**, le site du projet est principalement concerné par le risque feux de forêt en raison de la présence de zones boisées autour de celui-ci.

Milieu naturel³

Le Massif forestier de la Double et la Double Saintongeaise dans lequel se trouve le site du Maine Pommier est identifié dans le SCoT comme l'un de ces « coeurs de biodiversité majeurs ». Le SCoT précise que ce massif constitue un continuum forestier et assure une fonction de corridor écologique forestier.

Les vallées de la Dronne et du Lary à environ un kilomètre du Maine Pommier sont également définies comme des « coeurs de biodiversité majeurs » et comme corridors aquatiques. La vallée de la Dronne est en outre un « corridor des milieux ouverts en vallées alluviales ».

3 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Le site d'implantation du projet est localisé à proximité de plusieurs périmètres dont :

- le site Natura 2000 (ZSC) des « vallées du Lary et du Palais », à 1 070 m à l'ouest. Ce site présente plusieurs habitats (cours d'eau, boisements, zones humides) abritant des espèces remarquables, comme le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe et le Murin de Bechstein.
- le site Natura 2000 (ZSC) de la « vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », à 910 m au sud-est, qui présente également des habitats humides favorables au Vison d'Europe et à la Loutre d'Europe.

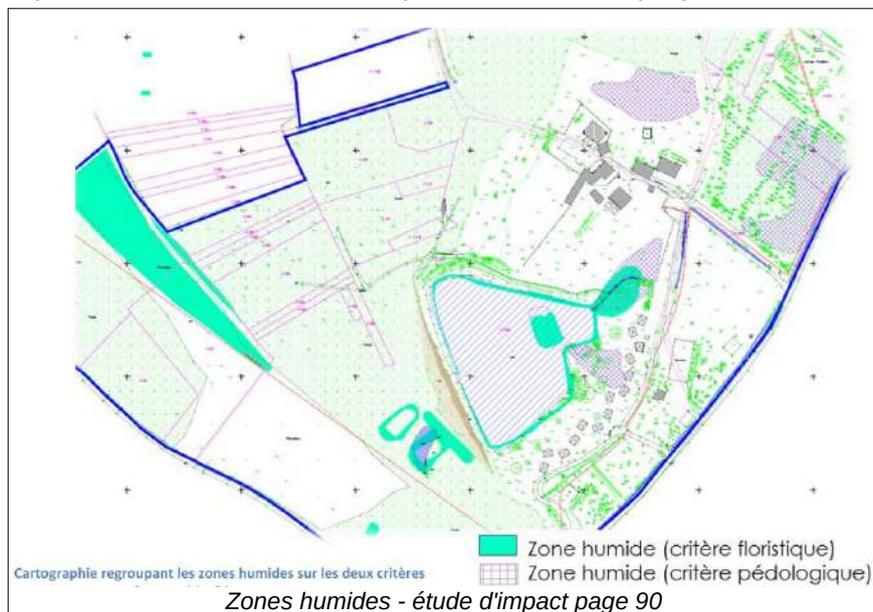
Ces sites Natura 2000 constituent par ailleurs des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF).

Le site d'implantation a fait l'objet de plusieurs investigations réalisées durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023. La MRAe note que ces inventaires ne couvrent qu'une partie d'un cycle annuel complet, ce qui n'est pas satisfaisant au regard des potentialités écologiques du site d'implantation. **La MRAe recommande d'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai.**

Les investigations réalisées ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 127 de l'étude d'impact.

Le site d'implantation est constitué en grande partie d'une clairière entourée de zones boisées (chênes, pinède, peupleraie, boisement mixte, ancien verger).

L'étude présente un diagnostic des **zones humides**, réalisé sur la base de l'examen des critères de végétation et de sol. Le site comprend quatre zones humides caractérisées par le critère pédologique pour un total de 11 300 m² et cinq zones humides caractérisées par le critère floristique pour un total de 11 970 m².

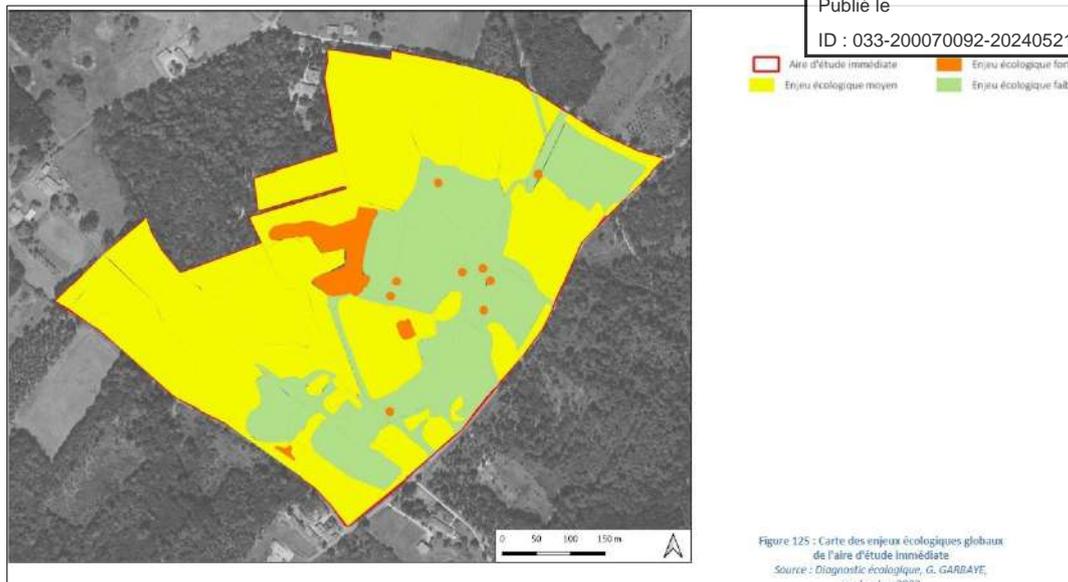


Concernant la **flore**, les investigations n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces protégées. Plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ont été détectées, dont le Chêne rouge d'Amérique, l'Herbe de la pampa, la Jussie rampante et le Robinier faux-acacia.

Concernant la **faune**, on relève des enjeux forts au niveau du site d'implantation, avec la présence de plusieurs espèces d'**oiseaux** (Rouge-queue noir, Chardonneret élégant, Serin cini), de chiroptères (Barbastelle, Murin de Daubenton, Pipistrelle commune, Sérotine commune), de papillons, d'odonates (Agrion élégant, Agrion jouvencelle), de coléoptères (Grand capricorne), d'amphibiens (Crapaud épineux, Grenouille verte), de reptiles (Cistude d'Europe, Couleuvres à collier, verte et jaune).

Un individu de Cistude d'Europe a été observé en bordure du plan d'eau en 2022. L'étude précise toutefois qu'il est peu probable qu'une population de Cistude soit présente sur le site du fait de la fréquentation et de sa configuration (absence d'habitats d'hivernage, absence de poste d'insolation et de repos, absence de traces hormis l'observation de l'individu en septembre 2022).

Les principaux enjeux pour la faune concernent les secteurs de chênaies, les prairies humides, les espaces de landes à bruyère cendrée, le plan d'eau, son île et ses berges ainsi que les mares. L'étude comprend une cartographie de synthèse des enjeux.

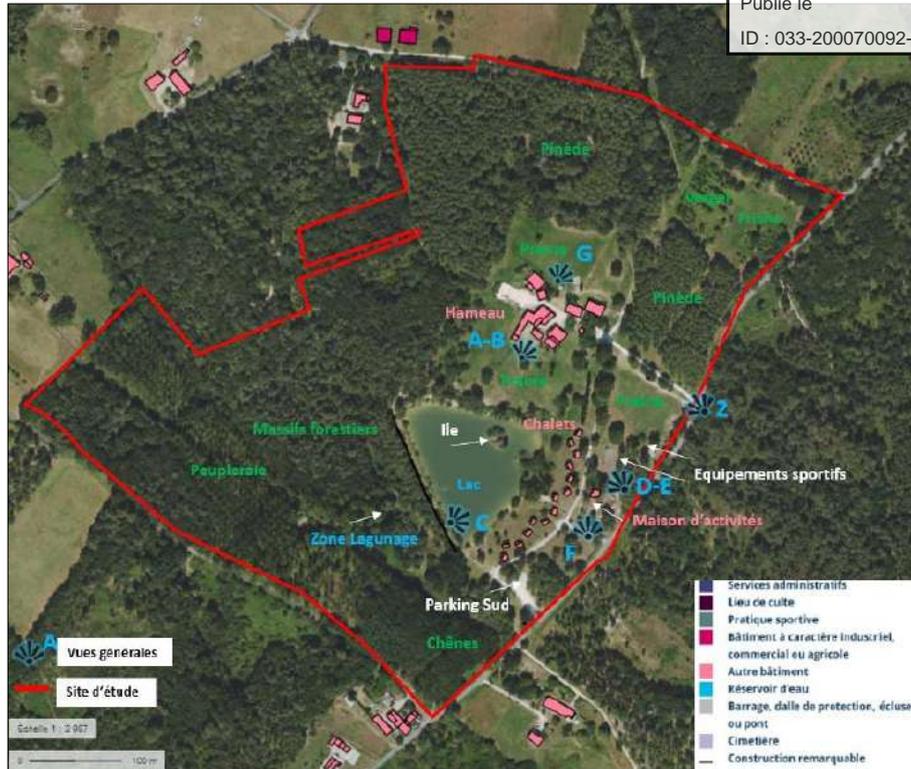


Synthèse des enjeux écologiques - étude d'impact page 153

La MRAe recommande de compléter cette synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières.

Milieu humain

Le site d'implantation est localisé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce. D'une surface voisine de 30 ha, le domaine est entouré à l'est par la route départementale D133, au nord par une route communale, à l'ouest par une zone boisée et un ruisseau, et au sud par une zone boisée et quelques habitations situées à environ 100 m (le hameau Joseph).



Occupation du site - étude d'impact page 169

Le site est desservi par la RD133 et des voies communales en bordure. Il n'est pas desservi par les transports en commun. Il dispose de deux zones de stationnement (au sud et au niveau des bâtiments du hameau) comme présenté en page 204 de l'étude.

L'étude présente en pages 97 et suivantes une **analyse paysagère et patrimoniale** du site, localisé dans l'unité paysagère des « Franges boisées du Nord » caractérisé par de grands massifs boisés avec des incur-sions plus ou moins marquées par le vignoble girondin. Il constitue une clairière au milieu d'un massif boisé, accueillant un hameau composé de bâtiments anciens de la fin du XVIII^e siècle dans un style propre au Pays de Gabaye. L'élément de patrimoine remarquable le plus proche, constitué par le Moulin d'Ardouin, est localisé à 1,5 km du site. De manière générale, le site constitue un fort enjeu patrimonial et paysager.

En termes **d'urbanisme**, le périmètre du projet d'aménagement est compris dans une zone UL du PLU à vocation d'activités sportives, de plein air, touristiques et de loisirs de 23,7 ha. Le site fait l'objet d'une protection au sein du document d'urbanisme au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



Zonage PLU du site - extrait étude d'impact page 376

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects, du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la mise en place d'une charte chantier propre, la gestion des engins de chantier, des déchets, le balisage et la mise en défens des arbres et des zones sensibles.

L'étude précise que l'usage des produits phytosanitaires sera proscrit pour l'entretien et la gestion du site.

Le projet prévoit de conserver la **gestion actuelle des eaux pluviales** du site en privilégiant l'infiltration naturelle ou le ruissellement en direction du lac. Concernant le parking nord, le projet prévoit le recueil des eaux dans des canalisations ou des noues de faible profondeur. Les eaux recueillies seront dirigées vers des structures de stockage souterraines et vers une noue avant évacuation, à débit régulé, vers les fossés qui longent la voie communale.

Les **eaux usées** sont recueillies par des bassins de lagunage situés au sud, dont l'exutoire est un ruisseau affluent du Lary, et qui selon l'étude ne respectent plus les normes environnementales. Le projet prévoit la création d'un nouveau système de traitement (filière à boue activée compacte), à installer en partie sud à proximité des bassins de lagunages. Les eaux traitées seront ensuite évacuées via des fossés jusqu'aux anciens bassins de lagunage. L'étude précise que le dimensionnement du nouveau système est établi sur la base de 152 équivalent-habitants (EH).

La MRAe recommande de justifier la capacité de l'ouvrage de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue, soit 590 personnes.

Concernant l'**alimentation en eau potable**, le site est desservi par un réseau d'eau potable mais dont le débit n'est pas suffisant pour couvrir les besoins. Le projet prévoit la création d'une citerne souple d'eau potable, alimentée par le réseau, permettant de stocker et délivrer le volume et le débit nécessaire au fur et à mesure des besoins.

Concernant la thématique de l'**énergie**, le site est d'ores et déjà relié au réseau public. Le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les maisons "boulon" selon un dispositif d'autoconsommation sur le site.

Le projet prévoit la création d'une **piscine naturelle** d'une contenance d'environ 170 m³. L'étude précise que cette piscine n'utilise aucun produit chimique pour le traitement de l'eau de baignade. Le fonctionnement s'appuie sur le maintien de l'équilibre biologique grâce à la circulation de l'eau entre différents bassins et à son épuration par des plantes aquatiques. L'étude précise que le remplissage se fera majoritairement par de l'eau de pluie, sans nécessité de vidanges.

L'étude précise également qu'aucune activité ludique ni baignade n'est prévue sur le lac pour préserver les écosystèmes. La navigation et la pratique de la pêche seront également interdites. Le projet ne prévoit pas d'aménagements spécifiques au niveau des berges.

Milieu naturel

Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** des habitats naturels les plus sensibles, dont notamment les stations de flore protégée, l'île au niveau du lac et ses berges, ainsi que les zones boisées et les zones humides. Le projet ne prévoit pas de coupe d'arbre.

Le projet prévoit plusieurs mesures de **réduction** portant sur la limitation de la circulation des engins de chantier, la lutte contre les espèces invasives, la lutte contre la pollution, l'adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rouge-queue noir et les chiroptères, le phasage des travaux de débroussaillage et sur les bâtiments. L'étude présente également une analyse des effets des opérations de débroussaillage, évaluée globalement à très faible sur les espèces. En phase exploitation, le projet prévoit un éclairage dirigé vers le sol, éteint hors période de fréquentation afin de limiter le dérangement pour les chiroptères.

Le projet prévoit également des **mesures d'accompagnement** portant sur la création de gîtes pour les chiroptères, la gestion écologique des boisements, la fauche annuelle tardive des prairies et le suivi de la Cistude. Sur cette base, l'étude conclut à des incidences résiduelles nuls à négligeables.

La MRAe recommande de prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer ce point. Elle recommande également de prévoir un plan de gestion du site, cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation et détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi.

Milieu humain

Le projet prévoit plusieurs mesures visant à atténuer les effets des travaux sur le **voisinage**, portant

notamment sur la gestion des engins de chantier et l'information aux riverains.

Concernant les **déplacements**, le site est desservi par la route départementale D209 reliant Lagorce à Saint-Seurin-de-Cursac, dont l'augmentation de trafic est évaluée à 24 véhicules par jour. Une navette sera mise en place entre le site de Maine Pommier et la gare de Coutras afin de faciliter la venue des touristes pendant la saison estivale et diminuer le recours à la voiture individuelle. **La MRAe recommande de préciser l'échéance de desserte de cette navette.**

Le projet prévoit la création de voiries liées au parking et d'une piste pour la défense incendie (cf carte page 44 précisant les voies existantes et les nouvelles voies).

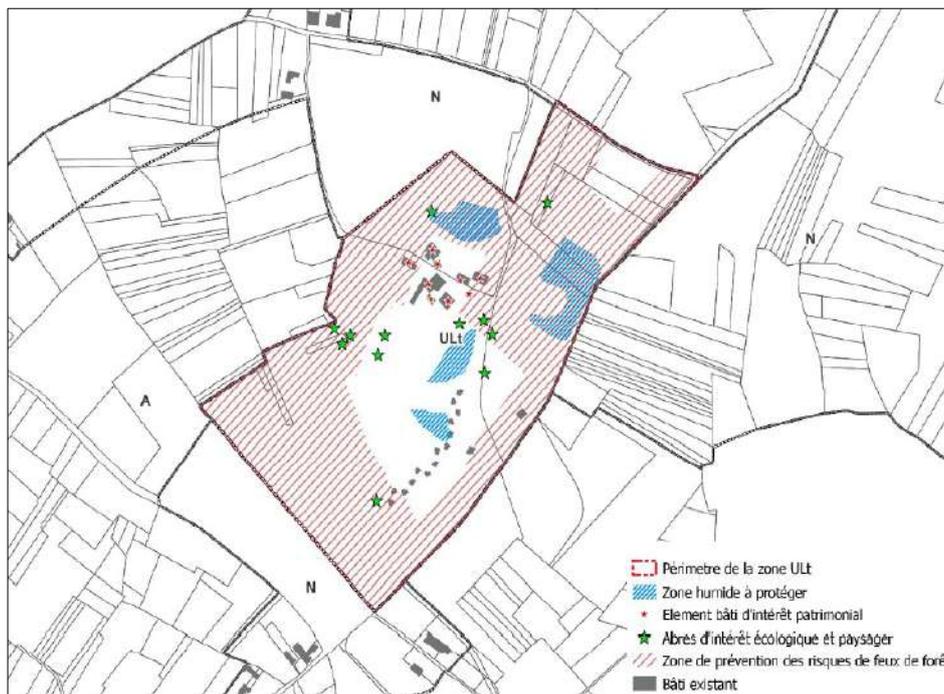
L'étude détaille en pages 24 et suivantes le volet **paysager** et **architectural** du projet, qui cherche à conserver le côté naturel et patrimonial du site. Le projet comprend notamment la mise en place de haies mixtes autour du parking en entrée du site avec la mise en place ponctuelle d'arbres entre deux places. La restauration du hameau est prévue à l'identique.

Concernant la prise en compte du **risque incendie**, le projet prévoit le maintien d'une bande de 50 m débroussaillée depuis les massifs forestiers environnants. L'étude précise qu'aucune activité nouvelle impliquant une présence « longue des personnes » ne sera présente sur cette bande. Le projet prévoit la mise en place d'une piste périmétrale, de zones de refuge, de bornes incendie et d'extincteurs. Les eaux du lac pourront également être utilisées.

La MRAe recommande au porteur de projet de confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie.

En termes **d'urbanisme**, le projet n'est pas conforme avec le zonage UL du PLU communal et son règlement associé du fait de la mise en place d'activités supplémentaires d'artisanat, d'agriculture et de restauration. Par ailleurs la protection des bâtiments interdit tout changement de destination du bâti existant.

Sur cette base, l'étude précise qu'une mise en compatibilité du document d'urbanisme s'avère nécessaire. Celle-ci vise à instaurer un règlement de zone spécifique ULt et une orientation d'aménagement pour encadrer le projet.



Extrait nouveau plan de zonage - dossier de mise en compatibilité page 144

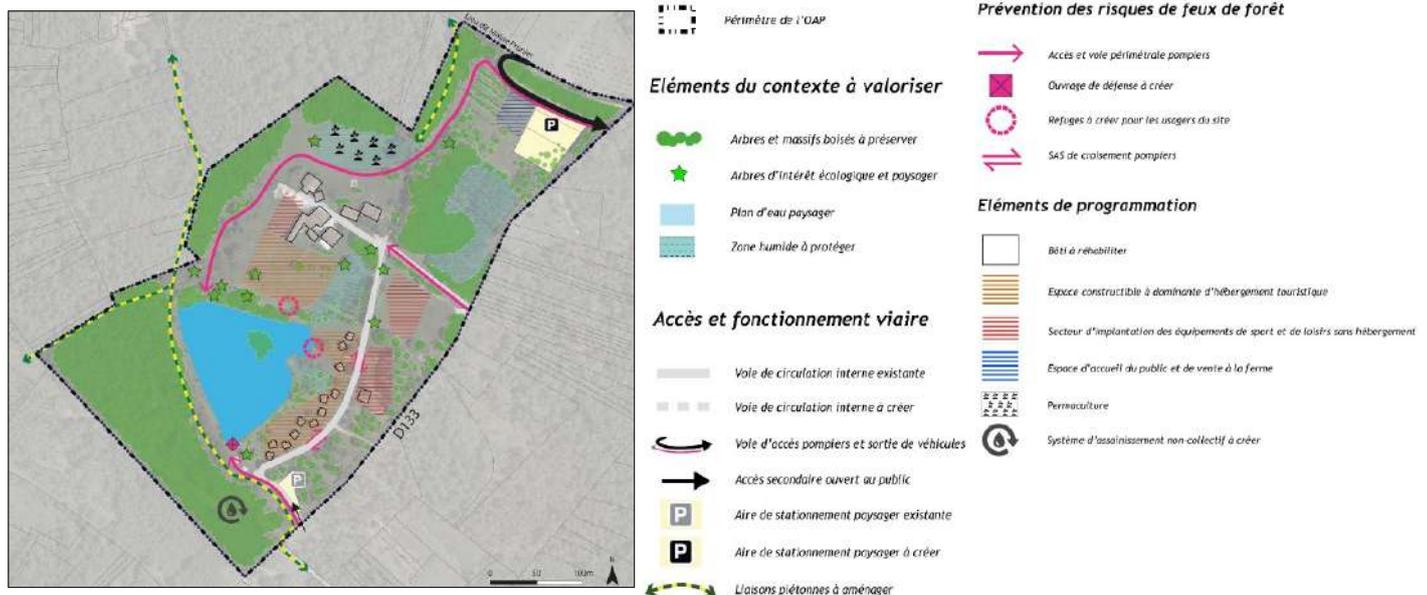
Ce nouveau plan de zonage prévoit ainsi une réduction de 7,2 ha de la zone UL existante (au nord, cf zonage PLU existant dans la partie relative à l'analyse de l'état initial) avec un reclassement en zone N. Il intègre à la zone ULt environ 1 000 m² de zone agricole, correspondant à l'emprise du chemin rural situé au nord du terrain.

Le règlement prévoit de conserver neuf bâtiments, qui font l'objet de prescriptions architecturales dans la perspective de travaux de réhabilitation ou d'extension. Il intègre la protection des arbres repérés en tant que sujets d'intérêt écologique et paysager qui font l'objet d'une réglementation particulière, dont l'interdiction d'abattage (douze arbres).

Le règlement prévoit la préservation d'une partie des zones humides recensées (critère pédologique). **Sur ce point, la MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées,**

comprenant les zones humides floristiques.

Le règlement écrit intègre les mesures du projet relatives au risque incendie couvrant la zone ULt localise, outre les accès pompiers et la piste périmétrale, des zones de refuge permettant de mettre en sécurité le public en cas d'incendie autour du site.



Orientation d'aménagement – Notice page 150

L'OAP reprend les principales dispositions du projet et localise les secteurs à vocation d'hébergement (en orange hachuré) et d'équipements sportifs (en rouge hachuré). Les enveloppes (en orange hachuré) localisent les zones destinées à l'hébergement, d'(12.000 m² au total). Ces enveloppes, plus larges que les surfaces constructibles, offre de la souplesse dans le choix de localisation des bâtiments.

L'emprise « équivalente » prise en compte dans l'étude d'impact du projet et dans l'analyse de ses incidences correspond à l'emprise des chalets (448 m²), des maisons « boulons » (405 m²) et des yourtes (193 m²), soit 1 046 m² au total.

Le règlement de la zone ULt fixe une emprise au sol maximale des constructions (existantes et futures) de 5%, supérieur à celui de la zone UL (2%). La MRAe relève que ce ratio permettrait une constructibilité de 8 250 m² en décalage notable avec les seuls besoins du projet.

La MRAe recommande de mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié, et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact.

De manière plus générale, la MRAe recommande de préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation de projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet et de son impact environnemental.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 54 et suivantes les raisons du choix du projet.

Le projet répond au souhait de la CALI de développer l'attractivité touristique du territoire. L'étude précise que diverses faiblesses rendaient complexe la pérennité du centre aéré existant sur le site (temps de trajet, patrimoine ancien, locaux dispersés). Une réorganisation des centres de loisirs a permis de créer des structures d'accueil pour les maternels et élémentaires sur les communes limitrophes et de compenser le changement de destination du Maine pommier.

L'étude présente les évolutions successives de projet prenant en compte les différents enjeux environnementaux mis en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. L'étude présente également des variantes d'implantation en justifiant le choix finalement retenu .

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce dans le département de la Gironde. Le projet s'accompagne d'une procédure de mise en compatibilité du PLU communal afin de permettre sa réalisation.

Le présent avis est sollicité dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune portant à la fois sur les deux volets "projet" et "plan", en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

La procédure commune retenue permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté.

Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier.

L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 15 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

 Signé

Cédric GHESQUIERES

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Procès-verbal des observations

Réf. TA : E23000112/33
Arrêté intercommunal de la CALI en date du 20 février 2024
12 avril 2024

Françoise Bazalgette-Moirot
Commissaire enquêteur

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

1 – Préambule

Ce procès-verbal des observations contient, outre les interrogations personnelles du commissaire enquêteur, les observations qui lui ont été faites (à l'oral et par écrit) par les personnes intéressées par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, ainsi que du projet associé de la SAS Hameau vert, au cours de cette enquête publique conjointe.

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du code de l'environnement aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Lors d'une réunion, à l'issue de la dernière permanence, le 08 avril 2024, le dernier jour de l'enquête publique conjointe, le commissaire enquêteur a présenté les observations écrites et orales à M. le maire de la commune de Lagorce. Le procès-verbal des observations a été présenté et remis en main propre à M. Maufront (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la Cali le 12/04/2024.

2 – Organisation de l'enquête publique

2.1 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) en date du 20 février 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

2.2 - Les permanences en mairie

Lors de chacune des trois permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine différents afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h ;
- Le lundi 18 mars 2024, de 14h à 16h ;
- Le lundi 08 avril 2024, de 14h à 16h.

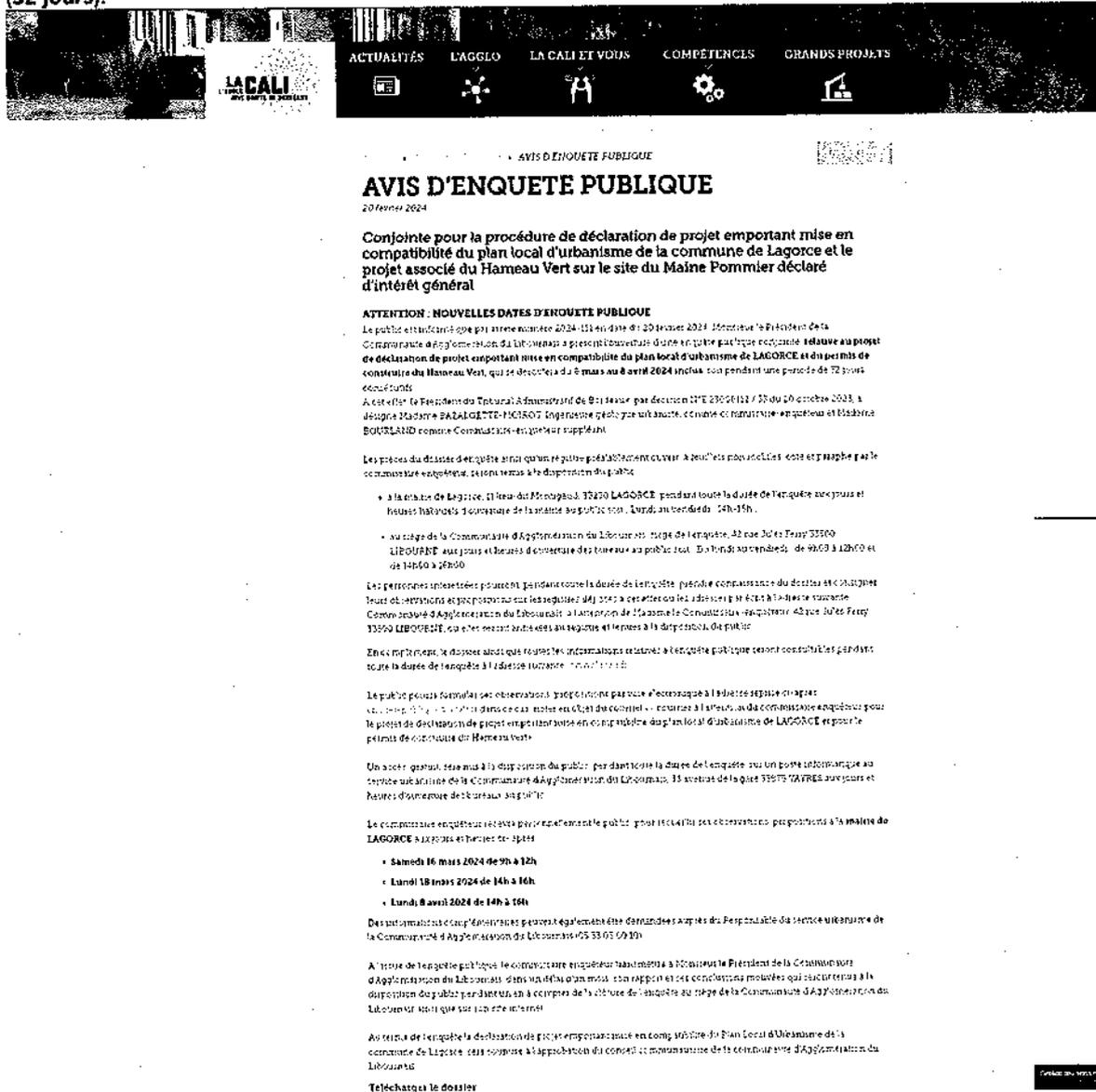
Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de visite durant ses trois permanences.

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
 Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

2.3 - Le dossier d'enquête publique

2.3.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe en version dématérialisée et a été consultable en version papier le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (32 jours).



2.3.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête publique conjointe a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

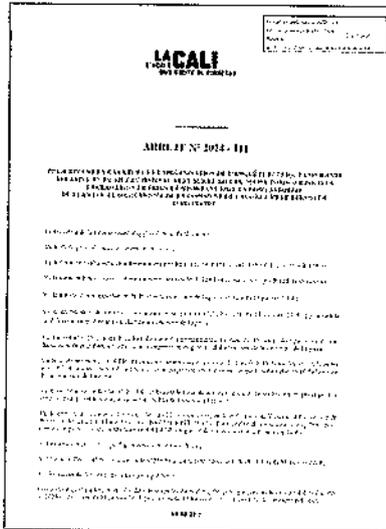
ACCUEIL MA MAIRIE ▼ MES SERVICES MES DÉMARCHES VIE LOCALE CONTACTER LA MAIRIE 🔍

CR Conseil municipal

Syndicats & organismes

Rapport d'enquête
publique

Urbanisme



Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie de Lagorce et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de ceux-ci.

2.3.4 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
 - a. Arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
 - b. Arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe
 - c. Délibération fixant les modalités de la concertation pour la déclaration de projet
 - d. Bilan de la concertation
2. Avis PPA + MRAe
 - a. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
 - b. Avis MRAe
 - c. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
3. Sous-dossier de mien en compatibilité
 - a. Notice
 - b. Plan de zonage
 - c. Règlement écrit
 - d. Orientations d'aménagement
4. Sous-dossier PC
 - a. Permis de construire
 - b. Annexes PC (étude d'impact et résumé non technique EI)

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

2.4 - Publicité

2.4.1 – Mairies et la CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique par voie d'affichage 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe ; à venir). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a été mis en ligne sur les sites internet de la mairie et de la Cali aux adresses suivantes : www.lagorce33.fr et www.lacali.fr. Les autres mairies membres de la Cali et dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique ont procédé au même affichage (Bayas, Les Peintures, Guîtres, Coutras et Chamadelle). Cet affichage a été constaté le 22/02/2024 et le 08/04/2024 par Mme Eve-Marie Béal, commissaire de justice à Libourne. La Cali tient à disposition l'ensemble de ces constats.

2.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique conjointe ainsi qu'en font foi les insertions dans les journaux « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	22/02/2024 et 14/03/2024
Le Résistant	22/02/2024 et 14/03/2024

2.4.4 – Sur le territoire communal

La commune de Lagorce a procédé à un affichage en périphérie de la zone d'implantation du projet au niveau de deux points, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique (constat par un commissaire de justice consultable au siège de la Cali). Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.

2.4.5 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de l'application citoyenne **PanneauPocket** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des événements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet situé au Maine Pommier sur leur commune.

2.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; la procédure légale a été normalement suivie. La mairie de Lagorce a également su mettre en place des moyens complémentaires de publicité.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
 Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

2.5 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 06 mars 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse suivante : enquetepublique@lacali.fr

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'heure de fermeture de la mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été déposée sur ce support.

3 – Les observations déposées sur le registre papier

3.1 – Registre à la mairie de Lagorce

Requérant	Observations
Mme Nathalie Multner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rappelle le contexte du site du Maine Pommier et son fonctionnement : site public, accueil des enfants des écoles et des collèges avoisinants, des habitants, des associations locales pour diverses activités et manifestations ; 2. Puis, vente de ce site à un intérêt privé ; 3. Rejets de divers projets portés par des associations locales ; 4. Indique que ce site va être transformé en résidence hôtelière, porté par une société chinoise ; 5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ; 6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ; 7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ; 8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange ? 9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes ; 10. En conclusion, elle s'oppose à ce projet qui est une dépossession du patrimoine local au profit d'une privatisation à destination de touristes aisés.

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

4 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Requérant	Observations
/	/

5 – Les observations orales

Aucune personne ne s'est déplacée lors des permanences d'enquête publique.

6 – Les observations envoyées par courrier

Aucune observation n'a été reçue par courrier.

7 – Les avis des Personnes Publiques Associées

Organisme	Avis
DDTM Gironde	Avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
Conseil Départemental Gironde	Avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.
PETR du Grand Libournais	Avis favorable sur le projet et le respect du site. Formulation de plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement qui portent sur des termes à clarifier pour éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions.
Commune de Lagorce	Avis favorable sur le projet et la déclaration de projet.
Commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité	Avis défavorable à la réalisation du projet en raison d'un projet non conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation.
CRD du Libournais – AVIS'AU	Avis favorable avec réserve pour la démolition d'un abri en bois au bout du bâtiment 5 en mauvais état et présentant un risque sécuritaire et pour la démolition de 4 chalets près du lac
SDEEG	Indique que l'unité foncière est desservie et déjà raccordée au réseau de distribution publique. Sans réponse du pétitionnaire au sujet d'une éventuelle augmentation de puissance, il est impossible de connaître les incidences du projet sur le réseau de distribution

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

	publique d'électricité dans le cas où le pétitionnaire demanderait une augmentation de la puissance souscrite afin de satisfaire d'éventuels nouveaux besoins
SIEPA du Nord-Libournais	<p>Avis favorable concernant la demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p> <p>Avis favorable pour l'ensemble du projet en ce qui concerne la desserte par les réseaux (pas de nécessité d'extension ou de renforcement).</p>
MRAe	<p>Dans la partie caractérisant l'état initial, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. D'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai (inventaires écologiques réalisés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023) ; 2. De compléter la synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières. <p>Dans la partie impacts/mesures, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De justifier la capacité de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue soit 590 personnes et non sur la base de 152 EH ; 2. De prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer la conclusion de l'étude à des incidences résiduelles nulles à négligeables ; 3. De prévoir un plan de gestion du site : <ol style="list-style-type: none"> a. En cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ; b. En reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation ; c. En détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi ; 4. De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ; 5. De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ; 6. De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ; 7. De mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ; 8. De préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation du projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet présenté et de son impact environnemental. <p>Synthèse des points principaux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La procédure commune retenue « projet » et « plan » permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté ; 2. Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

	<p>problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier ;</p> <p>3. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8 – Les observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur

Remarques et demandes :

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner ;
2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier ;
3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe :
 - Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques ;
 - Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;
 - Définition des indicateurs de suivi ;
4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude ;
5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC ;
6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du houppier ?
7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bache prévue sur le site ?
8. L'article ULT 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?
9. L'article ULT 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
10. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;



**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)**

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal des observations à M. Maufront (responsable du service ADS et de la planification).

