

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
relatif au projet « Maine pommier - Le Hameau vert » et à la mise en
compatibilité du PLU de la commune de Lagorce (33)**

n°MRAe 2024APNA6

dossier P-2023-14904

Localisation du projet : Commune de Lagorce (33)
Maître d'ouvrage : SAS Le Hameau Vert
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Communauté d'agglomération du Libournais
En date du : 20/10/2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis de construire et mise en compatibilité PLU
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.

En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le date de signature par délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Pierre LEVAVASSEUR, Cédric GHESQUIERES.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

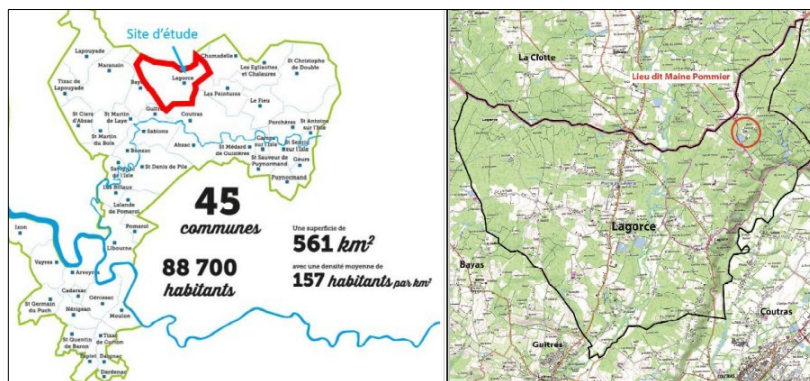
Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) porte sur le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (1 616 habitants en 2021 pour 28,47 km²) dans le département de la Gironde, et sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 25 janvier 2008.

La commune de Lagorce fait partie de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI, 45 communes) qui a prescrit un PLU intercommunal le 23 septembre 2021. Le SCOT du Grand-Libournais, approuvé le 6 octobre 2016¹(136 communes), identifie Coutras, agglomération limitrophe de Lagorce, comme une "centralité d'équilibre". Sa révision a été engagée le 29 septembre 2022.

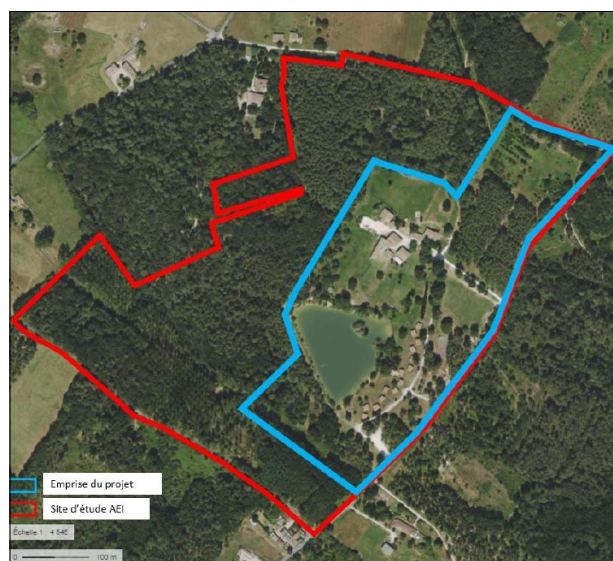
Le Domaine du Maine Pommier, qui s'étend sur une surface d'environ 30 ha, tire son nom de l'ancienne activité agricole qui s'y trouvait. Il a été transformé dans les années 80 par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) du Canton en un centre d'hébergement touristique (accueil du centre de loisirs, locations touristiques, tennis, mini golf, plan d'eau). À la dissolution du SIVOM, la CALI en est devenue propriétaire.

L'étude précise que le projet répond au souhait de la CALI, en lien avec la commune de Lagorce, de confier la gestion du site à un opérateur privé qui pourrait l'aménager et l'exploiter sous la forme d'un complexe d'hébergements touristiques préservant le cadre naturel et patrimonial du lieu.

Le projet vise à mettre en valeur le Domaine du Maine Pommier dans un esprit de « Village de vacances et ferme ». La réalisation de ce projet a été confiée à la société du Hameau vert. La programmation regroupe des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs. Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants, la création d'un restaurant dans les bâtiments existants, d'un nouveau parking au nord du site, de quelques hébergements supplémentaires et d'une piscine naturelle. Le site a vocation à accueillir au maximum 590 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du personnel.



