

# Communauté d'Agglomération du Libournais

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAGORCE Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

PIÈCE N° 1

### NOTICE DE PRÉSENTATION

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

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

M. Le Président

Philippe BUISSON

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240521-DELIB\_24\_05\_159-DE

# Table des matières

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

# Préambule

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

---

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

# Partie 1

## Motivation du caractère d'intérêt général du projet

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

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



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

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





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

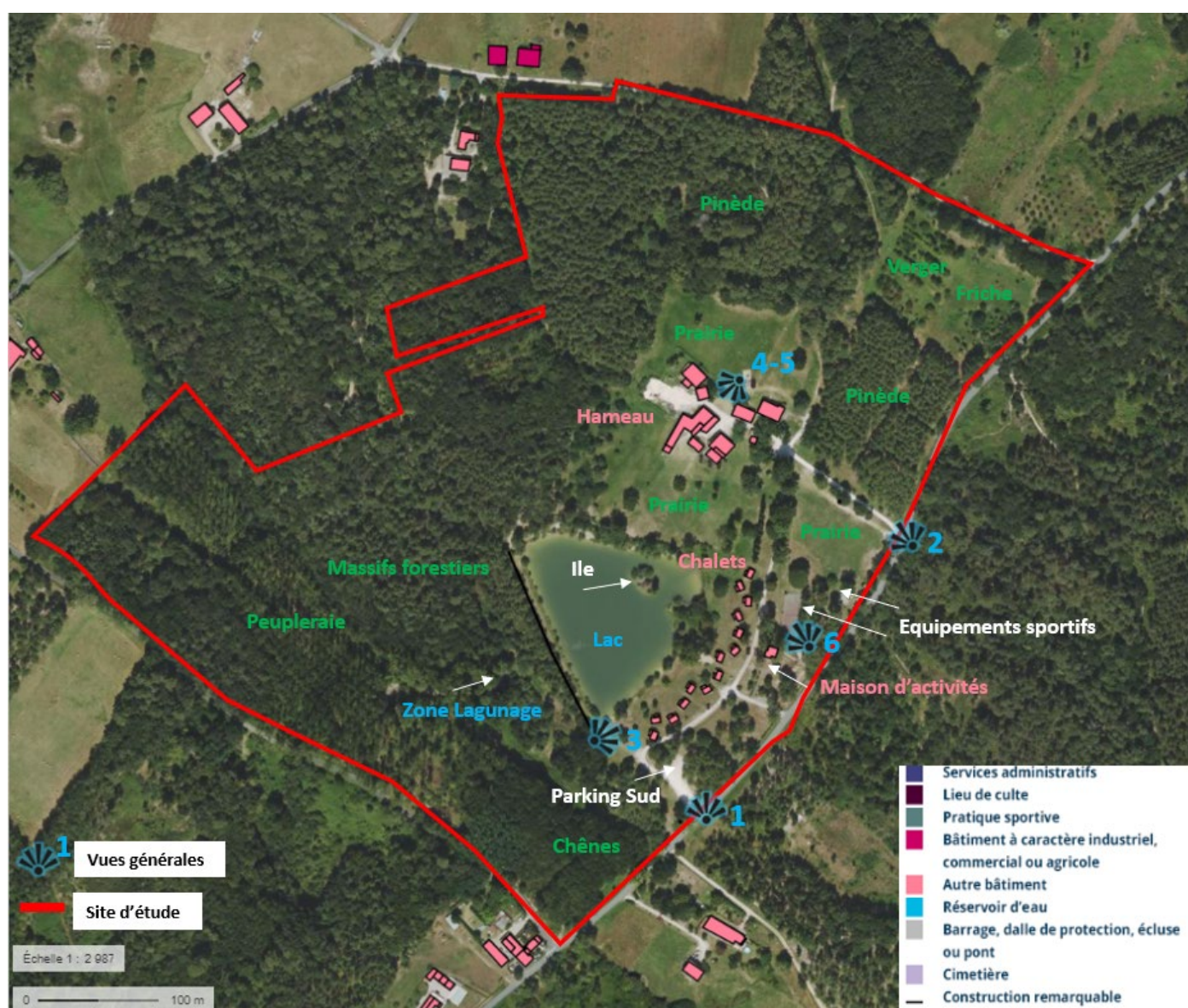
Le site d'étude se positionne dans un secteur très peu urbanisé composé d'espaces en cultures et entouré de massifs forestiers. Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU en vigueur de Lagorce. La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement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



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



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



Vue aérienne du hameau

Ancien bâtiment agricole

Ancienne habitation

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



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

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

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

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

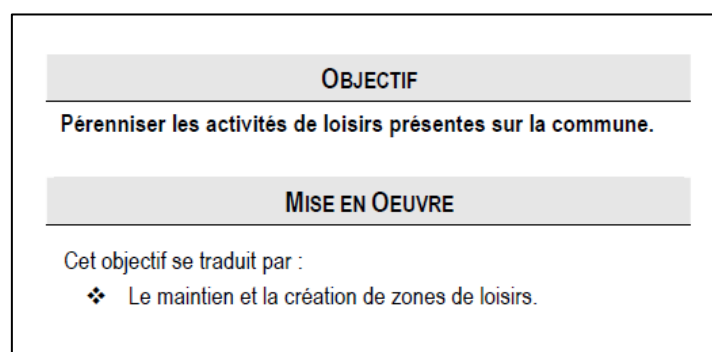




## 1.2 Mettre en œuvre la politique de développement touristique intercommunal et communal

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

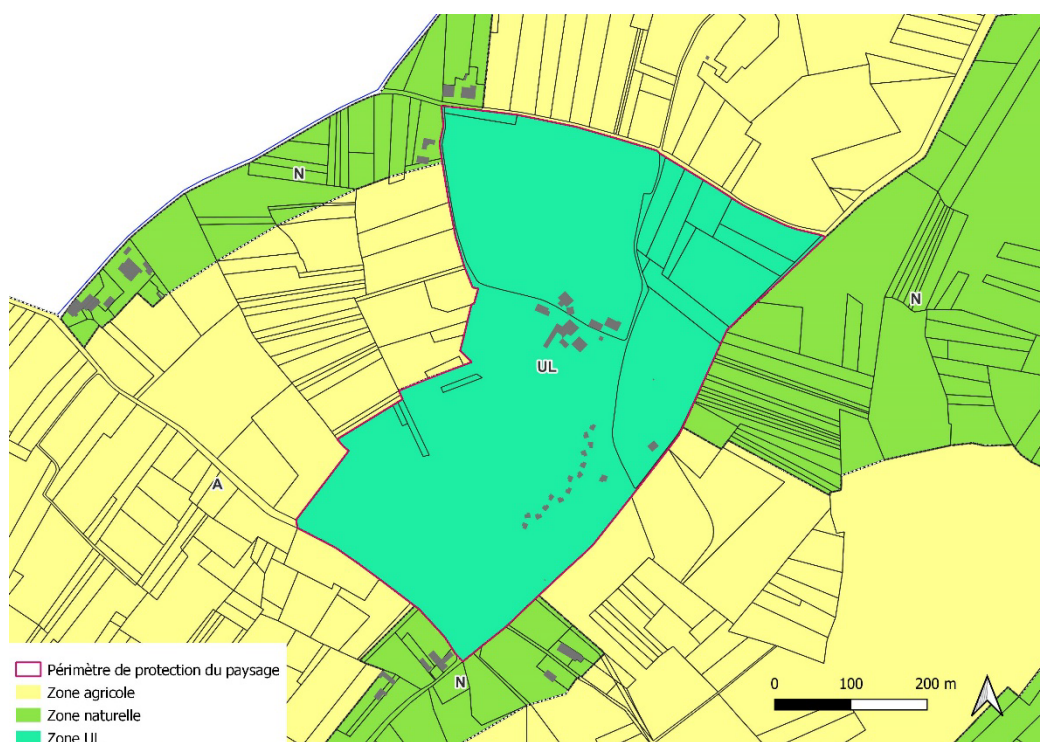
Le projet agro-touristique « Le Hameau Vert » sur Maine Pommier fait partie intégrante du projet politique et urbain de la commune de Lagorce. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs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



*Extrait du PADD du PLU de Lagorce*

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

*Extrait du zonage UL du PLU de Lagorce*



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

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

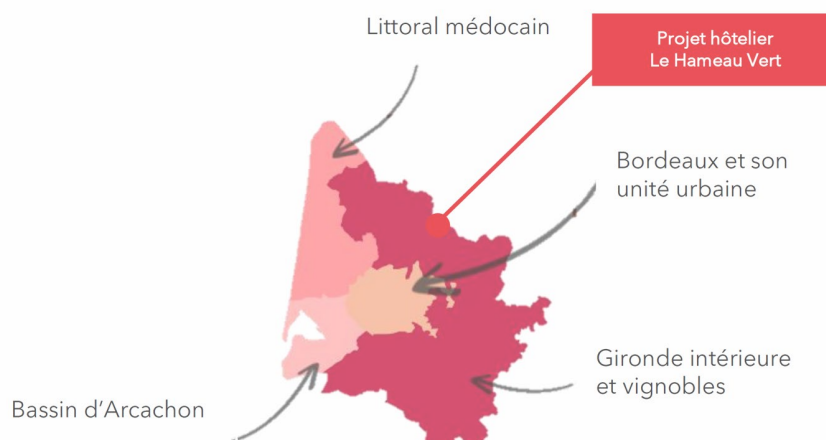
- améliorer et compléter le parc hôtelier et l'hôtellerie de plein-air par des offres adaptées à la demande de chaque produit ;
- développer une nouvelle offre d'activités (routes thématiques, sports extrêmes, événementiels...) et de nouvelles attractions par des équipements tels qu'un « parc aventure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

*Extrait du PADD du SCOT du Grand-Libournais*

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

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

Les différents bassins touristiques de la Gironde



(Source : Gironde Tourisme - 02/2023)

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

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

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

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

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

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

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



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

Réhabiliter un site et des bâtiments d'intérêt patrimonial vacants

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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



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



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

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

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

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

*Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur de Lagorce*

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



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

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



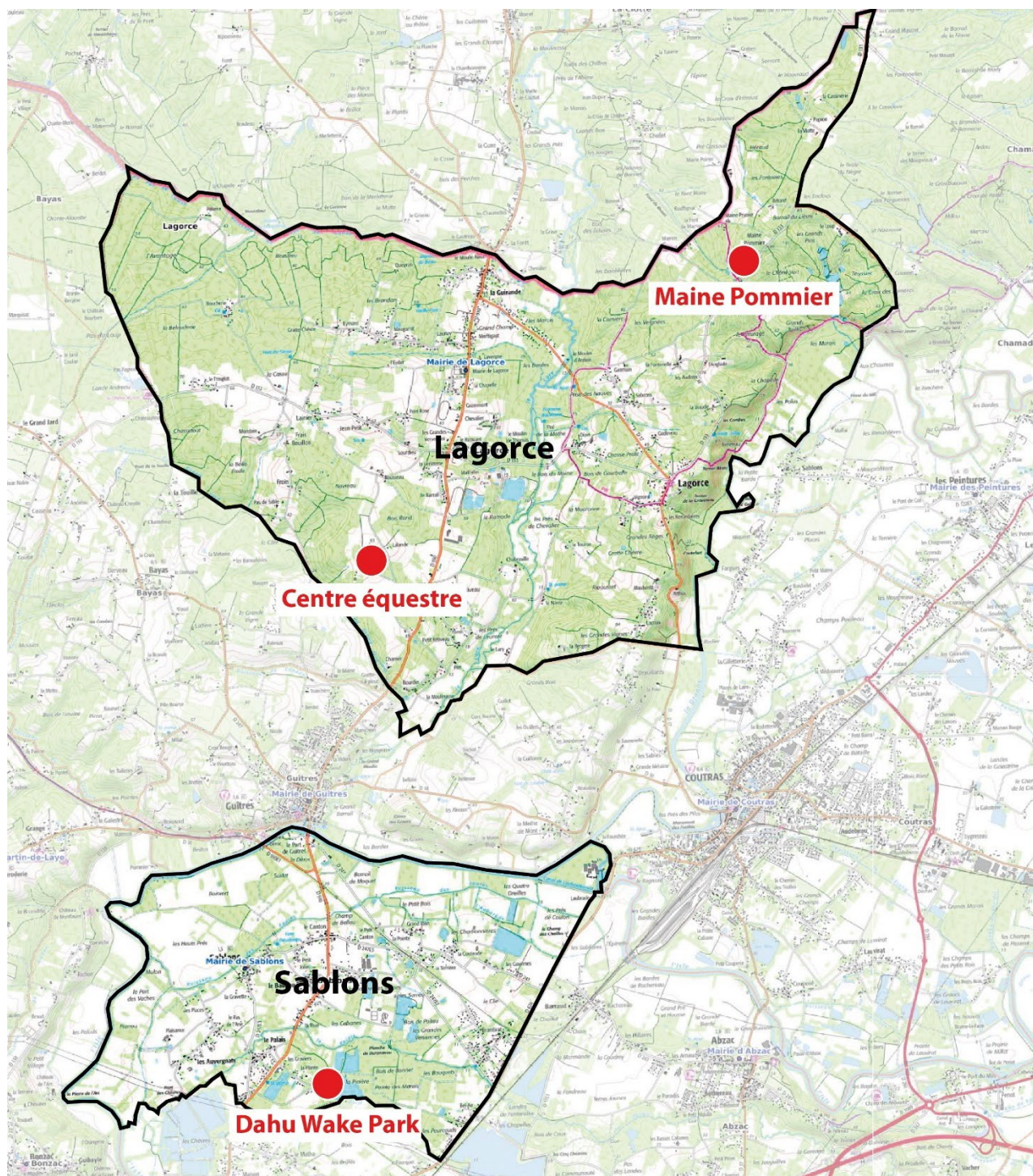
*Vue du hameau de Maine Pommier dans son écrin paysager (source : Cabinet 4a)*

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

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



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





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

*Localisation et périmètre du centre équestre sur la commune de Lagorce*





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

*Localisation et périmètre du Wake Park sur la commune de Sablons*



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

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

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

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

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

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

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

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



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



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



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

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

## 1.5 Participer à l'essor économique du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

## 1.6 Un projet fondé sur le respect de la nature

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

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

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

Ainsi,

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

Les principaux enjeux environnementaux du site sont liés à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Partie 2

# Caractéristiques du projet son insertion dans le site

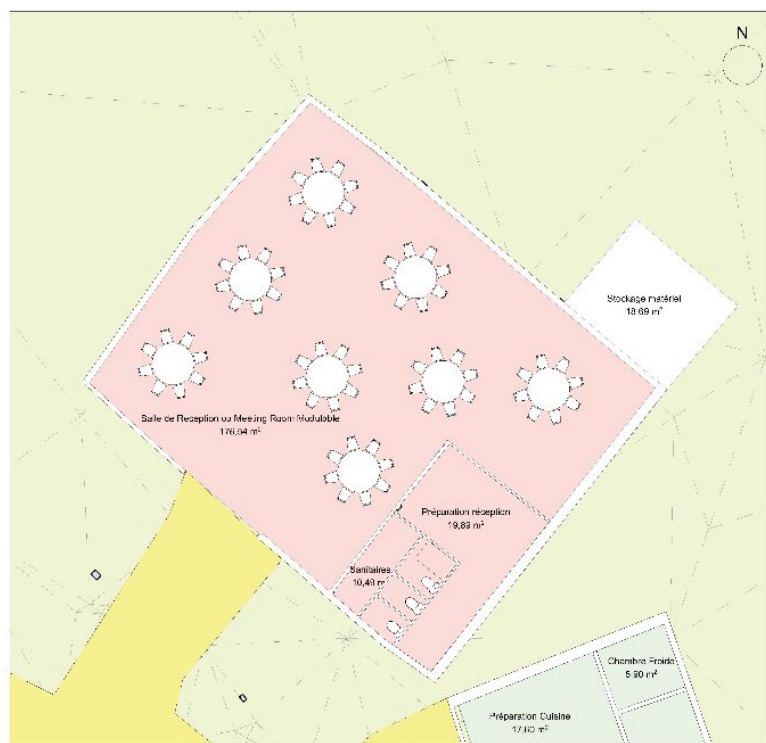
le projet de d'agro-tourisme sur le lieu-dit « Maine Pommier », sur un ancien centre aéré appartenant à la communauté d'agglomération du Libournais (CALI). Le projet prévoit la création d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs tout en développant des activités et productions agricoles alimentaires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

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

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

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

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

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

Niveau RDC



Plan de repérage

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



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

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

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

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

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



## 2.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### 2.1.1 La topographie

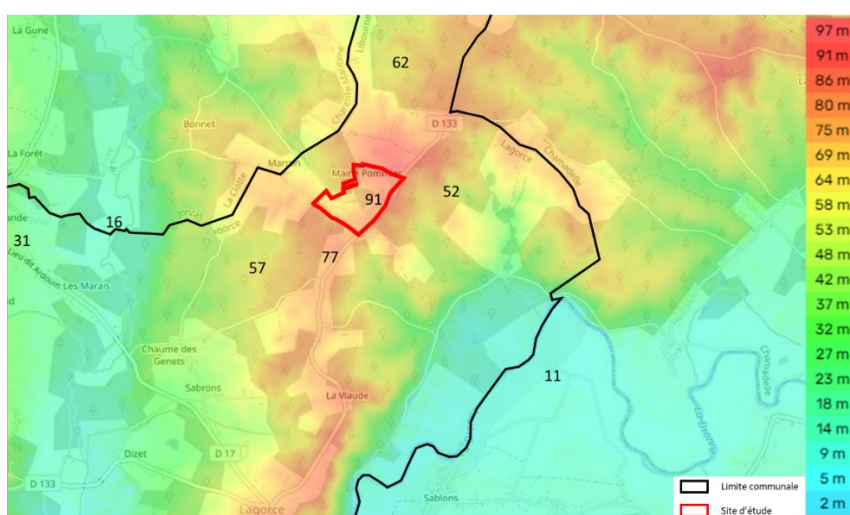
Le département de la Gironde est globalement plat. Le territoire, dont la commune de Lagorce fait partie, est caractérisé par de larges vallées qui entaillent et drainent tout un ensemble de plateaux.

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

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

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

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

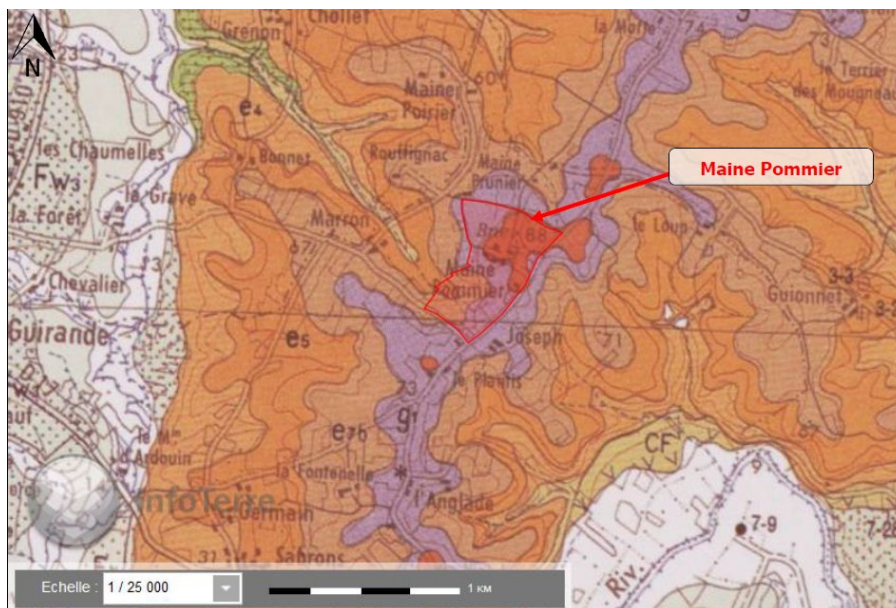


Le relief dans l'aire d'étude  
Source : topographic-map.com

## 2.1.2 Le sous-sol

### Les formations géologiques présentes :

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



Carte géologique Feuille n°780 COUTRAS

Source : Rapport hydraulique et hydrogéologique ODACE 03/02/2022

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

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

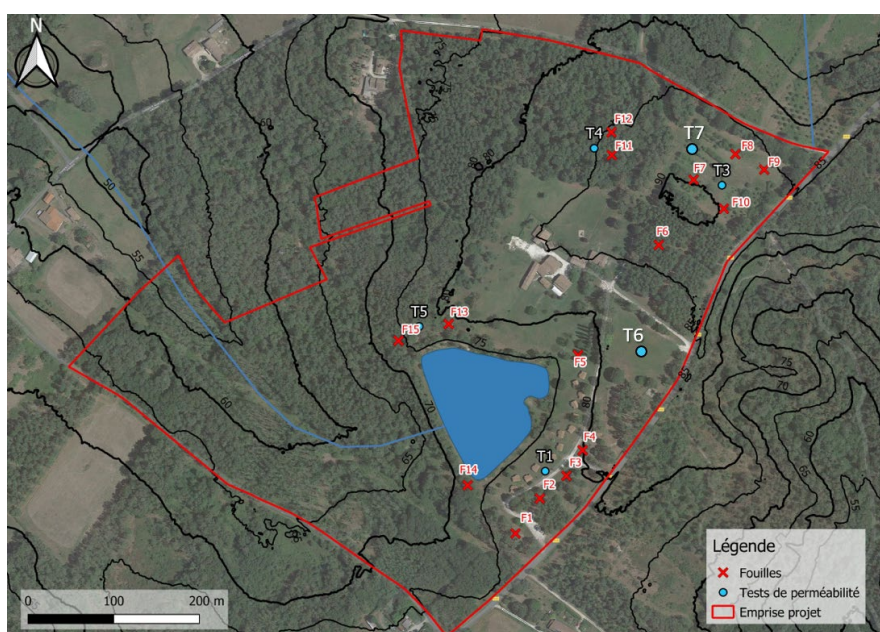
- La partie inférieure de cette formation (e7b Eocène supérieur) est représentée de **sables fins très argileux marrons rubéfiés**, de graviers et de galets, surmontés par des argiles le plus souvent sableuses, grises à marbrures jaunâtres avec de très nombreuses traces de racines.
- La partie médiane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

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

### La perméabilité du sol :

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

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



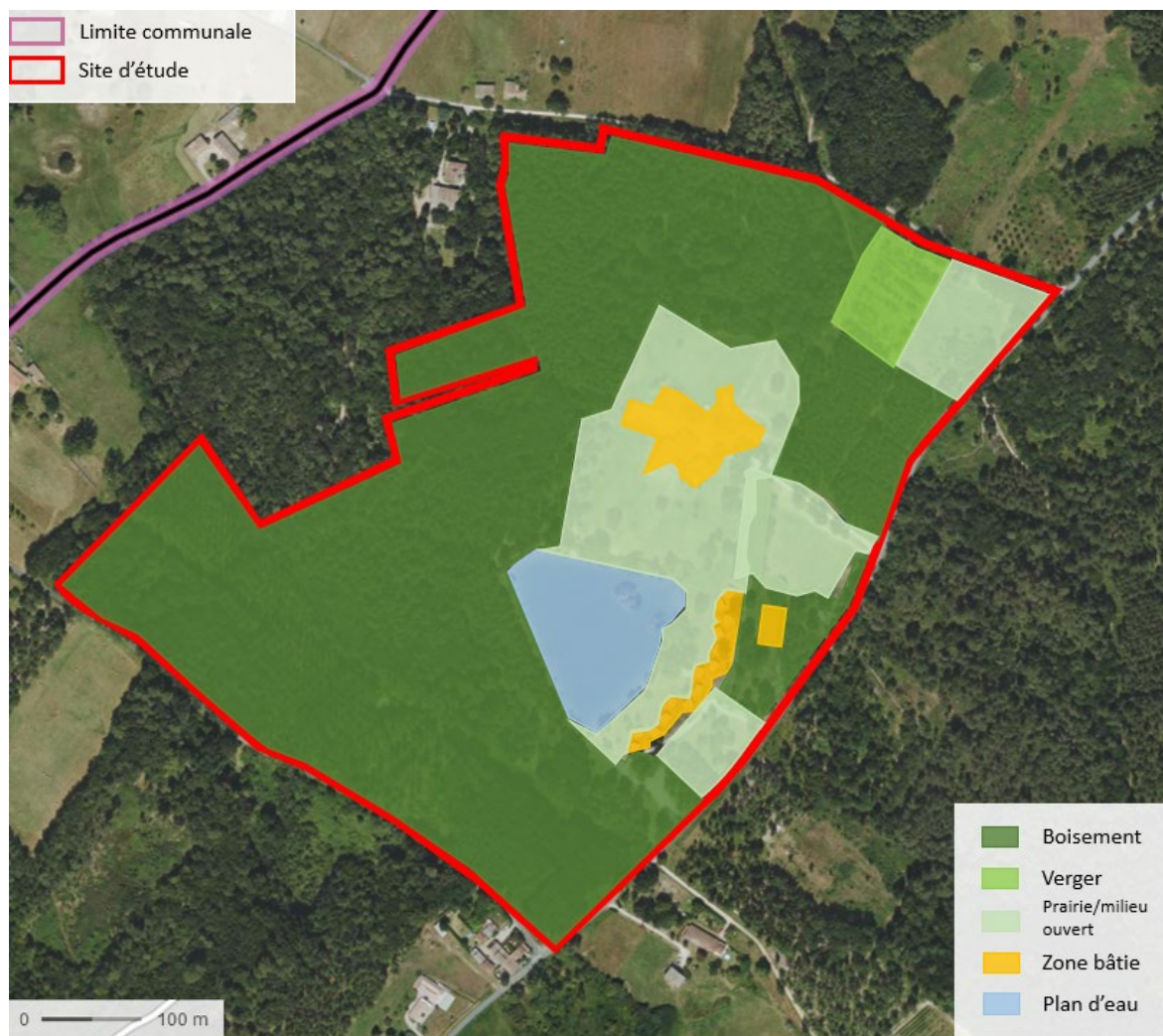
Localisation des tests de perméabilité de type Porchet  
Source : Rapport hydraulique et hydrogéologique ODACE

### 2.1.3 L'artificialisation des sols

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

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





Occupation des sols actuelle du site d'étude

Source : [geoportail.gouv.fr](https://geoportail.gouv.fr)

#### 2.1.4 L'eau et les milieux aquatiques

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

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

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

### Les eaux souterraines :

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

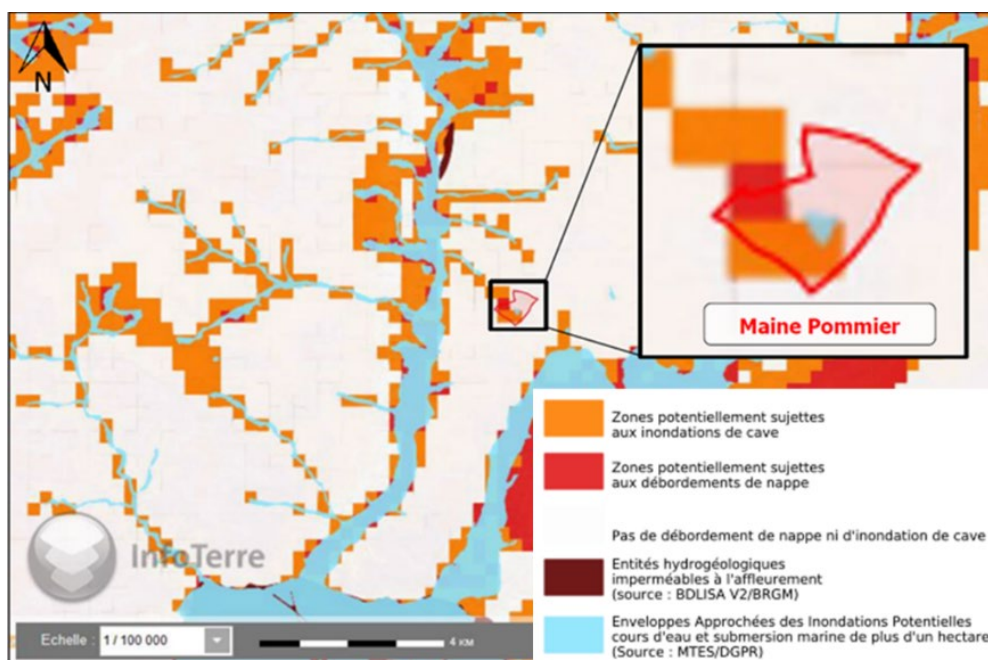
- L'Eocène Nord Adour Garonne (superficie d'affleurement de plus de 3800km<sup>2</sup>)
- Le Cétacé supérieur captif Nord Aquitain (superficie d'affleurement de plus de 1000km<sup>2</sup>)
- L'Infra-toarcien (superficie d'affleurement de plus de 600km<sup>2</sup>)

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

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

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

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



Zones sensibles aux remontées de nappes

Source : [www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr)



### Les eaux superficielles :

Le territoire du Libournais est représentatif d'un réseau hydrographique dense avec la Dordogne comme élément majeur du réseau. Elle traverse le Grand Libournais sur un linéaire de plus de 100km. Les cours d'eau y ont de faibles pentes et la nature relativement imperméable du sous-sol est à l'origine de ce réseau hydrographique dense (0.94km/km<sup>2</sup>) et d'une multitude de zones humides en bord de rivière.

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

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



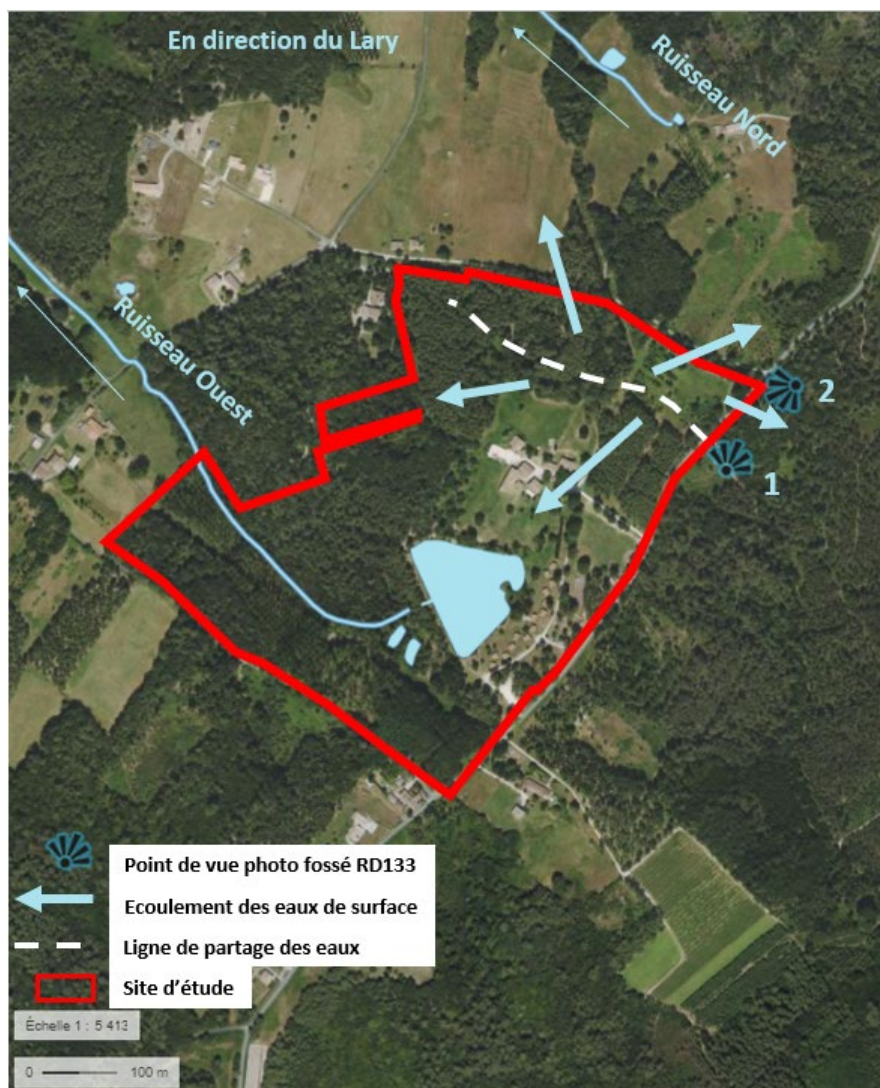
Réseau hydrographique de la commune de Lagorce

Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

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

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





Hydrologie de la zone d'étude

Source : geoportail.gouv.fr

Ensuite, **le site accueille un plan d'eau en son centre**. Ce lac est artificiel. Il a été créé par la collectivité publique au moment de son acquisition dans les années 80. Il couvre 12 800m<sup>2</sup> environ.

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

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

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

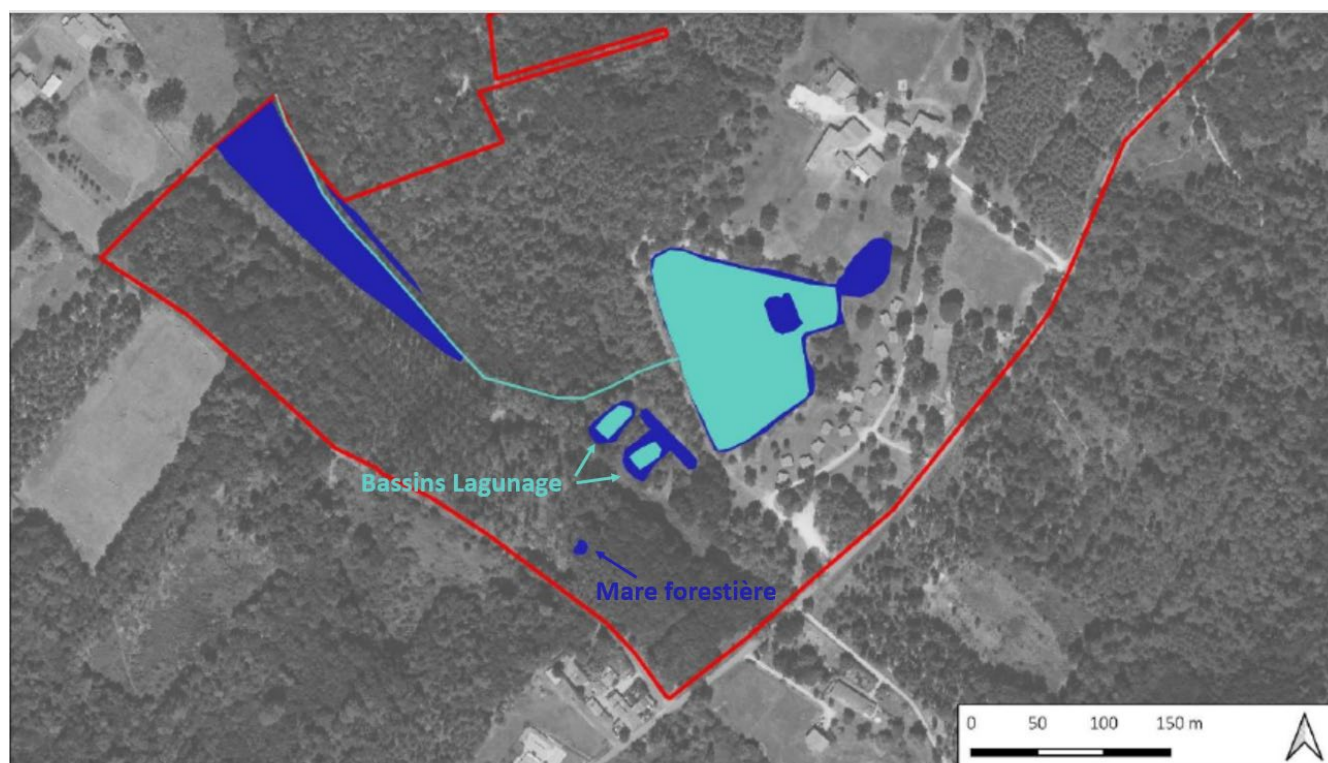
Selon le diagnostic écologique, il présente des abords abrupts qui, avec l'entretien régulier, limitent le développement d'une végétation humide. Le substrat minéral et le caractère abrupt des rives (qui se prolonge sous l'eau) expliquent l'absence de végétation aquatique.

