



**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 réglementaires	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 :

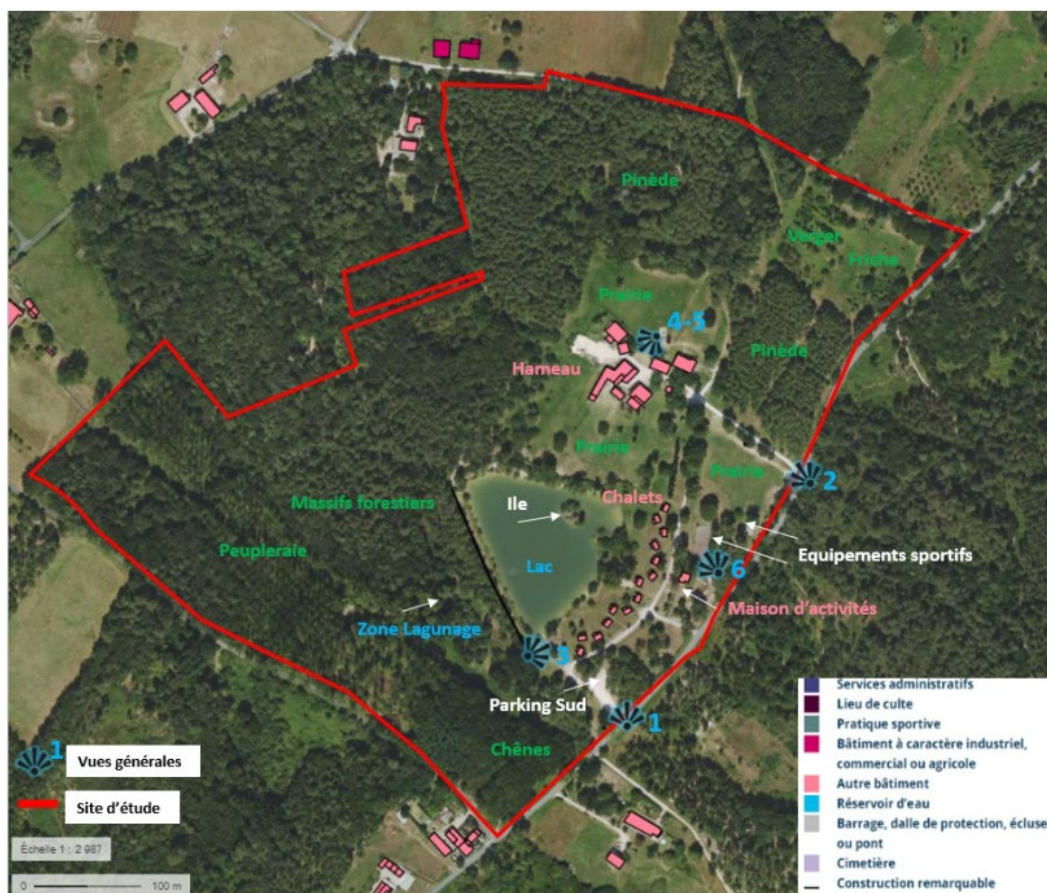
- Le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (33) ; rubriques 39 (opérations d'aménagement) et 44 (équipements sportifs, culturels et de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Le projet de mise 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).

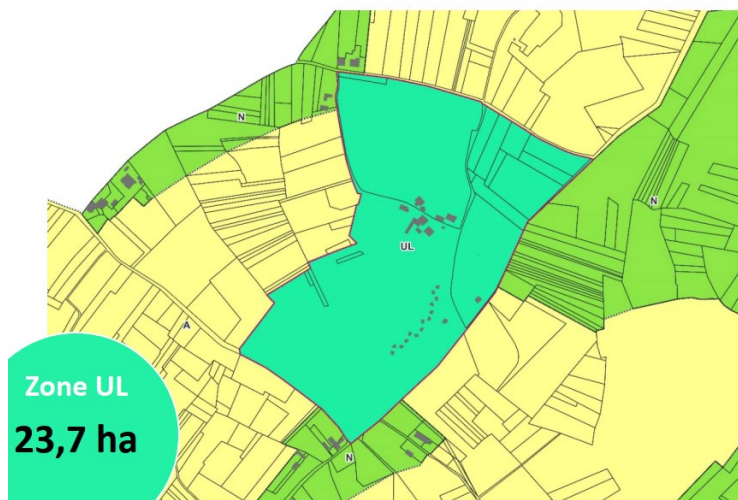
La déclaration de projet s'appuie sur cinq arguments qui motivent le caractère d'intérêt général : 1/Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal 2/ Implanter le projet dans un cadre rural d'intérêt paysager et architectural 3/ Créer un milieu dédié à la nature et aux loisirs ouvert au public 4/ Participer à l'essor économique du territoire 5/ Un projet fondé sur le respect de la nature.