Plan de localisation de la commune et du projet - étude d'impact page 15 et notice de présentation page 5



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 18

1 Avis du 11 mars 2016 consultable à l'adresse suivante : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/2016-a14240.html>

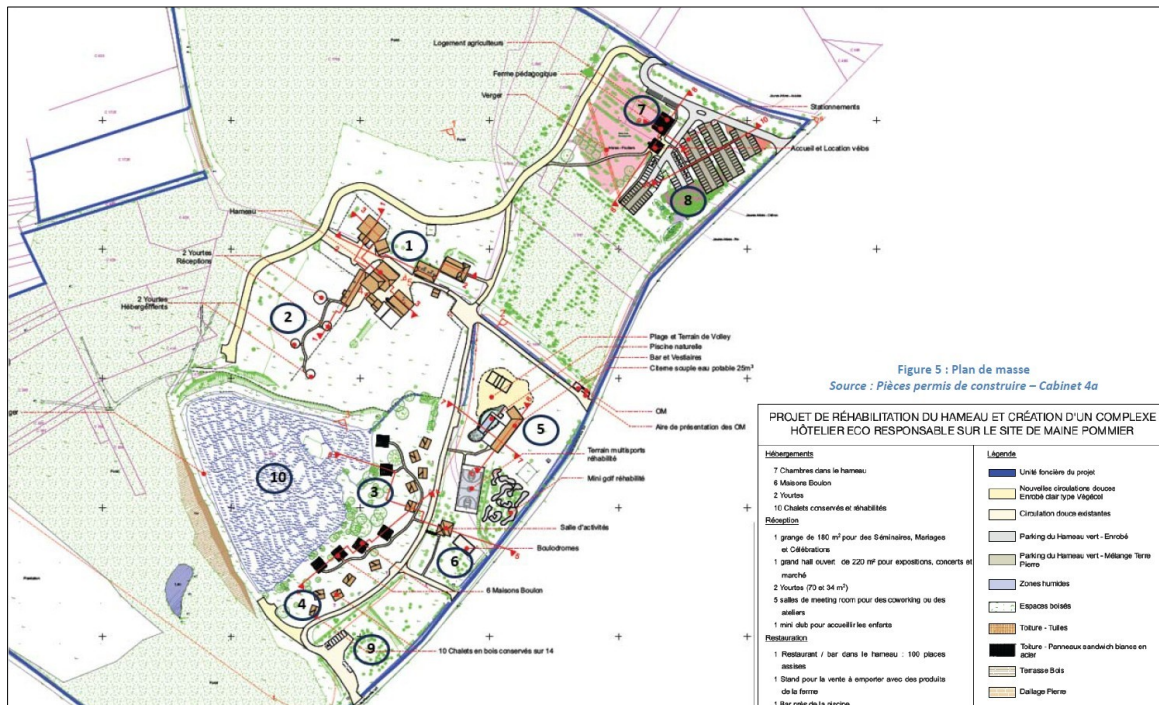
Le site d'étude (en rouge) correspond au périmètre de l'ensemble du domaine (environ 30 ha). L'emprise du projet d'aménagement (en bleu) concerne la surface de 18 046 m² (après projet), ce qui représente 6% de l'ensemble du site (30 ha). précise en particulier que la partie boisée à l'ouest sera conservée à l'état naturel. Les travaux et aménagements sont situés à l'est et au sud autour du lac, dans les secteurs déjà aménagés et qui étaient occupés par le centre de loisirs.

Le projet prévoit :

- la création (six maisons "boulon"² en ossature bois près du lac et quatre yourtes) et la réhabilitation d'hébergements existants (chalets en bois notamment),
- la création d'équipements (espace détente avec piscine naturelle, ferme pédagogique sur une surface de 3 000 m², réhabilitation des terrains sportifs, yourtes pour conférences ou ateliers),
- la création d'un restaurant d'une centaine de places assises (au sein des bâtiments existants) et de deux bars extérieurs,
- l'aménagement des infrastructures (conservation des voies et du parking existant au sud de 9 places pour les promeneurs), création d'une piste pour les pompiers, création d'un parking d'environ 125 places en entrée du site au nord pour l'ensemble des visiteurs).

Selon l'étude d'impact (pages 315 et 316), l'emprise des constructions, infrastructures et cheminement passe de 7 473 m² (avant projet) à 18 046 m² (après projet), ce qui représente 6% de l'ensemble du site (30 ha).

Les activités agricoles envisagées à ce stade sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.



Plan masse du projet - extrait étude d'impact page 22



Bâtiments à démolir - extrait étude d'impact page 24

2 La « Maison « Boulon » est une maison en ossature bois « boulonnée » vendue en pièces détachées créée dans les années 60/70

Procédures relatives au projet et au PLU

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application des rubriques n°39 (opérations d'aménagement) et n°44 (équipements sportifs, culturels ou de loisirs) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement. De ce fait, il est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. Le projet est également soumis à la procédure de permis de construire.

La mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale en application des articles R104-13 et R104-14 du Code de l'urbanisme.

Le présent avis est sollicité dans le cadre **d'une procédure d'évaluation environnementale commune** portant à la fois sur le volet projet et le volet plan, en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement).

