



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PROJET
ASSOCIE DE LA SAS HAMEAU VERT (PERMIS DE CONSTRUIRE)
COMMUNE DE LAGORCE (33)**

Enquête publique conjointe

Du vendredi 08 mars 2024 au lundi 08 avril 2024

Procès-verbal des observations

1 – Préambule

Ce procès-verbal des observations contient, outre les interrogations personnelles du commissaire enquêteur, les observations qui lui ont été faites (à l'oral et par écrit) par les personnes intéressées par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, ainsi que du projet associé de la SAS Hameau vert, au cours de cette enquête publique conjointe.

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du code de l'environnement aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Lors d'une réunion, à l'issue de la dernière permanence, le 08 avril 2024, le dernier jour de l'enquête publique conjointe, le commissaire enquêteur a présenté les observations écrites et orales à M. le maire de la commune de Lagorce. Le procès-verbal des observations a été présenté et remis en main propre à M. Maufont (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la CALI le 12/04/2024.

2 – Organisation de l'enquête publique

2.1 – Arrêté et avis d'enquête publique

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI) en date du 20 février 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

2.2 - Les permanences en mairie

Lors de chacune des trois permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine différents afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

- Le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h ;
- Le lundi 18 mars 2024, de 14h à 16h ;
- Le lundi 08 avril 2024, de 14h à 16h.

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de visite durant ses trois permanences.

2.3 - Le dossier d'enquête publique

2.3.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe en version dématérialisée et a été consultable en version papier le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (32 jours).

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

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

20 février 2024

Conjointe pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce et le projet associé du Hameau Vert sur le site du Maine Pommier déclaré d'intérêt général

ATTENTION : NOUVELLES DATES D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-111 en date du 20 février 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et du permis de construire du Hameau Vert, qui se déroulera du 8 mars au 8 avril 2024 inclus, soit pendant une période de 32 jours consécutifs.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E 23000112 / 33 du 20 octobre 2023, a désigné Madame BAZALGETTE-MOIROU, Ingénieur géologue urbaniste, comme commissaire-enquêteur et Madame BOURLAND comme Commissaire-enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Lagorce, 11 lieu-dit Montgaud, 33230 LAGORCE, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit : Lundi au vendredi : 14h-18h ;
- au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, siège de l'enquête, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Les personnes intéressées pourront, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions sur les registres déposés à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, à l'attention de Madame le Commissaire-enquêteur, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr

Le public pourra formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse reprise ci-après : enquetespubliques@lacali.fr dans ce cas, noter en objet du courriel «> courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de LAGORCE et pour le permis de construire du Hameau Vert»

Un accès, gratuit, sera mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, 33 avenue de la gare 33870 VAYRES aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions à la mairie de LAGORCE aux jours et heures ci-après :

- Samedi 16 mars 2024 de 9h à 12h
- Lundi 18 mars 2024 de 14h à 16h
- Lundi 8 avril 2024 de 14h à 16h

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi que sur son site internet.

