

## DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE SAINT SYLVESTRE- sur- LOT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

***ENQUÊTE PUBLIQUE du 19 novembre 2018 au 21 décembre 2018***



*Elément graphique extrait du dossier*

## RAPPORT et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur

Francis NOTTE

## SOMMAIRE

	Pages
<b>1-OBJET et CONTEXTE de L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	
1.1 Le contexte : le périmètre du territoire communal.....	4
1.2 Objet de l'enquête publique.....	4
1.3 Cadre législatif et réglementaire.....	4
1.3.1 Les textes régissant l'enquête.....	4
1.3.2 Articulation avec les autres documents de portée supérieure .....	5
<b>2-LE PROJET</b>	
2.1 Le Maître d'Ouvrage.....	6
2.2 Le dossier d'enquête .....	6
2.2.1 Les pièces du dossier du projet de PLU arrêtés... .....	6
2.2.2 Les pièces complémentaires produites après l'arrêt du projet du PLU .....	6
2.2.3 Les pièces complémentaires ajoutées à la demande du C.E.....	6
2.3 Le Diagnostic territorial.....	7
2.3.1 Situation.....	7
2.3.2 Environnement – Climat.....	7
2.3.3 Géographie – paysages – patrimoines.....	8
2.3.4. Population – Habitat.....	8
2.3.5 Activités économiques - commerces et emploi.....	9
2.3.6 Services à la population – enseignement.....	9
2.3.7 Déplacements et transports.....	9
2.3.8 Servitudes d'utilité publique et contraintes.....	10
2.4 Justification du projet de PLU	10
2.4.1 Les objectifs du PLU.....	10
2.4.2 PADD.....	10
2.4.3 OAP.....	11
2.4.4 Règlement (pièce écrite et graphiques).....	11
2.4.5 Bâtiments pouvant changer de destination en zones A ou N.....	11
2.4.6 Les emplacements réservés et le patrimoine identifiés	12
2.5 Incidence du projet de PLU sur l'environnement.....	12
2.5.1 Les incidences sur le milieu physique et les milieux naturels.....	12
2.5.2 Les incidences sur les ressources naturelles (espaces agricoles, eau, air) ...	13
2.5.3 Les incidences sur la maîtrise de l'énergie.....	13
2.5.4 Les incidences sur les risques.....	13
2.5.5 Les incidences sur les paysages et le patrimoine.....	14
2.6 Le résumé non technique.....	14
2.7 Déroulement et bilan de la concertation.....	14
2.8 Avis sur le dossier.....	15
2.8.1 Avis du service Urbanisme et habitat .....	15
2.8.2 Avis de la CDPENAF.....	18
2.8.3 Avis de la MARé.....	18
2.8.4 Avis des autres Personnes Publiques Associées et des partenaires.....	18
2.8.5 Avis du commissaire enquêteur .....	19

### 3- ORGANISATION et DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture.....	19
3.2 Réunions de préparation et de suivi.....	19
3.3 Information du public et mesures de publicité.....	20
3.4 Conditions d'accueil du public et d'intervention du CE .....	21
3.5 Conditions d'accès au dossier et de dépôt des observations.....	21
3.6 Participation du public.....	22
3.7 Déroulement de l'enquête.....	22
3.8 Clôture de l'enquête.....	22
3.9 Procès-verbal de synthèse et mémoire réponse.....	23
3.10.Climat de l'enquête.....	23

### 4- ANALYSE des OBSERVATIONS

4.1 Synthèse comptable des observations.....	23
4.2 Analyse des observations par le commissaire enquêteur .....	23

### CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Conclusions et avis.....	37
-----------------------------	----

### ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Les annexes sont indissociables du rapport**

- Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse des observations
- Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Annexe n° 3 : Analyse des observations (voir pages 23 à 32 du présent rapport)

### PIÈCES JOINTES

**Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.**

- Pièce n° 1 : Décision du tribunal administratif de Bordeaux
- Pièce n° 2 : Arrêté du Président de Fumel Communauté organisant l'enquête publique
- Pièce n° 3 : Avis d'enquête publique
- Pièce n° 4 : Insertions dans la presse
- Pièce n° 5 : Certificats d'affichage sur les lieux d'enquête
- Pièce n° 6 : Registres d'enquête

## 1.-OBJET et CONTEXTE de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1.1 Le contexte : le périmètre du territoire communal :

Actuellement le PLU de Saint Sylvestre-sur-Lot est en vigueur par son approbation du 26 juin 2007. Selon les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), une révision simplifiée et une modification ont été approuvées le 09 février 2009.