A Bordeaux, le 12 avril 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur

PROJET DE RÉHABILITATION DU HAMEAU ET CRÉATION D'UN COMPLEXE HÔTELIER ECO RESPONSABLE SUR LE SITE DE MAINE POMMIER

Hébergements

- 7 Chambres dans le hameau
- 6 Maisons Boulon
- 2 Yourtes
- 10 Chalets conservés et réhabilités

Réception

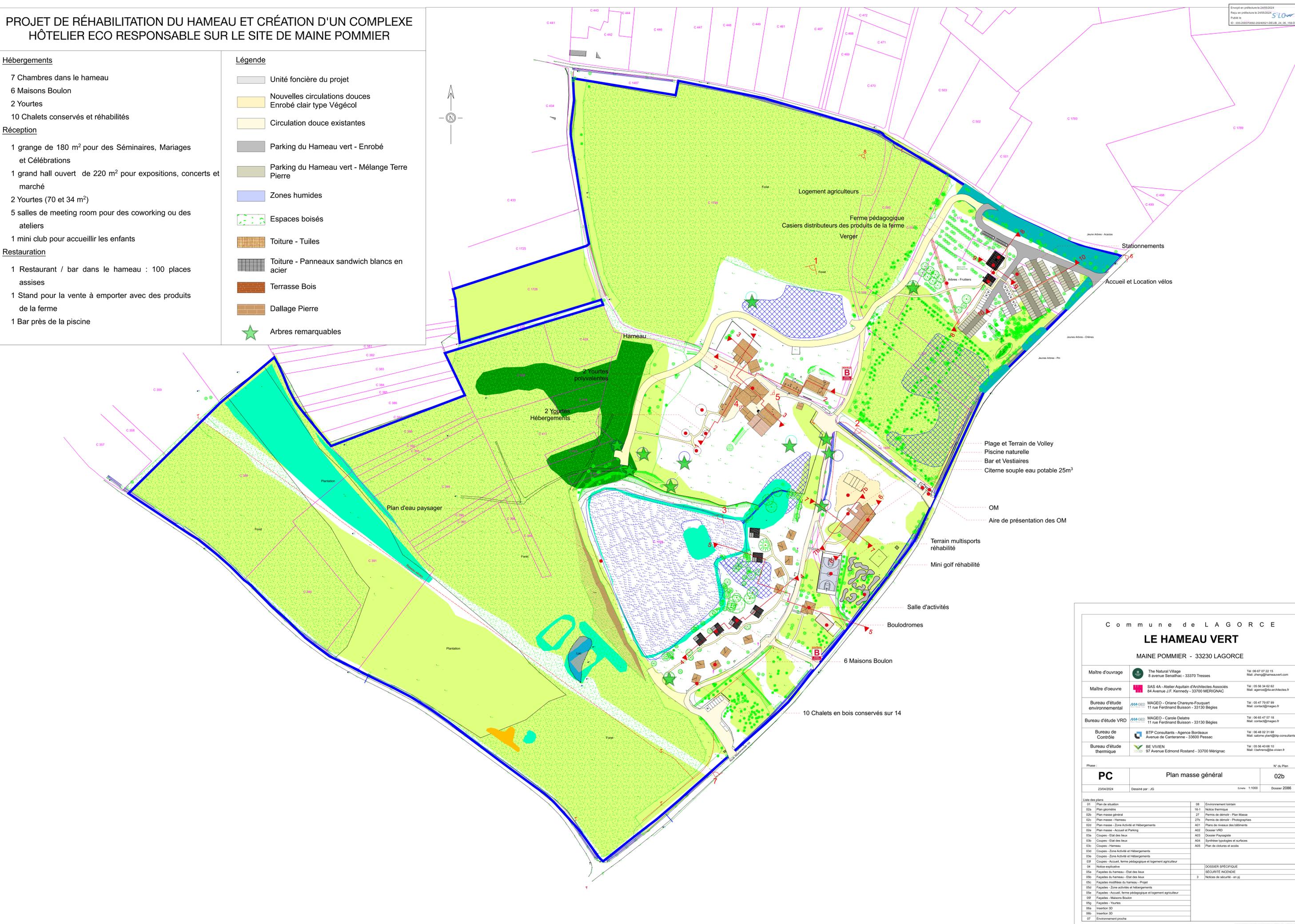
- 1 grange de 180 m² pour des Séminaires, Mariages et Célébrations
- 1 grand hall ouvert de 220 m² pour expositions, concerts et marché
- 2 Yourtes (70 et 34 m²)
- 5 salles de meeting room pour des coworking ou des ateliers
- 1 mini club pour accueillir les enfants

Restauration

- 1 Restaurant / bar dans le hameau : 100 places assises
- 1 Stand pour la vente à emporter avec des produits de la ferme
- 1 Bar près de la piscine

Légende

- Unité foncière du projet
- Nouvelles circulations douces Enrobé clair type Végécol
- Circulation douce existantes
- Parking du Hameau vert - Enrobé
- Parking du Hameau vert - Mélange Terre Pierre
- Zones humides
- Espaces boisés
- Toiture - Tuiles
- Toiture - Panneaux sandwich blancs en acier
- Terrasse Bois
- Dallage Pierre
- Arbres remarquables



C o m m u n e d e L A G O R C E																																																																																																																																																																																																																																																														
LE HAMEAU VERT																																																																																																																																																																																																																																																														
MAINE POMMIER - 33230 LAGORCE																																																																																																																																																																																																																																																														
Maitre d'ouvrage	The Natural Village 8 avenue Senalliac - 33370 Tresses	Tel : 06 67 07 22 15 Mail: zhenq@hameauvert.com																																																																																																																																																																																																																																																												
Maitre d'oeuvre	SAS 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 Avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	Tel : 05 56 34 60 62 Mail: agence@4a-architectes.fr																																																																																																																																																																																																																																																												
Bureau d'étude environnemental	MAGEO - Oriane Chaneyre-Fouquart 11 rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles	Tel : 05 47 79 87 99 Mail: contact@mageo.fr																																																																																																																																																																																																																																																												
Bureau d'étude VRD	MAGEO - Carole Delatre 11 rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles	Tel : 06 65 47 57 18 Mail: contact@mageo.fr																																																																																																																																																																																																																																																												
Bureau de Contrôle	BTP Consultants - Agence Bordeaux Avenue de Canteranne - 33600 Pessac	Tel : 06 48 02 31 68 Mail: sabine.yon@btp-consultants.fr																																																																																																																																																																																																																																																												
Bureau d'étude thermique	BE VIVIEN 97 Avenue Edmond Rostand - 33700 Mérignac	Tel : 05 56 40 68 10 Mail: lbeviens@be-vivien.fr																																																																																																																																																																																																																																																												
Phase :	PC Plan masse général	N° du Plan 02b																																																																																																																																																																																																																																																												
23/04/2024	Dessiné par : JG	Echelle : 1:1000 Dossier : 2086																																																																																																																																																																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Liste des plans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>Plan de situation</td> </tr> <tr> <td>02a</td> <td>Plan géométrique</td> </tr> <tr> <td>02b</td> <td>Plan masse général</td> </tr> <tr> <td>02c</td> <td>Plan masse - Hameau</td> </tr> <tr> <td>02d</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02e</td> <td>Plan masse - Accueil et Parking</td> </tr> <tr> <td>02f</td> <td>Plan masse - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur</td> </tr> <tr> <td>02g</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02h</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02i</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02j</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02k</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02l</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02m</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02n</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02o</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02p</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02q</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02r</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02s</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02t</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02u</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02v</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02w</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02x</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02y</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02z</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>Notice explicative</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>53</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>54</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>56</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>59</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>62</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>63</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>64</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>65</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>66</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>67</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>68</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>71</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>72</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>73</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>74</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>75</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>77</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>78</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>79</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>81</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>82</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>83</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>85</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>86</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>87</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>88</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>89</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>92</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>93</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>94</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>95</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>96</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>97</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>99</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Facades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> </tbody> </table>			Liste des plans		01	Plan de situation	02a	Plan géométrique	02b	Plan masse général	02c	Plan masse - Hameau	02d	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02e	Plan masse - Accueil et Parking	02f	Plan masse - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur	02g	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02h	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02i	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02j	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02k	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02l	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02m	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02n	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02o	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02p	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02q	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02r	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02s	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02t	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02u	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02v	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02w	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02x	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02y	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02z	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	03	Notice explicative	04	Facades du hameau - Etat des lieux	05	Facades du hameau - Etat des lieux	06	Facades du hameau - Etat des lieux	07	Facades du hameau - Etat des lieux	08	Facades du hameau - Etat des lieux	09	Facades du hameau - Etat des lieux	10	Facades du hameau - Etat des lieux	11	Facades du hameau - Etat des lieux	12	Facades du hameau - Etat des lieux	13	Facades du hameau - Etat des lieux	14	Facades du hameau - Etat des lieux	15	Facades du hameau - Etat des lieux	16	Facades du hameau - Etat des lieux	17	Facades du hameau - Etat des lieux	18	Facades du hameau - Etat des lieux	19	Facades du hameau - Etat des lieux	20	Facades du hameau - Etat des lieux	21	Facades du hameau - Etat des lieux	22	Facades du hameau - Etat des lieux	23	Facades du hameau - Etat des lieux	24	Facades du hameau - Etat des lieux	25	Facades du hameau - Etat des lieux	26	Facades du hameau - Etat des lieux	27	Facades du hameau - Etat des lieux	28	Facades du hameau - Etat des lieux	29	Facades du hameau - Etat des lieux	30	Facades du hameau - Etat des lieux	31	Facades du hameau - Etat des lieux	32	Facades du hameau - Etat des lieux	33	Facades du hameau - Etat des lieux	34	Facades du hameau - Etat des lieux	35	Facades du hameau - Etat des lieux	36	Facades du hameau - Etat des lieux	37	Facades du hameau - Etat des lieux	38	Facades du hameau - Etat des lieux	39	Facades du hameau - Etat des lieux	40	Facades du hameau - Etat des lieux	41	Facades du hameau - Etat des lieux	42	Facades du hameau - Etat des lieux	43	Facades du hameau - Etat des lieux	44	Facades du hameau - Etat des lieux	45	Facades du hameau - Etat des lieux	46	Facades du hameau - Etat des lieux	47	Facades du hameau - Etat des lieux	48	Facades du hameau - Etat des lieux	49	Facades du hameau - Etat des lieux	50	Facades du hameau - Etat des lieux	51	Facades du hameau - Etat des lieux	52	Facades du hameau - Etat des lieux	53	Facades du hameau - Etat des lieux	54	Facades du hameau - Etat des lieux	55	Facades du hameau - Etat des lieux	56	Facades du hameau - Etat des lieux	57	Facades du hameau - Etat des lieux	58	Facades du hameau - Etat des lieux	59	Facades du hameau - Etat des lieux	60	Facades du hameau - Etat des lieux	61	Facades du hameau - Etat des lieux	62	Facades du hameau - Etat des lieux	63	Facades du hameau - Etat des lieux	64	Facades du hameau - Etat des lieux	65	Facades du hameau - Etat des lieux	66	Facades du hameau - Etat des lieux	67	Facades du hameau - Etat des lieux	68	Facades du hameau - Etat des lieux	69	Facades du hameau - Etat des lieux	70	Facades du hameau - Etat des lieux	71	Facades du hameau - Etat des lieux	72	Facades du hameau - Etat des lieux	73	Facades du hameau - Etat des lieux	74	Facades du hameau - Etat des lieux	75	Facades du hameau - Etat des lieux	76	Facades du hameau - Etat des lieux	77	Facades du hameau - Etat des lieux	78	Facades du hameau - Etat des lieux	79	Facades du hameau - Etat des lieux	80	Facades du hameau - Etat des lieux	81	Facades du hameau - Etat des lieux	82	Facades du hameau - Etat des lieux	83	Facades du hameau - Etat des lieux	84	Facades du hameau - Etat des lieux	85	Facades du hameau - Etat des lieux	86	Facades du hameau - Etat des lieux	87	Facades du hameau - Etat des lieux	88	Facades du hameau - Etat des lieux	89	Facades du hameau - Etat des lieux	90	Facades du hameau - Etat des lieux	91	Facades du hameau - Etat des lieux	92	Facades du hameau - Etat des lieux	93	Facades du hameau - Etat des lieux	94	Facades du hameau - Etat des lieux	95	Facades du hameau - Etat des lieux	96	Facades du hameau - Etat des lieux	97	Facades du hameau - Etat des lieux	98	Facades du hameau - Etat des lieux	99	Facades du hameau - Etat des lieux	100	Facades du hameau - Etat des lieux
Liste des plans																																																																																																																																																																																																																																																														
01	Plan de situation																																																																																																																																																																																																																																																													
02a	Plan géométrique																																																																																																																																																																																																																																																													
02b	Plan masse général																																																																																																																																																																																																																																																													
02c	Plan masse - Hameau																																																																																																																																																																																																																																																													
02d	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02e	Plan masse - Accueil et Parking																																																																																																																																																																																																																																																													
02f	Plan masse - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur																																																																																																																																																																																																																																																													
02g	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02h	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02i	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02j	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02k	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02l	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02m	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02n	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02o	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02p	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02q	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02r	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02s	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02t	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02u	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02v	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02w	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02x	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02y	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
02z	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																																																																																																																																																																																																													
03	Notice explicative																																																																																																																																																																																																																																																													
04	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
05	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
06	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
07	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
08	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
09	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
10	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
11	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
12	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
13	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
14	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
15	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
16	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
17	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
18	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
19	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
20	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
21	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
22	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
23	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
24	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
25	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
26	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
27	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
28	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
29	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
30	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
31	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
32	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
33	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
34	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
35	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
36	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
37	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
38	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
39	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
40	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
41	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
42	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
43	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
44	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
45	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
46	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
47	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
48	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
49	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
50	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
51	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
52	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
53	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
54	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
55	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
56	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
57	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
58	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
59	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
60	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
61	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
62	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
63	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
64	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
65	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
66	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
67	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
68	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
69	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
70	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
71	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
72	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
73	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
74	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
75	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
76	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
77	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
78	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
79	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
80	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
81	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
82	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
83	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
84	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
85	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
86	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
87	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
88	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
89	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
90	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
91	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
92	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
93	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
94	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
95	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
96	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
97	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
98	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
99	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													
100	Facades du hameau - Etat des lieux																																																																																																																																																																																																																																																													

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

S²LO



Le Hameau Vert

Maine Pommier – Lagorce



Observations en réponse au procès-verbal de
synthèse en date du 12/04/2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
I. PREAMBULE	2
II. REPONSES AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX	2
III. ANNEXES	10

Date	Objet de la modification
26/04/2024	Observations en réponse au procès-verbal de synthèse

Référence : 24732

I. Préambule

Le projet « Hameau vert » situé au hameau du Maine Pommier à Lagorce doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre des rubriques 39 et 44 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, concernant respectivement les opérations d'aménagement et la création d'équipements sportifs.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU, nécessaire pour la réalisation du projet, est également soumise à évaluation environnementale.

Les deux procédures ont fait l'objet d'une étude d'impact commune.

Dans ce cadre, la MRAe Nouvelle Aquitaine a été consultée et a rendu son avis le 15 janvier 2024. Un mémoire de réponse lui a été transmis le 11 mars 2024.

L'enquête publique commune s'est déroulée du vendredi 8 mars 2024 au lundi 8 avril 2024. La commissaire enquêtrice nommée est Mme Françoise Bazalgette-Moirot.

Le présent document a pour objectif de répondre aux observations consignées par la commissaire enquêtrice dans le procès-verbal de synthèse en date du 12 avril 2024.

II. Réponses aux observations de la commissaire enquêtrice

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner

Remarques Mme Multner :

5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;

Le projet du Hameau vert propose un tourisme vert basé sur des activités de plein air, favorisant les échanges avec la nature dans un milieu préservé. L'objectif est de réaliser un concept de « village de vacances et ferme » et de développer le tourisme vert sur le territoire aquitain.

La genèse du projet est de partir de l'existant en le rénovant pour conserver l'authenticité du hameau. La préservation de l'environnement est au cœur du projet, ce qui a nécessité de moduler au fil des études environnementales le plan de masse initial. Le projet se veut, pour la vie de ses hôtes, de la réalisation à son exploitation, être un exemple d'auto-suffisance en s'appuyant le plus possible sur les ressources que le potager, verger et l'agriculture peuvent offrir.

Il a été nécessaire d'évaluer l'effectif maximal du site pour la sécurité incendie du site et la conception de filières d'assainissement. Il ne représente pas l'objectif d'accueil du hameau vert, qui se veut être un lieu de repos et de tranquillité. La présence sur site de l'effectif public sera évolutive étant donné que certains ne resteront que la journée, le soir ou le week-end.

Remarques Mme Multner :

6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;

Le site du Maine Pommier accueillait seulement les enfants du centre de loisirs élémentaire et seulement pendant les vacances scolaires. Le reste du temps, les mercredis, ils étaient regroupés dans un bâtiment municipal à St Denis de Pile qui présentait des signes de vieillissement, des problématiques

sonores, et surtout qui devenait trop petit pour faire face au nombre croissant d'enfants à accueillir.

En 2020, la Cali a décidé de créer un nouveau site d'accueil au périscolaires de Guîtres (complémentaire de celui de St Denis de Pile pour les maternels et les mercredis), pour réunir les fratries par secteur et limiter les temps de déplacement.

L'évolution du confort des locaux, et donc des enfants et leurs familles

Il est décidé de créer 3 nouveaux équipements qui accueilleront les enfants de la maternelle et de l'élémentaire (Lapouyade, Guîtres, Saint Denis de Pile)

Cela permettra de :

- disposer d'une offre par secteurs plus réduits, diminuant ainsi les temps de transport pour les enfants
- réunir les fratries au même endroit,
- offrir aux enfants des équipements neufs, adaptés aux loisirs et en dehors des écoles qu'ils fréquentent déjà toute l'année.

Les raisons du positionnement des 3 centres : une harmonie entre proximité, équipements culturels et sportifs et espaces extérieurs

Le choix a été mené en concertation avec les maires, en fonction de plusieurs critères :

- l'offre de services ou d'équipements culturels et sportifs (Lapouyade avec sa médiathèque, son auditorium, son skate-park ; Guîtres et St Denis de Pile avec leurs équipements sportifs nombreux et à proximité immédiate des futurs sites, leurs médiathèques)
- **la proximité d'espaces extérieurs publics et accessibles : les chemins de randonnées dans le massif forestier à Lapouyade, les bords de rivière à Guîtres et St Denis de Pile ; le parc de Bomale ; les espaces naturels.**
- **les projets pédagogiques des centres de loisirs prévoiront encore des balades sur l'Isle, des promenades dans les bois, des sorties aux écuries et autres activités connectées à la nature. Cette année encore, les**

centres de loisirs de St Denis et Guîtres ont participé à un projet qui les a amenés dans les bois du Fieu.

- Les communes de passage pour les déplacements des familles qui vont travailler vers Libourne, Coutras ou la métropole bordelaise.

Remarques Mme Multner :

7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;

Le projet est avant tout une réhabilitation du hameau et de ses équipements anciens. Le projet prévoit des aménagements minimalistes pour le fonctionnement et les circulations sur le site, et une augmentation très réduite des surfaces bâties. A fortiori, l'emprise au sol maximale des constructions prévue dans le PLU mis en compatibilité (fixée à 5%) n'engendrera pas directement l'imperméabilisation de la totalité de la surface correspondante, car le pourcentage a été défini pour laisser une certaine souplesse dans le temps au projet agro-touristique du Hameau Vert. Les nouvelles constructions seront en bois et sur pilotis métallique et béton réduisant l'impact au sol. Les yourtes sont des hébergements légers et n'affectant quasiment par le sol.

Aussi le tableau présentant les surfaces avant/après projet dans l'analyse des impacts sur le sol dans l'étude d'impact (p315), fait référence à l'emprise au sol et non l'imperméabilisation. Typiquement les places de stationnement et cheminement seront en mélange terre pierre et donc non imperméabilisés mais représente des emprises au sol importantes.

La voirie principale et les places PMR par contre seront en enrobés et donc imperméabilisés. Une importante surface d'imperméabilisation du site est due à la réalisation de la piste périmétrique. Cette piste « coupe feu » a pour vocation de protéger le site en cas d'incendie, mais aussi de faciliter l'accès pompier sur tout le secteur à plus grande échelle pour venir protéger l'ensemble des massifs boisés (indépendamment du projet touristique). Afin de diminuer son impact sur le sol, celle-ci sera recouverte d'un revêtement à liant végétal de type végécol réduisant le bilan carbone de 70%.

Remarques Mme Multner :

8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange?

L'architecture, sans ornements, mais de très belles proportions, composées de parties en pierre calcaire taillée et de structure en bois, encadrants des murs en torchis, sont de facture remarquable. Le but principal de la réhabilitation du hameau est de lui redonner vie tout en sauvegardant ce patrimoine rare, conservé dans son ensemble. Pour se faire, une charte chantier est décrite sur la notice PC4 et les Compagnons du Devoir et du Tour de France seront sélectionnés pour la réhabilitation du hameau.

La grange ancienne est intéressante pour notre projet par sa structure en bois avec des murs partiellement à pan de bois. Le volume est beau mais son état est très dégradé. Sa valeur patrimoniale est importante et il conviendrait de le remettre en état, en recomposant et complétant les murs à pan de bois car les torchis ont disparu.

Une séparation en bois, séparant les animaux du hall central, devrait être conservée car elle raconte l'histoire du lieu et une salle de réception sera repensée à l'intérieur du bâtiment.

Remarques Mme Multner :

9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes;

L'activité agricole envisagée sur le site a d'abord vocation à répondre aux besoins alimentaires des personnes présentes sur site. Le surplus pourra être mis à disposition en vente directe ou dans des casiers automatiques.

2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier;

La CALI n'a pas d'élément à ajouter par rapport à ce qui est repris dans le cadre de l'étude d'impact et l'analyse de l'état actuel du site et de son environnement p184-185 et rapporté ci-dessous.

Dans le cadre de sa compétence Enfance, La Cali aménage avec l'appui des communes les accueils de loisirs périscolaires (mercredi) et extrascolaires (vacances scolaires). Le territoire de La Cali comprend 20 centres de loisirs présents sur 16 des 45 communes. La Cali s'est engagée dans un PEDT (Projet éducatif territorial) permettant aux acteurs de l'éducation de coordonner leurs actions pour répondre aux besoins, aspirations et rythme des enfants.

La commune de Lagorce accueillait au sein du Maine Pommier un centre de loisir. Il fonctionnait uniquement pendant les vacances scolaires pour les enfants de plus de 6 ans. Pendant les petites vacances, le site pouvait accueillir 84 enfants au maximum, et 120 pendant les vacances estivales. Le dernier accueil au sein du Maine Pommier date des vacances de printemps 2022. Il a été décidé d'arrêter l'exploitation du site en centre de loisir par La CALI au regard de différentes faiblesses :

-Structure éloignée des concentrations urbaines et des zones de déplacements domicile-travail engendrant des trajets importants pour les enfants

-Patrimoine ancien à préserver (torchis en particulier) et des locaux dispersés, peu adaptés à la gestion d'un centre de loisirs

-Un éloignement important des équipements sportifs, culturels et de loisirs

L'accueil des enfants à l'échelle de 13 communes du secteur nord-ouest de la CALI est réparti de la façon suivante :

-Pour les enfants de 3 à 6 ans : à l'année à Saint Denis de Pile

-Pour les enfants de plus de 6 ans : accueil tous les mercredis à Saint Denis de Pile

-Pour tous les enfants : Saint Denis de Pile et Guîtres

Depuis ces points d'accueil les enfants sont transportés vers leur centre de loisirs en bus.

Suite à l'arrêt du centre de loisir en 2022, le fonctionnement sur le secteur nord-ouest reste le même mais celui-ci a été intensifié :

-Saint Denis de Pile accueille désormais les enfants pendant les vacances scolaires

-Guîtres : le lieu d'accueil est devenu un véritable centre de loisir autonome pour éviter que de trop nombreux enfants de différentes écoles se croisent. Ce site permet d'accueillir 32 enfants de maternelle et élémentaire

Cette nouvelle organisation permet de réduire les déplacements en bus, de permettre l'accès à de nouveaux équipements : bibliothèques, salles couvertes de sport, terrain multi sports, terrain de badminton, tout en conservant une proximité des espaces naturels en sortie de bourg.

Le schéma d'organisation des centres de loisirs prévoit de créer 3 nouveaux centres de loisir afin de conserver une offre d'accueil à proximité de leur domicile, d'avoir accès à des locaux adaptés, de mutualiser les services créant des économies d'échelle importante :

-Saint Denis de Pile : 140 places. Centralité la plus importante au nord-ouest de Libourne et desservant 60% du secteur

-Lapouyade : 32 places. Axe de passage au Nord de la CALI et présentant de nombreux équipements et services de loisir

-Guîtres : 50 places. Centralité secondaire offrant des services et équipements de loisir et desservant les familles du Nord de la Cali.

3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe: Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques; Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact; Définition des indicateurs de suivi;

Comme indiqué dans les réponses adressées à la MRAe, La CALI va mettre à jour les cartographies du PLU mis en comptabilité afin d'intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées pour le projet du Hameau Vert. Cette intégration ne viendra pas modifier les autres pièces du dossier étant donné que le projet préserve déjà ces zones humides et qu'aucun élément de projet ne vient les impacter.

Un plan de gestion du site du Hameau vert sera effectivement élaboré, par l'écologue, avant le début des travaux. Il sera basé sur les enjeux et sensibilités mis en évidence par le diagnostic présenté dans l'étude d'impact ; Il reprendra les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues, et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants.

Le plan de gestion comportera notamment deux volets qui détailleront les modalités de réalisation de l'accompagnement écologique :

- des travaux (phasage, adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rougequeue noir et pour les chiroptères, ...)
- de la phase d'exploitation (suivi, objectifs de gestion écologique)

Ces mesures seront scrupuleusement suivies par le gestionnaire du site, et pourront servir de base à des activités de sensibilisation auprès des futurs visiteurs.

Le PLU mis en compatibilité sera complété avec des indicateurs de suivi qui permettra d'assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site (surfaces bâties, surfaces imperméabilisées) et l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site (nombre d'arbres protégées, surfaces des zones humides existantes, coefficient de pleine terre, etc.)

4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude;

L'étude d'impact reprend p139 à 142 l'étude de la cistude sur le site. Le tableau ci-dessous reprend chaque intervention réalisée uniquement pour l'étude de la cistude.

Etude d'impact p139 à 142

Les investigations de juin à début septembre 2023

Des visites sur site ont été réalisées sur les 15 premiers jours de juin, le matin, pour rechercher la présence de la Cistude . Ces visites ont également été consacrées à la recherche de pontes, et notamment de pontes prédatées.

Les visites se sont poursuivies en juillet, août et septembre. Elles se sont surtout concentrées sur la recherche des pontes, même si une inspection des bords du plan d'eau était effectuée au préalable (en été, les individus sont très peu visibles)

Date	2 juin	8 juin	15 juin	4 juillet	11 juillet	20 juillet	25 juillet	2 août	8 août	21 août	7 sept	18 sept	28 sept
Conditions météo	Soleil 23°C	Couvert 25°C	Soleil 22°C	Couvert 22°C	Soleil 24°C	Soleil 21°C	Couvert 20°C	Couvert 21°C	Soleil 24°C	Soleil 28°C	Soleil 30°C	Soleil 22°C	Soleil 25°C

Le tableau ci-dessus présente les dates des visites de terrain de juin 2023 jusqu'à fin septembre 2023.

Lors des visites de juin à fin septembre 2023, aucun individu n'a été contacté lors des investigations (ce qui est normal pour les adultes qui ne sont quasiment plus visibles à partir de juillet), aucune ponte n'a été trouvée et plus largement aucune trace de présence de l'espèce.

5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC;

Il est mis à disposition un plan reprenant les enjeux écologiques sur l'état existant et un autre avec le plan projet mettant en avant les évitements réalisés par le projet des enjeux écologiques.

Voir annexe n°1 et 2.

6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du huppier ?

La mise en compatibilité prévoit l'instauration d'un rayon de 5m pour assurer la protection du système racinaire des arbres d'intérêt écologique et paysager, et ménageant une distance minimale pour les affouillements du sol pouvant affecter leur pérennité. L'objectif est ainsi d'éviter des travaux sur les sols en place dans un périmètre immédiat des arbres et ainsi éloigné les aménagements de type cheminement ou passage de réseaux qui abimeraient le système racinaire des arbres.

Cette technique reste cependant minimaliste et approximative et la définition de la bonne largeur de rayon dépend principalement d'une part, du terrain où poussent les racines et, d'autre part, de l'essence de l'arbre. Toutefois, la règle apparaît suffisante protéger les racines principales, nécessaires au bon développement des arbres.

Pour mémoire, aucune construction n'a vocation à être implantée à proximité de ces arbres. En effet, l'OAP qui fixe les zones d'implantation préférentielle, ne prévoit pas d'éléments de programme à proximité de ces derniers (à l'exception d'un seul). Cet arbre est localisé dans l'espace prévu pour accueillir des éléments de programme à dominante d'hébergement touristique. Toutefois, il n'est pas

prévu de réaliser un quelconque aménagement à proximité de cet arbre, pouvant affecter ses racines et son houppier.

7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bâche prévue sur le site ?

Le calcul de volume de la bâche a été donné à titre indicatif, à la suite d'entretiens avec le chef de secteur AGUR, délégataire eau et assainissement collectif pour le syndicat. Il avait été alors proposé d'installer une citerne souple d'eau potable de 25m³/25000L sur l'ancien réseau AEP. Les dimensions exactes de la citerne seront calculées par un bureau d'étude spécialisé dans le cadre des études opérationnelles de mise en œuvre du permis de construire.

Pour rappel, le diagnostic n'a pas montré de problématique de ressource en eau mais une insuffisance du réseau au regard de son débit.

Concernant les besoins en eau, ils seront liés aux besoins domestiques, à l'espace bien-être et à la consommation de la ferme (qui sera supplée par la mise en place de récupérateur d'eau de pluie). Il n'y aura pas de jeux d'eau pour les enfants. De manière générale, des mesures d'économies de l'eau seront prises dans le cadre de la charte du hameau réduisant la pression sur le réseau.

Pour la piscine naturelle, elle ne nécessite pas les mêmes besoins en eau qu'une piscine traditionnelle, elle devra être remplie qu'une seule fois avant l'ouverture du site et ne nécessite pas de vidange.

8. L'article ULt 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?

Il est proposé de rédiger le paragraphe sur les nouvelles constructions et installations de l'article ULt 11 comme tel :

« Les nouvelles constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles : proportion façade/toiture, alignement des ouvertures, soulèvement des étages, toitures en pente et couvertes de tuile canal, etc.

Couleurs/polychromie des nouvelles constructions et installations : Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Couverture des nouvelles constructions et installations : La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.

Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Toiture des nouvelles constructions et installations :

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.

Caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et installations :

La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.

Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion ».

9. L'article ULt 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative.

Pour rappel, le règlement impose que l'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

La règle de compensation sera précisée par la mention suivante :

« Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé. La compensation devra être réalisée à proximité des arbres concernés. Chaque arbre devra être remplacé par une essence équivalente. »

9. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur.

Le projet est situé dans un espace de nature comprenant des espaces forestiers conséquents. Les arbres déjà présents sur le site participent déjà à la régulation de la température. Le site et son contexte forestier ne sont pas susceptibles de produire des îlots de chaleur, mais plutôt des zones d'inconfort liées en partie au choix de matériaux présentant un albedo très faible.

Le choix a été fait d'imposer 1 arbre pour 4 places au niveau du parking au regard de la densité déjà importante d'arbres sur le site afin de ne pas surdimensionner l'aire de stationnement nécessaire à l'accueil sécurisé du public. Le parking sera réalisé à partir d'un mélange terre / pierre, il présentera donc des qualités d'usage (confort thermique) et paysagère.

9. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;

La solution d'infiltration des eaux de ruissellement n'a pas pu être retenue malgré une perméabilité correcte des sols. En effet une nappe souterraine pouvant être à une profondeur très faible a été constatée à cet endroit, or il est admis que pour que l'infiltration soit efficace, une certaine hauteur de terre ne soit pas saturée en eau au droit des ouvrages.

Pour cette raison, il a été fait le choix d'un rejet des eaux au fossé, dans le respect du cycle actuel.

Les eaux seront donc recueillies dans des canalisations ou des noues de faible profondeur, et dirigées vers des structures de stockage souterraines type SAUL et

vers une noue. Elles seront ensuite évacuées à débit limité, vers les fossés qui longent la voie communale.

Afin de favoriser les pertes au fil de l'eau, par évapotranspiration ou par infiltration lorsque le niveau de la nappe baisse, il est prévu :

- de ne pas imperméabiliser les noues de transport de faible profondeur

- de limiter l'imperméabilisation des zones de stationnement, en utilisant un mélange terre-pierres

Les ouvrages de stockage avant le rejet au fossé devront, en revanche, être imperméabilisés, afin d'éviter de drainer la nappe.

9. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;

Le règlement écrit de la zone pourra être complété avec la mention suivante :

« Toute plantation doit être composée d'essences locales adaptées au milieu et au paysage »

Le porteur de projet s'engage aussi dans le cadre de la réalisation et l'exploitation du site à ne planter que des essences locales.

III. Annexes

Annexe n°1 : Plans des enjeux écologiques sur l'état existant

Source : Cabinet 4A- Magéo – Garbaye

Annexe n°2 : Plans des enjeux écologiques superposé au plan de masse du projet mettant en valeur les mesures ERC mises en places

Source : Cabinet 4A- Garbaye

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Procès-verbal des observations

1 – Préambule

Ce procès-verbal des observations contient, outre les interrogations personnelles du commissaire enquêteur, les observations qui lui ont été faites (à l'oral et par écrit) par les personnes intéressées par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, ainsi que du projet associé de la SAS Hameau vert, au cours de cette enquête publique conjointe.

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du code de l'environnement aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Lors d'une réunion, à l'issue de la dernière permanence, le 08 avril 2024, le dernier jour de l'enquête publique conjointe, le commissaire enquêteur a présenté les observations écrites et orales à M. le maire de la commune de Lagorce. Le procès-verbal des observations a été présenté et remis en main propre à M. Maufont (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la Cali le 12/04/2024.

2 – Organisation de l'enquête publique

2.1 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) en date du 20 février 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

2.2 - Les permanences en mairie

Lors de chacune des trois permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine différents afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h ;
- Le lundi 18 mars 2024, de 14h à 16h ;
- Le lundi 08 avril 2024, de 14h à 16h.

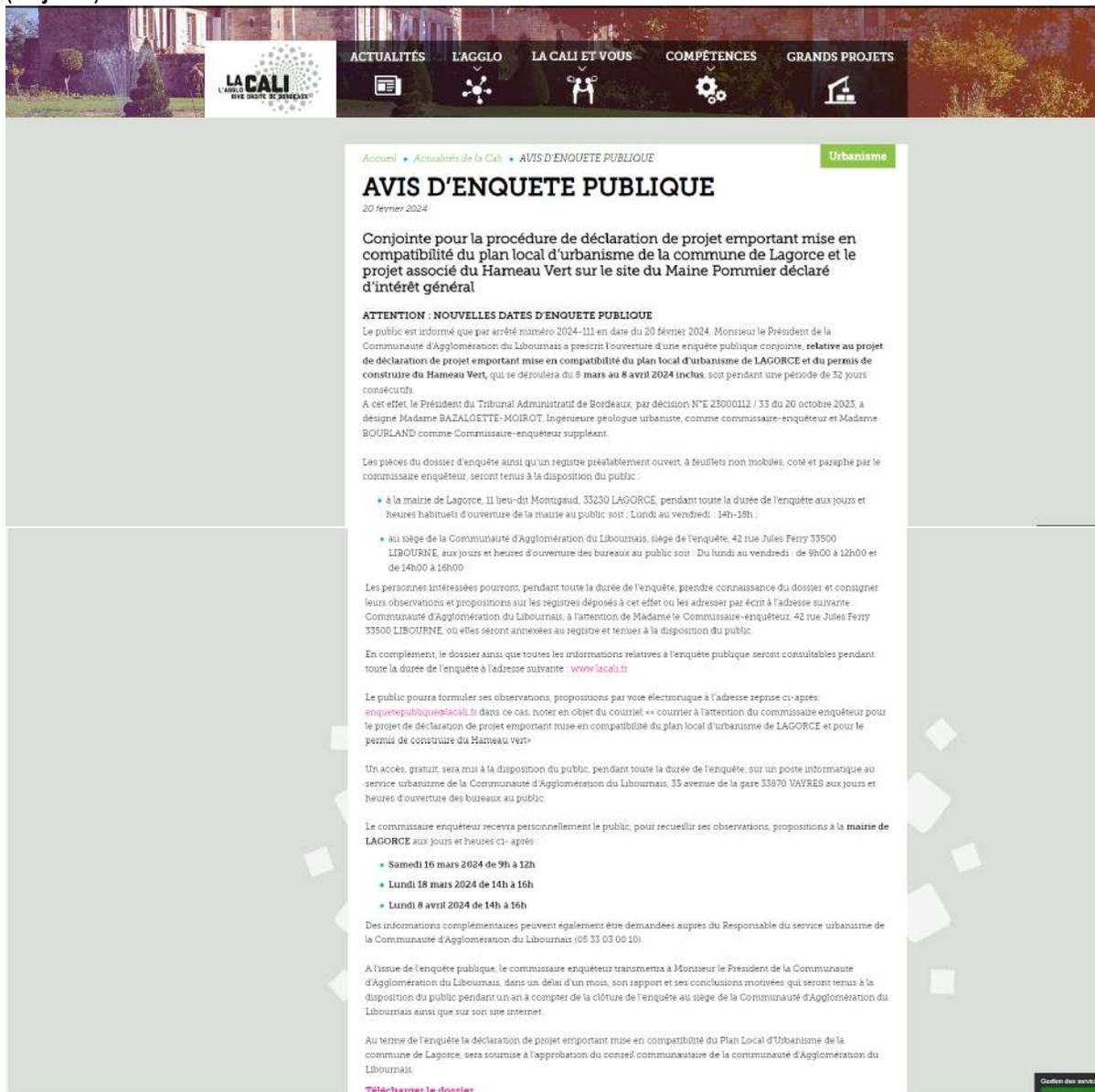
Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de visite durant ses trois permanences.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

2.3 - Le dossier d'enquête publique

2.3.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe en version dématérialisée et a été consultable en version papier le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (32 jours).



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
20 février 2024

Conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé de la SAS Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

ATTENTION : NOUVELLES DATES D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-111 en date du 20 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et du permis de construire du Hameau Vert, qui se déroulera du 8 mars au 8 avril 2024 inclus, soit pendant une période de 32 jours consécutifs.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E 23000112 / 33 du 20 octobre 2023 a désigné Madame BAZALGETTE-MOIROU, Ingénieure géologue urbaniste, comme commissaire-enquêteur et Madame BOURLAND comme Commissaire-enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montgaud, 33230 LAGORCE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit : Lundi au vendredi : 14h-19h ;
- au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, siège de l'enquête, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Les personnes intéressées pourront, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions sur les registres déposés à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, à l'attention de Madame le Commissaire-enquêteur, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr

Le public pourra formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse reprise ci-après : enquetepublique@lacali.fr, dans ce cas, noter en objet du courriel «> courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et pour le permis de construire du Hameau Vert»

Un accès, gratuit, sera mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, 35 avenue de la gare 33870 VAYRES aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions à la **mairie de LAGORCE** aux jours et heures ci-après :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h
- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h
- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Libournais.

[Télécharger le dossier](#)

2.3.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête publique conjointe a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

ACCUEIL MA MAIRIE ▼ MES SERVICES MES DÉMARCHES VIE LOCALE CONTACTER LA MAIRIE

CR Conseil municipal Syndicats & organismes Rapport d'enquête publique Urbanisme



Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie de Lagorce et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de ceux-ci.