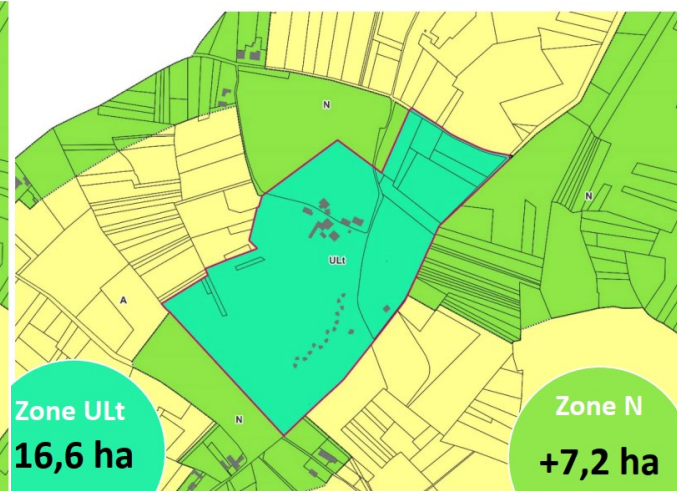
- 1 - Entrée principale réservée aux clients du Hameau et aux visiteurs journaliers
- 2 - Accès piste périmétrale de défense contre les incendies
- 3 - Parc automobile
- 4 - Bâtiment d'accueil pour la réception des clients. Des voiturettes électriques et les vélos seront disponibles à la location
- 5 - 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 - Cœur 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

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

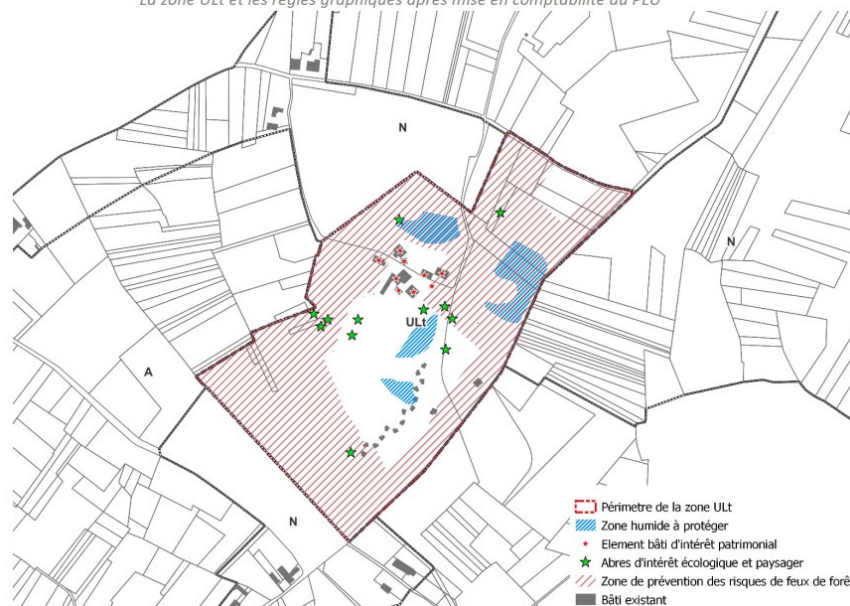
Découpage de la zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce



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 piétonnières 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
 Permaculture
 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 limoneux 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	<ul style="list-style-type: none">*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 créée 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	<ul style="list-style-type: none">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		

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 présentent 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 sylvoicole 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)

Envoyé en préfecture le 24/05/2024
Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le 24/05/2024
ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
CONTEXTE URBAIN ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE				
Environnement urbain/contexte démographique/Logement	<p>* 3 noyaux urbains : Hameau de La Guirande, le bourg de Lagorce et le hameau Montigaud.</p> <p>*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>*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.</p> <p>*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.</p>			
Equipements / Economie/Commerce	<p>* 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.</p> <p>*L'emploi est peu développé à Lagorce au regard du faible nombre de commerce, restaurant créant une « ville dortoir ».</p> <p>*L'activité économique sur le territoire est principalement liée à l'artisanat et aux activités de service.</p> <p>*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>* Apporter un complément d'activités sur le territoire de Lagorce pourvoyeur d'emplois et d'aménités complémentaires</p>		
Activité agricole	<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.</p> <p>*Exploitation agricole du site du Maine Pommier avant 1980.</p>	<p>* 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</p>		
Tourisme	<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.</p> <p>* La volonté est notamment le développement de l'éco-tourisme, de l'oénotourisme et du tourisme d'itinérance.</p> <p>*Ambition de mettre en avant un éco tourisme, tourisme vert, slow tourisme en faveur de l'environnement</p>	<p>*Participer au développement d'un tourisme durable, respectueux des habitants et du cadre environnemental</p> <p>*Réhabiliter le site du Maine Pommier aujourd'hui inoccupé pour profiter des aménagements existants et dans le cadre du respect naturel</p>		