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

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

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

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



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

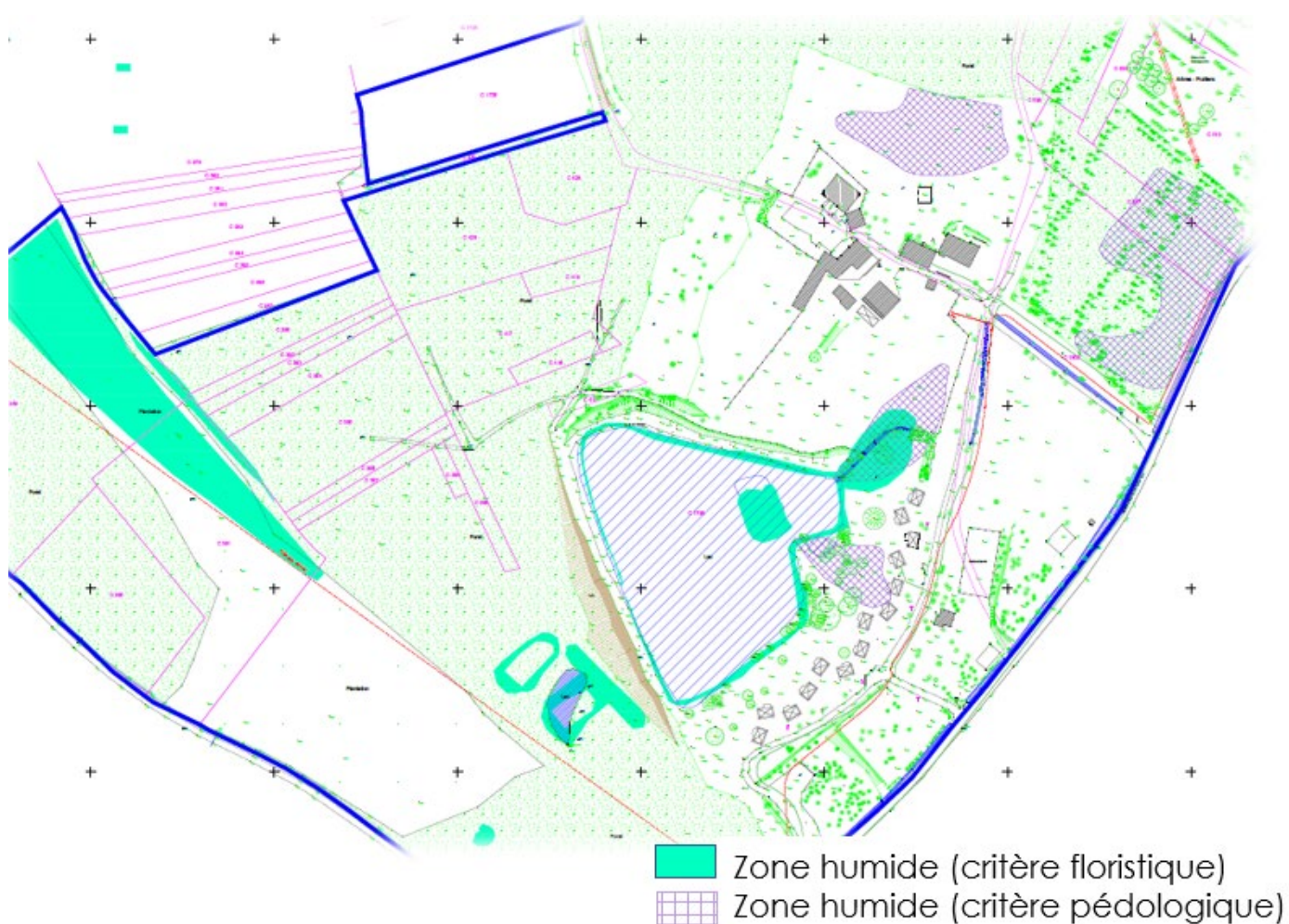


### Les zones humides :

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

Le site du Maine Pommier comprend :

- 4 zones humides caractérisées par le critère pédologique pour un total de 11 300m<sup>2</sup>
- 5 zones humides caractérisées par le critère floristique pour un total de 11 970m<sup>2</sup>
- Un secteur où les deux critères se cumulent (Au Nord du plan d'eau)



Cartographie regroupant les zones humides sur les deux critères

Source : Ma-Géo

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



## 2.1.5 Le climat

### Le contexte climatique à l'échelle locale :

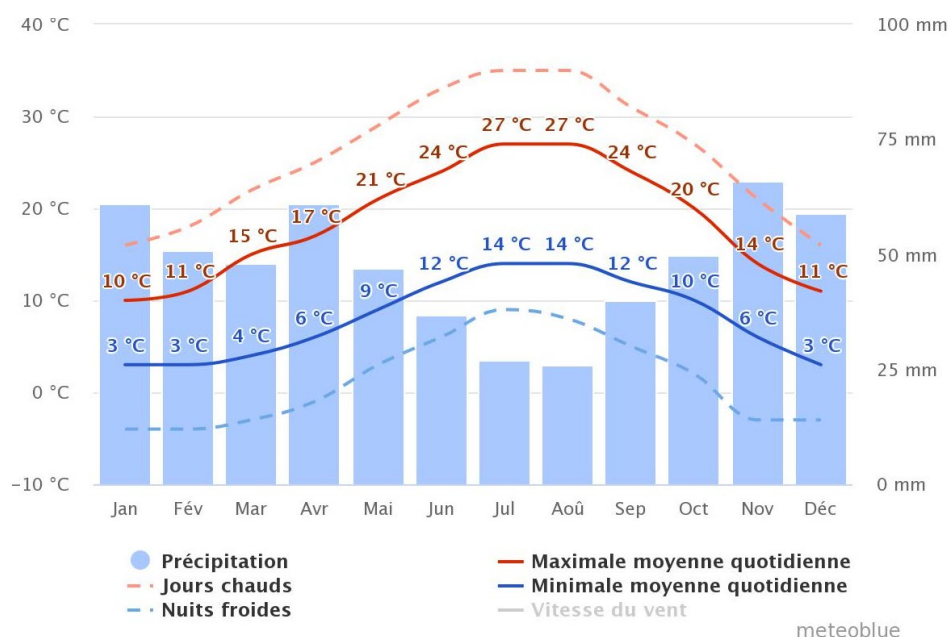
Le climat de Lagorce est un climat océanique altéré. C'est une zone de transition entre le climat océanique, le climat de montagne et le climat semi-continental. Les écarts de température entre les saisons augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plus faible qu'en bord de mer, sauf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

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

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

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

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



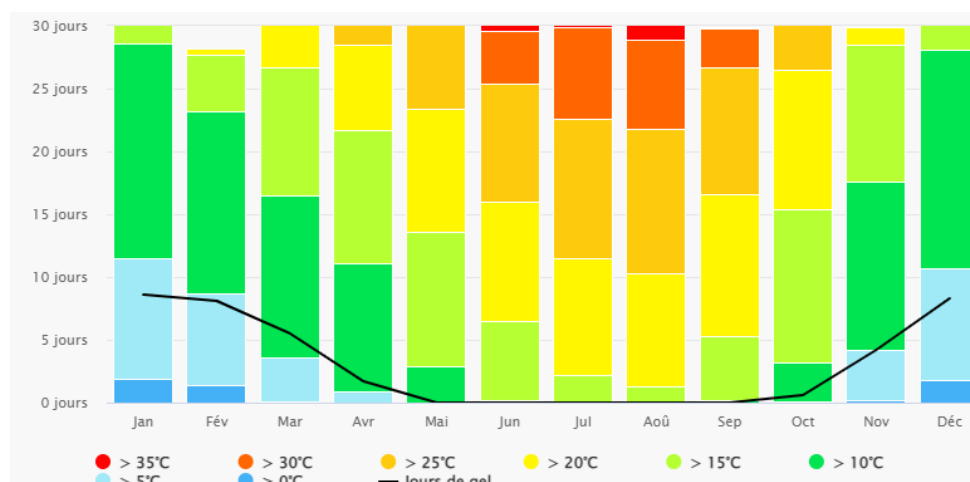
Température et précipitations moyennes

Source : meteoblue.com

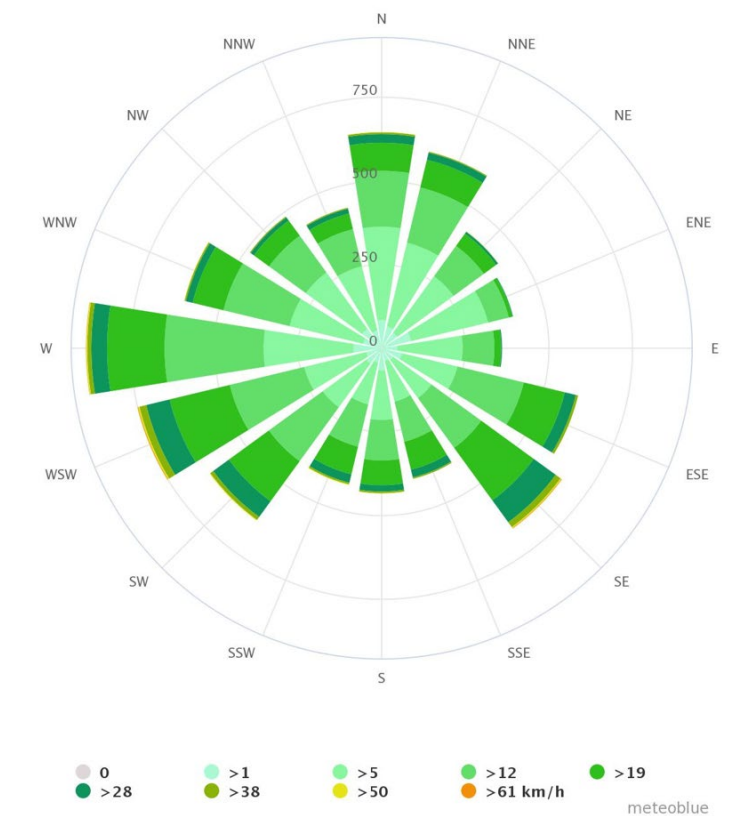
La température moyenne annuelle, calculée entre 1973 et 2021, est de 13.4°C pour la station météorologique de Coutras. La température la plus haute constatée sur cette période date de 2003 avec une température de 41,4°C. À l'inverse, la température la plus basse relevée a été de -18.4°C en 1985.

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

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



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



## Les évolutions climatiques :

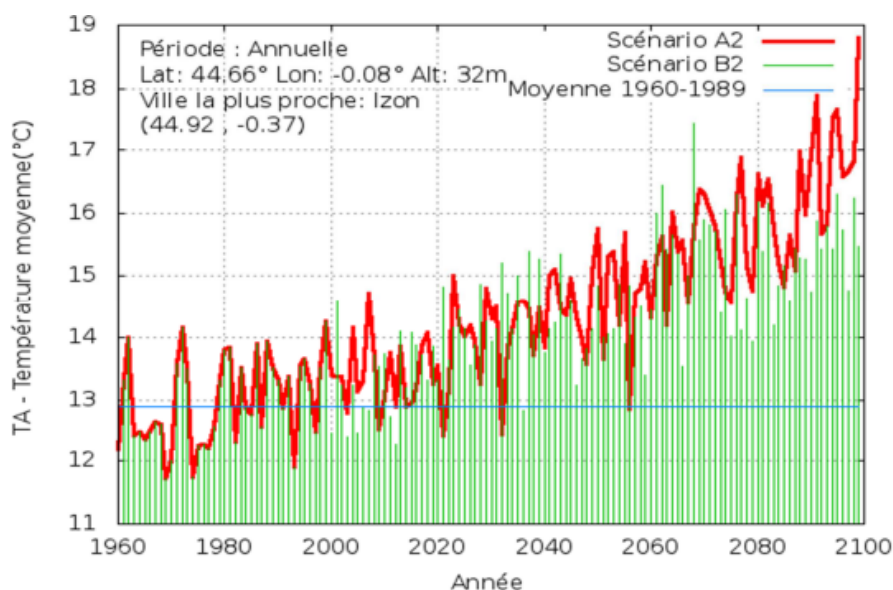
Le « PCET Plan Climat- Énergie Territorial » réalisé par la Communauté d'Agglomération du Libournais en 2015 inscrit le territoire dans la dynamique de la transition énergétique. Le 6<sup>ème</sup> rapport du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du Climat) publie son 6<sup>ème</sup>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

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

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

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

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





## Synthèse des contraintes et des enjeux liés au milieu physique

### Constat :



**Sols et sous-sol :** Altitude du site comprise entre 60m NGF et 90m NGF. Pente moyenne de 6%. Point haut du site au Nord-Est. Perméabilité des sols médiocre en raison de la dominante limoneux sableux. La perméabilité est de 1,86.10-6. Site d'étude composé en majorité de boisements, puis des espaces ouverts, semi/ouverts, d'un plan d'eau d'un Verger et de zones bâties en minorité



#### L'eau :

Le site s'inscrit dans la masse d'eau souterraine d'alluvions de l'Isle et de la Dronne (FRG025).  
Présence d'eau à partir de -40cm/TN et -130cm/TN  
4 zones humides critère pédologique sur site pour un total de (10 200m<sup>2</sup>), 5 zones humides sur critère floristique (11 970m<sup>2</sup>), dont un secteur où les deux critères se cumulent sur environ 1800m<sup>2</sup>  
Présence d'un plan d'eau artificiel créé dans les années 80 d'environ 1,3 hectares  
Le ruissellement des eaux pluviales est partagé par une ligne de crête : une majorité des eaux se dirige vers le plan d'eau, le reste en direction des fossés de la RD133 ou des fossés de la voie communale au Nord.  
L'ensemble s'écoule vers le Lary, affluent de la Dronne.  
Un territoire alimenté essentiellement à partir des nappes – Pas de problème de disponibilité de la ressource en eau – Pas de captage à proximité du site  
Présence de bassin de lagunage au Sud du site d'étude



#### Conditions climatiques :

Climat océanique altéré - Hiver doux et été chauds -Les vents les plus fréquents et les plus forts sont de secteur Ouest - Augmentation des températures moyennes depuis 1960/ Prévision de +2° à +4C° d'ici la fin du siècle

### Enjeux pour le projet

Enjeux :	Niveau d'enjeu
Prendre en compte le relief du site	Faible
Préserver la ressource en eau	Fort
Eviter, ou sinon réduire au maximum l'impact sur les zones humides	Fort
Aménager un projet au regard de la raréfaction de l'accès à l'eau potable	Fort
Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, avec des ouvrages superficiels qui respectent le cycle nature de l'eau, afin de restaurer la qualité des cours d'eau	Faible
Prendre en compte les conditions météorologiques et ses évolutions et participer à l'atténuation du changement climatique	Faible
Promouvoir un aménagement favorisant des matériaux de courtes distances pour lutter contre les émissions de GES	Faible

## 2.2 PAYSAGE ET MILIEUX NATURELS

### 2.2.1 Le paysage

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

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

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

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

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



Occupation du sol environnement proche

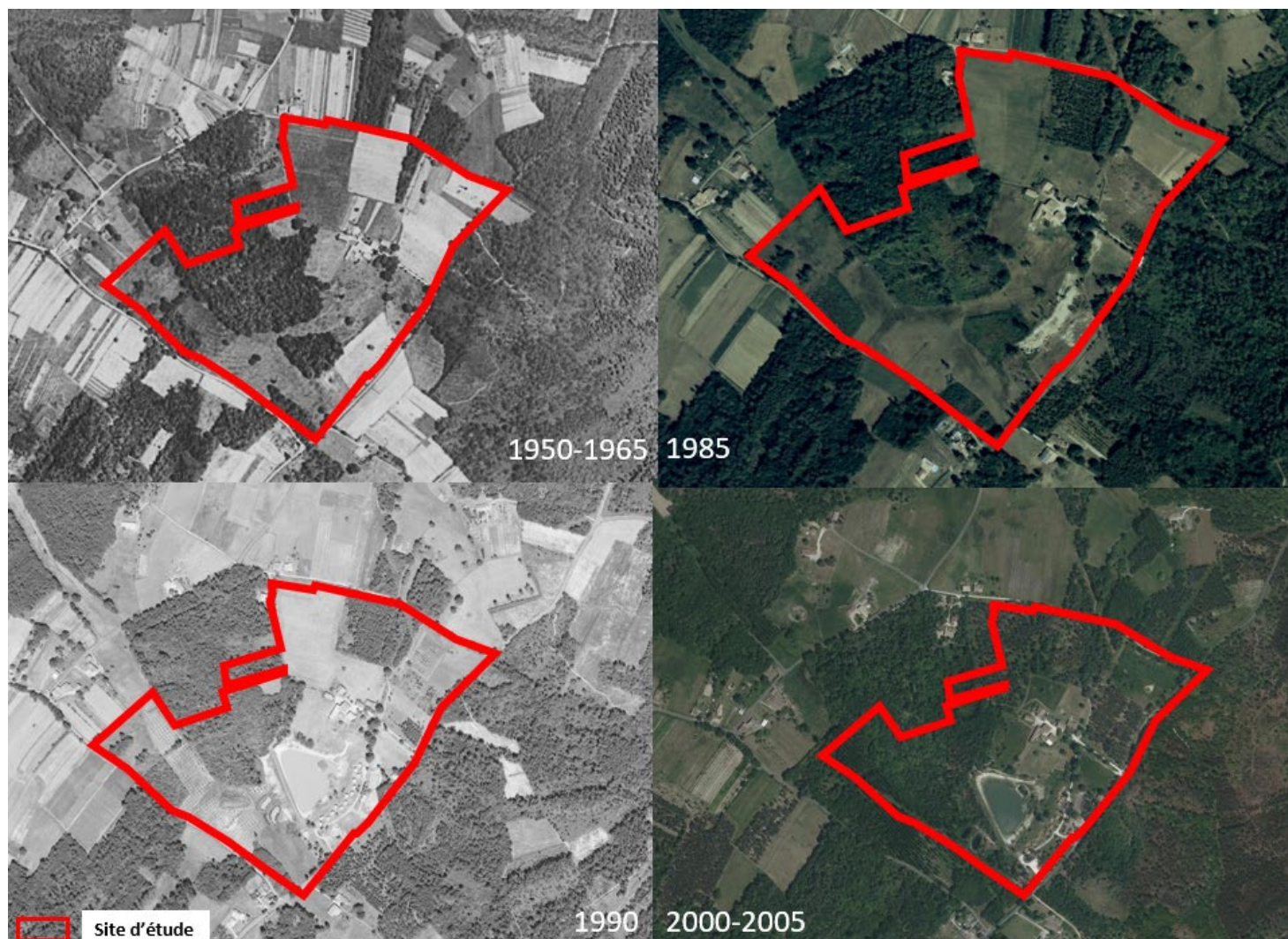
Source : Cabinet 4A

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



## Photographies anciennes du site

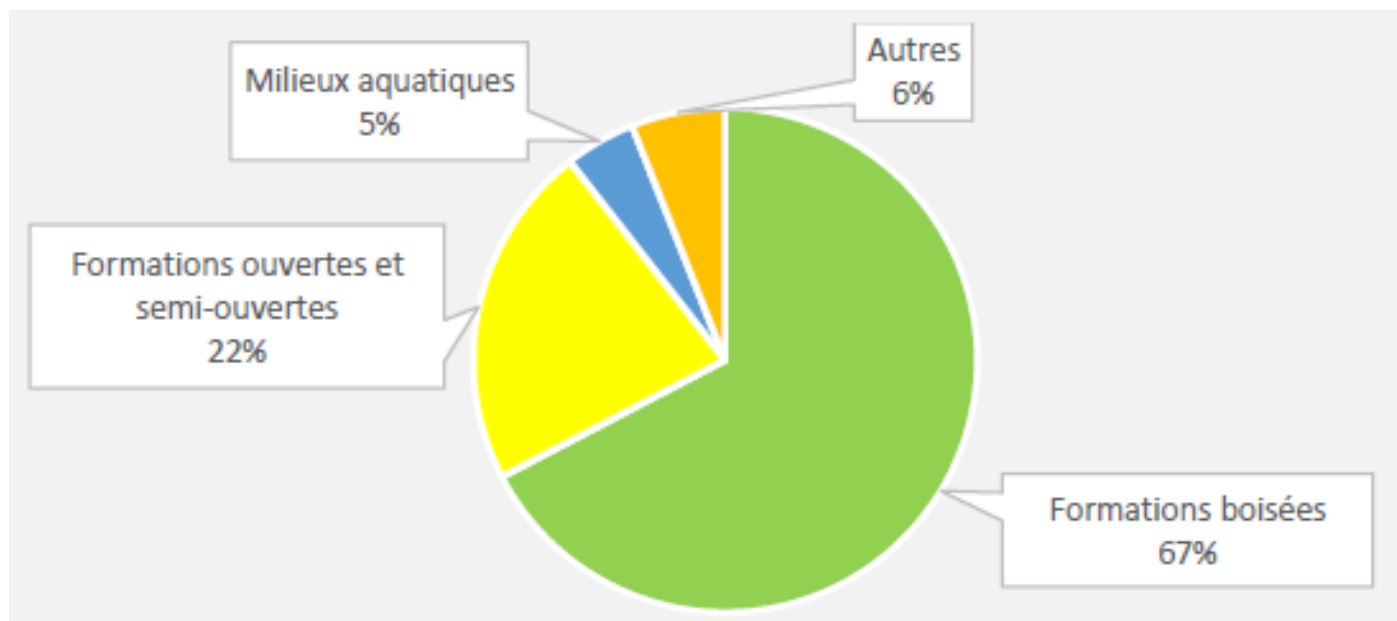
Source : remonterletemps.ign.fr



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

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





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

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





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

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



Ancien verger sur le site

Source : Cabinet 4A

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





### Photographies du site

Source : google maps, Ma-Géo





### 2.2.2 Les milieux naturels

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

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

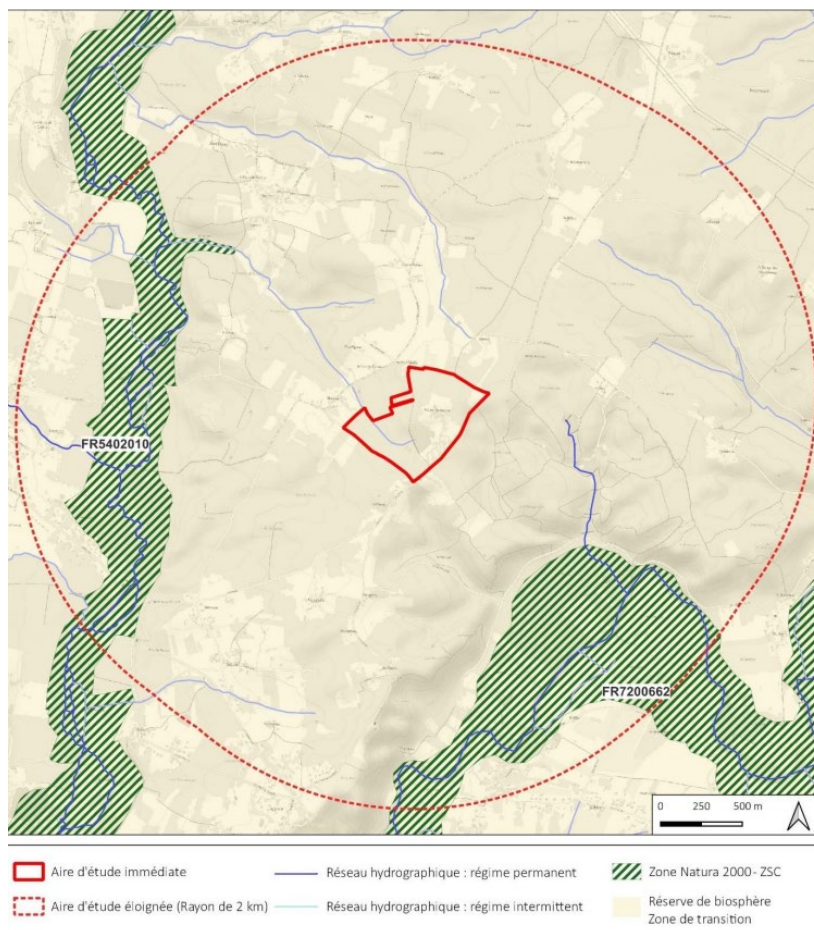
#### ▪ **ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX :**

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

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

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

- **FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais » à 1070m à l'Ouest:** Ce site de 1 844ha est caractérisé par ses *cours d'eau et vallées oligo-mésotrophes, traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge boisée, accueillant 6 habitats d'intérêt communautaire et 23 espèces d'intérêt communautaire. On retiendra :*
  - *des secteurs préservés favorables à la faune aquatique et aux habitats humides : forêts alluviales, prairies naturelles humides, bas marais, de grande qualité.*
  - *Mentions régulières de Vison d'Europe et importante voie d'échange et/ou de colonisation entre le bassin de la Garonne et celui de la Charente.*
  - *Présence de nombreuses espèces de la directives habitats et plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe I de la directive Oiseaux.*
- **FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » à 910m au Sud-Est :** Ce site de 5825ha est caractérisé par ses *cours d'eau et vallée inondable parfois bocagère accueillant 8 habitats d'intérêt communautaire et 23 espèces d'intérêt communautaire. On retiendra :*
  - *Richesse des boisements, de zones bocagères et prairies inondables.*
  - *Variété des faciès du cours d'eau et nombre élevé de frayères potentielles.*
  - *Présence de la loutre d'Europe de l'amont à l'aval, et ancien territoire du vison d'Europe.*



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

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, mars 2023

### Le périmètre du projet ne recoupe aucune ZNIEFF.

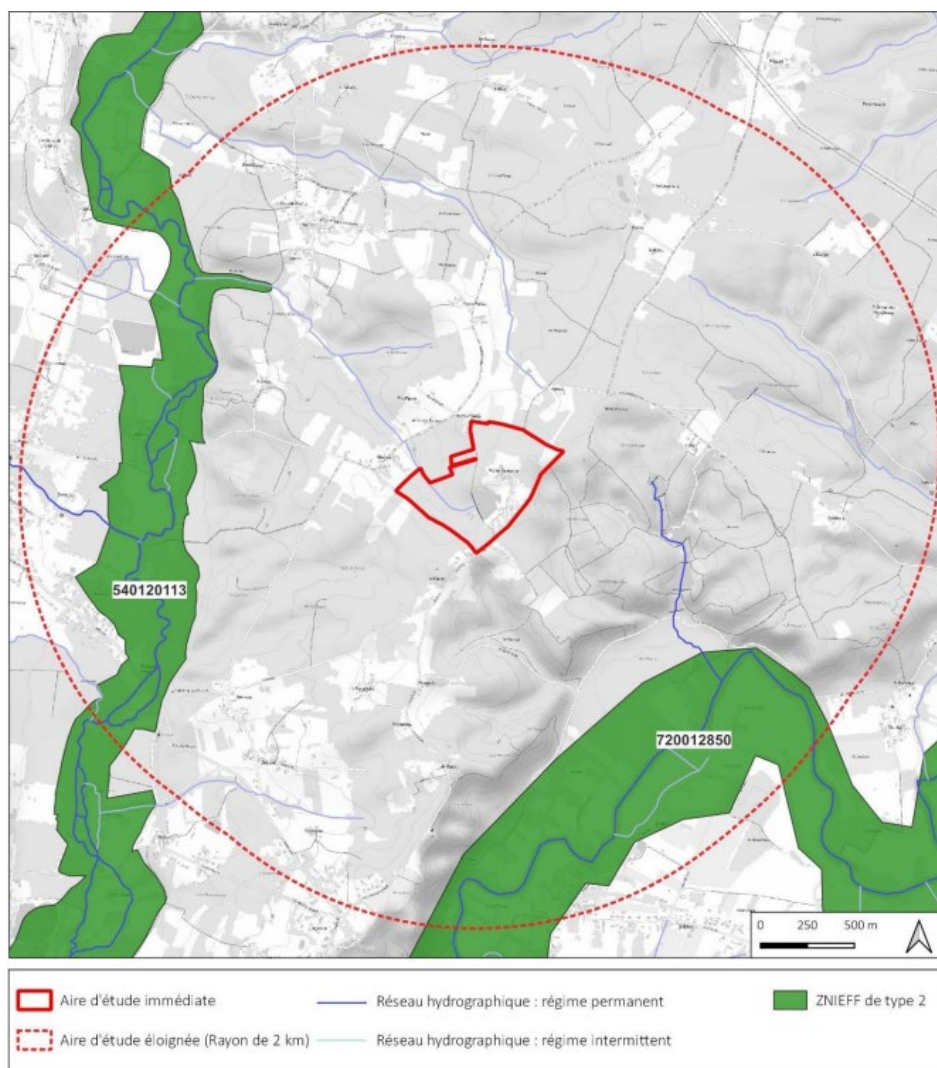
Deux ZNIEFF de type II sont présentes au sein du rayon de 2km correspondant à l'aire d'étude éloignée :

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

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

Le milieu déterminant : 37 - Prairies humides et mégaphorbiaies.

Deux espèces déterminantes : Aigremoine élevée, Jacinthe des bois.

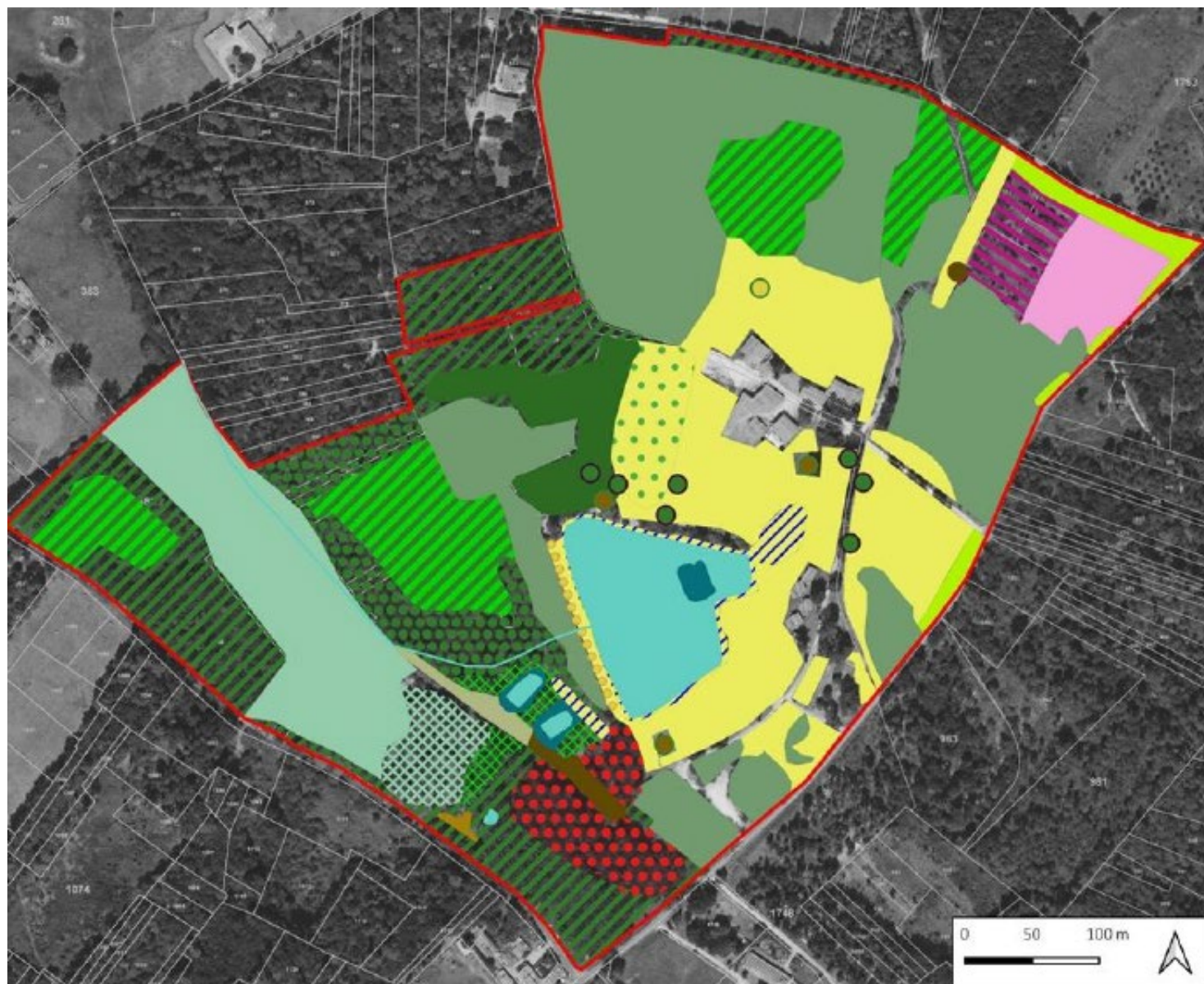


Zonage des ZNIEFF à proximité du site  
Source Diagnostic écologique, G. GARBAYE, mars 2023

## ■ HABITATS :

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





**Carte de la végétation**  
Source : Rapport écologique  
Gérard Garbaye 2023

<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span> Aire d'étude	<span style="background-color: #008080; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Fourrés de Saule roux- CC 44.92
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Cours d'eau	<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Ancien verger- CC 83.15/87.1
<span style="background-color: #00CED1; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Plan d'eau- mare- ancienne lagune de traitement des eaux	<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Taillis de Chêne pédonculé- CC 31.8E55
<span style="background-color: #FFFF00; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Prairie et zone enherbée entretenue- CC 81.1	<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Taillis de Chêne et de Charme- CC 31.8E22
<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Prairie envahie par le Robinier faux acacia- CC 81.1/83.324	<span style="background-color: #006400; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Futaie de Chêne pédonculé- CC 41.55
<span style="background: repeating-linear-gradient(90deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Prairie humide- CC 37.21	<span style="background-color: #6B8E23; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Pinède à Pin maritime- CC 42.813
<span style="background-color: #FF69B4; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Friche- CC 87.1	<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Boisement mixte- CC 43
<span style="background-color: #8B4513; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Lande à Fougère- CC 31.861	<span style="background-color: #90EE90; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Peupleraie- CC 83.3212
<span style="background-color: #A0522D; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Lande sèche à Bruyère cendrée- CC 31.2391	<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Plantation de Chêne rouge d'Amérique- CC 83.323
<span style="background-color: #8B733D; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Roncier- CC 31.831	<span style="background-color: #FFFF00; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Haie arborescente- CC 84.2/41.55
<span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Friche sur ancienne peupleraie- CC 87.2/83.3212	<span style="background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Alignement de Poiriers- CC 84.1/83.15
<span style="background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Broussailles forestières- CC 31.8D	<span style="color: brown;">●</span> Vieux Châtaignier
	<span style="color: brown;">●</span> Vieux Chêne liège
	<span style="color: green;">●</span> Vieux Chêne pédonculé
	<span style="color: yellow;">●</span> Vieux Poirier

## Les boisements naturels

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

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

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

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



Taillis de Chêne et de Charme.