2.3.4 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
 - a. Arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
 - b. Arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe
 - c. Délibération fixant les modalités de la concertation pour la déclaration de projet
 - d. Bilan de la concertation
2. Avis PPA + MRAe
 - a. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
 - b. Avis MRAe
 - c. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
3. Sous-dossier de mien en compatibilité
 - a. Notice
 - b. Plan de zonage
 - c. Règlement écrit
 - d. Orientations d'aménagement
4. Sous-dossier PC
 - a. Permis de construire
 - b. Annexes PC (étude d'impact et résumé non technique EI)

2.4 - Publicité

2.4.1 – Mairies et la CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe ; à venir). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a été mis en ligne sur les **sites internet de la mairie et de la Cali** aux adresses suivantes : www.lagorce33.fr et www.lacali.fr. Les autres mairies membres de la Cali et dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique ont procédé au même affichage (Bayas, Les Peintures, Guîtres, Coutras et Chamadelle). Cet affichage a été constaté le 22/02/2024 et le 08/04/2024 par Mme Eve-Marie Béal, commissaire de justice à Libourne. La Cali tient à disposition l'ensemble de ces constats.

2.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique conjointe ainsi qu'en font loi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	22/02/2024 et 14/03/2024
Le Résistant	22/02/2024 et 14/03/2024

2.4.4 – Sur le territoire communal

La commune de Lagorce a procédé à un **affichage en périphérie de la zone d'implantation du projet** au niveau de deux points, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique (constat par un commissaire de justice consultable au siège de la Cali). Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.

2.4.5 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de **l'application citoyenne PanneauPocket** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des événements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet situé au Maine Pommier sur leur commune.

2.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; **la procédure légale a été normalement suivie**. La mairie de Lagorce a également su mettre en place des **moyens complémentaires de publicité**.

2.5 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 06 mars 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse suivante . enquetepublique@lcali.fr

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'heure de fermeture de la mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été déposée sur ce support.

3 – Les observations déposées sur le registre papier

3.1 – Registre à la mairie de Lagorce

Requérant	Observations
Mme Nathalie Multner	<ol style="list-style-type: none">1. Rappelle le contexte du site du Maine Pommier et son fonctionnement : site public, accueil des enfants des écoles et des collèges avoisinants, des habitants, des associations locales pour diverses activités et manifestations ;2. Puis, vente de ce site à un intérêt privé ;3. Rejets de divers projets portés par des associations locales ;4. Indique que ce site va être transformé en résidence hôtelière, porté par une société chinoise ;5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange ?9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes ;10. En conclusion, elle s'oppose à ce projet qui est une dépossession du patrimoine local au profit d'une privatisation à destination de touristes aisés.

4 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Requérant	Observations
/	/

5 – Les observations orales

Aucune personne ne s'est déplacée lors des permanences d'enquête publique.

6 – Les observations envoyées par courrier

Aucune observation n'a été reçue par courrier.

7 – Les avis des Personnes Publiques Associées

Organisme	Avis
DDTM Gironde	Avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
Conseil Départemental Gironde	Avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.
PETR du Grand Libournais	Avis favorable sur le projet et le respect du site. Formulation de plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement qui portent sur des termes à clarifier pour éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions.
Commune de Lagorce	Avis favorable sur le projet et la déclaration de projet.
Commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité	Avis défavorable à la réalisation du projet en raison d'un projet non conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation.
CRD du Libournais – AVIS'AU	Avis favorable avec réserve pour la démolition d'un abri en bois au bout du bâtiment 5 en mauvais état et présentant un risque sécuritaire et pour la démolition de 4 chalets près du lac
SDEEG	Indique que l'unité foncière est desservie et déjà raccordée au réseau de distribution publique. Sans réponse du pétitionnaire au sujet d'une éventuelle augmentation de puissance, il est impossible de connaître les incidences du projet sur le réseau de distribution

	publique d'électricité dans le cas où le pétitionnaire demanderait une augmentation de la puissance souscrite afin de satisfaire d'éventuels nouveaux besoins
SIEPA du Nord-Libournais	<p>Avis favorable concernant la demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p> <p>Avis favorable pour l'ensemble du projet en ce qui concerne la desserte par les réseaux (pas de nécessité d'extension ou de renforcement).</p>
MRAe	<p>Dans la partie caractérisant l'état initial, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none">1. D'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai (inventaires écologiques réalisés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023) ;2. De compléter la synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières. <p>Dans la partie impacts/mesures, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none">1. De justifier la capacité de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue soit 590 personnes et non sur la base de 152 EH ;2. De prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer la conclusion de l'étude à des incidences résiduelles nulles à négligeables ;3. De prévoir un plan de gestion du site :<ol style="list-style-type: none">a. En cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;b. En reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation ;c. En détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi ;4. De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ;5. De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ;6. De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ;7. De mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;8. De préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation du projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet présenté et de son impact environnemental. <p>Synthèse des points principaux :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La procédure commune retenue « projet » et « plan » permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté ;2. Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la

	<p>problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier ;</p> <p>3. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8 – Les observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur

Remarques et demandes :

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner ;
2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier ;
3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe :
 - Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques ;
 - Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;
 - Définition des indicateurs de suivi ;
4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude ;
5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC ;
6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du houppier ?
7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bache prévue sur le site ?
8. L'article ULT 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?
9. L'article ULT 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
10. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal des observations à M. Maufront (responsable du service ADS et de la planification).

A Bordeaux, le 12 avril 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Conclusions motivées et avis – Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce

Réf. TA : E24000112/33

Arrêté intercommunal de la CALI en date du 20 février 2024

07 mai 2024

Françoise Bazalgette-Moirot

Commissaire enquêteur

Conclusions motivées et avis concernant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Lagorce

Cette enquête publique conjointe a concerné la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier porté par la SAS Hameau Vert et le projet lui-même (permis de construire). Dans ce document, les conclusions motivées et l'avis associé ne sont relatifs qu'à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités. Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur et les moyens mis à disposition ont été très satisfaisants. La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. La coopération avec la commune de Lagorce et de la CALI a été satisfaisante.

Le dossier d'enquête publique est complet au regard des textes. C'est un dossier d'enquête très détaillé, fourni et complet du point de vue technique. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce mais également au titre du projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier. Ces évaluations environnementales, complétées par le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe, abordent les aspects environnementaux au sens large et de façon claire. Il en est de même pour les résumés non technique (évaluation des risques humain, physique, environnementaux et sanitaires). C'est notamment sur les incidences sanitaires et environnementales du projet et de la procédure de mise en compatibilité que porte l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête publique ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

1. Projet et objet de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe porte sur le présent projet soumis à évaluation environnementale au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme :

- Le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (33) ; rubriques 39 (opérations d'aménagement) et 44 (équipements sportifs, culturels et de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Lagorce ; articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 mars 2023, le conseil communautaire a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet.

Le programme du projet prévoit des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs. Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants (chalets en bois notamment), quelques hébergements supplémentaires (6 maisons en ossature bois près du lac et 4 yourtes), la création et réhabilitation d'équipements (espace détente pour la piscine, ferme pédagogique (3 000 m²), la réhabilitation des terrains sportifs, des yourtes pour conférence ou ateliers), la création d'un restaurant (environ 100 places), 2 bars extérieurs et l'aménagement des infrastructures (conservation du parking 9 places au sud pour les promeneurs, création d'un parking au nord (125 places) pour les visiteurs, pistes pompiers. Il a vocation à accueillir au maximum 570 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du

personnel. Les activités agricoles envisagées sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.

Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce (23,7 ha). La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement de la zone ne permet toutefois pas la réalisation de l'ensemble des éléments de programme du projet d'agro-tourisme. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD du PLU de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs à maintenir. Cette orientation du PADD se traduit par le classement de Maine Pommier dans une zone urbaine spécialisée destinée aux activités de loisirs (zone UL) par le PLU en vigueur de Lagorce. La réglementation de la zone UL du PLU ne permet donc pas l'aménagement d'hébergements de tourisme, l'installation de commerces et de bureaux, ainsi que la création d'un bar et d'un restaurant. De plus, le site de Maine Pommier fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour ses qualités paysagères et patrimoniales, qui interdit tout changement de destination du bâti existant.

La déclaration de projet s'appuie sur cinq arguments qui motivent le caractère d'intérêt général : 1/Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal 2/ Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural 3/ Créer un milieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public 4/ Participer à l'essor économique du territoire 5/ Un projet fondé sur le respect de la nature.

2. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

L'enquête s'est passée dans un bon climat et aucun incident n'est à déplorer. Par ailleurs, l'accueil par les services et représentants de la mairie, ainsi que de la CALI, a été de bonne qualité. Conformément à l'arrêté intercommunal de la CALI n°2024/111 du 20 février 2024, l'enquête s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024, donc pendant 32 jours. Les permanences au nombre de trois ont eu lieu pendant les heures d'ouverture au public de la mairie, ainsi qu'un samedi afin de faciliter la participation du public à cette enquête publique. Elles se sont tenues à la mairie de Lagorce : le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h, le lundi 18 mars, de 14h à 16h et le lundi 8 avril, de 14h à 16h.

3. Bilan de l'enquête publique

Aucune personne ne s'est présentée lors des permanences. Une seule observation a été déposée sur le registre en mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été rédigée dans le registre dématérialisé. En outre, aucun courrier n'a été reçu à la mairie.

4. Cadre réglementaire

L'enquête publique conjointe décrite, se situe dans le cadre juridique suivant :

- L'arrêté de prescription de la déclaration de projet en date du 17 mars 2023 ;
- La délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 05 avril 2023 ;
- La délibération tirant le bilan de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 20 septembre 2023 ;
- La décision de M. le Président du tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 20 octobre 2023, désignant Françoise Bazalgette-Moirot, en qualité de commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé ;
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 20 février 2024, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
 - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;

- L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

5. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

La procédure conjointe retenue par le porteur de projet pour cette enquête publique, au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, permet une bonne compréhension par le public du projet d'aménagement et des modalités de son inscription sur le territoire de la commune de Lagorce. Cette procédure commune, comportant l'évolution du PLU en relation avec le programme d'aménagement, permet de s'assurer que les enjeux, les impacts et la démarche ERC associée à l'acceptabilité du projet, sont bien pris en compte dans le document de planification. La double soumission à évaluation environnementale du projet d'aménagement et de la déclaration de projet permet au public de comprendre comment ces dossiers s'articulent entre eux dans un objectif commun d'impacts environnementaux maîtrisés.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public des enjeux environnementaux et de leur prise en compte au travers de l'application de la démarche ERC. L'étude d'impact relative au projet d'aménagement intègre également l'étude d'impact relative à la déclaration de projet ce qui a permis au public d'avoir une vision globale. Il en est de même pour le résumé non technique.

Inconvénients

Les inconvénients du projet sont très faibles. En matière d'occupation des sols, certes la surface imperméabilisée est plus importante qu'actuellement, mais le projet s'implante dans un hameau déjà constitué mais en désuétude. Les surfaces complémentaires les plus importantes sont le parking (3 884 m²) et la piste périmétrique (2 896 m²) pour la défense incendie. Le parking occupe une surface non négligeable mais il est cantonné au nord du site, permettant de garer des voitures qui ne circulent pas à l'intérieur du site. En outre, il est constitué d'un mélange terre/pierre qui m'imperméabilise pas complètement la surface et permet quand même aux eaux pluviales de s'infiltrer.

Avantages

- Mise en œuvre de la politique de développement touristique intercommunal et communal
- Projet implanté dans un cadre d'intérêt paysager et architectural
- Lieu dédié à la nature et aux loisirs et à l'enseignement pédagogique
- Projet fondé sur le respect de la nature
- Réimplantation de l'agriculture sur le site et mise en place de circuits courts
- Impact positif attendu sur l'activité commerciale de Lagorce notamment
- Anticipation par la Cali d'une offre d'accueil plus étoffée pour les enfants, en réunissant les fratries et en diminuant les temps de transport (pas de rupture de service)
- Réhabilitation d'un hameau et de ses équipements, création de nouvelles constructions en bois et sur pilotis métallique et sauvegarde de ce patrimoine
- Prise en compte des enjeux avec des matériaux respectueux de l'environnement et bas carbone
- Création d'environ 25 emplois
- Offre à la population locale un service de proximité, mise à disposition d'un site architectural et paysager et d'activités propices à la détente
- Risque financier de l'opération sera supporté par le porteur de projet et non par la commune

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E24000112/33 en date du 20 octobre 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans les arrêtés qui l'ont ordonnée, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur le panneau d'affichage extérieur des mairies, ainsi que par voie électronique et par des moyens complémentaires ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie et de la CALI, et que le dossier d'enquête publique a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la commune de Lagorce, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme très satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec l'équipe du porteur de projet et le référent identifié à la CALI pour ce projet (M. Maufroit), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que les dossiers proposés à d'enquête publique et tenus à la disposition du public ont permis une appréhension satisfaisante par le public ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, transmis en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT qu'une opposition faible de la part du public durant l'enquête publique a eu lieu sur le projet dans sa globalité ;
- CONSIDERANT que cette enquête a été conjointe portant à la fois sur le volet projet et le volet plan ce qui a permis au public une bonne compréhension exhaustive des enjeux environnementaux et de la manière dont le projet en a tenu compte ;
- CONSIDERANT que les inventaires écologiques se sont déroulés suivant la réglementation (cycle annuel) et que la démarche ERC engagée a été aboutie ;
- CONSIDERANT que les arguments invoqués pour justifier le projet d'aménagement à l'endroit choisi et le motivations du caractère d'intérêt général du projet, intérêt général reconnu par les services de l'Etat ;
- CONSIDERANT les avis favorables des Personnes Publiques Associées (DDTM 33, Conseil Départemental 33, commune de Lagorce, PTER du Grand Libournais, CRD du Libournais, SIEPA du Nord-Libournais)

- CONSIDERANT que le projet a été repris suite à un avis défavorable de SDIS afin d'être conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation ;
- CONSIDERANT les propositions d'amendement des articles ULt 11 et ULt13 par le porteur de projet ;
- CONSIDERANT le bilan avantages / inconvénients de l'opération projetée et les avantages retirés supérieurs aux inconvénients ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

Assorti de recommandations :

- Mettre à jour l'ensemble des documents constituant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce ;
- Définir des indicateurs de suivi et de l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site ;
- Prendre en compte les demandes de la MRAe

A Bordeaux, le 07 mai 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Conclusions motivées et avis – Projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier (PC)

Conclusions motivées et avis concernant le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier

Cette enquête publique conjointe a concerné la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier porté par la SAS Hameau Vert et le projet lui-même (permis de construire). Dans ce document, les conclusions motivées et l'avis associé ne sont relatifs qu'au projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités. Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur et les moyens mis à disposition ont été très satisfaisants. La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. La coopération avec la commune de Lagorce et de la CALI a été satisfaisante.

Le dossier d'enquête publique est complet au regard des textes. C'est un dossier d'enquête très détaillé, fourni et complet du point de vue technique. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce mais également au titre du projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier. Ces évaluations environnementales, complétées par le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe, abordent les aspects environnementaux au sens large et de façon claire. Il en est de même pour les résumés non technique (évaluation des risques humain, physique, environnementaux et sanitaires). C'est notamment sur les incidences sanitaires et environnementales du projet et de la procédure de mise en compatibilité que porte l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête publique ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

1. Projet et objet de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe porte sur le présent projet soumis à évaluation environnementale au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme :

- Le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (33) ; rubriques 39 (opérations d'aménagement) et 44 (équipements sportifs, culturels et de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Lagorce ; articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 mars 2023, le conseil communautaire a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet.

Le programme du projet prévoit des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs. Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants (chalets en bois notamment), quelques hébergements supplémentaires (6 maisons en ossature bois près du lac et 4 yourtes), la création et réhabilitation d'équipements (espace détente pour la piscine, ferme pédagogique (3 000 m²), la réhabilitation des terrains sportifs, des yourtes pour conférence ou ateliers), la création d'un restaurant (environ 100 places), 2 bars extérieurs et l'aménagement des infrastructures (conservation du parking 9 places au sud pour les promeneurs, création d'un parking au nord (125 places) pour les visiteurs, pistes pompiers. Il a vocation à accueillir au maximum 570 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du personnel. Les activités agricoles envisagées sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.

Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce (23,7 ha). La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement de la zone ne permet toutefois pas la réalisation de l'ensemble des éléments de programme du projet d'agro-tourisme. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD du PLU de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs à maintenir. Cette orientation du PADD se traduit par le classement de Maine Pommier dans une zone urbaine spécialisée destinée aux activités de loisirs (zone UL) par le PLU en vigueur de Lagorce. La réglementation de la zone UL du PLU ne permet donc pas l'aménagement d'hébergements de tourisme, l'installation de commerces et de bureaux, ainsi que la création d'un bar et d'un restaurant. De plus, le site de Maine Pommier fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour ses qualités paysagères et patrimoniales, qui interdit tout changement de destination du bâti existant.

2. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

L'enquête s'est passée dans un bon climat et aucun incident n'est à déplorer. Par ailleurs, l'accueil par les services et représentants de la mairie, ainsi que de la CALI, a été de bonne qualité. Conformément à l'arrêté intercommunal de la CALI n°2024/111 du 20 février 2024, l'enquête s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024, donc pendant 32 jours.

Les permanences au nombre de trois ont eu lieu pendant les heures d'ouverture au public de la mairie, ainsi qu'un samedi afin de faciliter la participation du public à cette enquête publique. Elles se sont tenues à la mairie de Lagorce : le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h, le lundi 18 mars, de 14h à 16h et le lundi 8 avril, de 14h à 16h.

3. Bilan de l'enquête publique

Aucune personne ne s'est présentée lors des permanences. Une seule observation a été déposée sur le registre en mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été rédigée dans le registre dématérialisé. En outre, aucun courrier n'a été reçu à la mairie.

4. Cadre réglementaire

L'enquête publique conjointe décrite, se situe dans le cadre juridique suivant :

- L'arrêté de prescription de la déclaration de projet en date du 17 mars 2023 ;
- La délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 05 avril 2023 ;
- La délibération tirant le bilan de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 20 septembre 2023 ;
- La décision de M. le Président du tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 20 octobre 2023, désignant Françoise Bazalgette-Moirot, en qualité de commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé ;
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 20 février 2024, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
 - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
 - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

5. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

La procédure conjointe retenue par le porteur de projet pour cette enquête publique, au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, permet une bonne compréhension par le public du projet d'aménagement et des modalités de son inscription sur le territoire de la commune de Lagorce. Cette procédure commune, comportant l'évolution du PLU en relation avec le programme d'aménagement, permet de s'assurer que les enjeux, les impacts et la démarche ERC associée à l'acceptabilité du projet, sont bien pris en compte dans le document de planification. La double soumission à évaluation environnementale du projet d'aménagement et de la déclaration de projet permet au public de comprendre comment ces dossiers s'articulent entre eux dans un objectif commun d'impacts environnementaux maîtrisés.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public des enjeux environnementaux et de leur prise en compte au travers de l'application de la démarche ERC. L'étude d'impact relative au projet d'aménagement intègre également l'étude d'impact relative à la déclaration de projet ce qui a permis au public d'avoir une vision globale. Il en est de même pour le résumé non technique.

Inconvénients

Les inconvénients du projet sont très faibles. En matière d'occupation des sols, certes la surface imperméabilisée est plus importante qu'actuellement, mais le projet s'implante dans un hameau déjà constitué mais en désuétude. Les surfaces complémentaires les plus importantes sont le parking (3 884 m²) et la piste périmétrique (2 896 m²) pour la défense incendie. Le parking occupe une surface non négligeable mais il est cantonné au nord du site, permettant de garer des voitures qui ne circulent pas à l'intérieur du site. En outre, il est constitué d'un mélange terre/pierre qui m'imperméabilise pas complètement la surface et permet quand même aux eaux pluviales de s'infiltrer.

Avantages

- Mise en œuvre de la politique de développement touristique intercommunal et communal
- Projet implanté dans un cadre d'intérêt paysager et architectural
- Lieu dédié à la nature et aux loisirs et à l'enseignement pédagogique
- Projet fondé sur le respect de la nature
- Réimplantation de l'agriculture sur le site et mise en place de circuits courts
- Impact positif attendu sur l'activité commerciale de Lagorce notamment
- Anticipation par la Cali d'une offre d'accueil plus étoffée pour les enfants, en réunissant les fratries et en diminuant les temps de transport (pas de rupture de service)
- Réhabilitation d'un hameau et de ses équipements, création de nouvelles constructions en bois et sur pilotis métallique et sauvegarde de ce patrimoine
- Prise en compte des enjeux avec des matériaux respectueux de l'environnement et bas carbone
- Création d'environ 25 emplois
- Offre à la population locale un service de proximité, mise à disposition d'un site architectural et paysager et d'activités propices à la détente
- Risque financier de l'opération sera supporté par le porteur de projet et non par la commune

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E24000112/33 en date du 20 octobre 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans les arrêtés qui l'ont ordonnée, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur le panneau d'affichage extérieur des mairies, ainsi que par voie électronique et par des moyens complémentaires ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie et de la CALI, et que le dossier d'enquête publique a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la commune de Lagorce, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme très satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec l'équipe du porteur de projet et le référent identifié à la CALI pour ce projet (M. Maufroit), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que les dossiers proposés à l'enquête publique et tenus à la disposition du public ont permis une appréhension satisfaisante par le public ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, transmis en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT qu'une opposition faible de la part du public durant l'enquête publique a eu lieu sur le projet dans sa globalité ;
- CONSIDERANT que cette enquête a été conjointe portant à la fois sur le volet projet et le volet plan ce qui a permis au public une bonne compréhension exhaustive des enjeux environnementaux et de la manière dont le projet en a tenu compte ;
- CONSIDERANT que les inventaires écologiques se sont déroulés suivant la réglementation (cycle annuel) et que la démarche ERC engagée a été aboutie ;
- CONSIDERANT que les arguments invoqués pour justifier le projet d'aménagement à l'endroit choisi et le motivations du caractère d'intérêt général du projet, intérêt général reconnu par les services de l'Etat ;
- CONSIDERANT les avis favorables des Personnes Publiques Associées (DDTM 33, Conseil Départemental 33, commune de Lagorce, PTER du Grand Libournais, CRD du Libournais, SIEPA du Nord-Libournais)

CONSIDERANT que le projet a été repris suite à un avis défavorable de SDIS afin d'être conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT le bilan avantages / inconvénients de l'opération projetée et les avantages retirés supérieurs aux inconvénients ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité du projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier sur la commune de Lagorce.

Assorti de recommandations :

- Mettre à jour l'étude d'impact du projet
- Elaborer un plan de gestion avant le début des travaux, basé sur les enjeux et les sensibilités mis en évidence dans le diagnostic. Il devra reprendre les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants
- Définir un plan de suivi à long terme
- Prendre en compte les demandes de la MRAe

A Bordeaux, le 07 mai 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur





**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

**Enquête publique conjointe
Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024
Rapport d'enquête publique**

Sommaire

1	Préambule	3
2	Projet soumis à enquête publique	3
2.1	Objet de l'enquête publique	3
2.2	Présentation du site de projet	4
2.3	Caractéristiques du projet	6
2.4	Urbanisme incompatible	6
2.5	Description des enjeux et de la sensibilité du milieu	10
2.6	Les incidences liées au projet, l'application de la démarche ERC et les mesures de suivi	14
2.7	Les incidences liées à la déclaration de projet et à l'application de la démarche ERC	25
2.8	Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et règlementaires	32
3	Organisation et déroulement de l'enquête	33
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	33
3.2	Arrêté et avis d'enquête publique	33
3.3	Les permanences en mairie de Lagorce	33
3.4	Le dossier d'enquête publique	33
3.5	Publicité	36
3.6	Dépôt des observations	37
3.7	Incident relevé au cours de l'enquête	37
3.8	Visite de terrain	37
3.9	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre	37
3.10	Relation comptable des observations et bilan	38
4	Les avis des services	38
5	Réponse aux observations et questions émises par le commissaire enquêteur	40
5.1	Réponse détaillée à l'observation de Mme Multner	40
5.2	Organisation du territoire en ALSH	42
5.3	Dispositions mises en place dans le PLU pour répondre à la MRAe	43
5.4	Tableau détaillé des sorties dédiées à la Cistude	44
5.5	Cartographie détaillée des enjeux et du projet	44

5.6	Expliciter le choix du rayon de 5 m et sa suffisance, impact imperméabilisation et construction dans le périmètre du huppier	45
5.7	Calcul détaillé des volumes d'eau nécessaire au projet	45
5.8	Article ULt11	46
5.9	Article ULt13	46
5.10	Composition des haies	47

6 Annexes

1 Préambule

Le commissaire enquêteur mandaté par le Tribunal Administratif de Bordeaux, pour mener l'enquête sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet associé de la SAS Hameau Vert, souhaite en introduction de ce rapport, avertir le lecteur de son contenu et aussi dans le cadre de la mission qui lui est confiée auprès du public, de la recherche systématique d'impartialité dans ses analyses comme dans ses conclusions. Un rapport d'enquête analyse le dossier soumis à l'enquête publique et présenté par le pétitionnaire, éventuellement épaulé sur des sujets pointus du projet par des professionnels experts. Il relate aussi son déroulement et comporte une étude des observations recueillies du public durant l'enquête. Il intègre les avis des services et collectivités consultés, mais aussi de l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE). In fine, les questions du public sont retransmises par le commissaire enquêteur, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, au responsable du projet : celui-ci apporte les réponses aux questions reçues du public via le commissaire enquêteur, sous forme d'un mémoire.

Le commissaire enquêteur s'est attaché à ce que le public dispose d'une information complète et accessible en tout lieu et à toute heure. L'accès numérique à la consultation et au téléchargement de toutes les pièces du dossier d'enquête publique a été rendu possible depuis le site de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Un registre dématérialisé a permis au public d'exprimer ses observations via une adresse électronique, en complément du dossier et registre déposé en mairie de Lagorce et de la CALI, définie comme siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est attaché, également, à recevoir le public qui s'est présenté lors des trois permanences qui se sont tenues dans le respect de l'arrêté intercommunal d'ouverture de l'enquête. Il lui a apporté les réponses disponibles et a transmis, à l'issue de l'enquête, les observations et questions au pétitionnaire sous forme d'un procès-verbal de synthèse. A la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a apporté ses réponses aux questions du public et à celles du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a aussi mission de donner son avis propre « conclusions motivées et avis » en s'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête publique, sur l'analyse des observations du public et les avis des services et collectivités consultés. Il doit justifier cet avis global en suivant strictement les directives législatives et réglementaires et en s'en tenant aux seuls faits scientifiquement vérifiés.

L'avis du commissaire enquêteur ne peut pas être uniquement le résultat d'un simple décompte du nombre d'avis favorables et défavorables au projet recueillis pendant l'enquête, mais doit découler d'une analyse multicritères : l'obligation d'émettre une conclusion motivée sur le projet soumis à enquête doit, toujours, se baser sur l'intérêt général de l'opération envisagée, fondement de l'action publique et non sur les intérêts particuliers, d'une personne ou d'un groupe de personnes, qui pourraient soutenir certaines observations ou requêtes. Il s'agit ainsi d'un avis indépendant, neutre, potentiellement différent du point de vue du maître d'ouvrage ou de celui majoritaire dans le public qui s'est exprimé. Les fondements sur lesquels le commissaire enquêteur motive ses conclusions lui permettent d'émettre un avis pouvant être favorable, favorable avec réserves, ou défavorable, destiné à guider l'autorité décisionnelle.

2 Projet soumis à enquête publique

Les données présentées dans cette partie sont issues des documents composant le dossier d'enquête publique.

2.1 – Objet de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe porte sur le présent projet soumis à évaluation environnementale au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme :

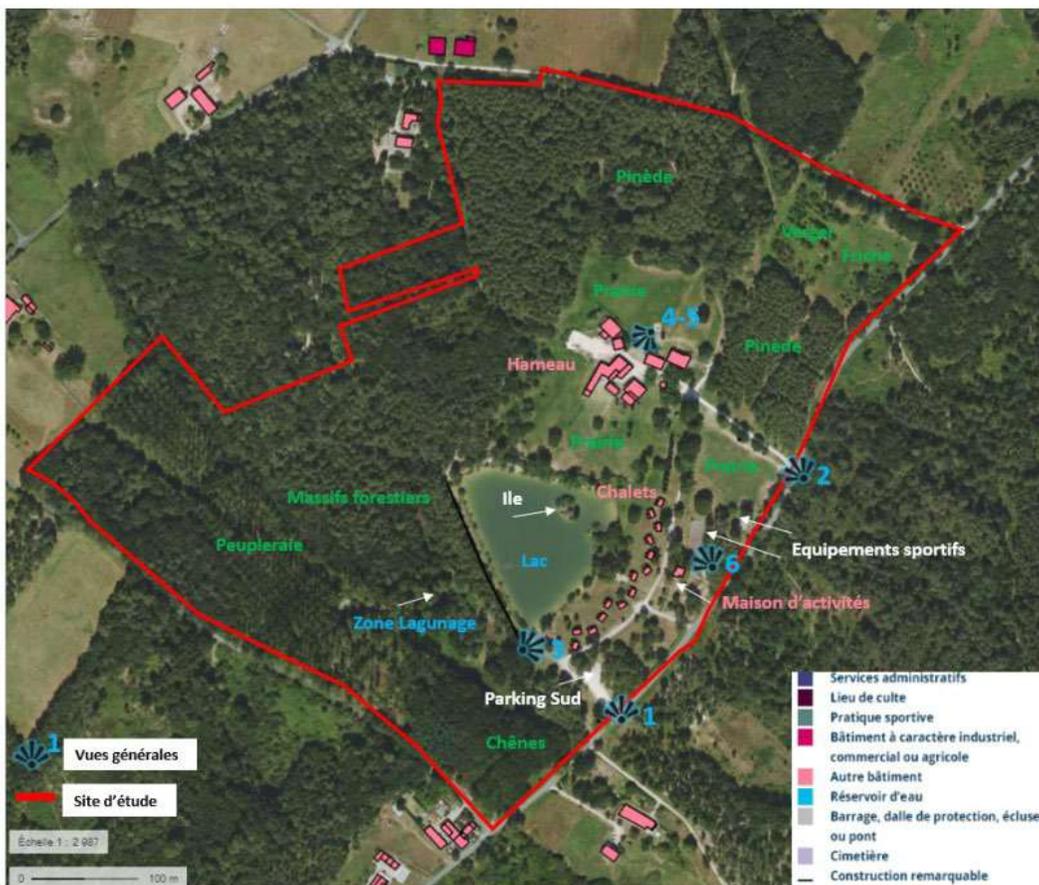
- Le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (33) ; rubriques 39 (opérations d'aménagement) et 44 (équipements sportifs, culturels et de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Lagorce ; articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme.

2.2 – Présentation du site de projet

Le site d'étude se positionne dans un secteur très peu urbanisé composé d'espaces en culture et entouré de massifs forestiers. Jusque dans les années 1980, le site de Maine Pommier est une exploitation agricole en polyculture, entretenant le caractère ouvert et agricole de la clairière. A cette époque, le terrain est acquis par la collectivité (à ce jour propriété de la CALI à la suite de la fusion des communautés de communes de Guîtres, Coutras et Libourne).

Le site du Maine Pommier revêt à partir de cette période une triple fonction : centre de loisirs, hébergements touristiques et accueil des services techniques de la CALI. La reconversion de l'ancienne exploitation agricole par la collectivité s'accompagne de la création du plan d'eau d'agrément existant, par la réalisation d'une digue retenant les ruissellements issus des parties plus élevées de la propriété. Le terrain est planté de boisements de type pinède à la place de vignes présentes sur site, et de type vergers fruitiers au nord. La fonction de centre de loisirs s'appuie sur l'implantation de quatorze maisons en bois au bord de l'étang et d'équipements sportifs. Les services techniques de la CALI occupaient initialement une partie des bâtiments pour le stockage de leurs engins. Les locaux étant devenus inadaptés, ils ont été déplacés sur un autre site. Depuis 2022, le site de Maine Pommier est vacant. C'est pourquoi, la CALI a décidé de céder l'ensemble de la propriété à un porteur de projet privé pour développer le projet d'agro-tourisme « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier.

Le site d'implantation est localisé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce. Le domaine est entouré à l'est par la route départementale D133, au nord par une route communale, à l'ouest par une zone boisée et un ruisseau, et au sud par une zone boisée et quelques habitations situées à environ 100 m (hameau Joseph).



Occupation actuelle du site (notice de présentation de la déclaration de projet, p7)



Photographies représentant l'état existant du site (notice de présentation de la déclaration de projet, p8)

Selon le dossier, ce projet répond au souhait de la Cali, en lien avec la commune de Lagorce, de confier la gestion du site à un opérateur privé qui pourrait l'aménager et l'exploiter sous la forme d'un complexe d'hébergements touristiques préservant le cadre naturel et patrimonial du lieu.

L'emprise de la propriété foncière est d'environ 30 hectares et elle se compose d'un hameau comprenant des maisons à colombages et en torchis (typique du pays Gabaye), d'anciennes granges, de chalets en bois, d'équipements sportifs non entretenus. Le site accueille aussi un lac, des parcelles boisées, un verger représentant des anciennes variétés fruitières du pays Gabaye.

2.3 – Caractéristiques du projet

Le projet vise à développer une activité agro-touristique sur le site en tirant partie de son cadre paysager et environnemental exceptionnel : Maine Pommier est un ancien hameau agricole dont les bâtiments les plus anciens datent du 18^{ème} siècle. Le site accueille ainsi plusieurs bâtiments présentant un intérêt historique ou patrimonial dans une zone couverte de boisements et de landes (voir photographies ci-avant). L'ensemble des bâtiments existants seront conservés et réhabilités pour conserver le caractère patrimonial et historique du site. Le développement des activités touristiques et de loisirs réutilisent les bâtiments et les installations existantes, notamment pour développer des activités de restauration, d'activités culturelles, ludiques et sportives, de coworking et d'hébergement (chambres dans les deux maisons existantes, maisons en bois existantes, quelques emplacements pour des yourtes et des tentes). Les fonctions touristiques s'accompagnent d'une remise en exploitation agricole du site, pour assurer son entretien et pour répondre à une partie des besoins alimentaires des futurs occupants du site mais aussi s'ouvrir aux habitants et à la population par la création d'un circuit court de distribution. Ainsi, le projet prévoit le développement de la permaculture et de l'arboriculture, la création d'un logement de fonction pour un couple d'agriculteur et un bâtiment de stockage et de vente à la ferme.

Le programme du projet prévoit des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs (voir descriptif ci-après p7). Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants (chalets en bois notamment), quelques hébergements supplémentaires (6 maisons en ossature bois près du lac et 4 yourtes), la création et réhabilitation d'équipements (espace détente pour la piscine, ferme pédagogique (3 000 m²), réhabilitation des terrains sportifs, yourtes pour conférence ou ateliers), la création d'un restaurant (environ 100 places), 2 bars extérieurs et l'aménagement des infrastructures (conservation du parking 9 places au sud pour les promeneurs, création d'un parking au nord (125 places) pour les visiteurs, pistes pompiers. Il a vocation à accueillir au maximum 570 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du personnel. Les activités agricoles envisagées sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.

2.4 – Urbanisme incompatible

Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce (23,7 ha). La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement de la zone ne permet toutefois pas la réalisation de l'ensemble des éléments de programme du projet d'agro-tourisme. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD du PLU de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs à maintenir. Cette orientation du PADD se traduit par le classement de Maine Pommier dans une zone urbaine spécialisée destinée aux activités de loisirs (zone UL) par le PLU en vigueur de Lagorce. La réglementation de la zone UL du PLU ne permet donc pas l'aménagement d'hébergements de tourisme, l'installation de commerces et de bureaux, ainsi que la création d'un bar et d'un restaurant. De plus, le site de Maine Pommier fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour ses qualités paysagères et patrimoniales, qui interdit tout changement de destination du bâti existant.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévoit de créer un nouveau secteur de zone nommé « ULt » (création d'une zone ULt de 16,6 ha, voir ci-après p8) réservé à l'accueil d'activités d'hébergement touristique, agricoles, sportives et de loisirs. Elle prévoit également d'instaurer un règlement de zone spécifique et des Orientations d'Aménagement (voir ci-après p9) pour encadrer les travaux à réaliser sur le terrain de l'ancien hameau de Maine Pommier. Plusieurs servitudes d'urbanisme et règles graphiques (4 zones humides à protéger, 9 éléments bâtis d'intérêt patrimonial, 12 arbres d'intérêt écologique et paysager ; p8) sur le site sont également proposées par la mise en compatibilité du PLU. Selon le dossier, l'emprise des constructions (partie artificialisée), infrastructures et cheminement passe de 7 473 m² (avant-projet) à 18 046 m² (projet), ce qui représente un passage de 4,5 % à 10,9 % par rapport à la zone ULt (16,5 ha).

La déclaration de projet s'appuie sur cinq arguments qui motivent le caractère d'intérêt général : 1/Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal 2/ Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural 3/ Créer un milieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public 4/ Participer à l'essor économique du territoire 5/ Un projet fondé sur le respect de la nature.