Les principaux enjeux du dossier portent sur la préservation du paysage, du patrimoine et du milieu naturel pour un site présentant des habitats naturels abritant plusieurs espèces protégées de faune et de flore. La prise en compte du risque incendie représente également un fort enjeu du fait de la présence de zones boisées autour du site.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

S'agissant d'une procédure commune, et en référence à l'article R122-7 du Code de l'environnement, l'étude d'impact tient également lieu de rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Le dossier comprend les éléments mentionnés à l'article R122-20 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte. Le résumé non technique porte à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Lagorce.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'étude détaille en page 18 les différentes aires d'étude prises en compte dans l'analyse. L'emprise opérationnelle du projet présente une surface d'environ 12 ha. L'aire d'étude immédiate correspond au site du domaine (environ 30 ha). L'aire d'étude éloignée s'étend sur un rayon de 5 km autour de l'emprise opérationnelle du projet.

Milieu physique

Le projet s'implante au niveau d'une zone boisée couvrant les coteaux surplombant la rive droite de la Dronne, dont la vallée se trouve à environ un kilomètre au sud-est.

Concernant la **géologie**, la commune de Lagorce repose sur une formation de nature sableuse et graveleuse. Les investigations mettent en évidence des sols relativement homogènes à dominante limono-sableux.

En termes **d'hydrologie**, le projet s'implante en limite est du bassin versant du Lary, affluent de la Dronne. Les principaux cours d'eau proches du site sont cartographiés en page 80 de l'étude.

Le site accueille un **plan d'eau** créé dans les années 80, d'une surface de 12 800 m² pour une profondeur maximale d'environ 5 m. Ce plan d'eau dispose d'un ouvrage de surverse qui permet aux eaux de s'évacuer vers le Lary. Deux lagunes sont également présentes au sud-ouest du plan d'eau.

Plusieurs **masses d'eau souterraine** sont recensées au droit du projet, dont la masse d'eau souterraine des « alluvions de l'Isle et de la Dronne », peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence de captage ou de périmètre de protection associé.

En termes de **risques naturels**, le site du projet est principalement concerné par le risque feux de forêt en raison de la présence de zones boisées autour de celui-ci.

Milieu naturel³

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

Les vallées de la Dronne et du Lary à environ un kilomètre du Maine Pommier sont également définies comme des « coeurs de biodiversité majeurs » et comme corridors aquatiques. La vallée de la Dronne est en outre un « corridor des milieux ouverts en vallées alluviales ».

3 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Le site d'implantation du projet est localisé à proximité de plusieurs périmètres dont :

- le site Natura 2000 (ZSC) des « vallées du Lary et du Palais », à 1 070 m à l'ouest. Ce site présente plusieurs habitats (cours d'eau, boisements, zones humides) abritant des espèces remarquables, comme le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe et le Murin de Bechstein.
- le site Natura 2000 (ZSC) de la « vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle », à 910 m au sud-est, qui présente également des habitats humides favorables au Vison d'Europe et à la Loutre d'Europe.

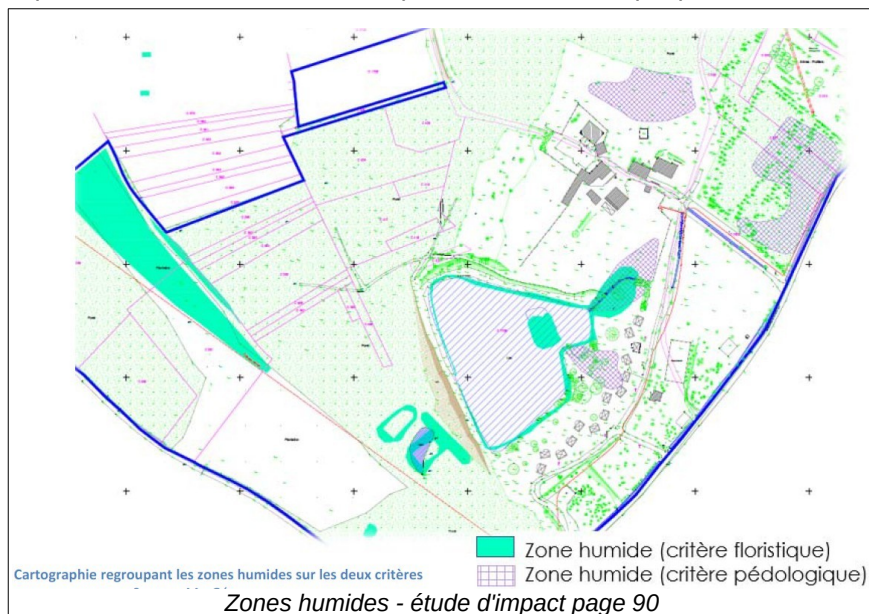
Ces sites Natura 2000 constituent par ailleurs des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF).

Le site d'implantation a fait l'objet de plusieurs investigations réalisées durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023. La MRAe note que ces inventaires ne couvrent qu'une partie d'un cycle annuel complet, ce qui n'est pas satisfaisant au regard des potentialités écologiques du site d'implantation. **La MRAe recommande d'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai.**

Les investigations réalisées ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 127 de l'étude d'impact.

