

**POLE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

**2018**



**REVISION GENERALE  
PLU de St SYLVESTRE  
Recueil avis des PPA**



**FUMEL**  
— VALLÉE DU LOT —

**FUMEL VALLÉE DU LOT**

Place Georges Escande 47502 FUMEL - Tél. : 05 53 40 46 70 - Fax : 05 53 71 35 16  
[www.cc-dufumelois.com](http://www.cc-dufumelois.com)

# **RECUEIL AVIS DES PPA**

## **REVISION GENERALE DU PLU DE SAINT SYLVESTRE SUR LOT**

### **SOMMAIRE**

- Avis de l'Etat
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Avis du Conseil Départemental de Lot-et-Garonne
- Avis du SCOT Cahors et Sud du Lot
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la commune d'Auradou
- Avis de la commune de Saint Amans du Pech
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Avis de la Commune de Penne d'Agenais



PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

Direction départementale des territoires  
Service urbanisme habitat  
Atelier d'urbanisme  
Affaire suivie par :  
Georges REIGNIER 05 53 69 33 20  
[georges.reignier@lot-et-garonne.gouv.fr](mailto:georges.reignier@lot-et-garonne.gouv.fr)

Agen, le 16 OCT. 2018

Monsieur le Président,

Par délibération du 28 juin 2018, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme révisé de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot et a tiré le bilan de la concertation, conformément aux dispositions des articles L.153-14 et L.103-6 du code de l'urbanisme.

La procédure a demandé un investissement important de la part des élus de Saint-Sylvestre-sur-lot et des techniciens de la communauté de communes, notamment pour prendre en compte le projet "Stelsia", très structurant pour le territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-14 susvisé, je vous invite à trouver, ci-après, les observations que le projet arrêté de PLU appelle de ma part.

Le législateur a confié à l'État le rôle particulier de veiller au respect des principes définis à l'article fondateur du code l'urbanisme, l'article L101-2. C'est donc dans cette logique que j'ai bâti mes analyses et que je vous transmets mes observations.

J'ai pris l'initiative de vous proposer dans cette note un certain nombre de recommandations. Elles ont pour but d'améliorer le projet. J'ai dû néanmoins émettre quelques réserves qu'il conviendra de lever avant d'approuver le PLU. Il m'a fallu également proposer un avis défavorable sur certains choix du document concernant plus particulièrement le zonage ou le règlement écrit. Enfin, des compléments seront nécessaires dans certaines thématiques. Ils sont développés dans la note d'observations ci-jointe.

Je vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Hélène GUARDOT

Monsieur Didier CAMINADE  
Président de la Communauté  
de Communes Fumel - Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
47500 FUMEL



PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

## NOTE D'OBSERVATIONS

### I – Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme et des orientations des documents d'ordre supérieur

## **1 – La maîtrise du développement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la mixité sociale et la prévision de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat :**

Le code de l'urbanisme pose le principe selon lequel les collectivités publiques « harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace », afin d'assurer « le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux » ainsi que « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat [...]».

### ➤ **Le projet démographique et les objectifs de production de logements :**

Le PADD, parmi ses objectifs, énonce le maintien d'un « *dynamisme démographique de la commune en renforçant le centre-ville et en luttant contre l'étalement urbain* ».

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot comptait 2296 habitants en 2013. Le taux de croissance annuelle de la population constaté au cours de la période 1999/2013 était de 0,78 %.

Le scénario de croissance démographique validé pour la durée du PLU révisé (2018-2030) reproduit cette tendance en retenant un taux annuel de 0,7 %. La population communale s'établirait alors à 2600 personnes. Cette hypothèse de développement peut paraître réaliste dans la mesure où d'une part, la commune peut bénéficier du desserrement des ménages de la partie orientale de l'aire de l'agglomération villeneuvoise, et, où, d'autre part, elle pourrait voir arriver sur son territoire une population d'actifs induite par le développement (aujourd'hui à l'état potentiel) des activités touristiques et tertiaires du projet porté par le groupe GIFI.

Toutefois, cette hypothèse de croissance pourrait être jugée trop ambitieuse dans la mesure où le scénario choisi ne semble pas s'inscrire dans le cadre d'une réflexion intercommunale. En effet, la commune voisine de Penne-d'Agenais, qui a approuvé la révision de son PLU le 22 juin 2017, a prévu d'ouvrir 21 ha à l'urbanisation. Son territoire présente, de surcroît, un parc de logements vacants non négligeable (168 unités en 2012) qu'il importe de reconquérir. Il est donc légitime de s'interroger sur le risque de concurrence, préjudiciable au deux communes, d'une offre foncière trop importante sur le territoire de Saint-Sylvestre-sur-Lot, de nature à fragiliser les centres anciens de ces deux communes. Le PADD indique notamment que « *la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot devra s'inscrire au sein de Fumel Vallée du Lot en maîtrisant les évolutions démographiques [...]* ».

### ➤ **L'approche quantitative : l'enveloppe foncière dédiée à la satisfaction des besoins en logements :**

En ce qui concerne le seul secteur de l'habitat et des activités compatibles avec celui-ci, la consommation foncière cumulée au cours de la période 2004-2015 serait de l'ordre de 26 ha. La consommation moyenne par logement produit était d'environ 2500 m<sup>2</sup> (y compris les voiries et réseaux divers – VRD).

Pour la période de programmation du PLU, soit 12 ans jusqu'à 2030 selon le rapport de présentation (page 75), le PADD fixe un objectif de 14 logements par an pour répondre aux besoins évalués. Cet objectif nécessiterait de mobiliser soit 1,4 ha par an (page 76 du rapport de présentation), sur la base d'une consommation foncière moyenne par unité de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> (y compris les VRD), soit 1,61 ha par an (page 91 du rapport de présentation). La réduction de la consommation foncière consacrée à l'habitat serait donc notable au regard des tendances passées (2,34 ha par an). L'effort initial de la commune mérite d'être ici souligné. La différence toutefois entre les deux chiffres (1,4 ha ou 1,6 ha) devra être clarifiée.

Par ailleurs, le projet de PLU, au titre des besoins en logements, ne mentionne pas les besoins qui seront induits, au cours de la période, par le desserrement des ménages, alors même que le scénario prospectif table sur une réduction du taux d'occupation des résidences principales, de 2,1 en 2013 à 2 personnes en 2030. Cet oubli pourrait être de nature à fausser le chiffrage -et la justification- des besoins fonciers pour l'habitat. Un complément mériterait d'être apporté, dans le cadre du rapport de présentation.

Afin d'affiner l'évaluation des besoins fonciers pour l'habitat et conformément à la loi ALUR du 27 mars 2014, le rapport de présentation comporte une étude de densification et de mutation des espaces bâtis. Cette étude est sérieuse et précise. Une capacité brute est ainsi calculée : elle s'élève à 39,76 ha. Elle comprend notamment le potentiel mobilisable en divisions parcellaires – et compte tenu d'un coefficient de blocage foncier – qui s'élève à 2,3 ha. À cette capacité brute totale sont appliqués ensuite des coefficients de rétention foncière afin d'aboutir à une capacité nette de 23,6 ha. Ce potentiel foncier permettrait ainsi de répondre aux besoins en logements pour une période de 14,7 ans (page 93 du rapport de présentation).

Cette évaluation appelle de ma part plusieurs remarques.

Tout d'abord, certains espaces de superficie importante classés en zone 1AU comme à "Galiane", "Mariniesse" ou encore "Bioule" ne peuvent être véritablement qualifiés de "*terrains libres interstitiels ou dents creuses*". Quand bien même ces espaces seraient pour certains d'entre eux entourés de constructions, il s'agit bien actuellement d'espaces naturels ou agricoles (milieux ouverts, prairies...) donc à considérer comme des extensions urbaines. Par ailleurs, le taux de rétention foncière appliqué à ces secteurs, 40 %, est largement sur-estimé. Un taux de rétention de 15 % serait plus raisonnable et cohérent par ailleurs avec ce qui est évalué dans les communes péri-urbaines du Villeneuvois. La commune avait de surcroît créé une ZAC sur une partie de ces zones, démontrant par là-même qu'elle savait utiliser les bons outils d'aménagement permettant de résoudre les obstacles inhérents à la rétention foncière.

Aussi la capacité nette pour répondre aux besoins en logements en appliquant un taux de 15 % s'élève-t-elle plutôt à 29-30 ha dans le projet de PLU arrêté.

A cela s'ajoute un biais dans la durée de programmation du PLU. Le calcul final s'appuie sur une durée de 14,7 ans, en contradiction avec ce qui est inscrit au départ dans le rapport de présentation (12 ans). Les besoins fonciers devraient donc être aux alentours de 19 ha (1,61 ha/an x 12 ans).

**Force est de constater par conséquent un écart significatif (10 ha) entre d'une part l'enveloppe foncière nécessaire pour répondre aux besoins en matière d'habitat et la réalité des ouvertures proposées à l'urbanisation par le PLU.**

La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est, elle aussi, calculée sur une durée de 14,7 ans. Ramenée à une durée de 12 ans, elle s'élèverait à 1,8 ha par an, soit une diminution de 23 % et non de 38 % comme le stipule le rapport de présentation (page 93).

Le projet de PLU réserve ainsi à l'habitat et aux activités liées, une enveloppe de 15 ha environ (12,5 ha en zone AU1, pris sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et 2,8 ha en densification des zones UB et UC).

Il convient, toutefois, d'observer qu'il réserve 13,6 ha à l'habitat, dans le cadre de deux zones 2AU (zones d'urbanisation future fermées de Minjou et de La Luette) qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Dès lors, l'enveloppe foncière dévolue à l'habitat et aux activités associées (12,5 ha + 13,6 ha), par le projet de PLU révisé paraît identique à la consommation observée au cours de la période 2004-2015, alors que le PADD affiche un objectif de modération de la consommation de 30 %.

À ces deux zones AU2, il est encore possible d'ajouter le potentiel de la zone AU2 de la Las Cassenades, d'une superficie de 5 ha, environ, laquelle ne bénéficie pas d'une OAP.

Ainsi, nonobstant la réduction de la consommation foncière par unité de logement produite (de l'ordre de 32 %), l'enveloppe foncière prévue à l'urbanisation est largement supérieure aux besoins et la consommation globale des espaces naturels et agricoles qui en découle demeure par conséquent trop importante. Cette évolution va à l'encontre du principe posé par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (utilisation économe des espaces naturels, préservations des espaces affectés aux activités agricoles et forestières) et des objectifs assignés au PLU par les articles L151-4 (le rapport de présentation « *justifie les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris* » dans le PADD) et L151-5 (le PADD « *fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* »).

L'objectif de modération de la consommation foncière affiché par le PADD pour l'habitat, implique de réduire de 30 % la consommation passée. Afin de tendre vers cet objectif, les zones 2AU périphériques que sont les zones de Las Cassenades et de Minjou-Bas ouest devraient être retirées. Ces zones, excentrées, n'ont pas le caractère d'espaces inclus dans le tissu urbain.

La rationalisation de la consommation foncière pourrait être renforcée par un échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme relatif aux orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de répondre aux objectifs de densification et de production de formes d'habitat économies en espaces et en déplacement fixés par le PADD, le projet de PLU prévoit des outils de mise en œuvre spécifiques contenus dans les orientations d'aménagement et de programmation d'habitat, lesquelles proposent des objectifs de densité minimale appliqués à la plupart des zones AU1 et AU2.

Au-delà de son caractère opportun pour le développement cohérent et économe en espace de la commune, cet outil appelle plusieurs remarques :

– en l'état actuel du droit, ces densités minimales doivent être justifiées par la proximité des zones désignées avec des arrêts de transports collectifs existants ou programmés, comme le prévoit l'article L151-26 du code de l'urbanisme. Le PADD, notamment dans son orientation 3 - A intègre bien cet objectif ;

– l'article précité du code de l'urbanisme qui autorise ces densités minimales précise que c'est le règlement qui peut les imposer. Le projet de PLU n'a inscrit ces obligations que dans l'OAP. Dans le but de renforcer la sécurité juridique de la prescription et dans l'attente des mesures de la future loi ELAN relatives aux objectifs de densification dans les OAP, il serait nécessaire de les faire figurer également dans le règlement. Des objectifs exprimés sous forme de "fourchette" haute et basse pourraient en outre mieux correspondre à la notion de compatibilité inhérentes aux OAP.

Le taux de vacance (6,1 % en 2015) est effectivement inférieur à la moyenne départementale (11,1 %). Il est, cependant, à noter que le nombre de logements vacants à Saint-Sylvestre-sur-Lot est en augmentation : il est passé de 54 unités en 2013 à 74 en 2015 (source INSEE).

La remise sur le marché de logements vacants devrait donc faire partie des objectifs du PLU, afin de contribuer, notamment, à compléter l'offre locative sociale par le conventionnement du parc privé.

## ➤ L'approche qualitative : la maîtrise du développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se propose de « permettre un développement urbain renforcé dans le secteur de centralité et maîtrisé dans les quartiers » (Orientation n°1 – objectif B).

Cet objectif se décline en trois axes

- le développement de l'habitat urbain dense dans le secteur de centralité
- le développement de l'habitat de moyenne et plus faible densité
- la maîtrise et le contrôle des divisions foncières de parcelles.

Le PADD évoque, à propos du premier de ces trois axes, « une vision ambitieuse et renouvelée du projet de centralité de Saint-Sylvestre-sur-Lot ». Il poursuit en affirmant que « ce projet vise à mettre en valeur les espaces stratégiques de centralité ». En ce qui concerne plus particulièrement « les îlots du secteur de la Mairie », il aurait été souhaitable que le projet de PLU révisé les identifie clairement : s'agit-il de la zone UA, ou d'une partie seulement ? Mais, surtout, la lecture du document ne permet pas de savoir quelle est la traduction réglementaire de l'ambition affichée sur ces « espaces stratégiques de centralité » : on attendrait, par exemple, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet de PLU se propose de « maintenir le dynamisme démographique de la commune en renforçant le centre-ville et en luttant contre l'étalement urbain » (Orientation 1 – objectif A).

À cette fin, le PADD (objectif B) distingue, en termes de densité, deux types de secteurs :

- un secteur dit « de centralité » qui – outre sa proximité avec le cœur historique du bourg – aurait vocation à recevoir une urbanisation mixte (habitat, commerces et services) « intense », il s'agit « des îlots du secteur de la mairie » et de la zone AU1 de Galiane,
- des secteurs de moindre densité (moyenne à faible) à caractère périurbain, soit les autres zones AU1 et les zones AU2.

Cela étant, il convient d'observer que le secteur de Galiane présente, en dépit de sa qualification de zone à l'urbanisation “intense”, une densité (minimale) de 10 logements à l'hectare, qui n'est donc pas supérieure à l'objectif de densité des zones qualifiées de “périphériques”.

Les OAP d'habitat, qui sont de bonne facture, déclinent des principes d'intégration et d'organisation propres à l'ensemble des zones à urbaniser : intégration dans le contexte urbain, prise en compte, lors de l'aménagement, des caractéristiques physiques et paysagères de la zone, prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques locaux...

De manière plus opérationnelle, elles traitent, notamment, des caractéristiques des voiries de desserte interne, des liaisons douces avec les quartiers environnants, de la gestion des eaux pluviales ou des espaces verts de proximité à créer ou à conserver.

Elles imposent le recours, pour leur urbanisation, à une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté), laquelle est, a priori, garante d'une utilisation rationnelle de l'espace.

Le règlement paraît adapté, notamment concernant les règles d'implantation et de hauteur des constructions. Le rapport de présentation les justifie et souligne leur cohérence notamment pour les zones 1AU et la volonté de « ne pas faire obstacle à des opérations plus denses ». À ce titre, il aurait été judicieux d'autoriser les implantations des constructions en

alignement des voies communales et emprises publiques dans les zones 1AU, notamment celles qui sont contigües à la zone Ua, afin de répondre à cet objectif de favoriser la densification.