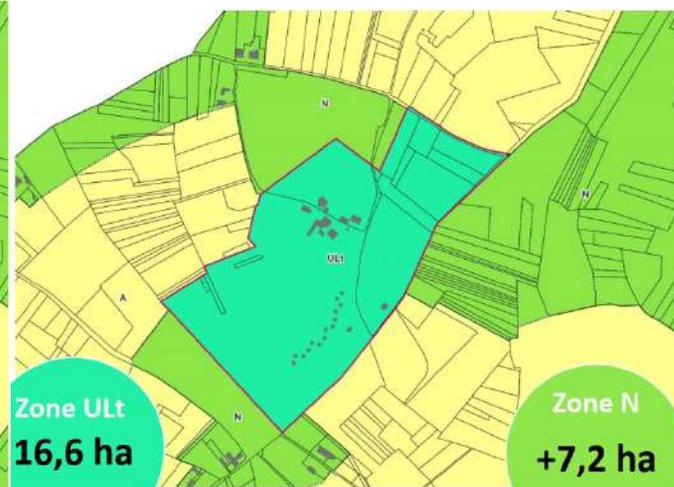
- 1 - Entrée principale réservée aux clients du Hameau et aux visiteurs journaliers
- 2 - Accès piste périmétrale de défense contre les incendies
- 3 - Parc automobile
- 4 - Bâtiment d'accueil pour la réception des clients. Des voiturettes électriques et les vélos seront disponibles à la location
- 5 - Ferme pédagogique avec logement pour les agriculteurs à l'étage
Des casiers seront accessibles 24h/24 et proposeront les produits de la ferme.
- 6 - Verger
- 7 - Enclos des animaux de la ferme.
- 8 - Agriculture Biologique (Permaculture et arboriculture)
- 9 - Coeur du village du Hameau Vert
- 10 - 2 Yourtes hébergements pour des nuits insolites de 7m de diamètre + 2 Yourtes de réception de 10 et 7 mètres de diamètre
- 11 - Plage avec Terrain de volley
- 12 - Piscine naturelle et bains nordiques
- 13 - Bar avec terrasse et vestiaires avec douches.
- 14 - Réhabilitation du Minigolf existant
- 15 - Réaménagement du terrain de tennis en Terrain Multisports (Basket, Handball, football)
- 16 - Réhabilitation de la maison de 70 m2 en salle de jeu et création de terrains de pétanque / molky à proximité
- 17 - 6 maisons Boulon
- 18 - Réhabilitation et mise en conformité de 10 chalets existants

Le programme d'aménagement du Hameau Vert (Cabinet 4A)

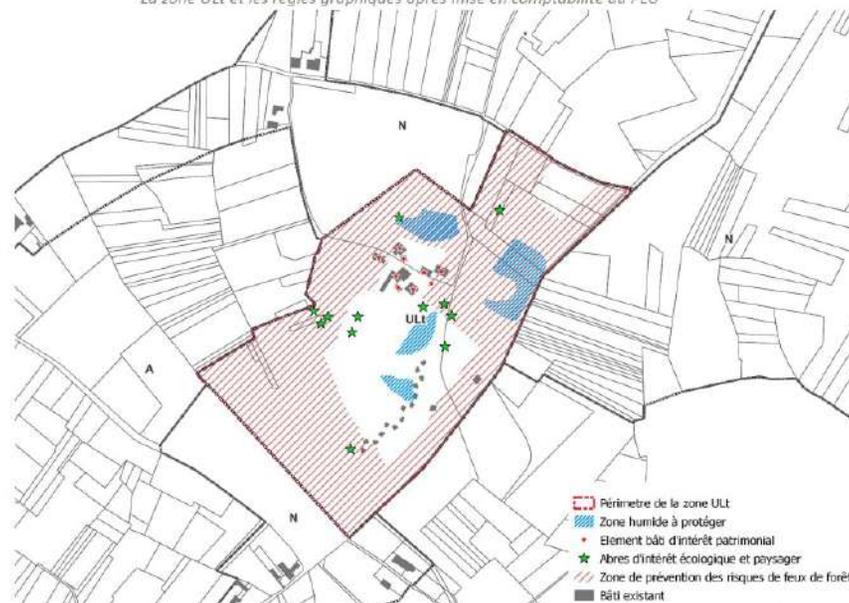
Découpage de la zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce



Découpage de la zone ULt après mise en comptabilité du PLU



La zone ULt et les règles graphiques après mise en comptabilité du PLU



Extraits de la notice de déclaration de projet, p142-143



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

Eléments du contexte à valoriser

- Arbres et massifs boisés à préserver
- Arbres d'intérêt écologique et paysager
- Plan d'eau paysager
- Zone humide à protéger

Accès et fonctionnement viaire

- Voie de circulation interne existante
- Voie de circulation interne à créer
- Voie d'accès pompiers et sortie de véhicules
- Accès secondaire ouvert au public
- Aire de stationnement paysager existante
- Aire de stationnement paysager à créer
- Liaisons piétonnes à aménager

Prévention des risques de feux de forêt

- Accès et voie périmétrale pompiers
- Ouvrage de défense à créer
- Refuges à créer pour les usagers du site
- SAS de croisement pompiers

Eléments de programmation

- Bâti à réhabiliter
- Espace constructible à dominante d'hébergement touristique
- Secteur d'implantation des équipements de sport et de loisirs sans hébergement
- Espace d'accueil du public et de vente à la ferme
- Permoculture
- Système d'assainissement non-collectif à créer

Extraits de l'orientation d'aménagement instaurée sur le site du « Hameau Vert » (Notice de la déclaration de projet, p151-153)

2.5 – Description des enjeux et de la sensibilité du milieu

Les enjeux ont été étudiés dans l'étude d'impact et sont retranscrits ci-dessous. Les niveaux d'enjeu sont repérés suivant cette grille de lecture

	Niveau d'enjeu faible
	Niveau d'enjeu modéré
	Niveau d'enjeu fort

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
MILIEU PHYSIQUE				
Sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> * Altitude du site comprise entre 60mNGF et 90m NGF * Pente moyenne de 6%. Point haut du site au Nord-Est. * Perméabilité des sols médiocre en raison de la dominante limoneuse sableux. * Site d'étude composé en majorité de boisements, puis d'espaces ouverts, semi/ouverts, d'un plan d'eau, d'un Verger et de zones bâties en minorité 	* Prendre en compte le relief du site		
Eaux souterraines / ressource en eau / zones humides	<ul style="list-style-type: none"> * Le site s'inscrit dans la masse d'eau souterraine d'alluvions de l'Isle et de la Dronne. * Présence de suintements d'eau à partir de -0,2m * 4 Zones humides critère pédologique (11 300m²), 5 zones humides critère floristique (11 970m²), dont un secteur cumulant les deux critères sur environ 1800m² * Un territoire alimenté essentiellement à partir des nappes * Pas de problème de disponibilité de la ressource en eau * Pas de captage à proximité du site 	<ul style="list-style-type: none"> * Aménager un projet au regard de la raréfaction de l'accès à l'eau potable sur le secteur * Aménager le projet au regard de la perméabilité des sols pour gérer les eaux pluviales en respectant le cycle naturel des eaux * Aménager le projet en évitant les zones humides présentes sur le site et en assurant leur conservation 		
Eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none"> * Présence d'un plan d'eau artificiel de 1,3ha crée dans les années 80 * Le ruissellement des eaux pluviales est partagé par une ligne de crête : une majorité des eaux se dirige vers le plan d'eau, le reste en direction des fossés de la RD133 ou des fossés de la voie communale au Nord. L'ensemble s'écoule vers le Lary, affluent de la Dronne 	Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, avec des ouvrages superficiels qui respectent le cycle naturel de l'eau, afin de restaurer la qualité des cours d'eau		
Climat	<ul style="list-style-type: none"> * Climat océanique altéré * Hiver doux et été chauds * Les vents les plus fréquents et les plus forts sont de secteur ouest. * A l'échelle du Grand Sud-Ouest, les projections de l'évolution du climat montrent une hausse des températures comprises entre +2°C et 4°C pour la fin du siècle. Il est également attendu une baisse des précipitations ainsi qu'une hausse de certains événements climatiques : canicule, recul des jours froids et du gel, 	<ul style="list-style-type: none"> * Promouvoir un aménagement favorisant des matériaux de courtes distances pour lutter contre les émissions de GES * Prendre en compte les conditions météorologiques et ses évolutions * Participer à l'atténuation du changement climatique 		

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
 Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
PAYSAGE ET MILIEUX NATURELS				
Paysage	<p>*Site d'étude est compris dans le grand paysage « Les franges boisées du Nord » et au sein de l'unité paysagère des marges de la double saintongeaise</p> <p>*Paysage d'entre-deux composé majoritairement de forêts, autres structures arborés, vignes et d'une urbanisation ponctuelle en hameau</p> <p>*Le site se situe à la jonction de quatre paysages : formations boisées (majoritaires), formations ouvertes, formations semi-ouvertes et milieu aquatique</p> <p>* Paysage naturel éloigné à minimum 150m d'une urbanisation limitée répartie en petit hameau</p>	<p>*Concevoir un projet qui respecte les entités paysagères présentes sur le site et aux abords, y compris dans leur diversité</p> <p>*Préserver les vues dégagées dans les formations semi-ouvertes</p> <p>*Valorisation des richesses naturelles patrimoniale et paysagères surtout les espaces boisés</p> <p>*Eviter la propagation des friches</p>		
Milieu Naturel	<p>* Hormis la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne aucun zone d'inventaire et de protection dans l'aire d'étude. Partie ouest du site d'étude appartient à un réservoir de biodiversité. Le Lary constitue des cours d'eau de la trame bleue d'importance régionale. Le massif forestier, de la Double et la Double Saintongeaise dans lequel se trouve le site d'étude, est référencé comme cœur de biodiversité majeur par le SCoT du Libournais.</p> <p>*Environnement rural à dominante sylvicole du massif boisé. 22 habitats naturels : 17 sont de faible enjeu écologique intrinsèque, 4 habitats d'enjeu écologique moyen (futaie de chêne, haies arborescentes, fourrés de Saule roux, prairie humide) et 1 habitat de fort enjeu écologique (lande sèche à Bruyère cendrée). 5 habitats zones humides selon le critère floristique d'environ 1.2ha. Pas de plante patrimoniale sur le site d'étude. 7 espèces végétales invasives sur le site d'étude.</p> <p>*28 espèces de rhopalocères toutes communes – 7 espèces d'odonates toutes communes – 10 chênes montrant traces de Grand Capricorne donc 7 dans l'aire étude immédiate –</p> <p>*Plan d'eau abrite peuplement piscicole habituel – 2 espèces d'amphibien communes</p> <p>*3 espèces de reptiles donc la cistude mais il s'agit d'un juvénile erratique</p> <p>*Cortège avien compte 39 espèces, essentiellement inféodé aux boisements – 2 espèces patrimoniales nicheuses : Chardonneret élégant et le Serin cini</p> <p>*12 mammifères communs dont l'écureuil roux faisant l'objet d'une protection nationale</p> <p>* 6 espèces de chiroptères avec une enjeu moyen (Barbastelle d'Europe) et les autres faible – aucun gîte chiroptère occupé sur site – chênes de futaies et 12 vieux arbres sont potentiellement favorable aux gîtes</p> <p>* Continuités boisées locales ont un intérêt notable. Haies constitutives de corridors écologiques locaux favorables au déplacement et à la chasse des chiroptères. Lisières sont des corridors écologiques locaux favorables aux reptiles et déplacements/chasses des chiroptères. Importance de la futaie de chêne et des vieux arbres comme habitat du grand capricorne et habitat potentiel des chiroptères arboricoles. Habitat probable de reproduction de la Cistude d'Europe sur l'île au centre du plan d'eau.</p>	<p>*Réaliser un projet prenant en compte l'enjeu écologique global en particulier liés aux boisements et aux milieux humides</p> <p>*Eviter la destruction des espèces protégées au regard de leur individu, leurs nids, leurs œufs, leurs habitats de reproduction et de repos</p> <p>*Eviter la destruction des habitats zone humide</p> <p>*Surveiller le développement des plantes invasives</p> <p>*Préserver les fonctionnalités et continuités écologiques existantes</p>		
Patrimoine	<p>* Le site d'étude n'est grevé par aucune servitude relative au patrimoine architectural, urbain et paysager.</p> <p>*Aucune archéologie préventive n'a été prescrite par la DRAC</p>	<p>*Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales des bâtiments existants et des paysages sur le site</p>		

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
 Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
CONTEXTE URBAIN ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE				
Environnement urbain/contexte démographique/Logement	<ul style="list-style-type: none"> * 3 noyaux urbains : Hameau de La Guirande, le bourg de Lagorce et le hameau Montigaud. * Le site d'étude se trouve au Nord-Est de la commune dans un secteur boisé, très peu bâti à proximité relative des différents bourgs et pôles urbains qui sont ceux de Lagorce, La Clotte, Chamadelle et Les Peintures. * En 2019, la commune de Lagorce compte 1667 habitants, le chiffre tend à baisser et la population à vieillir. Lagorce a un taux de chômage de 16,5% qui est supérieur aux taux de chômage de la commune de Coutras et celui de l'intercommunalité du Libournais. Le niveau d'étude moyen est peu élevé, avec une majorité d'habitants ayant au maximum un CAP, BEP ou équivalent. * La part de résidences principales est très élevée sur la commune (environ 87%). Ce parc de logements comporte quasiment exclusivement des maisons (98,3%), 77% des habitants de Lagorce sont propriétaires. 			
Equipements / Economie/Commerce	<ul style="list-style-type: none"> * Lagorce bénéficie d'un faible niveau d'équipements publics mais plusieurs équipements (notamment sportifs) existent dans les communes voisines, et d'un dynamisme commercial faible également. * L'emploi est peu développé à Lagorce au regard du faible nombre de commerces, restaurant créant une « ville dortoir ». * L'activité économique sur le territoire est principalement liée à l'artisanat et aux activités de service. * Le site d'étude accueillait précédemment un centre de loisirs. Sa fermeture a été anticipée par la Cali et des futurs centres de loisirs sont prévus. 	<ul style="list-style-type: none"> * Apporter un complément d'activités sur le territoire de Lagorce pourvoyeur d'emplois et d'aménités complémentaires 		
Activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> * L'activité agricole est caractérisée sur la commune de Lagorce principalement par l'élevage, la sylviculture, et la polyculture, connaît une déprise importante avec une diminution de la SAU et du nombre d'actifs agricoles. * Exploitation agricole du site du Maine Pommier avant 1980. 	<ul style="list-style-type: none"> * Utiliser le potentiel agricole du site pour recréer une activité agricole, créer un dynamisme autour et développer l'offre commerciale pour les habitants de Lagorce 		
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> * Le tourisme est un axe clé du développement de la commune, et plus largement de l'agglomération du Grand Libournais, de La Cali et du département. * La volonté est notamment le développement de l'éco-tourisme, de l'oénotourisme et du tourisme d'itinérance. * Ambition de mettre en avant un éco tourisme, tourisme vert, slow tourisme en faveur de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> * Participer au développement d'un tourisme durable, respectueux des habitants et du cadre environnemental * Réhabiliter le site du Maine Pommier aujourd'hui inoccupé pour profiter des aménagements existants et dans le cadre du respect naturel 		

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
MOBILITES ET DEPLACEMENTS				
Mobilité active/transports en commun/déplacement routiers	<ul style="list-style-type: none"> *Lagorce possède une bonne accessibilité routière RD910 RD17 RD133, l'accès à la métropole bordelaise et à la région est assuré par les autoroutes A89/A10 *Site d'étude non desservi directement par des transports en commun * Environnement rural ne disposant pas d'aménagements sécurisés pour la desserte des modes doux * Présence de chemin ruraux et de randonnée aux alentours du site. *Site d'étude comprend 3 entrées véhicules existants et des poches de stationnements 	<ul style="list-style-type: none"> * Limiter la place de la voiture dans le cadre de l'aménagement du projet * Conserver les chemins de promenade présent sur site *Permettre la liaison au réseau de transport en commun de la CALI *Mettre en place des moyens facilitant les accès décarbonés ou alternatifs au site *Sécuriser les accès au site à partie des voies extérieures 		
ENERGIE, RESEAUX ET DECHETS				
Energie	<ul style="list-style-type: none"> * Energies renouvelables potentielles sur le site sous réserve d'étude in situ : le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, les petites ou micro-éoliennes ponctuellement, la géothermie, la filière bois-énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> *Développer les énergies renouvelables sur le site 		
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> * Pas de raccordement réseau d'assainissement collectif de la commune mais installation in situ: le lagunage. Cette installation doit être mise aux normes et adaptée en fonction du nombre de personnes qui seront présentes sur site *Les eaux pluviales sont gérées directement sur le site via ruissellement dans le lac/fossés au Nord *Le site est raccordé au réseau d'eau potable et réseaux divers de la commune. *Une pression insuffisante dans le réseau d'eau potable qui dessert le site. Poteau incendie non conforme au regard de la pression 	<ul style="list-style-type: none"> * Assurer l'alimentation en eau potable du site au regard des difficultés liées à la pression du réseau existant 		
SANTE HUMAINE / CADRE DE VIE				
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> * Un environnement rural et forestier et une trame viaire circulée limitée qui limite la dégradation potentielle de la qualité de l'air à proximité du site 			
Ilots de Chaleur urbain	<ul style="list-style-type: none"> Pas de phénomène d'ilots de chaleur attendu sur le site au regard de son importante couverture végétale 			
Nuisances sonores/vibratoires/lumineuses/olfactives	<ul style="list-style-type: none"> *Site localisé dans un environnement rural et naturel préservé, ne comportant pas de source majeure de nuisances sonore, vibratoire ou lumineuse *Un émetteur pour la téléphonie mobile est présent 1,5 km du site 			

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES				
Risques naturels	*Exposition au risque retrait gonflement des argiles forts *Pas de risque de mouvement de terrain, ni de séisme, ni de radon ni de risque d'inondation *Exposition forte au risque incendie feu forêt, commune dépourvue de PPRIF.	*Prendre en compte les contraintes techniques induites par les remontées de nappe et le retrait-gonflement des argiles. *Prendre en compte l'enjeu incendie feu forêt et garantir une défendabilité externe et interne du site face à l'incendie		
Risques technologiques	*Aucune usine SEVESO, site BASIAS à proximité *Pas de risque lié au transport de matières dangereuses *La commune de Lagorce est concernée par le risque de rupture de barrage hydroélectrique de Bort les Orgues. Mais au regard du dénivelé entre le site et la vallée, le site d'étude semble peu exposé à un risque de submersion. *Aucun site répertorié dans les bases de données sur la connaissance de la pollution des sols, n'est identifié sur le site d'étude ou à proximité. *Les sols du site, ayant été à dominante agricole et forestière, ne semble donc pas avoir été utilisés par des activités susceptibles d'émettre des pollutions. *Risque de pollution diffuses des nitrates de grandes cultures			

2.6 – Les incidences liées au projet, l'application de la démarche ERC et les mesures de suivi

2.6.1 – En phase travaux

Niveau d'incidence

Très fort
Fort
Moyen
Faible
Très faible
Négligeable/nul

Enjeu / Thème analysé	Incidences potentielles du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation					Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures		Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
			E	R	C	A			Aménageur	Entreprise(s) chantier		
MILIEU PHYSIQUE												
Sous-sol / sol	Terrassements, affouillements et dépôts de terre	Moyen	E	R	C	A	Recherche d'un équilibre entre déblais/ Remblais Déblais pourront être considérés comme des gisements utilisables	Fort	x	X	Coût intégré à l'offre des entreprises.	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le dossier de consultation des entreprises (DCE), et /ou dans la charte chantier propre qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
			E	R	C	A	Aucun sous-sol créé, hébergements légers (yourtes) n'affectant quasiment pas le sol, réutilisation des bâtiments existant	Fort	x			
	Relief	Moyen	E	R	C	A	Parking étudié en fonction du relief, parallèlement aux courbes de niveau	Fort	x			

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Incidences potentielles du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures		Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
			E	R	C	A		Aménageur	Entreprise(s) chantier		
MILIEU PHYSIQUE											
Sous-sol / sol	Le sol en tant que ressource : effet de l'artificialisation des sols		E	R	C	A		X	X		
Eaux superficielles/souterraines/ressource en eau potable	Impacts qualitatifs : pollution de la nappe ou des eaux superficielles suite à un déversement accidentel de produits nocifs, ou autres effluents		E	R	C	A			X	Coût intégré à l'offre des entreprises.	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le dossier de consultation des entreprises (DCE), et /ou dans la charte chantier propre qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
			E	R	C	A		X			
	Consommation en eau potable liée aux chantiers - débit		E	R	C	A		X	X		
Eaux superficielles/souterraines/ressource en eau potable	Consommation en eau potable liée aux chantiers - débit		E	R	C	A		X		5 000 €HT	
	Consommation des eaux souterraines		E	R	C	A				Coût intégré à l'offre des entreprises.	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le dossier de consultation des entreprises (DCE), et /ou dans la charte chantier propre qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
	Epuisement fond de fouilles		E	R	C	A		X	X		
	Dégradation des zones humides ou de leurs fonctionnalités		E	R	C	A		X	X		
			E	R	C	A		X	X		
			E	R	C	A			X	5€HT/ml	

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Incidences potentielles du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures		Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
								Aménageur	Entreprise(s) chantier		
MILIEU NATUREL											
Habitats/ Faune/Flore	Dégradation des habitats (arbres, arbustes, prairies, plan d'eau) par suppression ou pollution		E	R	C	A	Mise en défens d'éléments remarquables faisant l'objet d'une mesure d'évitement et les vieux arbres d'intérêt Mesures habituelles de protection des sols et des eaux (voir mesures eaux souterraines et superficielles ci-dessus)	X	X	1500 €HT	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le DCE. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage) Suivi des mesures par un ingénieur écologue (modalités à définir en phase de réalisation)
			E	R	C	A	Circulation des engins de chantier uniquement sur l'emprise du site impact végétation périphérique nul	X	X		
	Consommation d'habitats d'espèces		E	R	C	A	Absence de coupe des Chênes abritant le Grand Capricorne Absence de coupe d'arbre protégeant les habitats de phase terrestre du crapaud épineux Évitement des milieux favorables Évitement de l'île Nid de rougequeue noir évité Absence coupe d'arbres ayant un intérêt écologique	X		Le coût est intégré dans celui des aménagements	
			E	R	C	A	Mise en défens robuste des habitats (chênes grand capricorne et à chiroptères)	X	x	1500 €HT	
Destruction d'individus			E	R	C	A	Adaptation des travaux aux chiroptères (travaux ne concerneront que les murs intérieurs et les sols, combles préservés, pas d'isolation)	X	x	4000 €HT	Le coût est intégré dans celui des aménagements
			E	R	C	A	Mesures contre la pollution et de gestion des eaux usées/pluviales évoquées ci-dessus évitant toute pollution du plan d'eau Création de gîtes pour les chiroptères	X		Le coût est intégré dans celui des aménagements	
				E	R	C	A	Évitement des divers habitats susceptibles d'abriter des espèces faunistiques comme reptiles, insectes, rhopalocères, orthoptères, odonates, coléoptères, amphibiens, oiseaux chiroptères, Absence totale de défrichement et coupe d'arbre évitant tout impact sur les espèces forestières	X	X	

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
 Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Incidences potentielles du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures		Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
							Aménageur	Entreprise(s) chantier		
RISQUES NATURELS										
Risque incendie feu forêt	Risque de départ de feu lié aux travaux Augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'incendie (interne, provenance de l'extérieur)		E	R	C	A		X	X	Coût intégré à l'offre des entreprises. L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le DCE et/ou ma Charte chantier propre qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)

2.6.2 – En phase exploitation

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
MILIEU PHYSIQUE									
Le relief	Modification de la topographie du site		E	R	C	A		X	Intégré au projet
Sous-sol / sol	Terrassements, affouillements et dépôts de terre		E	R	C	A		X	Intégré au projet
	Le sol en tant que ressource : artificialisation des sols – perte de stockage carbone		E	R	C	A		X	Intégré au projet

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
MILIEU PHYSIQUE							
			E R C A		X	Intégré au projet	
			E R C A		X	Intégré au projet	
Eau et milieux aquatiques	Impact quantitatif : rupture du cycle naturel de l'eau		E R C A		X	Structure alvéolaire SAUL : 98 000 EHT Noue : 1800€HT Régulateur de débit 1500€HT/régulateur	Vérification des principes d'ouvrages par les services de l'état dans le cadre du DLE
			E R C A		X	Intégré au projet	
			E R C A		X	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E R C A		X	Intégré au projet	
	Impact qualitatif : Rejet potentiel de pollutions chroniques ou accidentelles vers le milieu naturel		E R C A		X	Structure alvéolaire SAUL : 65 000 EHT Noue :	Vérification des principes d'ouvrages par les services de l'état dans le cadre du DLE
			E R C A		x	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
			E R C A		x	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
	Assainissement : augmentation des eaux usées sur un système non conformes aux normes réglementaires		E R C A		X	Prix filière : 147 500€HT Entretien : 4750€HT/an Linéaire réseau : 180 000 EHT	Porteur de projet dans le cadre du dossier de permis de construire
	Impact quantitatif : Augmentation de la consommation d'eau potable		E R C A		X	150 €HT/ récupérateur d'eau de pluie	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
			E R C A		X	Intégré au projet	

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi		
MILIEU PHYSIQUE											
			E	R	C	A		Alimentation en eau de la piscine limitée au regard de son caractère naturel (vidange très occasionnelle)	X	Intégré au projet	
			E	R	C	A		Préservation de l'ensemble des zones humides sur le périmètre du projet	X	Intégré au projet	DDTM via le dossier loi sur l'eau
	Dégradation des zones humides ou de leurs fonctionnalités		E	R	C	A		Zone humide présentant les fonctionnalités les plus intéressantes sera préservée de tout accès par une clôture	X	15 €HT/ml	Dossier permis de construire
			E	R	C	A		Zone humide au nord du hameau sera cultivée mais avec des méthodes respectant les sols (permaculture, agriculture bio)	X	Intégré au projet	DDTM via le dossier loi sur l'eau
	Emission de gaz à effet de serre		E	R	C	A		Utilisation de matériaux en bois pour les nouvelles constructions	X	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E	R	C	A		Mise en place d'une navette pour faire le lien avec les transports en communs - Limitation de l'utilisation de la voiture sur site	X	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Climat	Diminution de la capacité de stockage des GES		E	R	C	A		Préservation des zones humides, des espaces naturels et de la végétation du site qui favorisent le stockage du carbone	X	Intégré au projet	Dossier permis de construire
	Adaptation au changement climatique		E	R	C	A		Préservation de la végétation sur site, constituant des îlots de fraîcheur, bâtiments en bois (mieux adaptés aux changements de température), mesures de réduction de l'enjeu incendie	X	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
								feu forêt (développé ci-dessous)			

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
PAYSAGE										
Paysage	Dégradation du paysage et des vues dans le cadre de l'intégration des nouvelles constructions au sein du site		E	R	C	A		x	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E	R	C	A				
			E	R	C	A				
MILIEU NATUREL										
Biodiversité	Destruction d'habitats d'espèces (enjeu fort : lande sèche, enjeu moyen : futaie de chêne, haie arborescente, fourrés de saule roux, prairie humide ; enjeu faible pour les autres habitats)		E	R	C	A		x	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert Suivi des mesures par un ingénieur écologue (modalités à définir en phase de réalisation)
			E	R	C	A				
	Destruction ou perturbation de la flore (plantes des zones humides et vieux arbres d'intérêt)		E	R	C	A		x	Pas de surcoût imputable	
			E	R	C	A				
			E	R	C	A				
Dégradation d'habitats		E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements		
		E	R	C	A					
Pollution pouvant entraîner la dégradation d'un habitat		E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements		

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
MILIEU NATUREL									
	Consommation d'habitats d'espèces		E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A		x	4000€ HT
			E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements
	Destruction d'individus de diverses espèces faunistiques (Impact fort pour la cistude/ le noctule de Leisler moyen pour le Grand Capricorne/la Grenouille verte/oiseaux protégés communs dont le rougequeue noir/ le Chardonneret élégant/ le Serin Cini-faible pour les oiseaux non protégés/ pipistrelle/ la sérotine commune		E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A			
			E	R	C	A		x	
	Dérangement de la faune à cause de l'activité du site pour les habitats de reproduction ou de repos situé à proximité du périmètre du projet		E	R	C	A		x	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A		x	
			E	R	C	A		x	
Fonctionnalités écologiques	Impact sur les fonctionnalités écologiques locales du massif forestier et sur les éléments importants du site		E	R	C	A		x	Intégré au projet

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL							
Patrimoine historique	Destruction potentiel des constructions patrimoniales		E R C A	Préservation du hameau et de son environnement	X	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E R C A	Impact positif par l'entretien et la mise en valeur des constructions patrimoniales et le site patrimonial grâce à la réhabilitation du hameau - la mise en avant d'un éco tourisme centré vers la redécouverte des territoires de l'arrière-pays	x	Intégré au projet	
HABITAT, ENVIRONNEMENT URBAIN, EQUIPEMENTS ET SERVICES, ACTIVITES ECONOMIQUES							
Emploi	Impact positif grâce à la création d'emploi sur le secteur pour la réalisation du projet			Aucune mesure			
Economie	Impact positif car dynamique nouvelle bénéficiant à la commune de Lagorce - nouvelle clientèle						
Equipement	Impact positif grâce à la mise à disposition de nouveaux équipements sur la commune						
Agriculture	Impact positif grâce au retour de l'agriculture sur le site - atelier pédagogique - nouvelle dynamique sur la commune avec la vente des produits						
Tourisme	Impact positif puisque le projet va permettre de pérenniser le site - créer un complexe éco-responsable où la nature est remise au centre du séjour						
PROPRIETE FONCIERE							
Foncier	Acquisition de l'ensemble du site du Maine Pommier, - cheminement déclassé du domaine public			Aucune mesure			

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
CIRCULATIONS et DEPLACEMENTS							
Circulations	Augmentation des flux sur les voies d'accès au site, perturbation du trafic et risque d'accident	Yellow	E R C A	Fonctionnement actuel des modalités de circulation conservé	Green	x	Intégré au projet Dossier de permis de construire
			E R C A	Accès au site à partir des voies publiques (1 entrée/1 sortie) limitant les zones accidentogènes Linéaire important pour l'entrée du parking permettant d'éviter le risque d'embouteillage sur la RD	Yellow		
			E R C A	Mise en place d'une navette pour faire le lien avec les transports en communs permettant de diminuer le flux créé par le projet	Green	x	
Mobilités douces	Augmentation de l'utilisation de la voiture – Carence en termes de mobilités douces	Green	E R C A	Mise en place d'une navette pour faire le lien avec les transports en communs éloignés Cheminements sur site exclusivement piéton, vélo ou voiturette électrique	Green	x	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
ENERGIE, RESEAUX, DECHETS							
Réseaux	Risque de perturbation des réseaux liés à l'augmentation de population sur le site	Red	E R C A	Bâche de stockage d'eau potable permettant de pallier au manque de débit du réseau	Yellow	x	5 000 €HT Dossier permis de construire
			E R C A	Mises en place de mesure dans le cadre de l'exploitation pour réduire la consommation d'eau potable : équipements hydro économes, cuves de récupération des eaux de pluie,	Green	X	Intégré au projet Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Energie	Augmentation du besoin en énergie	Yellow	E R C A	Toutes les mesures permettant de limiter la consommation d'énergie et d'adopter des énergies propres et durables (cf. Climat) Pose de panneaux solaires sur les maisons "Boulon"	Yellow	X	Intégré au projet Dossier permis de construire - mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Déchets	L'exploitation du hameau vert va créer des déchets de type ménagers	Green	E R C A	Mesures en faveur de la réduction et du tri des déchets au sein du site, Valorisation des biodéchets	Yellow	X	Intégré au projet Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
SANTE URBAINE et CADRE DE VIE							
Qualité de l'air	Dégradation de la qualité de l'air liée à la circulation des véhicules de la RD133	Green	E R C A	Ensemble des mesures visant à réduire la part modale de la voiture décrites ci-dessus Maintien des espaces forestiers et des arbres et du lac sur site permettant de participer à l'épuration de l'air et là la fixation de particules fines de poussières	Green	X	Intégré au projet Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Ambiances lumineuses	Nuisance lumineuse du projet sur les riverains et la faune	Green	E R C A	Réflexion en phase réalisation pour un éclairage mesuré, adapté au strict besoin, et respectueux de la biodiversité	Green	X	

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Enjeu / Thème analysé	Impacts potentiels du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures Aménageur	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
VULNERABILITE A DES RISQUES							
Risque incendie feu forêt	Augmentation du risque incendie lié aux activités sur le site Augmentation du nombre de personnes dans une zone à risque)		E R C A Déplacement des activités vulnérables hors de la bande de 50m à partir des boisements Suppression de la réalisation d'un camping au sein de la pinède		x	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E R C A Mesures de prévention du risque de départ d'incendie et indication des mesures à prendre en cas d'incendie		x	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
			E R C A Création d'une piste périmétrale pour l'intervention des pompiers sur le secteur Aménagement des cheminements existants pour croisement des camions de pompiers Aménagement du lac pour tous types de véhicules de défense incendie Lac toujours accessible pour la défense du secteur zones de refuge identifiées pour mise en sécurité des personnes en cas d'incendie		x	Intégré au projet	Dossier permis de construire

2.7 – Les incidences liées à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et l'application de la démarche ERC

Selon le dossier, au final, avec les différentes mesures ERC, à la fois pour la phase travaux et lors de l'exploitation du projet, les impacts sur la faune (Insectes, Amphibiens, Reptiles, Poissons, Oiseaux et Mammifères) sont soit très nuls ou négligeables. Les impacts sont même positifs pour certains chiroptères grâce à la rénovation de certains bâtiments.

IMPACT		
Le milieu physique	<i>Le relief, les sols et sous-sols</i>	Impact limité à négligeable
	<i>eaux souterraines, superficielles et ressource en eau</i>	Impact limité à négligeable
	<i>zones humides</i>	Aucun impact
	<i>climat et adaptation au changement climatique</i>	Impact limité
Les paysages naturels		Impact négligeable
La végétation et la flore	<i>Dégradation de la végétation</i>	Impact très faible à négligeable
	<i>Obligation légale de débroussaillage</i>	Impact nul
La faune	<i>Insectes</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Poissons</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les amphibiens</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les reptiles</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les oiseaux</i>	Impact nul
	<i>Les mammifères</i>	Impact positif à négligeable
Fonctionnement écologique		Impact négligeable
Protections au titre du milieu naturel		Impact nul à négligeable
NATURA 2000		Impact nul
Patrimoine historique et culturel		Impact positif
Contexte urbain, démographique et les équipements	<i>l'emploi</i>	Impact positif
	<i>l'économie</i>	Impact positif
	<i>l'agriculture</i>	Impact positif limité
	<i>Les équipements</i>	Impact positif limité
	<i>Le tourisme</i>	Impact positif
Circulations et les déplacements		Impact limité
Les réseaux et les déchets	<i>Les réseaux</i>	Impact limité
	<i>Les déchets</i>	Impact limité
Les nuisances et pollutions		Impact négligeable
Risque incendie feu forêt		Impact limité



PROJET DE RÉHABILITATION DU HAMEAU ET CRÉATION D'UN COMPLEXE HÔTELIER ECO RESPONSABLE SUR LE SITE DE MAINE POMMIER

Hébergements

- 7 Chambres dans le hameau
- 6 Maisons Boulon
- 2 Yourtes
- 10 Chalets conservés et réhabilités

Réception

- 1 grange de 180 m² pour des Séminaires, Mariages et Célébrations
- 1 grand hall ouvert de 220 m² pour expositions, concerts et marché
- 2 Yourtes (70 et 34 m²)
- 5 salles de meeting room pour des coworking ou des ateliers
- 1 mini club pour accueillir les enfants

Restauration

- 1 Restaurant / bar dans le hameau : 100 places assises
- 1 Stand pour la vente à emporter avec des produits de la ferme
- 1 Bar près de la piscine

Légende

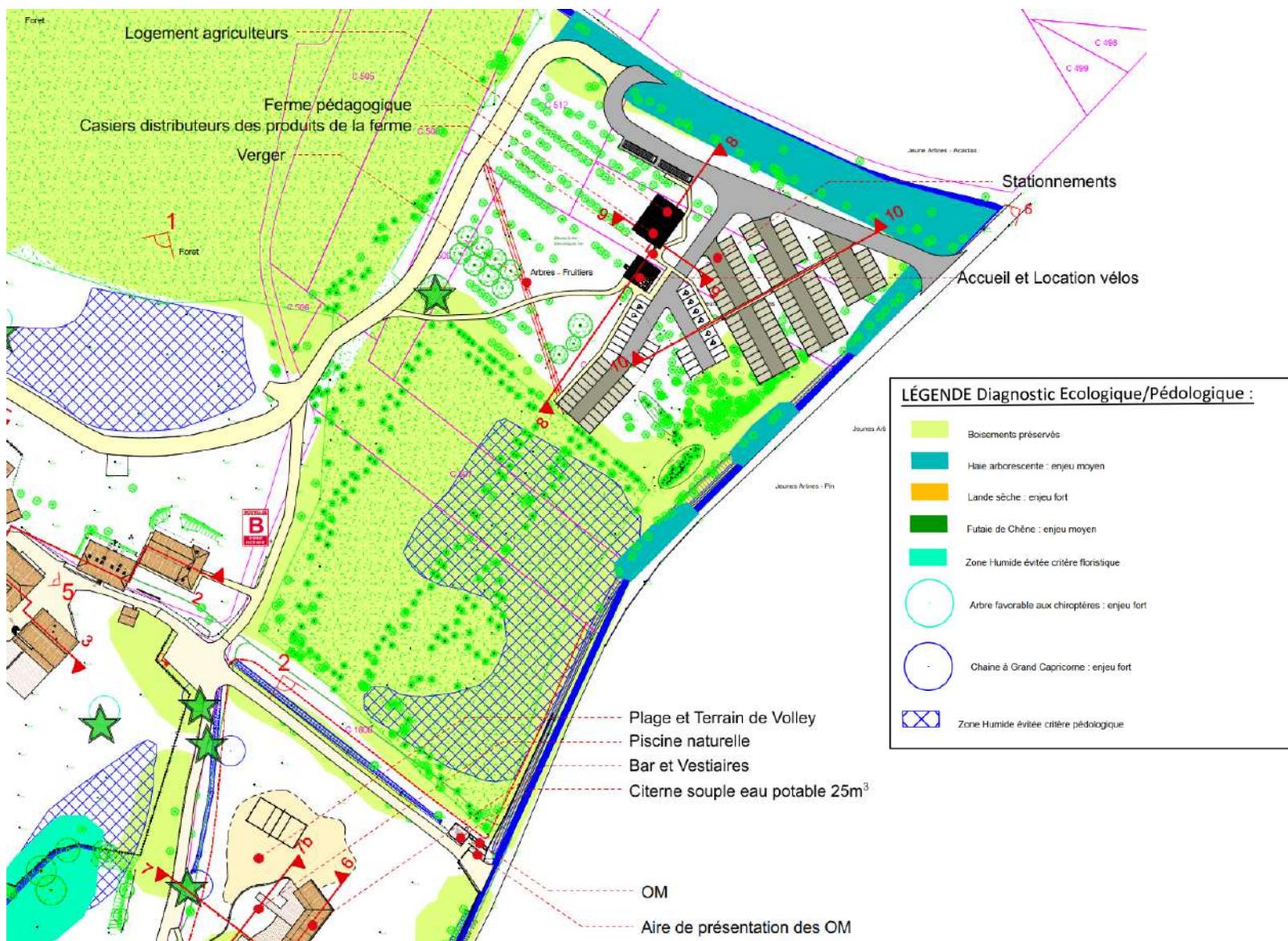
- Unité foncière du projet
- Nouvelles circulations douces
Enrobé clair type Végecol
- Circulation douce existantes
- Parking du Hameau vert - Enrobé
- Parking du Hameau vert - Mélange Terre Pierre
- Zones humides
- Especies boisées
- Toiture - Tuiles
- Toiture - Panneaux sandwich blancs en acier
- Terrasse Bois
- Dallage Pierre
- Arbres remarquables