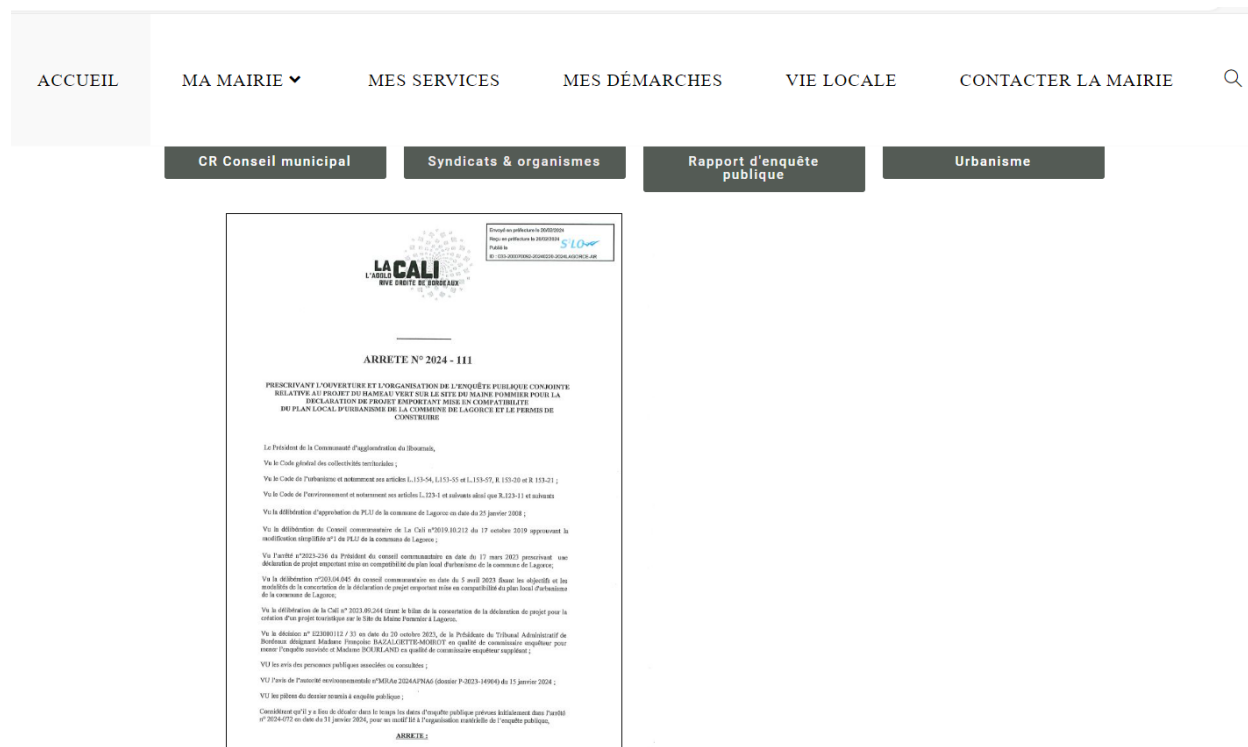
Au terme de l'enquête la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagorce, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération du Libournais.

[Télécharger le dossier](#)

Gestion des services

2.3.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête publique conjointe a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.



Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie de Lagorce et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouverts d'accueil au public de ceux-ci.

2.3.4 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
 - a. Arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
 - b. Arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique conjointe
 - c. Délibération fixant les modalités de la concertation pour la déclaration de projet
 - d. Bilan de la concertation
2. Avis PPA + MRAe
 - a. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
 - b. Avis MRAe
 - c. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
3. Sous-dossier de mien en compatibilité
 - a. Notice
 - b. Plan de zonage
 - c. Règlement écrit
 - d. Orientations d'aménagement
4. Sous-dossier PC
 - a. Permis de construire
 - b. Annexes PC (étude d'impact et résumé non technique EI)

2.4 - Publicité

2.4.1 – Mairies et la CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe ; à venir). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a été mis en ligne sur les **sites internet de la mairie et de la Cali** aux adresses suivantes : www.lagorce33.fr et www.lacali.fr. Les autres mairies membres de la Cali et dont le territoire est susceptible d'être affecté par ce projet d'hébergement touristique ont procédé au même affichage (Bayas, Les Peintures, Guîtres, Coutras et Chamadelle). Cet affichage a été constaté le 22/02/2024 et le 08/04/2024 par Mme Eve-Marie Béal, commissaire de justice à Libourne. La Cali tient à disposition l'ensemble de ces constats.

2.4.3 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique conjointe ainsi qu'en font foi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	22/02/2024 et 14/03/2024
Le Résistant	22/02/2024 et 14/03/2024

2.4.4 – Sur le territoire communal

La commune de Lagorce a procédé à un **affichage en périphérie de la zone d'implantation du projet** au niveau de deux points, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visible depuis la voie publique (constat par un commissaire de justice consultable au siège de la Cali). Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.

2.4.5 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de **l'application citoyenne PanneauPocket** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des événements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet situé au Maine Pommier sur leur commune.

2.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; **la procédure légale a été normalement suivie**. La mairie de Lagorce a également su mettre en place des **moyens complémentaires de publicité**.

2.5 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 06 mars 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe.

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'horaire de fermeture de la mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été déposée sur ce support.