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

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

associé de la SAS Hameau Vert 

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 randonné 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 pout la téléphonie mobile est présent 1,5 km du site			

Thème analysé	Constats	Enjeux pour le projet	Niveaux d'enjeux	
			Echelle locale	Echelle globale
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES				
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none">*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.	<ul style="list-style-type: none">*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	<ul style="list-style-type: none">*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 utilisé 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

2.6.1 – En phase travaux

Niveau d'incidence

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 PHYSIQUE													
Sous-sol / sol	Terrassements, affouillements et dépôts de terre		E	R	C	A	Recherche d'un équilibre entre déblais/ Remblais Déblais pourront être considérés comme des gisements utilisables		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)	Très fort
			E	R	C	A	Aucun sous-sol créé, hébergements légers (yourtes) n'affectant quasiment pas le sol, réutilisation des bâtiments existant		x				Fort
	Relief		E	R	C	A	Parking étudié en fonction du relief, parallèlement aux courbes de niveau		x				Moyen
													Faible
													Très faible
													Négligeable/nul

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024
ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

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 PHYSIQUE												
Sous-sol / sol	Le sol en tant que ressource : effet de l'artificialisation des sols		E	R	C	A	Projet de réhabilitation et nouvelles constructions en bois sur pilotis		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)
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	Soumission par les entreprises à la réglementation en vigueur pour la prévention de la pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines : réserves de produits polluants stockés de façon étanche, vidange ou nettoyage des engins de chantiers, etc. Projet limite l'accès à la voiture au nord			X		
							Nivellement réduit limitant l'impact sur la nappe souterraine dans le cadre des travaux		X			
	Consommation en eau potable liée aux chantiers - débit		E	R	C	A	Prescriptions via la charte chantier propre pour limiter les consommations, ou récupérer les eaux pluviales pour utilisation sur le chantier		X	X		
Eaux superficielles souterraines/ ressource en eau potable	Consommation en eau potable liée aux chantiers - débit		E	R	C	A	Installation de la bache de stockage d'eau potable en amont des travaux pour anticiper les éventuels problématiques de débit		x		5 000 €HT	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)
	Consommation des eaux souterraines		E	R	C	A	Niveau parking eaux prélevées uniquement nappe superficielle				Coût intégré à l'offre des entreprises.	
	Epuisement fond de fouilles		E	R	C	A	Pour réalisation du parking, épuisements fond de fouilles par étape limitant les débits prélevés et les rejets au fossé		x	x		
	Dégradation des zones humides ou de leurs fonctionnalités		E	R	C	A	Evitement de l'ensemble des zones humides présentes sur site		x	x		
							Sensibilisation des entreprises sur les mesures de protection		x	x		
							Mise en défens de l'ensemble des zones humides dans le cadre des travaux			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)

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

associé de la SAS Hameau Vert 

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 défend robuste des habitats (chênes grand capricorne et à chiroptères)		X	x	1500 €HT	
			E	R	C	A	Adaptation des travaux aux chiroptères (travaux ne concerneront que les murs intérieurs et les sols, combles préservées, 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			
	Destruction d'individus			E	R	C	A	Evitement 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	Le coût est intégré dans celui des aménagements

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													
			E	R	C	A	Phasage des travaux - mise en défens des zones humides – Mise en défens des vieux arbres habitat d'espèces pour le Grand Capricorne et les chiroptères- phasage du débroussaillage - Adaptation et phasage des travaux de réhabilitation - Adaptation de l'éclairage		X	X	4000HT pour adaptation des travaux de réhabilitation des chiroptères - Pas de coût direct imputable pour le phasage - 1500HT pour la mise en défens		
	Effet de dérangements		E	R	C	A	Evitement de la cistude dans le cadre du projet		X	X	Le coût est intégré dans celui des aménagements		
			E	R	C	A	Phasage des travaux - phasage du débroussaillage - Adaptation des travaux de réhabilitation - Adaptation de l'éclairage		X	X	Pas de coût direct imputable		
CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS													
Circulation	Perturbation du trafic liée aux travaux dans les espaces publics		E	R	C	A	Information des riverains vis-à-vis des périodes où les accès pourront être momentanément perturbés		x	X	Aucun coût (organisation de chantier)	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le DCE et/ou 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	Stationnement des véhicules de chantier sur le site, et hors espaces publics - respect de la signalisation de chantier			x			
DECHETS													
Déchets	Création de nouveaux gisements de déchets liés aux travaux de VRD et de construction		E	R	C	A	Incitation à la réduction, au tri, à la valorisation des déchets de chantier liés aux travaux de VRD, réutilisation des déchets de bois issus de la réhabilitation des cabanes en bois		X	X	Coût intégré à l'offre des entreprises.	L'ensemble des mesures ERC sera repris dans le DCE et/ou 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)	
CADRE DE VIE													
Santé, nuisance et risques	Augmentation des nuisances vibratoires, sonores et lumineuses		E	R	C	A	Information des riverains vis-à-vis de l'avancement des travaux		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)	
			E	R	C	A	Respect des normes en vigueur concernant la réglementation acoustique			X			
			E	R	C	A	Les travaux seront réalisés de jour et en semaine			X			