Broussailles forestières.



Fourrés de Saule roux.

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

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

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



### Les prairies et les zones enherbées entretenues

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

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

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

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

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



La prairie artificielle au Nord-Est de la ferme.



La prairie colonisée par le Robinier faux-acacia.



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



Une des zones enherbées entretenues.



La friche Nord-Est.



La friche sur ancienne peupleraie.



La lande à Fougère.



La lande sèche à Bruyère cendrée.

### Le plan d'eau

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

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

### Le cours d'eau

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

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

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



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



## ▪ **FLORE :**

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

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

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

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

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

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023

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



## ■ FAUNE :

### 1. *Les insectes*

#### Les rhopalocères

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

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

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

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



Argus bleu.



Demi-Deuil.



Aurore.



Myrtil.



Tircis.

#### Les odonates

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

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



Agrion élégant.



L'Agrion jouvencelle.



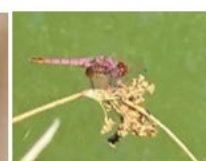
Anax empereur.



Leste vert.



Libellule déprimée.



Trithemis annelé.

#### Les orthoptères

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

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

## Les coléoptères

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

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

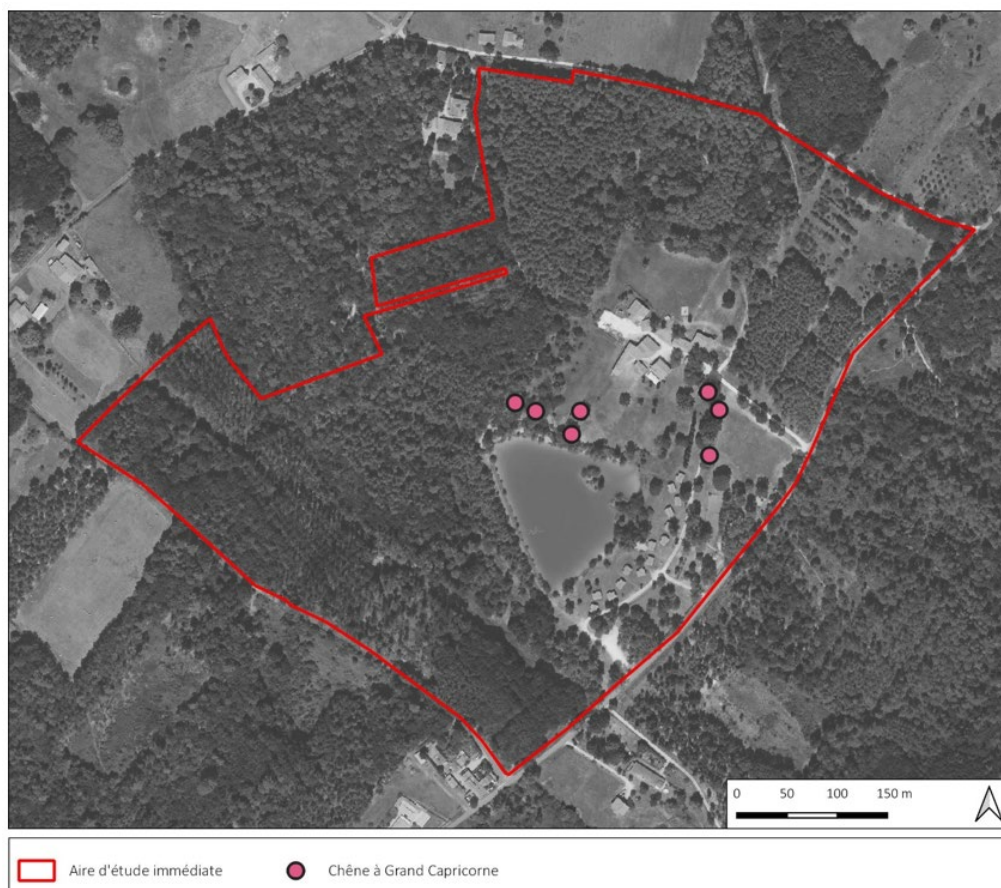
Le Grand Capricorne, espèce très commune dans le Sud de la France, est protégé et inscrit aux annexes II et IV de la Directive "Habitats". La forte valeur du Grand Capricorne au niveau national est pondérée au niveau local et régional en raison du caractère commun de ce coléoptère dans la moitié Sud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



Grand Capricorne.

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

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





## 2. Les poissons

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

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

## 3. Amphibiens

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

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

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

**Le Crapaud épineux** a été contacté sous forme de têtards dans le plan d'eau. Il fait l'objet d'une protection réglementaire. Relativement abondant en France, il se rencontre partout en Aquitaine. Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN et dans la Liste Rouge Régionale. En saison estivale, l'adulte possède un petit territoire d'environ 40 m<sup>2</sup>, exploré en une nuit, en boisement ou en prairie. La distance avec la zone de reproduction est généralement d'environ 200 m mais peut atteindre parfois 1 km.



Grenouille verte.



Têtards de Crapaud commun

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



#### 4. Chiroptères

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

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

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



## 5. Reptiles

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

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

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

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



Cistude d'Europe.



Couleuvre verte et jaune.



Lézard des murailles.

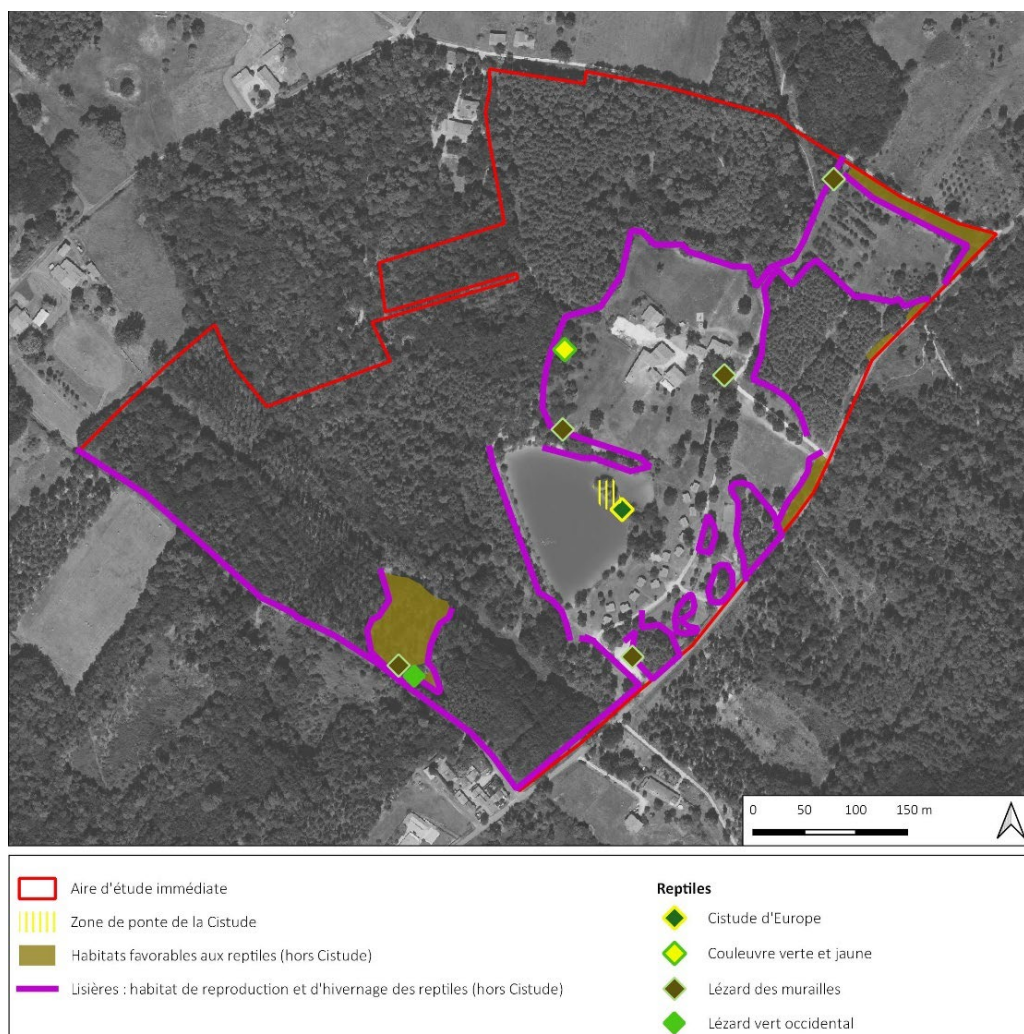


Lézard vert (S. Latapie).

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

## Carte des reptiles

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



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

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



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

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



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



Promeneurs avec chiens.

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

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

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

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

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

## 6. Oiseaux

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

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

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

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



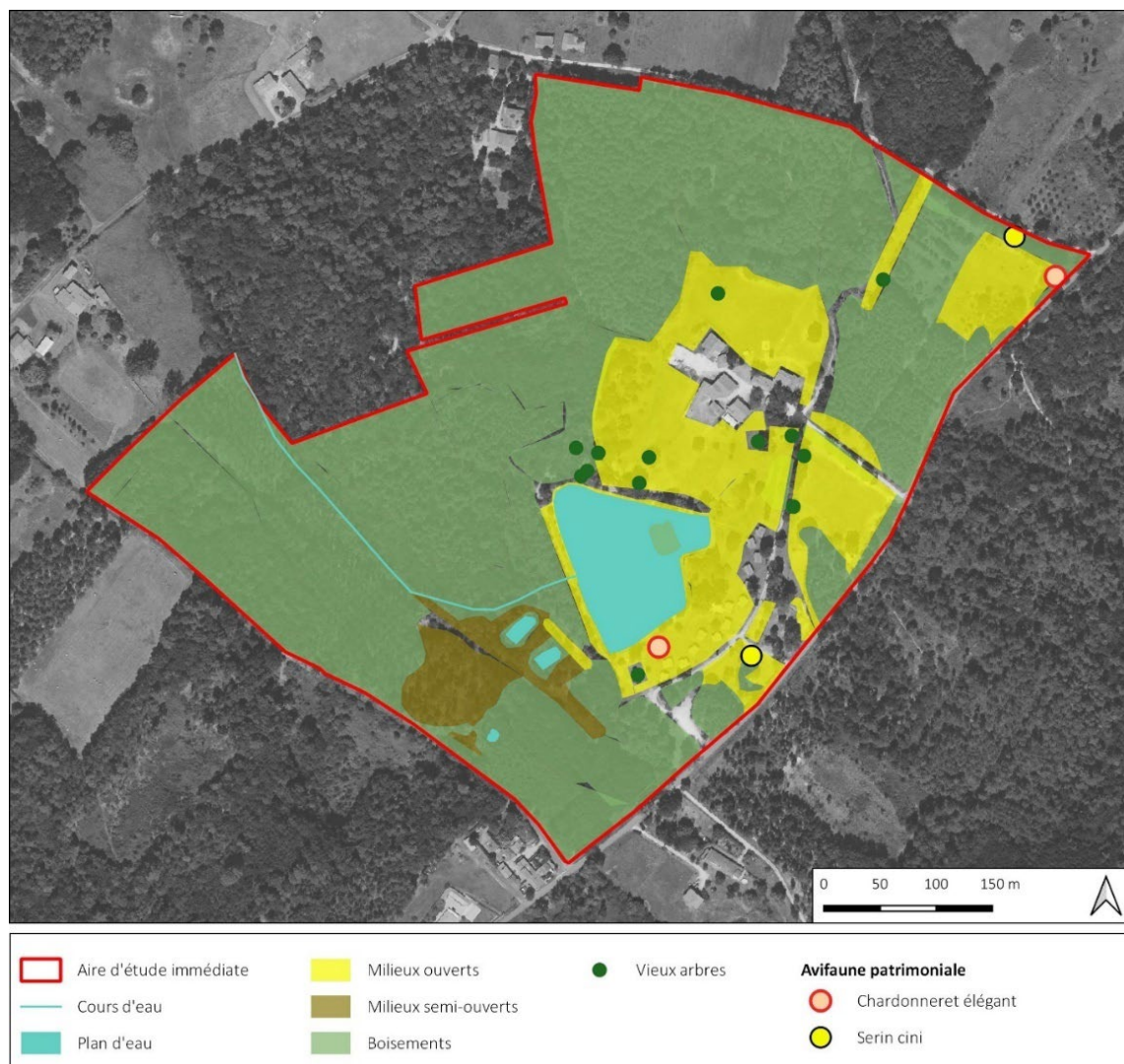
Chardonneret élégant



Serin cini



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



## 7. Mammifères terrestres

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

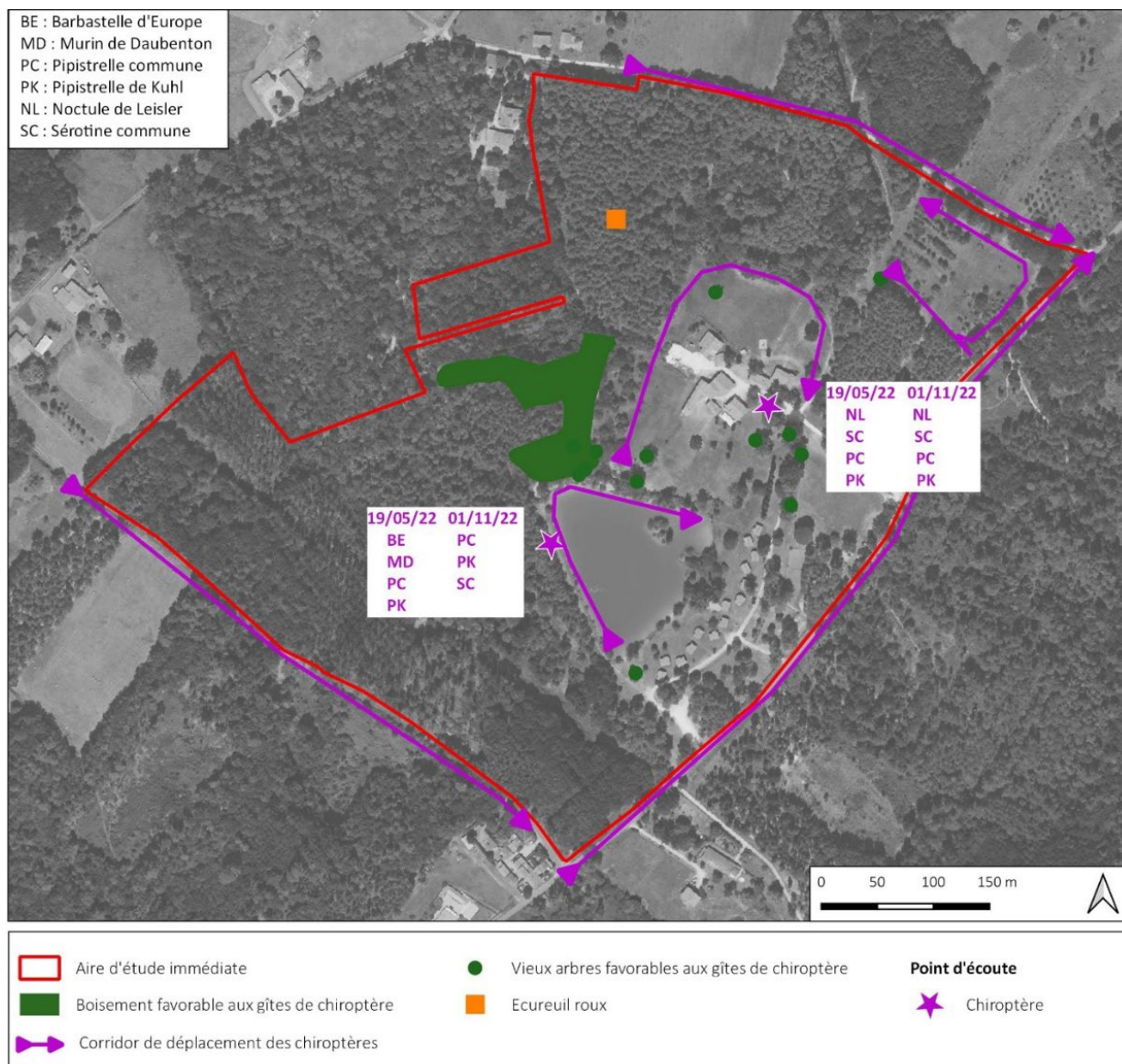
Ces espèces sont omniprésentes sur le territoire national.

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

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

## Carte des mammifères sur le secteur

Source : Diagnostic écologique, G. GARBAYE, septembre 2023



## 8. Les chiroptères

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

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

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

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

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

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

#### ▪ **FONCTIONNALITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

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

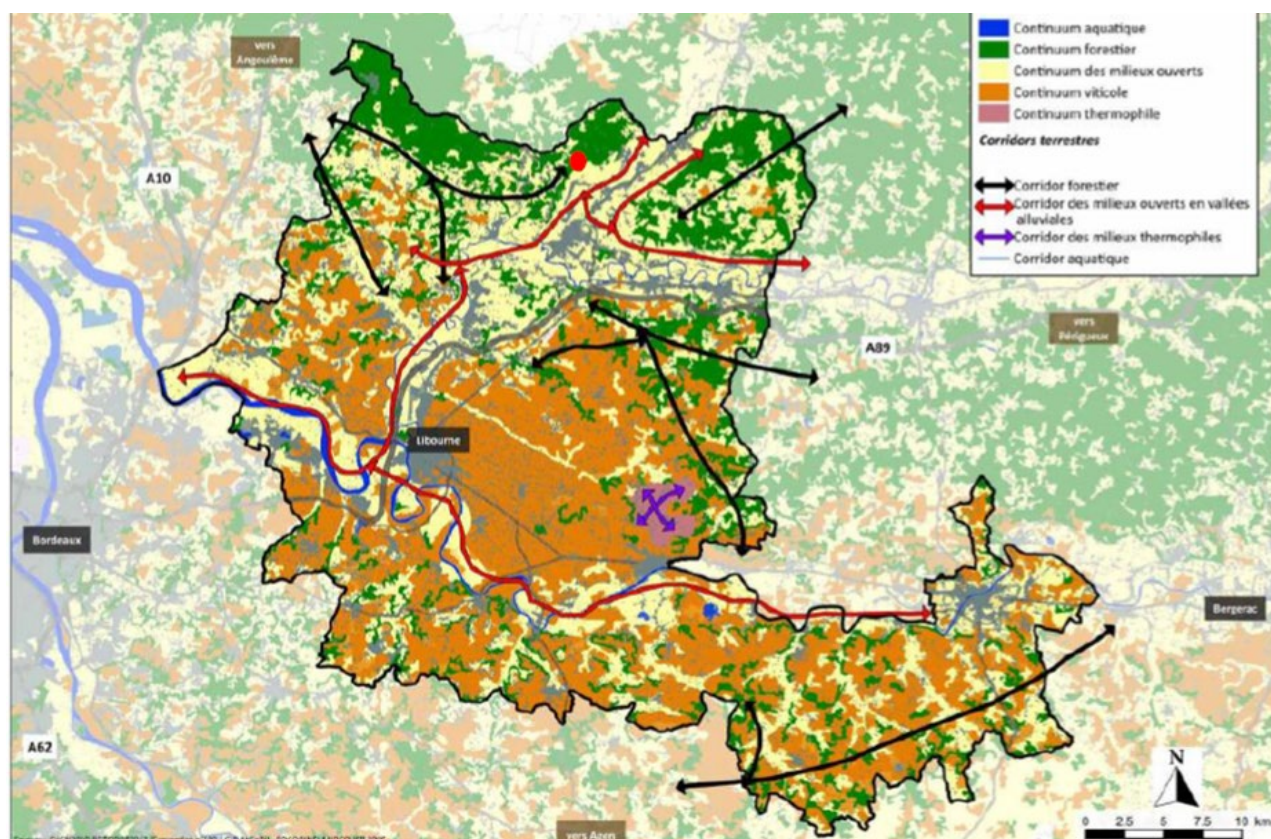
Le Lary et La Dronne constituent des cours d'eau de la trame bleue d'importance régionale. La vallée du Lary constitue un corridor écologique de milieux humides, la vallée de la Dronne un réservoir de biodiversité Système bocager.

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

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

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





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

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

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

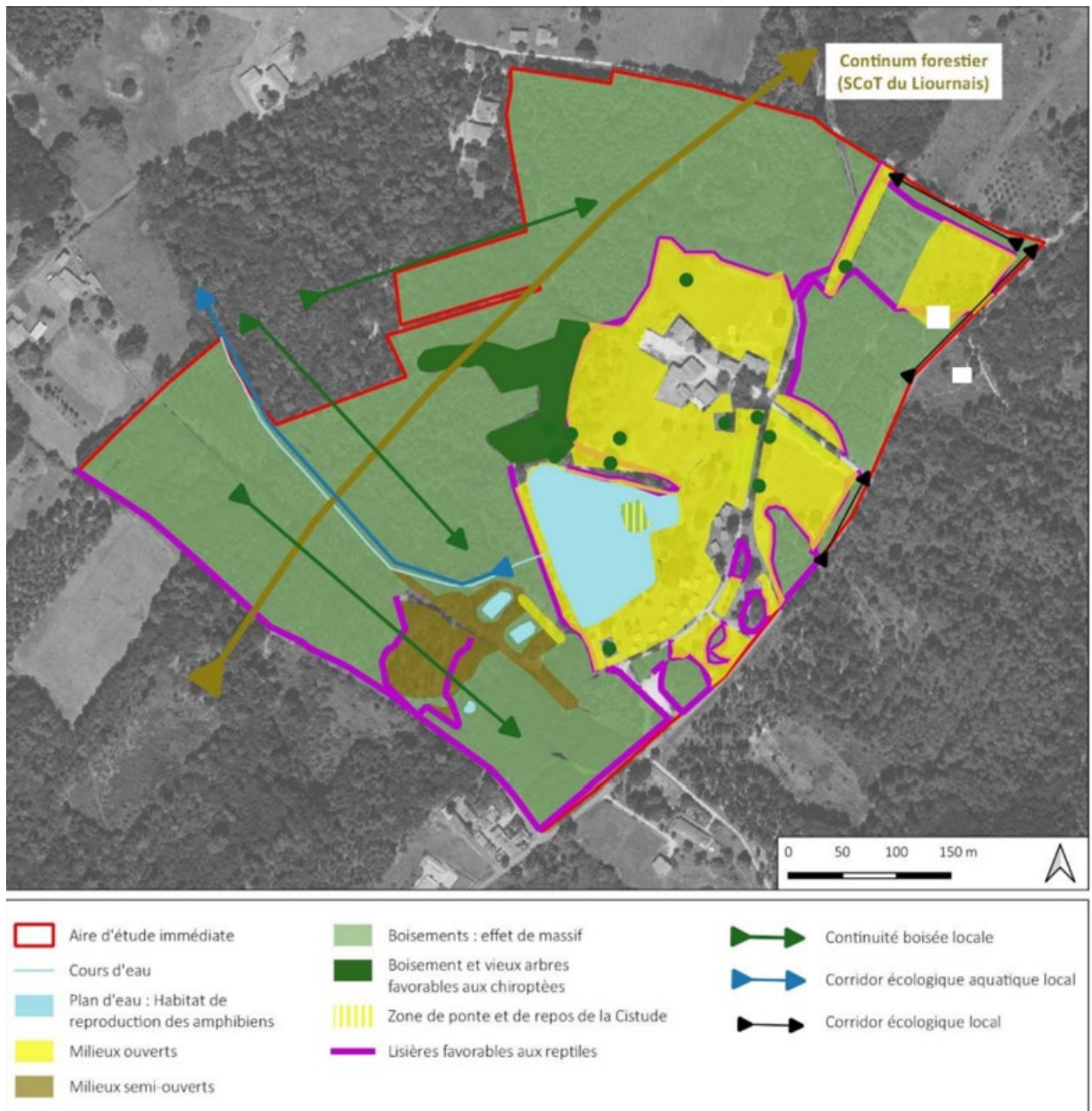
Il faut également relever que les haies du site constituent des corridors écologiques locaux favorables notamment aux déplacements et à la chasse des chiroptères. De même, les lisières, favorables aux reptiles (habitat de repos et de reproduction) et aux déplacements et à la chasse des chiroptères sont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

Le ruisseau constitue quant à lui un corridor aquatique local.

On relèvera enfin l'importance :

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

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





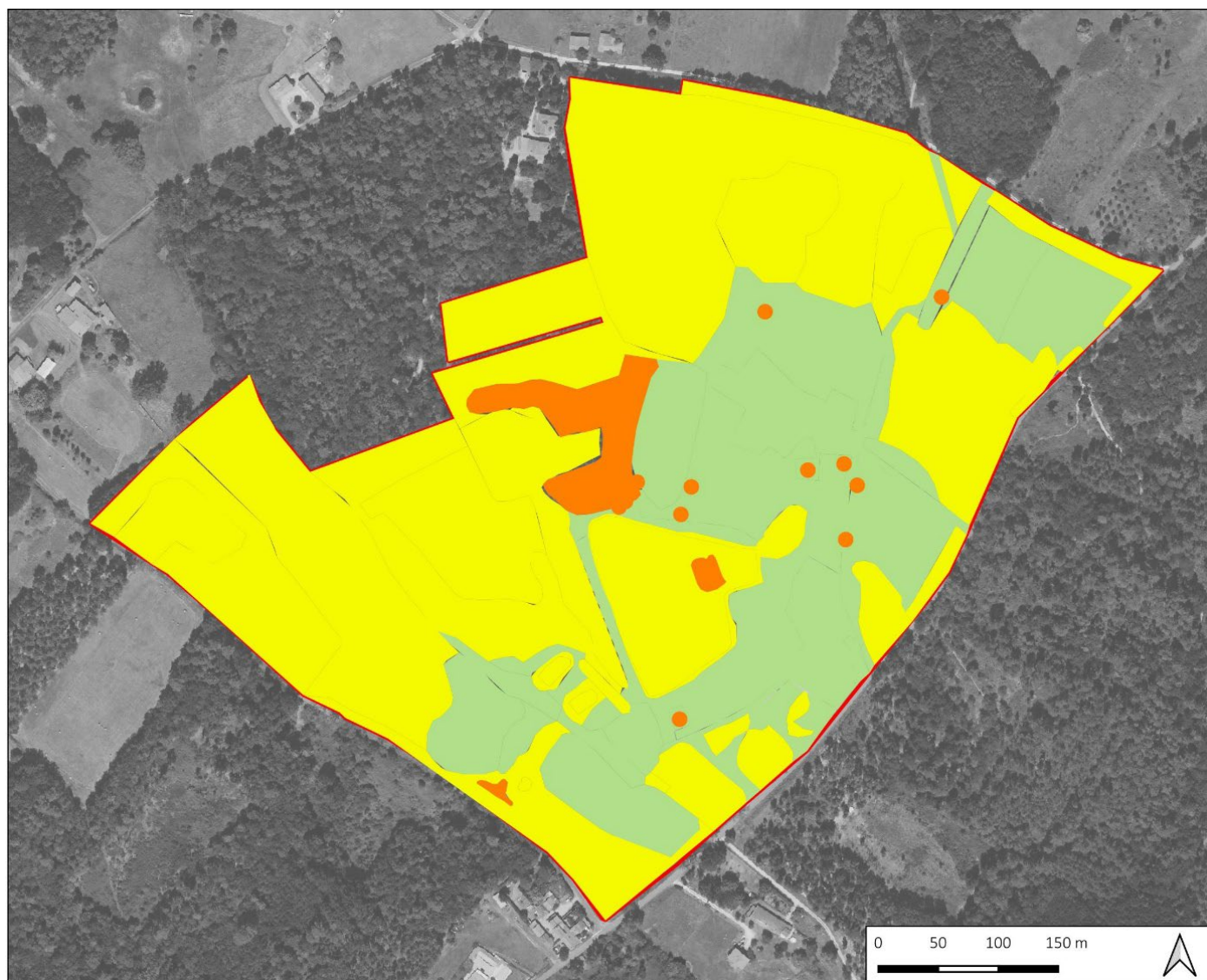
L'aire d'étude présente un enjeu écologique global moyen lié en particulier aux boisements et plus localement aux milieux humides.

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

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





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



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

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

### Constat :

	<p><b>Les paysages :</b></p> <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 arborées, 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><b>Les milieux naturels :</b></p> <p>Hormis la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne aucun zone d'inventaire et de protection dans l'aire d'étude. Partie ouest du site d'étude appartient à un réservoir de biodiversité. Le Lary constitue des cours d'eau de la trame bleue d'importance régionale. Le massif forestier, de la Double et la Double Saintongeaise dans lequel se trouve le site d'étude, est référencé comme cœur de biodiversité majeur par le SCoT du Libournais.</p> <p>Environnement rural à dominante sylvicole du massif boisé. 22 habitats naturels : 17 sont de faible enjeu écologique intrinsèque, 4 habitats d'enjeu écologique moyen (futaie de chêne, haies arborescentes, fourrés de Saule roux, prairie humide) et 1 habitat de fort enjeu écologique (lande sèche à Bruyère cendrée). 5 habitats zones humides selon le critère floristique d'environ 1.2ha. Pas de plante patrimoniale sur le site d'étude. 7 espèces végétales invasives sur le site d'étude.</p> <p>28 espèces de rhopalocères toutes communes – 7 espèces d'odonates toutes communes – 10 chênes montrant traces de Grand Capricorne donc 7 dans l'aire étude immédiate –</p> <p>Plan d'eau abrite peuplement piscicole habituel – 2 espèces d'amphibien communes</p> <p>3 espèces de reptiles donc la cistude mais il s'agit d'un juvénile erratique</p> <p>Cortège avien compte 39 espèces, essentiellement inféodé aux boisements – 2 espèces patrimoniales nicheuses : Chardonneret élégant et le Serin cini</p> <p>12 mammifères communs dont l'écureuil roux faisant l'objet d'une protection nationale</p> <p>6 espèces de chiroptères avec une enjeu moyen (Barbastelle d'Europe) et les autres faible – aucun gîte chiroptère occupé sur site – chênes de futaies et 12 vieux arbres sont potentiellement favorable aux gîtes</p> <p>Continuités boisées locales ont un intérêt notable. Haies constitutives de corridors écologiques locaux favorables au déplacement et à la chasse des chiroptères. Lisières sont des corridors écologiques locaux favorables aux reptiles et déplacements/chasses des chiroptères. Importance de la futaie de chêne et des vieux arbres comme habitat du grand capricorne et habitat potentiel des chiroptères arboricoles. Habitat probable de reproduction de la Cistude d'Europe sur l'île au centre du plan d'eau.</p>

### Enjeux pour le projet

Enjeux :	Niveau d'enjeu
Concevoir un projet qui respecte les entités paysagères présentes sur le site et aux abords, y compris dans leur diversité	Faible
Préserver les vues dégagées dans les formations semi-ouvertes	Faible
Préserver les richesses naturelles patrimoniales et paysagères surtout les espaces boisés	Faible
Eviter la propagation des friches	Faible
Réaliser un projet prenant en compte les enjeux écologiques forts (habitats naturels, reptiles), moyens (habitats naturels, insectes, oiseaux, chiroptères) et faibles	Fort
Eviter la destruction des espèces protégées au regard de leur individu, leurs nids, leurs œufs, leurs habitats de reproduction et de repos	Fort
Préserver les fonctionnalités et continuités écologiques existantes	Fort
Surveiller le développement des plantes invasives	Moyen

## 2.3 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

### 2.3.1 Le patrimoine architectural et paysager

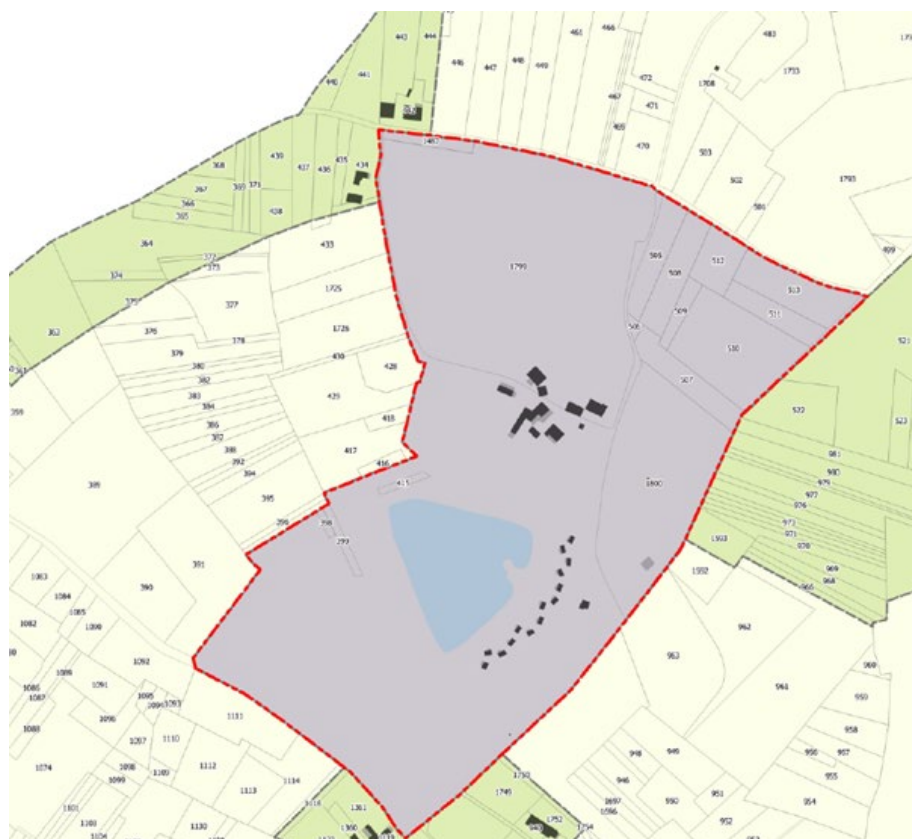
Aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est identifié sur le site. Le SPR le plus proche est situé à Saint-Etienne de Lisse.