**Synthèse :**

Le projet de PLU révisé est fondé sur une hypothèse de développement démographique ambitieuse qui ne tient pas suffisamment compte du contexte intercommunal. L'enveloppe foncière proposée à l'urbanisation par le PLU est par ailleurs supérieure aux besoins réels de la commune. Sans pour autant remettre fondamentalement en compte le parti d'aménagement du territoire communal, il paraît nécessaire de réduire la capacité d'accueil de populations nouvelles. Il existe une contradiction entre l'objectif de modération de la consommation foncière affirmé par le PADD et assigné au document d'urbanisme par le législateur d'une part, et la réalité de l'ouverture à l'urbanisation prévue par le projet de PLU révisé d'autre part. Il conviendra d'opérer une réelle prise en compte des objectifs légaux de réduction de la consommation foncière, et pour cela, réduire fortement, ainsi que cela a été dit plus haut, les zones d'urbanisation future par la suppression de certaines zones 2AU.

J'émetts par conséquent un avis défavorable sur le classement des zones 2AU périphériques de Las Cassenades et de Minjou-Bas. Les secteurs devront être classés en A ou N.

**Recommandations :**

- La réflexion ne semble pas avoir inclue le phénomène du desserrement des ménages dans l'évaluation des besoins en logements et en capacités foncières.
- Les orientations d'aménagement et de programmation pourraient utilement comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Le PADD -aussi bien dans son préambule que dans l'énoncé de l'orientation 1- évoque une volonté de restructuration du secteur aggloméré du bourg ou, encore, une mise en valeur « *des espaces stratégiques de centralité* ». La lecture du projet ne permet pas d'apprendre quelle est la traduction réglementaire de cette volonté communale. Une action de renouvellement urbain peut, notamment, se traduire dans une OAP.
- Les densités minimales d'occupation des sols en zones AU devraient être inscrites dans le règlement du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme.
- Le PLU devrait s'attacher à la réduction du parc vacant de logements, dont les effectifs ont connu une sensible augmentation de 2013 à 2015.
- l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques pourrait être autorisée dans les zones 1AU.

## **2 – L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières :**

### **➤ les espaces et les activités agricoles**

Le code de l'urbanisme prescrit au plan local d'urbanisme de créer les conditions nécessaires à « *la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières* ».

Le PADD se propose de « *lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie* » (orientation 1, objectif A).

Il prévoit également de « *préserver les grandes entités agricoles et la cohérence des exploitations jusqu'aux franges de l'urbanisation* » et, pour ce faire, de « *proscrire toute dispersion de l'habitat [...] et de limiter la constructibilité des espaces agricoles aux seuls bâtiments nécessaires à l'exploitation* » (orientation 4 – objectif A).

Afin de préserver la pérennité des activités agricoles, le PLU prévoit :

- de privilégier l'urbanisation en continuité des espaces déjà construits,
- de travailler, à travers les OAP, les espaces de contact entre zones à urbaniser et zones agricoles,
- d'autoriser les constructions et installations nécessaires à une valorisation des productions de l'exploitation,
- d'admettre les aménagements et les installations nécessaires aux activités permettant une diversification des revenus de l'exploitation.

Le projet de PLU a effectivement concentré le développement de l'urbanisation dans la partie sud de la commune, en continuité directe du centre-ville actuel. Les parcelles constructibles résiduelles en dehors de cette enveloppe principale sont très limitées.

Le règlement autorise bien les constructions et installations nécessaire à une activité qui constitue le prolongement de l'acte de production agricole.

Dans les pièces graphiques, les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle, ont bien été identifiés. Ceci permet de respecter les bases légales de cette possibilité qui leur est offerte dans le règlement écrit. Le rapport de présentation expose les critères de sélection qui ont motivé la désignation des bâtiments. Parmi ces critères figurent toujours l'intérêt architectural ou patrimonial qui n'est plus une condition obligatoire depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, mais qui demeure toutefois judicieux dans le contexte lot-et-garonnais où les bâtiments agricoles sont très nombreux.

Il aurait été judicieux que les travaux et aménagements sur ces bâtiments lors d'un changement de destination soient encadrés par quelques règles permettant d'assurer le maintien de la qualité architecturale qui a justifié leur repérage. Une partie des règles prévues pour les éléments du "petit patrimoine" pourrait par conséquent être ajoutée.

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMAP (Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche) du 27 juillet 2010, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été sollicité. Son avis devra être pris en compte et joint au dossier d'enquête publique.

Je vous informe par ailleurs que cette commission a élaboré une doctrine départementale relative aux règles particulières applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles. Il est par conséquent recommandé d'adapter votre

règlement à cette doctrine que je joins au présent avis. À ce titre, la règle d'implantation des annexes méritera d'être revue :

- distance maximum de 20 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée ; les piscines peuvent ne pas être concernées par cette règle.
- possibilité de dérogation pour des raisons techniques ou topographiques
- possibilité d'aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (abris pour chevaux, chenils...)
- les droits associés aux extensions et annexes doivent être pris en compte à partir de la date d'approbation du PLU

#### ➤ Les espaces forestiers et les activités forestières

Le taux de boisement de la commune est de 14 %. Les ripisylves des principaux cours d'eau ont été classées en espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer. Il convient d'observer, à propos du ruisseau de Saint-Aignan, que l'amont n'est pas boisé à partir de la parcelle n° 28. Les zones boisées et pentues de la ZNIEFF dite « des Pechs de Rouet, Trentels, Cadres et Moutie » située au nord-ouest de la commune sont classées EBC. En dehors de la ZNIEFF, quelques secteurs pentus sont ponctuellement proposés en EBC.

Par ailleurs, le classement en EBC des parcelles n° 27 et 70, au lieu dit « Jouanatou », ne s'impose pas dans la mesure où ces parcelles sont rattachées à un massif boisé de plus de 4 ha, dont la gestion relève du code forestier.

Enfin, le boisement de la parcelle n° 33, d'une surface comprise entre 0,5 et 4 ha, au lieu-dit « La Vignasse », pourrait faire l'objet d'un classement en EBC.

#### Synthèse :

Le PLUI a, d'une façon globale, bien pris en compte les enjeux de l'économie agricole locale. Les professionnels disposeront de règles adaptées à la diversification de leur activité.

En vue d'améliorer le projet de PLU, je vous recommande les points suivants :

- encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles repérés par des règles architecturales
- adapter les règles de gestion des extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle à la doctrine départementale validée par la CDPENAF
- adapter à la marge les classements en EBC tel qu'indiqués ci-dessus

\*\*\*

### **3 – La protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer « [...] la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques [...] ».

Les zones agricoles et naturelles du document d'urbanisme révisé représentent environ 84 % de la superficie totale de la commune (respectivement 67 % et 17 %). Leur intérêt en termes d'accueil et de préservation de la biodiversité est très inégal. La trame verte (prairies, haies, boisements divers) et bleue (cours d'eau, plans d'eau, zones humides) présente une relative continuité nord-ouest/sud-est, en particulier grâce à certains affluents mineurs du Lot, mais cette continuité n'existe pas, ou peu, dans un sens perpendiculaire à celui précédemment décrit. Il n'y a donc pas de maillage.

La préservation des continuités écologiques a été abordée par le PADD qui fixe les objectifs suivants (orientation 5 – environnement, protection des espaces et continuités écologiques)

- *préserver les réservoirs de biodiversité du territoire,*
- *maintenir et renforcer les continuités écologiques,*
- *intégrer les espaces favorables à la biodiversité au sein des zones urbaines et d'urbanisation future.*

Les espaces ouverts à l'urbanisation par le projet de PLU révisé se situent en continuité des espaces bâtis et à l'écart des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés, lesquels font l'objet d'un classement en zone naturelle N et/ou d'un classement en EBC (ZNIEFF des pechs de Rouet, boisements, ripisylves du Lot et de ses affluents, des ruisseaux de Saint-Aignan, de Cap de Port, de Las Parets et de Las Carral). Les espaces boisés classés couvrent 252 ha.

Les OAP de certaines zones d'urbanisation future à vocation d'habitat intègrent le principe d'espaces collectifs de proximité traités en espaces verts (Galiane, Mariniesse, Pont de Minjou). C'est aussi le cas des zones AUs des pôles Stelsia.

Le règlement du PLU impose un minimum d'espaces verts de pleine terre, dont le pourcentage varie de 15 % à 30 % selon la zone. Il prévoit que les constructions seront implantées à 10 mètres, au minimum, des berges des cours d'eau et à 5 mètres, au moins, des talus des fossés existants.

Afin de concourir au maintien des continuités écologiques, le règlement prévoit que les éléments végétaux isolés, et les ensembles végétaux (bosquets, haies) seront conservés dans le cadre de projets d'aménagement ou de construction. Les éléments supprimés en raison de leur mauvais état seront remplacés.

Le projet de zonage classe en zone agricole des parcelles boisées isolées ou encore des parcelles en friche sur lesquelles un phénomène de reboisement spontané est en cours. Un classement en zone naturelle correspond davantage à la réalité de l'occupation du sol. Ces parcelles sont identifiées sur la copie du règlement graphique ci-jointe.

#### **Synthèse :**

Les espaces naturels à enjeux écologiques qui constituent la trame verte et bleue sont protégés de façon satisfaisante par le PLU. Afin de renforcer les réservoirs de biodiversité, il est néanmoins recommandé de classer en zone naturelle N, voire en EBC, les secteurs identifiés sur le plan ci-joint.

#### **4 – la protection des sites, des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains, la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité des entrées de villes :**

Le plan local d'urbanisme doit veiller à « *la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel [...] la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville* ».

##### **➤ la protection des sites et des paysages**

Le projet d'aménagement et de développement durables comporte une orientation 4 « *Paysage, patrimoine, sport et loisirs, tourisme* » au sein de laquelle il est possible d'identifier un certain nombre d'actions relatives à cette thématique :

- valoriser et préserver les atouts paysagers du Lot,
- préserver les spécificités naturelles et culturelles des entités paysagères et maintenir la diversité des motifs paysagers,
- protéger les espaces boisés et les structures végétales identitaires,
- encourager la création d'espaces tampons et de filtres paysagers autour des opérations urbaines ou des infrastructures,
- adapter l'implantation des constructions - y compris agricoles,
- préconiser l'usage d'essences et d'espèces végétales locales,
- identifier et valoriser les routes balcons ou offrant de larges panoramas sur la plaine,
- préserver les perspectives et les ouvertures sur le Lot,
- assurer la visibilité et le dégagement des abords des éléments de patrimoine ou des silhouettes remarquables.

Afin de préserver les abords du Lot, les zones à urbaniser AU les plus proches de la rivière, sont maintenues à distance par la création d'une zone naturelle N. Toutefois, l'espace agricole qui sépare le futur site d'activités 1AUx d'Escoute du Lot gagnerait à être élargi, ne serait-ce que pour assurer la pérennité des activités agricoles et de bonnes conditions d'exploitation.

Le classement en espaces boisés classés (EBC) des ripisylves du Lot et de ses principaux affluents ainsi que des boisements marquants contribue à sauvegarder les structures végétales en place sur le territoire communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient ponctuellement des espaces tampons à la périphérie des zones d'urbanisation future. On regrettera, toutefois, que les zones AU à vocation d'habitat de Minjou-Bas Ouest et de Pont de Minjou, qui sont pourtant au contact de zones naturelles, ne se soient pas vu appliquer ce principe. Le même reproche peut être fait à l'encontre de la future zone d'activités 1AUx de Minjou-Haut pour laquelle aucun filtre paysager n'est prévu au contact des zones agricoles, en limite nord de la zone.

Le rapport de présentation (page 66) indique que le territoire communal est parsemé d'éléments bâtis vernaculaires de qualité qu'il convient de mettre en valeur et de protéger. Cet impératif de protection peut s'étendre au grand paysage. En effet, certains éléments bâtis viennent s'inscrire dans un paysage remarquable, indissociable de l'édifice et qui participe à sa mise en valeur. Le projet de PLU révisé n'assure pas suffisamment « *la visibilité et le dégagement des abords des éléments de patrimoine ou des silhouettes remarquables* » que sont, par exemple, le moulin et le château de Rigoulières, l'église de Saint-Marcel, ou encore, le hameau de Saint-Aignan.

Afin de préserver le paysage, indissociable de l'édifice ou du site bâti et qui participe à sa mise en valeur, de toute urbanisation, (y compris les bâtiments agricoles), le recours à l'article L.151-19 qui permet d'identifier des secteurs à protéger, paraît pertinent. Il serait donc souhaitable de créer autour des trois sites énoncés ci-dessous des secteurs paysagers à protéger et à mettre en valeur.

Enfin, « *Les dispositions d'adaptation (des constructions) à la topographie naturelle* » du règlement écrit spécifiées pour les zones A et N, devraient être étendues à l'ensemble des zones du PLU.

### ➤ La protection du patrimoine et des ensemble urbains

Le paysage bâti fait l'objet d'une analyse dans le rapport de présentation (pages 50 à 58). On peut regretter que les spécificités architecturales et végétales n'aient pas fait l'objet d'un développement plus ample. Le patrimoine agricole (fermes, granges, pigeonniers...) aurait mérité que l'on s'y attarde davantage, dans la mesure où la commune demeure très rurale.

Le projet d'aménagement et de développement durables se propose, dans le cadre d'une orientation numéro 4 intitulée « *paysage, patrimoine, sports et loisirs, tourisme* » de « *pérenniser et valoriser les éléments de patrimoine architectural et végétal* » et, pour ce faire :

- d'identifier et valoriser le patrimoine vernaculaire, représentatif de l'identité locale, et d'en valoriser les abords et la visibilité depuis l'espace public,
- de promouvoir les références architecturales et urbaines traditionnelles,
- de pérenniser le patrimoine rural par la restauration et la réhabilitation,
- de préconiser l'usage d'essences et d'espèces végétales locales.

Le recensement du patrimoine bâti remarquable, mais dépourvu de protection réglementaire, se limite à trois éléments (église de Saint-Marcel, église de Saint-Aignan, Château Cadrès). Ce récolement peut sans doute être enrichi (château de Rigoulières, mais aussi fermes anciennes, croix, pigeonniers...) et les abords des plus remarquables devraient faire l'objet d'une protection ainsi que le prévoit l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le site remarquable de Saint-Aignan, bien qu'altéré par des constructions récentes, en particulier sur son glacis, devrait faire l'objet d'une mesure de protection à travers un zonage adapté. Pour ce faire, il conviendrait de classer les terrains, bâties ou non, qui se trouvent en zone UC du projet de PLU révisé dans une zone U de constructibilité restreinte, laquelle serait à créer (Up par exemple). Ce zonage affecterait au moins les parcelles situées au sud et au sud-est du bourg ancien. Seules des extensions mesurées et des annexes aux constructions existantes seraient autorisées dans le secteur.

Les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles auraient pu faire l'objet d'une analyse plus poussée, afin de fonder les prescriptions contenues dans les pièces écrites du règlement, relative à l'aspect des constructions. Ce règlement comporte en annexe une palette des végétaux susceptibles d'être utilisés à l'occasion de la création ou du renouvellement de plantations. Dans le même esprit, le règlement aurait pu inclure également un nuancier des enduits et des huisseries.