Le site d'implantation est constitué en grande partie d'une clairière entourée de zones boisées (chênes, pinède, peupleraie, boisement mixte, ancien verger).

L'étude présente un diagnostic des **zones humides**, réalisé sur la base de l'examen des critères de végétation et de sol. Le site comprend quatre zones humides caractérisées par le critère pédologique pour un total de 11 300 m² et cinq zones humides caractérisées par le critère floristique pour un total de 11 970 m².

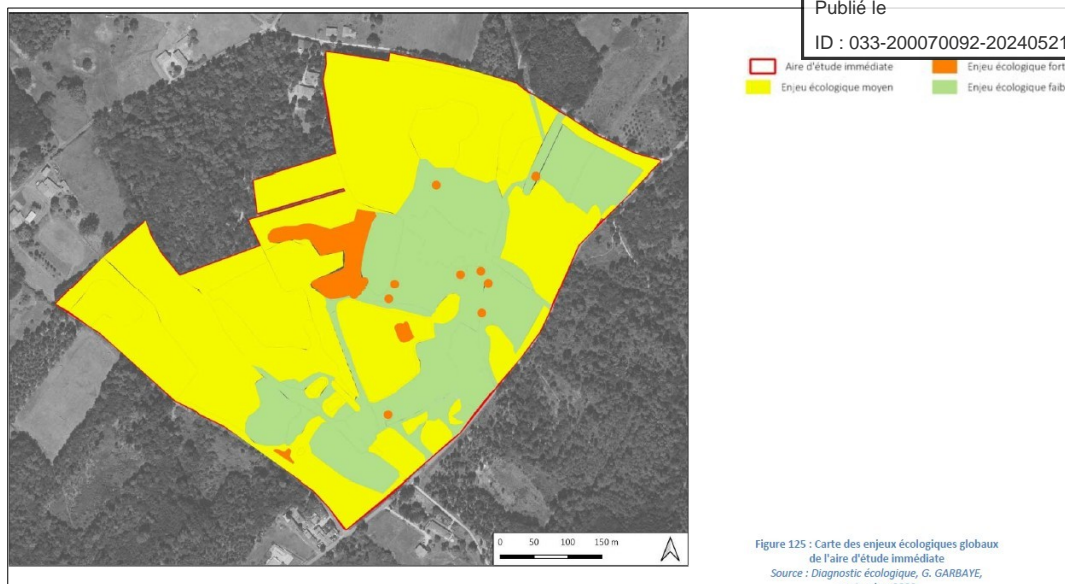


Concernant la **flore**, les investigations n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces protégées. Plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ont été détectées, dont le Chêne rouge d'Amérique, l'Herbe de la pampa, la Jussie rampante et le Robinier faux-acacia.

Concernant la **faune**, on relève des enjeux forts au niveau du site d'implantation, avec la présence de plusieurs espèces d'**oiseaux** (Rouge-queue noir, Chardonneret élégant, Serin cini), de chiroptères (Barbastelle, Murin de Daubenton, Pipistrelle commune, Sérotine commune), de papillons, d'odonates (Agrion élégant, Agrion jouvencelle), de coléoptères (Grand capricorne), d'amphibiens (Crapaud épineux, Grenouille verte), de reptiles (Cistude d'Europe, Couleuvres à collier, verte et jaune).

Un individu de Cistude d'Europe a été observé en bordure du plan d'eau en 2022. L'étude précise toutefois qu'il est peu probable qu'une population de Cistude soit présente sur le site du fait de la fréquentation et de sa configuration (absence d'habitats d'hivernage, absence de poste d'insolation et de repos, absence de traces hormis l'observation de l'individu en septembre 2022).

Les principaux enjeux pour la faune concernent les secteurs de chênaies, les prairies humides, les espaces de landes à bruyère cendrée, le plan d'eau, son île et ses berges ainsi que les mares. L'étude comprend une cartographie de synthèse des enjeux.