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	Sensibilisation des entreprises, via la charte chantier propre, au risque incendie feu forêt, aux mesures de prévention, et aux mesures à suivre en cas d'incendie		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	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
								Aménageur			
MILIEU PHYSIQUE											
Le relief	Modification de la topographie du site		E	R	C	A	Peu de modification de la topographie excepté sur le parking, prévu en terrasses parallèles aux courbes de niveau pour réduire l'impact		X	Intégré au projet	Dossier permis de construire
Sous-sol / sol	Terrassements, affouillements et dépôts de terre		E	R	C	A	Aucun sous-sol créé, hébergements légers (yourtes et cabanes en bois) n'affectant quasiment pas le sol (peu de tassement)		X	Intégré au projet	
	Le sol en tant que ressource : artificialisation des sols – perte de stockage carbone		E	R	C	A	Réhabilitation des constructions existantes limitant l'imperméabilisation des sols, constructions en bois sur pilotis, agriculture respectueuse des sols, pas de produits phytosanitaires Conservation des espaces naturels du site, réhabilitation du hameau et de l'ensemble des aménagements présents sur site, augmentation des emprises au sol (construction, cheminement) limitée		X	Intégré au projet	

Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le 24/05/2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce et projet
Communauté d'Agglomération du Libournais – Commune de Lagorce (33)

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 24/05/2024

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE



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	
	Dégradation des zones humides ou de leurs fonctionnalités		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
			E	R	C	A	Zone humide présentant les fonctionnalités les plus intéressante 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
Climat	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
	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)

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

Associé de la SAS Hameau Vert 

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	Les formes, les hauteurs, et la composition architecturale des constructions sont prévues pour une meilleure intégration paysagère	x	Intégré au projet	Dossier permis de construire
			E	R	C	A	La mosaïque de paysages présents sur le domaine sera conservée ainsi que les espaces boisés ne modifiant pas les points de vue disponibles depuis le site	x		
			E	R	C	A	les nouveaux aménagements sont insérés au sein d'espaces déjà ouverts sans intérêt paysager particulier	x		
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	Evitement des habitats de fort enjeu intrinsèque et d'enjeu moyen Evitement systématique des zones humides Evitement de tous les boisements et plus généralement aucune coupe d'arbres	x	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
			E	R	C	A	Amélioration des conditions écologiques sur les terrains du site (gestion différenciée)	x	Pas de surcoût imputable	
	Destruction ou perturbation de la flore (plantes des zones humides et vieux arbres d'intérêt)		E	R	C	A	Evitement systématiques des zones humides Evitement de tous les boisements et de coupe d'arbres	x	Intégré aux coûts des aménagements	Suivi des mesures par un ingénieur écologue (modalités à définir en phase de réalisation)
			Dégradation d'habitats		E	R	C	A	Pour les habitats du site, mise en défens des vieux arbres d'intérêt faisant l'objet d'une mesure d'évitement	
	E	R			C	A	Mesures de prophylaxie pour la lutte contre les plantes invasives (nettoyage des engins quittant le site, non exportation de terres du site)	x	Intégré aux coûts de fonctionnement	
Pollution pouvant entrainer la dégradation d'un habitat		E	R	C	A	Mesure de protection dans le cadre gestion eaux usées/pluviales évitant toute pollution du plan d'eau	x	Intégré aux coûts des aménagements		

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	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	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A	Adaptation des travaux pour protéger les éventuels gîtes des chiroptères (combles à préserver)		x	4000€ HT
			E	R	C	A	Création de gîtes pour les chiroptères		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	Evitement des habitats susceptibles d'abriter des espèces faunistiques Absence totale de défrichement Absence de travaux sur le plan d'eau		x	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A	Mise en défens des vieux arbres dans lesquels le Grand Capricorne et les chiroptères peuvent être présents			
			E	R	C	A	Phasage des travaux de débroussaillage obligatoire en dehors période de reproduction		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	Par précaution évitement de tout aménagement sur l'île (cistude)		x	Intégré aux coûts des aménagements
			E	R	C	A	Espaces et cheminements éclairés uniquement sur les tronçons nécessaires (sécurité)- éclairage n'impactant pas les chiroptères		x	
			E	R	C	A	Améliorer la connaissance de la cistude sur le plan d'eau du site via une campagne de suivi sur 2-3 ans		x	4000€ HT/an
Fonctionnalités écologiques	Impact sur les fonctionnalités écologiques locales du massif forestier et sur les éléments importants du site		E	R	C	A	Préservation des arbres conservant les fonctionnalités écologiques du massif forestier Evitement du plan d'eau et des zones humides		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)

