



**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**

**Conclusions motivées et avis – Projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier (PC)**

---

## Conclusions motivées et avis concernant le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier

Cette enquête publique conjointe a concerné la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier porté par la SAS Hameau Vert et le projet lui-même (permis de construire). Dans ce document, les conclusions motivées et l'avis associé ne sont relatifs qu'au projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités. Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur et les moyens mis à disposition ont été très satisfaisants. La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. La coopération avec la commune de Lagorce et de la CALI a été satisfaisante.

Le dossier d'enquête publique est complet au regard des textes. C'est un dossier d'enquête très détaillé, fourni et complet du point de vue technique. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce mais également au titre du projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier. Ces évaluations environnementales, complétées par le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe, abordent les aspects environnementaux au sens large et de façon claire. Il en est de même pour les résumés non technique (évaluation des risques humain, physique, environnementaux et sanitaires). C'est notamment sur les incidences sanitaires et environnementales du projet et de la procédure de mise en compatibilité que porte l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête publique ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier.

### 1. Projet et objet de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe porte sur le présent projet soumis à évaluation environnementale au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme :

- Le projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier situé au nord-est du territoire de la commune de Lagorce (33) ; rubriques 39 (opérations d'aménagement) et 44 (équipements sportifs, culturels et de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Lagorce ; articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 mars 2023, le conseil communautaire a prescrit une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce afin d'y autoriser le projet.

**Le programme du projet prévoit des hébergements touristiques et des équipements sportifs et de loisirs.** Il intègre la réhabilitation des bâtiments existants (chalets en bois notamment), quelques hébergements supplémentaires (6 maisons en ossature bois près du lac et 4 yourtes), la création et réhabilitation d'équipements (espace détente pour la piscine, ferme pédagogique (3 000 m<sup>2</sup>), la réhabilitation des terrains sportifs, des yourtes pour conférence ou ateliers), la création d'un restaurant (environ 100 places), 2 bars extérieurs et l'aménagement des infrastructures (conservation du parking 9 places au sud pour les promeneurs, création d'un parking au nord (125 places) pour les visiteurs, pistes pompiers. Il a vocation à accueillir au maximum 570 personnes dont 27 personnes pour l'effectif du personnel. Les activités agricoles envisagées sont l'arboriculture, le maraîchage, la permaculture, l'agriculture et le petit élevage, essentiellement à des fins pédagogiques.

**Les terrains sont classés en zone UL dans le PLU** en vigueur de Lagorce (23,7 ha). La zone UL est réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein air et de tourisme. Le règlement de la zone ne permet toutefois pas la réalisation de l'ensemble des éléments de programme du projet d'agro-tourisme. Inscrit dans le PLU en vigueur approuvé en 2008, le site de Maine Pommier est identifié par le PADD du PLU de Lagorce comme un espace destiné aux activités de loisirs à maintenir. Cette orientation du PADD se traduit par le classement de Maine Pommier dans une zone urbaine spécialisée destinée aux activités de loisirs (zone UL) par le PLU en vigueur de Lagorce. La réglementation de la zone UL du PLU ne permet donc pas l'aménagement d'hébergements de tourisme, l'installation de commerces et de bureaux, ainsi que la création d'un bar et d'un restaurant. De plus, le site de Maine Pommier fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour ses qualités paysagères et patrimoniales, qui interdit tout changement de destination du bâti existant.

## **2. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté**

L'enquête s'est passée dans un bon climat et aucun incident n'est à déplorer. Par ailleurs, l'accueil par les services et représentants de la mairie, ainsi que de la CALI, a été de bonne qualité. Conformément à l'arrêté intercommunal de la CALI n°2024/111 du 20 février 2024, l'enquête s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024, donc pendant 32 jours.

Les permanences au nombre de trois ont eu lieu pendant les heures d'ouverture au public de la mairie, ainsi qu'un samedi afin de faciliter la participation du public à cette enquête publique. Elles se sont tenues à la mairie de Lagorce : le samedi 16 mars 2024, de 9h à 12h, le lundi 18 mars, de 14h à 16h et le lundi 8 avril, de 14h à 16h.

## **3. Bilan de l'enquête publique**

Aucune personne ne s'est présentée lors des permanences. Une seule observation a été déposée sur le registre en mairie de Lagorce. Aucune observation n'a été rédigée dans le registre dématérialisé. En outre, aucun courrier n'a été reçu à la mairie.

## **4. Cadre réglementaire**

L'enquête publique conjointe décrite, se situe dans le cadre juridique suivant :

- L'arrêté de prescription de la déclaration de projet en date du 17 mars 2023 ;
- La délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 05 avril 2023 ;
- La délibération tirant le bilan de la concertation pour la déclaration de projet sur le PLU de Lagorce en date du 20 septembre 2023 ;
- La décision de M. le Président du tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 20 octobre 2023, désignant Françoise Bazalgette-Moirot, en qualité de commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé ;
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 20 février 2024, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
  - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
  - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

## **5. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête**

La procédure conjointe retenue par le porteur de projet pour cette enquête publique, au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, permet une bonne compréhension par le public du projet d'aménagement et des modalités de son inscription sur le territoire de la commune de Lagorce. Cette procédure commune, comportant l'évolution du PLU en relation avec le programme d'aménagement, permet de s'assurer que les enjeux, les impacts et la démarche ERC associée à l'acceptabilité du projet, sont bien pris en compte dans le document de planification. La double soumission à évaluation environnementale du projet d'aménagement et de la déclaration de projet permet au public de comprendre comment ces dossiers s'articulent entre eux dans un objectif commun d'impacts environnementaux maîtrisés.

Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne compréhension du public des enjeux environnementaux et de leur prise en compte au travers de l'application de la démarche ERC. L'étude d'impact relative au projet d'aménagement intègre également l'étude d'impact relative à la déclaration de projet ce qui a permis au public d'avoir une vision globale. Il en est de même pour le résumé non technique.

### **Inconvénients**

Les inconvénients du projet sont très faibles. En matière d'occupation des sols, certes la surface imperméabilisée est plus importante qu'actuellement, mais le projet s'implante dans un hameau déjà constitué mais en désuétude. Les surfaces complémentaires les plus importantes sont le parking (3 884 m<sup>2</sup>) et la piste périmétrique (2 896 m<sup>2</sup>) pour la défense incendie. Le parking occupe une surface non négligeable mais il est cantonné au nord du site, permettant de garer des voitures qui ne circulent pas à l'intérieur du site. En outre, il est constitué d'un mélange terre/pierre qui m'imperméabilise pas complètement la surface et permet quand même aux eaux pluviales de s'infiltrer.

### **Avantages**

- Mise en œuvre de la politique de développement touristique intercommunal et communal
- Projet implanté dans un cadre d'intérêt paysager et architectural
- Lieu dédié à la nature et aux loisirs et à l'enseignement pédagogique
- Projet fondé sur le respect de la nature
- Réimplantation de l'agriculture sur le site et mise en place de circuits courts
- Impact positif attendu sur l'activité commerciale de Lagorce notamment
- Anticipation par la Cali d'une offre d'accueil plus étoffée pour les enfants, en réunissant les fratries et en diminuant les temps de transport (pas de rupture de service)
- Réhabilitation d'un hameau et de ses équipements, création de nouvelles constructions en bois et sur pilotis métallique et sauvegarde de ce patrimoine
- Prise en compte des enjeux avec des matériaux respectueux de l'environnement et bas carbone
- Création d'environ 25 emplois
- Offre à la population locale un service de proximité, mise à disposition d'un site architectural et paysager et d'activités propices à la détente
- Risque financier de l'opération sera supporté par le porteur de projet et non par la commune

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E24000112/33 en date du 20 octobre 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 08 mars au 08 avril 2024.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans les arrêtés qui l'ont ordonnée, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur le panneau d'affichage extérieur des mairies, ainsi que par voie électronique et par des moyens complémentaires ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie et de la CALI, et que le dossier d'enquête publique a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la commune de Lagorce, siège de l'enquête publique, ont été appréciés comme très satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec l'équipe du porteur de projet et le référent identifié à la CALI pour ce projet (M. Maufront), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que les dossiers proposés à d'enquête publique et tenus à la disposition du public ont permis une appréhension satisfaisante par le public ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, transmis en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT qu'une opposition faible de la part du public durant l'enquête publique a eu lieu sur le projet dans sa globalité;
- CONSIDERANT que cette enquête a été conjointe portant à la fois sur le volet projet et le volet plan ce qui a permis au public une bonne compréhension exhaustive des enjeux environnementaux et de la manière dont le projet en a tenu compte ;
- CONSIDERANT que les inventaires écologiques se sont déroulés suivant la réglementation (cycle annuel) et que la démarche ERC engagée a été aboutie ;
- CONSIDERANT que les arguments invoqués pour justifier le projet d'aménagement à l'endroit choisi et le motivations du caractère d'intérêt général du projet, intérêt général reconnu par les services de l'Etat ;
- CONSIDERANT les avis favorables des Personnes Publiques Associées (DDTM 33, Conseil Départemental 33, commune de Lagorce, PTER du Grand Libournais, CRD du Libournais, SIEPA du Nord-Libournais)

- CONSIDERANT que le projet a été repris suite à un avis défavorable de SDIS afin d'être conforme à l'article D122-12 du code de la construction et de l'habitation ;
- CONSIDERANT le bilan avantages / inconvénients de l'opération projetée et les avantages retirés supérieurs aux inconvénients ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité du projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier sur la commune de Lagorce.

Assorti de recommandations :

- Mettre à jour l'étude d'impact du projet
- Elaborer un plan de gestion avant le début des travaux, basé sur les enjeux et les sensibilités mis en évidence dans le diagnostic. Il devra reprendre les différentes mesures de réduction et d'accompagnement prévues et détaillera leurs modalités de réalisation et les indicateurs de suivi correspondants
- Définir un plan de suivi à long terme
- Prendre en compte les demandes de la MRAe

A Bordeaux, le 07 mai 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur