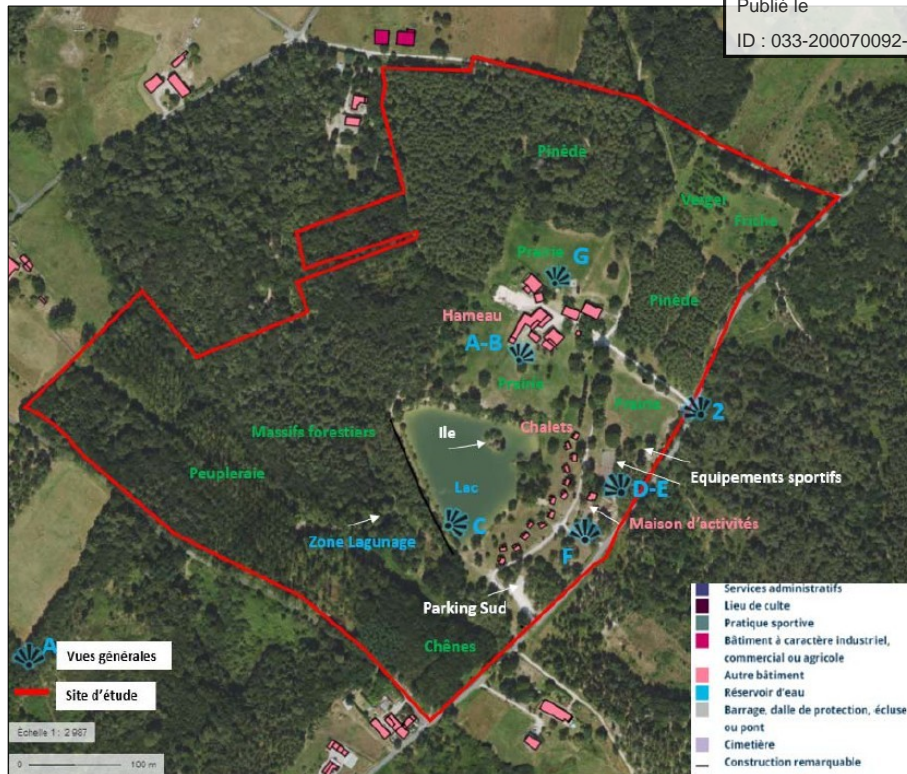


Synthèse des enjeux écologiques - étude d'impact page 153

La MRAe recommande de compléter cette synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières.

Milieu humain

Le site d'implantation est localisé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce. D'une surface voisine de 30 ha, le domaine est entouré à l'est par la route départementale D133, au nord par une route communale, à l'ouest par une zone boisée et un ruisseau, et au sud par une zone boisée et quelques habitations situées à environ 100 m (le hameau Joseph).

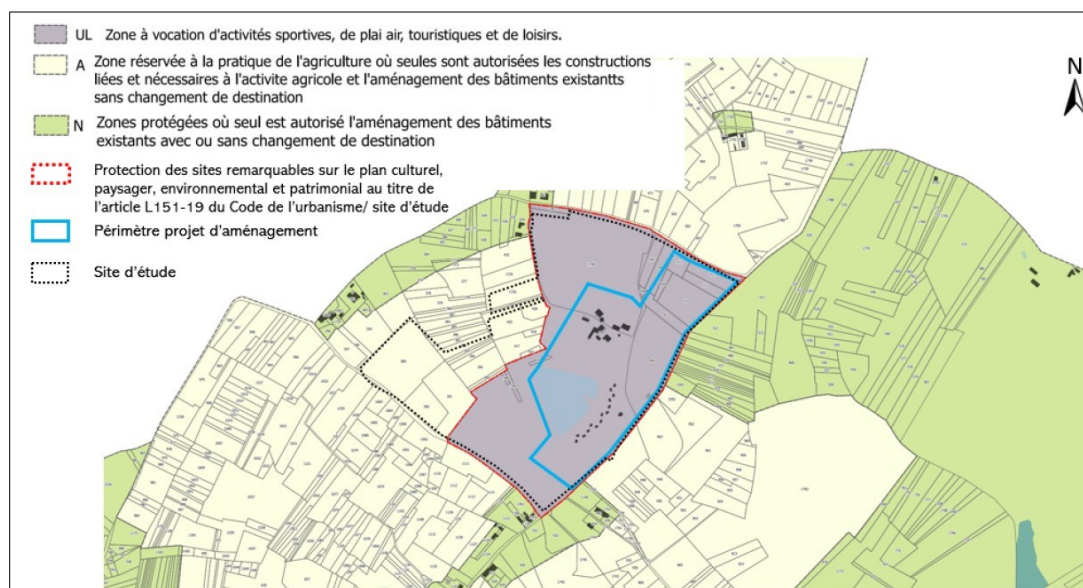


Occupation du site - étude d'impact page 169

Le site est desservi par la RD133 et des voies communales en bordure. Il n'est pas desservi par les transports en commun. Il dispose de deux zones de stationnement (au sud et au niveau des bâtiments du hameau) comme présenté en page 204 de l'étude.

L'étude présente en pages 97 et suivantes une **analyse paysagère et patrimoniale** du site, localisé dans l'unité paysagère des « Franges boisées du Nord » caractérisé par de grands massifs boisés avec des incursions plus ou moins marquées par le vignoble girondin. Il constitue une clairière au milieu d'un massif boisé, accueillant un hameau composé de bâtiments anciens de la fin du XVIII^e siècle dans un style propre au Pays de Gabaye. L'élément de patrimoine remarquable le plus proche, constitué par le Moulin d'Ardouin, est localisé à 1,5 km du site. De manière générale, le site constitue un fort enjeu patrimonial et paysager.