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

Associé de la SAS Hameau Vert 

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				

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		E	R	C	A	Fonctionnement actuel des modalités de circulation conservé	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			
			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	x		
Mobilités douces	Augmentation de l'utilisation de la voiture – Carence en termes de mobilités douces		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	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		E	R	C	A	Bâche de stockage d'eau potable permettant de pallier au manque de débit du réseau	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,	X	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Energie	Augmentation du besoin en énergie		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"	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		E	R	C	A	Mesures en faveur de la réduction et du tri des déchets au sein du site, Valorisation des biodéchets	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		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	X	Intégré au projet	Mesures reprises dans la Charte du hameau vert
Ambiances lumineuses	Nuisance lumineuse du projet sur les riverains et la faune		E	R	C	A	Réflexion en phase réalisation pour un éclairage mesuré, adapté au strict besoin, et respectueux de la biodiversité	X		

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

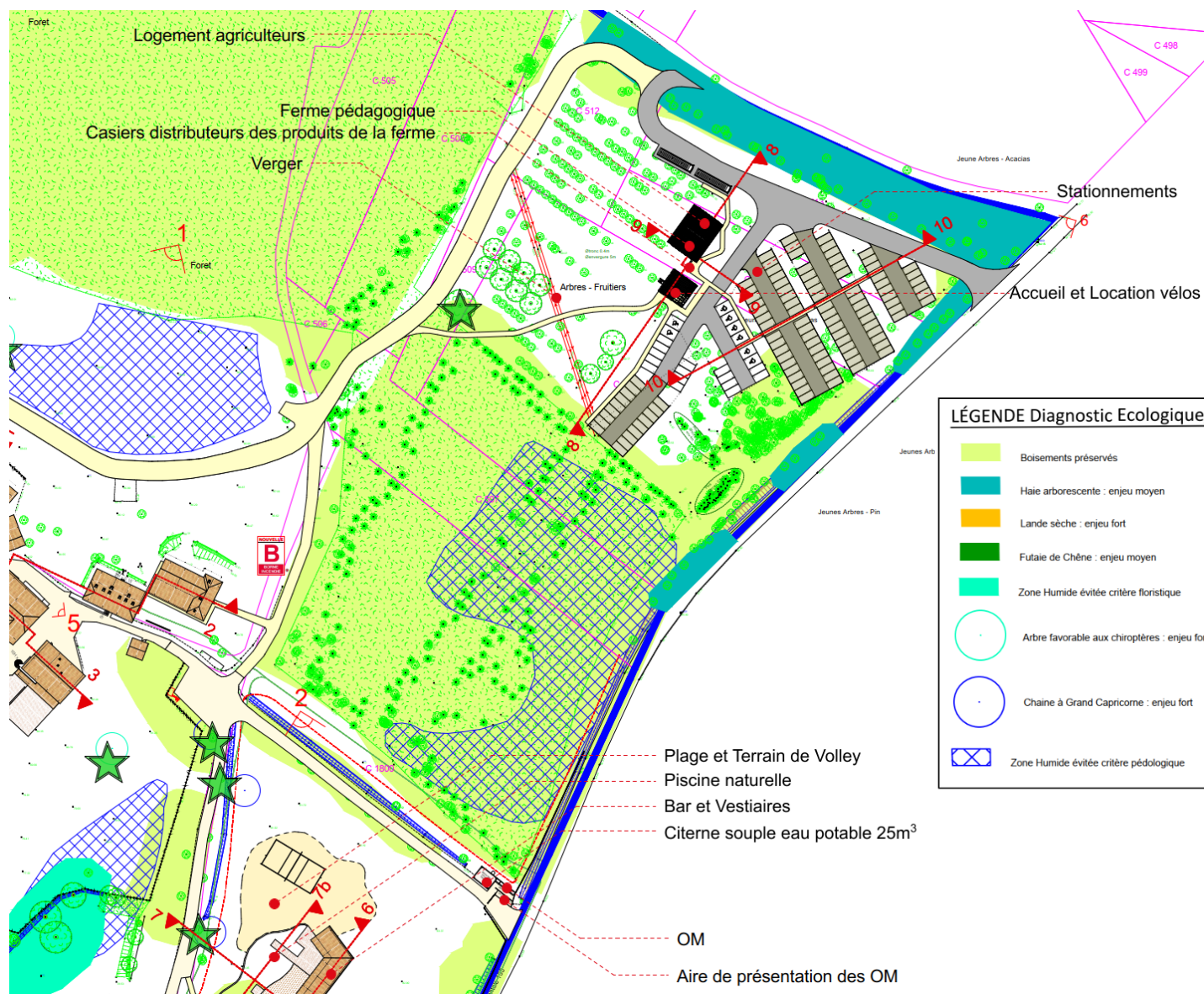
	Unité foncière du projet
	Nouvelles circulations douces
	Enrobé clair type Végécol
	Circulation douce existantes
	Parking du Hameau vert - Enrobé
	Parking du Hameau vert - Mélange Terre Pierre
	Zones humides
	Espaces boisés
	Toiture - Tuiles
	Toiture - Panneaux sandwich blancs en acier
	Terrasse Bois
	Dallage Pierre
	Arbres remarquables