En date du 22 mars 2016 le Conseil Municipal de Saint Sylvestre-sur-Lot, a délibéré pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et, par délibération du 20 mars 2017, a sollicité et donné son accord pour que Fumel Vallée du Lot poursuive la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, comme l'autorise la compétence « Aménagement de l'Espace » en lieu et place des communes membres, l'élaboration, la gestion et le suivi des documents d'urbanisme.

### 1.2 Objet de l'enquête publique :

Selon les termes de la délibération du 26 juin 2017, pour prescrire un futur PLU, le futur Projet doit s'appuyer sur une approche environnementale de l'urbanisme permettant une réflexion sur le foncier, sur l'habitat et sur l'économie afin de rester un pôle attractif et de maintenir la population sur son territoire.

Or, un document est essentiel pour permettre au Conseil Municipal de débattre. Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette pièce du dossier a été présentée et débattue par le Conseil Municipal le 26 juin 2017.

En exécution de la délibération date du 22 mars 2016 une concertation a été faite auprès de la population, et une réunion en date du 10 avril 2017 le PADD a été présenté aux personnes Publiques Associées.

La délibération 2017C-136-DTU du 22 juin 2017 faisant état du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables par la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot

Le PADD du PLU s'articule autour de cinq (5) orientations :

- Urbanisme, Equipement et Habitat ;
- Economie et Commerce ;
- Transport, Mobilité et Communication numérique ;
- Paysage, Patrimoine, Sport et Loisirs, Tourisme ;
- Environnement, Protection des espaces et Continuités économique.

L'enquête permettra d'intégrer les dispositions réglementaires comme la loi ALUR, la Loi ENE, la loi MAP, la loi LAAAF et la loi MACRON. Cette révision est une opportunité donnée à la commune de s'engager dans une réflexion, sur la base du PLU actuel et de ses projets futurs.

### 1.3 Cadre législatif et réglementaire :

#### 1.3.1-Les textes régissant l'enquête :

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.101.3, L.151-2 à L.151-7, L.153-12 ;

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 qui régit le corpus législatif en ce qui concerne les « ENE » (12 juillet 2010) et la loi ALUR (24 mars 2017), la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, la loi MACRON du 06 août 2015 ;

Les annexes des articles L.151-43 et R.151-51 à 53 sur les servitudes d'utilité publique, les réseaux, les ordures ménagères, les prescriptions d'isolement acoustique, le règlement local de publicité ;

La concertation a été faite conformément aux articles L.103-2 à 6 du Code de l'Urbanisme, le 28 novembre 2018 ;

Le Code Général des collectivités ;

La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Les articles L.113-1 à 7 du Code de l'Urbanisme concernant les espaces boisés ;

Les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants sur l'application de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

### *1.3.2-Articulation avec les autres documents de portée supérieure :*

#### A inclure dans le domaine communal :

- Les articles R.111-2, R.111-4, R.115-1 et R.111-27 du Code l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique (inondation, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, voie ferrée, aéronautique, gaz naturel, halage) ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations qui régissent le droit de préemption urbain dans les zones U et AU ;
- Le décret n°2004-490 du 03 juin 2204 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Les bruits issus du bruit des transports terrestres.
- La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de la loi ENE et les articles du Code de l'Urbanisme (L.101-1 à 3 ; L.131-1 à 8 ; L.132-1 à 3 et L.152-3)