LÉGENDE Diagnostic Ecologique/Pédologique :

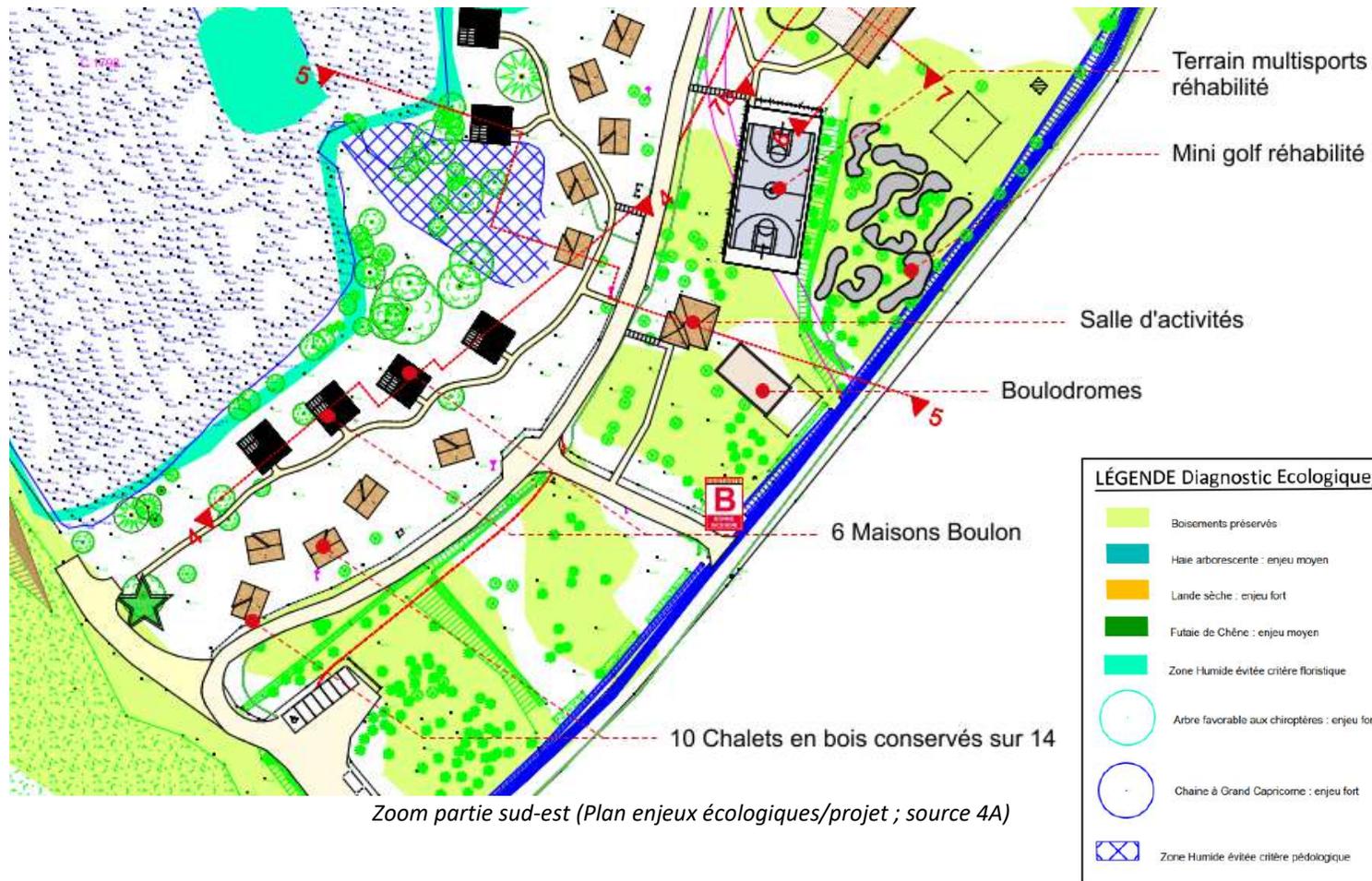
- Boisements préservés
- Haie arborescente : enjeu moyen
- Lande sèche : enjeu fort
- Futaie de Chêne : enjeu moyen
- Zone Humide évitée critère floristique
- Arbre favorable aux chiroptères : enjeu fort
- Chaîne à Grand Capricorne : enjeu fort
- Zone Humide évitée critère pédologique



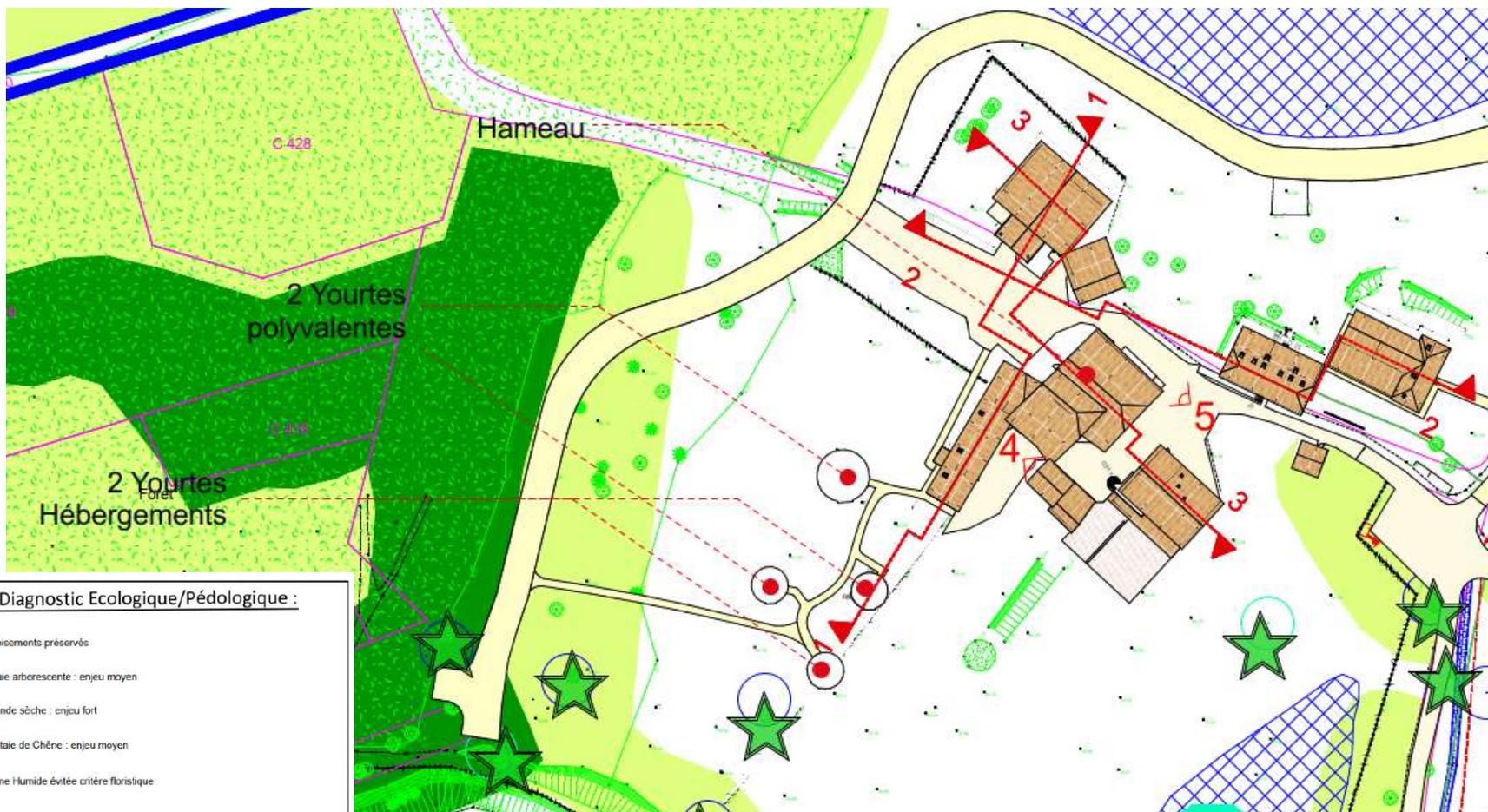
Commune	
LE HA	
MAINE POMMIER	
Maire d'arrondissement	The Hameau Vert 8 Avenue de la République
Maire d'arrondissement	SAS Le Hameau Vert 27 Avenue de la République
Bureau d'études architecturales	INGENIO - Bureau d'Architectes 11 rue de la République
Bureau d'études VSD	INGENIO - Bureau d'Architectes 11 rue de la République
Bureau de Contrôle	EST Consultants 11 rue de la République
Bureau d'études thermique	EST Consultants 11 rue de la République
Plan	PC
Plan	Pla



Zoom partie nord-est (Plan enjeux écologiques/projet ; source 4A)



Zoom partie sud-est (Plan enjeux écologiques/projet ; source 4A)



Zoom partie centre-ouest (Plan enjeux écologiques/projet ; source 4A)

LÉGENDE Diagnostic Ecologique/Pédologique :

- Boisements préservés
- Haie arborescente : enjeu moyen
- Lande sèche : enjeu fort
- Futaie de Chêne : enjeu moyen
- Zone humide évitée critère floristique
- Arbre favorable aux chiroptères : enjeu fort
- Chaîne à Grand Capricorne : enjeu fort
- Zone Humide évitée critère pédologique

2.8 – Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et réglementaires

L'enquête publique conjointe décrite, se situe dans le cadre juridique suivant :

- L'arrêté de prescription de la déclaration de projet en date du 17 mars 2023 ;
- La délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 05 avril 2023 ;
- La délibération tirant le bilan de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 20 septembre 2023 ;
- La décision de M. le Président du tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 20 octobre 2023, désignant Françoise Bazalgette-Moirot, en qualité de commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé ;
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 20 février 2024, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
 - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
 - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

Le déroulement de la présente enquête est conforme à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, à savoir :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15. »

3 – Organisation de l'enquête publique

3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été effectuée conformément à la décision du Tribunal Administratif en date de 20 octobre 2023 (E24000112/33) à partir de la liste des commissaires enquêteurs établie le 22 décembre 2023 en Gironde.

3.2 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) en date du 20 février 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

3.3 - Les permanences en mairie de Lagorce

Lors de chacune des trois permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine différents afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h ;
- Le lundi 18 mars 2024, de 14h à 16h ;
- Le lundi 08 avril 2024, de 14h à 16h.

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de visite durant ses trois permanences.

3.4 - Le dossier d'enquête publique

3.4.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe en version dématérialisée et a été consultable en version papier le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (**32 jours**).

LACALI
L'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ACTUALITES L'AGGLO LA CALI ET VOUS COMPETENCES GRANDS PROJETS

Accueil • Actualités de la Cali • AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE **Urbanisme**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

20 février 2024

Conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

ATTENTION : NOUVELLES DATES D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-111 en date du 20 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et du permis de construire du Hameau Vert, qui se déroulera du 8 mars au 8 avril 2024 inclus, soit pendant une période de 32 jours consécutifs.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E 23000112 / 33 du 20 octobre 2023, a désigné Madame BAZALGETTE-MOIROU Ingénieure géologue urbaniste, comme commissaire-enquêteur et Madame BOURLAND comme Commissaire-enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Lagorce, 11 rue-dit Montgaud, 33230 LAGORCE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit : Lundi au vendredi : 14h-18h ;
- au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, siège de l'enquête, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

Les personnes intéressées pourront, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions sur les registres déposés à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, à l'attention de Madame le Commissaire-enquêteur, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr

Le public pourra formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse reprise ci-après : enquete publique@lacali.fr dans ce cas, noter en objet du courriel «> courrier à l'attention du commissaire-enquêteur pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et pour le permis de construire du Hameau Vert»

Un accès, gratuit, sera mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, 33 avenue de la gare 33870 VAYRES aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions à la **mairie de LAGORCE** aux jours et heures ci-après :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h
- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h
- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Libournais.

[Télécharger le dossier](#)

Gestion des services

3.4.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête publique conjointe a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)



Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie de Lagorce et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de ceux-ci.

3.4.3 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
 - a. Arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
 - b. Arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe
 - c. Délibération fixant les modalités de la concertation pour la déclaration de projet
 - d. Bilan de la concertation
2. Avis PPA + MRAe
 - a. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
 - b. Avis MRAe
 - c. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
3. Sous-dossier de mien en compatibilité
 - a. Notice
 - b. Plan de zonage
 - c. Règlement écrit
 - d. Orientations d'aménagement
4. Sous-dossier PC
 - a. Permis de construire
 - b. Annexes PC (étude d'impact et résumé non technique EI)

3.5 - Publicité

3.5.1 – Mairies et à la CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a été mis en ligne sur les **sites internet de la mairie et de la CALI** aux adresses suivantes : www.lagorce33.fr et www.lacali.fr. Les autres mairies membres de la CALI et dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique ont procédé au même affichage (Bayas, Les Peintures, Guîtres, Coutras et Chamadelle). Cet affichage a été constaté le 22/02/2024 et le 08/04/2024 par Mme Eve-Marie Béal, commissaire de justice à Libourne. La CALI tient à disposition l'ensemble de ces constats.

3.5.2 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique conjointe ainsi qu'en font foi les **insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	22/02/2024 et 14/03/2024
Le Résistant	22/02/2024 et 14/03/2024

3.5.3 – Sur le territoire communal

La commune de Lagorce a procédé à un **affichage en périphérie de la zone d'implantation du projet** au niveau de deux points, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique (constat par un commissaire de justice consultable au siège de la Cali). Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.

3.5.4 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de **l'application citoyenne PanneauPocket** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des événements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet situé au Maine Pommier sur leur commune.

3.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; **la procédure légale a été normalement suivie**. La mairie de Lagorce a également su mettre en place des **moyens complémentaires de publicité**.

3.6 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 06 mars 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse suivante . enquetepublique@lcali.fr

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'heure de fermeture de la mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été déposée sur ce support.

3.7 – Incident relevé au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à relever, l'enquête publique conjointe s'est déroulée dans un climat serein et en toute confidentialité.

3.8 – Visite de terrain

La visite de terrain s'est déroulée le 16 mars avant la première permanence.

3.9 – Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert du dossier et registre

L'enquête publique s'est terminée le 08 avril 2024 à l'heure de fermeture de la mairie de Lagorce. Il en a été de même pour le registre dématérialisé. Les registres d'enquête publique (mairie de Lagorce et CALI) ont été clos par le commissaire enquêteur. Les observations déposées sur le registre électronique, s'il y en avait eu, auraient été envoyées chaque jour au commissaire enquêteur. Les certificats d'affichage ont été envoyés au commissaire enquêteur après la fermeture de l'enquête publique.

Lors d'une réunion, le 12 avril 2024, le commissaire enquêteur a présenté les observations écrites et orales à M. Maufron (responsable du service ADS et de la planification de la CALI). Les registres papiers d'enquête publique, ainsi que l'ensemble des pièces constitutives du dossier d'enquête publique et identifiées dans l'arrêté préfectoral, ont été remis à la CALI.

Le porteur de projet a transmis son mémoire en réponse par mail le 26 avril 2024.

Les pièces suivantes ont été déposées à la CALI :

- Les registres d'enquête clôturés. Ils n'ont pas été complétés avec les observations présentées par voie dématérialisées en raison de leur absence ;
- Le mémoire en réponse du porteur de projet (annexe du rapport d'enquête publique) ;
- Le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis d'enquête publique présentées séparément pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et pour le projet associé pour la SAS le Hameau Vert.

3.10 – Relation comptable des observations et bilan

3.10.1 – Les observations déposées sur les registres papier

Une observation a été déposée dans le registre papier de la mairie de Lagorce (Mme Nathalie Multner). Aucune observation n'a été déposée dans le registre de la CALI.

Requérant	Observations
Mme Nathalie Multner	<ol style="list-style-type: none">1. Rappelle le contexte du site du Maine Pommier et son fonctionnement : site public, accueil des enfants des écoles et des collèges avoisinants, des habitants, des associations locales pour diverses activités et manifestations ;2. Puis, vente de ce site à un intérêt privé ;3. Rejets de divers projets portés par des associations locales ;4. Indique que ce site va être transformé en résidence hôtelière, porté par une société chinoise ;5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange ?9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes ;10. En conclusion, elle s'oppose à ce projet qui est une dépossession du patrimoine local au profit d'une privatisation à destination de touristes aisés.

3.10.2 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Aucune observation n'a été déposée dans le registre dématérialisé.

3.10.3 – Les observations orales

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite lors de ses permanences.

3.10.4 – Les observations envoyées par courrier

Aucune observation n'a été envoyée par courrier à la mairie de Lagorce ou au siège de la CALI.

4 – Les avis des personnes publiques associées/Avis des services

Ces avis ont été émis soit dans le cadre de la réunion d'examen conjoint inhérente à la procédure de la déclaration de projet (DDTM 33, Conseil Départemental 33, PETR du Grand Libournais) soit dans le cadre du projet (SIEPA Nord-Libournais, SDEEG, CRD du Libournais, CCDSA 33) soit les deux (avis de la MRAe, commune de Lagorce).

Organisme	Avis
DDTM Gironde	Avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
Conseil Départemental Gironde	Avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.
PETR du Grand Libournais	Avis favorable sur le projet et le respect du site. Formulation de plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement qui portent sur des termes à clarifier pour éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions.
Commune de Lagorce	Avis favorable sur le projet et la déclaration de projet.
Commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité	Avis défavorable à la réalisation du projet en raison d'un projet non conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation.
CRD du Libournais – AVIS'AU	Avis favorable avec réserve pour la démolition d'un abri en bois au bout du bâtiment 5 en mauvais état et présentant un risque sécuritaire et pour la démolition de 4 chalets près du lac
SDEEG	Indique que l'unité foncière est desservie et déjà raccordée au réseau de distribution publique. Sans réponse du pétitionnaire au sujet d'une éventuelle augmentation de puissance, il est impossible de connaître les incidences du projet sur le réseau de distribution publique d'électricité dans le cas où le pétitionnaire demanderait une augmentation de la puissance souscrite afin de satisfaire d'éventuels nouveaux besoins
SIEPA du Nord-Libournais	Avis favorable concernant la demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Avis favorable pour l'ensemble du projet en ce qui concerne la desserte par les réseaux (pas de nécessité d'extension ou de renforcement).
MRAe	Dans la partie caractérisant l'état initial , elle recommande : 1. D'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai (inventaires écologiques réalisés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023) ; 2. De compléter la synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières. Dans la partie impacts/mesures , elle recommande : 1. De justifier la capacité de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue soit 590 personnes et non sur la base de 152 EH ;

	<ol style="list-style-type: none">2. De prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer la conclusion de l'étude à des incidences résiduelles nulles à négligeables ;3. De prévoir un plan de gestion du site :<ol style="list-style-type: none">a. En cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ;b. En reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation ;c. En détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi ;4. De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ;5. De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ;6. De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ;7. De mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;8. De préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation du projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet présenté et de son impact environnemental. <p>Synthèse des points principaux :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La procédure commune retenue « projet » et « plan » permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté ;2. Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier ;3. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 – Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique

5.1 – Réponse détaillée à l'observation de Mme Nathalie Multner

5.1.1 – Réponse du pétitionnaire

Le projet du Hameau vert propose un tourisme vert basé sur des activités de plein air, favorisant les échanges avec la nature dans un milieu préservé. L'objectif est de réaliser un concept de « village de vacances et ferme » et de développer le tourisme vert sur le territoire aquitain. La genèse du projet est de partir de l'existant en le rénovant pour conserver l'authenticité du hameau. La préservation de l'environnement est au cœur du projet, ce qui a

nécessité de moduler au fil des études environnementales le plan de masse initial. Le projet se veut, pour la vie de ses hôtes, de la réalisation à son exploitation, être un exemple d'auto-suffisance en s'appuyant le plus possible sur les ressources que le potager, verger et l'agriculture peuvent offrir. Il a été nécessaire d'évaluer l'effectif maximal du site pour la sécurité incendie du site et la conception de filières d'assainissement. Il ne représente pas l'objectif d'accueil du hameau vert, qui se veut être un lieu de repos et de tranquillité. La présence sur site de l'effectif public sera évolutive étant donné que certains ne resteront que la journée, le soir ou le week-end.

Le site du Maine Pommier accueillait seulement les enfants du centre de loisirs élémentaire et seulement pendant les vacances scolaires. Le reste du temps, les mercredis, ils étaient regroupés dans un bâtiment municipal à St Denis de Pile qui présentait des signes de vieillissement, des problématiques sonores, et surtout qui devenait trop petit pour faire face au nombre croissant d'enfants à accueillir. En 2020, la Cali a décidé de créer un nouveau site d'accueil aux périscolaires de Guîtres (complémentaire de celui de St Denis de Pile pour les maternelles et les mercredis), pour réunir les fratries par secteur et limiter les temps de déplacement.

Il est décidé de créer 3 nouveaux équipements qui accueilleront les enfants de la maternelle et de l'élémentaire (Lapouyade, Guîtres, Saint Denis de Pile) Cela permettra de :

- disposer d'une offre par secteur plus réduite, diminuant ainsi les temps de transport pour les enfants ;
- réunir les fratries au même endroit ;
- offrir aux enfants des équipements neufs, adaptés aux loisirs et en dehors des écoles qu'ils fréquentent déjà toute l'année.

Les raisons du positionnement des 3 centres : une harmonie entre proximité, équipements culturels et sportifs et espaces extérieurs. Le choix a été mené en concertation avec les maires, en fonction de plusieurs critères :

- l'offre de services ou d'équipements culturels et sportifs (Lapouyade avec sa médiathèque, son auditorium, son skate-park ; Guîtres et St Denis de Pile avec leurs équipements sportifs nombreux et à proximité immédiate des futurs sites, leurs médiathèques) ;
- la proximité d'espaces extérieurs publics et accessibles : les chemins de randonnées dans le massif forestier à Lapouyade, les bords de rivière à Guîtres et St Denis de Pile ; le parc de Bomale ; les espaces naturels ;
- les projets pédagogiques des centres de loisirs prévoiront encore des balades sur l'Isle, des promenades dans les bois, des sorties aux écuries et autres activités connectées à la nature. Cette année encore, les centres de loisirs de St Denis et Guîtres ont participé à un projet qui les a amenés dans les bois du Fieu ;
- Les communes de passage pour les déplacements des familles qui vont travailler vers Libourne, Coutras ou la métropole bordelaise.

Le projet est avant tout une réhabilitation du hameau et de ses équipements anciens. Le projet prévoit des aménagements minimalistes pour le fonctionnement et les circulations sur le site, et une augmentation très réduite des surfaces bâties. A fortiori, l'emprise au sol maximale des constructions prévue dans le PLU mis en compatibilité (fixée à 5%) n'engendrera pas directement l'imperméabilisation de la totalité de la surface correspondante, car le pourcentage a été défini pour laisser une certaine souplesse dans le temps au projet agro-touristique du Hameau Vert. Les nouvelles constructions seront en bois et sur pilotis métallique et béton réduisant l'impact au sol. Les yourtes sont des hébergements légers et n'affectant quasiment pas le sol. Aussi le tableau présentant les surfaces avant/après projet dans l'analyse des impacts sur le sol dans l'étude d'impact (p315), fait référence à l'emprise au sol et non l'imperméabilisation. Typiquement les places de stationnement et cheminement seront en mélange terre pierre et donc non imperméabilisés mais représente des emprises au sol importantes. La voirie principale et les places PMR par contre seront en enrobés et donc imperméabilisés. Une importante surface d'imperméabilisation du site est due à la réalisation de la piste périmétrique. Cette piste « coupe-feu » a pour vocation de protéger le site en cas d'incendie, mais aussi de faciliter l'accès pompier sur tout le secteur à plus grande échelle pour venir protéger

l'ensemble des massifs boisés (indépendamment du projet touristique). Afin de diminuer son impact sur le sol, celle-ci sera recouverte d'un revêtement à liant végétal de type végécol réduisant le bilan carbone de 70 %.

L'architecture, sans ornements, mais de très belles proportions, composées de parties en pierre calcaire taillée et de structure en bois, encadrants des murs en torchis, sont de facture remarquable. Le but principal de la réhabilitation du hameau est de lui redonner vie tout en sauvegardant ce patrimoine rare, conservé dans son ensemble. Pour se faire, une charte chantier est décrite sur la notice PC4 et les Compagnons du Devoir et du Tour de France seront sélectionnés pour la réhabilitation du hameau. La grange ancienne est intéressante pour notre projet par sa structure en bois avec des murs partiellement à pan de bois. Le volume est beau mais son état est très dégradé. Sa valeur patrimoniale est importante et il conviendrait de le remettre en état, en recomposant et complétant les murs à pan de bois car les torchis ont disparu. Une séparation en bois, séparant les animaux du hall central, devrait être conservée car elle raconte l'histoire du lieu et une salle de réception sera repensée à l'intérieur du bâtiment.

L'activité agricole envisagée sur le site a d'abord vocation à répondre aux besoins alimentaires des personnes présentes sur site. Le surplus pourra être mis à disposition en vente directe ou dans des casiers automatiques.

5.1.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées sont satisfaisantes (claires et détaillées).

5.2 – Organisation du territoire en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier

5.2.1 – Réponse du pétitionnaire

La CALI n'a pas d'élément à ajouter par rapport à ce qui est repris dans le cadre de l'étude d'impact et l'analyse de l'état actuel du site et de son environnement p184-185 et rapporté ci-dessous. Dans le cadre de sa compétence Enfance, La Cali aménage avec l'appui des communes les accueils de loisirs périscolaires (mercredi) et extrascolaires (vacances scolaires). Le territoire de La Cali comprend 20 centres de loisirs présents sur 16 des 45 communes. La Cali s'est engagée dans un PEDT (Projet éducatif territorial) permettant aux acteurs de l'éducation de coordonner leurs actions pour répondre aux besoins, aspirations et rythme des enfants. La commune de Lagorce accueillait au sein du Maine Pommier un centre de loisir. Il fonctionnait uniquement pendant les vacances scolaires pour les enfants de plus de 6 ans. Pendant les petites vacances, le site pouvait accueillir 84 enfants au maximum, et 120 pendant les vacances estivales. Le dernier accueil au sein du Maine Pommier date des vacances de printemps 2022. Il a été décidé d'arrêter l'exploitation du site en centre de loisir par La CALI au regard de différentes faiblesses :

- Structure éloignée des concentrations urbaines et des zones de déplacements domicile-travail engendrant des trajets importants pour les enfants ;
- Patrimoine ancien à préserver (torchis en particulier) et des locaux dispersés, peu adaptés à la gestion d'un centre de loisirs ;
- Un éloignement important des équipements sportifs, culturels et de loisirs.

L'accueil des enfants à l'échelle de 13 communes du secteur nord-ouest de la CALI est réparti de la façon suivante :

- Pour les enfants de 3 à 6 ans : à l'année à Saint Denis de Pile ;
- Pour les enfants de plus de 6 ans : accueil tous les mercredis à Saint Denis de Pile ;
- Pour tous les enfants : Saint Denis de Pile et Guîtres.

Depuis ces points d'accueil les enfants sont transportés vers leur centre de loisirs en bus. Suite à l'arrêt du centre de loisir en 2022, le fonctionnement sur le secteur nord-ouest reste le même mais celui-ci a été intensifié :

- Saint Denis de Pile accueille désormais les enfants pendant les vacances scolaires ;
- Guîtres : le lieu d'accueil est devenu un véritable centre de loisir autonome pour éviter que de trop nombreux enfants de différentes écoles se croisent. Ce site permet d'accueillir 32 enfants de maternelle et élémentaire.

Cette nouvelle organisation permet de réduire les déplacements en bus, de permettre l'accès à de nouveaux équipements : bibliothèques, salles couvertes de sport, terrain multi sports, terrain de badminton, tout en conservant une proximité des espaces naturels en sortie de bourg. Le schéma d'organisation des centres de loisirs prévoit de créer 3 nouveaux centres de loisir afin de conserver une offre d'accueil à proximité de leur domicile, d'avoir accès à des locaux adaptés, de mutualiser les services créant des économies d'échelle importante :

- Saint Denis de Pile : 140 places. Centralité la plus importante au nord-ouest de Libourne et desservant 60% du secteur ;
- Lapouyade : 32 places. Axe de passage au Nord de la CALI et présentant de nombreux équipements et services de loisirs ;
- Guîtres : 50 places. Centralité secondaire offrant des services et équipements de loisir et desservant les familles du Nord de la Cali.

5.2.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les explications fournies répondent clairement au questionnement.

5.3 – Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe :

- **Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques ;**
- **Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;**
- **Définition des indicateurs de suivi.**

5.3.1 – Réponse du pétitionnaire

Comme indiqué dans les réponses adressées à la MRAe, La CALI va mettre à jour les cartographies du PLU mis en comptabilité afin d'intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées pour le projet du Hameau Vert. Cette intégration ne viendra pas modifier les autres pièces du dossier étant donné que le projet préserve déjà ces zones humides et qu'aucun élément de projet ne vient les impacter. Un plan de gestion du site du Hameau vert sera effectivement élaboré, par l'écologue, avant le début des travaux. Il sera basé sur les enjeux et sensibilités mis en évidence par le diagnostic présenté dans l'étude d'impact ; Il reprendra les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues, et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants. Le plan de gestion comportera notamment deux volets qui détailleront les modalités de réalisation de l'accompagnement écologique :

- des travaux (phasage, adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rougequeue noir et pour les chiroptères, ...) ;
- de la phase d'exploitation (suivi, objectifs de gestion écologique).

Ces mesures seront scrupuleusement suivies par le gestionnaire du site, et pourront servir de base à des activités de sensibilisation auprès des futurs visiteurs. Le PLU mis en compatibilité sera complété avec des indicateurs de suivi qui permettra d'assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site (surfaces bâties, surfaces imperméabilisées) et

l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site (nombre d'arbres protégées, surfaces des zones humides existantes, coefficient de pleine terre, etc.).

5.3.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les éléments apportés dans cette réponse devront faire l'objet de l'actualisation de l'étude d'impact du projet et de l'ensemble des pièces constituant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

5.4 – Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude

5.4.1 – Réponse du pétitionnaire

L'étude d'impact reprend p139 à 142 l'étude de la cistude sur le site. Le tableau ci-dessous reprend chaque intervention réalisée uniquement pour l'étude de la cistude. Des visites sur site ont été réalisées sur les 15 premiers jours de juin, le matin, pour rechercher la présence de la Cistude. Ces visites ont également été consacrées à la recherche de pontes, et notamment de pontes prédattées. Les visites se sont poursuivies en juillet, août et septembre. Elles se sont surtout concentrées sur la recherche des pontes, même si une inspection des bords du plan d'eau était effectuée au préalable (en été, les individus sont très peu visibles).

Date	2 juin	8 juin	15 juin	4 juillet	11 juillet	20 juillet	25 juillet	2 août	8 août	21 août	7 sept	18 sept	28 sept
Conditions météo	Soleil 23°C	Couvert 25°C	Soleil 22°C	Couvert 22°C	Soleil 24°C	Soleil 21°C	Couvert 20°C	Couvert 21°C	Soleil 24°C	Soleil 28°C	Soleil 30°C	Soleil 22°C	Soleil 25°C

Lors des visites de juin à fin septembre 2023, aucun individu n'a été contacté lors des investigations (ce qui est normal pour les adultes qui ne sont quasiment plus visibles à partir de juillet), aucune ponte n'a été trouvée et plus largement aucune trace de présence de l'espèce.

5.4.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet d'actualiser les évaluations environnementales du projet et de la déclaration de projet, ainsi que plus largement par l'ensemble des dates de sorties pour les inventaires écologiques.

5.5 – Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC

5.5.1 – Réponse du pétitionnaire

Il est mis à disposition un plan reprenant les enjeux écologiques sur l'état existant et un autre avec le plan projet mettant en avant les évitements réalisés par le projet des enjeux écologiques.

5.5.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Cette cartographie permet de comprendre de façon détaillée comment le projet prend en compte les enjeux écologiques et s'y adapte et permet effectivement au public de visualiser les niveaux d'impact résiduels après application de la démarche ERC. Sa présence sera très utile dans les documents d'évaluation environnementale.

5.6 – Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du houppier ?

5.6.1 – Réponse du pétitionnaire

La mise en compatibilité prévoit l'instauration d'un rayon de 5m pour assurer la protection du système racinaire des arbres d'intérêt écologique et paysager, et ménageant une distance minimale pour les affouillements du sol pouvant affecter leur pérennité. L'objectif est ainsi d'éviter des travaux sur les sols en place dans un périmètre immédiat des arbres et ainsi éloigner les aménagements de type cheminement ou passage de réseaux qui abimeraient le système racinaire des arbres. Cette technique reste cependant minimaliste et approximative et la définition de la bonne largeur de rayon dépend principalement d'une part, du terrain où poussent les racines et, d'autre part, de l'essence de l'arbre. Toutefois, la règle apparaît suffisante pour protéger les racines principales, nécessaires au bon développement des arbres. Pour mémoire, aucune construction n'a vocation à être implantée à proximité de ces arbres. En effet, l'OAP qui fixe les zones d'implantation préférentielle, ne prévoit pas d'éléments de programme à proximité de ces derniers (à l'exception d'un seul). Cet arbre est localisé dans l'espace prévu pour accueillir des éléments de programme à dominante d'hébergement touristique. Toutefois, il n'est pas prévu de réaliser un quelconque aménagement à proximité de cet arbre, pouvant affecter ses racines et son houppier.

5.6.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Les réponses apportées permettent de comprendre qu'effectivement peu de risque subsiste pour la conservation des arbres identifiés dans le site de projet.

5.7 – Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bache prévue sur le site ?

5.7.1 – Réponse du pétitionnaire

Le calcul de volume de la bache a été donné à titre indicatif, à la suite d'entretiens avec le chef de secteur AGUR, délégataire eau et assainissement collectif pour le syndicat. Il avait été alors proposé d'installer une citerne souple d'eau potable de 25m³/25000L sur l'ancien réseau AEP. Les dimensions exactes de la citerne seront calculées par un bureau d'étude spécialisé dans le cadre des études opérationnelles de mise en œuvre du permis de construire. Pour rappel, le diagnostic n'a pas montré de problématique de ressource en eau mais une insuffisance du réseau au regard de son débit. Concernant les besoins en eau, ils seront liés aux besoins domestiques, à l'espace bien-être et à la consommation de la ferme (qui sera supplée par la mise en place de récupérateur d'eau de pluie). Il n'y aura pas de jeux d'eau pour les enfants. De manière générale, des mesures d'économies de l'eau seront prises dans le cadre de la charte du hameau réduisant la pression sur le réseau. Pour la piscine naturelle, elle ne nécessite pas les mêmes besoins en eau qu'une piscine traditionnelle, elle devra être remplie qu'une seule fois avant l'ouverture du site et ne nécessite pas de vidange.

5.7.2 – Réponse du commissaire enquêteur

La consultation d'un bureau d'études spécialisé lors de la mise en œuvre du permis de construire, ainsi que les mesures mises en place pour les économies d'eau sont satisfaisantes. Néanmoins, les volumes en eau pour les activités agricoles doivent être précisés afin d'adapter les systèmes de récupération d'eau de pluie aux besoins agricoles. Par ailleurs, des études agronomiques pour la caractérisation du potentiel agronomique, de la réserve utile en eau, des éléments à apporter à la terre, etc., semblent un prérequis en vue d'adapter les productions agricoles aux caractéristiques du sol.

5.8 - L'article ULt 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?

5.8.1 – Réponse du pétitionnaire

Il est proposé de rédiger le paragraphe sur les nouvelles constructions et installations de l'article ULt 11 comme tel :

« Les nouvelles constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles : proportion façade/toiture, alignement des ouvertures, soulignement des étages, toitures en pente et couvertes de tuile canal, etc.

Couleurs/polychromie des nouvelles constructions et installations : Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Couverture des nouvelles constructions et installations : La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées. La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées. Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Toiture des nouvelles constructions et installations : La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.

Caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et installations : La réalisation de pastiches architecturaux est interdite. Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement. Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion ».

5.8.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaitait au travers de cette question s'assurer que les caractéristiques du patrimoine architectural existant seraient bien prises en compte par les différents éléments programmatiques du projet. Cette rédaction ne semble y répondre.

5.9 – L'article ULt 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur

5.9.1 – Réponse du pétitionnaire

Pour rappel, le règlement impose que l'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain. La règle de compensation sera précisée par la mention suivante : « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé. La compensation devra être réalisée à proximité des arbres concernés. Chaque arbre devra être remplacé par une essence équivalente. »

Le projet est situé dans un espace de nature comprenant des espaces forestiers conséquents. Les arbres déjà présents sur le site participent déjà à la régulation de la température. Le site et son contexte forestier ne sont pas susceptibles de produire des îlots de chaleur, mais plutôt des zones d'inconfort liées en partie au choix de matériaux présentant un albedo très faible. Le choix a été fait d'imposer 1 arbre pour 4 places au niveau du parking au regard de la densité déjà importante d'arbres sur le site afin de ne pas surdimensionner l'aire de stationnement nécessaire à l'accueil sécurisé du public. Le parking sera réalisé à partir d'un mélange terre / pierre, il présentera donc des qualités d'usage (confort thermique) et paysagère.