En termes **d'urbanisme**, le périmètre du projet d'aménagement est compris dans une zone UL du PLU à vocation d'activités sportives, de plein air, touristiques et de loisirs de 23,7 ha. Le site fait l'objet d'une protection au sein du document d'urbanisme au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



Zonage PLU du site - extrait étude d'impact page 376

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

ID : 033-200070092-20240521-DELIB_24_05_159-DE

Milieu physique

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la mise en place d'une charte chantier propre, la gestion des engins de chantier, des déchets, le balisage et la mise en défens des arbres et des zones sensibles.

L'étude précise que l'usage des produits phytosanitaires sera proscrit pour l'entretien et la gestion du site.

Le projet prévoit de conserver la **gestion actuelle des eaux pluviales** du site en privilégiant l'infiltration naturelle ou le ruissellement en direction du lac. Concernant le parking nord, le projet prévoit le recueil des eaux dans des canalisations ou des noues de faible profondeur. Les eaux recueillies seront dirigées vers des structures de stockage souterraines et vers une noue avant évacuation, à débit régulé, vers les fossés qui longent la voie communale.

Les **eaux usées** sont recueillies par des bassins de lagunage situés au sud, dont l'exutoire est un ruisseau affluent du Lary, et qui selon l'étude ne respectent plus les normes environnementales. Le projet prévoit la création d'un nouveau système de traitement (filière à boue activée compacte), à installer en partie sud à proximité des bassins de lagunages. Les eaux traitées seront ensuite évacuées via des fossés jusqu'aux anciens bassins de lagunage. L'étude précise que le dimensionnement du nouveau système est établi sur la base de 152 équivalent-habitants (EH).

La MRAe recommande de justifier la capacité de l'ouvrage de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue, soit 590 personnes.

Concernant l'**alimentation en eau potable**, le site est desservi par un réseau d'eau potable mais dont le débit n'est pas suffisant pour couvrir les besoins. Le projet prévoit la création d'une citerne souple d'eau potable, alimentée par le réseau, permettant de stocker et délivrer le volume et le débit nécessaire au fur et à mesure des besoins.

Concernant la thématique de l'**énergie**, le site est d'ores et déjà relié au réseau public. Le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les maisons "boulon" selon un dispositif d'autoconsommation sur le site.

Le projet prévoit la création d'une **piscine naturelle** d'une contenance d'environ 170 m³. L'étude précise que cette piscine n'utilise aucun produit chimique pour le traitement de l'eau de baignade. Le fonctionnement s'appuie sur le maintien de l'équilibre biologique grâce à la circulation de l'eau entre différents bassins et à son épuration par des plantes aquatiques. L'étude précise que le remplissage se fera majoritairement par de l'eau de pluie, sans nécessité de vidanges.

L'étude précise également qu'aucune activité ludique ni baignade n'est prévue sur le lac pour préserver les écosystèmes. La navigation et la pratique de la pêche seront également interdites. Le projet ne prévoit pas d'aménagements spécifiques au niveau des berges.

Milieu naturel

Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** des habitats naturels les plus sensibles, dont notamment les stations de flore protégée, l'île au niveau du lac et ses berges, ainsi que les zones boisées et les zones humides. Le projet ne prévoit pas de coupe d'arbre.

Le projet prévoit plusieurs mesures de **réduction** portant sur la limitation de la circulation des engins de chantier, la lutte contre les espèces invasives, la lutte contre la pollution, l'adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rouge-queue noir et les chiroptères, le phasage des travaux de débroussaillage et sur les bâtiments. L'étude présente également une analyse des effets des opérations de débroussaillage, évaluée globalement à très faible sur les espèces. En phase exploitation, le projet prévoit un éclairage dirigé vers le sol, éteint hors période de fréquentation afin de limiter le dérangement pour les chiroptères.

Le projet prévoit également des **mesures d'accompagnement** portant sur la création de gîtes pour les chiroptères, la gestion écologique des boisements, la fauche annuelle tardive des prairies et le suivi de la Cistude. Sur cette base, l'étude conclut à des incidences résiduelles nuls à négligeables.

La MRAe recommande de prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer ce point. Elle recommande également de prévoir un plan de gestion du site, cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation et détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi.

Milieu humain

Le projet prévoit plusieurs mesures visant à atténuer les effets des travaux sur le **voisinage**, portant

notamment sur la gestion des engins de chantier et l'information aux riverains.

Concernant les **déplacements**, le site est desservi par la route départementale D108 reliant Lagorce à Saint-Seurin-de-Cursac, dont l'augmentation de trafic est évaluée à 24 véhicules par jour. Une navette sera mise en place entre le site de Maine Pommier et la gare de Coutras afin de faciliter la venue des touristes pendant la saison estivale et diminuer le recours à la voiture individuelle. **La MRAe recommande de préciser l'échéance de desserte de cette navette.**

Le projet prévoit la création de voiries liées au parking et d'une piste pour la défense incendie (cf carte page 44 précisant les voies existantes et les nouvelles voies).