#### A prendre en compte les documents suivants :

- Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SERCE) adopté le 24 décembre 2015 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCRT) ;
- Le schéma Régional Climat Air Energie d'Aquitaine (SRCAE) approuvé le 15 décembre 2012 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de développement Durable du Territoire (SRADDT) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 29 juin 2006 ;
- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés approuvé le 18 mars 2009 ;
- L'Atlas des zones inondables ;
- Le Guide du Paysage en Aquitaine mettant en évidence les enjeux des entités paysagères ;

- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé en 2011 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Lot et Garonne (SDTAN) adopté le 21 avril 2011.
- Le PPRI et PPRN

#### Autres prescriptions

- < Zone d'aléa de la crue de référence ;
- < Risques de feu de forêt ;
- < Site NATURA 2000 ;
- < ZNIEFF zone naturelle d'intérêt écologique de type 2 ;
- < Arrêté préfectoral du 16 juillet 1993 sur la protection des Biotopes ;
- < Zone de protection le long des voies à grande circulation (RD 911)

## 2.-LE PROJET

### 2.1 Le Maître d'Ouvrage :

Le maître d'ouvrage du projet du PLU, est Fumel Vallée du Lot, dont la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot a sollicité et donné son accord par délibération le 20 mars 2017 afin qu'elle poursuive la procédure de révision générale.

Depuis décembre 1996, Saint-Sylvestre-sur-Lot faisait partie de la communauté de Communes de Penne d'Agenais (8 communes) qui, fusionnera le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la Communauté de Communes de Fumel Vallée du Lot composé de 19 communes.

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot (2296 habitants en 2013, dernier recensement) ne fait pas partie de l'aire d'un Schéma de Cohérence Territorial (Scot) et n'a pas de Plan local de l'Habitat ;

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot fait partie de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de Lot-et-Garonne à 8 km de Villeneuve-sur-Lot, sa sous-préfecture. La Route Départementale 911 est classée route à grande circulation, axe historique et majeur. Une déviation de contournement, par le nord, est prévue.

### 2.2 Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête, d'environ 738 pages et 6 plans, comportait :

#### 2.2.1 Les pièces du dossier du projet de PLU arrêtés

- # Un rapport de présentation ;
- # Un rapport d'aménagement et de développement durables ;
- # Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- # Un règlement graphique ;
- # Un règlement écrit ;
- # Des annexes ;
- # Les pièces administratives de procédure relatives à la révision générale du PLU ;
- # Une note de synthèse ;

# Une étude L.111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme appliquée à la RD 911, sur l'ensemble de la traversée de cette voie à grande circulation (annexe du rapport page 307).

### 2.2.2 Les pièces complémentaires produites après l'arrêt du projet du PLU

- ☒ Deus registres ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ;
- ☒ La décision du président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur, en date du 30 octobre 2017 ;
- ☒ L'arrêté du Président de Fumel Vallée du Lot en date du 30 octobre 2018, n° A2018-12-DTU portant organisation de l'enquête publique ;
- ☒ Les avis des personnes publiques associés, sur le projet de PLU ;
- ☒ L'avis de l'Autorité Environnementale ;

### 2.2.3 Les pièces complémentaires ajoutées à la demande du C.E

Le registre de consultation dûment complété et rempli par les habitants de Saint Sylvestre avec courriers et avis a été annexé au dossier. On retrouve dans les registres d'enquêtes certaines observations communes entre consultation et registre.

L'arrêté de dérogation d'un SCoT sur le territoire de Saint-Sylvestre-sur-Lot (l'arrêté 47-2018-12-04-001 et l'arrêté 47-2018-12-04-002 sont parvenus le 07 décembre 2018 au commissaire enquêteur).

## 2.3 Le Diagnostic territorial

### 2.3.1 Situation :

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est située dans le département de Lot-et-Garonne, région Nouvelle-Aquitaine, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse. Saint-Sylvestre-sur-Lot est au cœur de la Vallée du Lot à 8km de l'est de Villeneuve-sur-Lot.

La Communauté de Communes de Penne d'Agenais regroupe 8 communes, dont Saint-Sylvestre-sur-Lot Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté de Communes de Penne d'Agenais fusionnera avec la Communauté de Communes de Fumel Vallée du Lot composée elle-même de 19 communes.