Le règlement, en autorisant, sous conditions, le changement des bâtiments agricoles en zone agricole et naturelle, concourt à la préservation de certains éléments bâties du patrimoine, en leur assurant une nouvelle vocation. Par ailleurs, le règlement écrit régit les travaux de restauration des éléments bâties identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. C'est d'ailleurs la

raison pour laquelle il est nécessaire d'étoffer la liste de ces éléments patrimoniaux qui seront ainsi couverts par les dispositions protectrices de l'article 11-7 du règlement des zones A et N.

### ➤ La qualité des entrées de ville

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot et son bourg, sont traversés d'est en ouest par la RD 911, l'un des axes les plus fréquentés du département. En marge de cet axe routier majeur, et parfois à grande distance du bourg, se sont développés des secteurs bâtis : habitat, activités économiques, équipements publics. Ces secteurs forment autant de séquences qu'aucun facteur ne fédère, hormis la RD 911, route classée à grande circulation.

En outre, la dilution de l'urbanisation le long de cet axe routier a complètement occulté la coupure entre espaces agricoles et zones urbaines (les espaces agricoles sont rejétés au-delà de l'urbanisation linéaire).

Afin de restituer aux usagers de la RD 911, la perception d'une « entrée de ville », mais, aussi, de sécuriser les déplacements dans la partie agglomérée, il paraît important qu'un travail soit accompli sur ces linéaires, au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui pourrait être la préfiguration d'un travail de requalification des espaces publics.

Ce travail de réflexion s'impose d'autant plus que le développement éventuel du site du « Stelsia Château », à proximité immédiate du centre-bourg, devrait susciter un accroissement de la circulation automobile dans le bourg.

## **Synthèse**

### **Recommandations :**

- Travailler dans les OAP les espaces de transition entre zone à urbaniser et zone agricole ou naturelle. Compléter en ce sens les orientations paysagères des zones de Minjou-Bas ouest, de Pont de Minjou et de Minjou-Haut.
- Compléter le recensement des bâtis de caractère et intégrer des mesures de protection des abords des éléments les plus remarquables : un secteur paysager devrait être inscrit associé au moulin et au château de Rigoulières, à l'église de Saint-Marcel et au hameau de Saint-Aignan
- La morphologie urbaine de Saint-Sylvestre-sur-Lot est fortement marquée par la présence de la RD 911. Dans un contexte où la rupture entre les espaces bâtis et ceux dévolus aux activités agricoles n'est plus guère perceptible, il importe de travailler à renforcer la qualité des entrées de ville.
- mieux protéger le hameau de Saint-Aignan par un zonage U spécifique et plus qualitatif

\*\*\*

## 5 – La mixité sociale et la prévision de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

Le projet d'aménagement et de développement durables, dans une orientation n°1, aborde cette thématique en énonçant deux objectifs :

- « répondre aux besoins locaux de l'habitat, notamment pour l'accueil des ménages actifs et des populations plus âgées à proximité des lieux fédérateurs de centralité »,
- « développer une part accrue des nouvelles constructions d'habitat avec des typologies plus compactes (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif résidentiel), plus économies en consommation foncière et compatible avec des budgets d'habitat à prix abordables ».

Le projet de PLU révisé semble ne considérer la question du logement que sous l'angle de l'accession à la propriété. Or, mixité sociale et parcours résidentiel des ménages sont des problématiques liées, et le parcours résidentiel implique que le marché du logement déploie ses différentes composantes : accession, mais aussi offre locative.

Le projet de PLU n'aborde pas la question du développement de l'offre locative sociale, et notamment de l'offre locative privée (conventionnement privé avec ou sans travaux) qui est inexistante à Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Le taux actuel de logements sociaux sur le territoire communal est inférieur à la moyenne départementale : 7,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour une moyenne départementale de 9,3 %.

Ces logements sont au nombre de 77 : 66 logements publics, 11 logements communaux conventionnés et aucun logement privé conventionné.

Le projet de PLU révisé ne donne pas d'indications sur une éventuelle augmentation du parc social sur la commune.

La réalisation de l'objectif de mixité sociale passe également par la promotion des moyens visant à réhabiliter le parc existant au travers d'opérations dont la finalité consiste à :

- améliorer la performance énergétique des logements,
- se donner les moyens d'agir contre la vacance (repérage, sensibilisation, communication sur les prêts à taux zéro...),
- soutenir les propriétaires en matière d'adaptation du logement à l'âge et au handicap.

Il serait ainsi opportun de préciser dans les OAP que les « *opérations d'aménagement pourront comprendre des catégories de logements diversifiées, notamment des logements sociaux* ».

Afin de tendre plus sûrement vers l'objectif de mixité sociale le règlement aurait également pu « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » (art. L151-15 du code de l'urbanisme).

Un repérage de l'habitat indigne pourrait enfin aboutir à la planification d'opérations de traitement de l'habitat le plus dégradé, pouvant donner lieu au développement d'une offre locative sociale privée ou publique sur des secteurs ciblés. Les actions complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs (outils opérationnels, financiers, fonciers) auraient pu être décrites.

Il convient de rappeler que, depuis 2009, 11 dossiers traitant de situations d'habitat indigne ont été recensés à Saint-Sylvestre-sur-Lot.

### **Synthèse :**

Le projet de PLU ne donne pas pleinement à la commune les moyens de satisfaire l'objectif de mixité sociale que lui assigne le législateur, alors que le rapport de présentation (page 14) affirme que la « *demande de logements sur la commune s'exprime : en priorité sur l'habitat locatif privé, deuxièmement sur l'habitat locatif social, troisièmement sur l'accession libre à la propriété [...]* ».

### **Recommandations :**

- Le rapport de présentation doit être complété par une analyse de l'offre locative, notamment sociale, et sur les moyens permettant d'accroître cette offre de logement. Le potentiel de logements (propriétaires occupants ou bailleurs) susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation doit être évalué et les outils et procédures doivent faire l'objet d'une présentation.
- La révision du document d'urbanisme devrait être l'occasion de procéder à un repérage des situations d'habitat dégradé (lots en déshérence, petites copropriétés) présentes sur le territoire communal.

\*\*\*

## **6 – la satisfaction des besoins de l'ensemble des activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'intérêt général, des besoins en équipements publics et commerciaux et de développement des communications électroniques :**

Le projet d'aménagement et de développement durables s'attache à ces différentes thématiques abordées dans le cadre de trois des cinq orientations qui le composent :

### – Orientation 2 – Économie et commerce

- *repositionner les zones de développement économique dans le contexte intercommunal*
- *préserver le commerce local de proximité*

### – Orientation 3 – Transports, mobilité, et communication numérique

- *adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre téléphonique, téléphonie...)*

### – Orientation 4 – Paysage patrimoine, sport et loisirs, tourisme

- *adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âges du public*
- *encourager le développement de l'accueil et de l'activité touristiques.*

Le projet de PLU révisé ouvre à l'urbanisation 27 hectares pour les activités économiques et 62 hectares aux activités touristiques et de loisirs.

### **➤ Les zones d'activités économiques**

Ainsi que cela a été dit plus haut, le parti d'aménagement du territoire communal ne se caractérise pas par un effort de modération de la consommation foncière. Alors que la surface consommée lors la période 2004-2015 par l'urbanisation (habitat, activités économiques et équipements) s'élevait à 31 ha, le projet de PLU soustrait plus de 90 ha aux espaces naturels et agricoles à travers de nombreuses zones à urbaniser.

62 ha sont consacrés au développement des activités du groupe GIFI sur le territoire communal. Le développement des activités économiques « autres », qui n'avaient consommé que 5,25 ha entre 2004 et 2015, dispose de 27,5 ha.

Il est incontestable que les différents « pôles GIFI » constituent une opportunité de développement importante pour Saint-Sylvestre-sur-Lot et sa région. Il faut cependant s'interroger sur l'opportunité de créer une zone d'activité de 22 ha à proximité de la RD 911, aux marges de la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois, dont le PLUi, qui devrait être approuvé avant la fin de l'année, prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 136 ha pour les activités économiques.

La création de ces zones d'activités (Minjou-Haut à l'ouest du bourg, Escoute /Rabajou à l'est) doit être mieux justifiée dans le rapport de présentation. Ainsi, la création de zones dévolues aux activités économiques peut avoir pour but l'accueil d'activités nouvelles, mais aussi le maintien et le développement des activités présentes.

La zone 1AUx de Minjou-Haut/Las Tuques est située en limite ouest du territoire communal, à proximité immédiate de la RD 911. Elle reprend et augmente la superficie de la zone AUx présente dans le PLU de 2006. L'ensemble couvre 22 ha et paraît disproportionné, tant au regard de la consommation foncière passée constatée en matière d'implantation d'activités industrielles ou artisanales que des capacités d'accueil résiduelles de la zone actuelle de Las Tuques/Las Combette. De plus, elle couvre un secteur d'habitat (groupe de 7-8 constructions) implanté le long de la RD911 qui devrait être plutôt reclassé en zone Uc.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui la divise en deux blocs : le plus important en termes de surface, est dévolu préférentiellement aux activités « industrialo-logistiques », l'autre aurait une vocation d'accueil d'activités de production et autres activités.

La zone 1AUx de Rabajou/Escoute, qui existe dans le PLU aujourd'hui opposable, est destinée à recevoir les extensions éventuelles de l'entreprise France Conserves. Cette zone 1AUx trouve une justification particulière dans le rapport de présentation. Elle devra toutefois être couverte par une orientation d'aménagement et de programmation, devenue obligatoire pour toute zone ouverte à l'urbanisation.

#### ➤ Les zones à urbaniser dévolues aux activités d'hébergement, de tourisme et de loisirs liées au site « STELSIA » de Château Lalande

Ces zones à urbaniser spécifiques sont au nombre de quatre. Elles se répartissent sur deux secteurs, l'un, situé au nord du bourg historique, l'autre, à la marge ouest du territoire communal, entre la rivière Lot et la RD 911. Leur création constitue l'innovation majeure de la révision du PLU.

Seule une zone est ouverte à l'urbanisation, classée AUS1. L'ouverture des trois autres zones nécessitera une procédure d'évolution du PLU (modification, mise en compatibilité ou révision). Le projet multi-sites STELSIA n'étant pas abouti à ce jour, il est par conséquent judicieux de laisser les phases 2, 3 et 4 fermées à l'urbanisation.

Il sera toutefois nécessaire de mieux distinguer dans le règlement écrit les prescriptions qui s'appliquent à la zone AUS1 et aux trois autres zones AUS. En effet, les études environnementales n'étant pas achevées, le PLU ne peut être aujourd'hui en mesure de présenter les phases d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement.

Il serait donc préférable de séparer ces deux zones dans le règlement, et de ne prévoir que des règles minimales de gestion de l'existant dans les zones fermées à l'urbanisation.

## ➤ Les équipements, commerces et services

En matière de commerces et de services, la commune a fait le constat de la fragilisation des activités commerciales et de service dans le centre-bourg, fragilisation rendue perceptible par une vacance non négligeable des locaux commerciaux.

Un recensement des activités présentes sur la commune permet, toutefois, de constater que l'offre commerciale et de services est encore variée, et permet, notamment, de satisfaire les besoins quotidiens de la population.

Les objectifs de la commune dans ce domaine sont les suivants :

- « *maintenir les complémentarités et l'équilibre existants entre les petits commerces et les grandes et moyennes surfaces de vente,* »
- *maintenir et conforter le tissu commercial de proximité en les favorisant dans le pôle de centralité,*
- *améliorer la qualité des espaces publics fédérateurs aux abords des linéaires commerciaux principaux pour les conforter et les pérenniser,*
- *affirmer une entité unifiée du centre-ville sur un rayon de proximité avec une offre renforcée de formats de commerces couvrant les besoins d'achats de fréquence quotidienne. »*

Notons que la formulation de ce quatrième objectif aurait gagné à être exprimée de façon plus claire : le PADD est un document public et sa rédaction doit en mettre le contenu à portée des non-initiés.

Le règlement tente de conforter les implantations commerciales à proximité du bourg en autorisant la mixité habitat/activités économiques compatibles avec l'habitat.

Il régit également l'implantation des surfaces commerciales, notamment dans les zones Ux (activités), 1AU (habitat) et 1AUX (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat). En ce qui concerne cette dernière zone, il convient d'observer que le règlement permet l'implantation de grandes et moyennes surfaces de vente à caractère « généraliste » dans une zone très excentrée, alors que le constat a été fait de la difficulté à vivre des commerces de centre-ville et que le PADD affiche la volonté communale de « *maintenir et conforter le tissu commercial de proximité en les favorisant dans le pôle de centralité* » et « *maintenir les complémentarités et l'équilibre existant entre les petits commerces et les grandes et moyennes surfaces de vente* ».

Le rapport de présentation indique en outre (page 76) « *qu'il n'y a pas de besoin d'implantation de nouveaux commerces de type moyenne ou grande surface* ». Cette autorisation des grandes et moyennes surfaces de vente est par ailleurs contradictoire avec la vocation des zones 1AUX qui sont prévues soit pour des entreprises déjà implantées, soit de la logistique, soit des activités industrielles et artisanales diverses plus locales.

Par conséquent, le 2.4 (premier paragraphe) de l'article 2 de la zone 1AUX devra être retiré, ou être ré-écrit pour respecter l'orientation du PADD sur les fréquences d'achats et n'autoriser que les catégories « occasionnels lourds » qui nécessitent des déplacements motorisés.

Par ailleurs, la nécessité de la zone à urbaniser fermée 2AUe au lieu-dit « Sablon » n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Les besoins en équipements sont très bien décrits et sont estimés à 3 ha, pour le stade et la salle multi-sports. La zone 2AUe vient en surplus. Sa situation, en bordure de la RD 911, à grande distance du centre-bourg, est de nature à renforcer une urbanisation linéaire dommageable à la perception que l'on peut avoir de la plaine du Lot. Son retrait paraît donc s'imposer.

## ➤ L'aménagement numérique

Le PADD fait le constat que « *la communication numérique entre désormais en compte dans les choix stratégiques d'implantation des entreprises et, dans une moindre mesure, dans celle de la population nouvelle* » et précise que « *les extensions urbaines devront être localisées prioritairement en périphérie des réseaux de desserte numérique* ».

Le rapport de présentation évoque la question de la desserte numérique (page 33) et précise que, selon l'observatoire national « France Très Haut Débit », le territoire national est couvert à 76 % par le haut débit.

Toutefois, la lecture des pièces écrites du règlement fait apparaître qu'aucune disposition n'a été prise afin de contraindre les aménageurs à poser, par exemple, des fourreaux dans les futures zones à urbaniser ou d'anticiper les besoins en haut débit qui seront associés aux aménagements dans la commune, en particulier le projet STELSIA. Il est par conséquent suggéré d'approfondir cette question devenue majeure pour les habitants.

### **Synthèse :**

Le projet de document d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot fait une part très large aux activités économiques en leur ouvrant plus de 90 ha. Afin de satisfaire les besoins quotidiens de la population présente, mais aussi des ménages que la commune se propose d'accueillir, la nécessité de préserver et de renforcer le tissu commercial est affirmée, sans que, pour autant, la collectivité s'en donne les moyens.

### **Recommandations :**

- La délimitation de la zone 1AUx de Minjou-Haut/Las Tuques doit être revue pour mieux maîtriser les enveloppes foncières dédiées aux zones d'activités le long de la RD911 et exclure les habitations existantes le long de la RD 911.
- mieux distinguer la zone AUS1 des trois autres zones AU associées au projet STELSIA dans le règlement écrit
- Le rapport de présentation pourrait comporter davantage d'informations sur le schéma départemental d'aménagement numérique et préciser, s'il y a lieu, ce qu'il prévoit pour la commune. Plus concrètement, le règlement devrait adopter des mesures spécifiques pour les futures constructions en matière d'accès au numérique.

