



Note de synthèse

Objet : Explicatif – Projet de délibération du Conseil communautaire 21 mai 2024

URBANISME



Délibération approuvant la déclaration de projet sur le PLU de la commune de Lagorce

Par délibération du 23 septembre 2021, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du libournais a décidé d'approuver la vente du « Maine Pommier » au profit de M. Huang ou de toute personne morale (SAS Hameau Vert) qu'il pourra se substituer.

La commune de Lagorce dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 janvier 2008.

Ce document ne permet pas, dans sa version opposable jusqu'alors, la réalisation du projet porté par la SAS Hameau Vert pour la création d'un hameau touristique sur le site du Maine Pommier. Par conséquent, une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme de l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme a été engagée.

Ce projet aura pour objet d'améliorer :

- l'attractivité touristique de la zone : l'augmentation d'offres d'activités et d'hébergements prévue par le programme permettra un allongement de la durée des séjours auprès de la clientèle touristique qui avait ses habitudes essentiellement sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon ;
- l'activité économique du territoire de la Commune de Lagorce et plus largement de la CALI par la consommation de la clientèle touristique en dehors du projet Hameau Vert ;
- l'emploi par la création d'environ 25 emplois en période d'exploitation et jusqu'à 35 emplois en haute saison ;
- la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels du site du Maine Pommier

La mise en compatibilité du PLU de Lagorce avec le projet de création d'un hameau touristique a pour objet :

- la création d'un secteur ULt spécifique au projet
- la création d'une orientation d'aménagement
- l'écriture de nouvelles dispositions réglementaires ;

Le site de Maine Pommier fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme (L.153-19 et L.153-21 en version actuelle) qui empêche tout changement de destination.

Le règlement du PLU ne permet pas la réalisation de ce projet dans sa rédaction actuelle. Il a donc fallu adapter le règlement tant écrit que graphique du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

Conclusion de l'enquête publique et poursuite du projet :

L'enquête s'est déroulée du 8 mars 2024 au 8 avril 2024 inclus. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la Cali et à la mairie de Lagorce durant toute l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de création d'un hameau touristique sur la commune de Lagorce et un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagorce pour le réaliser.

Considérant que suite aux avis des personnes publiques associées/Avis des services qui ont été synthétisés dans le rapport d'enquête publique aux pages 38 à 40, il a été décidé de :

- ✓ Mettre à jour les cartographies du plan de zonage et de l'OAP pour intégrer l'ensemble des zones humides recensées dans le cadre des études réalisées ;
- ✓ Reformuler certains termes du règlement écrit pour plus de clarté de nature à éviter les difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols ainsi que des adaptations mineures du règlement graphique pour tenir compte des observations du PETR dans le cadre de l'examen conjoint .

Considérant que suite aux recommandations du commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées et avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce, il a été décidé de :

- ✓ Compléter le rapport de présentation avec des indicateurs de suivi pour assurer le suivi de l'occupation des sols sur le site ;
- ✓ Renforcer l'efficacité des mesures de protection du patrimoine naturel du site par une adaptation mineure de l'écriture des dispositions de l'article ULt 13.

Il s'agit maintenant d'approuver le dossier afin qu'il entre en vigueur.

Il est proposé au Conseil communautaire de valider la délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lagorce.