

---

## Le Hameau Vert

---

### Maine Pommier – Lagorce



Mémoire de réponse à l'avis de la MRAE  
en date du 20/10/2023

SOMMAIRE

I. PREAMBULE ..... 2

II. ANALYSE DE L'AUTORITE. ENVIRONNEMENTALE ..... 2

    II.1. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Etat initial du site du projet et de son environnement..... 2

    II.2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation..... 4

Date	Objet de la modification
30/01/2024	Mémoire de réponse à l’avis de la MRAE

Référence : 24732

## I. PREAMBULE

Le projet « Hameau vert » situé au hameau du Maine Pommier à Lagorce ~~a fait~~  
~~faire~~ l'objet d'une évaluation environnementale au titre des rubriques 39 et 44 de  
la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement,  
concernant respectivement les opérations d'aménagement et la création  
d'équipements sportifs.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLU, nécessaire pour la réalisation du  
projet, est également soumise à évaluation environnementale.

Les deux procédures ont fait l'objet d'une étude d'impact commune.

Dans ce cadre, la MRAe Nouvelle Aquitaine a été consultée afin de donner son avis  
sur la qualité de l'étude d'impact présentée, et sur la prise en compte de  
l'environnement par le projet et par l'évolution du PLU.

Le présent document a pour objectif de répondre point par point aux remarques  
et questions soulevées par la MRAe dans son avis n°2024APNA6 en date du 20  
octobre 2023

## II. ANALYSE DE L'AUTORITE. ENVIRONNEMENTALE

### II.1. Analyse de la qualité de l'étude d'impact – Etat initial du site du projet et de son environnement

#### Recommandation de la MRAE :

*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.*

...

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

Les investigations terrain ont bien été menées par l'écologue sur un cycle complet,  
du 30 mars 2022 au 24 janvier 2023 (voir tableau des interventions ci-dessous).  
Elles ont permis de réaliser l'inventaire faune-flore sur lequel se base le diagnostic  
écologique réalisé en 2023. Ces informations apparaissent dans le diagnostic  
écologique en annexe avec l'étude d'impact p20.

La synthèse des enjeux écologiques comprise dans l'étude d'impact prend donc  
bien en compte les périodes hivernales et printanières.

Dates		2022						
		Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre
		30		19	9	6		26
Conditions climatiques		Couvert 16°C-32°C Ciel couvert 28°C -20°C		Couvert 15°C-24°C	Couvert 16°C-34°C	Couvert 23°C -17°C		
Période ciblée		Journée Soirée		Journée	Journée			
Groupe étudié	Flore, habitats	X		X	X	X		
	Insectes			X	X	X		
	Amphibiens	X		X	X			
	Reptiles	X		X	X			
	Oiseaux	X		X	X			X
	Mammifères	X	X	X		X		
	Chiroptères		X			X		

Figure 1 : Date des interventions  
Source : Diagnostic écologique

Les investigations complémentaires menées entre juin et septembre 2023 ne concernant que la recherche de cistudes.

En effet, au regard de l’enjeu potentiel concernant cette espèce, il a été décidé que des relevés complémentaires étaient nécessaires, alors que la diagnostic écologique initial avait été livré. Ceux-ci ont permis de s’assurer que la cistude n’était pas présente sur le site.

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

### Milieu physique

#### Recommandation de la MRAE :

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

La capacité de l'ouvrage de traitement a été définie par le bureau d'étude Odace dans le cadre de l'étude de faisabilité pour la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, dont le rapport figure en annexe 8 de l'étude d'impact.

Cette étude concerne bien une opération d'activités diverses pouvant recevoir 572 personnes et comptant 27 employés. Soit un nombre d'équivalent habitants estimé à 147.1. Auquel ont été ajoutés 4.7 équivalents habitants correspondant à la ferme avec petit élevage.

Le détail des occupations, et la correspondances en équivalents habitants, sont repris sur le tableau ci-contre.

Au vu de l'ensemble de la programmation envisagée, l'ouvrage d'assainissement sera dimensionné pour 152 EH (Equivalent Habitant) soit 9.120 kg de DBO5 et 22 800L/j (22.8m³/j).

Cette installation a fait l'objet d'un avis favorable du SIEPA en date du 18/12/2023.