### **Réserve :**

J'émet une réserve sur l'absence d'orientation d'aménagement pour la zone 1AUX Rabajou/Escoute

### **Défavorable :**

- Afin d'éviter l'implantation, toujours possible, de grandes ou moyennes surfaces de vente avec les espaces marchands qui leur sont souvent associés, à la périphérie du bourg, le règlement devrait être réécrit dans un sens plus restrictif. J'émet un avis défavorable sur la rédaction actuelle.
- la zone 2AUe au lieu-dit « Sablon » non justifiée en entrée de ville le long de la RD911, devra être retirée.

## 7 – la réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans le cadre de l'orientation n°3 « Transports, mobilité et communication numérique », se propose

- d'améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements, notamment des transports en commun,
- de favoriser l'éco-mobilité,
- de sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés.

### ➤ Le développement des transports collectifs

Les objectifs de densité minimale pour certaines zones situées à proximité des arrêts de transports collectifs constituent une avancée positive pour mieux articuler la performance du réseau de transport et le développement urbain. L'inscription de ces densités minimales sera à reporter également dans le règlement de ces zones (cf. remarque ci-dessus, thématique1).

Le PADD expose que parmi les objectifs de la commune figurent « *la création d'emprises nécessaires à l'aménagement des arrêts de bus* », ainsi que la création « *de capacités de stationnement et de parcs relais mutualisables correspondant aux besoins du secteur de centralité* ».

Ces installations, qui sont des équipements d'intérêt général, auraient pu faire l'objet d'emplacements réservés dans le projet de PLU.

### ➤ Le développement des modes actifs : marche, vélo, trottinette, gyropodes, rollers et poussettes

Le PADD affirme que « *la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot bénéficie d'un site favorable aux liaisons cyclables, mais (que) le maillage peut être renforcé* ».

On doit regretter que le rapport de présentation ne décrive pas ce maillage de voies cyclables et ne précise pas comment il pourrait être complété et renforcé, notamment des futures zones AU vers le bourg et ses équipements et ses commerces.

Les OAP sectorielles comprennent quelques principes d'aménagement de voirie pouvant être favorables aux modes actifs et le règlement a bien inscrit des obligations pour le stationnement cyclable.

La plupart des OAP sectorielles ébauchent un principe de continuité et de connexité des liaisons « douces » au-delà des limites de l'opération d'aménagement.

### ➤ La politique du stationnement

Le rapport de présentation comporte un inventaire des capacités de stationnement, sans distinguer, toutefois, selon le type de véhicule (motorisé ou vélo) auquel ces emplacements sont destinés, contrairement à ce que prévoit l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit impose aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'un nombre minimum d'aires de stationnement, lequel varie en fonction de la destination de la construction.

Il prévoit toutefois des destinations particulières comportant des règles de stationnement spécifiques, notamment la restauration et les salles de spectacle. Vu que le PLU n'a pas intégré la structure du règlement dit "modernisé" issue du décret du 29 décembre 2015, il doit obligatoirement respecter les 9 destinations de l'ancienne codification. Le règlement devra donc être revu sur ce point.

### ➤ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Le rapport de présentation n'a pas abordé cette thématique, alors que la population concernée (qui rassemble les personnes invalides à la suite d'un accident, les personnes âgées ayant des difficultés à se déplacer, mais, aussi bien, une personne avec enfant et ayant la charge d'une poussette) est très certainement présente sur le territoire communal et devrait voir ses effectifs croître avec, notamment, le vieillissement de la population.

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot ne s'est pas dotée d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE), alors que le législateur lui en fait l'obligation. Cet outil d'aménagement de l'espace public trouve pourtant toute sa place dans une politique de revitalisation du centre-ville.

#### Synthèse :

Le projet de PLU aborde effectivement les enjeux liés à la mobilité. Les réponses apportées mériteraient quelques compléments. Ainsi, il est préconisé :

- de pousser plus loin la réflexion sur l'intermodalité « réseau de transports en commun /voiture individuelle/déplacements doux »,
- d'étudier les déplacements à vélo afin de recenser et de conforter le maillage des voies cyclables,
- de procéder à un inventaire plus détaillé des capacités actuelles de stationnement (en distinguant, notamment, les capacités offertes aux cyclistes),
- de compléter le rapport de présentation par une thématique consacrée aux déplacements des personnes à mobilité réduite, laquelle devrait être le précurseur d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- de ré-écrire partiellement les règles de stationnement en fonction des destinations des constructions.

\*\*\*

## 8 – La protection de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles :

### ➤ La ressource en eau pour la consommation humaine

Le projet d'aménagement et de développement durables (orientation n°5 – objectif B) se propose de « garantir une ressource en eau potable de qualité et en quantité suffisante ».

À cette fin, le PLU doit concourir à :

- réduire la vulnérabilité des cours d'eau aux pollutions diffuses afin de garantir une bonne qualité de l'eau potable provenant de la ressource superficielle,

– réduire les prélèvements dans les nappes profondes [...] et développer les prélèvements en eau de surface,

– améliorer les performances des réseaux d'eau potable »

– infléchir les pratiques afin « d'utiliser de manière économe l'eau potable pour préserver la ressource en eau ».

Le rapport de présentation se livre à une estimation de la consommation d'eau potable induite par l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire communal, au cours de la période 2018-2030. Se basant sur la consommation passée par habitant, le document affirme que les captages actuels peuvent pourvoir à cette demande supplémentaire. Par contre, le rapport de présentation ne distingue pas la consommation imputable aux ménages, de celle propre aux activités économiques. Enfin, demeure une inconnue non négligeable qui est le projet « Stelsia », dont la teneur -et ses incidences sur la demande- ne sont pas connues à ce jour.

Afin de réduire la vulnérabilité des eaux superficielles (cours d'eau), victimes d'une pollution diffuse d'origine essentiellement agricole, mais aussi d'origine domestique, les constructions sont tenues à l'écart du Lot et de ses affluents, parfois par la création de zones N, et la végétation rivulaire est placée en espaces boisés classés.

Les dispositions du règlement qui imposent une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle ainsi que celles qui prévoient le maintien d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle, contribuent dans une certaine mesure à la recharge des nappes.

### ➤ L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Le PADD traite de ces questions dans une orientation n° 5 qui comporte un objectif B intitulé « assurer une bonne gestion des eaux usées et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques » et qui se décline en six actions :

- mettre en cohérence le schéma communal d'assainissement et le projet de PLU,

- anticiper les besoins à venir en termes de collecte et de traitement des effluents [...] sans porter atteinte aux milieux récepteurs,

- améliorer le fonctionnement des réseaux de collecte et de la station d'épuration en réalisant les travaux nécessaires pour maintenir et restaurer la conformité des ouvrages,

- hiérarchiser les priorités d'urbanisation en fonction des capacités techniques et financières d'amélioration des ouvrages,

- prévoir l'inconstructibilité des secteurs non desservis par les réseaux collectifs, lorsque les contraintes du sol sont trop fortes, qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne ou lorsqu'un risque d'atteinte aux milieux naturels est présent,

- réduire les risques de pollution diffuse liés aux dispositifs d'assainissement autonome en veillant à la réhabilitation progressive des systèmes d'assainissement autonome non conformes et à la conformité des nouveaux dispositifs.

Le schéma communal d'assainissement est ancien et fait l'objet d'une révision.

L'état de non-conformité du système d'assainissement collectif actuel est clairement présenté. Si l'urbanisation nouvelle reste possible dans les zones U, le règlement du PLU

conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à vocation d'habitat « *à la réalisation des travaux de mise en conformité des capacités de traitement des stations d'épuration et réseaux concernés, sans qu'il puisse y avoir recours à des dispositifs d'assainissement autonome dans l'attente de ces travaux* » (article 2.4 du règlement de la zone).

Il convient de noter que le maintien de la disposition relative à la possibilité d'installer un dispositif d'assainissement autonome (article 4.3) paraît incompatible avec le principe énoncé supra.

Compte tenu du calendrier prévisionnel des travaux de réhabilitation des réseaux et de la construction d'une nouvelle station de traitement des eaux usés fourni par le syndicat Eau47, la mise en conformité pourrait intervenir en 2020.

Il faut constater que de nombreuses -et importantes- zones à urbaniser sont en dehors du périmètre d'assainissement collectif : il s'agit de la zone 1AUX Minjou-Haut/Lastuque, de la zone 2AU de Minjou-Bas, de la zone 2AUe de Minjou-Haut et de la zone 2AU de Las Cassenades, mais aussi des différents sites du complexe « Stelsia », AUs1, AUs2, AUs3 et AUs4.

Le PLU prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des zones fermées 2AU et 2AUe est bien conditionnée à l'arrivée, au droit des dites zones, de l'assainissement collectif. Il en est de même des zones AUs2, AUs3 et AUs4, qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme.

Par contre, le règlement permet, en ce qui concerne la zone d'urbanisation future dévolue aux activités économiques 1AUX, de recourir à des dispositifs d'assainissement autonome, ce qui, eu égard à la capacité d'accueil de la zone et à la nature des activités susceptibles de s'installer, pourrait poser à terme des problèmes de salubrité, inhérents, notamment, à la qualité d'éventuels rejets dans le milieu naturel.

En tout état de cause, le recours à un dispositif d'assainissement autonome devrait demeurer l'exception et l'urbanisation de cette importante zone à urbaniser (22ha) doit être conditionnée réglementairement à l'extension du réseau afin de la desservir.

La gestion des eaux pluviales est abordée à travers un certain nombre de mesures, destinées essentiellement à réguler et à réduire leur rejet dans les milieux récepteurs.

Le règlement prévoit que les ruissellements liés à l'imperméabilisation des sols (voies internes) ou aux bâtiments doivent être gérés dans l'emprise de l'opération.

Il impose également aux maîtres d'ouvrage de préserver, sur les terrains d'assiette des opérations, un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre, afin de favoriser l'infiltration. Ce pourcentage varie selon la zone.

La préservation des boisements, notamment sur les pentes et sur les rives des affluents du Lot, est aussi de nature à réguler les ruissellements.

Enfin, les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser comportent un volet relatif à la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'opération d'ensemble.

➤ **La qualité de l'air**

L'accueil de populations nouvelles et de nouvelles activités économiques aura des conséquences négatives sur la qualité de l'air à Saint-Sylvestre-sur-Lot :

- l'installation de ménages supplémentaires induira des déplacements quotidiens qui seront pour l'essentiel motorisés et privilégieront la voiture individuelle,
- le chauffage des logements nouveaux fera appel, pour partie, à la combustion d'énergies fossiles,
- l'installation d'activités économiques suscitera des déplacements domicile-travail, le recours à des véhicules de transports de marchandises et pourra être à l'origine d'émissions de polluants émanant directement de processus de fabrication.

Afin de limiter, dans une certaine mesure, les effets de ces émissions sur la santé des populations, le PLU prends un certain nombre de dispositions :

- le projet de PLU s'est efforcé de prescrire des densités d'urbanisation favorables aux transports collectifs à proximité du centre-bourg,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font une place aux modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- ces mêmes OAP créent, à la périphérie des zones AU à vocation d'habitat, des zones « tampons » visant à mettre à distance les espaces générateurs de nuisances (zone d'activités 1AUx de Minjou-Haut, RD 911, notamment).

**Synthèse :**

Le projet de PLU révisé a effectivement traité les problématiques les plus présentes sur le territoire communal que sont la préservation des ressources en eau et la qualité de l'air.

**Recommandations :**

- La commune s'est engagée dans la révision de son schéma d'assainissement. Celui-ci devra tenir compte de la création de zones d'activités particulièrement importantes (zone d'activités de Minjou-Haut, les différents pôles du projet « Stelsia ») en termes d'émissions d'effluents, alors que subsistent nombre d'inconnues à propos de la nature des activités qui seront accueillies.
- Par ailleurs, l'importance des surfaces dont l'imperméabilisation est prévisible, devrait inciter la commune à élaborer un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

**Réserve :**

Conditionner l'urbanisation de la zone 1AUx à l'extension du réseau d'assainissement collectif qui a vocation à la desservir.

## **9 – la sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature :**

Le PADD identifie, dans une orientation n°5, objectif D « *préserver les biens et les personnes contre les risques et les nuisances* », quatre axes d'action :

- préserver les champs d'expansion des crues et les éléments naturels jouant un rôle dans la régulation hydraulique (ripisylves, haies, bosquets, talus, zones humides...)
- limiter les impacts de l'urbanisation sur le risque inondation,
- préserver les populations et les biens contre les risques de mouvement de terrain,
- maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux nuisances et aux risques liés aux activités industrielles et aux axes de transport.

### **➤ La prévention des risques naturels et technologiques**

Les risques naturels (inondation, instabilité des berges du Lot, retrait-gonflement des argiles et feux de forêt) recensés sur la commune sont décrits par le rapport de présentation. Ainsi qu'il est dit plus bas, certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont affectées à la marge par les aléas inondation ou instabilité des berges.

Le projet de PLU révisé s'est attaché à la conservation des boisements et des ripisylves dont le rôle en matière de régulation hydraulique est reconnu.

Le règlement graphique localise les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N, en vertu des dispositions de l'article L.151-11, 2<sup>e</sup> du code de l'urbanisme. Le bâtiment répertorié sous le numéro 44 est situé en zone rouge foncé (aléa majeur) du plan de prévention des risques « inondation et instabilité des berges » du Lot, tandis que le bâtiment numéroté 85 se situe en zone orange (zone de précaution) du même PPR. Les maîtres d'ouvrage devront se conformer aux dispositions du PPR Lot.

Une zone UI (au sud du bourg) est affectée par la zone d'instabilité des berges du PPR Lot.

Une zone Aus3 (zone de création d'un pôle touristique complémentaire « Stelsia Lot » à destination principale de base nautique et de loisirs et d'espaces récréatifs) est située en zone de précaution d'instabilité des berges du PPR Lot.

Pour ces deux zones, les prescriptions du PPR devront être respectées.

Les secteurs répertoriés comme recelant des cavités souterraines sont très éloignés des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le risque industriel est lié à la présence, sur le territoire communal, de quatre établissements classés pour la protection de l'environnement, relevant du régime de l'autorisation préalable. Le projet de PLU révisé n'ouvre aucune zone d'habitat à proximité.

L'autre risque technologique affectant la commune est lié au transport de matières dangereuses empruntant la RD 911. Aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est riveraine de cet axe.

### ➤ La défense incendie et le risque incendie de forêt

Le rapport de présentation n'a pas dressé d'état des lieux du dispositif existant de lutte contre l'incendie, permettant aujourd'hui de couvrir les principaux secteurs urbanisés et à urbaniser. Cet état des lieux aurait pu être intéressant notamment dans le cadre d'une évaluation globale des coûts d'aménagement des zones.

Par ailleurs, de nombreux bâtiments agricoles répertoriés pour permettre leur changement de destination n'ont à ce jour pas de dispositif de défense contre l'incendie. Cette obligation sera à traiter au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au cas par cas.

Il est préconisé que les communes fixent sans tarder par arrêté du maire la liste des points d'eau incendie (PEI) en application de l'article R2225-4 du code général des collectivités territoriales. De plus, il est conseillé de réaliser également un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie (R2225-5 et R2225-6 du CGCT) qui analysera les différents risques présents dans la commune et prendra en compte le développement projeté de l'urbanisation pour définir les ressources en eau à prévoir.

Le risque de feu de forêt concerne principalement des secteurs naturels éloignés et très peu urbanisés. Aucune zone constructible existante ou à densifier de même qu'aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation (1AU ou 2AU) n'est impactée par un aléa fort.

### ➤ La prévention des nuisances sonores

Le trafic routier est la principale source de nuisance sonore identifiée. Cependant, certaines activités industrielles ou artisanales peuvent être également la source de nuisances sonores.