3 – Les observations déposées sur le registre papier

3.1 – Registre à la mairie de Lagorce

Requérant	Observations
Mme Nathalie Multner	<ol style="list-style-type: none">1. Rappelle le contexte du site du Maine Pommier et son fonctionnement : site public, accueil des enfants des écoles et des collègues avoisinants, des habitants, des associations locales pour diverses activités et manifestations ;2. Puis, vente de ce site à un intérêt privé ;3. Rejets de divers projets portés par des associations locales ;4. Indique que ce site va être transformé en résidence hôtelière, porté par une société chinoise ;5. Met en opposition les objectifs de ce projet, qui se dit respectueux du site, de la biodiversité et d'un tourisme vert, et l'accueil de 590 personnes ;6. Indique que les enfants n'auront plus accès à cet espace naturel et qu'aucun centre de loisirs ne fonctionne actuellement permettant l'accueil des enfants ;7. Indique que le projet double la surface imperméabilisée ;8. Se questionne sur la protection effective du caractère remarquable des bâtiments : conservation des murs en torchis et du four à pain, utilisation de tuile canal pour les toitures et bardage en pin, quid du caractère de la grange ?9. Reste dubitative quant au volet agricole en relation avec la mise en place d'un casier automatique où les personnes pourront acheter des légumes ;10. En conclusion, elle s'oppose à ce projet qui est une dépossession du patrimoine local au profit d'une privatisation à destination de touristes aisés.

4 – Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Requérant	Observations
/	/

5 – Les observations orales

Aucune personne ne s'est déplacée lors des permanences d'enquête publique.

6 – Les observations envoyées par courrier

Aucune observation n'a été reçue par courrier.

7 – Les avis des Personnes Publiques Associées

Organisme	Avis
DDTM Gironde	Avis favorable sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce
Conseil Départemental Gironde	Avis favorable sur le dossier de déclaration de projet.
PETR du Grand Libournais	Avis favorable sur le projet et le respect du site. Formulation de plusieurs remarques sur la pièce écrite du règlement qui portent sur des termes à clarifier pour éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire et quelques suggestions.
Commune de Lagorce	Avis favorable sur le projet et la déclaration de projet.
Commission consultative départementale de la sécurité et d'accessibilité	Avis défavorable à la réalisation du projet en raison d'un projet non conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation.
CRD du Libournais – AVIS'AU	Avis favorable avec réserve pour la démolition d'un abri en bois au bout du bâtiment 5 en mauvais état et présentant un risque sécuritaire et pour la démolition de 4 chalets près du lac
SDEEG	Indique que l'unité foncière est desservie et déjà raccordée au réseau de distribution publique. Sans réponse du pétitionnaire au sujet d'une éventuelle augmentation de puissance, il est impossible de connaître les incidences du projet sur le réseau de distribution

	publique d'électricité dans le cas où le pétitionnaire demanderait une augmentation de la puissance souscrite afin de satisfaire d'éventuels nouveaux besoins
SIEPA du Nord-Libournais	<p>Avis favorable concernant la demande d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p> <p>Avis favorable pour l'ensemble du projet en ce qui concerne la desserte par les réseaux (pas de nécessité d'extension ou de renforcement).</p>
MRAe	<p>Dans la partie caractérisant l'état initial, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. D'approfondir les enjeux du site pour la période s'étalant d'octobre à mai (inventaires écologiques réalisés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2023) ; 2. De compléter la synthèse des enjeux écologiques par le résultat des analyses à mener pour caractériser les périodes hivernales et printanières. <p>Dans la partie impacts/mesures, elle recommande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De justifier la capacité de traitement des eaux usées en prenant en compte la capacité totale du site prévue soit 590 personnes et non sur la base de 152 EH ; 2. De prendre en considération les compléments sollicités dans l'analyse de l'état initial de l'environnement pour confirmer la conclusion de l'étude à des incidences résiduelles nulles à négligeables ; 3. De prévoir un plan de gestion du site : <ol style="list-style-type: none"> a. En cartographiant les zones sensibles mises en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ; b. En reprenant les différentes mesures de réduction et d'accompagnement proposées en phase exploitation ; c. En détaillant leurs modalités de réalisation et leurs indicateurs de suivi ; 4. De préciser l'échéance de la navette à mettre en place entre le Maine Pommier et la gare de Coutras ; 5. De confirmer que l'ensemble des dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie ; 6. De prendre en compte l'ensemble des zones humides recensées, comprenant les zones humides floristiques ; 7. De mieux encadrer les dispositions du document d'urbanisme modifié et de mettre en cohérence son règlement (notamment emprise au sol maximale) avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ; 8. De préciser la manière dont les dispositions figurant dans le dossier de mise en compatibilité sont de nature à garantir une réalisation du projet ne s'écartant pas significativement des caractéristiques du projet présenté et de son impact environnemental. <p>Synthèse des points principaux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La procédure commune retenue « projet » et « plan » permet une bonne compréhension de l'articulation de l'évolution du PLU et du projet. Des éléments d'analyse sont toutefois attendus afin de mieux justifier la cohérence de la mise en compatibilité avec les caractéristiques du projet, en particulier les droits à construire au regard des besoins du projet présenté ; 2. Le dossier montre la qualité de la démarche ERC engagée. L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence les principaux enjeux du site d'implantation, portant en particulier sur la présence d'habitats naturels et d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore, de zones humides et sur la