A noter que la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot n'a pas de Plan local d'Habitat et ne fait pas partie d'une aire de Schéma Cohérence Territorial (SCoT).

### 2.3.2 Environnement Climat :

Le territoire de la commune se situe à l'est du département de Lot et Garonne, et s'étend sur deux grands ensembles géomorphologiques que sont la Vallée du Lot et sa plaine alluviale ainsi que des Terreforts dont le plateau est rythmé par le moutonnement de collines molassiques et sillonné par un réseau hydrographique dense.

Le climat est du type océanique dégradé (comme la majorité du Lot et Garonne), caractérisé par des hivers doux et des étés relativement chauds et orageux. Les précipitations sont peu abondantes, mais réparties tout au long de l'année.

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot n'est pas concernée directement par un site Natura 2000. Cependant dans un rayon de 10 km, il existe deux sites Natura 2000 désignés au

titre de la Directive »Habitats » ou appelés aussi Sites d'Intérêt Communautaires (SIC) sis Coteaux du Boudouyssou et plateau de Lascrozes et le cours d'eau du Boudouyssou (1414ha).

La zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZINEFF) de type II au lieu-dit Techs de Rouet, Trentels et Cadres & Moutie (superficie 358ha)

### 2.3.3 Géographie – paysages – patrimoines :

Une ambiance particulière, issue du patrimoine architectural ou d'objets patrimoniaux, donne à la commune un passé rural, même si aujourd'hui la périurbanisation de la collectivité modifie son histoire.

Dans un environnement géographique avec un relief compartimenté par le passage des affluents du Lot, creusant des vallons réguliers (nord/sud), le paysage alterne avec des Pechs et des sursauts topographiques à plus ou moins 200m.

Le paysage bâti se caractérise par un bourg historique d'habitations dense en alignement ; d'extensions urbaines soit sous forme pavillonnaire, soit de petits collectifs à vocation mixte (logements et commerces), et de deux hameaux (anciennes entités urbaines) que sont Saint Aignan et Saint Marcel.

Une protection d'élément ou secteur de paysage remarquable, pourrait assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur les éléments bâties. L'exemple du patrimoine tel que les pigeonniers, les croix, d'anciens fours peuvent être protégés au même titre que les éléments du paysage (haies, visibilités, fenêtres paysagères et ou cônes de visibilité).

Le patrimoine naturel est composé de deux sites protégés que sont : le site naturel du Vieux Moulin de Port de Penne et de ses abords (mitoyen avec la commune de Penne d'Agenais) et, le site inscrit de l'Eglise Saint Marcel et son cimetière.

La commune possède sur son territoire le Château de Ferrassou, dont les plus vieilles parties sont inscrites tout comme la tour carrée et son escalier qui sont classées par l'arrêté du 11 avril 1973. Un Périmètre de protection adapté est en cours d'étude.

La commune comprend également 9 zones archéologiques sensibles. Un zonage a été établi et fait l'objet d'un arrêté préfectoral en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

Enfin le patrimoine bâti de Saint Sylvestre-sur-Lot comprend une valeur architecturale relativement importante comme le château de Labro (XVI ième siècle), le château de La Lande dont la construction remonte au Moyen Age (une restauration a été faite fin XXIème siècle et plus récemment en 1992 ; le Château de Rigaulières ancien manoir du XIII ième siècle, dont seul subsiste la tour carrée et, le château de Cadrés édifiés en 1880.

### 2.3.4. Population – Habitat :

Selon l'INSEE, la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot comptait en 2013, 2296 habitants. La tendance de croissance démographique de Saint-Sylvestre était de 0,78% par durant la période 1999-2013. L'objectif de la commune est de maintenir son attractivité et de s'inscrire dans une maîtrise d'évolutions démographiques en stimulant l'animation du centre-ville avec un urbanisme recentré et des équipements renforcés au cœur des lieux de vie. Une offre d'habitat adapté tendant à une densité de population à l'horizon 2030 d'environ 2600 habitants.