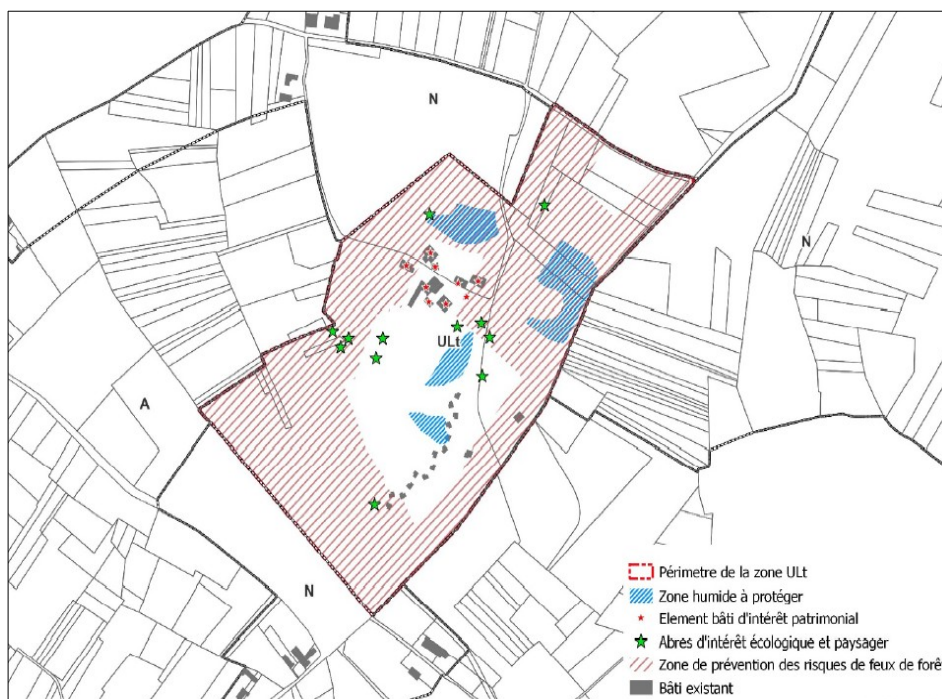
L'étude détaille en pages 24 et suivantes le volet **paysager** et **architectural** du projet, qui cherche à conserver le côté naturel et patrimonial du site. Le projet comprend notamment la mise en place de haies mixtes autour du parking en entrée du site avec la mise en place ponctuelle d'arbres entre deux places. La restauration du hameau est prévue à l'identique.

Concernant la prise en compte du **risque incendie**, le projet prévoit le maintien d'une bande de 50 m débroussaillée depuis les massifs forestiers environnants. L'étude précise qu'aucune activité nouvelle impliquant une présence « longue des personnes » ne sera présente sur cette bande. Le projet prévoit la mise en place d'une piste périmétrale, de zones de refuge, de bornes incendie et d'extincteurs. Les eaux du lac pourront également être utilisées.

La MRAe recommande au porteur de projet de confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie.

En termes **d'urbanisme**, le projet n'est pas conforme avec le zonage UL du PLU communal et son règlement associé du fait de la mise en place d'activités supplémentaires d'artisanat, d'agriculture et de restauration. Par ailleurs la protection des bâtiments interdit tout changement de destination du bâti existant.

Sur cette base, l'étude précise qu'une mise en compatibilité du document d'urbanisme s'avère nécessaire. Celle-ci vise à instaurer un règlement de zone spécifique ULt et une orientation d'aménagement pour encadrer le projet.