La solution d'infiltration des eaux de ruissellement n'a pas pu être retenue malgré une perméabilité correcte des sols. En effet une nappe souterraine pouvant être à une profondeur très faible a été constatée à cet endroit, or il est admis que pour que l'infiltration soit efficace, une certaine hauteur de terre ne soit pas saturée en eau au droit des ouvrages. Pour cette raison, il a été fait le choix d'un rejet des eaux au fossé, dans le respect du cycle actuel. Les eaux seront donc recueillies dans des canalisations ou des noues de faible profondeur, et dirigées vers des structures de stockage souterraines type SAUL et vers une noue. Elles seront ensuite évacuées à débit limité, vers les fossés qui longent la voie communale. Afin de favoriser les pertes au fil de l'eau, par évapotranspiration ou par infiltration lorsque le niveau de la nappe baisse, il est prévu :

- de ne pas imperméabiliser les noues de transport de faible profondeur
- de limiter l'imperméabilisation des zones de stationnement, en utilisant un mélange terre-pierres

Les ouvrages de stockage avant le rejet au fossé devront, en revanche, être imperméabilisés, afin d'éviter de drainer la nappe.

5.9.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les évolutions proposées pour la compensation d'arbres abattus est satisfaisante. Pour le parking, le choix de la densité des arbres s'est basé sur une sobriété d'occupation des sols au regard de la présence du végétal sur le site et intégrant des matériaux présentant une certaine porosité. L'explication de la gestion des eaux pluviales au regard d'une potentielle nappe superficielle permet de comprendre les choix opérés dans le projet d'aménagement.

5.10 – Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique

5.10.1 – Réponse du pétitionnaire

Le règlement écrit de la zone pourra être complété avec la mention suivante : « Toute plantation doit être composée d'essences locales adaptées au milieu et au paysage ». Le porteur de projet s'engage aussi dans le cadre de la réalisation et l'exploitation du site à ne planter que des essences locales.

5.10.2 – Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime satisfaisant l'ajout de la phrase proposée.

A Bordeaux, le 07 mai 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



6 – Annexes

Annexe 1 – Arrêté intercommunal de la CALI en date du 20 février 2024 d'ouverture d'enquête publique

Annexe 2 – Parution dans les journaux

Annexe 3 – Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique

Annexe 4 – Procès-verbal des observations

Annexe 5 – Mémoire en réponse du pétitionnaire



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Publié le

Reçu en préfecture le 20/02/2024

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

ID : 033-200070092-20240220-2024LAGORCE-AR

ARRETE N° 2024 - 111

PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE AU PROJET DU HAMEAU VERT SUR LE SITE DU MAINE POMMIER POUR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Président de la Communauté d'agglomération du libournais,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54, L.153-55 et L.153-57, R 153-20 et R 153-21 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ainsi que R.123-11 et suivants

Vu la délibération d'approbation du PLU de la commune de Lagorce en date du 25 janvier 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2019.10.212 du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lagorce ;

Vu l'arrêté n°2023-236 du Président du conseil communautaire en date du 17 mars 2023 prescrivant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce;

Vu la délibération n°203.04.045 du conseil communautaire en date du 5 avril 2023 fixant les objectifs et les modalités de la concertation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce;

Vu la délibération de la Cali n° 2023.09.244 tirant le bilan de la concertation de la déclaration de projet pour la création d'un projet touristique sur le Site du Maine Pommier à Lagorce.

Vu la décision n° E23000112 / 33 en date du 20 octobre 2023, de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Madame BOURLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

VU l'avis de l'autorité environnementale n°MRAe 2024APNA6 (dossier P-2023-14904) du 15 janvier 2024 ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu de décaler dans le temps les dates d'enquête publique prévues initialement dans l'arrêté n° 2024-072 en date du 31 janvier 2024, pour un motif lié à l'organisation matérielle de l'enquête publique,

ARRETE :

ARTICLE 1 - Objet et dates de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique conjointe du Vendredi 8 mars 2024 à 14 heures au Lundi 8 avril 2024 à 18 heures soit pendant 32 jours consécutifs, portant sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et sur le Projet associé de la SAS HAMEAU VERT déclaré d'intérêt général.

Ce projet apporterait une amélioration de :

- L'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- L'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de la CALI par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- L'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier

A la suite de l'approbation de la mise en comptabilité du PLU de la commune de LAGORCE par le conseil communautaire de la CALI, le projet de la SAS HAMEAU VERT devrait faire l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

ARTICLE 2 - Désignation du commissaire enquêteur

Conformément à la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Madame Monique BOURLAND est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

Les pièces administratives :

- Les documents propres à l'enquête publique
- Les actes liés à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et précédant l'enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- L'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale

Le projet de mise en comptabilité du PLU de la Commune de Lagorce :

- Notice de présentation
- Plan de zonage, Règlement écrit

Le projet de permis de construire du Hameau vert :

- Dossier de permis de construire

ARTICLE 4 – Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations, écrites et orales, ainsi que ses propositions et contre-propositions lors de permanences qui se dérouleront :

A la mairie de Lagorce
11 lieu-dit Montigaud
33230 LAGORCE

aux jours et horaires suivants :

- Samedi 16 mars 2024 - De 9h à 12h

- Lundi 18 mars 2024 - De 14h à 16h
- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

ARTICLE 5 - Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : www.lacali.fr
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les lieux cités ci-dessous aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.
 - au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais 33 avenue de la gare 33.870 VAYRES
 - A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- En version papier dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public
 - Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
 - A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

ARTICLE 6 – Modalités de participation

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lacali.fr.
- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Ces registres seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public :
 - Siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
 - A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi), à :
 - Madame le Commissaire Enquêteur
 - Service Urbanisme
 - Communauté d'Agglomération du Libournais
 - 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE
- Lors des permanences du commissaire enquêteur

ARTICLE 7 - Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont transmis sans délai au commissaire enquêteur qui les clôturera.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, l'autorité compétente pour élaborer le PLU et lui communique ses observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. L'autorité compétente dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

La copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais

ARTICLE 9 - Décision adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Lagorce et du Permis de Construire du Hameau Vert éventuellement modifié au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur donne lieu à une décision d'approbation par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

ARTICLE 10 :

L'arrêté n° 2024-072 du Président de la communauté d'agglomération du Libournais en date du 31 janvier 2024 est abrogé.

ARTICLE 11 - Mesures de publicité

Un avis contenant les indications sur le déroulement de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête publique sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- A la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montigaud, 33230 LAGORCE
- Aux mairies de Guîtres, Bayas, Les Peintures, Chamadelle et Coutras, limitrophes de la commune de Lagorce

Cet avis sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : www.lacali.fr.

Enfin, la publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, d'un affichage sur le terrain d'assiette du projet de la SAS HAMEAU VERT à un endroit visible depuis une voie publique,

ARTICLE 12 - Notification du présent arrêté

Copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Madame le Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Maire de Lagorce

A Libourne, le **20 FEV. 2024**

Monsieur Philippe BUISSON
Président de La Cali



Destinataires:

Monsieur le Préfet de la Gironde
Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
Madame le Commissaire Enquêteur
Monsieur le Maire de Lagorce

ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE ET LA DORDOGNE

Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de LAGORCE et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

Attention : nouvelles dates d'enquête publique

Par arrêté n°2024-111, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et de permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier.

A cet effet, **Madame Françoise BAZALGETTE**, ingénieure géologue urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Lagorce du **8 mars au 8 avril 2024**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

* A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

* A la Mairie de Lagorce :

- Du Lundi au Vendredi de 14h à 18h,

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Lagorce :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h

- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h

- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

SARL FINANSIMMO

Société à Responsabilité Limitée

au capital de 160.800 €

21, rue de la République
33220 SAINTE FOY LA GRANDE
RCS LIBOURNE 537 422 487

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 décembre 2023, la collectivité des associés a décidé de transférer le siège social qui est désormais fixé 21 rue de la République 33220 SAINTE FOY LA GRANDE, et a constaté la démission de ses fonctions de gérant de M. Michel ROUAU à compter du 31 décembre 2023, laissant comme seuls gérants Mme Marie ROUAU et M. Quentin CHIQUET FERCHAUD.

La gérance

J D MDB

SARL au capital de 330 000€

Siège social :

28 rue Marcel Delattre
33140 Villenave d'Ornon
R.C.S BORDEAUX 449 890 227

Par AGE du 2 Janvier 2024, les associés ont décidé à compter de ce jour de transférer le siège social au 7 TER chemin du Treytin 33850 à Léognan. Immatriculation au RCS DE Bordeaux.

ASHLER & MANSON

Société à Responsabilité Limitée
au capital de 170.424 €uros

Siège Social : BORDEAUX
(33000), 2 allée d'Orléans
444 706 329 R.C.S. BORDEAUX

Par décision de l'Associée unique en date du 15 février 2024, Madame Hanna LABRET a été révoquée de son mandat de Co Gérant à compter du 15 février 2024 à minuit.

Mention sera faite au RCS de Bordeaux.
Pour avis

LA TOQUE CUIVREE SAINT REMI SARL au capital de 5 000 €

Siège social : 35 RUE SAINT REMI
33000 BORDEAUX
RCS de BORDEAUX n°837 659 739

AVIS DE MODIFICATION

En date du 28/12/2023, l'associé unique a décidé à compter du 28/12/2023 de :

- Modifier la dénomination sociale de la société anciennement LA TOQUE CUIVREE SAINT REMI qui devient LA TOQUE CUIVREE BORDEAUX SAINT JEAN et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts.

- Transférer le siège social de la société au 32, rue Charles Domercq, 33800 BORDEAUX et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Modification au RCS de BORDEAUX

SAS 5000

En liquidation au capital de 5 000 €

Siège social : 14, impasse Lou Haou, 14, impasse Lou Haou
33610 CESTAS
RCS BORDEAUX 902 644 061

AVIS DE CLÔTURE

L'assemblée d'associés du 31/01/2024 a approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur de son mandat, lui a donné quitus de sa gestion et a constaté la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/01/2024.

Les comptes de la liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce BORDEAUX.

COURREGES Olivier

SARL FINANSIMMO

Société à Responsabilité Limitée

au capital de 160.800 €

31, rue Louis Pasteur
33220 SAINTE FOY LA GRANDE
RCS LIBOURNE 537 422 487

PUBLICATION LEGALE

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 décembre 2023, la collectivité des associés a décidé et réalisé une augmentation du capital social de 40.800 euros par apport en numéraire ; ce qui entraîne la publication des mentions suivantes :

ANCIENNE MENTION : Capital social : 120.000 €

NOUVELLE MENTION : Capital social : 160.800 €

La Gérance

CATERING 1

SARL au capital

de 51 400 euros,

4, Rue des Ayres

33000 BORDEAUX,

822 533 105 RCS Bordeaux

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, le 15/12/2023, la dissolution anticipée de la société, à compter du 15/12/2023, désigné en qualité de liquidateur M TELERA Romain demeurant 123, Rue Billaudel, 33800 Bordeaux et fixé le siège de liquidation et l'adresse de correspondance chez le liquidateur.

Mention en sera faite au RCS de Bordeaux.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 14/02/2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

FORME SOCIALE : Société par actions simplifiée

DENOMINATION SOCIALE : F AMA S

SIEGE SOCIAL : 104, rue Émile Fourcand - 33000 BORDEAUX

OBJET SOCIAL : - la propriété, l'acquisition

et la gestion de valeurs mobilières et de tous autres instruments financiers, cotés en bourse ou non cotés, français ou étrangers, y compris la prise de participation dans toutes sociétés, - l'animation par prestations de services et de management dans les sociétés filiales, notamment la gestion administrative, juridique, commerciale et financière de toute société filiale, la gestion des investissements mobiliers et immobiliers, la gestion du personnel et de la politique de développement, - la location de voitures et véhicules particuliers, utilitaires, commerciaux et industriel, l'achat, la vente et la réparation de tous véhicules, - la création, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, marques et brevets concernant ces activités ; - et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, économiques, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire ;

DUREE DE LA SOCIETE : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS

CAPITAL SOCIAL : 1 000 euros

EXERCICE DU DROIT DE VOTE : Tout Associé a le droit de participer aux Décisions Collectives, quelle que soit leur nature et quel que soit le nombre de ses Actions, avec un nombre de voix égal au nombre des Actions qu'il possède.

Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au troisième jour précédant la décision collective à zéro heure.

AGREMENT : La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

DIRIGEANT : Le premier Président de la Société nommé sans limitation de durée est Monsieur Fernando, Antonio SECA SILVA, né le 28 novembre 1978 à BORDEAUX (33000), de nationalité Portugaise, demeurant 91-91bis, rue Émile Fourcand à BORDEAUX (33000).

Immatriculation de la Société au RCS de BORDEAUX

Pour avis, la Présidence

JM LAUGERY PRODUCTIONS

Société par actions simplifiée
(Société à associé unique)

112 résidence Bertrand Robin

1 rue de la Somme

33500 LIBOURNE

819 638 180 RCS LIBOURNE

SASU au capital social

de 1.000,00 €

Faisant suite à trois années de mise en sommeil de la société notifiée en date du 31/12/2020. Il a été décidé le 12/02/2024 lors de l'Assemblée générale extraordinaire de la dissolution définitive de la société JM LAUGERY PRODUCTIONS.

Le liquidateur a été déchargé de son mandat et a été prononcée la clôture des opérations de liquidation à compter du 12/02/2024.

Les comptes de la société seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Libourne.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 15/02/2024, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

FORME SOCIALE : Société par actions simplifiée

DENOMINATION SOCIALE : MAGIRAF

SIEGE SOCIAL : 57, rue Sainte Monique - 33000 BORDEAUX

OBJET SOCIAL :

- la propriété, l'acquisition et la gestion de valeurs mobilières et de tous autres instruments financiers, cotés en bourse ou non cotés, français ou étrangers, y compris la prise de participation dans toutes sociétés, - l'animation par prestations de services et de management dans les sociétés filiales, notamment la gestion administrative, juridique, commerciale et financière de toute société filiale, la gestion des investissements mobiliers et immobiliers, la gestion du personnel et de la politique de développement, - la location de voitures et véhicules particuliers, utilitaires, commerciaux et industriel, l'achat, la vente et la réparation de tous véhicules, - la création, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ; - et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, économiques, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire, connexe ou complémentaire ;

DUREE DE LA SOCIETE : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS

CAPITAL SOCIAL : 1 000 euros

EXERCICE DU DROIT DE VOTE : Tout Associé a le droit de participer aux Décisions Collectives, quelle que soit leur nature et quel que soit le nombre de ses Actions, avec un nombre de voix égal au nombre des Actions qu'il possède.

Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au troisième jour précédant la décision collective à zéro heure.

AGREMENT : La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

DIRIGEANT : Le premier Président de la Société nommé sans limitation de durée est Monsieur Mathieu, Ludovic GIBAUD, né le 28 avril 1978 à BRUGES (33520), de nationalité Française, demeurant 57, rue Sainte Monique à BORDEAUX (33000).

Immatriculation de la Société au RCS de BORDEAUX

Pour avis, la Présidence

Rédigez
votre annonce légale
en quelques clics

1 - Composez votre annonce grâce à des modèles optimisés

2 - Visualisez votre texte

3 - Et recevez immédiatement votre attestation de parution

Rendez-vous sur
<https://legales.leresistant.fr/accueil>

ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE ET LA DORDOGNE

Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de LAGORCE et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

Attention : nouvelles dates d'enquête publique

Par arrêté n°2024-111, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et de permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier.

A cet effet, Madame Françoise BAZALGETTE, ingénieure géologue urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Lagorce du 8 mars au 8 avril 2024, aux jours et heures habituels d'ouverture,

* A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

* A la Mairie de Lagorce :

- Du Lundi au Vendredi de 14h à 18h,

- Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Lagorce :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h

- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h

- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

DSD AVOCATS

56 boulevard Gustave Flaubert
63000 Clermont-Fd

SO KIDS MERIGNAC

SARL au capital de 500 €

Siège social : 6 avenue John

Fitzgerald Kennedy

33700 MERIGNAC

827 607 623 RCS BORDEAUX

DISSOLUTION

Par décision du 5/3/24, la société SO KIDS UNITED, SAS au capital de 10 000 euros, dont le siège social est 1 Rue Hector Guimard 63800 COURNON D'AUVERGNE, immatriculée au RCS de CLERMONT-FERRAND sous le n° 825 238 892 a, en sa qualité d'associée unique de la société SO KIDS MERIGNAC, décidé la dissolution anticipée de ladite Société par confusion de patrimoine et sans liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

Cette dissolution entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société SO KIDS MERIGNAC au profit de la société SO KIDS UNITED, sous réserve qu'à l'issue du délai d'opposition de trente jours à compter de la date de publication du présent avis, les créanciers sociaux n'aient pas formé opposition à la dissolution ou, en cas d'opposition, que celles-ci soient rejetées en première instance ou que le remboursement des créances ait été effectué ou les garanties constituées. Cette décision de dissolution a fait l'objet d'une déclaration auprès du Greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

Les oppositions doivent être présentées devant le Tribunal de commerce de BORDEAUX.

Pour avis

Edouard JUNG
Avocat à la Cour
DJCE DESS de Droit des Affaires
1 bis, rue du Languedoc
31000 TOULOUSE

Perspectives
Conseil & Croissance
Société
en cours d'immatriculation

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à SAINT-GERMAIN-DE-LA-RIVIERE du 16 février 2024, il a été constitué une société par actions simplifiée présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : Perspectives Conseil & Croissance

Nom commercial : P2C

Forme sociale : société par actions simplifiée

Siège social : 3, rue de la Garde - 33240 Saint-Germain-de-la-Rivière

Capital social : 1 000 €

Clôture de l'exercice : 31 décembre

Durée : 99 années à compter de la date de son immatriculation au RCS

Objet : prestations de service, intermédiation entre organismes de formation et clients candidats. Tous services en vue d'accomplir et de promouvoir l'accomplissement de l'instruction de tout candidat à l'obtention de diplômes ou de qualifications dans tous les domaines d'intervention. Toutes opérations industrielles et commerciales en lien avec ses activités.

Apports : en numéraire libéré à hauteur de 1 000 €

Admission aux assemblées : tout associé peut participer aux décisions collectives.

Cession des actions : la cession des actions entre associés est libre. La cession des actions à un tiers est soumise à agrément préalable de la Société.

Droit de vote : tous associés participent aux assemblées, chaque action donne droit à une voix.

Président : Monsieur Christophe ESTAY demeurant 3, rue de la Garde - 33240 Saint-Germain-de-la-Rivière.

Immatriculation : au Registre du Commerce et des Sociétés de Libourne.

Pour insertion
Le Président

SEL Stéphane DUQUESNOY,
Marie LABORDE-LATOUCHE
et Julia BARBÉDUQUESNOY,
Notaires associés, à BORDEAUX,
Place de la Comédie
54 cours du Chapeau Rouge

«Suivant acte reçu par Me Stéphane DUQUESNOY, notaire à BORDEAUX, le 29 février 2024, enregistré au Service Départemental de l'Enregistrement de BORDEAUX le 05/03/2024 dossier 2024D00009358 références 3304P61 2024N1071, Monsieur Frédéric MONTAGNE et Madame Sonia Nathalie STUTTER, demeurant ensemble à TALENCE (33400), 21 rue Raoul Voigner ont cédé à Mademoiselle Leslie Marie, Sophie, Caire, Stéphanie LAPETIT FARRUGIA, demeurant à SAINT MEDARD EN JALLES (33160), 28 rue Pierre Mauroy, célibataire, Le fonds artisanal de salon esthétique, exploité à TALENCE (33400), 34 cours Gambetta, connu sous le nom de L'INSTITUT GAMBETTA». Moyennant le prix de 25.000,00 €, savoir : - éléments incorporels : 24.800,00 € - matériel et mobilier commercial : 200,00 €. Entrée en jouissance a été fixée au jour de l'acte. Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues dans les 10 jours de la dernière en date des publications légales en l'étude de Me Stéphane DUQUESNOY, notaire à BORDEAUX, où domicile a été élu à cet effet.»

Pour insertion - Me Stéphane DUQUESNOY

Maître Dominique MILLAS
CONTESTIN

Avocat à la Cour

15 rue Goureau 33500 LIBOURNE
Tél : 05.57.51.54.75

L'Assemblée générale extraordinaire de la SAS AEVUM WINE SOLUTIONS, réunie le 24/02/2024, Société par actions simplifiée, au capital de 7500 EUROS, Siège social : 33 RUE Max Linder BP 205 - 33506 LIBOURNE CEDEX, 8312 869 19 RCS LIBOURNE

A décidé de la poursuite de l'activité malgré des capitaux propres de la société devenus inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées au titre de l'exercice clos le 30/6/2023.

Pour avis
Le Président

VOUS POUVEZ AUSSI
NOUS LIRE EN LIGNE



leresistant.fr

Maîtres VIGNAL-FEYSSAC-
BESSE-KHOURI
Notaires associés
à USSEL (19200)

TRANSFERT DE SIEGE
HORS RESSORT
+ DECES D'UN CO-GERANT

GROUPEMENT FORESTIER
DE VENTADOUR

Groupement Forestier

Au capital de 146 351,06 euros

Siège social : CHATEAUNEUF-LA-
FORET (87130) 7 rue de Barry
RCS BORDEAUX 438 244 121

Aux termes d'une délibération en date du 17 septembre 2023, les associés ont décidé de transférer le siège social, actuellement fixé à CHATEAUNEUF-LA-FORET (87130) 7 rue de Barry, à l'adresse suivante : GRADIGNAN (33170) 4 allée des Platanes.

Suite à ce transfert, il est rappelé les caractéristiques suivantes : Objet : constitution de massifs forestiers sur les terrains, amélioration, équipement, conservation et gestion des massifs forestiers, et généralement toutes opérations civiles quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à cet objet, notamment les acquisitions de terrains boisés ou à boiser, ou bien en dérivent normalement pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil du groupement. Gérant : Monsieur Eric de TOURNEMIRE demeurant à GRADIGNAN (33170) 4 allée des Platanes. La société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, et sera radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES.

Aux termes de cette même assemblée, les associés ont constaté la fin des fonctions de gérant de Monsieur Robert de TOURNEMIRE par suite de son décès.

Par suite, les statuts ont été modifiés.

Pour avis et mention La gérance

Société MIAL
au capital de 1 000,00 €

Siège social :

49 Ter av. du Général de Gaulle

33500 LIBOURNE

504 292 277 RCS LIBOURNE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 10 JANVIER 2024, il a été décidé de transférer le siège social du 49 Ter avenue du Général de Gaulle 33500 LIBOURNE au 4 rue Faidherbe 33500 LIBOURNE à compter du 10 janvier 2024 et de modifier l'article 3 «Siège social» des statuts en conséquence.

Pour avis

Société Civile ALME
au capital de 700,00 €
Siège social :
49 Ter av. du Général de Gaulle
33500 LIBOURNE
484 611 033 RCS LIBOURNE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 10 janvier 2024, il a été décidé de transférer le siège social du 49 Ter avenue du Général de Gaulle 33500 LIBOURNE au 4 rue Faidherbe 33500 LIBOURNE à compter du 10 JANVIER 2024 et de modifier l'article 3 «Siège social» des statuts en conséquence.

Pour avis

Société Civile MIAL MARIIGNAC
au capital de 1 000,00 €
Siège social :
49 Ter av. du Général de Gaulle
33500 LIBOURNE
823 672 472 RCS LIBOURNE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 10 janvier 2024, il a été décidé de transférer le siège social du 49 Ter avenue du Général de Gaulle 33500 LIBOURNE au 4 rue Faidherbe 33500 LIBOURNE à compter du janvier 2024 et de modifier l'article 3 «Siège social» des statuts en conséquence.

Pour avis

L'hebdo de la région libournaise

le RÉSISTANT

47 rue Victor-Hugo
BP 219 - 33506 Libourne Cedex
Tél : 05.57.55.49.49
Fax : 05.57.51.47.96
redaction@leresistant.fr

Édité par la S.E.P.L
SARL au capital de 588 625 €
Siège social : 23 quai de Queyries
33094 Bordeaux Cedex
Directrice de la publication et
rédactrice en chef :
Anne Cazaubon
Principal associé : GSO SA
Co-gérants :
Anne Cazaubon
Olivier Holfeld
n° CPPAP : 1221 C 81039

Tirage : 10 000 exemplaires
ISSN 1260-8238
Dépôt légal à parution
Impression SAFESO
40 quai de Brazza
33100 Bordeaux

Le journal Le Résistant est habilité à diffuser
les annonces judiciaires et légales
de l'ensemble du département de la Gironde
et de la Dordogne.

PEFC/10-31-3312

LE TRI + FACILE

Origine du papier : Espagne - Taux de fibres recyclées : 92 %
Ce journal est imprimé sur du papier certifié PEFC 70% -
FCBA-PEFC-COC-17-01690
Emissions de GES : 100 g CO₂ eq. par exemplaire (données 2022).

Rédigez votre annonce légale en quelques clics

- 1 - Composez votre annonce grâce à des modèles optimisés
- 2 - Visualisez votre texte
- 3 - Et recevez immédiatement votre attestation de parution

Rendez-vous sur
<https://legales.leresistant.fr/accueil>

ou flashez



INFORMATIONS
AU 05 57 55 49 49

Journal habilité à recevoir les annonces légales sur l'arrondissement de Libourne et les départements de la Gironde et la Dordogne

05 57 55 49 49

L'hebdo de la région libournaise
le RÉSISTANT



Emploi

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com

Offres d'emploi

Ingénieurs/Techniciens/
Prod.



SFEI SARRAT, société familiale fondée en 1970, est devenue un des acteurs majeurs du Sud-Ouest dans les secteurs de la réfrigération, le génie climatique, la cuisine de collectivité et l'optimisation énergétique en s'appuyant sur des valeurs de proximité et de qualité de service.

Dans le cadre de notre développement, nous recherchons au SAV H/F :

1 TECHNICIEN(NE)

GÉNIE CLIMATIQUE
SECTEURS CÔTE BASQUE, PAU

1 TECHNICIEN(NE)

FRIGORISTE
SECTEURS CÔTE BASQUE
PAU, OLORON, SAUVETERRE

1 TECHNICIEN(NE)

CUISINE DE COLLECTIVITÉ
SECTEURS OLORON, PAU, TARBES

Rémunération :
selon expérience et ancienneté.

Avantages : Primes intéressement, participation, bilan, Macron, chèques cadeaux.

Envoyer votre CV sur : contact@sarrat-sfei.com

Transport/Logistique

Société ADES basée à Castelnau-de-Médoc recherche, un PORTEUR DE JOURNAUX (H/F) possédant un moyen de locomotion, pour assurer la vente et la livraison du quotidien SUD OUEST sur le secteur : Le Porge, le Temple et Saumos (33). Statut indépendant (vendeur-colporteur de presse). Commissions motivantes. Pour tout renseignement et candidature: tél 05.56.58.35.39 / castelnau@depso.com

Agriculture/Viticulture



Le Château Smith Haut Lafite, Grand Cru Classé en agriculture biologique, AOP Pessac-Léognan, recrute son

Second de culture (H/F)

Profil expérimenté recherché
Rémunération selon profil

Envoyez vos candidatures à n.poumeyrau@smith-haut-lafite.com

Sud Ouest emploi

Un bon recrutement ça ne s'improvise pas

CONSEIL PERSONNALISÉ
EXPERTISE | PROXIMITÉ
DIFFUSION CIBLÉE | RÉACTIVITÉ

soemploi@sudouest.fr
05 35 31 27 42



Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Annonces légales

Vie des sociétés

« **BORDEAUX FAMILIES** »
Union de Coopératives Agricoles
Siège social : 10 rue de la Gare 33540 Sauveterre de Guyenne
499 718 864 RCS Bordeaux

CONVOCAZIONE ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous invitons à l'Assemblée Générale Ordinaire de BORDEAUX FAMILIES qui se tiendra le 28 Mars 2024 à 9h à la cave de Sauveterre Blasimon Espiet, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Ordre du jour de l'AGO :
- Rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice ;
 - Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 Juillet 2023 ;
 - Quitus aux administrateurs ;
 - Approbation des comptes combinés ;
 - Affectation du résultat de l'exercice ;
 - Renouvellement des administrateurs ;
 - Approbation de la rémunération du Président du Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 31 Juillet 2023 ;
 - Approbation des conventions réglementées ;
 - Questions diverses ;
 - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Les associés coopérateurs ont la faculté, à partir du quinzième jour précédant la date de cette assemblée, de prendre connaissance au siège de la coopérative, des documents ci-dessous :

- Comptes annuels, et s'ils doivent être établis, comptes consolidés et/ou combinés ;
- Rapport du conseil d'administration aux associés coopérateurs ;
- Rapport sur la gestion du groupe le cas échéant ;
- Texte des résolutions proposées ;
- Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, et s'ils doivent être établis, sur les comptes consolidés et/ou combinés ;
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Le Président,
Stéphane MIRAMBET

AVIS RECTIFICATIF

Rectificatif à l'annonce parue le 09/03/2024, concernant la société SAS HALLII a lieu de lire : Le Président M. BERGERON -PAREN-DEAU Hugo et non M.BERGERON Hugo.

SARL JACQUELINE SARL au capital de **8.000,00 Euros**
Rue Lagrua
La Teste de Buch (33260)
RCS Bordeaux 432111789

LOCATION-GÉRANCE

Suivant acte SSP du 5 janvier 2024, la société **TOTALENERGIES MARKETING FRANCE, SAS** au capital de 390 553 839 €, dont le siège est situé à Nanterre (Hauts de Seine), 562 Avenue du Parc de l'Île, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 531 680 445 a confié sous contrat de location gérance du 1^{er} mars 2024 au 28 février 2027 à la société **SARL JACQUELINE**, un fonds de commerce de station-service et activités annexes (carburants (distribués sous le régime du mandat), lubrifiants et produits connexes ; boutiques : produits et articles pour l'automobile et les automobilistes, produits alimentaires, lavage (mandat), dépolluissage, entretien, gaz en bouteilles, vente de recharges lavage, offre café, alcool (vente à emporter)), dénommé **RELAIS LA TESTE**, exploité à La Teste de Buch (33260), Rue Lagrua.

LAYE CORPORATION CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 07/03/2024, il a été constitué une SAS ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : LAYE CORPORATION
Sigle : DG EXPRESS
Objet social : TRANSPORT DE MARCHANDISES, DEMENAGEMENT OU LOCATION DE VEHICULES AVEC CONDUCTEURS DESTINES AU TRANSPORTS DE MARCHANDISES A L' AIDE DE VEHICULE N'EXCEDANT PAS 3,5 TONNES

Siège social : 20 ALLEE JEAN DUBUFFET, APPT 501 RESIDENCE LA LANTERNE , 33130 BEGLES
Capital : 1 800 €
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS BORDEAUX

Président : Monsieur DIOP Mamadou, demeurant 20 ALLEE JEAN DUBUFFET, APPT 501, RESIDENCE LA LANTERNE , 33130 BEGLES

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix.

Clause d'agrément : Les actions sont librement cessible ou les actions sont cessible avec l'accord du président de la société aux tiers

Mamadou DIOP

Publiez votre annonce légale

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1 Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2 Visualisez votre avis avant sa parution
- 3 Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

Avis administratifs et judiciaires

Autres avis



AVIS DE CONCERTATION

COMMUNES DE SAINT-MEDARD-EN-JALLES MERIGNAC
OIM BORDEAUX AEROPARC - PROJET DE REQUALIFICATION DES AVENUES DE MAZEAU TOUBAN ET PAGNOT
POURSUITE DE LA CONCERTATION AVIS DE REUNION PUBLIQUE

Suite à la délibération n°2021-288 en date du 21 mai 2021, le public a été informé de l'ouverture d'une concertation sur le projet de requalification des avenues de Mazeau, Touban et Pagnot, liaison entre l'avenue de Capeyron et l'avenue Marcel Dassault sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et de Mérignac.

Le public est informé que, dans le cadre de la poursuite de la concertation, une réunion publique sera organisée et le dossier de concertation complété.

Le dossier de concertation sera complété par les études préliminaires du projet à compter du 13 mars 2024.

Le public peut toujours consulter le dossier de concertation et consigner ses observations et suggestions sur les registres papier et numérique ouverts à cet effet :

- à l'Hôtel de Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex ;
 - au Pôle Territorial Ouest de Bordeaux Métropole, 10-12 avenue des Satellites, 33185 Le Haillan ;
 - en mairie de Saint-Médard-en-Jalles, Place de l'Hôtel de Ville, 33160 Saint-Médard-en-Jalles ;
 - en mairie de Mérignac, 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac.
- aux jours et heures habituels d'ouverture,
- ainsi que sur le site internet de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr).

Dans le cadre de la poursuite de la concertation, une réunion publique est organisée :
Le 29 mars 2024 à 18h00

à la salle la Grange de Magudas (rue du commandant Charcot, 33 160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES).

Le public sera informé de la date précise de clôture de la concertation au minimum 7 jours avant.

A l'issue de la concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole.

Le 1^{er} Vice-président de Bordeaux Métropole



Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Relative au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire

Par arrêté n°2024-111, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et de permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier.

A cet effet, Madame Françoise BAZALGETTE, ingénieure géologue urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Lagorce du 8 mars au 8 avril 2024, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

• Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Lagorce :

• Du Lundi au Vendredi de 14h à 18h,

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Lagorce :

• Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h

• Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h

• Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lacali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération



Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest
100 % gratuit sur
sudouest-marchespublics.com



Sud Ouest immobilier

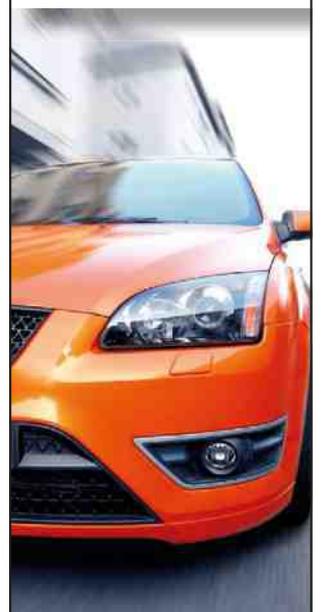
Les constructeurs de maison individuelle **chaque mardi dans votre journal** et sur www.sudouest-immo.com

En partenariat avec



Découvrez la voiture qui vous correspond

www.sudouest-auto.com



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest



Annonces

Emploi

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com

Carrières et professions

Emplois publics

La Direction Interdépartementale des Routes Atlantique RECRUTE

Des agents d'exploitation principaux des travaux publics de l'État (H/F)

Vous assurerez les missions de patrouillage, d'exploitation, d'entretien et d'intervention sur le réseau routier national. Recrutement par voie de concours interne et externe

DATE LIMITE DE DÉPÔT DES DOSSIERS : VENDREDI 15 MARS 2024 À 16 H.

Épreuves écrites : mercredi 10 avril 2024 à Champniers (dépt. 16)

Épreuves orale et pratique : 15-16-17 mai 2024

Localisation indicative des postes :

- Angoulême - Mansle-Ruffec - Cognac (département 16)
- La Rochelle (département 17)
- Couhé (département 86)

Le dossier d'inscription peut-être téléchargé sur le site : www.dir.atlantique.developpement-durable.gouv.fr ou dira.fr

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter l'unité développement des compétences au 05.57.81.65.30 ou 05.57.81.65.29.

Offres d'emploi

Métiers de l'automobile

LAMERAIN recrute

pour son site de Saint-Jean-de-Luz

1 ÉLECTRO-MÉCANICIEN (H/F)
avec logement de fonction temporaire !
Expérience à poste similaire minimum 5 ans.

CDI, 35 h/semaine.
Rémunération attractive.
Envoyer CV à : sebastien.blanche@lamerain.com

Sud Ouest emploi

Un bon recrutement ça ne s'improvise pas

CONSEIL PERSONNALISÉ
EXPERTISE | PROXIMITÉ
DIFFUSION CIBLÉE | REACTIVITÉ

soemploi@sudouest.fr
05 35 31 27 42

SUD OUEST

Rencontres

Calme et réservée, elle a passé sa vie au service des autres et entend bien profiter pleinement de sa retraite. 61 ans, veuve, cadre supérieure retraitée. Elle apprécie le calme, la musique douce, les sorties culturelles et les découvertes. Elle souhaite rencontrer un homme serein et posé sur lequel pouvoir compter en toutes circonstances. Adh. 655817
UniCentre
06.12.99.89.14

Bien dans sa tête et dans son corps, le sport et les découvertes culturelles éveillent son appétit. 72 ans, séparée, cadre de la fonction publique à la retraite. Elle aime les spectacles, les découvertes, les voyages et ne dit pas non pour une randonnée. Son dévoué se tourne vers un homme dynamique ayant du dialogue et le sens de la famille. Adh. 655815
UniCentre
06.12.99.89.14

Souriante, alerte et coquette. Elle respire la gentillesse et la joie de vivre. 84 ans, veuve, retraitée. Elle adore les balades, la danse, les découvertes. Elle recherche un compagnon avec des valeurs, de la tendresse et de la convivialité, pour partager de doux moments. Adh. 655827
UniCentre
06.12.99.89.14

D'humeur égale avec un sens de l'humour aiguisé, ce travailleur affectueux, avec l'esprit de famille, n'attend que vous pour vivre le parfait amour. 55 ans, veuf, cadre dirigeant. Il aime la nature, les randonnées, les balades en bord de mer, et souhaite rencontrer une femme tolérante ayant le goût du travail et le sens de la famille. Adh. 655780
UniCentre
06.12.99.89.14

C'est un homme réservé mais aussi fidèle et affectueux, Amoureux de la vie et de la nature il en a fait son métier. 61 ans, séparé, agriculteur-éleveur. Le bonheur est à portée de champ. Il souhaite construire une vie de couple, avec une compagne simple ayant le sens de la famille. Adh. 655719
UniCentre
06.12.99.89.14

Après une vie de travail, cet épcurien aspire à jouir pleinement de sa retraite d'artisan. 71 ans, divorcé. Dynamique, sociable et généreux, il cherche à profiter des plaisirs simples de la vie avec une compagne conciliante et franche. Le bonheur n'est plus très loin. Adh. 655755
UniCentre
06.12.99.89.14

Depuis 53 ans UniCentre met en contact des personnes célibataires, veuves ou divorcées désireuses de construire une relation sérieuse et durable. Pour rompre avec la solitude et créer un projet de vie amoureux, contactez (GRI) UniCentre au 06.12.99.89.14. www.unicentre.eu. RDV gratuit au bureau ou à domicile. Documentation sur demande. [GRI]

NI CLUB NI AGENCE + de 3400 annonces de P à P avec tél pour des rencontres sérieuses sur votre région. POINT RENCONTRES MAGAZINE, doc gratuite s/pli discret : 0 800 02 88 02 (service & appel gratuits)

Vos rendez-vous Annonces

UNIVERSITÉ | EMPLOI | MARCHÉS PUBLICS | PAYS DE DESTINATION | BRICOLAGE | DÉMÉNAGEMENT | DÉMARRAGE | DIVORCE

Vous souhaitez publier votre annonce ?
Contactez nous : pub@sudouest.fr | 05 35 31 27 40

Charente Libéria | Dordogne L'ÉCLAIR | La République | SUD OUEST

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau france-marches.com

Marchés publics et privés

Autres marchés



APPEL À CANDIDATURES Pour l'installation d'un camion de restauration rapide ambulant

Afin d'offrir une restauration rapide aux habitants et visiteurs du port de Plagne, la Ville lance un appel à candidatures pour trouver un ou plusieurs commerçants pour s'y installer durant la période estivale – du vendredi 14 juin au dimanche 13 octobre 2024.