LÉGENDE Diagnostic Ecologique/Pédologique :

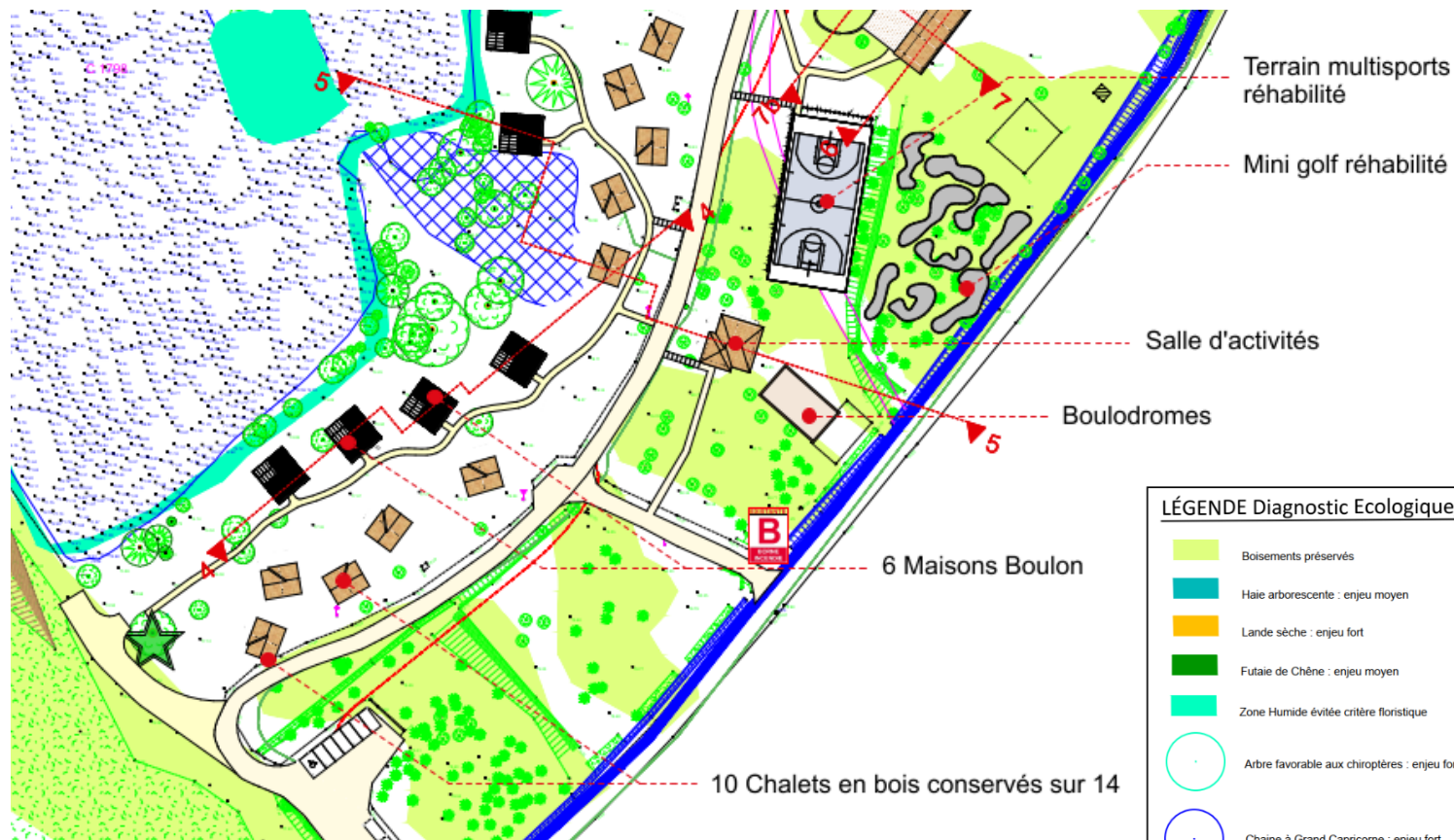
-
-
-
-
-
-
-
-



Commune	
LE HA	
MAINE POMMIER	
Maire d'ouvrage	The Nature Villes 8 Avenue Saint-Jacques
Maitre d'œuvre	SAS HA - Atelier 88 Avenue JF K
Bureau d'étude environnemental	MAHED - Ours 17 rue Fontaine
Bureau d'étude VRD	MAHED - Ours 17 rue Fontaine
Bureau de Contrôle	BTP Consultants Avenue de la Gare
Bureau d'étude thermique	SE-CLIMAT 87 Avenue de la Gare
Projet	
PC	Pla
Date de mise à jour : 05	
Liste des pages	
1. Plan de site	
2. Plan de zonage	
3. Plan de circulation	