Entre 2005 et 2014 le rythme de construction était de 10 logements/an. Les prévisions futures de constructions neuves pourraient s'établir sur 14 logements/an. Il est prévu que la consommation foncière future s'établirait à environ 1,4ha/an.

Cette estimation prend en compte environ 10% de collectifs, 30% de logements en individuel groupé et 60% de logements individuels

#### 2.3.5 Activités économiques - commerces et emploi ;

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques sont identifiées. Toutefois plusieurs zones 1Aux à Minjou-Haut/Las Tuques et Rabajou/Escoute devraient être proposées pour des enveloppes foncières, afin de mieux maîtriser les aménagements le long de la RD911. Par ailleurs la zone AUS1 et trois autres zones devraient être associées au développement de la zone dédiée au projet STELSIA.

Cet ensemble de besoins et prévisions en matière d'activités économiques se résume à un renfort des capacités d'emplois, de permettre de nouvelles capacités en matière d'activités industrielo-logistiques d'intérêt communautaire, une bonne accessibilité dans le secteur de Minjou-Las Combettes et de préserver l'extension de l'entreprise Conserves de France, zone de l'Escoute.

Les zones Ux (zones d'activités), 1AU (zone d'habitat) et Aux (zone d'urbanisation à vocation d'habitat) concernent essentiellement les surfaces commerciales/habitat/activités économiques à proximité du Bourg.

A ce propos, une entité unifiée du centre-ville avec un rayon de proximité pour une offre de formats commerciale accessible à un besoin d'achats de fréquence quotidienne. La mise en place de commerce de type moyenne ou grande surface n'est pas utile au sens où, la complémentarité et l'équilibre existant pourrait être contradictoire avec le PADD.

Par contre, la mise en place de la communication numérique entre pleinement dans les choix stratégiques de l'implantation des entreprises et, à un degré moindre, la population nouvelle.

#### 2.3.6 Services à la population – enseignement ;

Derrière le triptyque mairie, église, école, celui-ci est conforté par deux cimetières et un équipement sportif et de loisirs pourvu d'une salle multisports, un stade football et rugby, terrain de grands jeux, un terrain de basket, un boulodrome et deux terrains de tennis. On peut y adjoindre une bibliothèque, une école de musique et de plusieurs équipements de loisirs pour enfants, un mini-golf, une piscine (dans le Lot) et d'une aire de pique-nique.

On peut noter qu'un Centre Communal d'action Social est présent dans la commune, ainsi qu'une maison de santé multidisciplinaire et une pharmacie dans le centre bourg.

La proximité de Villeneuve-sur-Lot offre une palette de soins élargie par la présence d'un centre hospitalier et d'un EHPAD. La commune voisine de Penne-d'Agenais offre un équipement de santé complémentaire et d'un portage de repas commun entre les deux communes.

#### 2.3.7 Déplacements et transports ;

Le territoire de Saint-Sylvestre-sur-Lot est très largement desservi par la RD911 qui relie le Fumelais (à l'est) à la sous-préfecture Villeneuve-sur-Lot (à l'ouest). Cet axe majeur et très

fréquenté apporte un développement d'activités et de résidentiels. Cette voie est classée à grande circulation.

On peut constater que la commune possède un maillage de voies communales qui dessert le hameau de St Aignan D293 et d'autres lieux-dits du territoire. Néanmoins une problématique existe par la jonction de cette voie et la RD911, en plein centre-ville et pourrait apporter une grande contrainte lors de l'extension du projet STELSIA

Si la commune de Saint-Sylvestre bénéficie d'un site favorable aux liaisons cyclistes, à améliorer, la création d'emprise nécessaires aux transports collectifs tels que les arrêts de bus restent déficitaires. Des aires de stationnement devaient également être réalisées en fonction des destinations de construction.

En outre, une thématique consacrée aux déplacements des personnes à mobilité réduite, précurseur d'un plan sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics est à prévoir.