La commune de Saint-André-de-Cubzac lance un appel à candidatures pour l'installation d'un (ou plusieurs) camion(s) foodtruck sur le port de Plagne afin d'offrir une restauration rapide et de qualité aux usagers de type snacking (sandwich, hot dog, frites, croque-monsieur, salades, crêpes, gaufres, confiseries, bûches apéritives...) ainsi qu'un éventail de boissons (chaudes, non alcoolisées, vin et bières à consommer sur place). La commune souhaite que l'offre soit variée afin de répondre aux envies des promeneurs quelle que soit l'heure de la journée.

L'objectif est d'accueillir un foodtruck ou plusieurs foodtrucks qui se relaieraient du vendredi au dimanche de 11 heures à 21 h30 en juin, septembre et octobre, et du lundi au dimanche de 11 heures à 21 h30 en juillet et août, au port de Plagne. Il où se trouvent des tables de pique-nique. La présence du foodtruck sera obligatoire de 17 heures à 21 h30.

L'appel à candidatures est ouvert jusqu'au 20 mars 2024 et comporte plusieurs critères : le foodtruck doit notamment proposer une offre culinaire et de boissons diversifiée et de qualité, mais également prendre en compte des aspects écologiques et environnementaux de type gestion des déchets ou encore privilégier les circuits courts. Les gérants de foodtrucks intéressés peuvent envoyer leurs candidatures à Madame le Maire de la commune de Saint-André-de-Cubzac.

Pour plus d'informations : 05 57 45 10 10 et sur le site Internet www.saintandredecubzac.fr

Avis administratifs et judiciaires

Autres avis



Communauté d'Agglomération de Libournais AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

POUR LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAGORCE ET LE PROJET ASSOCIE DU HAMEAU VERT SUR LE SITE DU MAINE POMMIER DECLARE D'INTERET GENERAL

Attention : nouvelles dates d'enquête publique

Par arrêté n°2024-111, le président de la communauté d'Agglomération de Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et de permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier.

A cet effet, Madame Françoise BAZALGETTE, ingénieure géologue urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Lagorce du 8 mars au 8 avril 2024, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

• Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Lagorce :

• Du Lundi au Vendredi de 14h à 18h,

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Lagorce :

• Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h

• Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h

• Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire relatifs au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pourront être consignés sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçus au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr. Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie. Le président de la communauté d'agglomération

Annonces légales

Vie des sociétés

CESSATION DE GARANTIE

Par suite de la dissolution de : S.A.S.U. KRM CONSULTING 69 rue des Écus 33110 LE BOUSCAT SIREN : 893486142 la garantie qui lui a été accordée par la SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES «SO.CA.F.» 26 Avenue de Suffren, PARIS 15^{ème}, pour les opérations de TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE - NON DETENTION DE FONDS visées par la loi du 2 Janvier 1970, cessera TROIS JOURS FRANCS après la publication du présent avis. Les créances, s'il en existe, devront être produites au siège de la SO.CA.F. dans les trois mois de cette insertion sous la référence HO I SP, 33 001



Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuits sur sudouest-marchespublics.com

SUD OUEST

Sud Ouest légales

Publiez votre annonce légale

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

Paiement en ligne sécurisé

SUD OUEST

RÉCITS & TÉMOIGNAGES



12,5 x 19 cm, BROCHÉ



EXTRAIT

Un témoignage authentique, profond, insolite

Le maire, la montagne et les hommes, un livre de Robert Casadebaig, 192 pages

12 €

COMPRAGE EN VENTE CHEZ VOTRE LIBRAIRIE ET VOTRE MARCHÉ ANTIQUAIRE

Editions SUD OUEST



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : affichage de l’arrêté n° 2024-111 d’ouverture de l’enquête publique pour la déclaration de projet pour la création d’un projet touristique sur le site du Maine Pommier à Lagorce

Je soussigné Jacques LEGRAND, Vice-Président de la Communauté d’Agglomération du Libournais, certifie qu’il a été procédé à l’affichage à la Communauté d’Agglomération du Libournais, aux endroits habituels, depuis le 23 février 2024 et pour une durée minimum d’un mois, de l’arrêté du président de la Cali n° 2024-111 d’ouverture de l’enquête publique pour la déclaration de projet pour la création d’un projet touristique sur le site du Maine Pommier à Lagorce

Fait à Libourne le 24 avril 2024

Le 1er Vice-Président délégué au développement
touristique et à l’urbanisme



Jacques LEGRAND

Département de la GIRONDE

Arrondissement de LIBOURNE

MAIRIE
de
CHAMADELLE
33230

Téléphone 05 57 49 07 41
mairie-chamadelle@orange.fr

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE 

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Sophie BLANCHETON, Maire de Chamadelle, certifie que l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce pour le projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier, a été affiché dès le 21 février 2024 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 08 avril 2024.

Chamadelle, le 11 avril 2024

Le Maire, Sophie BLANCHETON



The image shows a blue circular official stamp of the Mayor of Chamadelle. The stamp contains the text 'MAIRIE DE CHAMADELLE' around the top edge and '33230' at the bottom. In the center, there is a small emblem. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'S. Blancheton'.



Service Urbanisme
Réf : CE/2024
Affaire suivie par Cristèle ESTRADE
Tel : 05 57 49 32 65

Le jeudi 11 avril 2024

Le Maire

à

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
LIBOURNAIS**
Monsieur le Président
42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE

Objet : certificat d'affichage – avis enquête publique

A l'attention de Monsieur MOREAU

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le certificat attestant des formalités d'affichage réglementaire relatif à l'avis d'enquête publique conjointe portant sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Jérôme COSNARD



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : Avis enquête publique

Je soussigné Jérôme COSNARD, Maire de Coutras, certifie qu’il a été procédé à l’affichage, à la mairie de Coutras, et aux endroits habituels, du 20 février 2024 au 8 avril 2024 inclus, de l’avis d’enquête publique conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Ver sur le site du Maine Pommier déclaré d’intérêt général.

Fait à Coutras le 10 avril 2024

Le Maire,



Jérôme COSNARD



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Fabienne KRIER, Maire de la commune de BAYAS, certifie que l’avis d’enquête publique « conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d’intérêt général » a été affiché du 21 février 2024 au 8 avril 2024.

Fait à BAYAS, le 16 avril 2024

Le Maire,

F. KRIER



Hôtel de ville
8 Grand'Rue 33230 Guîtres
Tel : 05 57 69 10 34
Mail : contact@guîtres.fr

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Hervé ALLOY, Maire de Guîtres, certifie que l’avis d’enquête publique concernant le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de LAGORCE et du permis de construire du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier a été affiché dans le panneau d’affichage situé sur le côté de la Mairie de Guîtres à compter du 21 février 2024 et tout au long de l’enquête soit jusqu’au 8 avril 2024 inclus.

Fait à Guîtres, le 17 avril 2024

POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

guîtres.fr



Le Maire

Hervé ALLOY





Département de
la Gironde
Arrondissement de
LIBOURNE
Canton du Nord
Libournais

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

S²LOW

Mairie de LAGORCE

11 lieu dit Montigaud 33230 LAGORCE

☎ 05 57 56 05 30

📠 05 57 56 05 31

E-Mail : mairie@lagorce33.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

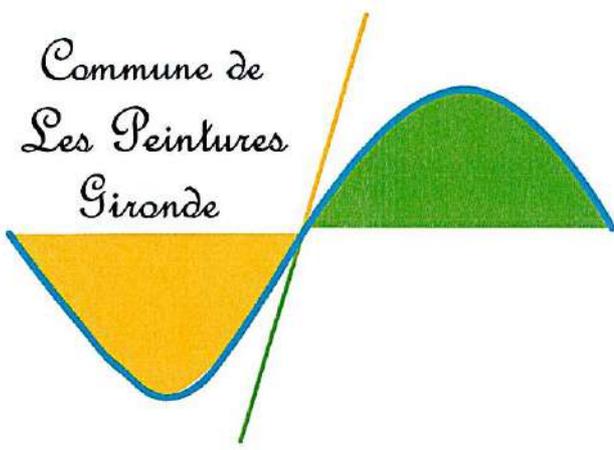
Je soussigné, LAVIDALIE Bruno, Maire de LAGORCE (Gironde) certifie avoir procédé à l'affichage de l'arrêté N°2024-111 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique conjointe relative au projet du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier pour la déclaration du projet emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce et le permis de construire.

Cet arrêté a été affiché en Mairie du 21 Février au 08 avril 2024.

Le 09/04/2024

Le Maire,

LAVIDALIE Bruno



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Armand BATTISTON, Maire de la commune de LES PEINTURES (Gironde)

CERTIFIE que l'avis d'enquête publique relative au projet du hameau vert sur le site du Maine Pommier pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et de permis de construire a été affiché en mairie du 21 février 2024 au 8 avril 2024.

Fait à LES PEINTURES, le 11 avril 2024

Le Maire,
Armand BATTISTON



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Procès-verbal des observations

1 – Préambule

Ce procès-verbal des observations contient, outre les interrogations personnelles du commissaire enquêteur, les observations qui lui ont été faites (à l'oral et par écrit) par les personnes intéressées par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, ainsi que du projet associé de la SAS Hameau vert, au cours de cette enquête publique conjointe.

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du code de l'environnement aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Lors d'une réunion, à l'issue de la dernière permanence, le 08 avril 2024, le dernier jour de l'enquête publique conjointe, le commissaire enquêteur a présenté les observations écrites et orales à M. le maire de la commune de Lagorce. Le procès-verbal des observations a été présenté et remis en main propre à M. Maufront (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la Cali le 12/04/2024.

2 – Organisation de l'enquête publique

2.1 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) en date du 20 février 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

2.2 - Les permanences en mairie

Lors de chacune des trois permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine différents afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h ;
- Le lundi 18 mars 2024, de 14h à 16h ;
- Le lundi 08 avril 2024, de 14h à 16h.

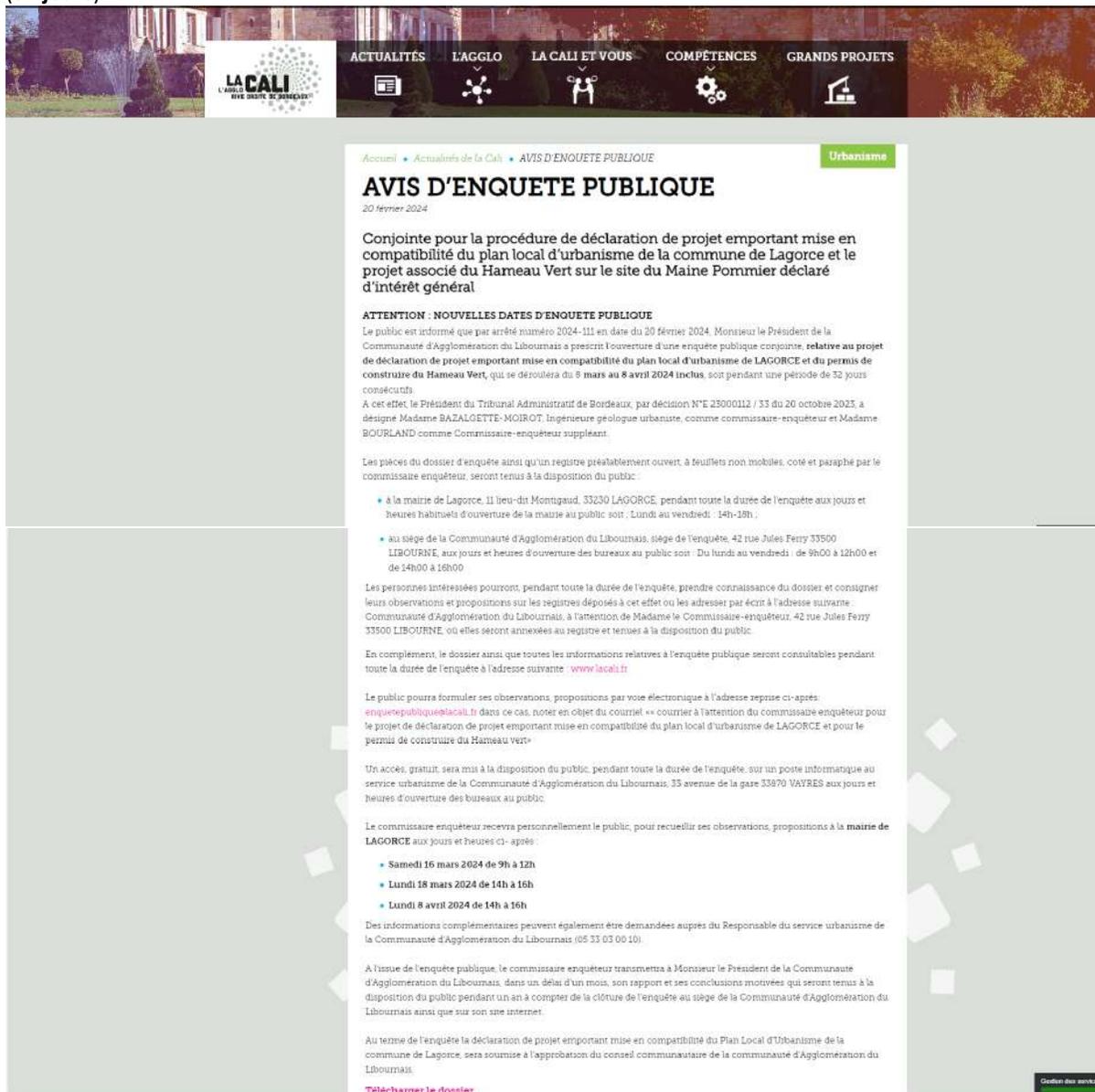
Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de visite durant ses trois permanences.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

2.3 - Le dossier d'enquête publique

2.3.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe en version dématérialisée et a été consultable en version papier le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (32 jours).



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
20 février 2024

Conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

ATTENTION : NOUVELLES DATES D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-111 en date du 20 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et du permis de construire du Hameau Vert, qui se déroulera du 8 mars au 8 avril 2024 inclus, soit pendant une période de 32 jours consécutifs.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E 23000112 / 33 du 20 octobre 2023 a désigné Madame BAZALGETTE-MOIROU, Ingénieure géologue urbaniste, comme commissaire-enquêteur et Madame BOURLAND comme Commissaire-enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montgaud, 33230 LAGORCE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit : Lundi au vendredi : 14h-19h ;
- au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, siège de l'enquête, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Les personnes intéressées pourront, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions sur les registres déposés à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, à l'attention de Madame le Commissaire-enquêteur, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr

Le public pourra formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse reprise ci-après : enquetepublique@lacali.fr. In dans ce cas, noter en objet du courriel «> courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et pour le permis de construire du Hameau Vert»

Un accès, gratuit, sera mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, 35 avenue de la gare 33870 VAYRES aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions à la **mairie de LAGORCE** aux jours et heures ci-après :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h
- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h
- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Libournais.

[Télécharger le dossier](#)

2.3.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête publique conjointe a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

ACCUEIL MA MAIRIE ▼ MES SERVICES MES DÉMARCHES VIE LOCALE CONTACTER LA MAIRIE

CR Conseil municipal Syndicats & organismes Rapport d'enquête publique Urbanisme



Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie de Lagorce et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouvrés d'accueil au public de ceux-ci.

2.3.4 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
 - a. Arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
 - b. Arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe
 - c. Délibération fixant les modalités de la concertation pour la déclaration de projet
 - d. Bilan de la concertation
2. Avis PPA + MRAe
 - a. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
 - b. Avis MRAe
 - c. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
3. Sous-dossier de mien en compatibilité
 - a. Notice
 - b. Plan de zonage
 - c. Règlement écrit
 - d. Orientations d'aménagement
4. Sous-dossier PC
 - a. Permis de construire
 - b. Annexes PC (étude d'impact et résumé non technique EI)

2.4 - Publicité

2.4.1 – Mairies et la CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe ; à venir). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a été mis en ligne sur les **sites internet de la mairie et de la Cali** aux adresses suivantes : www.lagorce33.fr et www.lacali.fr. Les autres mairies membres de la Cali et dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique ont procédé au même affichage (Bayas, Les Peintures, Guîtres, Coutras et Chamadelle). Cet affichage a été constaté le 22/02/2024 et le 08/04/2024 par Mme Eve-Marie Béal, commissaire de justice à Libourne. La Cali tient à disposition l'ensemble de ces constats.

2.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique conjointe ainsi qu'en font loi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	22/02/2024 et 14/03/2024
Le Résistant	22/02/2024 et 14/03/2024

2.4.4 – Sur le territoire communal

La commune de Lagorce a procédé à un **affichage en périphérie de la zone d'implantation du projet** au niveau de deux points, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique (constat par un commissaire de justice consultable au siège de la Cali). Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.

2.4.5 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de **l'application citoyenne PanneauPocket** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des évènements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet situé au Maine Pommier sur leur commune.

2.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; **la procédure légale a été normalement suivie**. La mairie de Lagorce a également su mettre en place des **moyens complémentaires de publicité**.

2.5 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 06 mars 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse suivante . enquetepublique@lcali.fr

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'heure de fermeture de la mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été déposée sur ce support.

3 – Les observations déposées sur le registre papier

3.1 – Registre à la mairie de Lagorce

Requérant	Observations
Mme Nathalie Multner	<ol style="list-style-type: none">1. Rappelle le contexte du site du Maine Pommier et son fonctionnement : site public, accueil des enfants des écoles et des collèges avoisinants, des habitants, des associations locales pour diverses activités et manifestations ;2. Puis, vente de ce site à un intérêt privé ;3. Rejets de divers projets portés par des associations locales ;4. Indique que ce site va être transformé en résidence hôtelière, porté par une société chinoise ;5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange ?9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes ;10. En conclusion, elle s'oppose à ce projet qui est une dépossession du patrimoine local au profit d'une privatisation à destination de touristes aisés.

4 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Requérant	Observations
/	/

5 – Les observations orales

Aucune personne ne s'est déplacée lors des permanences d'enquête publique.

6 – Les observations envoyées par courrier

Aucune observation n'a été reçue par courrier.

7 – Les avis des Personnes Publiques Associées

Organisme	Avis
DDTM Gironde	Avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
Conseil Départemental Gironde	Avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.
PETR du Grand Libournais	Avis favorable sur le projet et le respect du site. Formulation de plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement qui portent sur des termes à clarifier pour éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions.
Commune de Lagorce	Avis favorable sur le projet et la déclaration de projet.
Commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité	Avis défavorable à la réalisation du projet en raison d'un projet non conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation.
CRD du Libournais – AVIS'AU	Avis favorable avec réserve pour la démolition d'un abri en bois au bout du bâtiment 5 en mauvais état et présentant un risque sécuritaire et pour la démolition de 4 chalets près du lac
SDEEG	Indique que l'unité foncière est desservie et déjà raccordée au réseau de distribution publique. Sans réponse du pétitionnaire au sujet d'une éventuelle augmentation de puissance, il est impossible de connaître les incidences du projet sur le réseau de distribution

	publique d'électricité dans le cas où le pétitionnaire demanderait une augmentation de la puissance souscrite afin de satisfaire d'éventuels nouveaux besoins
SIEPA du Nord-Libournais	<p>Avis favorable concernant la demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p> <p>Avis favorable pour l'ensemble du projet en ce qui concerne la desserte par les réseaux (pas de nécessité d'extension ou de renforcement).</p>
MRAe	<p>Dans la partie caractérisant l'état initial, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> D'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai (inventaires écologiques réalisés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023) ; De compléter la synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières. <p>Dans la partie impacts/mesures, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> De justifier la capacité de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue soit 590 personnes et non sur la base de 152 EH ; De prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer la conclusion de l'étude à des incidences résiduelles nulles à négligeables ; De prévoir un plan de gestion du site : <ol style="list-style-type: none"> En cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ; En reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation ; En détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi ; De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ; De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ; De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ; De mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ; De préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation du projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet présenté et de son impact environnemental. <p>Synthèse des points principaux :</p> <ol style="list-style-type: none"> La procédure commune retenue « projet » et « plan » permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté ; Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la

	<p>problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier ;</p> <p>3. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8 – Les observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur

Remarques et demandes :

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner ;
2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier ;
3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe :
 - Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques ;
 - Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;
 - Définition des indicateurs de suivi ;
4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude ;
5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC ;
6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du huppier ?
7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bache prévue sur le site ?
8. L'article ULT 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?
9. L'article ULT 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
10. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal des observations à M. Maufront (responsable du service ADS et de la planification).

A Bordeaux, le 12 avril 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



PROJET DE RÉHABILITATION DU HAMEAU ET CRÉATION D'UN COMPLEXE HÔTELIER ECO RESPONSABLE SUR LE SITE DE MAINE POMMIER

Hébergements

- 7 Chambres dans le hameau
- 6 Maisons Boulon
- 2 Yourtes
- 10 Chalets conservés et réhabilités

Réception

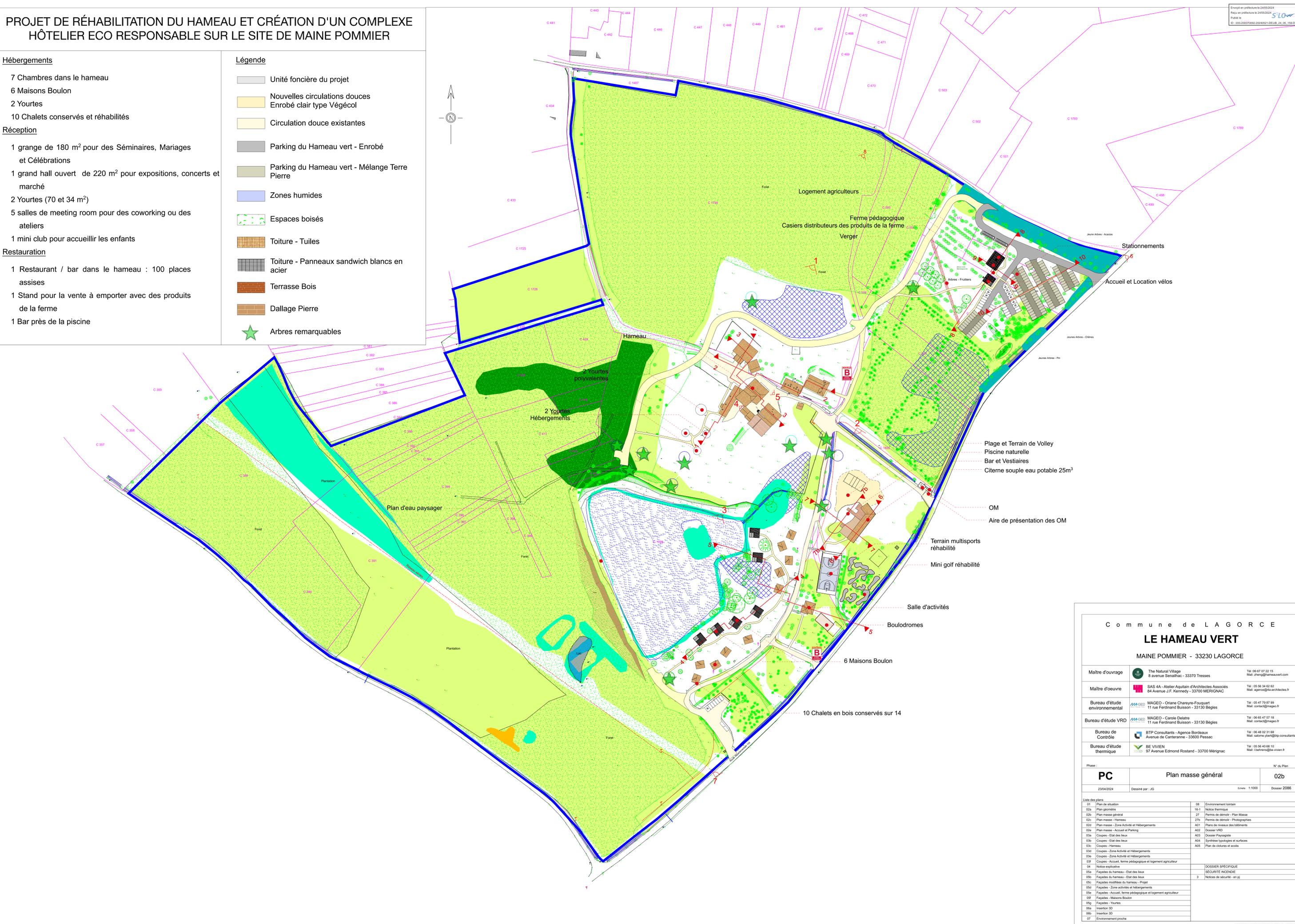
- 1 grange de 180 m² pour des Séminaires, Mariages et Célébrations
- 1 grand hall ouvert de 220 m² pour expositions, concerts et marché
- 2 Yourtes (70 et 34 m²)
- 5 salles de meeting room pour des coworking ou des ateliers
- 1 mini club pour accueillir les enfants

Restauration

- 1 Restaurant / bar dans le hameau : 100 places assises
- 1 Stand pour la vente à emporter avec des produits de la ferme
- 1 Bar près de la piscine

Légende

- Unité foncière du projet
- Nouvelles circulations douces Enrobé clair type Végécol
- Circulation douce existantes
- Parking du Hameau vert - Enrobé
- Parking du Hameau vert - Mélange Terre Pierre
- Zones humides
- Espaces boisés
- Toiture - Tuiles
- Toiture - Panneaux sandwich blancs en acier
- Terrasse Bois
- Dallage Pierre
- Arbres remarquables



- Plage et Terrain de Volley
- Piscine naturelle
- Bar et Vestiaires
- Citerne souple eau potable 25m³

- OM
- Aire de présentation des OM

- Terrain multisports réhabilité
- Mini golf réhabilité

- Salle d'activités
- Boulodromes

- 6 Maisons Boulon
- 10 Chalets en bois conservés sur 14

C o m m u n e d e L A G O R C E																																																																										
LE HAMEAU VERT																																																																										
MAINE POMMIER - 33230 LAGORCE																																																																										
Maitre d'ouvrage	The Natural Village 8 avenue Senalliac - 33370 Tresses	Tel : 06 67 07 22 15 Mail: zhenq@hameauvert.com																																																																								
Maitre d'oeuvre	SAS 4A - Atelier Aquitain d'Architectes Associés 84 Avenue J.F. Kennedy - 33170 MÉRIGNAC	Tel : 05 56 34 62 62 Mail: agence@4a-architectes.fr																																																																								
Bureau d'étude environnemental	MAGEO - Oriane Chaneyre-Fouquart 11 rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles	Tel : 05 47 79 87 99 Mail: contact@mageo.fr																																																																								
Bureau d'étude VRD	MAGEO - Carole Delatre 11 rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles	Tel : 06 65 47 57 18 Mail: contact@mageo.fr																																																																								
Bureau de Contrôle	BTP Consultants - Agence Bordeaux Avenue de Canteranne - 33600 Pessac	Tel : 06 48 02 31 68 Mail: sabine.yon@btp-consultants.fr																																																																								
Bureau d'étude thermique	BE VIVIEN 97 Avenue Edmond Rostand - 33700 Mérignac	Tel : 05 56 40 68 10 Mail: l.bevieni@be-vivien.fr																																																																								
Phase :	PC Plan masse général	N° du Plan 02b																																																																								
23/04/2024	Dessiné par : JG	Échelle : 1:1000 Dossier : 2086																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Liste des plans</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>Plan de situation</td> </tr> <tr> <td>02a</td> <td>Plan géométrique</td> </tr> <tr> <td>02b</td> <td>Plan masse général</td> </tr> <tr> <td>02c</td> <td>Plan masse - Hameau</td> </tr> <tr> <td>02d</td> <td>Plan masse - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>02e</td> <td>Plan masse - Accueil et Parking</td> </tr> <tr> <td>03a</td> <td>Coupes - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>03b</td> <td>Coupes - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>03c</td> <td>Coupes - Hameau</td> </tr> <tr> <td>03d</td> <td>Coupes - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>03e</td> <td>Coupes - Zone Activités et Hébergements</td> </tr> <tr> <td>03f</td> <td>Coupes - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>Notice explicative</td> </tr> <tr> <td>05a</td> <td>Façades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>05b</td> <td>Façades du hameau - Etat des lieux</td> </tr> <tr> <td>05c</td> <td>Façades modifiées du hameau - Projet</td> </tr> <tr> <td>05d</td> <td>Façades - Zone activités et hébergements</td> </tr> <tr> <td>05e</td> <td>Façades - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur</td> </tr> <tr> <td>05f</td> <td>Façades - Maisons Boulon</td> </tr> <tr> <td>05g</td> <td>Façades - Yourtes</td> </tr> <tr> <td>06a</td> <td>Insertion 3D</td> </tr> <tr> <td>06b</td> <td>Insertion 3D</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>Environnement proche</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>Environnement botanique</td> </tr> <tr> <td>16-1</td> <td>Notice thermique</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>Permis de construire - Plan Masse</td> </tr> <tr> <td>27b</td> <td>Permis de construire - Photographies</td> </tr> <tr> <td>A01</td> <td>Plans de niveaux des bâtiments</td> </tr> <tr> <td>A02</td> <td>Dossier VRD</td> </tr> <tr> <td>A03</td> <td>Dossier Paysagiste</td> </tr> <tr> <td>A04</td> <td>Symboles topographiques et surfaces</td> </tr> <tr> <td>A05</td> <td>Plan de clôture et accès</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DOSSIER SPECIFIQUE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SÉCURITÉ INCENDIE</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Notices de sécurité - en jg</td> </tr> </tbody> </table>			Liste des plans		01	Plan de situation	02a	Plan géométrique	02b	Plan masse général	02c	Plan masse - Hameau	02d	Plan masse - Zone Activités et Hébergements	02e	Plan masse - Accueil et Parking	03a	Coupes - Etat des lieux	03b	Coupes - Etat des lieux	03c	Coupes - Hameau	03d	Coupes - Zone Activités et Hébergements	03e	Coupes - Zone Activités et Hébergements	03f	Coupes - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur	04	Notice explicative	05a	Façades du hameau - Etat des lieux	05b	Façades du hameau - Etat des lieux	05c	Façades modifiées du hameau - Projet	05d	Façades - Zone activités et hébergements	05e	Façades - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur	05f	Façades - Maisons Boulon	05g	Façades - Yourtes	06a	Insertion 3D	06b	Insertion 3D	07	Environnement proche	08	Environnement botanique	16-1	Notice thermique	27	Permis de construire - Plan Masse	27b	Permis de construire - Photographies	A01	Plans de niveaux des bâtiments	A02	Dossier VRD	A03	Dossier Paysagiste	A04	Symboles topographiques et surfaces	A05	Plan de clôture et accès	DOSSIER SPECIFIQUE		SÉCURITÉ INCENDIE		3	Notices de sécurité - en jg
Liste des plans																																																																										
01	Plan de situation																																																																									
02a	Plan géométrique																																																																									
02b	Plan masse général																																																																									
02c	Plan masse - Hameau																																																																									
02d	Plan masse - Zone Activités et Hébergements																																																																									
02e	Plan masse - Accueil et Parking																																																																									
03a	Coupes - Etat des lieux																																																																									
03b	Coupes - Etat des lieux																																																																									
03c	Coupes - Hameau																																																																									
03d	Coupes - Zone Activités et Hébergements																																																																									
03e	Coupes - Zone Activités et Hébergements																																																																									
03f	Coupes - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur																																																																									
04	Notice explicative																																																																									
05a	Façades du hameau - Etat des lieux																																																																									
05b	Façades du hameau - Etat des lieux																																																																									
05c	Façades modifiées du hameau - Projet																																																																									
05d	Façades - Zone activités et hébergements																																																																									
05e	Façades - Accueil, ferme pédagogique et logement agriculteur																																																																									
05f	Façades - Maisons Boulon																																																																									
05g	Façades - Yourtes																																																																									
06a	Insertion 3D																																																																									
06b	Insertion 3D																																																																									
07	Environnement proche																																																																									
08	Environnement botanique																																																																									
16-1	Notice thermique																																																																									
27	Permis de construire - Plan Masse																																																																									
27b	Permis de construire - Photographies																																																																									
A01	Plans de niveaux des bâtiments																																																																									
A02	Dossier VRD																																																																									
A03	Dossier Paysagiste																																																																									
A04	Symboles topographiques et surfaces																																																																									
A05	Plan de clôture et accès																																																																									
DOSSIER SPECIFIQUE																																																																										
SÉCURITÉ INCENDIE																																																																										
3	Notices de sécurité - en jg																																																																									

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

S²LO



Le Hameau Vert

Maine Pommier – Lagorce



Observations en réponse au procès-verbal de
synthèse en date du 12/04/2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
I. PREAMBULE	2
II. REPONSES AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX	2
III. ANNEXES	10

Date	Objet de la modification
26/04/2024	Observations en réponse au procès-verbal de synthèse

Référence : 24732

I. Préambule

Le projet « Hameau vert » situé au hameau du Maine Pommier à Lagorce doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre des rubriques 39 et 44 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, concernant respectivement les opérations d'aménagement et la création d'équipements sportifs.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU, nécessaire pour la réalisation du projet, est également soumise à évaluation environnementale.

Les deux procédures ont fait l'objet d'une étude d'impact commune.

Dans ce cadre, la MRAe Nouvelle Aquitaine a été consultée et a rendu son avis le 15 janvier 2024. Un mémoire de réponse lui a été transmis le 11 mars 2024.

L'enquête publique commune s'est déroulée du vendredi 8 mars 2024 au lundi 8 avril 2024. La commissaire enquêtrice nommée est Mme Françoise Bazalgette-Moirot.

Le présent document a pour objectif de répondre aux observations consignées par la commissaire enquêtrice dans le procès-verbal de synthèse en date du 12 avril 2024.

II. Réponses aux observations de la commissaire enquêtrice

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner

Remarques Mme Multner :

5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;

Le projet du Hameau vert propose un tourisme vert basé sur des activités de plein air, favorisant les échanges avec la nature dans un milieu préservé. L'objectif est de réaliser un concept de « village de vacances et ferme » et de développer le tourisme vert sur le territoire aquitain.

La genèse du projet est de partir de l'existant en le rénovant pour conserver l'authenticité du hameau. La préservation de l'environnement est au cœur du projet, ce qui a nécessité de moduler au fil des études environnementales le plan de masse initial. Le projet se veut, pour la vie de ses hôtes, de la réalisation à son exploitation, être un exemple d'auto-suffisance en s'appuyant le plus possible sur les ressources que le potager, verger et l'agriculture peuvent offrir.

Il a été nécessaire d'évaluer l'effectif maximal du site pour la sécurité incendie du site et la conception de filières d'assainissement. Il ne représente pas l'objectif d'accueil du hameau vert, qui se veut être un lieu de repos et de tranquillité. La présence sur site de l'effectif public sera évolutive étant donné que certains ne resteront que la journée, le soir ou le week-end.

Remarques Mme Multner :

6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;

Le site du Maine Pommier accueillait seulement les enfants du centre de loisirs élémentaire et seulement pendant les vacances scolaires. Le reste du temps, les mercredis, ils étaient regroupés dans un bâtiment municipal à St Denis de Pile qui présentait des signes de vieillissement, des problématiques

sonores, et surtout qui devenait trop petit pour faire face au nombre croissant d'enfants à accueillir.

En 2020, la Cali a décidé de créer un nouveau site d'accueil au périscolaires de Guîtres (complémentaire de celui de St Denis de Pile pour les maternels et les mercredis), pour réunir les fratries par secteur et limiter les temps de déplacement.

L'évolution du confort des locaux, et donc des enfants et leurs familles

Il est décidé de créer 3 nouveaux équipements qui accueilleront les enfants de la maternelle et de l'élémentaire (Lapouyade, Guîtres, Saint Denis de Pile)

Cela permettra de :

- disposer d'une offre par secteurs plus réduits, diminuant ainsi les temps de transport pour les enfants
- réunir les fratries au même endroit,
- offrir aux enfants des équipements neufs, adaptés aux loisirs et en dehors des écoles qu'ils fréquentent déjà toute l'année.

Les raisons du positionnement des 3 centres : une harmonie entre proximité, équipements culturels et sportifs et espaces extérieurs

Le choix a été mené en concertation avec les maires, en fonction de plusieurs critères :

- l'offre de services ou d'équipements culturels et sportifs (Lapouyade avec sa médiathèque, son auditorium, son skate-park ; Guîtres et St Denis de Pile avec leurs équipements sportifs nombreux et à proximité immédiate des futurs sites, leurs médiathèques)
- **la proximité d'espaces extérieurs publics et accessibles : les chemins de randonnées dans le massif forestier à Lapouyade, les bords de rivière à Guîtres et St Denis de Pile ; le parc de Bomale ; les espaces naturels.**
- **les projets pédagogiques des centres de loisirs prévoiront encore des balades sur l'Isle, des promenades dans les bois, des sorties aux écuries et autres activités connectées à la nature. Cette année encore, les**

centres de loisirs de St Denis et Guîtres ont participé à un projet qui les a amenés dans les bois du Fieu.

- Les communes de passage pour les déplacements des familles qui vont travailler vers Libourne, Coutras ou la métropole bordelaise.