	<p>problématique du risque incendie dans un site qui s'inscrit au sein d'un massif forestier ;</p> <p>3. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent des observations portant sur l'état initial de l'environnement, qui nécessite des compléments d'inventaires et de prise en compte des milieux naturels, sur la justification du dimensionnement de l'assainissement des eaux usées, sur la gestion écologique du site reprenant les différentes mesures proposées en phase d'exploitation.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8 – Les observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur

Remarques et demandes :

1. Apporter des réponses aux questionnements de Mme Nathalie Multner ;
2. Expliquer comment le territoire s'organise en matière de ALSH puisque ce service n'est plus dispensé au Maine Pommier ;
3. Quelles dispositions seront mises en place dans les pièces du PLU pour répondre aux demandes de la MRAe :
 - Prise en compte de l'ensemble des zones humides recensées comprenant les zones floristiques ;
 - Encadrement des dispositions du document d'urbanisme modifié et mise en cohérence du règlement avec les caractéristiques du projet présenté dans l'étude d'impact ;
 - Définition des indicateurs de suivi ;
4. Fournir le tableau détaillé des interventions pour les sorties dédiées à la Cistude ;
5. Fournir une cartographie détaillée superposant les enjeux écologiques identifiés et le projet, permettant ainsi une appréhension claire et suffisante de la prise en compte de ces enjeux et d'apprécier pleinement la démarche ERC ;
6. Expliciter le choix du rayon de 5 m autour des « arbres d'intérêt écologique et paysager » ? Ce périmètre de protection est-il suffisant ? Quid de l'imperméabilisation ? Et des éventuelles constructions dans le périmètre du huppier ?
7. Expliciter le calcul détaillé de la quantité d'eau potable nécessaire à l'ensemble du projet (consommations domestiques, projet agricole, piscines, jeux d'eau pour les enfants, espace de relaxation, etc.) afin de s'assurer de la capacité de mise en œuvre de celui-ci ? Les usages en AEP seront-ils satisfaits avec le volume de la bache prévue sur le site ?
8. L'article ULT 11, et notamment le paragraphe visant « Les nouvelles constructions et installations », pourrait être trop permissif au regard de l'interprétation de «... doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager » et ne serait peut-être pas à même de garantir le caractère patrimonial de ce site (architecture propre au Pays de Gabaye). Pourriez-vous réinterroger la rédaction de cet article pour vous assurer qu'elle produira les effets escomptés ?
9. L'article ULT 13 indique, concernant les arbres d'intérêt écologique et paysager, « Leur abattage est interdit sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensé ». La compensation mériterait d'être précisée afin d'avoir une compensation qualitative. En outre, cet article précise que les places de stationnement « seront paysagées avec 1 arbre pour 4 places ». Peut-être qu'un renforcement de ce maillage permettrait d'assurer une meilleure prise en compte des espaces de nature déjà présents par une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur. La réalisation de stationnements équipés de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales serait une solution adaptée au contexte et au climat local pour favoriser des ambiances propices (environnementales et sociétales) dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
10. Veiller à ce que les haies paysagères, ainsi que les plantations de tout ordre, soient composés d'essences locales adaptées au milieu et au paysage, permettant des bénéfices partagés diversité biologique/milieu humain, et d'assurer un rôle esthétique ;

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal des observations à M. Maufront (responsable du service ADS et de la planification).

A Bordeaux, le 12 avril 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur