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

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

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

*Pièce graphique du  
règlement de Lagorce  
Source : PLU Lagorce*



#### Légende

##### ZONES URBAINES

UL Zone à vocation d'activités sportives, de plai air, touristiques et de loisirs.

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

##### ZONES AGRICOLES

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

##### ZONES NATURELLES

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



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

### 2.3.2 Valeur patrimoniale du site d'étude

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



*Photos du hameau*

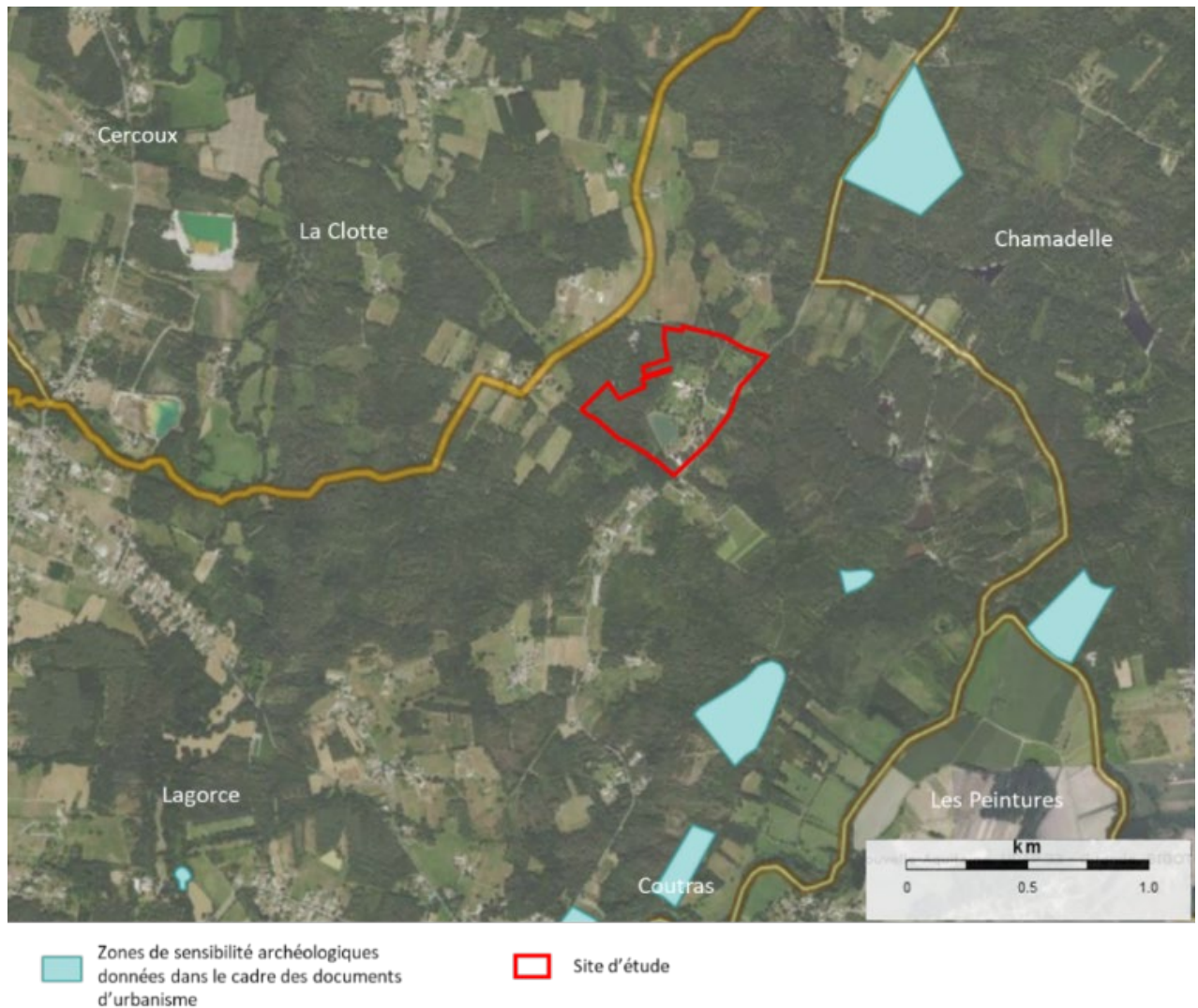
*Source : Cabinet 4A*



### 2.3.3 Le patrimoine archéologique



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

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



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

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

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



## 2.4 CONTEXTE URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.4.1 L'environnement urbain

#### Occupation des sols sur le site d'étude :

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

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

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

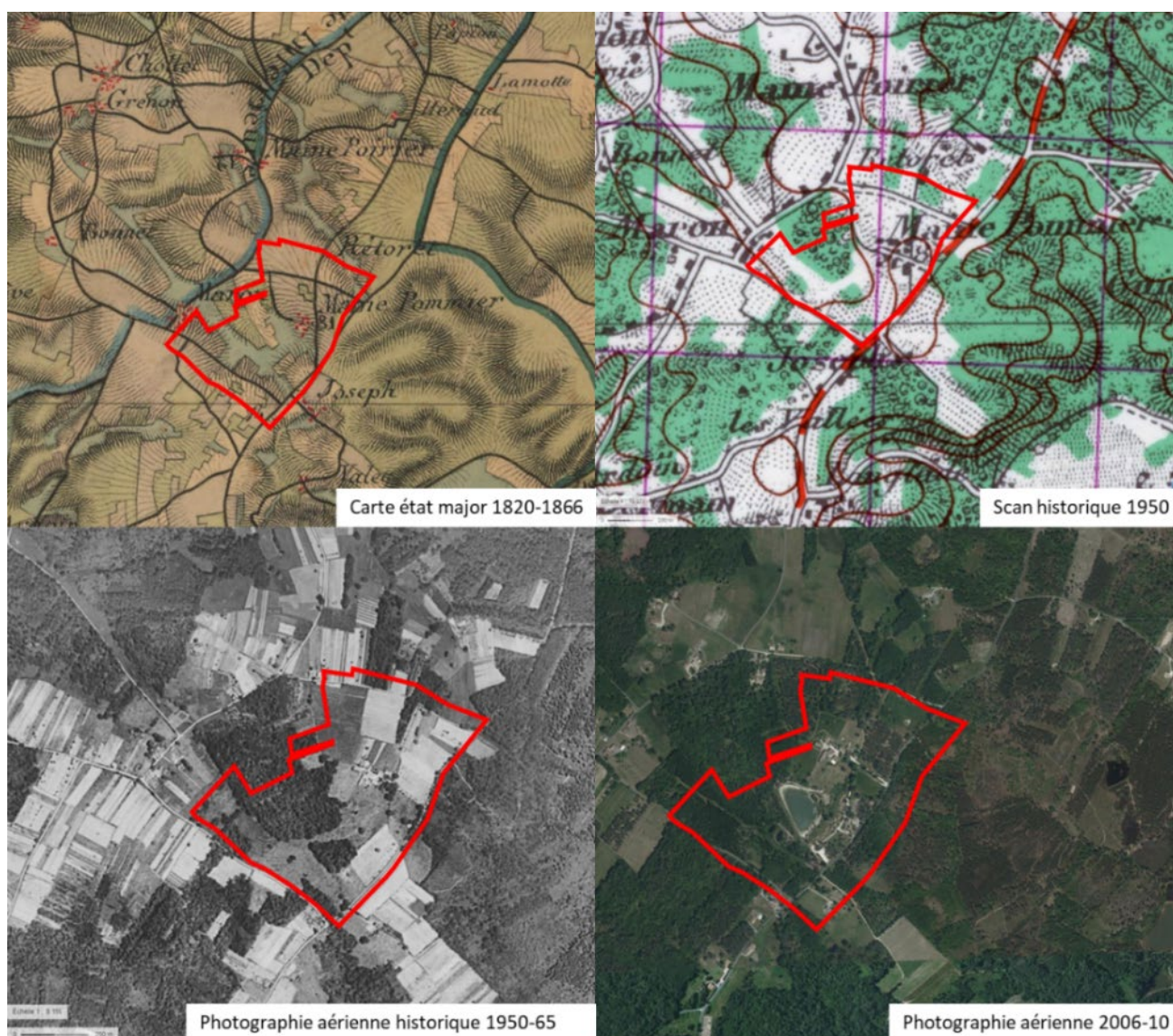
Le site appartenait avant les années 80 à un agriculteur qui exploitait le site de manière multiple : élevage bovin, viticulture, maraichage, ...

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

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

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

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



Evolution du site entre 1820 et 2010

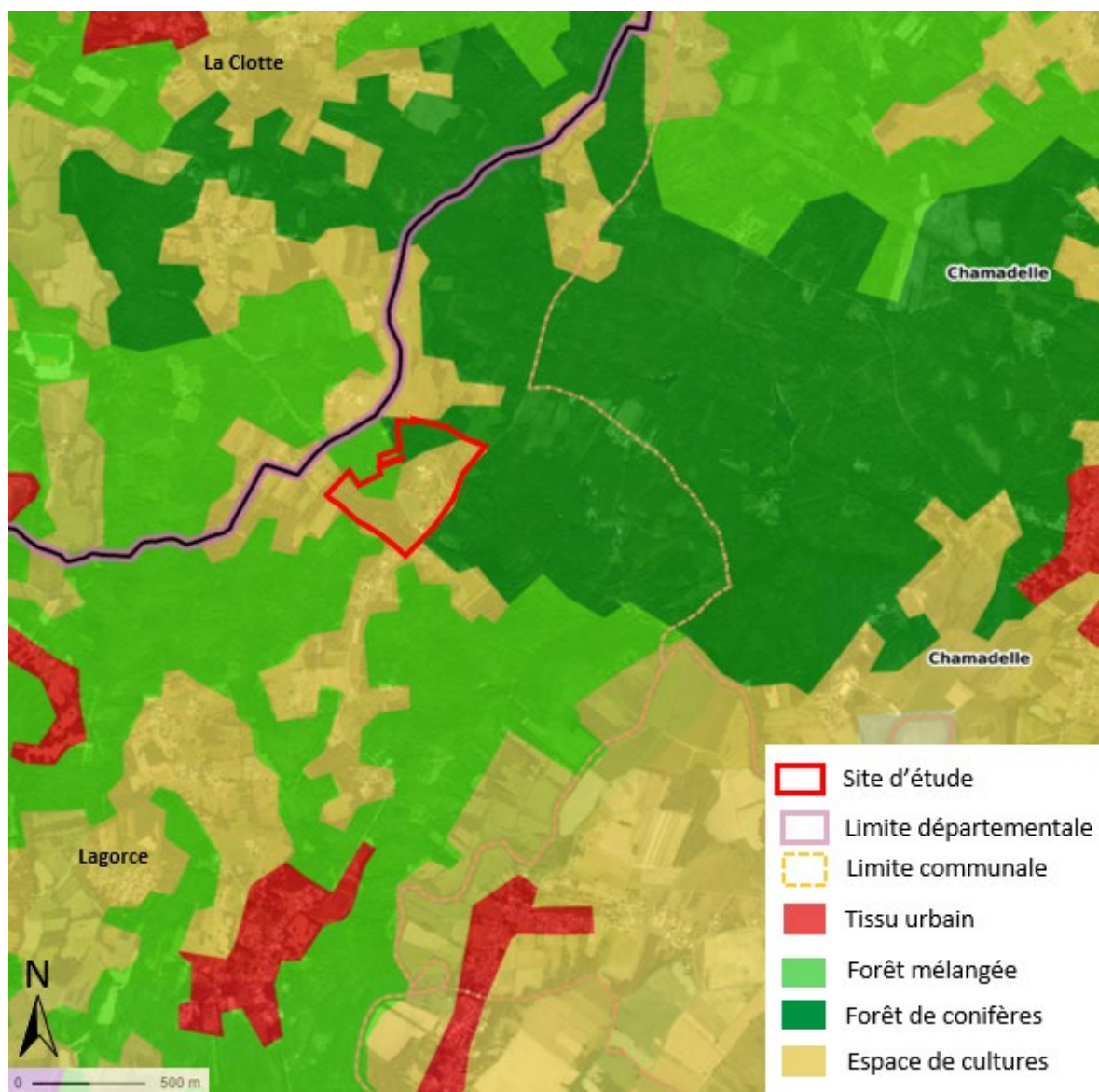
Source : remonterletemps.ign.fr

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

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



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

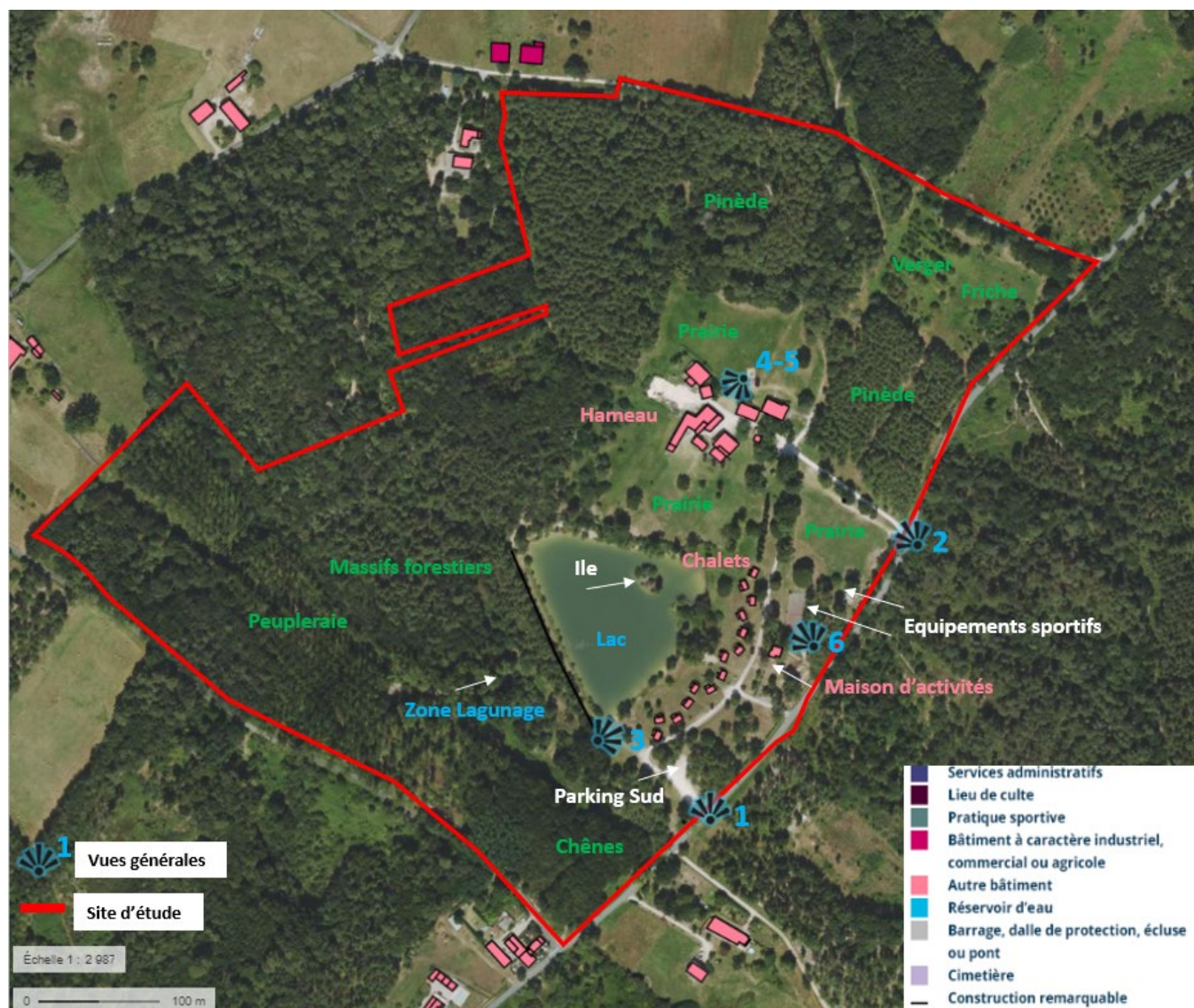


Occupation du sol

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



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



Occupation du site

Source : geoportail.gouv.fr

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

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

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

### *Le hameau :*

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

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

En termes de construction on retrouve :

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

*Vue drone hameau existant*

*Source : Cabinet 4A*





### *Les maisons en bois :*

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

Les chalets ont une capacité d'environ 30m<sup>2</sup> équipés de kitchenette, chambres, salle d'eau et terrasse.



Photographies des maisons en bois

Source : Ma-Géo

### *Les équipements sportifs :*

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

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





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

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



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



Un chalet en bois d'une surface au sol de 34m<sup>2</sup>, situé à proximité des équipements sportifs, permet l'accueil des enfants pour diverses activités.



Photographie de la maison d'activité

Source : Ma-Géo

#### *Le terrain de jeu :*

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



Photographie de la plaine de jeux

Source : Ma-Géo

## 2.4.2 L'activité agricole

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

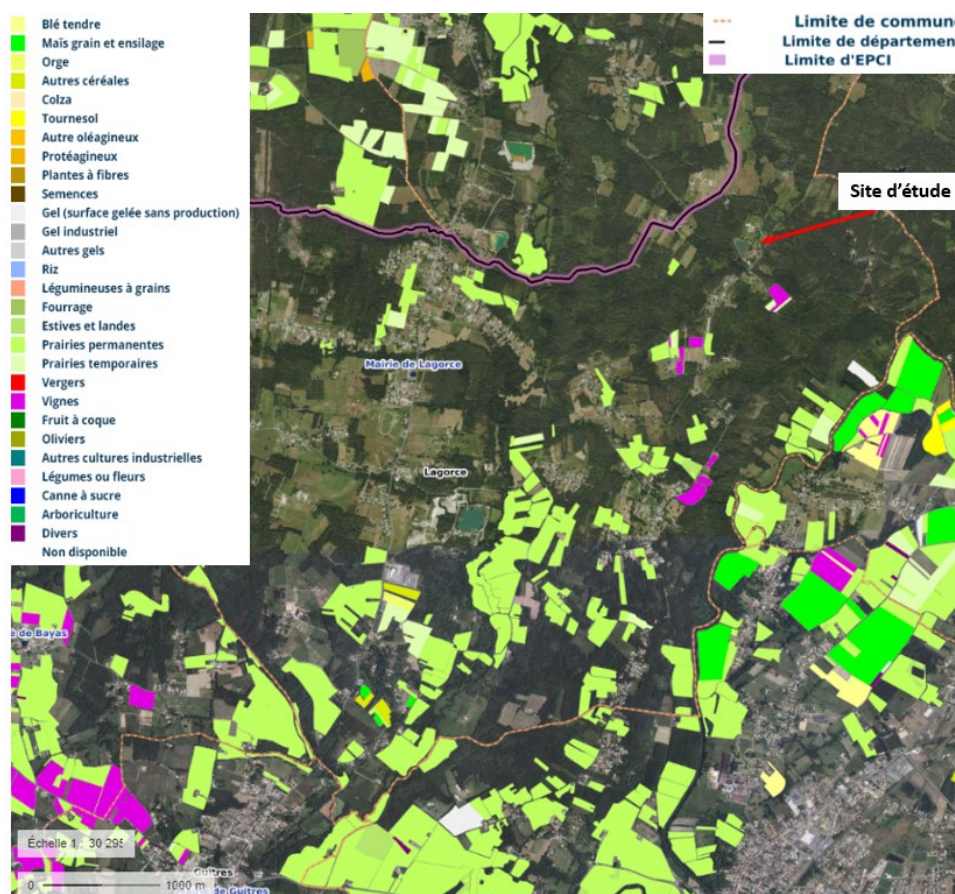
Les franges nord du territoire du Grand Libournais (dont Lagorce fait partie) sont aujourd'hui caractérisées par une agriculture quasiment inexistante avec moins de 5% de SAU. D'après le rapport de présentation du PLU, en 21 ans, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 3 et la superficie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

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

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

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

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





### 2.4.3 La sylviculture

Source : rapport développement durable 2022 CALI

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

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

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

### 2.4.4 La viticulture

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

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

### 2.4.4 Le tourisme

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

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

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

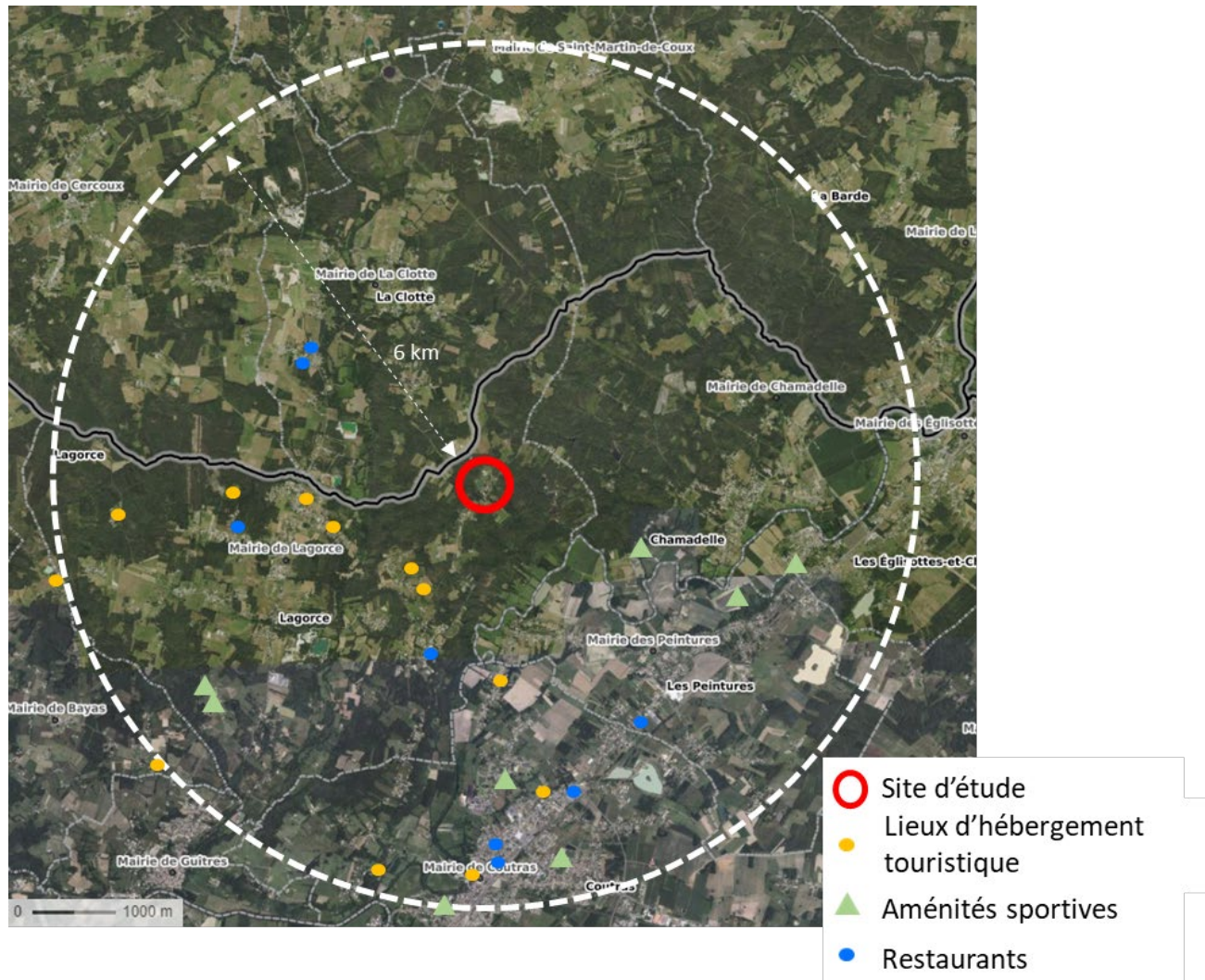
Ces hébergements sont éparpillés sur la commune et tenus par des particuliers. La compétence hôtelière professionnelle n'est pas développée sur la commune.

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

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

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

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



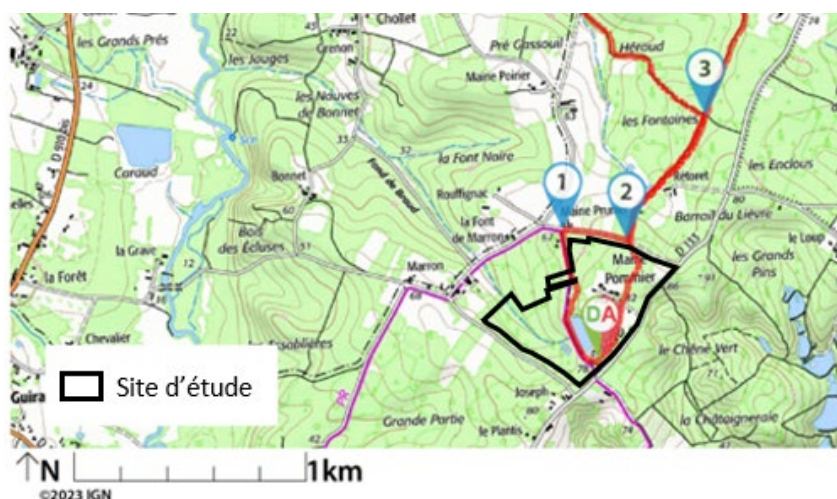
Concernant la restauration, l'offre est limitée sur la commune. En effet, y sont implantés deux restaurants : Un bar-restaurant et un camion-restaurant ouvert trois matins par semaine de 7h30 jusque 13h.

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

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

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

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



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



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

### Constat :

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

### Enjeux pour le projet à compléter

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

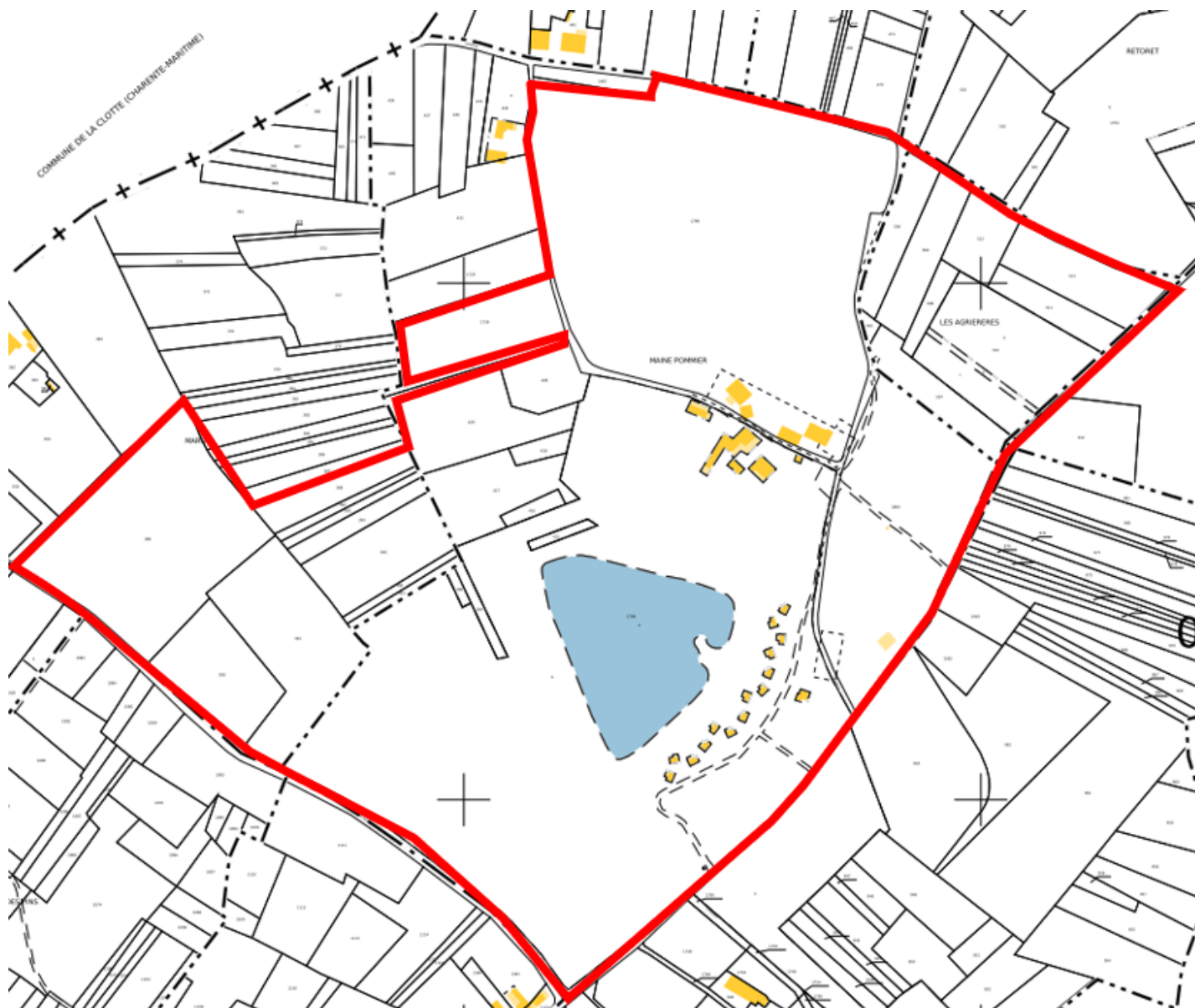
## 2.5 STRUCTURE FONCIERE

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

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

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

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



Extrait du cadastre  
Source : cadastre.gouv.fr



## 2.6 MOBILITES ET DEPLACEMENTS

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

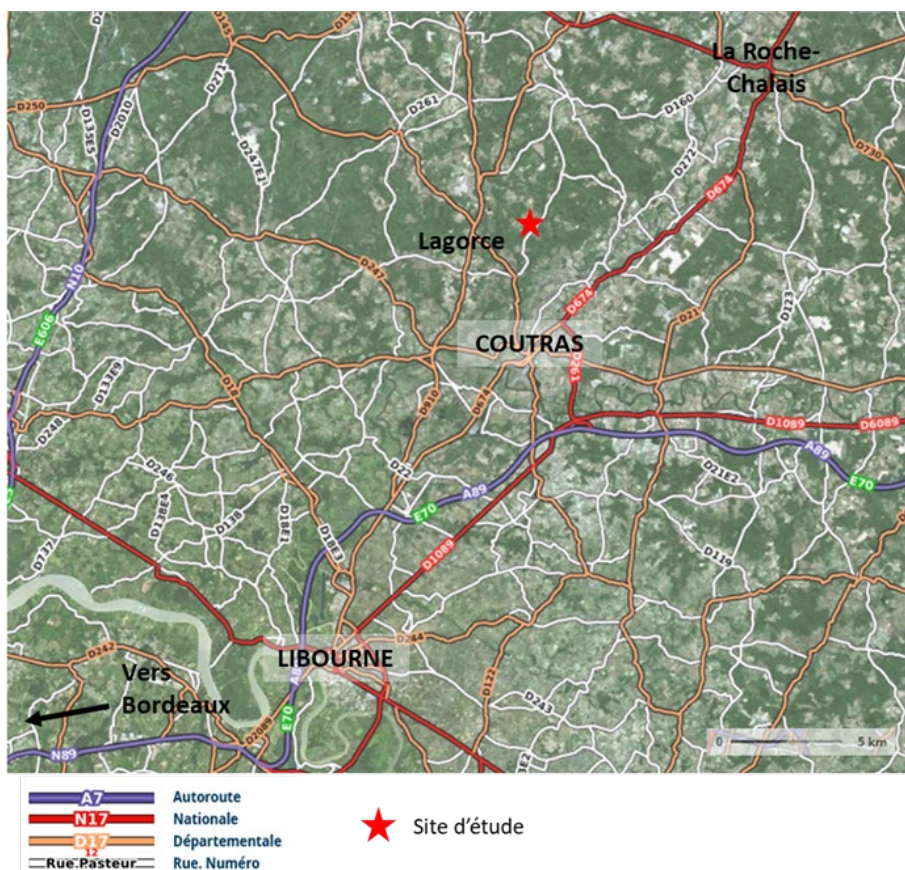
### 2.6.1 Accessibilité routière

Desserte viaire :

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

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

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

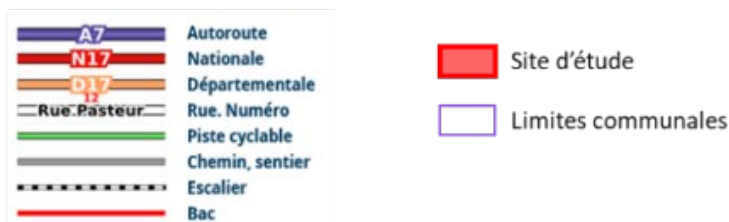


Plan des infrastructures du territoire intercommunal

Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

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

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



Plan des infrastructures routières du territoire communal

Source : Géoportail

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



Le périmètre d'étude s'appuie :

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



Photographie voirie communale Nord

Source : Ma-Géo



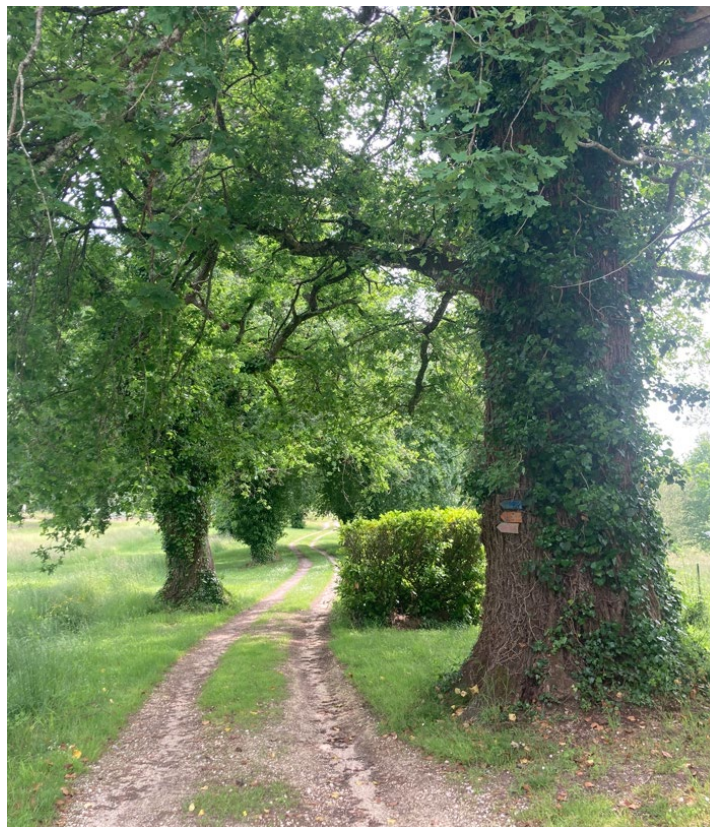


Photographie voirie communale Sud

Source : googlemaps

Accès au site et desserte interne :

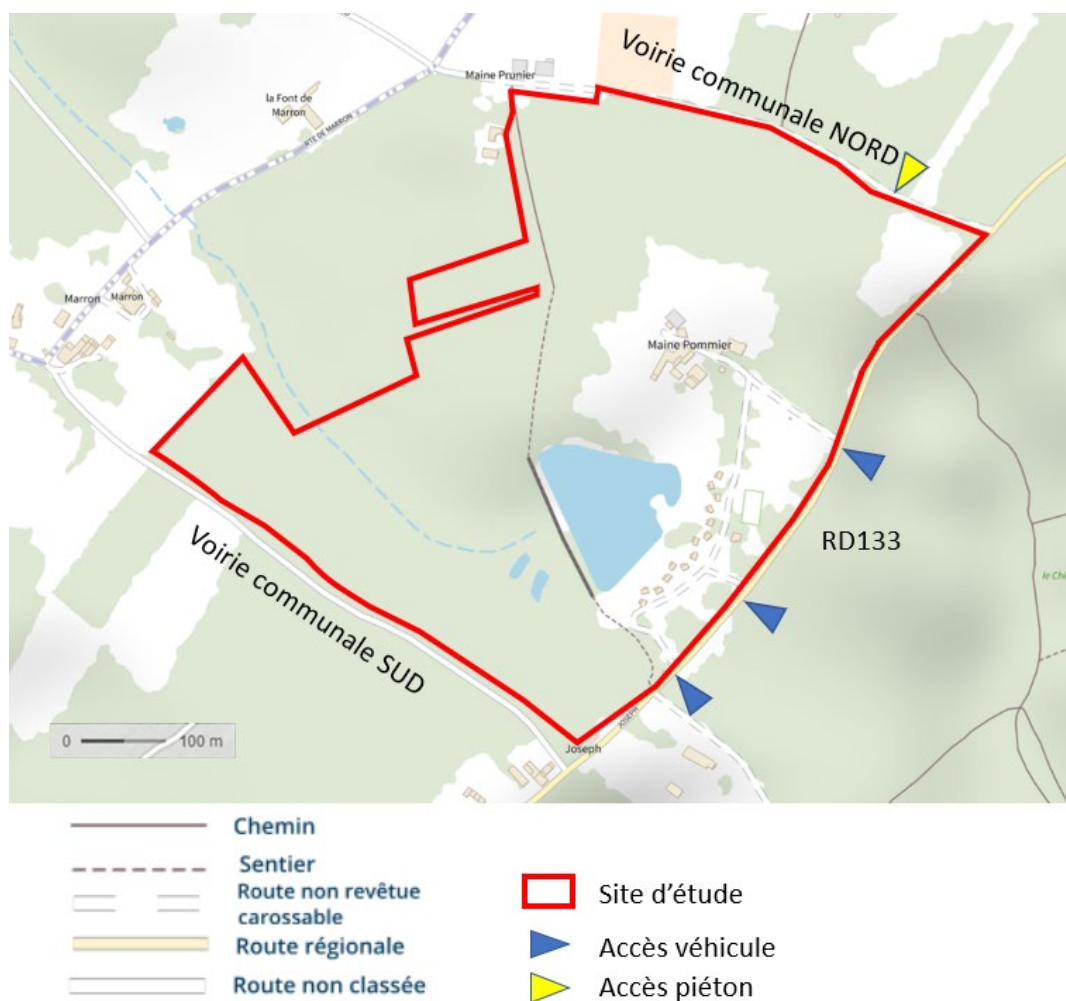
Le site dispose d'un maillage interne de cheminements de terre type stabilisé et carrossables reliant les bâtiments du hameau, les cabanes en bois et la zone de stationnement existante en entrée de site.



Photographie du cheminement reliant les chalets en bois au hameau

Source : Ma-Géo

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



Trame viaire du site d'étude

Source : Géoportail

### 2.6.2 Trafic routier

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

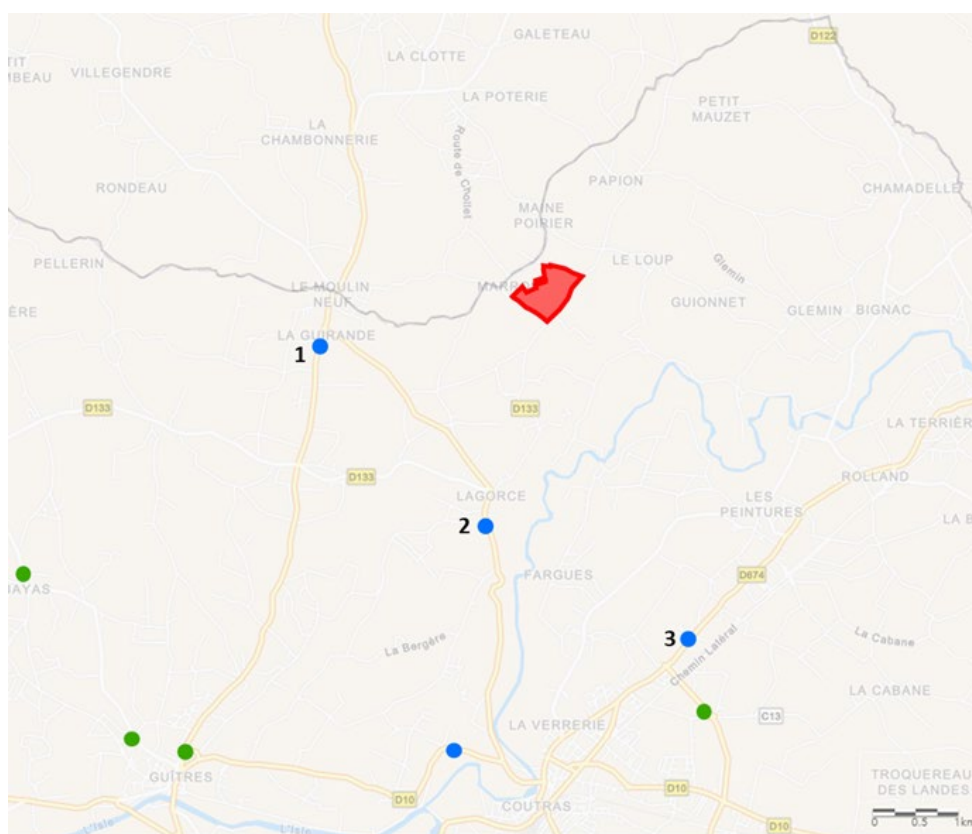
Trois types de comptages sont effectués :

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

La carte ci-contre présente les comptages effectués :

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

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



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

Localisation des comptages routiers départementaux

Source : [www.Gironde.fr/deplacements/les-routes-et-ponts#comptage-routier](http://www.Gironde.fr/deplacements/les-routes-et-ponts#comptage-routier)

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



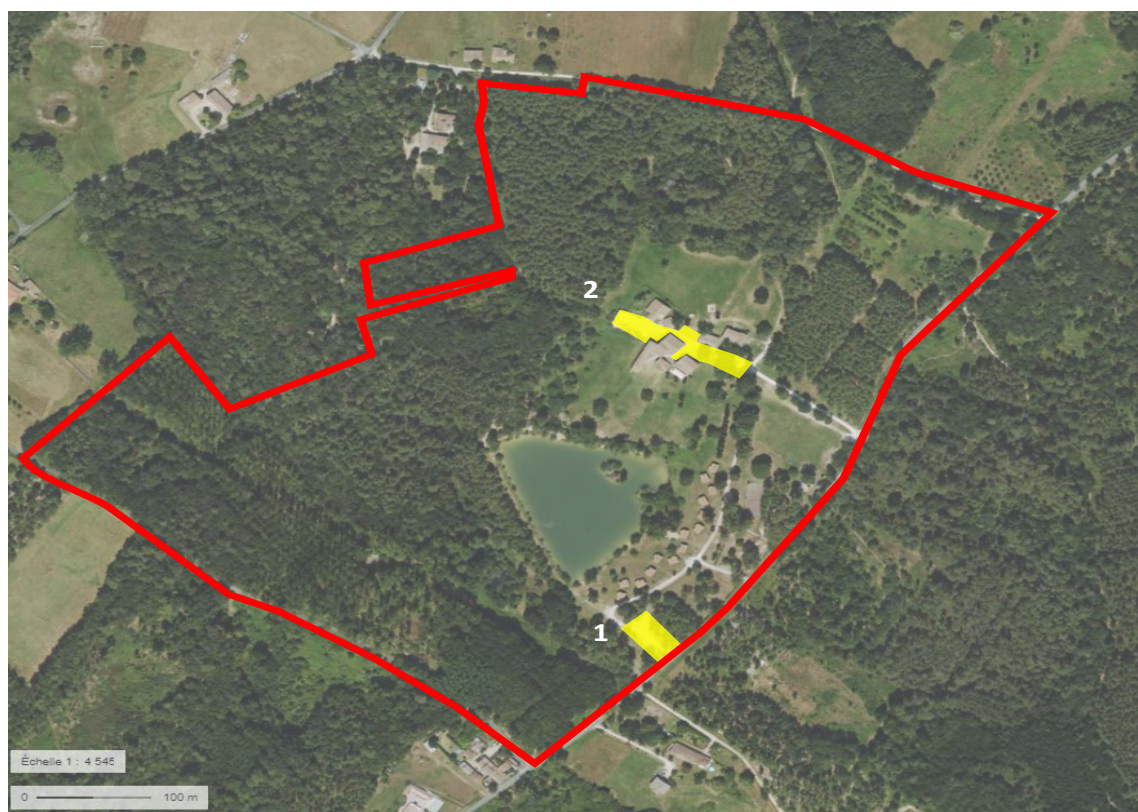
### 2.6.3 Le stationnement

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

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

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

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



Site d'étude

Zone de stationnement

*Aperçu des espaces de stationnement du site*

*Source : geoportail.gouv.fr*

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

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

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



#### 2.6.4 Les transports en commun

##### Les transports en commun sur route :

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



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

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

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

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

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

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

#### Réseaux de transports en commun sur rail :

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

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

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

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

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

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



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



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

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

### 2.6.5 Les modes de transports actifs

#### Le vélo et les engins de déplacement personnels :

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

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

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

### La marche :




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

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

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

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

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

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

## 2.7 RESEAUX, DECHETS ET ENERGIE

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

### 2.7.1 Assainissement des eaux usées

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

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

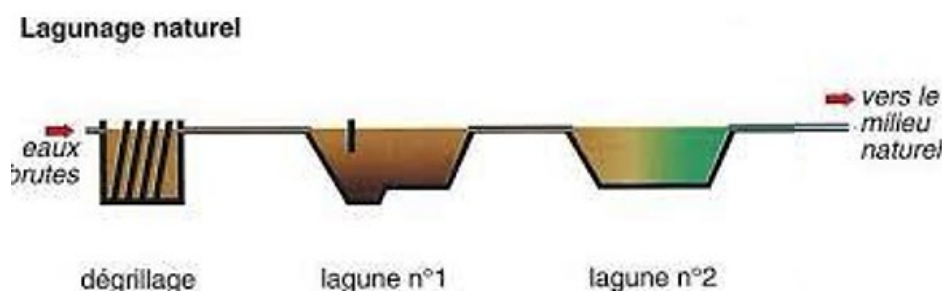


Schéma explicatif du fonctionnement du lagunage  
Source : Département Ile et Vilaine

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

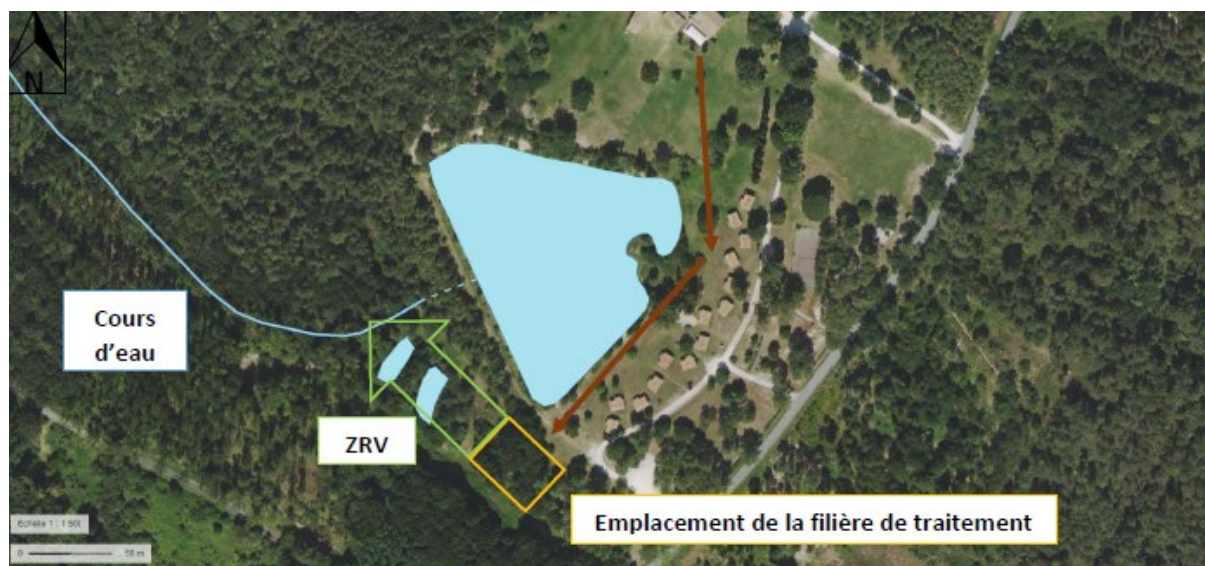
Le bureau d'étude ODACE a été missionné pour étudier les modalités de gestion des eaux usées sur le site, pour réhabiliter le système actuel dont l'exutoire ne respecte plus les normes environnementales.

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



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

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



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

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

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

### 2.7.2 Eaux pluviales

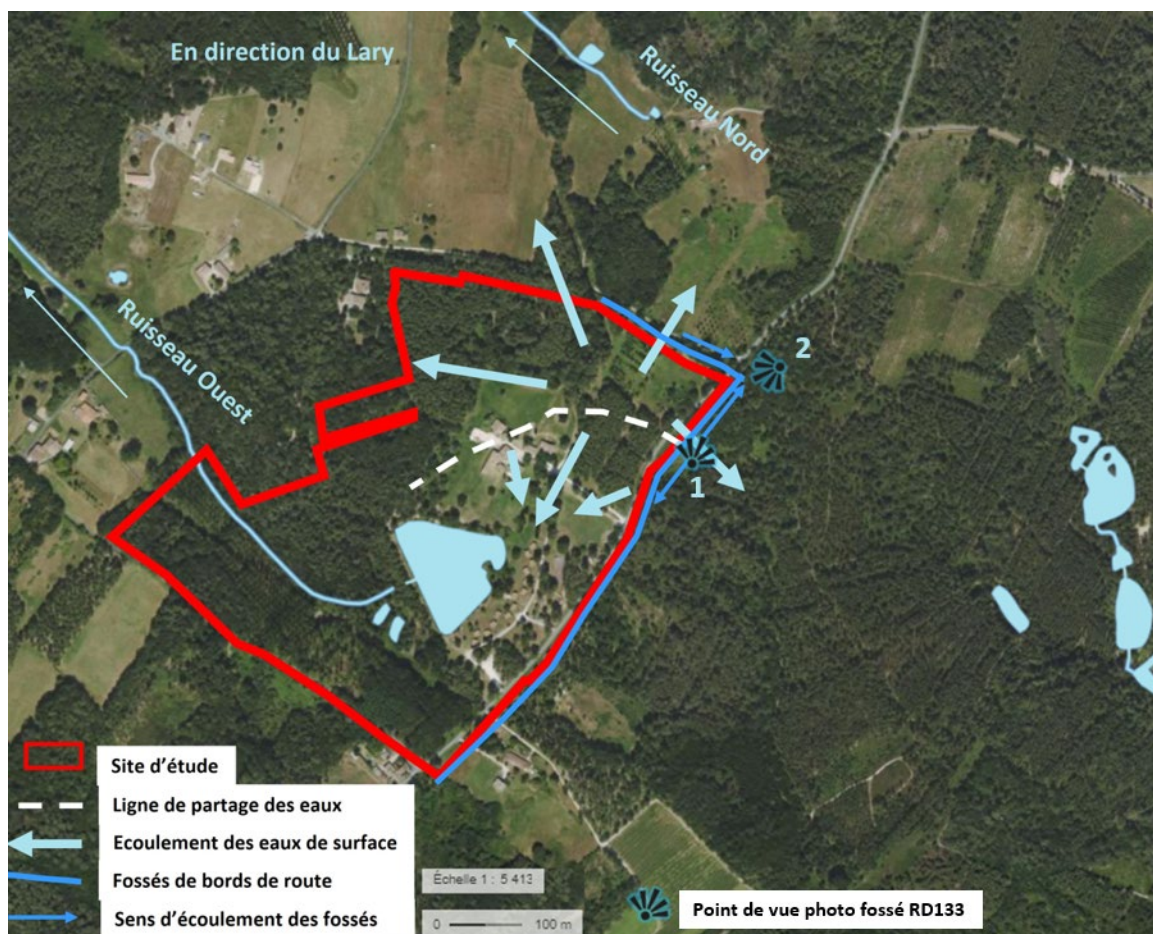
Sur la commune de Lagorce, les eaux pluviales sont évacuées par l'intermédiaire des fossés qui rejoignent directement ou indirectement les rivières de la Dronne, du Lary, du Pèlerin et de La Guirande. Un réseau d'eau pluvial existe uniquement dans les secteurs de La Guirande, Montigaud et le bourg.

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

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

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

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



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



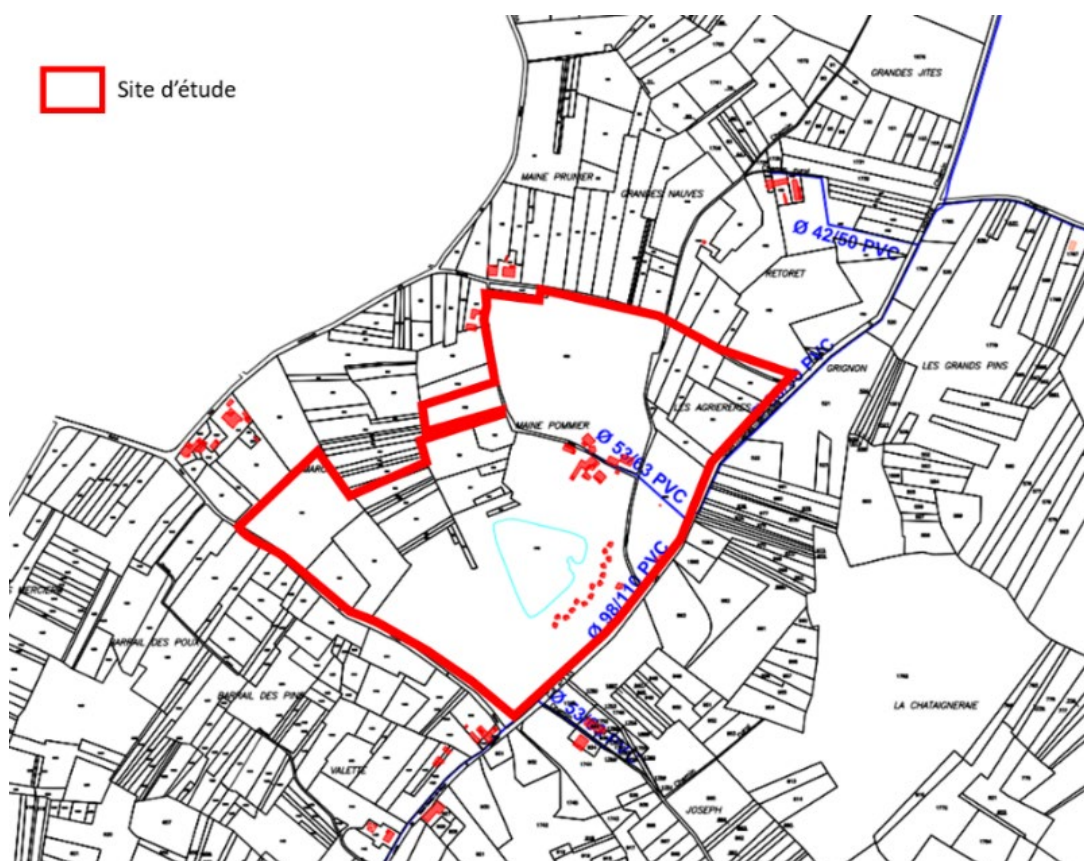
### 2.7.3 Eau potable

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

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

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

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





## 2.7.4 Réseaux divers

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



Photo du poste transfo

Source : Ma-Géo

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

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

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

## 2.7.5 Gestion des déchets

### Déchets ménagers et assimilés :

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

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

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

### Déchets de chantier :

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

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

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

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

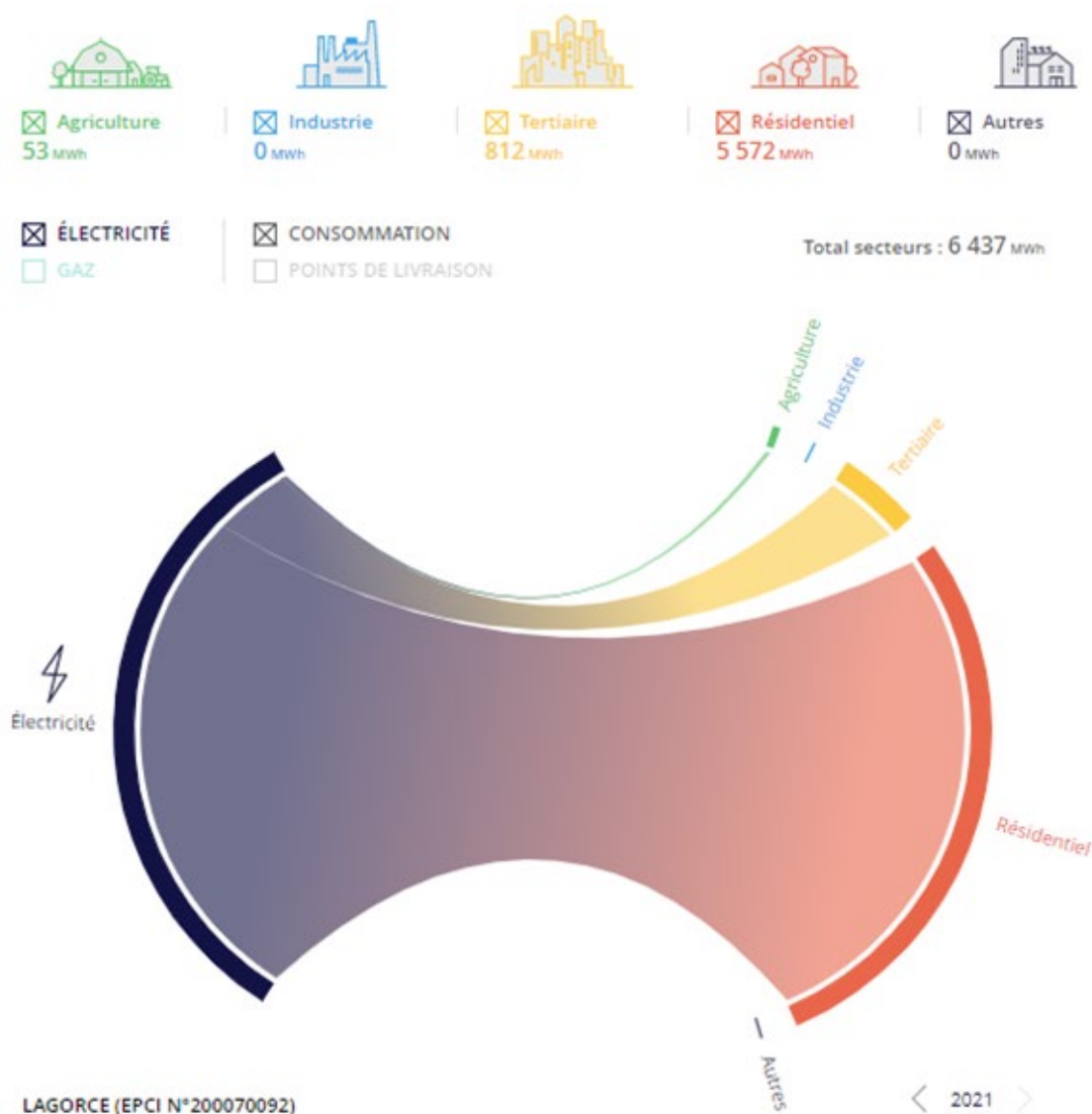
## 2.7.6 Energie

### Consommation d'énergie :

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

### Consommation du projet :

- Chauffage/climatisation
- Eau chaude sanitaire
- Electricité



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

Source : Agence ORE



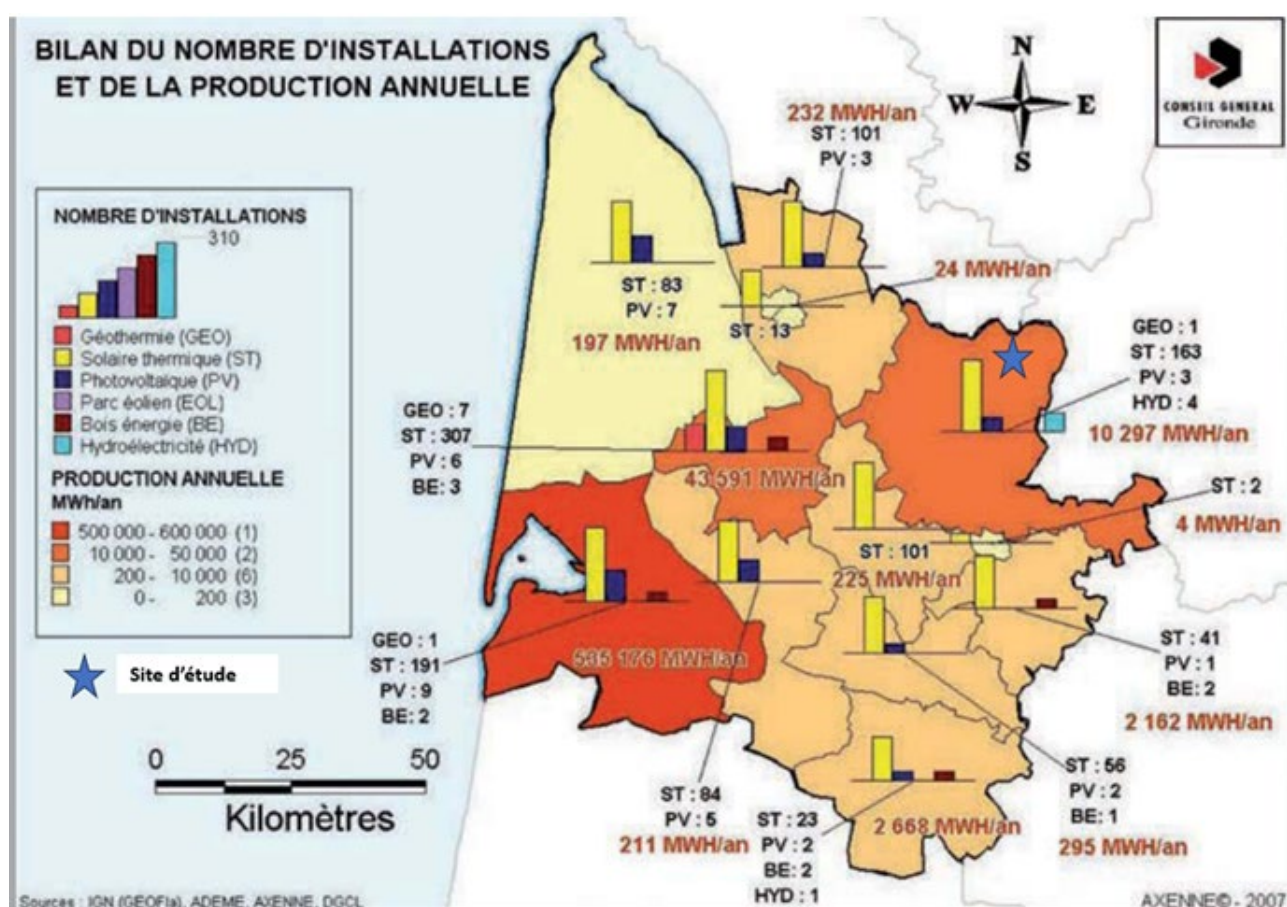
## Potentiel en énergie renouvelable :

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

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

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

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



Bilan du nombre d'installation recourant aux énergies renouvelables en Gironde en 2007

Source : Schéma Départemental des énergies renouvelables Gironde 2010

## Potentiel géothermique :

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

## La géothermie très basse énergie

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

Selon le schéma départemental des énergies renouvelable en 2007, le potentiel thermique des capteurs horizontaux sur la commune de Lagorce était de 10 à 15 W/m<sup>2</sup>, sachant qu'il peut monter à 35 à 40W/m<sup>2</sup> au maximum.

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

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

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

## La géothermie basse énergie

Les températures de la basse énergie sont comprises entre 30 et 90 °C. La géothermie est extraite par l'intermédiaire de forages profonds de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

### Potentiel thermique et photovoltaïque :

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

- Le thermique
- Le photovoltaïque

Pour la Gironde, l'ensoleillement moyen annuel s'échelonne de 1275 à 1300 kWh/m<sup>2</sup> par an selon le schéma départemental des énergies renouvelables de 2010.