Figure 2 : Estimation de la charge de pollution  
Source : Etude ANC ODACE septembre 2023

Dénomination	Type	Employés	Effectif public	Ratio/EH	EH	Ratio/L	L	Ratio/DBO5	DBO5
Bâtiment 1a	Accueil - Consigne	4	/	0,5	2	75	300	30	120
Réception	Bureaux	5	/	0,5	2,5	75	375	30	150
Bâtiment 1b	Intendance – Laverie - Vestiaires	2	/	0,5	1	75	150	30	60
Locaux du personnel	2 Chambres de 2 Lits	/	8	0,5	4	75	600	30	240
Bâtiment 2	4 Chambres de 1 lit	/	8	1	8	150	1 200	60	480
Hébergements	3 Chambres de 1 lit	/	6	1	6	150	900	60	360
Bâtiment 3	Lieu de convivialité	/	18	0,05	0,9	7,5	135	3	54
Bâtiment 4a	Restaurant	/	29	0,25	7,25	37,5	1 088	15	435
Restaurant	Restaurant terrasse	6	/	0,5	3	75	450	30	180
Bâtiment 4b	Bar	/	52	0,25	13	37,5	1 950	15	780
	Bar	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
	Kid's club	2	/	0,5	1	75	150	30	60
Bâtiment 5		/	10	0,1	1	15	150	6	60
	Meeting room	/	30	0,1	3	15	450	6	180
	Salles d'activités	/	36	0,05	1,8	7,5	270	3	108
	Marché couvert	/	41	0,05	2,05	7,5	308	3	123
Bâtiment 6	Cuisine/Epicerie/ Guichet	2	/	0,5	1	75	150	30	60
Bâtiment 7 - Evénements	Salle de réception	/	80	0,1	8	15	1 200	6	480
	1 Maison de 3 lits	/	6	0,6	3,6	90	540	36	216
Maisons Boulons	2 Maisons de 2 lits	/	8	0,6	4,8	90	720	36	288
	4 Maisons de 1 Lit	/	8	0,6	4,8	90	720	36	288
	2 Yourtes de 1 Lit	/	4	0,6	2,4	90	360	36	144
Yourtes	1 Yourte réception	/	12	0,1	1,2	15	180	6	72
	1 Yourte réception	/	20	0,1	2	15	300	6	120
Logement Agriculteurs	Logement T3	2	/	1	2	150	300	60	120
Bâtiment d'accueil	Réception	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
	Piscine naturelle	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
		/	150	0,3	45	45	6 750	18	2 700
Zone d'activités	Terrain multisports	/	13	0,3	3,9	45	585	18	234
	Minigolf	/	20	0,3	6	45	900	18	360
	Terrain de Volley	/	13	0,3	3,9	45	585	18	234
	Bar	1	/	0,5	0,5	75	75	30	30
Total		27	572	/	147,1	/	22 066	/	8 826

Tableau 3 : Estimation de la charge de pollution

Concernant la ferme avec écurie, n'ayant pas de données précises sur les volumes générés et les fréquences de nettoyage, nous baserons nos calculs sur des hypothèses. Elles seront à adapter en fonction du projet. Pour dimensionner la filière, nous prendrons les hypothèses suivantes :

- Un volume moyen de 10 L/m² ;
- Surface à nettoyer de 70 m² (information fournie par Mr Guilcher) ;
- L'ensemble de la ferme sera nettoyé en une fois, le volume d'eau sera donc celui généré par l'ensemble du bâtiment ;
- 1 EH = 150 L/j.

Nous obtenons ainsi un volume de 700 L par nettoyage soit 4,7 EH pour la ferme.

## Milieu naturel

### Recommandation de la MRAE :

*La MRAe recommande de prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement [sur l'inventaire des milieux naturels] pour confirmer [que les incidences résiduelles du projet sont nulles à négligeables]*

*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*

Comme expliqué en page 2 du présent document, les relevés sur sites ont bien été réalisés sur un cycle annuel complet, les impacts bruts et résiduels détaillés dans l'étude d'impact prennent bien en considération l'ensemble de ce diagnostic.

Un plan de gestion du site du Maine Pommier sera effectivement élaboré, par l'écologue, avant le début des travaux. Il sera basé sur les enjeux et sensibilités mis en évidence par le diagnostic présenté dans l'étude d'impact ; Il reprendra les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues, et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants.

Le plan de gestion comportera notamment deux volets qui détailleront les modalités de réalisation de l'accompagnement écologique :

- des travaux (phasage, adaptation des travaux de réhabilitation pour le Rougequeue noir et pour les chiroptères, ...)
- de la phase d'exploitation (suivi, objectifs de gestion écologique)

Ces mesures seront scrupuleusement suivies par le gestionnaire du site, et pourront servir de base à des activités de sensibilisation auprès des futurs visiteurs.

## Milieu humain

### Recommandation de la MRAE :

*La MRAe recommande de préciser l'échéance de desserte de [la] navette [entre le site du Maine Pommier et la gare de Coutras]*

La mise en place d'une navette est en cours de discussion entre le futur aménageur du Hameau Vert et la Cali. Il s'agirait d'étendre l'offre de transport à la demande du réseau de proximité en zone rurale (Calibus), qui dessert déjà la commune de Lagorce mais pas le site du Maine Pommier.