#### 2.3.8 Servitudes d'utilité publique et contraintes :

Le PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot doit considérer un ensemble de servitudes publiques qui grèvent l'utilisation des sols avec notamment :

- Le plan de Prévention du Risque Inondation du Lot, a été approuvé le 24 juillet 2014. Au fleuve le Lot il faut y adjoindre ses affluents que sont le ruisseau de Saint-Aignan, le ruisseau de Cap de Port, de La Carral et de Las Parets ;
- Le risque d'instabilité des berges ;
- Aux remontées de nappes dans la vallée du Lot du fait de l'affleurement de la nappe phréatique ;
- Des risques technologiques par la présence de quatre (4) établissements classés pour la protection de l'environnement (élevage, industries agro-alimentaires..) ;
- Le plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains (PPRN) avec ses trois degré de risques à savoir : faible, moyen et fort. Un plan de prévention des Risques Retrait et Gonflement des argiles concerne également la commune ;
- Le risque aux feux de forêts expose peu la commune ;
- La RD911, axe de transport supportant des trafics de poids lourds, est classée à risque de transport de matières dangereuses.

### 2.4 Justification du projet de PLU

#### 2.4.1 Les objectifs du PLU :

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 ont été l'ambition des élus pour définir un réel projet communal où l'ensemble des dimensions de l'aménagement du territoire sont abordées dans un esprit de cohérence tels que défini ci-dessus.

Enfin une desserte numérique haut débit au sein du bourg sera essentielle et une ramification sur des zones éloignées du centre-ville paraîtrait éligible

#### 2.4.2 PADD :

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- a)- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- b)- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal ou de la commune
- c)- le document du PADD décline et précise les choix faits par la commune dans le cadre du PLU suivant les grands axes décrits ci-après :
  - Une commune structurée par un réseau de trames écologiques, paysagères et climatiques ;
  - Une commune qui maîtrise et organise son développement et son renouvellement urbain, comme une armature urbaine renforcée ;
  - Une commune fondée sur un projet d'habitat diversifié et solidaire ;
  - Une commune avec un bassin d'emplois, des équipements et de loisirs ;
  - Une commune accessible, une mobilité maîtrisée et plus diversifiée (transport) ;
  - Une commune qui offre un cadre de vie durable et de qualité environnementale ;

#### 2.4.3 OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) comportent des dispositions opposables aux opérations d'urbanisme et d'aménagement comme :

- Les orientations pour l'organisation et l'intégration qualitative des zones à vocation d'habitat,
- Les orientations de programmation, comportant des objectifs de densité dans les zones U et 1AU d'habitat,
- Les orientations d'aménagement particulières sur certains sites.

#### 2.4.4 Règlement (*pièce écrite et graphiques*) :

Le règlement et les documents graphiques du zonage définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.

#### 2.4.5 Bâtiments pouvant changer de destination en zones A ou N :

Le PLU désigne les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les réservations sont faites sur le plan graphique n°3.1 du dossier d'enquête et n°5.

#### 2.4.6 Les emplacements réservés et le patrimoine identifiés ;

Le PLU définit les emplacements réservés qui visent la préservation foncière et l'acquisition par la collectivité locale de terrains nécessaires à la mise en œuvre d'opérations de construction, d'équipement ou d'aménagement d'espaces à caractère public et d'intérêt général.

De même, le recensement des éléments et secteur de patrimoine bâti et paysager localise ces patrimoines, précise leur nature ou leur vocation et définit les règles ainsi que les préconisations afin de les protéger, de respecter leurs spécificités et d'optimiser leur visibilité depuis l'espace public.

Ces deux recensements figurent sur le plan graphique pièce n°3.1 du dossier et, pièce n°4.2 et n°4.3 dossier de projet arrêté.

Les emplacements réservés sont, pièce n°4.4

### 2.5 Incidence du projet de PLU sur l'environnement

#### 2.5.1 Les incidences sur le milieu physique et les milieux naturels ;

Le PLU prend en compte un certain nombre de paramètres comme le climat qui relève quelques éléments dont les précipitations, l'ensoleillement et la température moyenne dans un climat de type océanique.

Le relief de la vallée du Lot varie de 50 à 60 mètres sur une largeur d'environ 3 km. Le nord de la commune est caractérisé par des coteaux d'une altitude d'environ 219 mètres.

La nature du sol de la commune de Saint-Sylvestre comprend deux principales formations géologiques comme le quaternaire et superficielles dans la vallée, et tertiaires dans les coteaux.

La commune comprend un espace naturel reconnu en matière de qualité écologique remarquable. Cette ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique) repose sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème dans les zones de Pech De Rouet, Trentels et Cadres et Moutie. Ce secteur défini, page 112 du rapport et sur la carte, Périmètres d'inventaire et de protection des milieux naturels sur une superficie de 358ha.

Par contre les sites Natura 2000 sont proches de la commune et ne concernent pas directement Saint-Sylvestre mais plutôt un Site d'intérêt communautaire (SIC) dans un rayon de 10km. Deux sites sont répertoriés il s'agit des Coteaux du Boudouyssou et le plateau de Lascrozes distant d'un kilomètre par rapport à la commune et d'une superficie de 1178ha. Le cours d'eau du Boudouyssou 236ha est à 100m et est en système marno-calcaire

La Trame Bleue et Verte a identifié des milieux boisés (classés en zone naturelle), une préservation des corridors, les principaux milieux impactés sont déjà artificialisés ou agricoles, et aussi les éléments aquatiques qui sont veillés pour leur préservation.

Les milieux naturels concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont très communs, proches de l'urbanisation actuelle et déjà anthropiques. Les incidences sont de faibles à modérées.

### 2.5.2 Les incidences sur les ressources naturelles (agricoles, eau, air) ;

Le Lot parcourt le sud de la commune d'est en ouest. De nombreux affluents (ruisseau de Las Parats, Cap de Port, de Saint Aignan et de la Caral) se jettent dans le Lot. L'Agence de l'Eau Adour Garonne a constaté un état écologique considéré comme moyen et l'état chimique bon. Eau 47 dispose de la compétence « eau potable » et « assainissement ». Trois (3) captages permettent de satisfaire les besoins en eau potable des habitants de Saint-Sylvestre. Toutefois les besoins futurs, extension du complexe STELSIA, nécessitera un besoin important non connu à ce jour. L'augmentation de la population et des activités sera à l'origine d'une augmentation d'environ 31500m<sup>3</sup>/an, extension de consommation absorbable par les captages de Mounet (nappe profonde), de Savignac (nappe profonde) et de la prise d'eau du Pontous sur le Lot. Ces captages sont protégés par des périmètres de protection, avec un rendement médiocre mais de bonne qualité chimique et bactériologique.

Les eaux usées de Saint Sylvestre sont traitées par la station d'épuration intercommunale de Penne-d'Agenais. Actuellement des surcharges hydrauliques sont permanentes et face à l'augmentation de population, d'activités et de zone de loisirs une nouvelle station est prévue à l'horizon 2020. A noter que les installations d'assainissement individuel ne sont pas conforme, pour 40% d'entre-elles. A notre connaissance, le complexe STELSIA devrait se doter d'une station d'épuration, propre à son fonctionnement.

L'accroissement du nombre de logements et d'activités entraîne mécaniquement une augmentation des déplacements des personnes et des marchandises, avec des conséquences négatives sur les consommations énergétiques, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

### 2.5.3 Les incidences sur la maîtrise de l'énergie ;

Comme évoqué ci-dessus, l'accroissement du nombre de logements entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements, mais limitée puisque les zones de développement se fait à proximité du pôle de services et d'équipements de la commune. Le PLU prévoit dans le règlement et les OAP des mesures pour apporter des enjeux énergétiques et climatiques dans les projets (énergies renouvelables).

Pour réduire l'impact des zones 1AUX des zones tampons sous formes d'espaces verts par exemple, autour des dites zones.

L'accroissement de la population induit tout naturellement à une augmentation des déchets. Les structures actuelles supporteront cette extension.

### 2.5.4 Les incidences sur les risques ;

Le plan local d'urbanisme (PLU) respecte les dispositions des Plans de Protection des Risques en vigueur relatifs aux « inondations », aux risques « retrait-gonflement des argiles », au risque « mouvement de terrain » et aux risques « technologiques ».