#### **Le solaire thermique**

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

Pour se faire, il est possible d'installer :

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

#### **Le photovoltaïque**

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

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

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

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



### La filière bois énergie :

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

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

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

### Hydroélectricité :

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

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

### Eolien :

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

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

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

### Biogaz - Méthanisation :

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




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

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



## Synthèse des contraintes et des enjeux liés aux réseaux et déchets

### Constat :

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

### Enjeux pour le projet

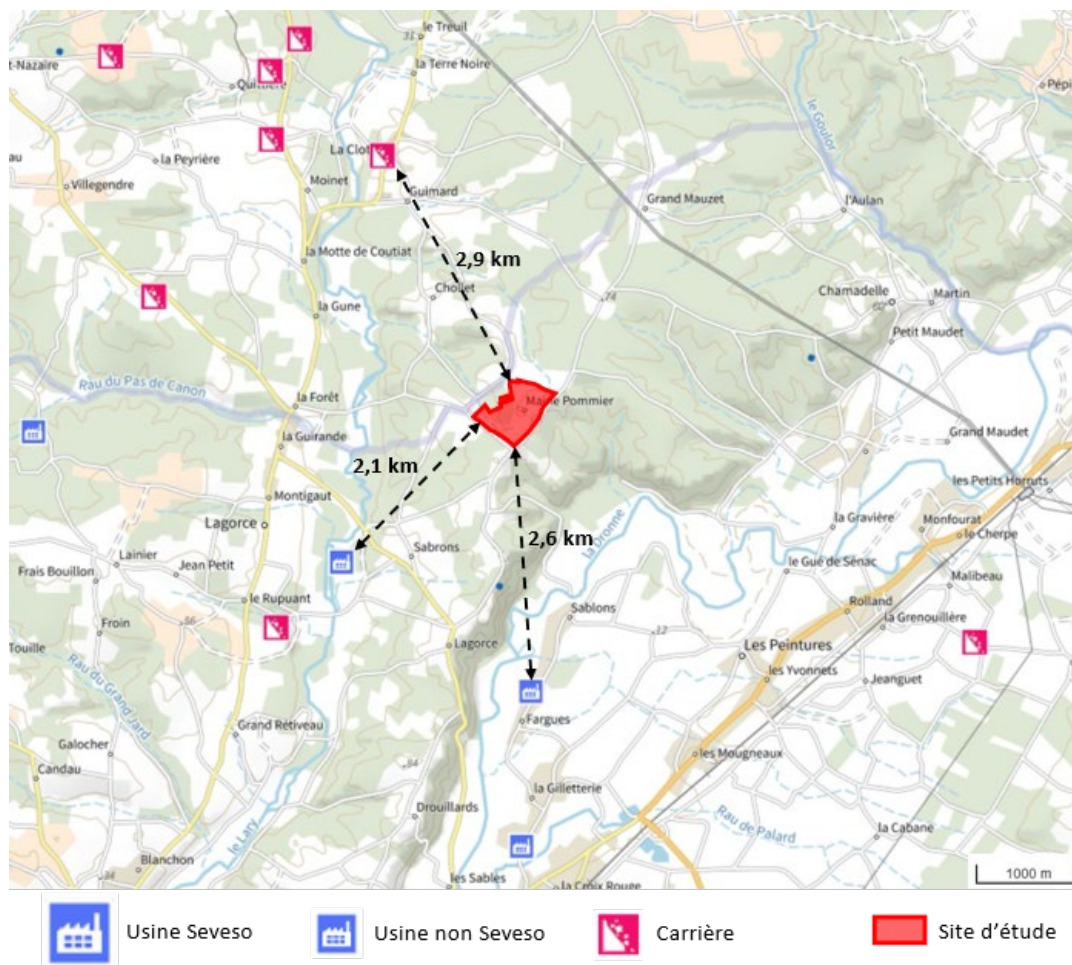
Enjeux :	Niveau d'enjeu
Assurer l'alimentation en eau potable du site au regard des difficultés liées à la pression du réseau existant	Fort
Développer les énergies renouvelables potentielles sur le site	Faible
Mettre en place une gestion des déchets optimale basée en premier lieu sur la réduction, Développer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

## 2.8 SANTE HUMAINE ET CADRE DE VIE

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

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

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



Les installations classées à proximité du site

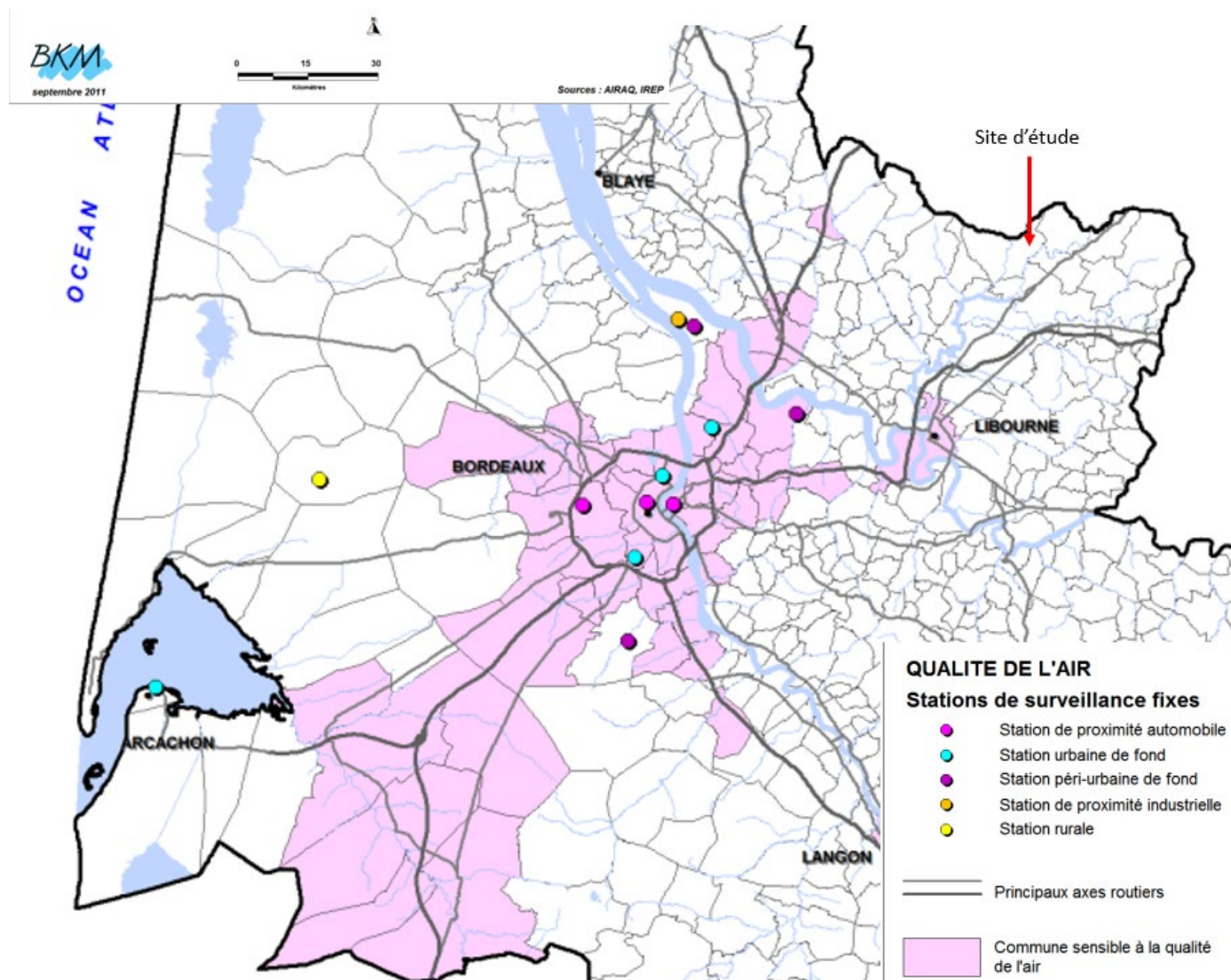
Source : <https://www.georisques.gouv.fr>

### 2.8.2 Qualité de l'air

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

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

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



Qualité de l'air de la Gironde BKM 2011

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

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

### 2.8.3 Ilots de chaleur urbain

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

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





Phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Source : Emeline Gaube - BFMTV

#### 2.8.4 Pollution des sols

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

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

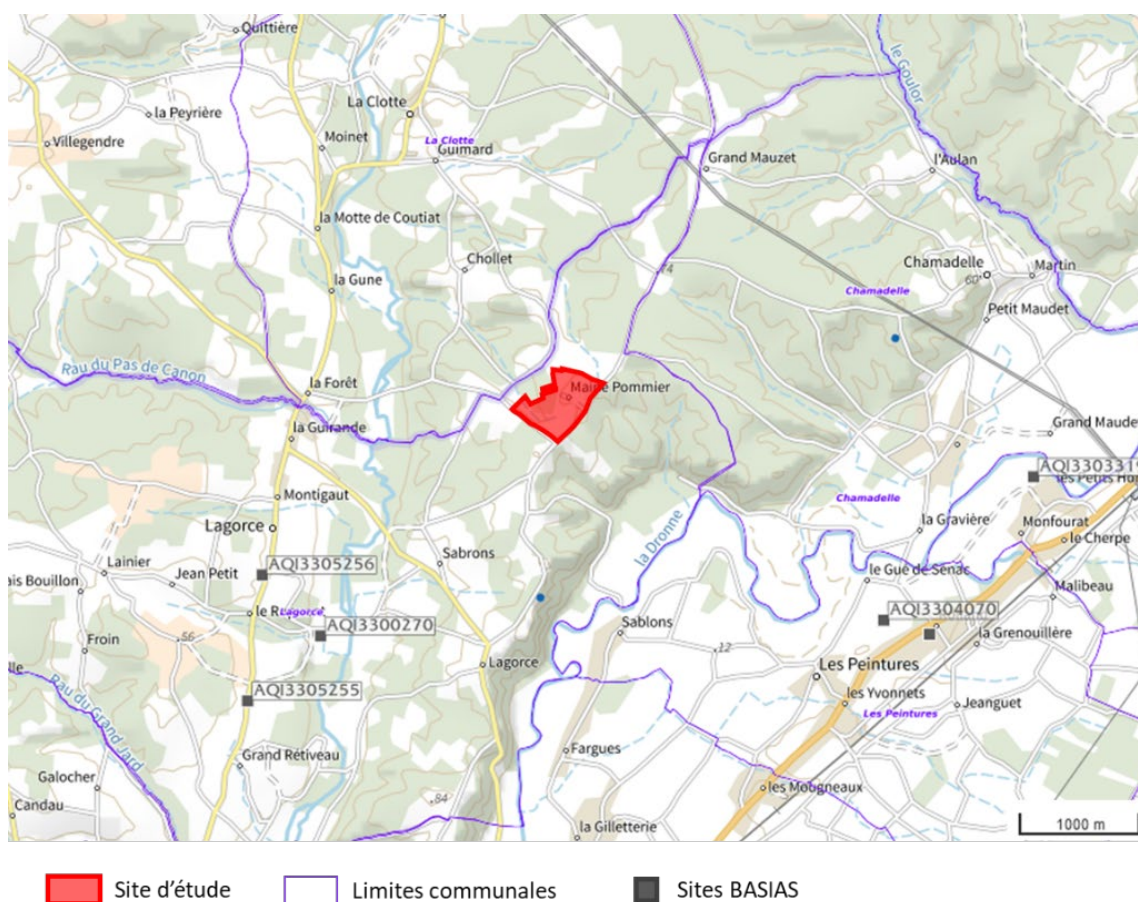
La pollution présente des risques lorsque trois facteurs sont combinés : une source de pollution, des voies qui permettent à celle-ci de se déplacer, et une population exposée au risque de pollution.

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

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

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

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



Localisation des sites Basias à proximité du site d'études  
Source : georisques.gouv.fr

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

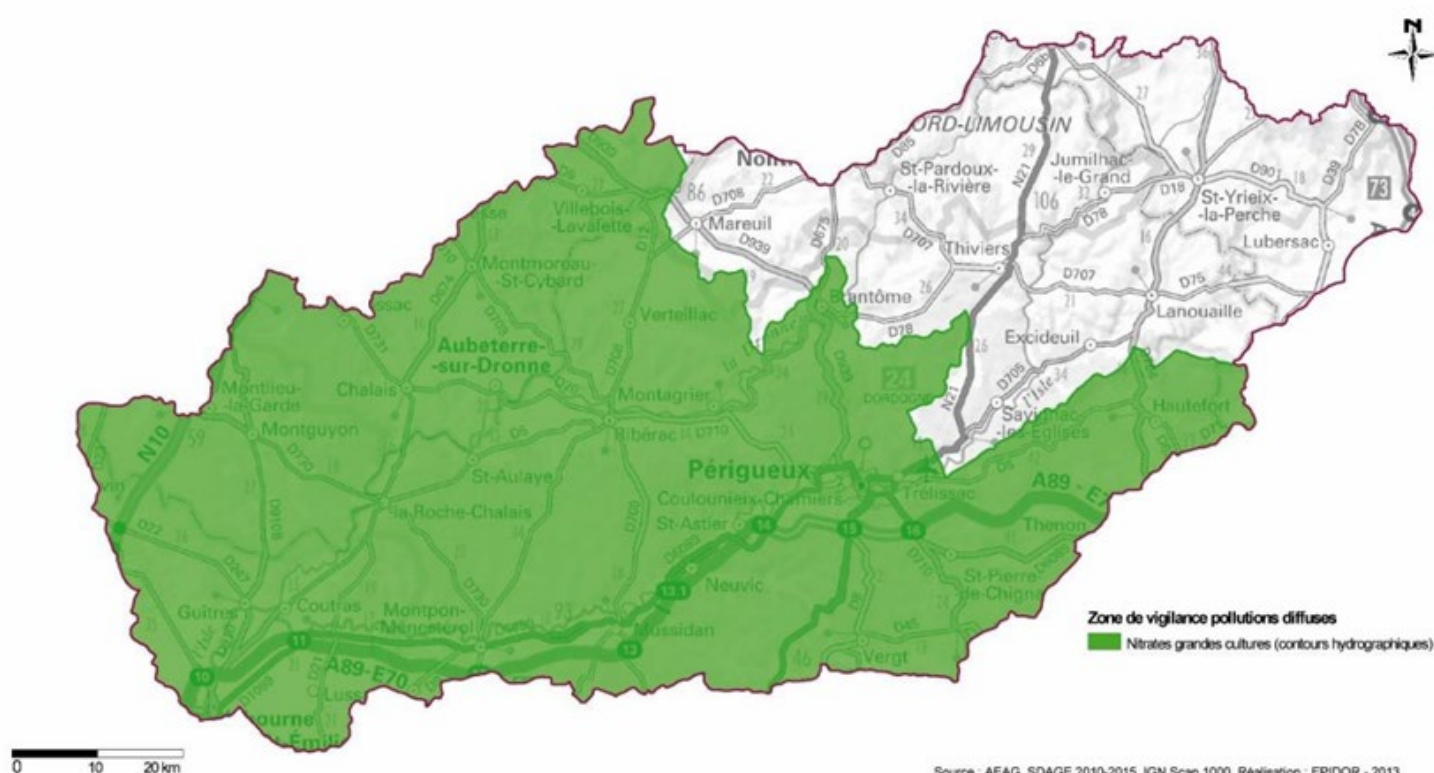
Les terrains visant à accueillir le projet sont actuellement recouverts de boisement en dehors du hameau, des cheminements et des équipements liés au centre de loisir.

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

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

### 2.8.5 Risque lié à l'agriculture

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

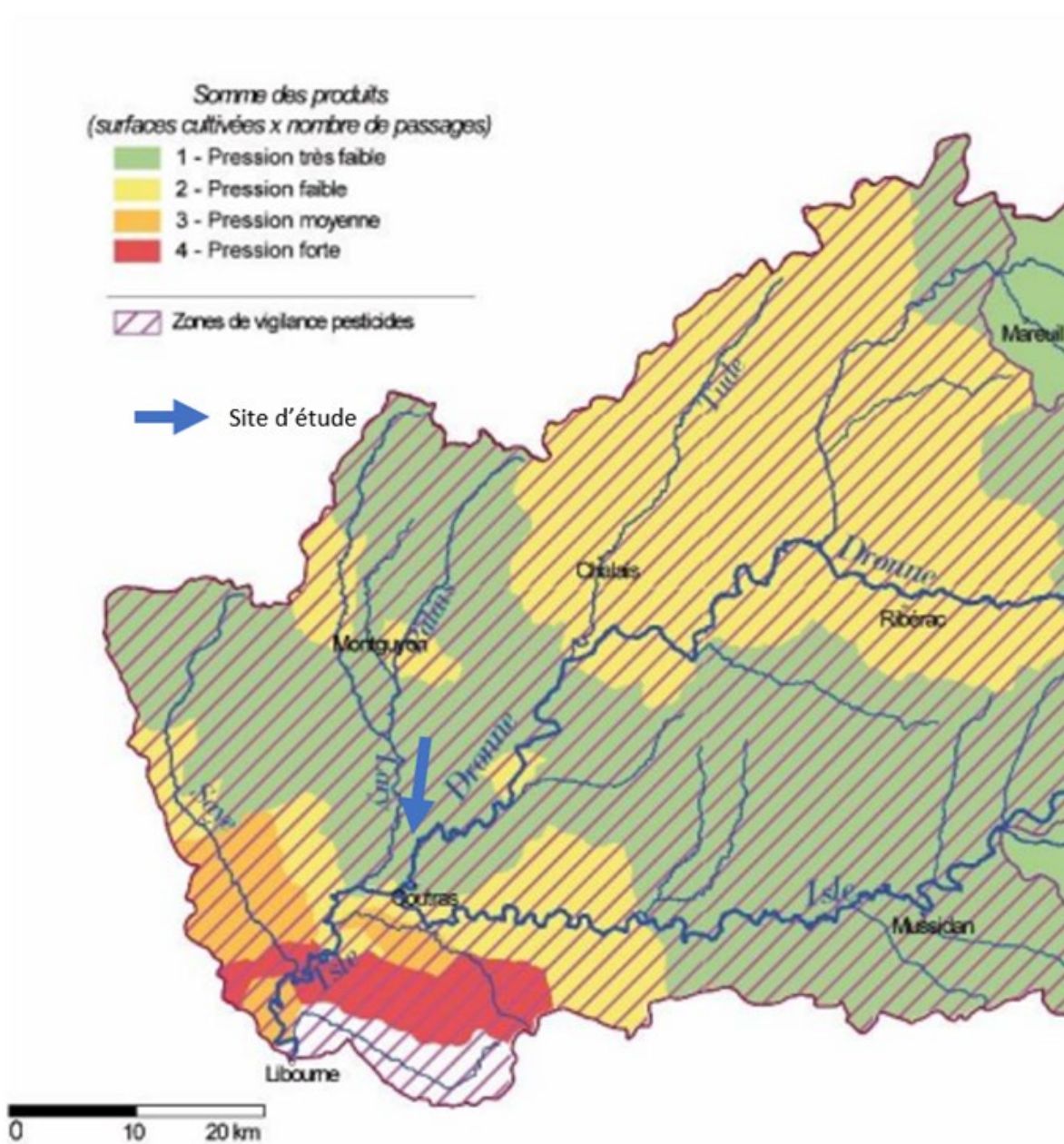


Cartographie identifiant les zones de vigilance pollution

Source : SDAGE 2010-2015 Adour Garonne Epidor 2013

Lagorce est aussi concernée par le zonage de vigilance pesticide.





Cartographie des indicateurs de pression calculé à partir des surfaces développées par zones hydrographiques

Source : BD Carthage SDAGE 2010-2015 Adour Garonne- EPIDOR 2013

### 2.8.6 Les nuisances sonores

#### Le bruit routier :

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

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

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

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

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

#### Le bruit aérien :

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

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

### 2.8.7 Les nuisances vibratoires

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

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

### 2.8.8 Les nuisances lumineuses

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

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

### 2.8.9 Les nuisances olfactives

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

### 2.8.10 Les nuisances électromagnétiques

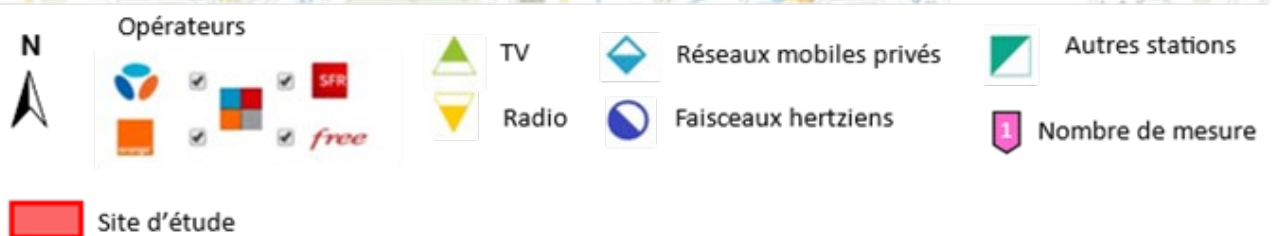
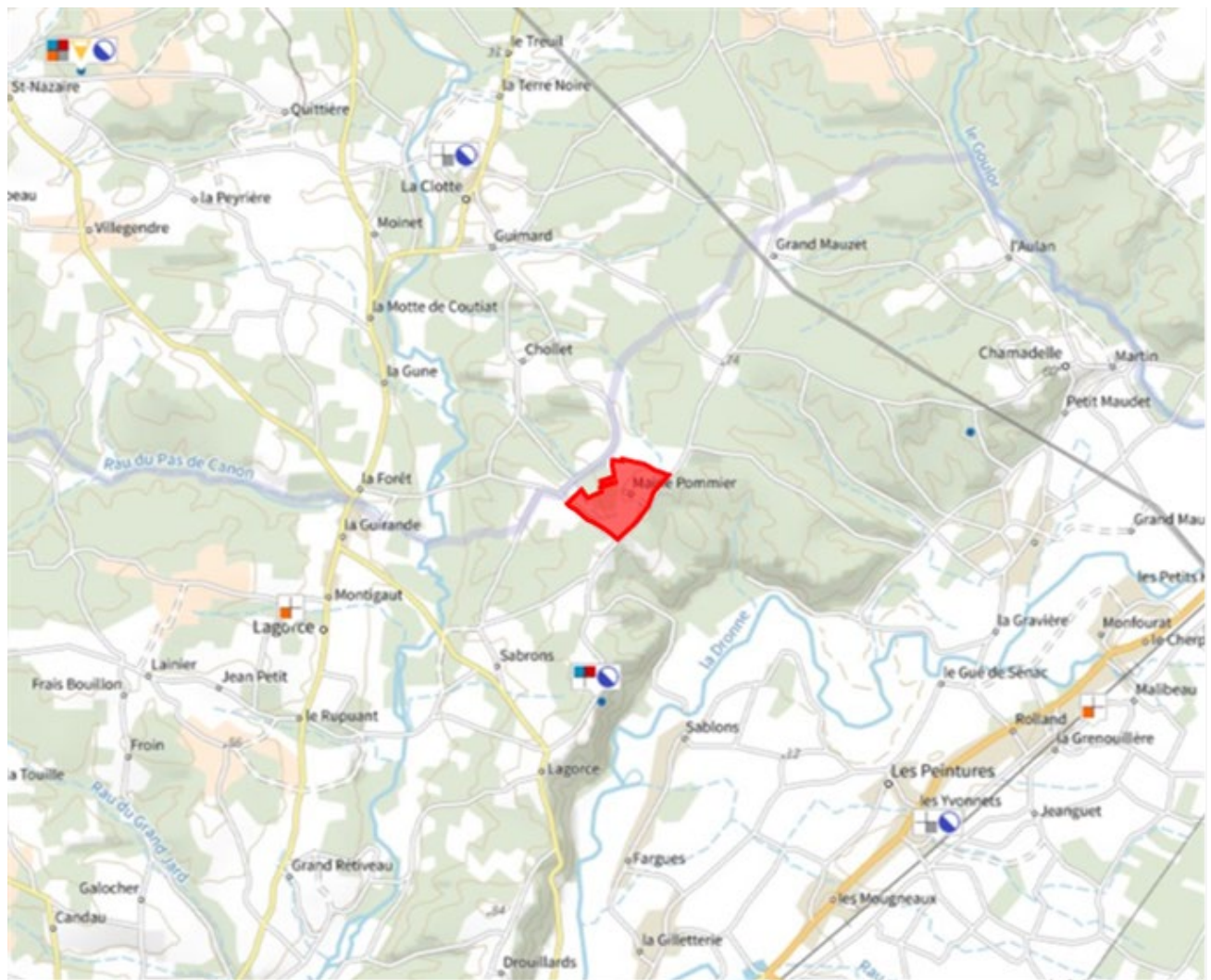
L'Agence Nationale de Fréquences (ANFR) veille au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques. Son action porte sur les émetteurs utilisés dans les réseaux (ex : antennes relais) et sur les équipements radioélectriques et terminaux (ex : téléphones mobiles).

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

D'après le site internet [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr) de l'ANFR, aucune installation radioélectrique de plus de 5 watts n'est implantée sur le site d'étude.






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





Sources potentielles de nuisances électromagnétiques

Source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)

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

## 2.9 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

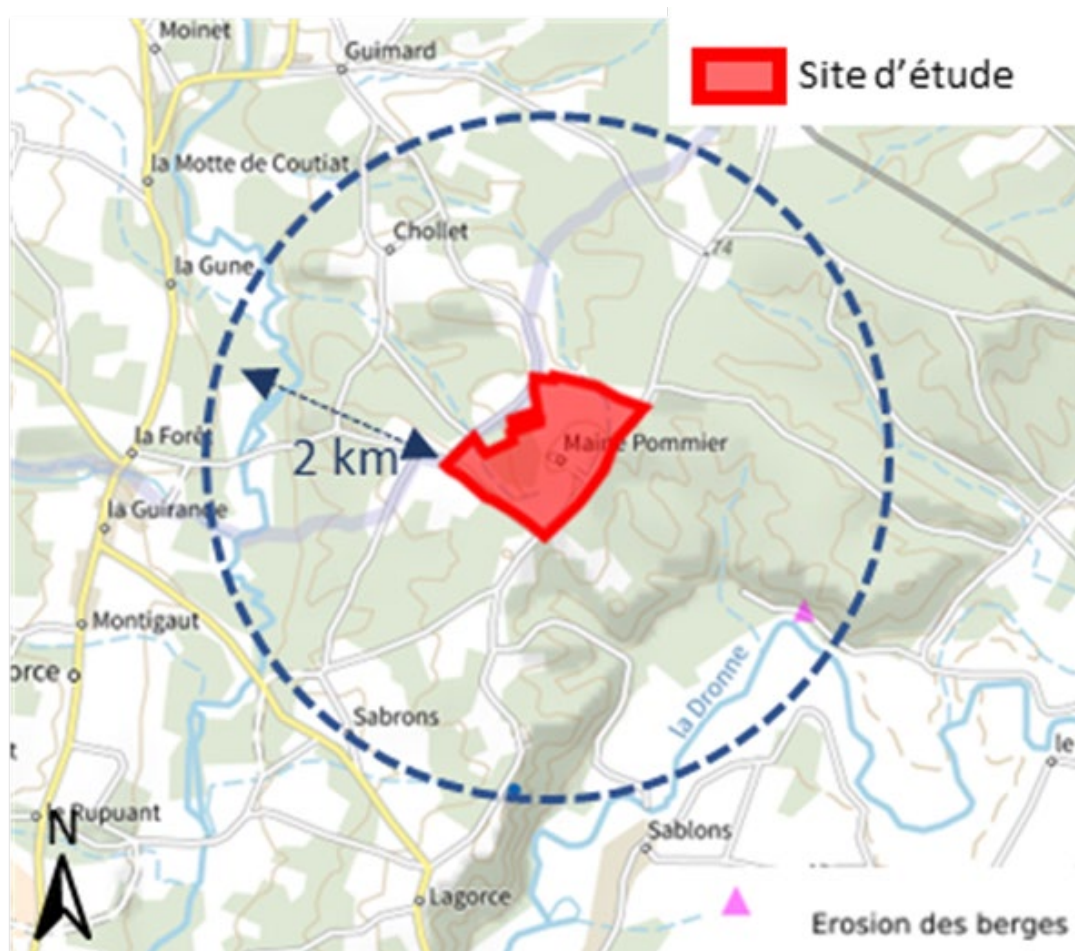
### 2.9.1 Les risques naturels

#### Mouvements de terrain et cavités souterraines :

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

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

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



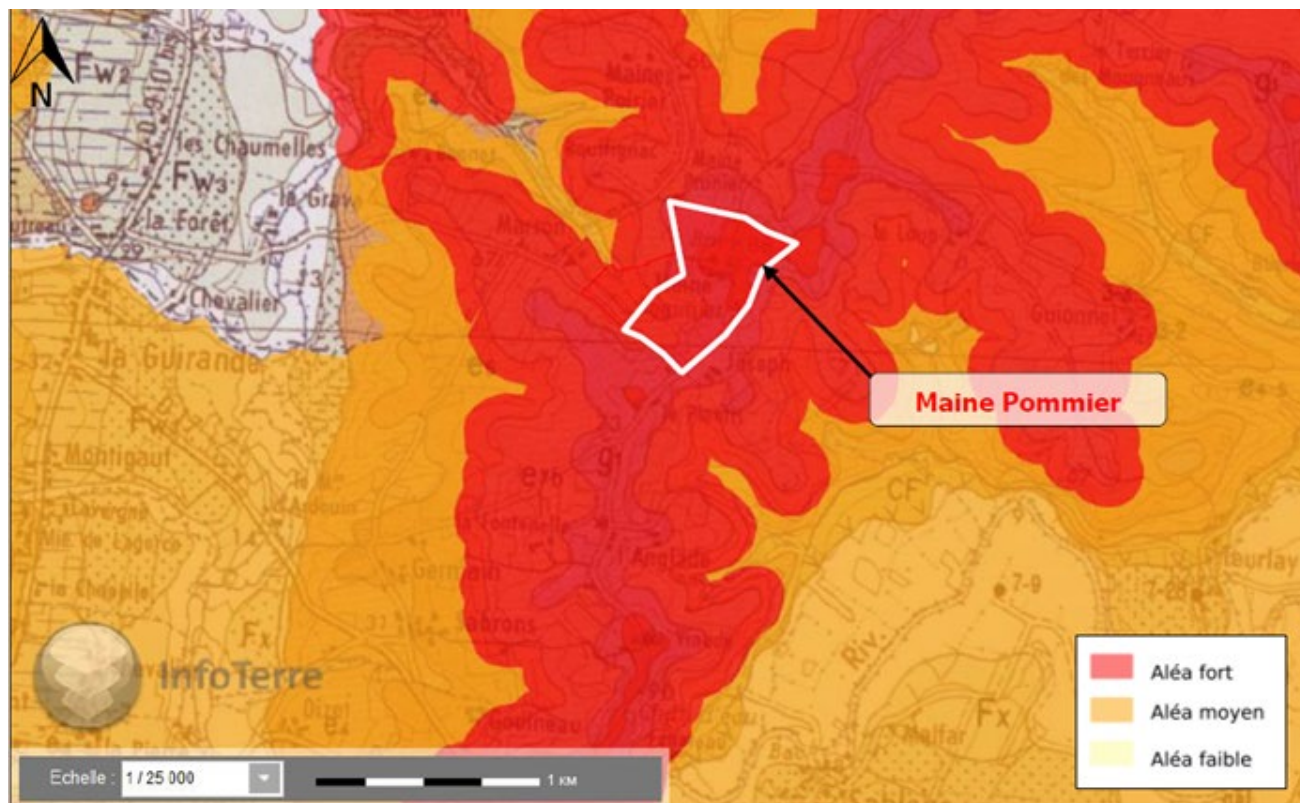
Exposition au risque mouvement de terrain et de cavités souterraines

Source : Géorisques.gouv.fr



### Retrait-gonflement des sols argileux :

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



Aléas retrait-gonflement des argiles

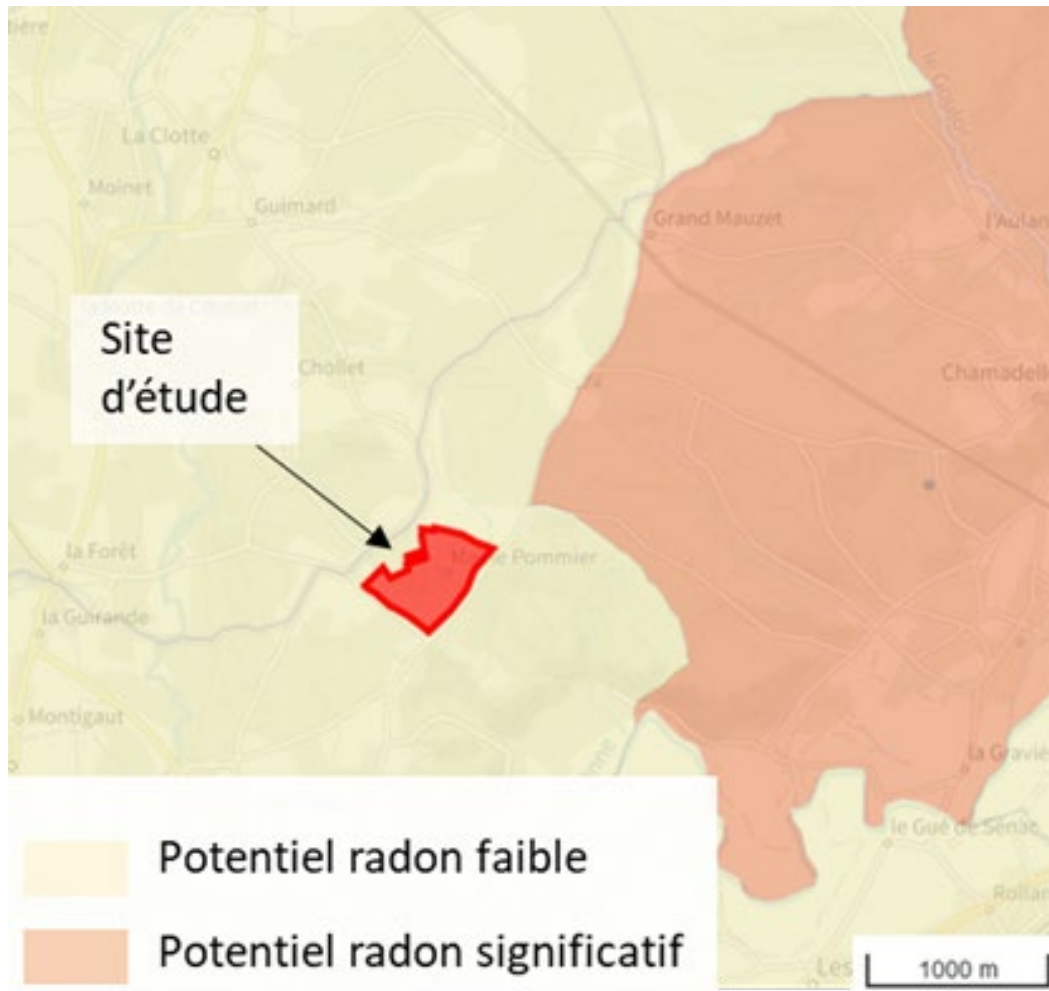
Source : [www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr)

### Risque sismique :

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

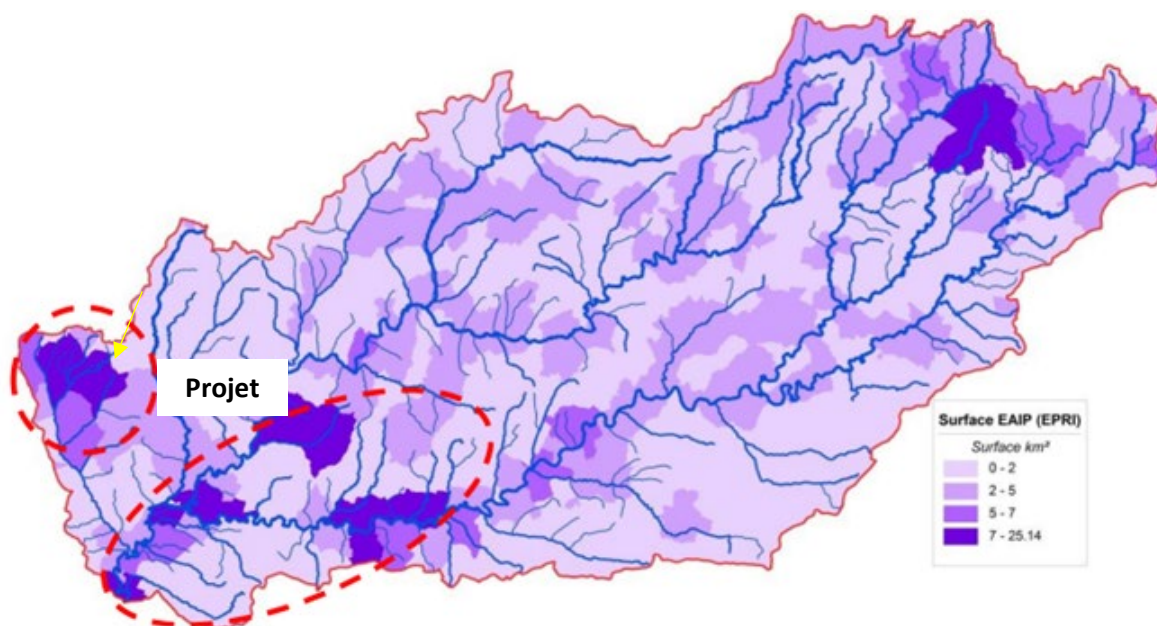
### Risque radon :

