

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 LANCELEVÉE, 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 BUILAUD** 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 retenu 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