Remarques Mme Multner :

7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;

Le projet est avant tout une réhabilitation du hameau et de ses équipements anciens. Le projet prévoit des aménagements minimalistes pour le fonctionnement et les circulations sur le site, et une augmentation très réduite des surfaces bâties. A fortiori, l'emprise au sol maximale des constructions prévue dans le PLU mis en compatibilité (fixée à 5%) n'engendrera pas directement l'imperméabilisation de la totalité de la surface correspondante, car le pourcentage a été défini pour laisser une certaine souplesse dans le temps au projet agro-touristique du Hameau Vert. Les nouvelles constructions seront en bois et sur pilotis métallique et béton réduisant l'impact au sol. Les yourtes sont des hébergements légers et n'affectant quasiment par le sol.

Aussi le tableau présentant les surfaces avant/après projet dans l'analyse des impacts sur le sol dans l'étude d'impact (p315), fait référence à l'emprise au sol et non l'imperméabilisation. Typiquement les places de stationnement et cheminement seront en mélange terre pierre et donc non imperméabilisés mais représente des emprises au sol importantes.

La voirie principale et les places PMR par contre seront en enrobés et donc imperméabilisés. Une importante surface d'imperméabilisation du site est due à la réalisation de la piste périmétrique. Cette piste « coupe feu » a pour vocation de protéger le site en cas d'incendie, mais aussi de faciliter l'accès pompier sur tout le secteur à plus grande échelle pour venir protéger l'ensemble des massifs boisés (indépendamment du projet touristique). Afin de diminuer son impact sur le sol, celle-ci sera recouverte d'un revêtement à liant végétal de type végécol réduisant le bilan carbone de 70%.

Remarques Mme Multner :

8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange?

L'architecture, sans ornements, mais de très belles proportions, composées de parties en pierre calcaire taillée et de structure en bois, encadrants des murs en torchis, sont de facture remarquable. Le but principal de la réhabilitation du hameau est de lui redonner vie tout en sauvegardant ce patrimoine rare, conservé dans son ensemble. Pour se faire, une charte chantier est décrite sur la notice PC4 et les Compagnons du Devoir et du Tour de France seront sélectionnés pour la réhabilitation du hameau.

La grange ancienne est intéressante pour notre projet par sa structure en bois avec des murs partiellement à pan de bois. Le volume est beau mais son état est très dégradé. Sa valeur patrimoniale est importante et il conviendrait de le remettre en état, en recomposant et complétant les murs à pan de bois car les torchis ont disparu.

Une séparation en bois, séparant les animaux du hall central, devrait être conservée car elle raconte l'histoire du lieu et une salle de réception sera repensée à l'intérieur du bâtiment.

Remarques Mme Multner :

9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec à la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes;

L'activité agricole envisagée sur le site a d'abord vocation à répondre aux besoins alimentaires des personnes présentes sur site. Le surplus pourra être mis à disposition en vente directe ou dans des casiers automatiques.

2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier;

La CALI n'a pas d'élément à ajouter par rapport à ce qui est repris dans le cadre de l'étude d'impact et l'analyse de l'état actuel du site et de son environnement p184-185 et rapporté ci-dessous.

Dans le cadre de sa compétence Enfance, La Cali aménage avec l'appui des communes les accueils de loisirs périscolaires (mercredi) et extrascolaires (vacances scolaires). Le territoire de La Cali comprend 20 centres de loisirs présents sur 16 des 45 communes. La Cali s'est engagée dans un PEDT (Projet éducatif territorial) permettant aux acteurs de l'éducation de coordonner leurs actions pour répondre aux besoins, aspirations et rythme des enfants.

La commune de Lagorce accueillait au sein du Maine Pommier un centre de loisir. Il fonctionnait uniquement pendant les vacances scolaires pour les enfants de plus de 6 ans. Pendant les petites vacances, le site pouvait accueillir 84 enfants au maximum, et 120 pendant les vacances estivales. Le dernier accueil au sein du Maine Pommier date des vacances de printemps 2022. Il a été décidé d'arrêter l'exploitation du site en centre de loisir par La CALI au regard de différentes faiblesses :

-Structure éloignée des concentrations urbaines et des zones de déplacements domicile-travail engendrant des trajets importants pour les enfants

-Patrimoine ancien à préserver (torchis en particulier) et des locaux dispersés, peu adaptés à la gestion d'un centre de loisirs

-Un éloignement important des équipements sportifs, culturels et de loisirs

L'accueil des enfants à l'échelle de 13 communes du secteur nord-ouest de la CALI est réparti de la façon suivante :

-Pour les enfants de 3 à 6 ans : à l'année à Saint Denis de Pile

-Pour les enfants de plus de 6 ans : accueil tous les mercredis à Saint Denis de Pile

-Pour tous les enfants : Saint Denis de Pile et Guîtres

Depuis ces points d'accueil les enfants sont transportés vers leur centre de loisirs en bus.

Suite à l'arrêt du centre de loisir en 2022, le fonctionnement sur le secteur nord-ouest reste le même mais celui-ci a été intensifié :

-Saint Denis de Pile accueille désormais les enfants pendant les vacances scolaires

-Guîtres : le lieu d'accueil est devenu un véritable centre de loisir autonome pour éviter que de trop nombreux enfants de différentes écoles se croisent. Ce site permet d'accueillir 32 enfants de maternelle et élémentaire

Cette nouvelle organisation permet de réduire les déplacements en bus, de permettre l'accès à de nouveaux équipements : bibliothèques, salles couvertes de sport, terrain multi sports, terrain de badminton, tout en conservant une proximité des espaces naturels en sortie de bourg.

Le schéma d'organisation des centres de loisirs prévoit de créer 3 nouveaux centres de loisir afin de conserver une offre d'accueil à proximité de leur domicile, d'avoir accès à des locaux adaptés, de mutualiser les services créant des économies d'échelle importante :

-Saint Denis de Pile : 140 places. Centralité la plus importante au nord-ouest de Libourne et desservant 60% du secteur

-Lapouyade : 32 places. Axe de passage au Nord de la CALI et présentant de nombreux équipements et services de loisir

-Guîtres : 50 places. Centralité secondaire offrant des services et équipements de loisir et desservant les familles du Nord de la Cali.

3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe: Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques; Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact; Définition des indicateurs de suivi;

Comme indiqué dans les réponses adressées à la MRAe, La CALI va mettre à jour les cartographies du PLU mis en comptabilité afin d'intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées pour le projet du Hameau Vert. Cette intégration ne viendra pas modifier les autres pièces du dossier étant donné que le projet préserve déjà ces zones humides et qu'aucun élément de projet ne vient les impacter.

Un plan de gestion du site du Hameau vert sera effectivement élaboré, par l'écologue, avant le début des travaux. Il sera basé sur les enjeux et sensibilités mis en évidence par le diagnostic présenté dans l'étude d'impact ; Il reprendra les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues, et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants.

Le plan de gestion comportera notamment deux volets qui détailleront les modalités de réalisation de l'accompagnement écologique :

- des travaux (phasage, adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rougequeue noir et pour les chiroptères, ...)
- de la phase d'exploitation (suivi, objectifs de gestion écologique)

Ces mesures seront scrupuleusement suivies par le gestionnaire du site, et pourront servir de base à des activités de sensibilisation auprès des futurs visiteurs.

Le PLU mis en compatibilité sera complété avec des indicateurs de suivi qui permettra d'assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site (surfaces bâties, surfaces imperméabilisées) et l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site (nombre d'arbres protégées, surfaces des zones humides existantes, coefficient de pleine terre, etc.)

4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude;

L'étude d'impact reprend p139 à 142 l'étude de la cistude sur le site. Le tableau ci-dessous reprend chaque intervention réalisée uniquement pour l'étude de la cistude.

Etude d'impact p139 à 142

Les investigations de juin à début septembre 2023

Des visites sur site ont été réalisées sur les 15 premiers jours de juin, le matin, pour rechercher la présence de la Cistude . Ces visites ont également été consacrées à la recherche de pontes, et notamment de pontes prédatées.

Les visites se sont poursuivies en juillet, août et septembre. Elles se sont surtout concentrées sur la recherche des pontes, même si une inspection des bords du plan d'eau était effectuée au préalable (en été, les individus sont très peu visibles)

Date	2 juin	8 juin	15 juin	4 juillet	11 juillet	20 juillet	25 juillet	2 août	8 août	21 août	7 sept	18 sept	28 sept
Conditions météo	Soleil 23°C	Couvert 25°C	Soleil 22°C	Couvert 22°C	Soleil 24°C	Soleil 21°C	Couvert 20°C	Couvert 21°C	Soleil 24°C	Soleil 28°C	Soleil 30°C	Soleil 22°C	Soleil 25°C

Le tableau ci-dessus présente les dates des visites de terrain de juin 2023 jusqu'à fin septembre 2023.

Lors des visites de juin à fin septembre 2023, aucun individu n'a été contacté lors des investigations (ce qui est normal pour les adultes qui ne sont quasiment plus visibles à partir de juillet), aucune ponte n'a été trouvée et plus largement aucune trace de présence de l'espèce.

5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC;

Il est mis à disposition un plan reprenant les enjeux écologiques sur l'état existant et un autre avec le plan projet mettant en avant les évitements réalisés par le projet des enjeux écologiques.

Voir annexe n°1 et 2.

6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du huppier ?

La mise en compatibilité prévoit l'instauration d'un rayon de 5m pour assurer la protection du système racinaire des arbres d'intérêt écologique et paysager, et ménageant une distance minimale pour les affouillements du sol pouvant affecter leur pérennité. L'objectif est ainsi d'éviter des travaux sur les sols en place dans un périmètre immédiat des arbres et ainsi éloigné les aménagements de type cheminement ou passage de réseaux qui abimeraient le système racinaire des arbres.

Cette technique reste cependant minimaliste et approximative et la définition de la bonne largeur de rayon dépend principalement d'une part, du terrain où poussent les racines et, d'autre part, de l'essence de l'arbre. Toutefois, la règle apparaît suffisante protéger les racines principales, nécessaires au bon développement des arbres.

Pour mémoire, aucune construction n'a vocation à être implantée à proximité de ces arbres. En effet, l'OAP qui fixe les zones d'implantation préférentielle, ne prévoit pas d'éléments de programme à proximité de ces derniers (à l'exception d'un seul). Cet arbre est localisé dans l'espace prévu pour accueillir des éléments de programme à dominante d'hébergement touristique. Toutefois, il n'est pas

prévu de réaliser un quelconque aménagement à proximité de cet arbre, pouvant affecter ses racines et son houppier.

7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bâche prévue sur le site ?

Le calcul de volume de la bâche a été donné à titre indicatif, à la suite d'entretiens avec le chef de secteur AGUR, délégataire eau et assainissement collectif pour le syndicat. Il avait été alors proposé d'installer une citerne souple d'eau potable de 25m³/25000L sur l'ancien réseau AEP. Les dimensions exactes de la citerne seront calculées par un bureau d'étude spécialisé dans le cadre des études opérationnelles de mise en œuvre du permis de construire.

Pour rappel, le diagnostic n'a pas montré de problématique de ressource en eau mais une insuffisance du réseau au regard de son débit.

Concernant les besoins en eau, ils seront liés aux besoins domestiques, à l'espace bien-être et à la consommation de la ferme (qui sera supplée par la mise en place de récupérateur d'eau de pluie). Il n'y aura pas de jeux d'eau pour les enfants. De manière générale, des mesures d'économies de l'eau seront prises dans le cadre de la charte du hameau réduisant la pression sur le réseau.

Pour la piscine naturelle, elle ne nécessite pas les mêmes besoins en eau qu'une piscine traditionnelle, elle devra être remplie qu'une seule fois avant l'ouverture du site et ne nécessite pas de vidange.

8. L'article ULt 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?

Il est proposé de rédiger le paragraphe sur les nouvelles constructions et installations de l'article ULt 11 comme tel :

« Les nouvelles constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles : proportion façade/toiture, alignement des ouvertures, soulèvement des étages, toitures en pente et couvertes de tuile canal, etc.

Couleurs/polychromie des nouvelles constructions et installations : Les enduits et couleurs ne devront pas constituer de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Couverture des nouvelles constructions et installations : La couverture des constructions devra être réalisée en tuiles de type régional. Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

La couleur des tuiles sera rouge ou rose. Toutefois, des tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.

Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Toiture des nouvelles constructions et installations :

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40%. Toutefois, en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.

Caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et installations :

La réalisation de pastiches architecturaux sont interdits.

Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïques, isolation par l'extérieur...) feront l'objet d'une grande rigueur de conception permettant la prise en considération du contexte et une capacité à s'inscrire dans l'ambiance existante du site avec discrétion ».

9. L'article ULt 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative.

Pour rappel, le règlement impose que l'aménagement des terrains doit préserver une part minimale d'espaces verts non imperméabilisés représentant 90% de la surface du terrain.

La règle de compensation sera précisée par la mention suivante :

« Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé. La compensation devra être réalisée à proximité des arbres concernés. Chaque arbre devra être remplacé par une essence équivalente. »

9. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur.

Le projet est situé dans un espace de nature comprenant des espaces forestiers conséquents. Les arbres déjà présents sur le site participent déjà à la régulation de la température. Le site et son contexte forestier ne sont pas susceptibles de produire des îlots de chaleur, mais plutôt des zones d'inconfort liées en partie au choix de matériaux présentant un albedo très faible.

Le choix a été fait d'imposer 1 arbre pour 4 places au niveau du parking au regard de la densité déjà importante d'arbres sur le site afin de ne pas surdimensionner l'aire de stationnement nécessaire à l'accueil sécurisé du public. Le parking sera réalisé à partir d'un mélange terre / pierre, il présentera donc des qualités d'usage (confort thermique) et paysagère.

9. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;

La solution d'infiltration des eaux de ruissellement n'a pas pu être retenue malgré une perméabilité correcte des sols. En effet une nappe souterraine pouvant être à une profondeur très faible a été constatée à cet endroit, or il est admis que pour que l'infiltration soit efficace, une certaine hauteur de terre ne soit pas saturée en eau au droit des ouvrages.

Pour cette raison, il a été fait le choix d'un rejet des eaux au fossé, dans le respect du cycle actuel.

Les eaux seront donc recueillies dans des canalisations ou des noues de faible profondeur, et dirigées vers des structures de stockage souterraines type SAUL et

vers une noue. Elles seront ensuite évacuées à débit limité, vers les fossés qui longent la voie communale.

Afin de favoriser les pertes au fil de l'eau, par évapotranspiration ou par infiltration lorsque le niveau de la nappe baisse, il est prévu :

- de ne pas imperméabiliser les noues de transport de faible profondeur

- de limiter l'imperméabilisation des zones de stationnement, en utilisant un mélange terre-pierres

Les ouvrages de stockage avant le rejet au fossé devront, en revanche, être imperméabilisés, afin d'éviter de drainer la nappe.

9. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;

Le règlement écrit de la zone pourra être complété avec la mention suivante :

« Toute plantation doit être composée d'essences locales adaptées au milieu et au paysage »

Le porteur de projet s'engage aussi dans le cadre de la réalisation et l'exploitation du site à ne planter que des essences locales.

III. Annexes

Annexe n°1 : Plans des enjeux écologiques sur l'état existant

Source : Cabinet 4A- Magéo – Garbaye

Annexe n°2 : Plans des enjeux écologiques superposé au plan de masse du projet mettant en valeur les mesures ERC mises en places

Source : Cabinet 4A- Garbaye



Département de la Gironde

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



Communauté d'Agglomération du Libournais

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 21 mai 2024

M. Le Président

Philippe BUISSON



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Le Hameau Vert

Maine Pommier – Lagorce



Mémoire de réponse à l'avis de la MRAE
en date du 20/10/2023

SOMMAIRE

I. PREAMBULE 2

II. ANALYSE DE L'AUTORITE. ENVIRONNEMENTALE 2

 II.1. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Etat initial du site du projet et de son environnement..... 2

 II.2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation 4

Date	Objet de la modification
30/01/2024	Mémoire de réponse à l'avis de la MRAE

Référence : 24732

I. PREAMBULE

Le projet « Hameau vert » situé au hameau du Maine Pommier à Lagorce ~~a fait~~ **doit faire** l'objet d'une évaluation environnementale au titre des rubriques 39 et 44 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, concernant respectivement les opérations d'aménagement et la création d'équipements sportifs.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU, nécessaire pour la réalisation du projet, est également soumise à évaluation environnementale.

Les deux procédures ont fait l'objet d'une étude d'impact commune.

Dans ce cadre, la MRAe Nouvelle Aquitaine a été consultée afin de donner son avis sur la qualité de l'étude d'impact présentée, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet et par l'évolution du PLU.

Le présent document a pour objectif de répondre point par point aux remarques et questions soulevées par la MRAe dans son avis n°2024APNA6 en date du 20 octobre 2023

II. ANALYSE DE L'AUTORITE. ENVIRONNEMENTALE

II.1. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Etat initial du site du projet et de son environnement

Recommandation de la MRAE :

Le site d'implantation a fait l'objet de plusieurs investigations réalisées durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023. La MRAe note que ces inventaires ne couvrent qu'une partie d'un cycle annuel complet, ce qui n'est pas satisfaisant au regard des potentialités écologiques du site d'implantation. La MRAe recommande d'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai.

...

La MRAe recommande de compléter [la] synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières.

Les investigations terrain ont bien été menées par l'écologue sur un cycle complet, du 30 mars 2022 au 24 janvier 2023 (voir tableau des interventions ci-dessous). Elles ont permis de réaliser l'inventaire faune-flore sur lequel se base le diagnostic écologique réalisé en 2023. Ces informations apparaissent dans le diagnostic écologique en annexe avec l'étude d'impact p20.

La synthèse des enjeux écologiques comprise dans l'étude d'impact prend donc bien en compte les périodes hivernales et printanières.

Dates		2022						
		Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre
		30		19	9	6		26
Conditions climatiques		Couvert 8°C-16°C		Couvert 16°C-32°C Ciel couvert 28°C -20°C	Couvert 15°C-24°C	Couvert 16°C-34°C		Couvert 23°C -17°C
Période ciblée		Journée		Journée Soirée	Journée	Journée		
Groupe étudié	Flore, habitats	X		X	X	X		
	Insectes			X	X	X		
	Amphibiens	X		X	X			
	Reptiles	X		X	X	X		
	Oiseaux	X		X	X	X		X
	Mammifères	X		X	X	X		X
	Chiroptères			X				X

Figure 1 : Date des interventions

Source : Diagnostic écologique

Les investigations complémentaires menées entre juin et septembre 2023 ne concernent que la recherche de cistudes.

En effet, au regard de l'enjeu potentiel concernant cette espèce, il a été décidé que des relevés complémentaires étaient nécessaires, alors que la diagnostic écologique initial avait été livré. Ceux-ci ont permis de s'assurer que la cistude n'était pas présente sur le site.

II.2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

Recommandation de la MRAE :

La MRAE recommande de justifier la capacité de l'ouvrage de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue, soit 590 personnes

La capacité de l'ouvrage de traitement a été définie par le bureau d'étude Odace dans le cadre de l'étude de faisabilité pour la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, dont le rapport figure en annexe 8 de l'étude d'impact.

Cette étude concerne bien une opération d'activités diverses pouvant recevoir 572 personnes et comptant 27 employés. Soit un nombre d'équivalent habitants estimé à 147.1. Auquel ont été ajoutés 4.7 équivalents habitants correspondant à la ferme avec petit élevage.

Le détail des occupations, et la correspondances en équivalents habitants, sont repris sur le tableau ci-contre.

Au vu de l'ensemble de la programmation envisagée, l'ouvrage d'assainissement sera dimensionné pour 152 EH (Equivalent Habitant) soit 9.120 kg de DBO5 et 22 800L/j (22.8m³/j).

Cette installation a fait l'objet d'un avis favorable du SIEPA en date du 18/12/2023.

Figure 2 : Estimation de la charge de pollution

Source : Etude ANC ODACE septembre 2023

Dénomination	Type	Employés	Effectif public	Ratio/EH	EH	Ratio/L	L	Ratio/DBO5	DBO5
Bâtiment 1a	Accueil - Consigne	4	/	0,5	2	75	300	30	120
	Bureaux	5	/	0,5	2,5	75	375	30	150
Bâtiment 1b	Intendance - Laverie - Vestiaires	2	/	0,5	1	75	150	30	60
	Locaux du personnel	/	8	0,5	4	75	600	30	240
Bâtiment 2	4 Chambres de 1 lit	/	8	1	8	150	1 200	60	480
	3 Chambres de 1 lit	/	6	1	6	150	900	60	360
Bâtiment 3	Lieu de convivialité	/	18	0,05	0,9	7,5	135	3	54
Bâtiment 4a	Restaurant	/	29	0,25	7,25	37,5	1 088	15	435
	Restaurant	6	/	0,5	3	75	450	30	180
Bâtiment 4b	Restaurant terrasse	/	52	0,25	13	37,5	1 950	15	780
	Bar	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
Bâtiment 5	Kid's club	2	/	0,5	1	75	150	30	60
	Meeting room	/	10	0,1	1	15	150	6	60
	Salles d'activités	/	36	0,1	3	15	450	6	180
	Marché couvert	/	41	0,05	2,05	7,5	308	3	123
Bâtiment 6	Cuisines/Epiceries/ Guichet	2	/	0,5	1	75	150	30	60
Bâtiment 7 - Evénements	Salle de réception	/	80	0,1	8	15	1 200	6	480
	1 Maison de 3 lits	/	6	0,6	3,6	90	540	36	216
Maisons Boulans	2 Maisons de 2 lits	/	8	0,6	4,8	90	720	36	288
	4 Maisons de 1 Lit	/	8	0,6	4,8	90	720	36	288
Yourtes	2 Yourtes de 1 Lit	/	4	0,6	2,4	90	360	36	144
	1 Yourte réception	/	12	0,1	1,2	15	180	6	72
Logement Agriculteurs	1 Yourte réception	/	20	0,1	2	15	300	6	120
	Logement T3	2	/	1	2	150	300	60	120
Bâtiment d'accueil	Réception	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
	Piscine naturelle	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
Zone d'activités	Terrain multisports	/	150	0,3	45	45	6 750	18	2 700
	Minigolf	/	13	0,3	3,9	45	585	18	234
	Terrain de Volley	/	20	0,3	6	45	900	18	360
	Bar	/	13	0,3	3,9	45	585	18	234
Total	Bar	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
Total		27	572	/	147,1	/	22 066	/	8 826

Tableau 3 : Estimation de la charge de pollution

Concernant la ferme avec écurie, n'ayant pas de données précises sur les volumes générés et les fréquences de nettoyage, nous baserons nos calculs sur des hypothèses. Elles seront à adapter en fonction du projet. Pour dimensionner la filière, nous prendrons les hypothèses suivantes :

- ☞ Un volume moyen de 10 L/m² ;
- ☞ Surface à nettoyer de 70 m² (information fournie par Mr Gulcher) ;
- ☞ L'ensemble de la ferme sera nettoyé en une fois, le volume d'eau sera donc celui généré par l'ensemble du bâtiment ;
- ☞ 1 EH = 150 L/j.

Nous obtenons ainsi un volume de 700 L par nettoyage soit 4,7 EH pour la ferme.

Milieu naturel

Recommandation de la MRAE :

La MRAe recommande de prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement [sur l'inventaire des milieux naturels] pour confirmer [que les incidences résiduelles du projet sont nulles à négligeables]

Elle recommande également de prévoir un plan de gestion du site, cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation et détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi

Comme expliqué en page 2 du présent document, les relevés sur sites ont bien été réalisés sur un cycle annuel complet, les impacts bruts et résiduels détaillés dans l'étude d'impact prennent bien en considération l'ensemble de ce diagnostic.

Un plan de gestion du site du Maine Pommier sera effectivement élaboré, par l'écologue, avant le début des travaux. Il sera basé sur les enjeux et sensibilités mis en évidence par le diagnostic présenté dans l'étude d'impact ; Il reprendra les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues, et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants.

Le plan de gestion comportera notamment deux volets qui détailleront les modalités de réalisation de l'accompagnement écologique :

- des travaux (phasage, adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rougequeue noir et pour les chiroptères, ...)
- de la phase d'exploitation (suivi, objectifs de gestion écologique)

Ces mesures seront scrupuleusement suivies par le gestionnaire du site, et pourront servir de base à des activités de sensibilisation auprès des futurs visiteurs.

Milieu humain

Recommandation de la MRAE :

La MRAe recommande de préciser l'échéance de desserte de [la] navette [entre le site du Maine Pommier et la gare de Coutras]

La mise en place d'une navette est en cours de discussion entre le futur aménageur du Hameau Vert et la Cali. Il s'agirait d'étendre l'offre de transport à la demande du réseau de proximité en zone rurale (Calibus), qui dessert déjà la commune de Lagorce mais pas le site du Maine Pommier.

A ce jour, l'échéance n'est pas encore fixée.

Recommandation de la MRAE :

MRAe recommande au porteur de projet de confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie.

L'enjeu incendie feu forêt a été appréhendé suite aux divers échanges avec le SDIS, le service Risques de la préfecture de Gironde, la CALI et Monsieur le maire de Lagorce. Des dispositions allant au-delà de la réglementation actuellement applicable ont donc été convenues.

Cela a permis de fixer les meilleures conditions pour limiter le risque incendie, la propagation d'éventuels départ de feux et mettre en sécurité la vie des futurs occupants (principe de précaution). Les prescriptions du SDIS ont été appliquées permettant d'assurer les modalités d'équipements et d'aménagement pour l'intervention des services de secours.

Le projet et les prescriptions permettant de palier à l'enjeu feu forêt ont été validés de manière orale lors des diverses réunions. L'avis formel ne sera délivré que suite à l'instruction du permis de construire, qui est encore en cours. Cependant, les derniers échanges avec le SDIS, dans le cadre de l'instruction actuelle du permis de

construire, semblent confirmer que l'enjeu incendie feu forêt dans le cadre des mesures d'aménagement a bien été appréhendé.

Les dispositions/règles intégrées dans le PLU de Lagorce mis en compatibilité (en matière d'occupation des sols et d'organisation de l'urbanisation) ont également été construites avec les services de l'Etat, en anticipation des attentes en matière de prévention du risque de feux de forêt dans les documents d'urbanisme.

Document d'urbanisme

Recommandation de la MRAE :

... la MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques, [dans les pièces du PLU mis en compatibilité]

~~La CALI va réexaminer ce point et le cas échéant, l'ensemble des zones humides inventoriées~~ ~~pour~~ont être repérées par le PLU de Lagorce mis en compatibilité à la suite de l'enquête publique.

Recommandation de la MRAE :

La MRAe recommande de mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié, et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact.

~~La CALI va réexaminer les dispositions encadrant la constructibilité de la zone ULt.~~ Pour mémoire, la mise en compatibilité du PLU de Lagorce a conduit à une très forte réduction des droits à bâtir par rapport au PLU en vigueur (l'emprise au sol

et les surfaces en pleine terre n'étant pas réglementées dans le PLU en vigueur de Lagorce contrairement à l'affirmation de la MRAE qui mentionne qu'une emprise au sol maximale fixée à 2%). Actuellement, l'emprise au sol du bâti existant représente un peu de plus de 1% de la surface du terrain (le bâti couvre environ 2100 m² sur les 16,5 ha). ~~L'emprise au sol maximale autorisée par le règlement de la zone ULt pourrait donc être réduite le cas échéant, pour s'approcher davantage des caractéristiques du projet qui prévoit de construire un peu plus de 1000 m² de nouvelles surfaces bâties.~~

Au delà de l'emprise au sol maximale, la mise en compatibilité a introduit une surface en pleine terre non imperméabilisée de 90% de la taille du terrain, ce qui permet de conserver la quasi-totalité des sols non artificialisés ou imperméabilisés, car de nombreux aménagements qui n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol, seraient susceptibles d'avoir des incidences sur les sols et les milieux. Le PLU de Lagorce mis en compatibilité est donc globalement beaucoup plus protecteur que le PLU en vigueur, et relativement bien adapté aux caractéristiques du projet.

Recommandation de la MRAE :

De manière plus générale, la MRAe recommande de préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation de projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet et de son impact environnemental

La vocation de la zone ULt est destinée à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture. Les articles 1^{er} et 2 encadrent ces destinations. L'occupation de la zone par le logement est encadrée par la nécessité d'une présence permanente et directement liée aux activités de la zone ne dépassant pas 200 m² de surface de plancher.

Les droits à construire dans la zone ULt sont par ailleurs contraints par l'existence sur environ 70 % de son périmètre de secteurs de prévention des risques de feux

de forêt où sont exclusivement autorisés les équipements sportifs et de loisirs sans hébergement ainsi que les aires de stationnement. Les zones humides sont également intégrées dans le document graphique du règlement et deux d'entre elles figurent dans la partie du zonage hors périmètre de prévention des risques feux de forêts.

Une orientation d'aménagement fixant les secteurs préférentiels d'implantation de constructions et installations n'offre en réalité pas d'autres alternatives dans la mesure où le service instructeur du droit des sols devra tenir compte des autres éléments de préservation des risques feux de forêts, éléments bâtis d'intérêt patrimonial, des zones humides, des arbres d'intérêt écologique et paysagers cartographiés dans le document graphique du règlement.

Une exigence certaine de valorisation du patrimoine bâti est intégrée à la fois dans les documents graphique et écrit du règlement. Dans le précédent règlement, l'emprise au sol n'était pas réglementée. Sa limite a été fixée à 5 % de la surface du terrain d'assiette d'un projet.

SÉANCE DU 21 MAI 2024

DELIBERATION n° 2024-05-160 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 15/05/2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt et un mai à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison de l'Isle à Saint Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 44

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton), Emeline BRISSEAU, Stéphane CATALAN (suppléant de Mireille Conte-Jaubert), Jérôme COSNARD, Christophe DARDENNE, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Dominique BERNESCUT (suppléant de Pierre-Jean Martinet), Marie-Noëlle LAUBA (suppléante de Pâquerette Peyridieux), Laura RAMOS, David RESENDÉ, Laurence ROUEDE, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 25

Laurent DE LAUNAY, Chantal GANTCH, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Joachim BOISARD, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Hélène ESTRADÉ, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Fabienne KRIER, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Michel VACHER

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 10

Jacques LEGRAND pouvoir à Philippe BUISSON, Jean-Philippe LE GAL pouvoir à Laurence ROUEDE, Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Thierry MARTY, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Philippe DURAND-TEYSSIER pouvoir à Michel MILLAIRE, Christophe GALAN pouvoir à Hervé ALLOY, Monique JULIEN pouvoir à Denis SIRDEY, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, François TOSI pouvoir à Bernard GUILHEM, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

MODIFICATION DE LA DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN POUR LA COMMUNE D'IZON

Sur proposition de Madame Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente en charge du développement économique, de l'innovation, de l'économie sociale et solidaire et du réseau transport, en l'absence de Monsieur Jacques LEGRAND, Premier Vice-président en charge de l'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2 L. 213-3 et R. 213-1 et suivants ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la délibération de la commune d'Izon du 20 février 1991 portant instauration du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération communautaire n° 2017/01/019 en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération communautaire n° 2017-12-301 en date du 14 décembre 2017 portant signature d'une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

Vu la délibération communautaire n° 2023.11.268 en date du 15 novembre 2023 portant renouvellement de la convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des Communes, depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Considérant que La Cali a délégué le droit de préemption urbain aux communes membres ;

Considérant le besoin de production de logements sociaux nécessaire à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU sur la commune d'Izon ;

Considérant que la parcelle cadastrée AN 1 a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et est de nature à participer à l'atteinte de ces objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU ;

Considérant que l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) souhaite préempter cette parcelle afin de réaliser une opération de création de logements sociaux.

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 6 mai 2024,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (54 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de retirer le droit de préemption urbain à la commune d'Izon pour la seule parcelle AN 1, ayant fait l'objet d'une DIA :

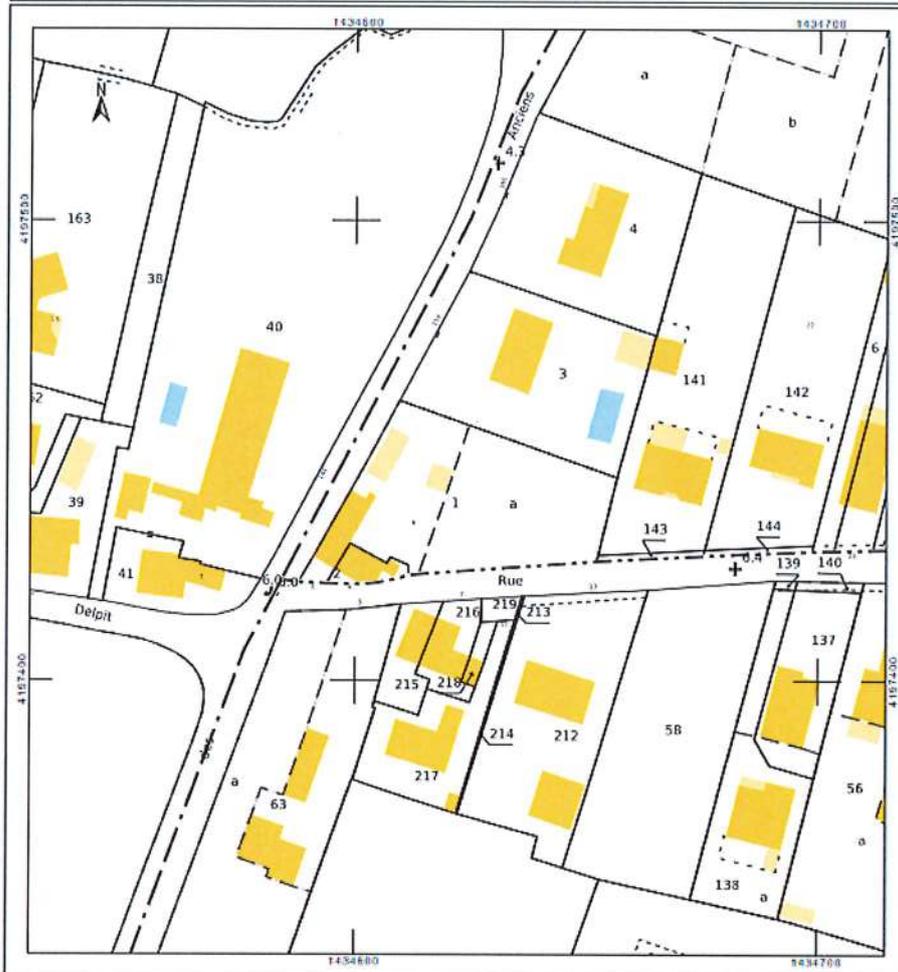
2 rue du sablonnat 33450 Izon – 15/04/2024

- de déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) sur la commune d'Izon pour préempter le bien sis sur la parcelle cadastrée AN 1.

Cette délégation du droit de préemption prendra effet à compter de la publication de la présente délibération.

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.

Département : GIRONDE Commune : IZON	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF DE LA GIRONDE Pôle Topographique et de Gestion Cadastre Cité administrative 33050 33050 BORDEAUX CEDEX tél. 05 56 24 85 97 - fax sdif33.pige@dgfip.finances.gouv.fr
Section : AN Feuille : 000 AN 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 17/05/2024 (fuseau horaire de Paris)		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,
Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_160-DE

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

A. Propriétaire(s)

Identité : Madame PHAN Thi Thanh Ha

Profession :

Adresse : 14 rue des jardins 33290 BLANQUEFORT

Complément d'adresse : (Code INSEE 33056)

Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :

Division territoriale :

France

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 2 Rue du Sablonat 33450 IZON

Complément d'adresse : (Code INSEE 33207)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 1633

Situation du terrain

Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
0	AN	1	1633		Non

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres :	
Prés :	
Vergers :	
Vignes :	
Bois :	
Landes :	
Carrières :	
Eaux cadastrées :	
Jardins :	
Terrains à bâtir :	
Terrains d'agrément :	
Sol :	82,1

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_160-DE

Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) :	
Surface utile ou habitable (m²) :	82,1
Nombre de niveaux :	
Nombre d'appartements :	
Nombre d'autres locaux :	

Observations :

Vente de volumes

Numero	Surface (m²)	Nature
--------	--------------	--------

Observations :

Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
---------------	----------	-------	--------------------	---------------------------------	--------

N° d'inscription au registre des copropriétés :	
Le bâtiment est achevé depuis :	
Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	
En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :	

Droits sociaux

Désignation de la société :	
Nombre de parts cédées :	
Désignation des droits :	
Nombre total de parts :	
Nature :	
Numéro des parts :	

La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

D. Usage et occupation

Usage

Habitation
Précision :

Professionnel
Précision :

Mixte
Précision :

Commercial
Précision :

Agricole
Précision :

Autre
Précision :

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)
Précision :

Par un(des) locataire(s)
Précision :

Sans occupant
Précision :

Autre
Précision :

Envoyé en préfecture le 24/05/2024
Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le 
ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_160-DE

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens :

Préciser la nature :

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

Modalité de cession :

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) :

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Évaluation hors commission (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Adresse précise du bien :

Description :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :	<input type="text" value="Comptant à la signature de l'acte authentique"/>
Commission :	<input type="text" value="Commission vendeur"/>
Précision :	<input type="text"/>
Montant commission acquéreur (euros) :	<input type="text"/>
TTC/HT :	<input type="text"/>

Montant commission vendeur (euros) :

10 000,00 €

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

TTC/HT :

TTC

Reçu en préfecture le 24/05/2024



Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Publié le

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_160-DE

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Adjudication

Volontaire

Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

G. Les soussignés déclarent

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_160-DE

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

- A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C
- Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

- Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : [Dénomination] CECR - [Raison sociale]
SARL

Numéro professionnel (SIRET) : 90323876400018

Type de société : SARL

Représentant : Monsieur RODRIGUES Christophe

Adresse : 28 chemin de cornier 33270
FLOIRAC

Complément d'adresse : (Code INSEE 33167)

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] BOUSSAT-BOUJARD - [Raison sociale]
SCP

Qualité :

Numéro professionnel (SIRET) : 30185866800017

Type de société : SCP

Représentant : Maître BOUSSAT SEBASTIEN

Adresse : 118 avenue de la république 33450 ST
LOUBES

Complément d'adresse : (Code INSEE 33433)

Adresse email : catherine.lacaze.33041@notaires.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0556204110

Pays : France

Division territoriale :

- J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

I. Observations

Observations :

Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA01	Le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation	PLAN CADASTRAL.pdf

Département :
GIRONDE

Commune :
IZON

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 11/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240521-DELIB-24_05_160-DE

Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