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



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

## Risque inondation :



Surfaces inondables par commune

Source : DREAL 2011

EAIP = Enveloppe Approximative d'Inondation Potentielle

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

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



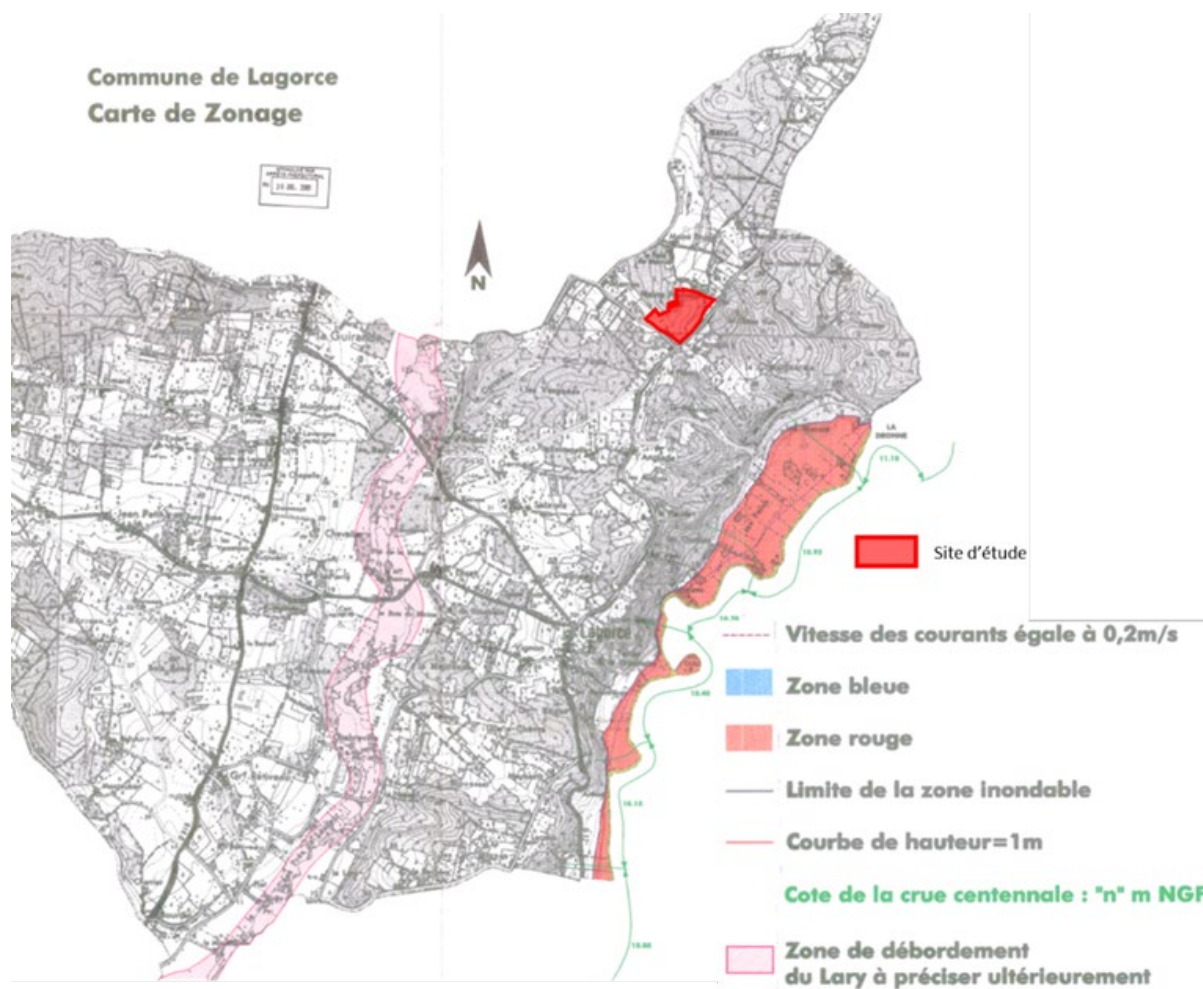
Débordement de cours d'eau

Source : DDRM 2021 Gironde



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

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



Carte zonage Lagorce  
Source : PPRI Isle Dronne

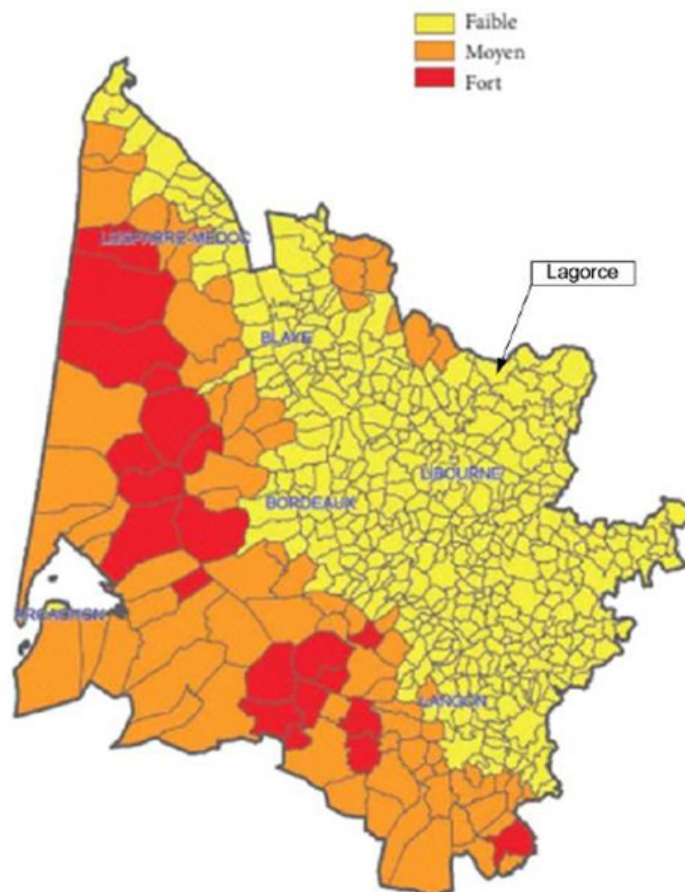
### Risque incendie :

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

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

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

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



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

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

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

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



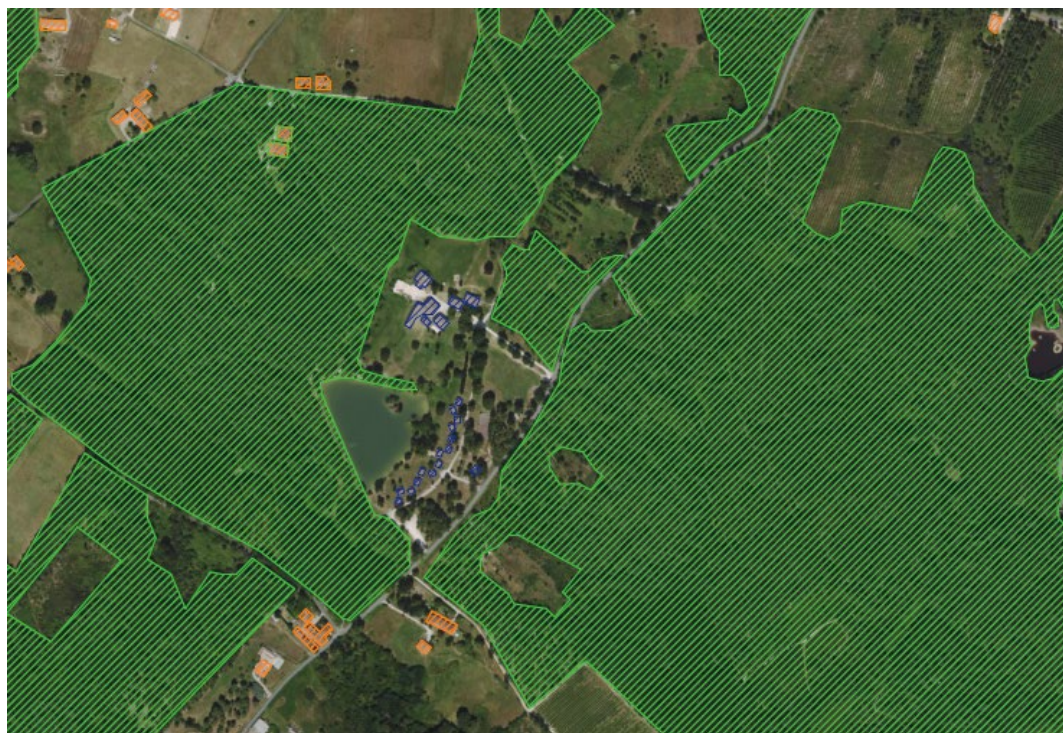
Le site d'étude est entouré de massifs forestiers divers au regard de la carte forestière.



Carte forestière

Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

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



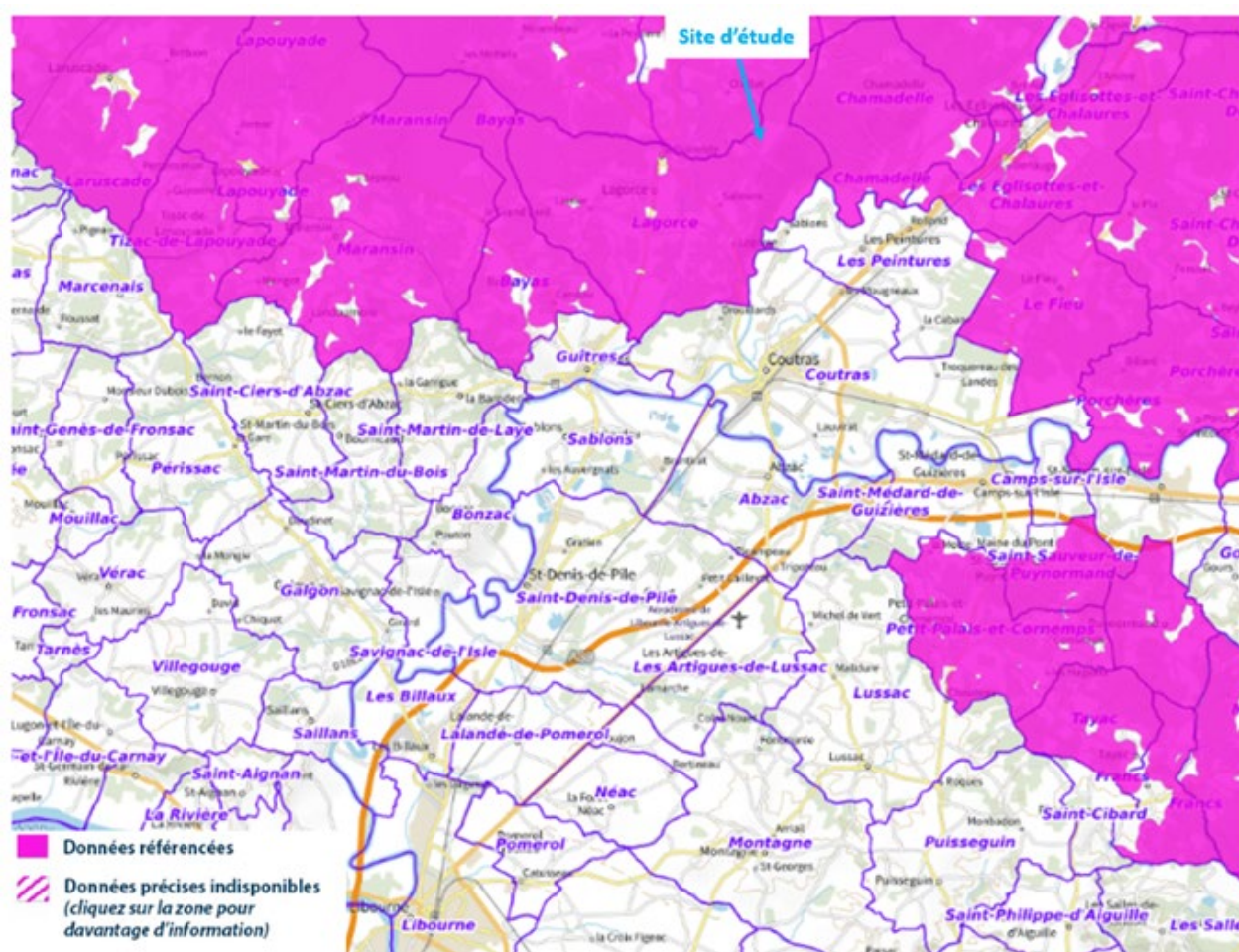


Au regard du rapport de présentation du PLU de Lagorce, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante. Le secteur Maine Pommier est mal défendu car les hydrants présentent un débit insuffisant. Cela est dû au niveau altimétrique du château d'eau qui est quasiment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

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

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

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

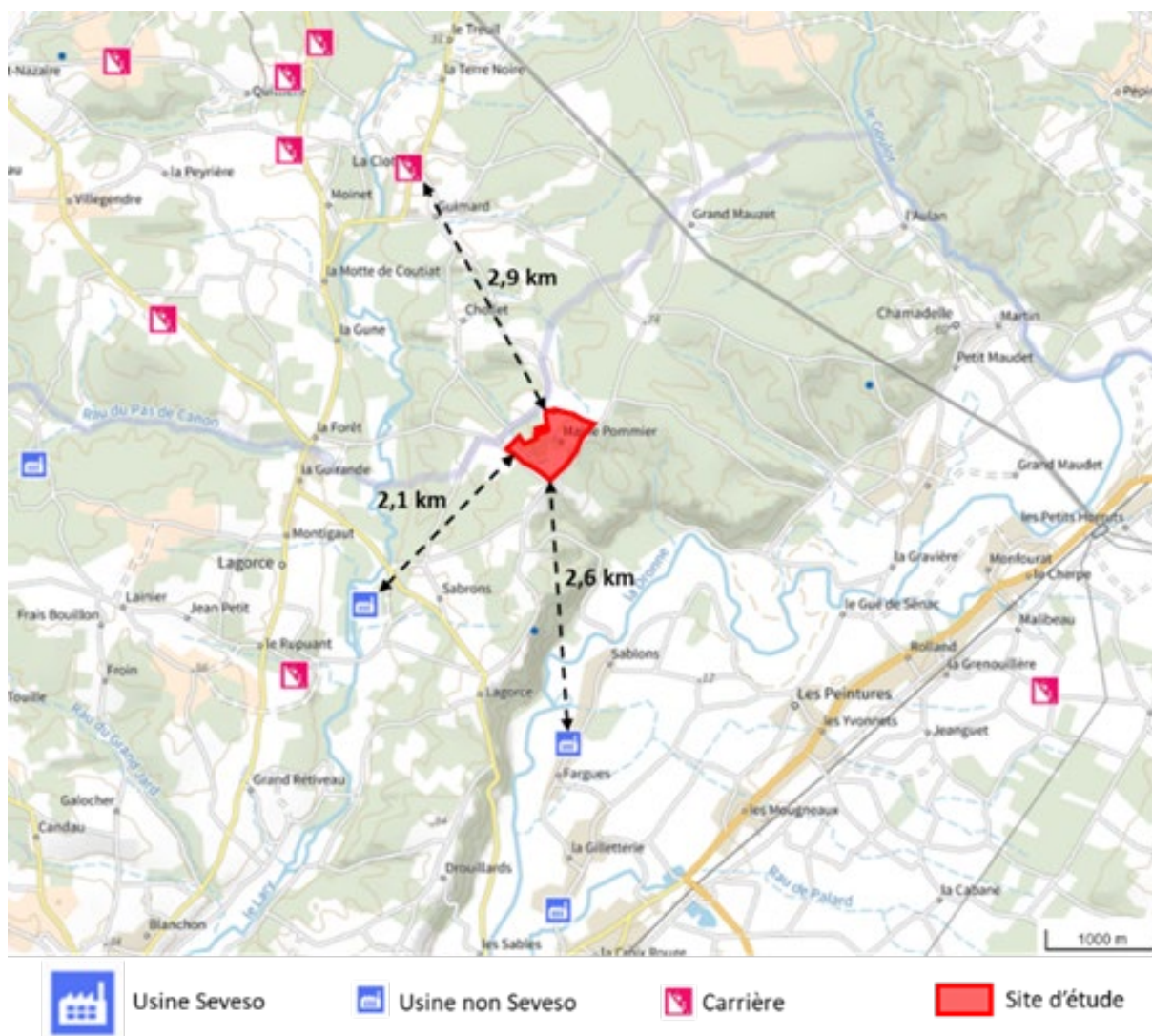


Zonage informatif des obligations légales de débroussaillage

Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## 2.9.2 Les risques d'origine anthropique

### Le risque industriel :



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

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

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



### Le transport de matières dangereuses :

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

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

### Risque inondation par rupture de barrage :

Selon le SCoT, un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, disposé en travers d'un cours d'eau. Il permet, d'en arrêter l'écoulement, de créer une retenue ou d'élever le niveau de l'eau en amont. Si la hauteur du barrage est supérieure ou égale à 20m et la retenue d'eau supérieure à 15 millions de m<sup>3</sup>, il est appelé « grand barrage » classe A. Le risque majeur de rupture est engendré par l'évolution plus ou moins rapide d'une dégradation de l'ouvrage :

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

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



Barrage de Bort les Orgues

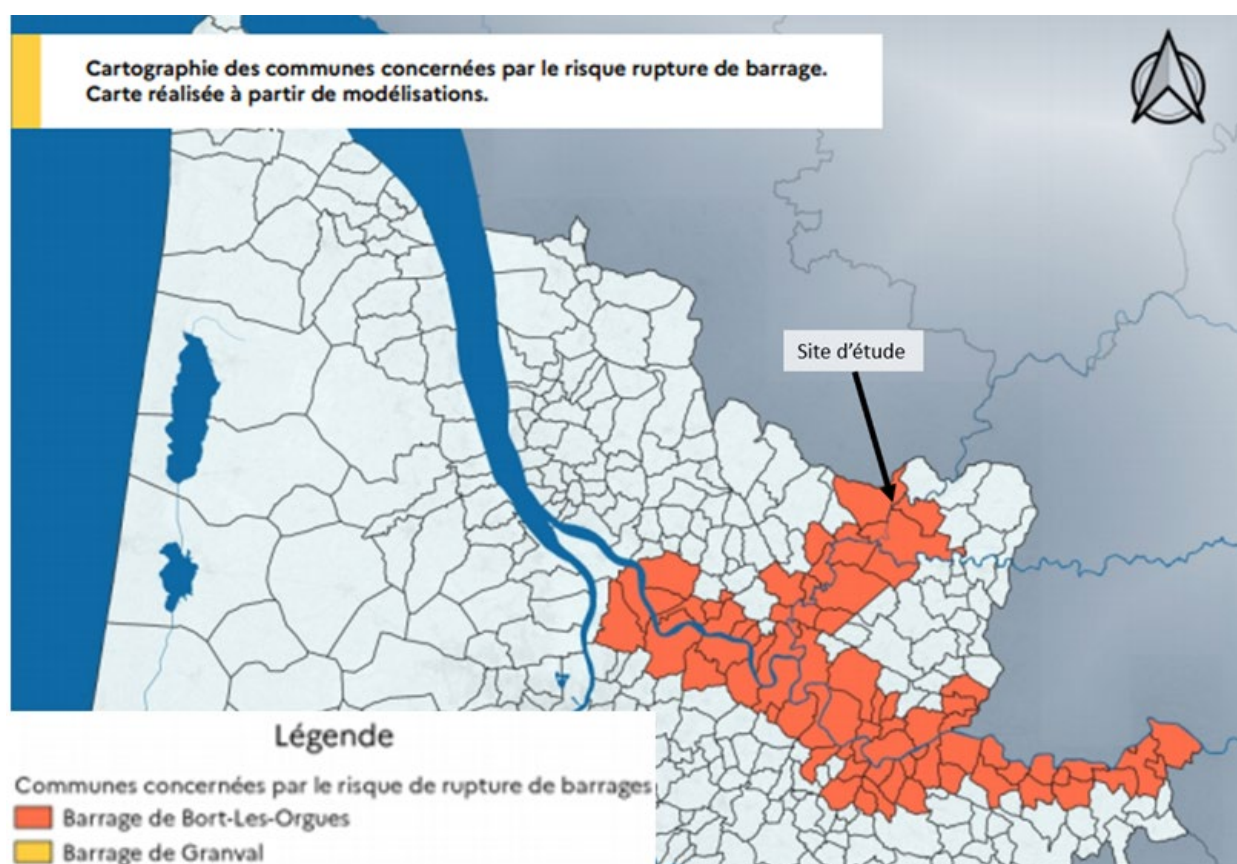
Source : SCoT Grand Libournais Rapport de présentation 2016



La commune de Lagorce est exposée au risque d'inondation par rupture du barrage hydroélectrique de Bort les Orgues situé à 265km, en Corrèze. Ce barrage est un barrage de classe A : qualifié de « grand barrage ». Cette retenue d'eau de type hydroélectrique « poids-voûte » présente une hauteur de 124 m et sa retenue est l'une des plus importantes de France, avec une capacité de 477 millions de m<sup>3</sup>. Il est alimenté par la Dordogne et la Rhue.



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

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



## Synthèse des contraintes et des enjeux liés à la santé humaine et au cadre de vie

### Constat :

	<p><b>Risque naturel</b></p> <p>Aucune ICPE / Exposition au risque retrait gonflement des argiles forts</p> <p>Pas de risque de mouvement de terrain, ni de séisme, ni de radon ni de risque d'inondation</p> <p>Exposition forte au risque incendie feu forêt (site entouré de massif forestier), commune dépourvue de PPRIF. Le débit du poteau incendie sur secteur est insuffisant.</p>
	<p><b>Risque technologique</b></p> <p>Aucun site répertorié dans les bases de données sur la connaissance de la pollution des sols, n'est identifié sur le site d'étude ou à proximité. Aucune usine SEVESO, site BASIAS à proximité. Pas de risque lié au transport de matières dangereuses.</p> <p>La commune de Lagorce est concernée par le risque de rupture de barrage hydroélectrique de Bort les Orgues mais pas le site.</p>

### Enjeux pour le projet

Enjeux :	Niveau d'enjeu
Prendre en compte les contraintes techniques induites par les remontées de nappe et le retrait-gonflement des argiles.	Faible
Prendre en compte l'enjeu incendie feu forêt et garantir une défendabilité externe et interne du site face à l'incendie	Fort

# **Partie 3**

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



### 3.1 LE PLU EN VIGUEUR

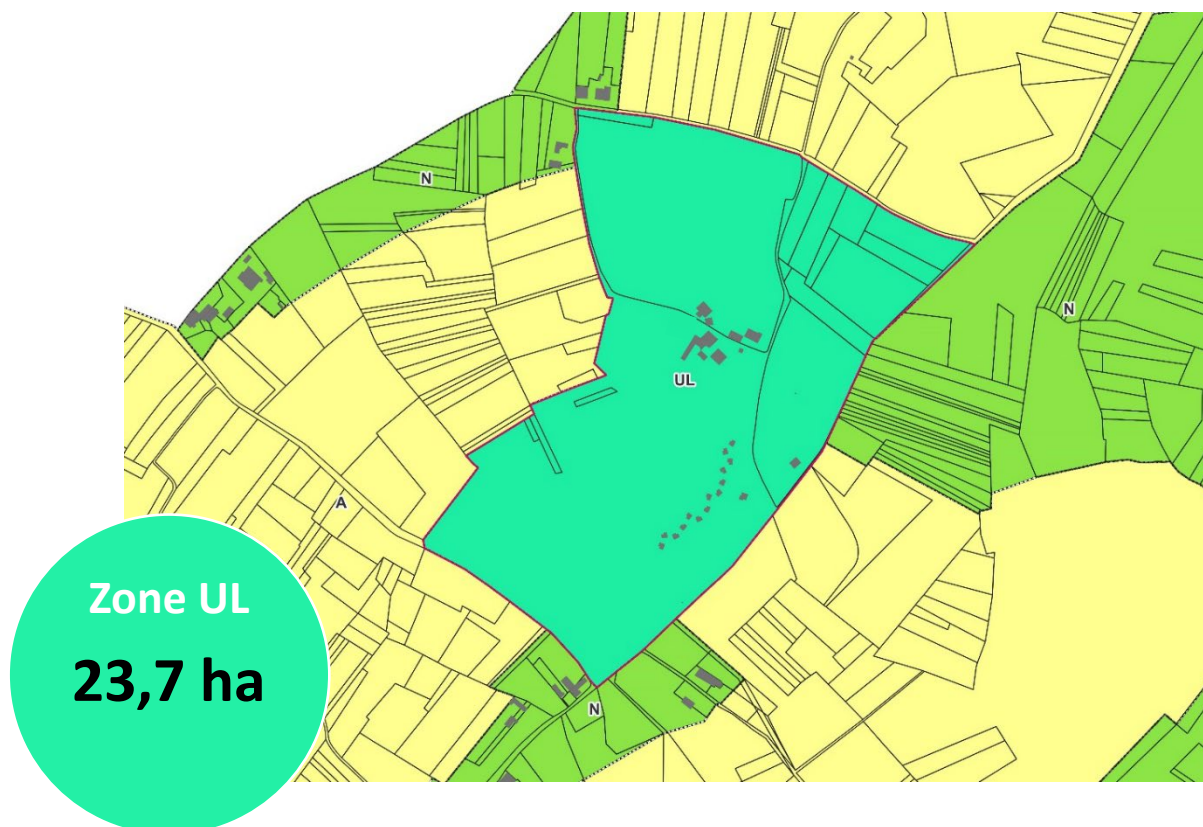
Le PLU de Lagorce a été approuvé par délibération en date du 25 janvier 2008. Actuellement, le site du Maine Pommier est classé en zone UL représentant une superficie d'un peu moins de 24 hectares.

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

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

- les constructions à usage sportif, de tourisme ou de loisirs, pour satisfaire aux besoins de l'activité de loisirs, de tourisme et sportive ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'entretien et la restauration des éléments de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 sans changement de destination.

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



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

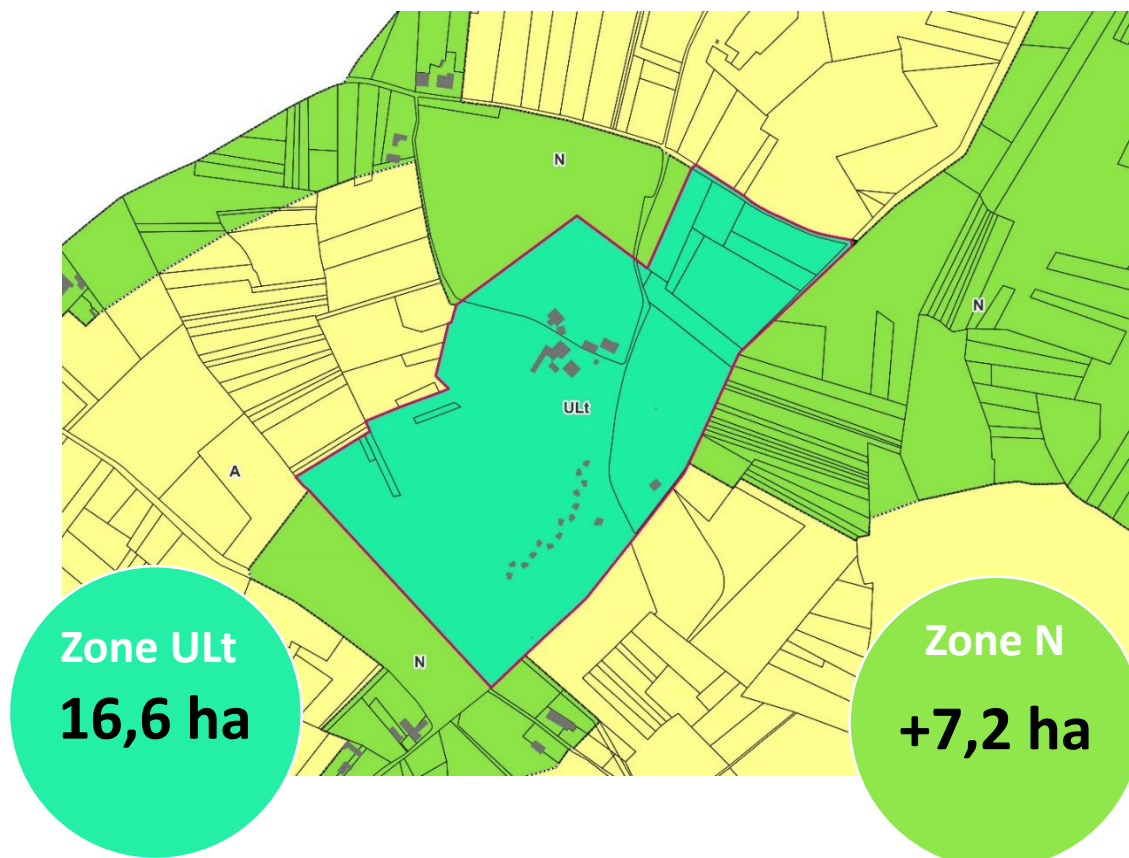
### 3.2 LE PLU APRES MISE EN COMPTABILITE

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

#### 3.2.1 Mise en compatibilité des documents graphiques du règlement

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

*Découpage de la zone ULt après mise en comptabilité du PLU*



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

A signaler, le découpage de la zone ULt prévoit d'intégrer environ 1000 m<sup>2</sup> de zone agricole, correspondant à l'emprise du chemin rural situé au nord du terrain.

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

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



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



Sont repérées aux documents graphiques du règlement de Lagorce :

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

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

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

### 3.2.2 Mise en comptabilité de la pièce écrite du règlement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement :**

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

#### **Les objectifs d'aménagement :**

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

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

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

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

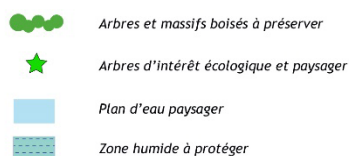
Les espaces extérieurs doivent être aménagés de manière légère notamment pour les espaces destinés au stationnement ou aux équipements.

### LEGENDE



Périmètre de l'OAP

### Eléments du contexte à valoriser



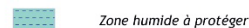
Arbres et massifs boisés à préserver



Arbres d'intérêt écologique et paysager

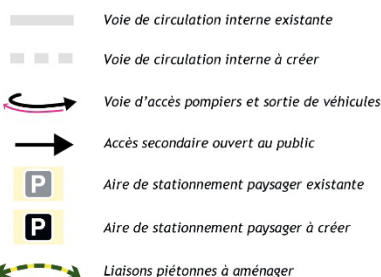


Plan d'eau paysager

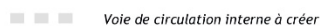


Zone humide à protéger

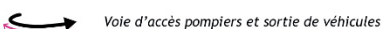
### Accès et fonctionnement viaire



Voie de circulation interne existante



Voie de circulation interne à créer



Voie d'accès pompiers et sortie de véhicules



Accès secondaire ouvert au public



Aire de stationnement paysager existante

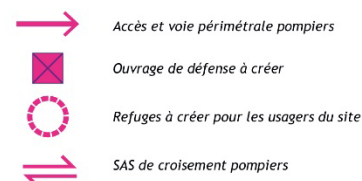


Aire de stationnement paysager à créer

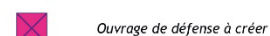


Liaisons piétonnes à aménager

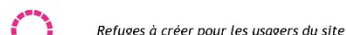
### Prévention des risques de feux de forêt



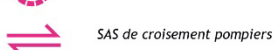
Accès et voie périmétrale pompiers



Ouvrage de défense à créer

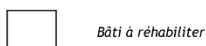


Refuges à créer pour les usagers du site



SAS de croisement pompiers

### Eléments de programmation



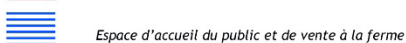
Bâti à réhabiliter



Espace constructible à dominante d'hébergement touristique



Secteur d'implantation des équipements de sport et de loisirs sans hébergement



Espace d'accueil du public et de vente à la ferme



Permaculture



Système d'assainissement non-collectif à créer



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



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

#### 3.3.1 Impact sur le milieu physique

##### **Le relief, les sols et sous-sols :**

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

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

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

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

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

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



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



L'emprise des bâtiments existants et des polygones de constructibilité représentent une surface d'environ 22 200 m<sup>2</sup> soit environ 13% de la zone ULt.

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



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

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

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

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

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

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

### **Impacts quantitatifs :**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Impacts qualitatifs:**

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

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

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

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

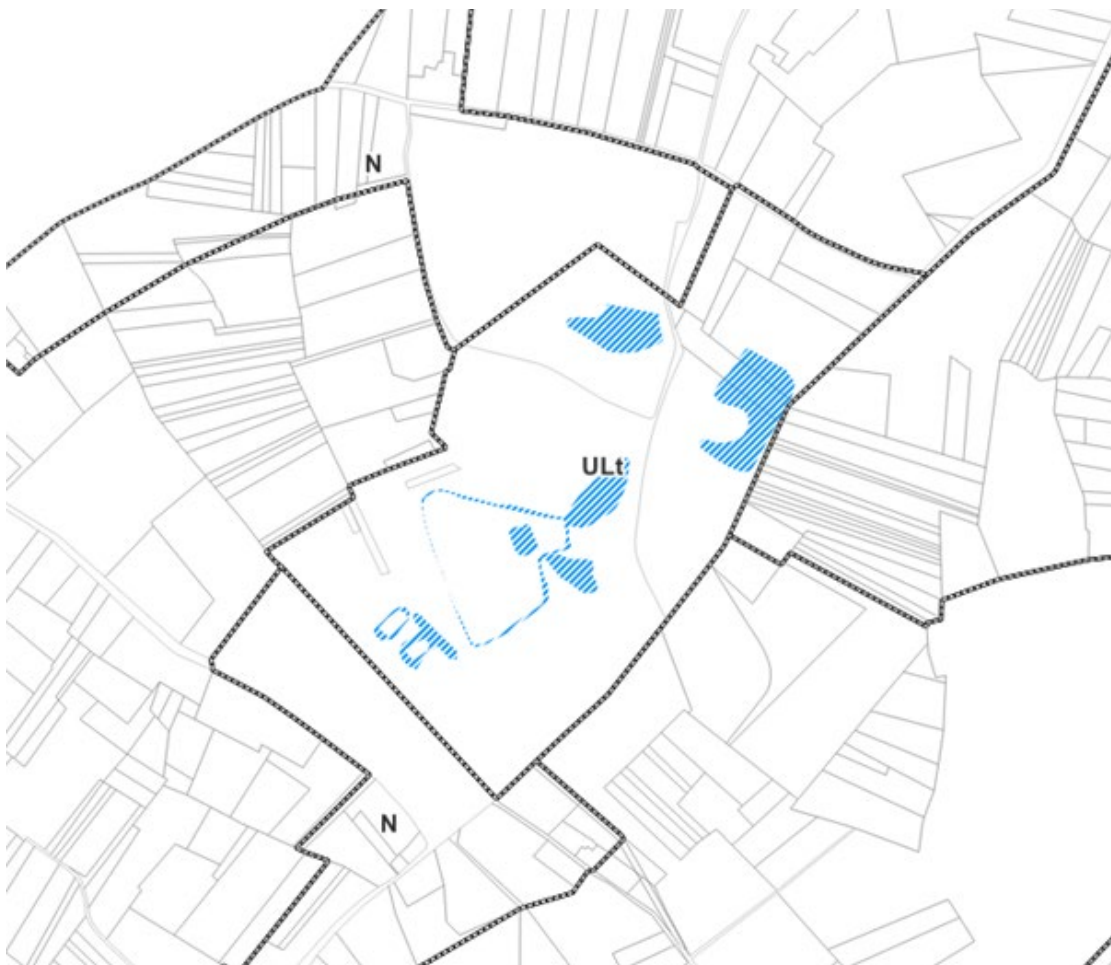
### **Impact sur les zones humides**

Une surface de 14 650 m<sup>2</sup> a été identifiée comme zone humide au sein du site. Elles ont été caractérisées autant sur le critère pédologique que floristique. L'alimentation en eau des zones humides sera équivalente à ce qu'elle est actuellement à travers la limitation des surfaces imperméabilisées et les modalités de gestion de l'assainissement pluviale respectueux du cycle de l'eau.