Extrait nouveau plan de zonage - dossier de mise en compatibilité page 144

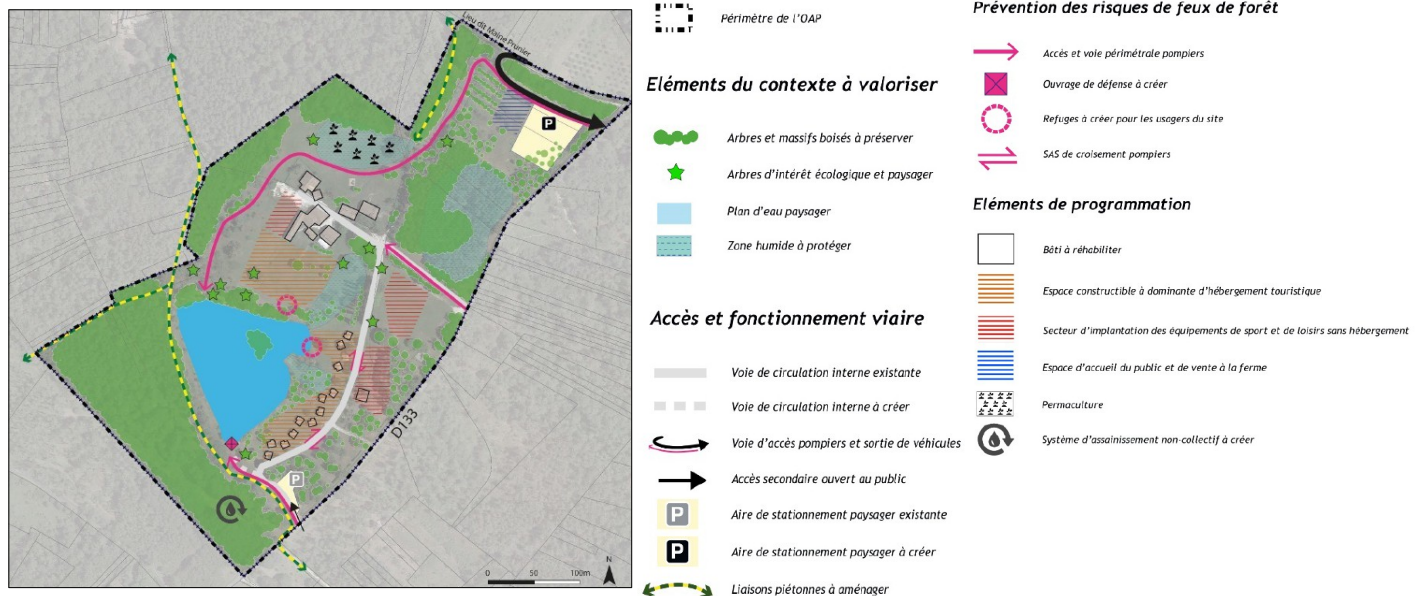
Ce nouveau plan de zonage prévoit ainsi une réduction de 7,2 ha de la zone UL existante (au nord, cf zonage PLU existant dans la partie relative à l'analyse de l'état initial) avec un reclassement en zone N. Il intègre à la zone ULt environ 1 000 m² de zone agricole, correspondant à l'emprise du chemin rural situé au nord du terrain.

Le règlement prévoit de conserver neuf bâtiments, qui font l'objet de prescriptions architecturales dans la perspective de travaux de réhabilitation ou d'extension. Il intègre la protection des arbres repérés en tant que sujets d'intérêt écologique et paysager qui font l'objet d'une réglementation particulière, dont l'interdiction d'abattage (douze arbres).

Le règlement prévoit la préservation d'une partie des zones humides recensées (critère pédologique). **Sur ce point, la MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées,**

comprenant les zones humides floristiques.

Le règlement écrit intègre les mesures du projet relatives au risque incendie couvrant la zone ULt localise, outre les accès pompiers et la piste périmétrale, des zones de refuge permettant de mettre en sécurité le public en cas d'incendie autour du site.

**Orientation d'aménagement – Notice page 150**

L'OAP reprend les principales dispositions du projet et localise les secteurs à vocation d'hébergement (en orange hachuré) et d'équipements sportifs (en rouge hachuré). Les enveloppes (en orange hachuré) localisent les zones destinées à l'hébergement, d'(12.000 m² au total). Ces enveloppes, plus larges que les surfaces constructibles, offre de la souplesse dans le choix de localisation des bâtiments.

L'emprise « équivalente » prise en compte dans l'étude d'impact du projet et dans l'analyse de ses incidences correspond à l'emprise des chalets (448 m²), des maisons « boulons » (405 m²) et des yourtes (193 m²), soit 1 046 m² au total.

Le règlement de la zone ULt fixe une emprise au sol maximale des constructions (existantes et futures) de 5%, supérieur à celui de la zone UL (2%). La MRAe relève que ce ratio permettrait une constructibilité de 8 250 m² en décalage notable avec les seuls besoins du projet.

La MRAe recommande de mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié, et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact.

De manière plus générale, la MRAe recommande de préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation de projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet et de son impact environnemental.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 54 et suivantes les raisons du choix du projet.

Le projet répond au souhait de la CALI de développer l'attractivité touristique du territoire. L'étude précise que diverses faiblesses rendaient complexe la pérennité du centre aéré existant sur le site (temps de trajet, patrimoine ancien, locaux dispersés). Une réorganisation des centres de loisirs a permis de créer des structures d'accueil pour les maternels et élémentaires sur les communes limitrophes et de compenser le changement de destination du Maine pommier.

L'étude présente les évolutions successives de projet prenant en compte les différents enjeux environnementaux mis en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. L'étude présente également des variantes d'implantation en justifiant le choix finalement retenu.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce dans le département de la Gironde. Le projet s'accompagne d'une procédure de mise en compatibilité du PLU communal afin de permettre sa réalisation.

Le présent avis est sollicité dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune portant à la fois sur les deux volets "projet" et "plan", en application des articles L122-14 et R122-27 du Code de l'environnement.

La procédure commune retenue permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté.

Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier.

L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 15 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Cédric GHESQUIERES