L'ouverture à l'urbanisation de certains espaces, jusque-là dévolus aux activités agricoles, ne manquera pas d'induire un surcroît de circulation motorisée, tant en leur sein qu'à leurs abords.

La RD 911, classée voie bruyante de catégorie 3 ou 4, traverse et dessert des zones densément peuplées. Certaines zones AU à vocation d'habitat sont affectées par les secteurs de bruit réglementairement définis.

Ces zones à urbaniser font l'objet de mesures destinées à réduire les nuisances sonores que pourraient subir leurs futurs habitants : maintien d'une zone naturelle entre la zone d'habitat et l'infrastructure bruyante, création de zones tampons censées filtrer les bruits.

Les activités nuisantes ne sont pas compatibles avec l'habitat : le zonage doit limiter ce risque de conflit. Un recensement des activités industrielles, artisanales, agricoles ou commerciales existantes ou ayant existé a été fourni par le rapport de présentation. Toutefois, la zone AUX « Minjou-Haut », telle qu'elle est projetée actuellement, ne permet pas d'éviter la cohabitation de zones bruyantes (artisanat/industrie/infrastructures routières) et de zones d'habitat (en particulier certaines zones Uc). Cette cohabitation est susceptible d'impacter la santé des personnes.

Des mesures de réduction de l'impact telles que des mesures sur l'orientation des bâtiments, l'isolation à la source ou des façades pour pallier les nuisances subies par les tiers résidant à proximité de l'emprise auraient pu être fixées dans le règlement applicable à la zone AUX. Il conviendra de vérifier la mise en œuvre de l'ensemble des mesures compensatoires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation et d'être attentif à d'éventuelles plaintes relatives au bruit afin de mettre en place des mesures supplémentaires permettant de réduire voire de supprimer les nuisances.

Le pôle multifonctionnel et touristique « Stelsia » (secteur Ubs) se trouve au contact de zones résidentielles très denses. Le développement des activités présentes ou futures doit prendre en compte leur existence. Il convient de rappeler que 17 familles riveraines du Stelsia ont déposé des plaintes relatives aux bruits nocturnes engendrées par cet établissement. Les trois mesures acoustiques nocturnes réalisées en août 2016 à la suite de ces plaintes, ont conclu à des infractions aux articles R1334-30 à R1334-37 du code de la santé publique (dépassement des émergences autorisées).

L'OAP "secteur Stelsia château" pourrait ainsi comporter des espaces tampons plus importants ou des principes de recul des constructions et des voies de circulation par rapport aux zones Ub.

Il appartient à la commune, d'une part, de prendre en compte l'existence de l'arrêté préfectoral départemental n° 2015-013 0002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage qui n'est pas annexé au dossier et, d'autre part, afin d'éviter les contentieux de voisinage liés aux bruits, il convient de mettre en place des mesures supplémentaires permettant de réduire voire de supprimer les nuisances. (cf [http://www.bruit.fr/docs/plu\\_et\\_bruit.pdf](http://www.bruit.fr/docs/plu_et_bruit.pdf)).

#### ➤ La gestion des déchets

Le rapport de présentation traite la question des déchets ménagers et assimilés en ce sens qu'il décrit la collecte et le traitement. Toutefois, il ne semble pas que l'incidence de l'accueil d'une population nouvelle et des déchets qu'elle produira sur la collecte et le traitement de ces déchets ait été abordée. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) auraient pu édicter des prescriptions au titre des orientations en matière d'organisation et d'équipement de la zone.

#### Synthèse :

D'une manière générale, le projet de PLU révisé traite la thématique « risques et nuisances » de manière satisfaisante. Toutefois, certains domaines pourraient faire l'objet de compléments.

#### **Recommandations :**

- la réalisation d'un état des lieux des dispositifs de lutte contre l'incendie, s'il n'existe déjà, devrait être menée à bien
- l'incidence d'une augmentation de la population accueillie sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés devrait faire l'objet d'une étude, dans le cadre du rapport de présentation.
- l'OAP prévue pour le projet "Stelsia" mériterait de mieux intégrer la problématique du bruit vis-à-vis des habitations riveraines, de même que la zone 1AUx « Minjou-Haut »

\*\*\*

#### **10 – la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :**

Le projet d'aménagement et de développement durables a prévu, dans une orientation n°5, objectif E, « *Économiser et valoriser les ressources énergétiques* » :

- *d'encourager l'utilisation de matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique,*

- *d'intégrer les paramètres physiques dans les choix d'organisation des opérations d'aménagement d'ensemble,*
- *de limiter les déperditions et les consommations énergétiques dans l'habitat en facilitant les formes urbaines économies en énergie et un habitat plus compact,*
- *d'améliorer la qualité énergétique du parc de bâtiments et de logements existants,*
- *d'encourager le développement des énergies renouvelables.*

La consommation d'énergie sur le territoire de la commune est, pour l'essentiel, induite par les déplacements et le secteur résidentiel.

Les orientations d'aménagement et de programmation, dans leurs principes généraux d'organisation et d'intégration des zones à urbaniser, prévoient d'intégrer les préoccupations de performance énergétique et de confort climatique aux opérations d'aménagement d'ensemble (valorisation des apports solaires, compacité, mitoyenneté des constructions...).

L'implantation des zones à urbaniser à vocation d'habitat à proximité relative du centre-bourg et de ses fonctionnalités devrait inciter les habitants à adopter un mode de déplacement alternatif aux véhicules motorisés.

Le règlement écrit, quant à lui, comporte de nombreuses dispositions ayant pour objectif de réduire la consommation énergétique.

➤ Réduction de la consommation énergétique des bâtiments à construire

Diverses prescriptions concourent en ce sens : implantation sur la limite séparative, voire d'une limite séparative à l'autre, hauteur des bâtiments plus élevée afin de jouer sur le facteur « compacité », possibilité de bâtiments à toiture terrasse pouvant être végétalisée, ...

- Possibilité d'intégrer aux façades ou aux toitures des dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que les panneaux photovoltaïques.
- Possibilité de recourir à des matériaux de construction renouvelables tels que le bois.
- Obligation faite aux maîtres d'ouvrage d'immeubles collectifs, d'ensembles de logements et de locaux commerciaux, de prévoir un nombre minimum de places de stationnement pour les vélos.

En raison de l'ampleur des projets économiques (logistique, touristiques, loisirs...) programmés dans le PLU arrêté, il aurait été cohérent d'imposer dans les zones dédiées (1AUX et 1AUS) des performances énergétiques et environnementales renforcées, notamment une production minimale d'énergie renouvelable qui pourrait être localisée dans les bâtiments ou à leur proximité, comme l'autorise l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

**Synthèse :**

**Recommandation :**

- renforcer la prise en compte des enjeux de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables en imposant des performances renforcées pour les grands projets d'activités (logistique et projet Stelsia notamment).

## **II – Analyse des pièces constitutives du dossier de plan local d'urbanisme**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le PLU révisé comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

### I – 1) Le rapport de présentation

D'une manière générale, le contenu du rapport de présentation est conforme aux exigences édictées par les articles L.151-4, R.151-1 et R.151-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, il mériterait une mise en forme adaptée au 1<sup>o</sup> de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire d'exposer « les principales conclusions du diagnostic » et comporter en annexe l'ensemble des études et évaluations qui ont abouti à ces conclusions.

En outre, afin de satisfaire pleinement aux exigences du 2<sup>o</sup> de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra exposer de manière plus explicite en quoi les dispositions du règlement écrit tendent à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Le rapport de présentation devra faire l'objet des compléments détaillés ci-après.

– la carte page 2 devrait être actualisée de même que le texte associé afin de faire apparaître la commune de Saint-Sylvestre dans son cadre intercommunal actuel.

#### Au titre des sites, des monuments et des paysages :

– Le document gagnerait à comporter une analyse des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti traditionnel, afin de fonder les prescriptions architecturales du règlement. Le paragraphe très bref consacré à ce thème (page 55) est insuffisant.

– Page 61, le développement traitant des monuments historiques et de leurs abords doit indiquer que « [...] toute construction ou intention de travaux est soumise à l'avis ou à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. »

### II – 2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD comporte l'ensemble des orientations et des objectifs énoncés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

### II – 3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément aux dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, le projet de PLU révisé comporte des OAP. Ces OAP sectorielles ont trait à l'aménagement de secteurs à vocation d'habitat ou régissent des secteurs à vocation économique. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, notamment, les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Elles comportent des prescriptions littérales qui viennent étayer les schémas d'aménagement.

Ces orientations gagneraient à inclure un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Leur contenu est cohérent avec les orientations du PADD.

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat auraient pu préconiser une diversité des types d'habitat (individuel isolé, individuel groupé, semi-collectif, collectif) alliée à une palette de tailles de parcelles.

## II – 4) Le règlement

### II – 4-1 Les pièces graphiques (ou zonage)

Elles n'appellent que peu de remarques. Elles pourront intégrer les corrections relatives aux zones naturelles N, selon le document joint en annexe au présent avis. Par ailleurs, il semble que les éléments du patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme), bien que mentionnés en légende, aient été omis, à moins que l'échelle du symbole retenu pour les situer ne permette pas de les localiser.

En ce qui concerne ces éléments du patrimoine, il convient d'ailleurs d'observer que le rapport de présentation fait état d'un nombre important d'éléments patrimoniaux non protégés : château de Labro, château de Rigoulières, château de Cadres, moulin de Rigoulières, église de Saint-Aignan, nombreuses fermes anciennes, croix, pigeonniers... Or, le répertoire des éléments identifiés de qualité (pièce 4.2) ne cite que trois éléments bâtis. Un travail de recension plus complet paraît s'imposer.

### II- 4-2 Les pièces écrites

L'article 10 du règlement de la zone 1AU fixe la hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'égout de toiture ou au point haut de l'acrotère. Or, le PADD (page 10) évoque la possibilité d'accueillir dans ces zones, dans un esprit de densité, du petit collectif résidentiel, lequel requiert des hauteurs plus importantes.

L'article 11 des différentes zones, relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, prohibe « *les architectures à référence traditionnelle extérieure à la région...* ». Il paraît donc incohérent d'autoriser, un peu plus loin, dans ce même article 11, un « *projet de construction s'inspirant de l'architecture traditionnelle des maisons quercynoises, périgourdines ou limousines* », toutes architectures qui, par leur volumétrie, notamment, se distinguent très nettement de l'architecture traditionnelle de cette partie de la vallée du Lot.

Par ailleurs, il conviendra de maintenir une cohérence entre cette règle et la faisabilité ensuite du projet architectural “Stelsia” qui n'a pas appliqué jusqu'alors le principe de respect de la tradition architecturale de la région.

## II – 5) Les annexes

Il manque le zonage d'assainissement au titre de l'article L2224-10 du CGCT.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot (47)**

n°MRAe 2018ANA156

dossier PP-2018-7002

**Porteur du Plan :** communauté de communes Fumel Vallée du Lot

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 27 juillet 2018

**Date de la consultation de l'agence régionale de santé :** 30 juillet 2018

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 octobre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

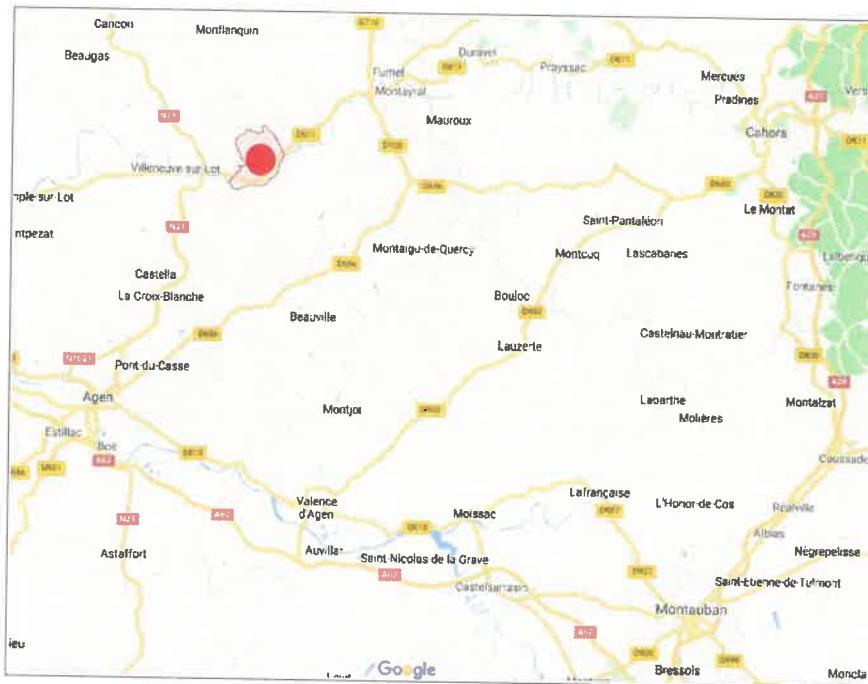
*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est située dans le département du Lot-et-Garonne. Selon l'INSEE, elle comptait 2 296 habitants en 2013, pour une superficie de 2 127 hectares. Elle fait partie de la communauté de communes Fumel Vallée du Lot, qui regroupe 27 communes et plus de 25 000 habitants.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 23 février 2006. Elle a engagé la révision de ce plan le 22 mars 2016.

Le projet communal envisage un accueil de populations permettant d'atteindre une population d'environ 2 600 habitants à l'horizon 2030. Pour ce faire, la collectivité souhaite réaliser 14 nouveaux logements par an en mobilisant annuellement 1,4 hectares.



*Localisation de la commune de  
Saint-Sylvestre-sur-Lot (source : Google Maps)*

Le territoire communal ne comporte pas de site Natura 2000.

Toutefois, deux sites Natura 2000, *Le Boudouyssou* (n° FR7200737) situé à 100 mètres de la limite sud de la commune matérialisée par le Lot, et les *Coteaux du Boudouyssou et plateau de Lascrozes* (n° FR7200733) situé à environ 1 km au sud de la commune, sont susceptibles d'être impactés par le projet. En raison de la proximité de ces sites, le projet de PLU de la commune, arrêté le 28 juin 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

## II Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

### A Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU. Il comporte de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande d'actualiser le rapport pour tenir compte des évolutions des périmètres administratifs : depuis 2017, la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot fait partie de la communauté de communes Fumel Vallée du Lot.

Le rapport propose en pages 285 et suivantes, un système d'indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du PLU : indicateurs généraux permettant d'appréhender l'évolution du parc de logements et de la population tout au long de la mise en œuvre du projet, et indicateurs de suivi de la protection des milieux naturels et de la ressource en eau. Ce système est opérationnel et fait notamment bien apparaître les unités et valeurs de référence, ainsi que la fréquence des mesures ou la périodicité de suivi des indicateurs. La MRAe recommande, d'une part d'expliquer clairement les objectifs à atteindre en reprenant les valeurs exposées dans le rapport de présentation, et d'autre part de préciser la personne ou la structure en charge du suivi.

Le résumé non technique reprend les principaux éléments de diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Des illustrations seraient souhaitables pour améliorer sa lisibilité. Il comprend également une synthèse de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement, mais devrait intégrer auparavant les principaux éléments de l'explication des choix retenus. Le résumé non technique permettrait ainsi un accès rapide et synthétique à l'ensemble du dossier.

La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance du projet et de ses effets sur l'environnement de manière claire et accessible. Sa version actuelle devrait ainsi être complétée.

## B Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

### 1 Démographie et logements

Le rapport de présentation indique que la commune a connu une croissance de population de l'ordre de 0,78 % entre 1999 et 2013 liée à un solde migratoire positif. Les données récentes de l'INSEE affichent une croissance de 0,1 % entre 2010 et 2015, qui conforte la tendance passée.