4. Plan de paysage	
5. Plan de réhabilitation	
6. Plan de réhabilitation	
7. Plan de réhabilitation	
8. Plan de réhabilitation	
9. Plan de réhabilitation	
10. Plan de réhabilitation	
11. Plan de réhabilitation	
12. Plan de réhabilitation	
13. Plan de réhabilitation	
14. Plan de réhabilitation	
15. Plan de réhabilitation	
16. Plan de réhabilitation	
17. Plan de réhabilitation	
18. Plan de réhabilitation	
19. Plan de réhabilitation	
20. Plan de réhabilitation	



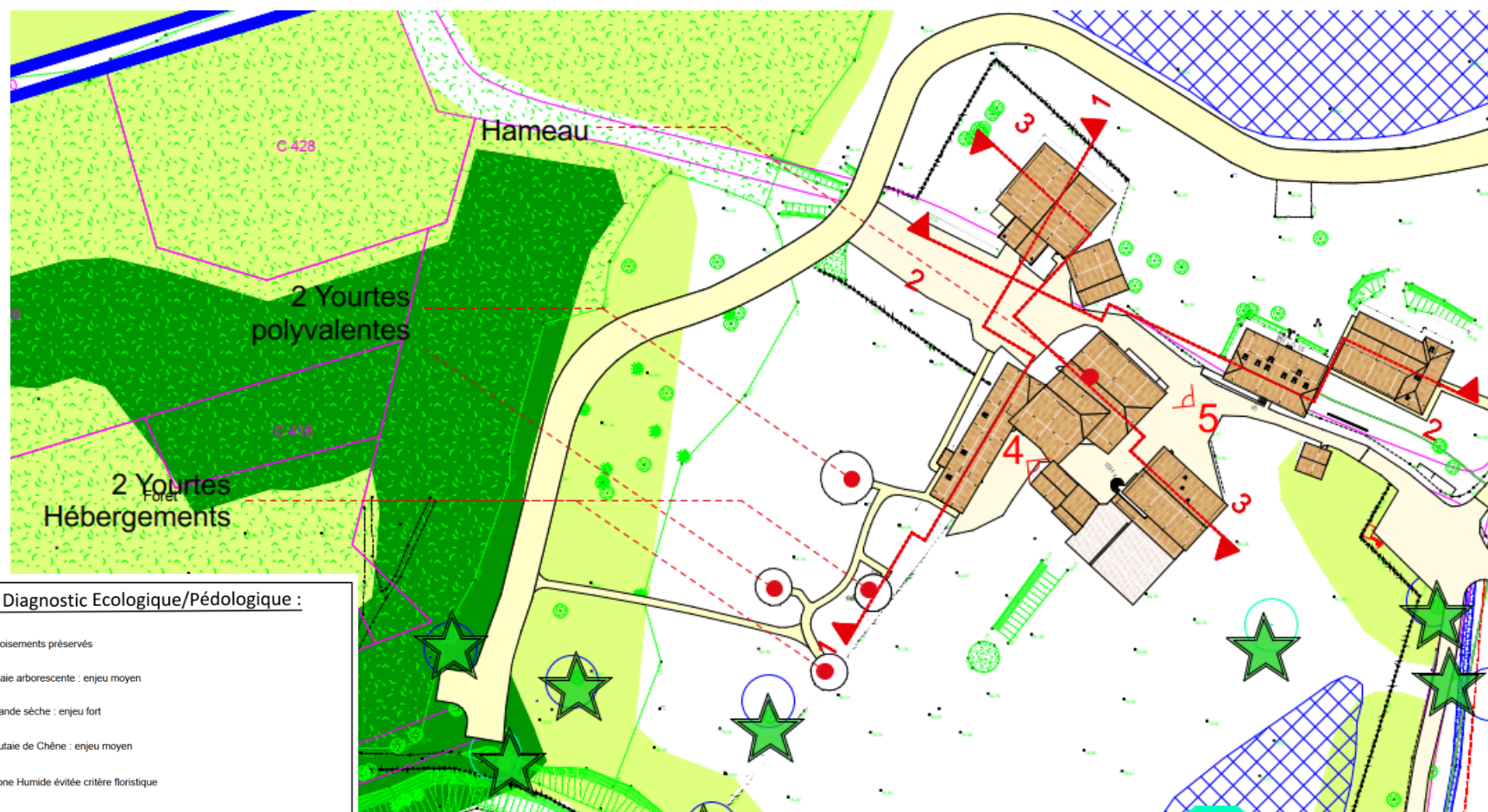
Zoom partie nord-est (Plan enjeux écologiques/projet ; source 4A)