A ce jour, l'échéance n'est pas encore fixée.

### Recommandation de la MRAE :

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

L'enjeu incendie feu forêt a été appréhendé suite aux divers échanges avec le SDIS, le service Risques de la préfecture de Gironde, la CALI et Monsieur le maire de Lagorce. Des dispositions allant au-delà de la réglementation actuellement applicable ont donc été convenues.

Cela a permis de fixer les meilleures conditions pour limiter le risque incendie, la propagation d'éventuels départ de feux et mettre en sécurité la vie des futurs occupants (principe de précaution). Les prescriptions du SDIS ont été appliquées permettant d'assurer les modalités d'équipements et d'aménagement pour l'intervention des services de secours.

Le projet et les prescriptions permettant de palier à l'enjeu feu forêt ont été validés de manière orale lors des diverses réunions. L'avis formel ne sera délivré que suite à l'instruction du permis de construire, qui est encore en cours. Cependant, les derniers échanges avec le SDIS, dans le cadre de l'instruction actuelle du permis de

construire, semblent confirmer que l'enjeu incendie feu forêt dans le cadre des mesures d'aménagement a bien été appréhendé.

Les dispositions/règles intégrées dans le PLU de Lagorce mis en compatibilité (en matière d'occupation des sols et d'organisation de l'urbanisation) ont également été construites avec les services de l'Etat, en anticipation des attentes en matière de prévention du risque de feux de forêt dans les documents d'urbanisme.

#### Document d'urbanisme

##### Recommandation de la MRAE :

*... la MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques, [dans les pièces du PLU mis en compatibilité]*

~~La CALI va réexaminer ce point et le cas échéant,~~ l'ensemble des zones humides inventoriées ~~pour~~ont être repérées par le PLU de Lagorce mis en compatibilité à la suite deà l'enquête publique.

##### Recommandation de la MRAE :

*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.*

~~La CALI va réexaminer les dispositions encadrant la constructibilité de la zone ULt.~~  
 Pour mémoire, la mise en compatibilité du PLU de Lagorce a conduit à une très forte réduction des droits à bâtir par rapport au PLU en vigueur (l'emprise au sol

et les surfaces en pleine terre n'étant pas réglementées dans le PLU en vigueur de Lagorce contrairement à l'affirmation de la MRAE qui mentionne qu'une emprise au sol maximale fixée à 2%). Actuellement, l'emprise au sol du bâti existant représente un peu de plus de 1% de la surface du terrain (le bâti couvre environ 2100 m<sup>2</sup> sur les 16,5 ha). ~~L'emprise au sol maximale autorisée par le règlement de la zone ULt pourrait donc être réduite le cas échéant, pour s'approcher davantage des caractéristiques du projet qui prévoit de construire un peu plus de 1000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces bâties.~~

Au delà de l'emprise au sol maximale, la mise en compatibilité a introduit une surface en pleine terre non imperméabilisée de 90% de la taille du terrain, ce qui permet de conserver la quasi-totalité des sols non artificialisés ou imperméabilisés, car de nombreux aménagements qui n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol, seraient susceptibles d'avoir des incidences sur les sols et les milieux. Le PLU de Lagorce mis en compatibilité est donc globalement beaucoup plus protecteur que le PLU en vigueur, et relativement bien adapté aux caractéristiques du projet.

##### Recommandation de la MRAE :

*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*

La vocation de la zone ULt est destinée à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture. Les articles 1<sup>er</sup> et 2 encadrent ces destinations. L'occupation de la zone par le logement est encadrée par la nécessité d'une présence permanente et directement liée aux activités de la zone ne dépassant pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les droits à construire dans la zone ULt sont par ailleurs contraints par l'existence sur environ 70 % de son périmètre de secteurs de prévention des risques de feux

de forêt où sont exclusivement autorisés les équipements sportifs et de loisirs sans hébergement ainsi que les aires de stationnement. Les zones humides sont également intégrées dans le document graphique du règlement et deux d'entre elles figurent dans la partie du zonage hors périmètre de prévention des risques feux de forêts.

Une orientation d'aménagement fixant les secteurs préférentiels d'implantation de constructions et installations n'offre en réalité pas d'autres alternatives dans la mesure où le service instructeur du droit des sols devra tenir compte des autres éléments de préservation des risques feux de forêts, élément bâtis d'intérêt patrimonial, des zones humides, des arbres d'intérêt écologique et paysagers cartographiés dans le document graphique du règlement.

Une exigence certaine de valorisation du patrimoine bâti est intégrée à la fois dans les documents graphique et écrit du règlement. Dans le précédent règlement, l'emprise au sol n'était pas réglementée. Sa limite a été fixée à 5 % de la surface du terrain d'assiette d'un projet.