Le parc de logements est composé en majorité de résidences principales. En 2013, les données de l'INSEE indiquent que la commune comptait 90 % de résidences principales sur un parc de 1 191 logements.

### 2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants sont présentées en pages 83 et suivantes. Des cartographies permettent de repérer les espaces disponibles recensés sur le territoire. La méthodologie proposée pour ce repérage permet d'écartier notamment les secteurs soumis à des contraintes liées à la gestion des risques et des nuisances. Elle s'appuie également sur des dispositions du PLU actuellement opposable, telles que les emplacements réservés (ER) et les espaces boisés classés (EBC). La méthodologie ne prend cependant pas en compte les milieux d'intérêt et la trame verte et bleue identifiés par l'état initial de l'environnement.

En outre, la MRAe rappelle que l'analyse concerne les espaces bâtis. Par conséquent, les capacités de densification ne devraient pas comptabiliser des espaces en extensions urbaines, ni certains espaces notés « interstitiels » en périphérie du bourg, qui sont assimilables à des extensions.

La MRAe recommande donc d'affiner cette analyse.

### 3 Ressources en eau

Il est précisé en page 145 du rapport de présentation que la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est classée en Zone de répartition des eaux (ZRE) caractérisée par une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins. Le rapport de présentation explique également que le territoire est sensible aux pollutions par les nitrates et les rejets de phosphore et d'azote. L'eau est donc un enjeu fort pour le territoire, à la fois en matière de tension sur la ressource en eau et de préservation des milieux.

#### a) Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée à partir de trois captages situés sur les communes voisines : forages en nappe profonde de Mounet sur la commune de Penne-d'Agenais et de Savignac sur la commune de Savignac-sur-Leyze, prise d'eau du Pontous dans la rivière le Lot située sur la commune de Villeneuve-sur-Lot. La MRAe recommande que la carte du réseau d'adduction d'eau potable fournie en pièce

annexe du projet de PLU figure dans le rapport de présentation pour illustrer le dispositif.

#### b) Assainissement

Le bourg de Saint-Sylvestre-sur-Lot et le hameau de St Aignan disposent d'un assainissement collectif relié à la station d'épuration de Croquelardit. Située sur la commune de Penne-d'Agenais, cette station dessert les deux communes, avec une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants. Le rapport de présentation décrit l'état problématique du réseau d'assainissement collectif existant et de la station d'épuration qui connaît des surcharges hydrauliques quasi-permanentes. Le rapport mentionne un plan de rénovation du réseau et de réhabilitation de la station d'épuration prévu entre 2017 et 2021 pour remédier aux problèmes rencontrés.

La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement en cours de révision qu'elle entend mettre en cohérence avec le projet de PLU. Des extraits du schéma d'assainissement existant figurent dans le rapport de présentation. La carte du réseau d'assainissement des eaux usées du territoire communal donnée en annexe du projet de PLU pourrait y figurer également.

Le reste du territoire relève de l'assainissement autonome. Le rapport de présentation indique que la commune dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome datant de 1998 mais celle-ci n'est pas intégrée dans les documents fournis. La MRAe rappelle que cette carte, dont l'ancienneté n'entraîne *a priori* pas d'obsolescence de la donnée au regard du thème traité (sols rencontrés) contribue à la définition du projet communal et devrait figurer dans le rapport de présentation. Le rapport détaille un diagnostic réalisé en 2013-2014 sur la conformité des 424 installations d'assainissement individuelles existantes sur le territoire communal. Il est indiqué que 40 % de ces installations d'assainissement ne sont pas conformes à la réglementation et sont donc susceptibles de générer des pollutions.

#### c) Eaux pluviales

Le rapport de présentation du PLU explique page 163 que le Lot constitue l'exutoire de l'ensemble des écoulements du territoire. En milieu urbain, la commune est dotée d'un réseau d'eaux pluviales interconnecté avec le réseau d'eaux usées. Le diagnostic fait état « *d'une connaissance lacunaire des secteurs de débordements liés aux ruissellements des eaux pluviales* ». Il appartient au PLU d'approfondir cette thématique qui a potentiellement des incidences sur les choix de développement de la commune. La MRAe recommande de compléter le diagnostic par une analyse des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales en explicitant les enjeux liés aux risques inondations (ruissellement, débordement et remontée de nappe).

### 4 Milieux naturels et patrimoine bâti et paysager

Les milieux naturels, leurs fonctions et leurs enjeux sont présentés de manière claire et détaillée. La carte de synthèse de la page 127 du rapport de présentation permet de localiser ces milieux sur le territoire. Le territoire communal est ainsi concerné par le Lot et ses quatre ruisseaux affluents ainsi que leur ripisylve. Il comporte plusieurs plans d'eau, des boisements notamment sur les coteaux, des alignements d'arbres, des bosquets, des haies et des milieux ouverts de type prairies ou pelouses sèches.

L'état initial de l'environnement se réfère, en page 117 du rapport de présentation, à la trame verte et bleue (TVB) issue du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), avant de proposer une trame verte et bleue locale. Les enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques identifiées sont clairement présentés.

Des milieux naturels d'intérêt ont été repérés dans ou à proximité des espaces bâtis existants. Cependant, le rapport de présentation n'intègre pas ces espaces dans la définition de la TVB : les principales zones urbanisées sont identifiées uniquement comme des obstacles au fonctionnement de la TVB. La MRAe recommande d'affiner l'analyse de la TVB en milieu urbain.

Le rapport de présentation fournit une analyse paysagère claire et bien illustrée qui permet de dégager des enjeux territorialisés. La description du patrimoine bâti et paysager est riche et s'attache autant aux éléments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques et des sites inscrits, qu'aux éléments remarquables du territoire non protégés. La MRAe recommande de compléter cette analyse par une représentation cartographique permettant de localiser ces éléments.

## **5 Risques et nuisances**

Le rapport de présentation définit l'ensemble des risques et aléas auxquels la commune est soumise.

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est notamment concernée par le risque d'inondation par débordements du Lot et pour partie de ses affluents comme le précise le rapport de présentation en page 180. Elle est couverte par un plan de prévention de ce risque naturel (PPRN) depuis 2014. Le rapport de présentation précise que le PPRN inondation encadre également le risque d'effondrement des berges du Lot.

La commune est confrontée à un risque « faible à moyen » de retrait et gonflement des argiles. Un PPRN mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux a été approuvé en 2016.

Les cartes présentées pages 184 et 186 du rapport de présentation montrent que la commune est également confrontée à un risque élevé d'inondation par remontée de nappe phréatique dans la vallée du Lot et au risque feux de forêt au nord-ouest du territoire.

Le rapport décrit les enjeux liés à ces risques, en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés.

## **C Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1 Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels**

#### **a) Habitat**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune ne comprend aucun objectif démographique. Il fixe directement un objectif de production de 14 logements supplémentaires par an et préconise de « *lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie* ».

Selon le rapport de présentation, le projet d'accueil des populations envisagé par la commune se base sur un taux de croissance annuel de 0,7 % poursuivant la croissance connue avant 2013. La commune prévoit ainsi de porter sa population à 2 600 habitants à l'horizon 2030.

Le rapport de présentation ne présente pas l'évaluation des besoins en logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants et au maintien de la population existante sur la durée du projet de PLU (2013 – 2030). Les prospectives en matière de logements sont uniquement basées sur l'objectif de 14 logements par an du PADD. **La MRAe recommande d'expliquer le lien entre l'accueil de population et l'estimation des besoins en logement.**

Aucune analyse des densités rencontrées sur le territoire n'est fournie dans le rapport de présentation. Il est précisé cependant en page 76 un besoin de consommation de 1,4 hectares par an pour la réalisation de ces logements. **La MRAe relève que les besoins en foncier retenus pour la construction des nouveaux logements correspondent ainsi à une densité moyenne de 10 logements par hectare, sans toutefois que cet objectif ne soit clairement exposé et justifié. La MRAe recommande donc de compléter le rapport de présentation.**

En matière d'habitat, comme évoqué précédemment, les explications fournies ne permettent pas d'identifier clairement les surfaces mobilisables (dents creuses, intensification, etc.) dans les zones urbaines U et UC. **Le rapport de présentation doit donc être complété et expliciter les capacités d'urbanisation en densification de l'espace bâti existant, en les distinguant des vastes secteurs qui seraient désormais classés en zone ouverte à l'urbanisation 1AU ou 2AU (cf. infra), et en indiquant le nombre de logements envisageables.**

En sus de ces logements constructibles en zone U, dont le nombre reste donc à évaluer, les zones à urbaniser 1AU (12,5 ha) et 2AU (13,6 ha) pourraient accueillir, selon le dossier, 260 logements (183 logements en 1AU et 77 en 2AU). De plus, le projet de PLU stipule que 87 bâtiments en zones A et N pourront changer de destination. Le potentiel induit par les changements de destination autorisés vers de l'habitat devrait conduire à une réduction des besoins en logements neufs. **La MRAe recommande de prendre en compte une partie du potentiel lié au changement de destination dans les justifications des besoins de la commune en termes de logements.**

Les capacités foncières offertes par le règlement proposé, si elles sont moins importantes que dans la version actuelle du PLU, restent au final nettement supérieures aux besoins liés au projet communal – 14 logements par an sur 17 ans soit 238 logements. La MRAe considère donc que le projet communal n'est pas cohérent avec les politiques nationales de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et avec les objectifs fixés dans le PADD. Le règlement du PLU doit ainsi être mis en cohérence avec les projections démographiques et les besoins en logement associés.

Le projet de PLU a choisi par ailleurs de classer en zone UC « les espaces périurbains à dominante d'habitat », soit 64,8 ha. Certaines de ces zones sont localisées en périphérie du bourg et du hameau ancien de Saint-Aignan. Cependant, des quartiers de faible densité, dispersés au sein des zones agricoles, correspondant pour certains à une urbanisation linéaire le long des voies, sont également classés en zone UC. Pourtant éloignés des équipements et des services, ces secteurs ont alors vocation à se densifier (sans information sur le potentiel de densification, cf. page précédente). La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation pour justifier ces choix d'urbanisation et les incidences potentielles sur l'environnement.

#### b) Activités

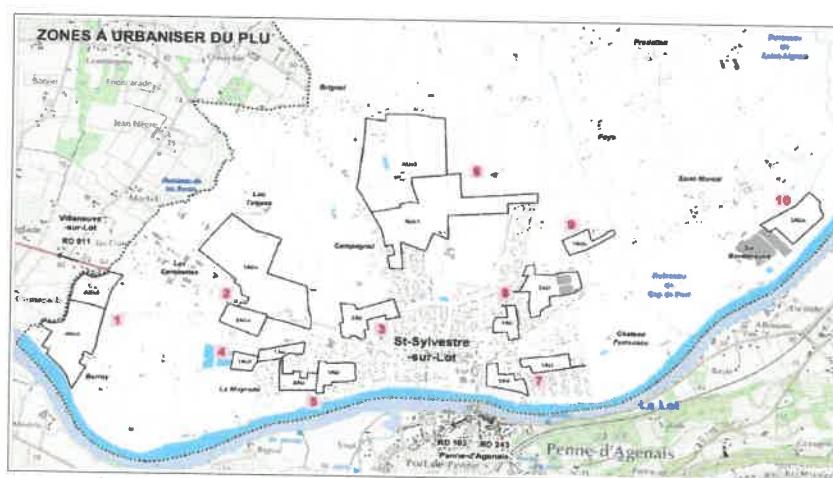
En matière d'équipements et d'activités, le PLU prévoit 5,7 ha de zones 1AUE et 2AUE à vocation d'équipements et 1,5 ha de zones 1AUL à vocation de loisirs. Les 27,5 ha de zones 1AUX à vocation d'activités économiques envisagées constituent des réserves foncières pour le développement éventuel des entreprises présentes ou l'accueil éventuel de nouvelles activités. La MRAe recommande d'apporter des précisions sur les projets économiques qui conditionnent ces besoins en foncier pour justifier ces extensions urbaines.

Le projet de PLU prévoit également 56,50 ha de zones AUS destinées au projet d'activités de tourisme et de loisirs « Stelsia » sur deux sites distincts : un site en continuité du parc et du château Stelsia comprenant les zones AUS1 (17,7 ha) et AUS2 (23 ha) et un site en bordure du Lot en limite communale avec Villeneuve-sur-Lot constitué des zones AUS3 (11,3 ha) et AUS4 (4,5 ha). Le rapport de présentation ne décrit pas le projet de développement touristique. Ces zones ont pourtant vocation à être ouvertes immédiatement à l'urbanisation ou conditionnées à une procédure de modification du PLU.

L'ensemble des surfaces dévolues aux activités économiques et touristiques représentent une superficie très importante, non justifiée et qui apparaît décorrélée des superficies actuellement mobilisées pour ces activités : doublement des surfaces à vocation économique, triplement des surfaces touristiques. Ainsi, la MRAe considère que le projet de PLU n'est pas cohérent, comme pour les surfaces destinées à l'habitat, avec les objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels. Elle demande de reconSIDérer les surfaces ouvertes à l'urbanisation en les limitant à des projets clairement identifiés.

## 2 Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

Le rapport de présentation, page 219, présente l'ensemble des zones à urbaniser 1AU et des zones d'urbanisation future 2AU du projet de PLU, qui représentent au total 26,1 ha (cf. carte ci-après).



extrait de la carte des zones à urbaniser (source : rapport de présentation)

Certaines zones à urbaniser ne comportent pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Or, conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, toutes les zones à urbaniser doivent être couvertes par des OAP. Une OAP devra donc être définie pour la zone 1AUE du stade, pour la zone 1AUI du camping Le Sablon et pour la zone 1AUX de la Bordeneuve.

Le rapport de présentation précise que « *la station d'épuration de Penne-d'Agenais qui recueille les eaux usées de Saint-Sylvestre-sur-Lot ne sera pas en mesure de collecter les effluents supplémentaires sans porter atteinte à l'environnement* ». Le projet de règlement du PLU conditionne l'urbanisation des zones 1AU à la réalisation de travaux sur les équipements d'assainissement et à la réalisation des voies publiques et des réseaux de façon générale pour desservir les constructions à venir.

La MRAe rappelle que, conformément à l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* », à l'instar des zones 2AU. En l'état actuel du dossier et au regard des dysfonctionnements de la station d'épuration, la MRAe considère que les ouvertures à l'urbanisation proposées sont susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et recommande de réévaluer la programmation de l'urbanisation de ces zones afin de la mettre en cohérence avec les travaux et aménagements envisagés.