Zoom partie sud-est (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



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).

Actualités • Actualités de la Cali • AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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, Ingénieur 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 Montigaud, 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 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 : enquete publique@lacali.fr dans ce cas, noter en objet du courriel «> courriel 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.

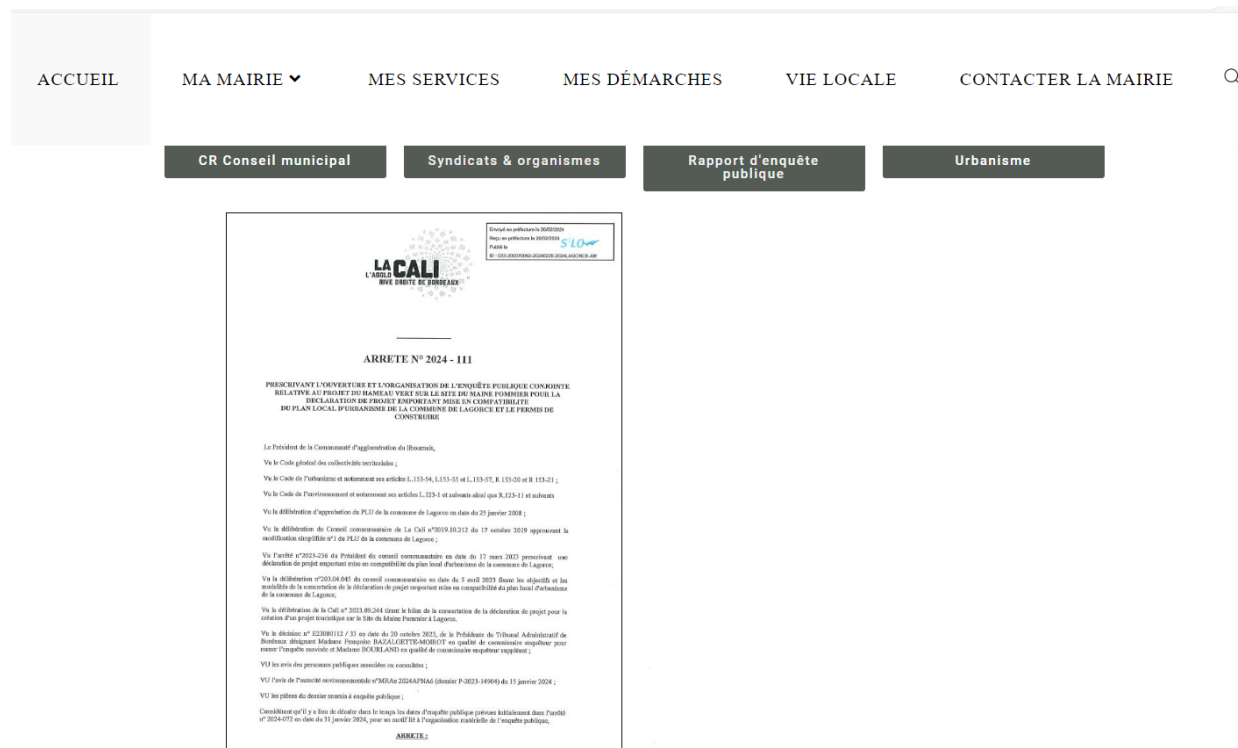
Au terme de l'enquête la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Libournais.

[Télécharger le dossier](#)

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.



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 ouverts 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@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'horaire 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 ;

	<p>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 ;</p> <p>3. De prévoir un plan de gestion du site :</p> <ul 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 ; <p>4. De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ;</p> <p>5. De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ;</p> <p>6. De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ;</p> <p>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 ;</p> <p>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> <p>Synthèse des points principaux :</p> <ul 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 modeler 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 réduit, 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 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 végétol 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 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

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 bâche prévue sur le site ?

5.7.1 – Réponse du pétitionnaire

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.

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 couverte 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 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.

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 ».

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 serait bien pris 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