



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.