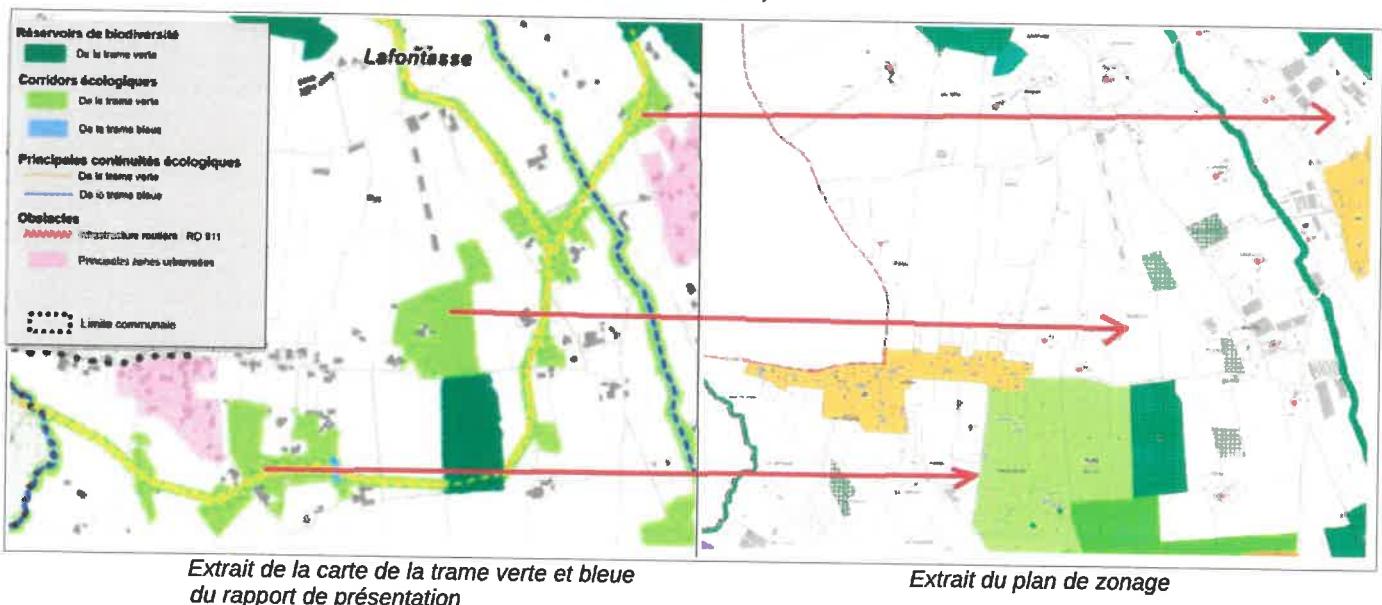
Par ailleurs, les explications fournies pour analyser les incidences potentielles des zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU ne permettent pas une mise en relation avec les enjeux environnementaux du territoire. La MRAe recommande l'ajout d'une carte superposant les enjeux environnementaux et les zones ouvertes à l'urbanisation pour faciliter l'appréhension des incidences environnementales.

### 3 Protection de la trame verte et bleue

Le règlement du projet de PLU utilise différents outils pour garantir la préservation de la trame verte et bleue (TVB) identifiée sur le territoire communal.

Les réservoirs de biodiversité de la trame verte bénéficient notamment d'un classement en zone naturelle N et sont couverts pour partie par une trame d'espaces boisés classés (EBC).

Les corridors écologiques identifiés le long des cours d'eau du Lot et de ses affluents sont également protégés par un classement en zone naturelle. Les corridors écologiques constitués par des boisements de feuillus et des boisements mixtes sont couverts soit par un zonage naturel N, soit par un zonage agricole A. Ils bénéficient pour partie d'une protection par une trame d'EBC. Cette protection partielle n'est pas expliquée. La MRAe recommande donc d'expliquer les choix de classement des différents boisements, en indiquant les critères utilisés (cf. extraits de cartes ci-dessous).



Le PADD se donne comme objectif de « *Maintenir et renforcer les continuités écologiques en préservant les corridors notamment les éléments bocagers associant haies, prairies et bosquets* ». Cependant, les bosquets et les haies ne font pas l'objet de protections particulières dans le projet de PLU, sans que cette incohérence avec le PADD ne soit expliquée.

Le PADD a également pour objectif « *d'intégrer les espaces favorables à la biodiversité au sein des zones urbaines* ». La MRAe rappelle que l'état initial de l'environnement doit affiner l'étude de la trame verte et bleue en milieu urbain pour permettre de traduire ce projet communal dans les pièces réglementaires du PLU et de le justifier.

Des OAP intègrent la présence d'éléments constitutifs d'une trame verte à conserver ou à créer. La MRAe rappelle que les OAP n'ont qu'un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme et ne sauraient donc constituer des protections strictes. Les éléments à conserver, d'ores et déjà existants, devraient ainsi bénéficier, pour assurer leur préservation, d'une protection au sein du règlement graphique soit par une trame particulière, soit par un classement en zone naturelle. Ainsi, par exemple, les espaces verts envisagés dans l'OAP du secteur Stelsia Lot au bord du Lot pourraient être classés en zone naturelle.

**La MRAe considère en conclusion que des outils de protection des continuités écologiques y compris en milieu urbain devraient davantage être mobilisés dans le règlement du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.**

#### 4 Protection du patrimoine bâti et paysager

La commune a choisi de protéger 17 éléments de patrimoine recensés au sein d'un recueil annexé au règlement du projet de PLU. Ce recueil comprend notamment des arbres isolés, deux alignements d'arbres, le château Cadrès, l'église de Saint Aignan et la chapelle de Saint Marcel. Le règlement du PLU localise et protège ce patrimoine au titre des articles L. 151-19 et du L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La MRAe note cependant que l'ensemble du patrimoine repéré dans le diagnostic ne figure pas dans le recueil des éléments de patrimoine à protéger et recommande d'apporter des justifications sur la sélection opérée.

Par ailleurs, le projet de PLU autorise le changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme pour 87 bâtiments situés en zones agricole ou naturelle. Le rapport de présentation précise en page 270 que la liste de ces bâtiments s'appuie notamment sur leur intérêt architectural ou patrimonial particulier. Le rapport de présentation devrait développer ce point. Les incidences du changement de destination de ces bâtiments sur le territoire devrait également être présentées en spécifiant notamment les destinations envisagées et les protections éventuelles à apporter au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation et le règlement à ce sujet.

#### 5 Prise en compte des risques et des nuisances

Le rapport de présentation en page 250 s'appuie sur une carte de synthèse des risques rencontrés sur la commune pour identifier les secteurs de développement potentiellement impactés. Le rapport explique clairement les mesures prises par le plan pour ne pas exposer les biens et les personnes aux risques.

En revanche, certaines contraintes liées à la gestion des risques sont seulement prises en compte au sein des OAP. Elles comprennent par exemple des espaces verts pour matérialiser des zones d'instabilité des sols bien localisées. Comme évoqué précédemment, les OAP sont des intentions d'aménagement sur un secteur donné et ne sont opposables aux autorisations d'urbanisme que dans une relation de compatibilité. **La MRAe recommande d'opter pour d'autres outils pour assurer la protection des biens et des personnes contre les risques.**

### III Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot vise à encadrer le développement du territoire communal pour atteindre 2 600 habitants d'ici 2030. Toutefois, en l'état, le rapport de présentation ne permet pas de comprendre la manière dont a été établi le projet communal. Il n'apparaît fondé que sur un objectif annuel de construction et de consommation d'espace.

L'évaluation des besoins en logements est confuse. De même, les besoins nécessaires aux activités touristiques et économiques de la commune ne sont pas explicites faute d'éclairage sur les projets de développement des entreprises. Le rapport de présentation doit donc être complété afin d'apporter les éléments suffisants de compréhension du projet communal.

La MRAe considère globalement que les surfaces ouvertes à l'urbanisation apparaissent nettement supérieures aux besoins identifiés. Elle recommande de préciser ces besoins et d'adapter les surfaces à mobiliser à ces seuls besoins.

Une attention particulière doit être portée à la définition des zones à urbaniser AU au regard de la capacité des équipements pour desservir les zones, en matière d'assainissement notamment. La MRAe considère que les zones proposées ne sont pas cohérentes avec le projet global et les contraintes en matière d'assainissement. Une réévaluation des zones en extension urbaine, tant pour leurs superficies que pour leur temporalité d'ouverture à l'urbanisation, est donc nécessaire.

Enfin, la MRAe estime que les protections apportées aux continuités écologiques méritent d'être renforcées. Elle considère également que d'autres outils de protection des biens et des personnes contre les risques naturels devraient être mobilisés dans le PLU.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre permanent déléguétaire

A handwritten signature in black ink that reads "signé". The signature is written in a cursive style with a slight slant to the right.

Hugues AYPHASSORHO

# LOT-ET-GARONNE

Le Département

5/4/18

Agen, le 23/10/2018

FUMEL VALLEE DU LOT

SCAN

9544 ARRIVE LE  
26 OCT. 2018

CF	Action / Info	CF	Action / Info	CF	Action / Info
DGS	<input checked="" type="checkbox"/> IMP	EKO	<input type="checkbox"/> CP		<input type="checkbox"/>
DRH	<input checked="" type="checkbox"/> SG		<input type="checkbox"/> EJ		<input type="checkbox"/>
DST	<input checked="" type="checkbox"/> OI		<input type="checkbox"/> URBA		<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/> CO		<input type="checkbox"/> SPSA		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> AG		<input type="checkbox"/> PE		<input type="checkbox"/>

Monsieur Didier CAMINADE  
Président de la communauté de communes  
Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
BP 10037  
47502 FUMEL cedex

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu m'informer de la décision du Conseil communautaire de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot et je vous en remercie.

Ce projet prévoit notamment trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en bordure de la D911. Cet axe, classé route à grande circulation (RAGC), supporte un trafic de 9 500 véhicules par jour. Il relie Villeneuve-sur-Lot au Département du Lot, en desservant toute la Vallée du Lot. Il est donc souhaitable de limiter le nombre d'équipements d'accès sur la D911 (giratoire, tourne-à-gauche ou accès directs).

C'est dans cet état d'esprit que mes services ont plus particulièrement examiné ces trois OAP :

### 1. OAP du secteur « Minjou Haut » :

Cet OAP prévoit le développement de quatre zones :

- deux zones d'activités économiques au nord de la D911,
- une zone d'activités tertiaires et une zone d'habitat au sud de la D911.

La desserte idéale consiste en un giratoire unique sur la D911 qui permettra de desservir ces quatre zones. Une étude de faisabilité (trafic, insertion) est nécessaire pour confirmer cet équipement. La maîtrise d'ouvrage des études et des travaux est laissée à l'initiative du bloc communal, à l'origine du besoin.

Dans l'hypothèse où seules les deux zones situées au nord de la D911 seraient conservées, ce giratoire ne serait pas indispensable. La desserte pourrait se faire par le tourne-à-gauche de la zone de « Lascombettes » déjà existant.

### 2. OAP du secteur « Stelsia Lot » :

Ce secteur est immédiatement voisin du secteur précédent. Il est souhaitable de ne pas créer d'accès direct supplémentaire et de se raccorder soit au tourne-à-gauche existant de la zone de « Lascombettes », soit au giratoire de la zone de « Minjou Haut » s'il est créé.

### 3. OAP du secteur « Stelsia Château » :

Un point d'accès sécurisé est demandé sur la D253. Les études et travaux de cet équipement (giratoire ou tourne-à-gauche) sont laissés à l'initiative du bloc communal, à l'origine du besoin.

.../...

J'observe que le point d'accès positionné sur le plan de l'OAP se situe dans une courbe, entre deux maisons. L'étude devra examiner si une implantation plus adaptée est possible.

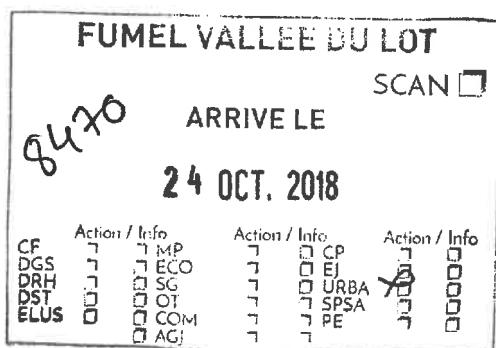
D'autre part, au lieu-dit « Pécoulon » se trouve une habitation et un chemin rural en bordure de la D911 à l'intérieur de la courbe J'invite la Commune de Saint-Sylvestre à étudier la création d'un emplacement réservé à son profit pour sécuriser ces deux côtés.

Les services de la direction des infrastructures et de la mobilité sont à votre disposition pour toute précision sur le contenu de cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil départemental,  
Le Directeur général des services,

Jacques ANGLADE



**Didier CAMINADE**  
Président de la Communauté de Communes de Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
47500 FUMEL

Cahors, le 22 OCT. 2018

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

**Objet : Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot**

Monsieur Le Président,

Par délibération en date du 28 juin 2018, le Conseil communautaire de Fumel Vallée du Lot a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Sylvestre-sur-Lot.

Conformément aux dispositions de l'article L.132-9 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception de cette délibération et du dossier, transmis pour avis au syndicat mixte du SCoT de Cahors et du Sud du Lot.

Par la présente, nous vous informons que nous souhaitons être avertis des suites données à ce dossier (date envisagée pour l'enquête publique, approbation, ...).

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

Président du Syndicat Mixte  
du SCoT de Cahors et du Sud du Lot



Pôle Territoires

SCAN

FUMEL VALLEE DU LOT		
8191 ARRIVE LE		
12 OCT. 2018		
CF	Action / Info	Action / Info
DGS	<input checked="" type="checkbox"/> MP	<input type="checkbox"/> CP
DRH	<input type="checkbox"/> ECO	<input type="checkbox"/> EI
DST	<input type="checkbox"/> SG	<input type="checkbox"/> URBA
ELUS	<input type="checkbox"/> OT	<input type="checkbox"/> SPSA
	<input type="checkbox"/> COM	<input type="checkbox"/> PE
	<input type="checkbox"/> AGI	
		Action / Info
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

**Communauté d'Agglomération  
Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
BP 10037  
47502 FUMEL**

Agen, le 10 octobre 2018

N/ Réf : PB/MFD/KD/241

**Objet : Avis sur l'arrêt du projet de PLU de Saint Sylvestre-sur-Lot**

Dossier suivi par Marc-François DIDIER

Tél.: 05.53.77.83.89

Monsieur le Maire,

Le 09 juillet 2018, vous nous avez fait part de l'arrêté de projet du PLU de votre commune afin que nous vous fassions connaître notre avis. Vous trouverez ci-après nos observations :

Sur la définition des zonages nous estimons que la répartition et la superficie des espaces dédiés à l'urbanisation sont en adéquation avec les perspectives d'évolution du territoire et impactent de façon raisonnée le foncier agricole.

Cependant, et afin d'optimiser les ouvertures de droits à construire, vous pourrez renforcer les dispositifs permettant de tirer parti de la vacance des logements.

Vous pourrez également favoriser de nouveaux parcours résidentiel en proposant des modes d'habiter en lien avec l'évolution du nombre de personne au sein du foyer et ainsi éviter la baisse continue du nombre de personne par logement.

Par ailleurs, un effort supplémentaire pourra être consenti sur la taille des lots à bâtir. Vous pourrez ainsi planifier et au besoin réajuster plus finement l'ouverture raisonnée de droits à construire selon la nature, l'intensité et les temporalités de la demande. Vous optimiserez ainsi le recours au foncier agricole et renforcerez l'efficacité et la malléabilité des zones à urbaniser définies au règlement.

Nous déplorons aux OAP l'absence de préconisations en matière de gestion de traitement des lisières agro-urbaines. Nous regrettons qu'il n'y soit pas également adjoint des mesures en matière de gestions paysagère des eaux pluviales, y compris dans le règlement écrit.

Ces dispositifs participent en effet au maintien des fonctionnalités agricoles sur deux problématiques clé pour l'agriculture :

- L'anticipation des conflits entre habitants et exploitants en inscrivant en principes opposables la mise en place par l'aménageur des zones tampon.

- L'amélioration de la capacité d'infiltration des eaux pluviales tout au long de son parcours afin de limiter les phénomènes de crues dus au transit trop rapide des eaux de ruissellement en exigeant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et la préservation de la ressource.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être renforcés sur les zones urbaines ou à urbaniser en prenant un caractère opposable sous forme de récupération des eaux pluviales ou gestion en noue paysagère.

Vous pourrez alors coupler gestion des eaux pluviales et zone tampon dans schémas d'aménagement. Vous renforcerez ainsi les principes d'organisation et d'intégration des zones à urbaniser en donnant une dimension opérationnelle à vos objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique et illustrerez pleinement la nécessité de prise en charge par l'aménageur de l'ensemble des dispositifs.