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



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



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

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

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

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

## **Impact sur le climat et adaptation au changement climatique**

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

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

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

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

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

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

### **3.3.2 Impact sur les paysages naturels**

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.3 Impact sur la végétation et la flore

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

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

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



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

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

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

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

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



#### Eléments du contexte à valoriser



Arbres et massifs boisés à préserver



Arbres d'intérêt écologique et paysager

### 3.3.4 Impact sur la faune

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

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

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

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

#### Insectes

##### *Les rhopalocères*

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

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

##### *Les orthoptères*

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

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

##### *Les odonates*

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

***L'impact est considéré comme faible.***

### *Les coléoptères*

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

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

### Poissons

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

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

### Les amphibiens

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

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

### Les reptiles

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### Les oiseaux

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

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

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

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

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

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

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

### Les mammifères

#### *Les mammifères terrestres*

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

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

### Les chiroptères

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

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

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

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

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

### Les mesures ERC

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

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

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

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

#### *Adaptation des travaux de réhabilitation pour les chiroptères*

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

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

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

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

#### *Création de gîtes pour les chiroptères*

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

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

Le tableau ci-dessous récapitule ces données et présente la période que les travaux débroussaillage et les travaux devront éviter (en rouge), celle où ils peuvent être réalisés (en vert). Le débroussaillage devra être réalisé de début septembre à mi-novembre. Les travaux sur les trois bâtiments devront être effectués en hiver.



## Mesures d'accompagnement

Deux mesures d'accompagnement peuvent être proposées :

- améliorer les conditions écologiques sur les terrains des terrains du site ;
- améliorer la connaissance de la Cistude sur le plan d'eau du site.

### Améliorer les conditions écologiques sur les terrains des terrains du site

Le site comprend une surface importante de boisements qui se trouvent en dehors des zones qui sont et seront fréquentées par les usagers du site. Il conviendra de pérenniser une gestion écologique de ces boisements, notamment en évitant toute exploitation sylvicole.

Sur les secteurs de prairies où cela sera possible au regard des contraintes d'exploitation, il sera mis en place sur ces espaces une gestion différenciée consistant en une fauche annuelle, réalisée en automne (octobre/novembre). La période d'entretien évitera ainsi tout risque de destruction d'insectes ou de nichée d'oiseaux. Ces espèces pourront ainsi réaliser la totalité de leur cycle biologique sans problème.

### Améliorer la connaissance de la Cistude sur le plan d'eau du site

La Cistude a été contactée en septembre 2022 sur les bords du plan d'eau, laissant supposer une reproduction probable de l'espèce sur le site. Pour confirmer cette reproduction (l'hypothèse de l'ératisme de jeunes individus reste pour l'instant possible), une campagne de suivi de l'espèce sera mise en place (recherche et observation d'adultes, recherche de nids de ponte et d'œufs prédatés) sur deux ou trois ans.

**Au final, avec les différentes mesures ERC, à la fois pour la phase travaux et lors de l'exploitation du projet, les impacts sur la faune (Insectes, Amphibiens, Reptiles, Poissons, Oiseaux et Mammifères) sont soit très nuls ou négligeables. Les impacts sont même positif pour certains chiroptères grâce à la rénovation de certains bâtiments.**

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
Destruction d'habitats		Lande sèche : <b>Fort</b>			Nul
		Futaie de Chêne, haie arborescente, fourrés de Saule roux, prairie humide : <b>Moyen</b>		Evitement	Nul
		Autres habitats : <b>Faible</b>		Notamment de tous les boisements et de toutes les zones humides de compensation de 1,34 ha	Verger et pinède <sup>2</sup> : Négligeable
					Prairie et zone enherbée entretenues : Très faible

<sup>2</sup> Sans coupe d'arbres.

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
Sur la flore		Moyen		Evitement-	Négligeable
Dégradation d'habitats			Dégradations de la végétation : Faible	Mise en défens	Négligeable
			Plantes invasives : Moyen	Lutte contre les invasives	Négligeable
			Débroussaillage OLD : Très faible à négligeable	-	Très faible à négligeable
Pollution			Pollution des eaux : Moyen	Mesures de protection des eaux Amélioration des systèmes d'assainissement	Négligeable
Destruction d'habitats d'espèces	Insectes				
	Rhopalocères	Très faible		Evitement	Négligeable
	Orthoptères	Très faible			Négligeable
	Odonates	Faible		Evitement, protection des eaux et assainissement	Nul
	Grand Capricorne	Moyen		Evitement, mise en défens	Nul
	Amphibiens  CE : Crapaud épineux GV : Grenouille verte	Habitat de reproduction :			
		CE, GV : Moyen		Evitement, protection des eaux et assainissement	Nul
		Habitat terrestre :			
		CE, GV : Moyen		Evitement	Nul
	Reptiles  C : Cistude d'Europe LM : Lézard des murailles LV : Lézard vert CVJ : Couleuvre verte et jaune	LM, LV, CVJ : Moyen		Evitement	Négligeable
		C : Très fort			Nul
	Oiseaux				
	Oiseaux communs	Non protégés : Faible		Evitement	Nul
		Protégés : Moyen			Nul
			Rougequeue noir : Moyen		Evitement, adaptation des travaux de réhabilitation

Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
	Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Evitement	Nul
	Mammifères				
	Mammifères terrestres	Ecureuil roux : Moyen		Evitement	Nul
		Autres espèces : Faible			Nul
	Chiroptères	Gîtes arboricoles			
	PC : Pipistrelle commune PK : Pipistrelle de Kuhl SC : Sérotine commune BE : Barbastelle d'Europe MD : Murin de Daubenton NL : Noctule de Leisler	BE : Moyen Autres espèces : Faible		Evitement, mise en défens	Nul Nul
		3 bâtiments			
		PC, PK, SC : Faible		Adaptation des travaux Création de gîtes	Nul Positif
		Territoire de chasse			
		Les 6 espèces : Moyen		Evitement	Nul
Destruction d'individus	Insectes				
	Rhopalocères	Très faible		Evitement	Négligeable
	Orthoptères	Très faible		Phasage des travaux	Négligeable
	Odonates	Faible		Evitement	Nul
	Coléoptères	Moyen		Evitement, mise en défens	Négligeable
	Amphibiens  CE : Crapaud épineux GV : Grenouille verte	Habitat de reproduction			
		CE, GV : moyen		Evitement	Nul
		Habitat terrestre			
		CE : M		Evitement, phasage du débroussaillage	Négligeable
		GV : M		Evitement	Nul
	Reptiles  C : Cistude d'Europe LM : Lézard des murailles LV : Lézard vert CVJ : Couleuvre verte et jaune	LM, LV, CVJ : moyen		Evitement, phasage du débroussaillage	Négligeable
		C : Très fort		Evitement	Nul
	Oiseaux				
	Oiseaux communs	Non protégés : Faible		Phasage du débroussaillage	Nul
		Protégés : Moyen			Nul
		Rougequeue noir : Moyen		Adaptation des travaux de réhabilitation	Nul



Type d'impact		Impacts bruts avant mesures		Mesure	Impacts résiduels
		Impacts directs bruts	Impacts indirects bruts		
	Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Evitement	Nul
	Mammifères				
	Mammifères terrestres	Ecureuil roux : Faible			Nul
		Autres espèces : Négligeable			Nul
	Chiroptères	Gîtes arboricoles			
	PC : Pipistrelle commune PK : Pipistrelle de Kuhl SC : Sérotine commune	Noctule de Leisler : Fort Autres espèces : Moyen		Evitement	Nul
	BE : Barbastelle d'Europe MD : Murin de Daubenton NL : Noctule de Leisler	3 bâtiments PC, PK, SC : Faible		Phasage des travaux	Nul
Dérangement	Débroussaillage OLD	Non protégés : Faible		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	Oiseaux communs	Protégés : Moyen		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	OLD Chardonneret élégant, Serin cini	Moyen		Phasage du débroussaillage	Négligeable
	Rougequeue noir	Moyen		Adaptation des travaux de réhabilitation	Négligeable
	Cistude : Très fort			Evitement	Négligeable
	Chiroptères : éclairage				
	BE : Moyen Autres espèces : Faible			Adaptation de l'éclairage	Négligeable
Fonctionnalités écologiques	Massif forestier	Fort		Evitement, mode d'exploitation, choix des essences	Négligeable
Recensements et protections au titre du milieu naturel			Très faible	Protection des eaux et assainissement	Nul
Site Natura 2000			Très faible	Protection des eaux et assainissement	Nul
Impacts cumulés		-		-	Nul

### 3.3.5 Impacts fonctionnels

En termes de fonctionnement écologique, le site du projet se localise dans le vaste ensemble boisé, celui de la Double saintongeaise, que l'état des lieux des continuités écologiques en Aquitaine identifie comme réservoir de biodiversité boisé « BCMA Massif de la Double Saintongeaise » et le SCoT du Libournais comme « cœur de biodiversité majeur » et corridor écologique forestier.

Sur le site même, les boisements participent à l'effet de massif lié à la forêt environnante. Les haies constituent des corridors écologiques locaux favorables notamment aux déplacements et à la chasse des chiroptères. De même, les lisières, favorables aux reptiles (habitat de repos et de reproduction) et aux déplacements et à la chasse des chiroptères sont également corridors écologiques locaux.

Le ruisseau constitue quant à lui un corridor aquatique local.

On relèvera enfin l'importance :

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

Les mesures d'évitement, et en particulier les mesures de protection établies pour les arbres par le règlement du PLU de Lagorce mis en compatibilité, font que le projet aura un impact résiduel négligeable sur les fonctionnalités écologiques du massif forestier.

**Plus largement, associées à l'évitement du plan d'eau et des zones humides, ces mesures auront un impact négligeable sur les fonctionnalités écologiques du secteur.**

### 3.3.6 Prise en compte des recensements et protections au titre du milieu naturel

L'emprise du projet ne fait l'objet d'aucun recensement ni d'aucune protection réglementaire au titre du patrimoine naturel.

Les entités d'intérêt majeur les plus proches du projet concernent les vallées du Lary et de la Dronne, retenues en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2.

Plus précisément, ce sont :

- La ZSC FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », 910 m au Sud-Est ;
- La ZSC FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais », 1 070 m à l'Ouest ;
- La ZNIEFF de type 2 540120113 « Vallées du Palais et du Lary », 1 070 m à l'Ouest ;
- La ZNIEFF de type 2 72001285 « Vallée de la Dronne de St-Pardoux-la-Rivière à sa confluence avec l'Isle », 1 100 m au Sud-Est.

Le projet n'aura aucun effet d'emprise sur les deux sites Natura 2000 et les deux ZNIEFF.

Un impact indirect, via par exemple les eaux de surface, n'est pas possible sur la Dronne puisque le projet ne se trouve pas dans son bassin versant.

En revanche, un impact indirect apparaît possible sur le Lary via le ruisseau intermittent Font de Braud qui le rejoint 2 km en aval du site. Ce réseau hydrographique, bassin versant du site du projet, constitue un élément de fort intérêt écologique, avec notamment la présence de la Loutre et du Vison.

Au regard de la distance séparant le projet du ruisseau intermittent du Lary, des activités concernées (travaux limités, puis fonctionnement d'un centre de vacances), mais aussi du retour d'expérience (depuis que les installations du site du Maine Pommier existent, aucune pollution issue de ce dernier n'est à relever sur le cours d'eau), on peut estimer que l'impact brut du projet est très faible.

**Les mesures de gestion et protection des eaux pluviales prévues par le PLU mis en compatibilité visant à améliorer l'assainissement des rejets des activités du site rendront l'impact du projet négligeable sur les recensements et protections réglementaires liés au Lary.**

### 3.3.7 Evaluation des incidences NATURA 2000

Le Code de l'environnement prévoit que « les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. »

Nous l'avons vu, deux sites Natura 2000 se localisent à relative proximité du projet :

- La ZSC FR7200662 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », 910 m au Sud-Est ;
- La ZSC FR5402010 « Vallées du Lary et du Palais », 1 070 m à l'Ouest ;

Le projet ne présente pas de risque potentiel de pollution puisqu'il ne fait pas partie du bassin versant de la Dronne. Ce risque, initialement très faible, sera rendu négligeable par la mise en place des mesures évoquées dans le paragraphe précédent.

**Au regard des dispositions applicables à la zone ULt, le projet n'aura aucun impact sur l'état de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 FR5402010.**

### 3.3.8 Impact sur le patrimoine historique et culturel

Le site du Maine Pommier est situé en dehors de protection des monuments historiques. Il est exempt de tout secteur de sensibilité archéologique.

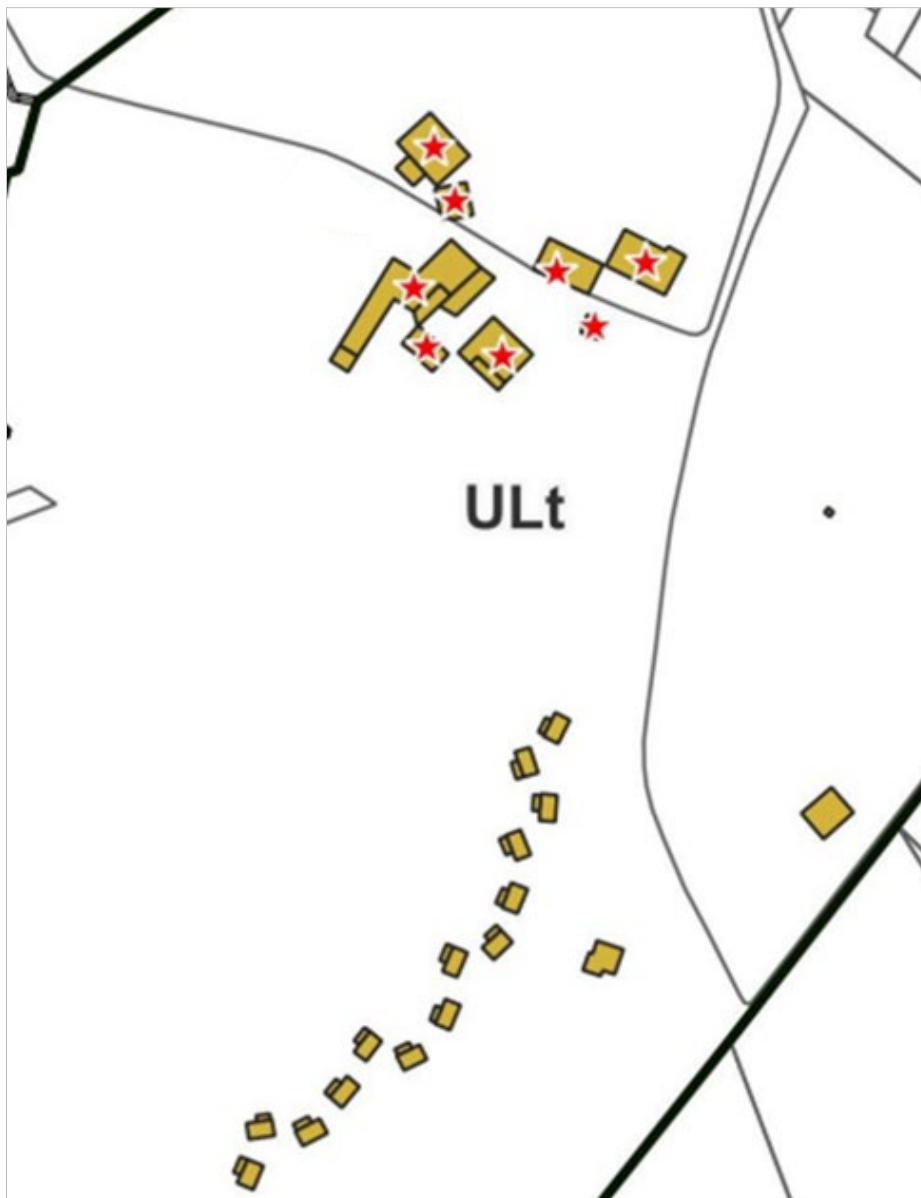
Le projet met en avant un éco tourisme centré vers la redécouverte des territoires de l'arrière-pays sous leur aspect naturel et patrimonial. Ce type de projet va drainer un public qui pourrait aussi aller découvrir d'autres endroits sur le territoire et créer une dynamique favorable à une plus grande échelle.

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce permet de renforcer et préciser le dispositif de protection applicable des éléments bâtis présent sur le hameau de Maine Pommier. Le PLU en vigueur définissait un régime de protection très général sur l'ensemble de la zone UL couvrant le site. La pièce écrite du règlement ne définissait aucune prescription architecturale pour encadrer l'évolution des bâtiments, se bornant simplement à interdire leur changement de destination.



La mise en comptabilité du PLU de Lagorce permet ainsi de repérer plus clairement les bâtiments d'intérêt historique et patrimonial et définir des prescriptions permettant de conserver le caractère et l'unicité architecturale des bâtiments (articles 2 et 11).

*Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement du PLU mis en compatibilité de Lagorce*



Le projet va avoir un impact directement positif sur la valeur patrimoniale du hameau du Maine Pommier. Le projet permet d'entretenir et de mettre en valeur des constructions patrimoniales et un site patrimonial (boisements, verger,...) grâce à la réhabilitation du site et par la protection de 8 éléments de bâti d'intérêt patrimonial présents sur le site qui font l'objet de prescriptions architecturales particulières.

### 3.3.9 Impact sur le contexte urbain, démographique et les équipements

#### **Impact sur l'emploi**

La commune Lagorce souffre d'un taux de chômage de plus de 15% et du fait qu'une majeure partie des actifs vont travailler dans une autre commune que celle où ils résident.

La mise en compatibilité du PLU prévoit d'autoriser le changement de destination des constructions et leur affectation à des activités d'hébergement touristique. Il autorise également les bureaux et les commerces, au regard du programme diversifié prévu par le projet, et notamment les activités de vente de produits agricoles à la ferme.

Le projet sera ainsi générateur d'emploi en phase construction et pour la période d'exploitation : environ 25 emplois peuvent être estimés en période d'exploitation, et jusqu'à 35 en haute saison.

Le chantier a vocation à faire appel à des entreprises locales pour la réalisation du chantier. Cela pourra avoir un impact positif de favoriser la main d'œuvre locale pour la réalisation du projet. De plus, des emplois vont directement être créés concernant l'agriculture prévue sur site et le logement aménagé à cet effet.

**L'impact sur l'emploi est positif étant donné que le projet permet la création d'emploi.**

#### **Impact sur l'économie**

L'activité du territoire est principalement liée à l'artisanat et aux activités de service. Lagorce souffre d'un dynamisme commercial faible.

Selon l'étude de potentiel Projet Hôtelier, le nombre de clients pouvant être hébergés chaque au sein du site varie entre 8 500 et 9 500 personnes par an. Cette clientèle va affecter essentiellement le secteur du commerce et des activités de service, qui bénéficieront d'une clientèle supplémentaire.

**Le projet via les activités qu'il propose, pourra avoir un impact faible mais positif et créer une dynamique nouvelle qui bénéficiera de façon générale à la commune**

#### **Impact sur les équipements**

Lagorce bénéficie d'un faible niveau d'équipements publics, qui se sont développés surtout au sein des communes voisines. La mise en compatibilité du PLU de Lagorce maintient les possibilités de réaliser des équipements collectifs sur le site, destinés notamment aux activités de sports et de loisirs. Le projet va ainsi permettre d'améliorer l'offre en termes d'équipements sportifs, ludiques et de bien-être disponibles sur la commune de Lagorce :

- Un espace piscine, spa, hammam
- Un bar
- Un restaurant
- Un terrain de tennis
- Un terrain de golf
- Un terrain de boule

Le projet va améliorer positivement les équipements disponibles sur la commune de Lagorce. En effet, le fait que certains aménagements soient accessibles à la journée permet aux habitants de Lagorce d'en profiter.

**L'impact du projet sur les équipements est positif mais limité.**

### **Impact sur l'agriculture**

Jusque dans les années 80, l'agriculture avait une place importante au sein de la commune de Lagorce et directement sur le site du Maine Pommier. Aujourd'hui seuls deux agriculteurs subsistent à Lagorce et font de l'élevage, du maraichage, et de la vigne.

Le projet ne vient détruire aucune activité agricole existante, à l'inverse il vient replanter l'agriculture sur le site du Maine Pommier. Le verger et ses variétés de fruits anciennes sont conservés. L'Orientation d'Aménagement couvrant la zone ULt permet de localiser ces activités et d'assurer leur maintien.

Le projet intègre une activité agricole qui ne fait pas l'objet d'un classement spécifique en zone agricole (dite zone A) car elle sera pratiquée à petite échelle et sur une surface relativement limitée de la zone ULt. Il est prévu d'aménager un champ, une ferme avec des animaux et d'un logement in situ pour les agriculteurs. Les produits de cette agriculture seront en partie vendus sur le site. Ce type d'offre agricole n'existe pas sur le secteur et pourra impulser une nouvelle dynamique pour l'agriculture sur le secteur, en berne depuis les dernières années.

**L'impact du projet sur l'agriculture est limité car à petite échelle mais positif.**

### **Impact sur le tourisme**

Le tourisme est un axe clé du développement de la commune, et plus largement de l'agglomération du Grand Libournais, de La Calvi et du département. La volonté est notamment le développement de l'éco-tourisme, de l'œnotourisme et du tourisme d'itinérance. La présente procédure de déclaration de projet en témoigne.

Le projet agro-touristique du Hameau vert vient totalement s'insérer dans cette nouvelle dynamique. Les évolutions apportées au règlement et aux Orientations d'Aménagement cherchent ainsi à rendre possible la réalisation du projet de développement touristique en ouvrant notamment les destinations autorisées sur le site, tout en renforçant les mesures pour pérenniser les qualités environnementales, paysagères et l'ambiance singulière du hameau de Maine Pommier.

**Le projet va impulser une nouvelle dynamique pour l'exploitation du site du Maine Pommier et donc venir répondre aux ambitions du PLU de Lagorce de pérenniser le site (PADD). L'impact du projet sur le tourisme est positif. Le hameau vert va donner un nouvel élan après l'abandon de son exploitation en centre aéré.**



### 3.3.10 Impact sur les circulations et les déplacements

Le projet est limitrophe de la route départementale RD133. C'est un axe viaire peu important et non accidentogène.

Au regard de son emplacement loin des gares, arrêts de transports en communs, l'absence de piste cyclable, l'accès au site se fera essentiellement par le biais de la voiture. Une augmentation de trafic est prévisible sur la RD133. L'étude de potentiel et d'impact réalisée par MKG a prévu environ 8578 personnes par an pour 2025, soit environ 24 voitures par jour en plus pour la RD133. Ce calcul reste approximatif et permet de définir un ordre de grandeur, tout en sachant que les clients seront davantage concentrés les weekends, jours fériés et pendant les vacances scolaires.

Cependant l'impact est relativement faible étant donné que le site du Maine Pommier n'est pas situé sur un axe viaire important et qu'il est en dehors des bourgs de Lagorce. Les travaux sur la route départementale RD133 sont limités aux raccordements sur les réseaux et la création du nouvel accès.

Nonobstant ces prévisions d'augmentation de trafic peu significatives, le PLU mis en compatibilité de Lagorce prévoit des mesures à travers les Orientations d'Aménagement pour encadrer la desserte du projet. Elles prescrivent ainsi l'utilisation des deux accès existants et l'organisation générale interne du site (notamment la gestion d'un stationnement collectif en entrée du site). Le projet n'induit pas la création de voies nouvelles.

**Les travaux et le projet du hameau vert a des impacts limités sur les conditions de circulation.**

### 3.3.11 Impacts sur les réseaux et les déchets

#### **Les réseaux**

Le site est raccordé à l'électricité et au réseau d'eau potable de la commune. Le règlement de la zone ULt prévoit des dispositions encadrant l'assainissement des eaux usées et pluviales sur le site :

Assainissement des eaux usées : La mise en place du projet va impliquer la remise en conformité du réseau d'assainissement présent sur le site. Pour se faire, un nouveau système de traitement des eaux usées va être mis en place. Il réutilisera in fine les bassins de lagunage mais comme zone de rejet végétalisée avant de se rejeter au cours d'eau.

Eau pluviale : Un projet classique a tendance à être raccordé au réseau d'eau pluviale existant par des tuyaux enterrés. Le projet de réhabilitation à l'inverse s'appuie sur le schéma naturel des eaux via une gestion par infiltration naturelle et/ou rejet au lac ou dans les fossés latéraux. Pour les nouvelles constructions, les eaux de toiture se déverseront, via des gouttières, directement sur le sol puis s'évacueront naturellement vers le lac ou les fossés. Les voies nouvelles auront une pente latérale permettant aux eaux de ruissellement de s'écouler de façon gravitaire vers le bas-côté, puis de continuer çà ruisseler vers le lac ou le bois et/ou

s'infiltrer. Pour l'aménagement du parking, une gestion des eaux pluviales avec des ouvrages (structure de stockage souterraine et noue) puis rejet à débit limité dans les fossés est prévue.

#### Eau potable :

**Le site est raccordé au réseau d'eau potable cependant le débit de celui-ci est limité. La création d'une cuve de rétention est prévue in situ pour y palier.**

**L'impact résiduel sur les réseaux est limité** étant donné que la problématique du débit pour la ressource en eau potable est anticipée par la création d'une cuve de rétention in situ, qu'un nouveau système d'assainissement est créé, et que le projet gère les eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau.

#### Les déchets

Les travaux étant limités, la création de déchets induite est de ce fait aussi limitée.

Les impacts du projet sont liés à la production des déchets par les ménages et les assimilés. Dans son fonctionnement, le projet générera également une augmentation de la quantité des déchets verts liés à l'entretien des espaces végétalisés.

Les ambitions associées au projet agro-touristique du Hameau Vert va se traduire par la mise en place de dispositifs pour assurer la réduction et le tri des déchets à la source. La gestion des déchets au sein du complexe hôtelier écologique et éco responsable aura une place importante pendant l'exploitation du site. L'objectif est de faciliter le tri et d'améliorer leur recyclage. Les hébergements et la partie restauration disposeront d'équipements permettant de trier le flux des déchets. La valorisation des biodéchets des restaurants et des hébergements sera mis en avant avec des actions pédagogiques lors d'ateliers de permaculture.

**L'impact concernant les déchets est limité étant donné les moyens de réduction qui seront mis en place par l'exploitant du site.**

#### 3.3.12 Impact sur les nuisances et pollutions

Le site du Maine Pommier est éloigné de tout établissement recevant des personnes sensibles (écoles, hôpitaux, maisons de retraites,...). Les usines pouvant avoir un impact sur le cadre de vie et la santé humaine sont aussi au minimum à 2 km du projet.

Tout projet d'aménagement émet des pollutions et nuisances. Cependant le projet est basé sur un concept d'éco tourisme, visant à développer le tourisme vert. Il met en avant la nature et la protection de celle-ci. Les activités polluantes seront donc quasi inexistantes sur le site.

Sur le site, les principales sources de pollution atmosphérique sont liées à la circulation des véhicules sur la RD133. La route n'ayant pas une fréquentation importante, la circulation supplémentaire induite par le fonctionnement du projet sera en deçà des seuils de pollution réglementaires.

Concernant les nuisances lumineuses, elles sont susceptibles d'avoir des effets néfastes sur le sommeil des riverains directs. Des effets sont également constatés sur la faune (faune nocturne telle que les chiroptères, mais aussi sur les autres animaux dont le cycle de sommeil peut être perturbé), ainsi que sur la flore.

Le projet se situe dans un environnement non urbain avec peu de voies éclairées. Il existe un éclairage sur le site. Mais celui-ci reste limité. Dans le cadre du projet, il est prévu d'ajouter de l'éclairage sur les nouveaux cheminements et les nouvelles constructions mais cela sera faible à l'échelle du site.

**Au regard du type de projet l'impact des nuisances sonores, lumineuses ou l'impact sur la qualité de l'air seront négligeable.**

### 3.3.13 Impact lié au risque incendie feux de forêt

Le site est exposé à un enjeu incendie feu forêt important au regard des nombreux massifs forestiers qui l'entourent. L'enjeu est donc d'anticiper des feux en provenance de l'extérieur.

Le projet a été adapté pour prendre en compte le risque incendie feux de forêt. Diverses mesures ont été mises en place à cet effet à travers l'OA et le règlement du PLU :

- Création d'une piste périmétrale de 6m à l'Ouest du projet à l'orée du bois avec raquette de retournement pour faciliter l'intervention des secours
- Aménagement des cheminements existants sur site avec des zones de croisement pour les camions de pompiers
- Aménagement de l'accès du lac pour tous types de véhicules de défense incendie (actuellement le lac n'est accessible qu'aux véhicules forestiers) via une plateforme et une pompe au sud du lac. Ainsi le lac continuera d'être accessible pour la défense incendie et pas uniquement pour le site
- Le lac continuera d'être accessible pour la défense du secteur et pas uniquement pour le site.
- Zones de refuge identifiées pour l'attente des pompiers en cas d'incendie
- Servitude d'inconstructibilité sur les espaces les plus exposés au risque de feux de forêt, correspondant à une bande de 50 mètres délimitées à partir du massif forestier entourant le site de Maine Pommier à l'intérieur de laquelle seuls certains équipements ou aménagements peuvent être réalisées (voir paragraphe 3.2.2).

Dans le cadre de l'exploitation du Hameau Vert, des mesures de prévention du risque de départ d'incendie seront prévues, ainsi que l'indication des mesures à prendre en cas d'incendie.



**Extrait du plan de zonage du PLU de Lagorce mis en compatibilité, localisant la servitude d'inconstructibilité de 50 mètres pour prévenir le risque feux de forêt**







L'Orientation d'Aménagement couvrant la zone ULt localise outre les accès pompiers et la piste périmétrale, des zones de refuge permettant de mettre en sécurité le public en cas d'incendie autour du site.

**Extrait de la légende de l'OA couvrant la zone ULt et le projet du Hameau Vert**



**Prévention des risques de feux de forêt**

-  Accès et voie périmétrale pompiers
-  Ouvrage de défense à créer
-  Refuges à créer pour les usagers du site
-  SAS de croisement pompiers

**Les impacts concernant l'enjeu incendie feu forêt seront limités grâce à l'ensemble des mesures d'évitement et réduction mises en place par le PLU de Lagorce mis en compatibilité.**

### 3.3.14 Impact général du projet

IMPACT		
Le milieu physique	<i>Le relief, les sols et sous-sols</i>	Impact limité à négligeable
	<i>eaux souterraines, superficielles et ressource en eau</i>	Impact limité à négligeable
	<i>zones humides</i>	Aucun impact
	<i>climat et adaptation au changement climatique</i>	Impact limité
Les paysages naturels		Impact négligeable
La végétation et la flore	<i>Dégradation de la végétation</i>	Impact très faible à négligeable
	<i>Obligation légale de débroussaillage</i>	Impact nul
La faune	<i>Insectes</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Poissons</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les amphibiens</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les reptiles</i>	Impact nul à négligeable
	<i>Les oiseaux</i>	Impact nul
	<i>Les mammifères</i>	Impact positif à négligeable
Fonctionnement écologique		Impact négligeable
Protections au titre du milieu naturel		Impact nul à négligeable
NATURA 2000		Impact nul
Patrimoine historique et culturel		Impact positif
Contexte urbain, démographique et les équipements	<i>l'emploi</i>	Impact positif
	<i>l'économie</i>	Impact positif
	<i>l'agriculture</i>	Impact positif limité
	<i>Les équipements</i>	Impact positif limité
	<i>Le tourisme</i>	Impact positif
Circulations et les déplacements		Impact limité
Les réseaux et les déchets	<i>Les réseaux</i>	Impact limité
	<i>Les déchets</i>	Impact limité
Les nuisances et pollutions		Impact négligeable
Risque incendie feu forêt		Impact limité

### 3.3.15 Indicateurs de suivi

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux.

Selon l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans (à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan), à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Pour les différentes problématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs a été définie pour le suivi de l'état de l'environnement de la zone ULt. Ces indicateurs sont présentés dans le tableau page suivante. La liste d'indicateurs proposée est non exhaustive et donnée à titre d'exemple. Elle pourra évoluer en fonction des choix de la collectivité afin que celle-ci se l'approprie (mise à jour, ajout d'indicateurs).



Thématique	Impact suivi	Indicateur	Périodicité	Unité de mesure	Source	Valeur 2024
<b>Biodiversité et patrimoine naturel</b>	Efficacité de la préservation des espaces naturels patrimoniaux	Surface des boisements dans la zone ULt	6 ans	m <sup>2</sup> % de couverture de la zone	Photographie aérienne et vérification de terrain	84 600 m <sup>2</sup> 51%
		Nombre d'arbres d'intérêt patrimonial	6 ans	Effectif	Photographie aérienne et vérification de terrain	12 arbres remarquables
	Préservation des zones humides	Surfaces des zones humides floristiques et pédologiques existantes dans la zone ULt	6 ans	m <sup>2</sup>	Vérification de terrain (absence d'aménagement au sein et à proximité des emprises identifiées)	14 648 m <sup>2</sup>
<b>Développement de l'activité agricole</b>	Création de surfaces agricoles productive et d'une activité agricole	Surfaces dédiées à la production agricole sur le site	6 ans	hectares / % de couverture de la zone ULt	Photographie aérienne et cadastre	0 ha 0% de la zone ULt
<b>Consommation d'espaces agricoles naturels ou forestier</b>	Consommation d'espace Artificialisation des sols	Surfaces bâties et ratio rapport à la zone ULt	6 ans	m <sup>2</sup> % (surface d'emprise bâtie par rapport aux 16,5 ha de la zone ULt)	Photographie aérienne et cadastre	2100 m <sup>2</sup> 1,2 % de la surface de la zone
<b>Risques</b>	Prévention du risque feux de forêt	Surfaces bâties et aménagées au sein de la zone de prévention des risques de feux de forêt	6 ans	m <sup>2</sup> % de la zone soumise à protection	Photographie aérienne et vérification de terrain	260 m <sup>2</sup> 0,2%