Ils devront être également appliqués pour les bâtiments en zone A et N susceptibles de changer de destination.

En référence au diagnostic agricole, vous indiquez que vous avez pu identifier la vocation des terres agricoles et les pratiques associées.

Vous veillerez à ce que les réglementations écrites et graphiques des zones urbaines et à urbaniser et que le règlement écrit de la zone A prennent bien en compte et se calquent sur les distances réglementaires entre habitats et bâtiments agricoles.

Vous devrez vous référer pour cela aux distances réglementairement opposables entre bâtiments.

Vous veuillez au titre du principe d'antériorité et de réciprocité à ce que les zones U et Au prennent bien les dispositions nécessaires pour mettre en œuvre les distances de recul induites par la présence de l'activité agricole (RSD, ICPE, traitements phytosanitaires et épandage).

La règle des 50 mètre dans le cas du logement de l'agriculteur s'applique par rapport à ses bâtiments d'exploitation. Elle pourra faire l'objet d'adaptations, en accord avec les services de la DDT. En cas de contraintes particulières justifiées, la distance sera établie conjointement avec les services de la DDT et en corrélation avec le contexte particulier du projet.

Une attention particulière sera portée à la distance minimale d'implantation des constructions agricoles par rapport à l'espace public et plus particulièrement aux différentes typologies de voirie. Le règlement devra permettre les adaptations nécessaires.

Ainsi toute construction et extension en zones A et N pourra déroger aux règles d'implantation par rapport au domaine public si les distances proposées sont motivées par des impératifs techniques liés au projet, la configuration du terrain et une meilleure intégration dans le paysage agricole et naturel, sous seule réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Nous émettons une réserve sur le recours à l'EBC sur certains ensembles boisés. Cette disposition juridique ne permet pas la mise en œuvre d'une gestion raisonnée des sites et de leurs risques.

Elle va en effet à l'encontre du maintien ou de la restauration des dynamiques végétales indispensables à la biodiversité et au maintien des sols et s'oppose à la mise en œuvre de dispositif permettant l'écoulement des eaux, l'irrigation ou la gestion de l'inondabilité.

Etant donné que le code forestier et le code de l'environnement exigent respectivement un plan de gestion et les autorisations ou dérogations nécessaires à la conduite et l'abattage dans ces boisements, nous préférerons que le recours aux articles L 113-2 du code de l'urbanisme soit limité aux sites d'intérêt patrimonial et paysager et plus particulièrement les parcs à vocation récréative à usage privé ou public regroupant des sujets remarquables.

La mise en place d'EBC sur des parcelles ne comportant pas de boisement devra être appliquée en accord avec le propriétaire foncier et l'exploitant. Ils doivent expressément en être informés car ce classement ne devra pas enfreindre l'usage agricole en cours et à venir.

En zone A et N les installations et constructions nécessaires à tout projet d'utilité publique devront être autorisées dès qu'elles ne sont pas incompatibles avec le maintien de l'activité agricole ou pastorale.

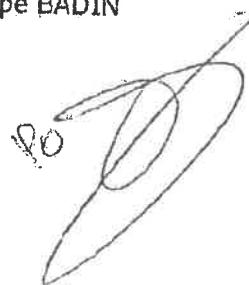
Vous pourrez ainsi associer à votre PLU des objectifs en matière de développement des énergies renouvelables traductibles autant dans le règlement écrit que le règlement graphique de toutes les zones. Il s'agira bien entendu dans ce cas de production d'énergies renouvelables et non d'installation de matériel utilisant des énergies renouvelables.

En conclusion, sous réserve que nos remarques précédentes puissent être prises en considération, nous formulons un avis favorable à votre projet de révision du PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président du Pôle Territoires

Philippe BADIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Philippe BADIN". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized 'P' at the beginning.

## COMMUNE D'AURADOU

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 21.08.2018

Nombre de Conseillers en exercice : 11  
 Nombre de Conseillers présents : 08  
 Nombre de votants : 09  
 Date de la convocation : 09.08.2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un août à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AURADOU, dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Georges LAGREZE, Maire.

**PRÉSENTS :** M. Georges LAGREZE, M. Romain JOLLY, M. Damien COUZY, Mme Alexandra HUC, M. Éric BERLAND, M. Michel BRULANT, Mme Marlène BARES, M. Olivier CABALLE.

**EXCUSÉS :** Mme Fabienne LETY, Mme Nathalie LE MOIGNE, M. Guillaume PICCOLI,

**ABSENT :**

**POUVOIR :** M. Guillaume PICCOLI à M. Georges LAGREZE

Monsieur Damien COUZY a été élu secrétaire de séance.

#### **OBJET : N°27-2018-DEL - PROJET DE RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SYLVESTRE SUR LOT - AVIS A DONNER.**

Monsieur le Maire informe l'assemblée que la commune de Saint Sylvestre Sur Lot, dans sa séance en date du 20.03.2017 a transféré la procédure de révision de son PLU à la Communauté des Communes Fumel Vallée du Lot. Initiée en mars 2016 elle a abouti au projet arrêté par le conseil communautaire en séance du 28.06.2018.

Ce dossier est transmis pour avis, aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes pour être ensuite soumis, à enquête publique.

Monsieur le Maire communique les raisons pour lesquelles la commune de Saint Sylvestre Sur Lot a engagé la révision de son PLU :

- Actualisation des objectifs de développement de la commune, en cohérence avec les orientations légales en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable et notamment, celles tendant à procurer à la commune la maîtrise de la consommation de l'espace naturel agricole,
- Restructuration de l'organisation du zonage territorial, et en particulier du secteur aggloméré du bourg, en considération de l'évolution actuelle de chacune des zones du PLU, des opérations en voie d'être engagées ou à venir, incluant l'éventualité de la modification du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée dite « ZAC du Bourg Est et Bourg Nord »,
- Prise en compte des besoins en matière de déplacements de desserte numérique du territoire et réservations des espaces utiles à l'extension ou à la réalisation des équipements publics communaux,
- Préservation et restauration des continuités écologiques identifiées en lien avec les orientations du SRCE, création de zones de protection ou de mise en valeur des espaces agricoles, et naturels propres à la vallée du Lot et à la protection des berges de la rivière.

Monsieur le Maire communique les grandes lignes du projet et demande à l'assemblée de se prononcer.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré

A 9 voix pour dont 1 par procuration, 0 voix contre, 0 abstention,

AR PREFECTURE

047-213300171-20180821-272018DEL-DE

Reçu le 23/08/2018

**EMET** un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint Sylvestre Sur Lot,

**CHARGE** Monsieur le Maire de la notification de la présente décision.

Fait et délibéré en Mairie les, jour, mois et an que dessus,  
Pour copie conforme.

**Le Maire,  
Georges LAGREZE**

*Le Maire,*

*\* certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,*

*\* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

*Fait et affiché à AURADOU le : 23.08.2018*



# MAIRIE DE SAINT AMANS DU PECH 82150

République Française, département de Tarn et Garonne

Tél : 05.63.95.21.91. Fax : 05.63.95.28.72.

e.mail : [mairie-saint.amans.du.pech@info82.com](mailto:mairie-saint.amans.du.pech@info82.com)

<b>FUMEL VALLEE DU LOT</b>		
<i>6163</i>	ARRIVE LE	SCAN <input type="checkbox"/>
<b>02 AOUT 2018</b>		
CF	Action / Info <input checked="" type="checkbox"/>	MP <input type="checkbox"/>
DGS	<input checked="" type="checkbox"/>	ECO <input type="checkbox"/>
DRH	<input type="checkbox"/>	SG <input type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	OT <input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	COM <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	AGJ <input type="checkbox"/>
Action / Info	CP <input type="checkbox"/>	Action / Info
DRH	<input type="checkbox"/>	EE <input type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	URBA <input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	SPSA <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	PE <input type="checkbox"/>

St Amans du Pech, le 26 juillet 2018

Communauté de Communes  
Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
BP 10037  
47502 Fumel Cedex

**Objet : saisine pour avis des personnes publiques associées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot**

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier en date du 9 juillet, je vous informe, par la présente, que notre conseil municipal n'émet pas d'observation et, par conséquent, donne un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Maire,  
Christian DURAND.





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

FUMEL VALLEE DU LOT

6067

ARRIVE LE

30 JUIL. 2018

SCAN

	Action / Info	I-IP	Action / Info	CP	Action / Info
CF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DGS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DRH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DST	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		AGJ		SPSA	
				PE	

Dossier suivi par Didier CAPURON

Tél : 05.53.57.37.64

Courriel : [d.capuron@inao.gouv.fr](mailto:d.capuron@inao.gouv.fr)

Affaire suivie par Sandra MATEOS

Objet : Arrêt du projet de PLU  
Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot

La Directrice de l'INAO  
à

M. Didier CAMINADE  
Président  
Communauté de Communes  
Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
BP 10037  
47502 FUMEL CEDEX

Bègles, le 26 juillet 2018

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 09 juillet 2018, vous avez fait parvenir aux services de l'INAO, pour information et avis, le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a pour mission de protéger les terroirs au regard des installations classées, des carrières, des documents d'urbanisme et des zones agricoles protégées sur lesquels se trouvent des aires géographiques permettant la production de produits à appellation d'origine contrôlée (AOC).

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot se situe dans l'aire de production des Indications Géographiques Protégées « Agenais », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Comté Tolosan », « Jambon de Bayonne », « Melon du Quercy », « Porc du Sud-Ouest », « Pruneau d'Agen », et « Volailles de Gascogne ».

Les opérateurs recensés sur le territoire et habilités à produire sous signes d'identification de la qualité et de l'origine sont au nombre de 3 pour les producteurs de pruneaux (24 hectares de pruniers), 3 pour les éleveurs de volailles et 2 pour les éleveurs de canards gras.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- ❖ Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :
  - actualisation des objectifs de développement de la commune en cohérence avec les orientations légales et en particulier la maîtrise de la consommation de l'espace agricole,
  - restructuration de l'organisation du zonage territorial et en particulier du secteur aggloméré du bourg,

INAO – Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes

Site de Bordeaux

1 quai Wilson

33130 BEGLES

Tél : 05.56.01.73.44

[INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr](mailto:INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr) – [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

DELEGATION

- prise en compte des besoins en matière de déplacements, de desserte numérique et de réalisation d'équipements publics communaux,
  - préservation et conservation des continuités écologiques et mise en valeur des espaces agricoles et naturels.
- ❖ La déclinaison de ces principes a permis d'arrêter entre autres les orientations suivantes :
- lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie,
  - utiliser prioritairement les sites potentiels de renouvellement et de densification urbaine qui n'induisent pas de nouvelle consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
  - préserver les grandes entités agricoles et la cohérence des exploitations jusqu'aux franges de l'urbanisation,
  - proscrire toute dispersion de l'habitat et maintenir les nouvelles constructions à distance des bâtiments d'élevage pour limiter les conflits d'usages,
  - limiter la constructibilité des espaces agricoles aux seuls bâtiments nécessaires à l'exploitation,
  - permettre la diversification ou le renouvellement des activités en zone agricole et naturelle,
  - encourager la création d'espaces-tampons et de filtres paysagers autour des opérations urbaines.
- ❖ Une analyse du schéma d'orientations figurant dans le projet de PADD met en évidence les éléments suivants :
- en terme de gestion économe de l'espace, les chiffres suivants permettent d'appréhender au mieux la prise en compte :
    - les zones urbanisables se voient réduites de 65,3 hectares à 39,76 hectares soit une diminution de 31%,
    - la consommation foncière moyenne annuelle passe de 2,34 hectares à 1,61 hectare soit une diminution de 41%,
    - la densité moyenne de logements à l'hectare est augmentée et passe de 7 à 10 logements au minimum en fonction du secteur.
  - le développement de l'urbanisation impacte environ 21 hectares en zones urbaines et périurbaines et permettra la construction d'au minimum 183 logements.

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci a une incidence directe très limitée sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE



## Sandra Mateos

---

**De:** IACHEMET Marie Claude <mc.iachemet@cci47.fr>  
**Envoyé:** vendredi 27 juillet 2018 10:30  
**À:** Sandra Mateos  
**Cc:** HEREU Ghislaine; MIOZZO Sandrine  
**Objet:** CCI47 : Arrêt du projet révision du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot

Bonjour,

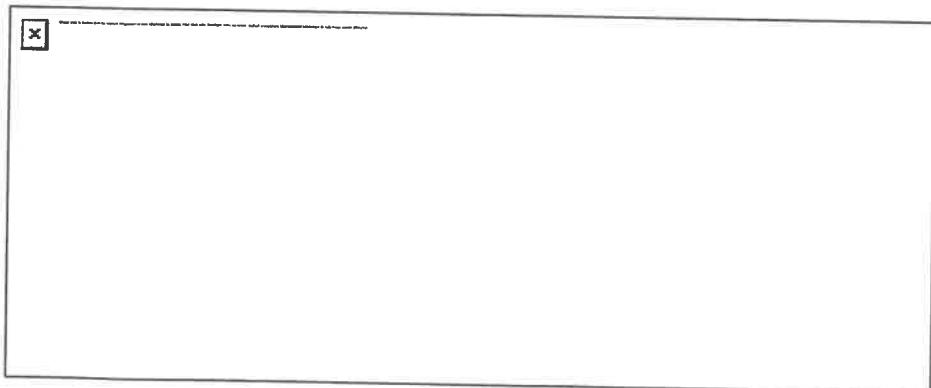
Nous avons pris connaissance avec la plus grande attention de l'arrêt du projet de révision du **PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot** que vous nous avons reçu le 11 juillet.

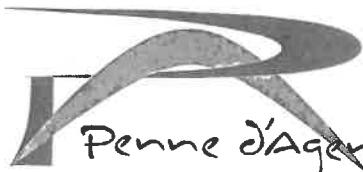
**La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable** à ce projet et vous rappelle qu'en matière de développement économique, les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans tous les projets qui consistent à créer, développer ou transmettre les entreprises de votre territoire.

Bien cordialement,

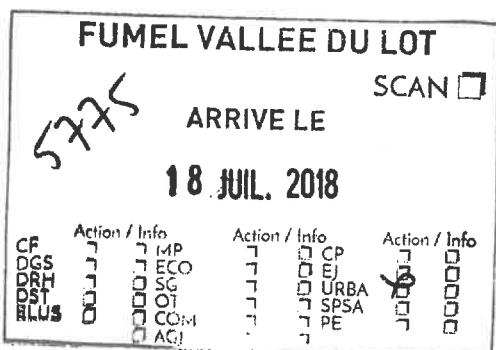
**Marie-Claude IACHEMET**  
*Responsable Commerce*  
**Chambre de Commerce et d'Industrie de Lot-et-Garonne**  
Tel : 05 53 77 10 32 - Courriel : [mc.iachemet@cci47.fr](mailto:mc.iachemet@cci47.fr)

**La Mission Commerce et Services à la personne, soutient les commerçants avec**  
- le dispositif « alerte commerces » ;  
- les pré-diagnostic accessibilité et point de vente ;  
- l'animation du réseau départemental des 30 unions commerciales du Lot-et-Garonne.





Penne d'Agenais le 16 juillet 2018



**Monsieur le Président Didier CAMINADE  
FUMEL VALLEE DU LOT  
Place Georges Escande  
47502 FUMEL**

Nos Réf. : ADM/AD/NG  
Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Révision PLU

Affaire suivie par Nadia GARRIGUES

### **Monsieur le Président.**

J'ai l'honneur de vous faire connaître que conformément aux dispositions de l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme en tant que personne publique associée, je suis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre sur Lot

Je vous prie de croire, **Monsieur le Président**, à l'assurance de mes salutations respectueuses et cordiales.

**Le Maire**  
**Arnaud DEVILLIERS**