D'ailleurs les zones inondables délimitées par le PPRI du Lot, se situent en zone N dans le PLU. Les cours d'eau et de leurs abords sont également zone N ou en EBC pour les ripisylves et impose un recul pour les habitations.

Les zones à urbaniser se situent en dehors de la zone aléa fort liée à l'instabilité des berges.

Les zones d'aléa moyen et fort au risque feux de forêt sont classées en zone N ou A.

Il n'existe pas de conflit entre l'habitat et les établissements industriels, toutefois entre les zones 1AUX et zones urbaines des risques de nuisances et de risques pour les riverains peuvent exister.

Comme déjà évoqué les zones les plus proches de la RD911, cette voie dispose de zones tampons et ou de zones naturelles. Le transport des matières dangereuses est un risque important d'où cette mesure.

#### 2.5.5 Les incidences sur les paysages et le patrimoine :

Le PLU a des incidences positives sur le paysage et le patrimoine du territoire. Notamment sur l'impact du développement urbain en préservant leurs spécificités comme le contrôle de l'urbanisation linéaire et le mitage sur le coteau.

Il encourage l'insertion du bâti dans le contexte paysager et avec une densité acceptable et une qualité urbaine. Dans le même principe le maintien des boisements et la valorisation de la richesse patrimoniale, architecturale et végétale.

Il existe un patrimoine lié à l'eau, religieux et agricole en nombre ainsi qu'un patrimoine paysager caractéristique de la région comme, les ripisylves, haies ou alignements bocagers et des vergers et de la vigne. On peut avoir quelques éléments paysagers repères avec des arbres rois, des pins parasols à Rabachou et Parets, des cèdres rue de la République et des alignements remarquables et structurants par des platanes.

Le patrimoine comprend des hameaux historiques, d'anciennes paroisses, un mitage modéré et une campagne préservée, des sites naturels inscrits, un monument historique (château de Ferrassou), une architecture monumentale comme, le château de Labro, La Lande, Rigoulières et de Cadrès.

### 2.6 Le résumé non technique

Le rapport de présentation est un document qui comprend entre autre la présence d'un résumé non technique (RNT) qui est un support essentiel pour faciliter la compréhension du dossier.

Or, ce résumé est écrit pages 291 à 299 dans le rapport de présentation où, il est fait état du contexte, de la situation de la commune, de l'état initial de l'environnement et, sur la potentialité du contexte hydrographique et du patrimoine naturel et de biodiversité.

Les risques technologiques et naturels ainsi que les nuisances et les déchets font partie de ce résumé de même que les ressources en eau et en énergie.

### 2.7 Déroulement et bilan de la concertation

Le bilan de la concertation, qui s'est déroulé du 22 mars 2016 au 28 juin 2018 a réuni 27 courriers avec plans et, ces derniers ont été regroupés dans un registre ; ce registre est à la disposition des habitants de Saint-Sylvestre-sur-Lot. Une réunion publique en date du 28 novembre 2017 a regroupé ces observations, et les informations évoquées par la population présente. Une délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018 sous le n°2018C-88DTU en a tiré un bilan et a arrêté le projet de la révision générale du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

## 2.8 Avis sur le dossier

### 2.8.1 Avis de l'Etat service Urbanisme et habitat :

La communauté des communes de Fumel Vallée du Lot a transmis son projet de PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot, pour avis. Dans sa réponse en date du 16 octobre 2018, le service Urbanisme et Habitat a émis les avis suivants :

#### **a) Sur le projet démographique, la programmation des logements, la localisation spatiale des futurs logements:**

« 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 futures 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 inclu 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. »

#### **b )Sur l'utilisation économique des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières :**

« 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 »

#### **c) 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 :**

« 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. »

#### **d) La protection des sites, des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains, la protection, la conservation la restauration culturelle et la qualité des entrées de ville :**

**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

- e) *La mixité sociale et la prévention de capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitats : 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, deuxièrement 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.

- f) *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 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'émets 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 bourg, le règlement devrait être réécrit dans un sens plus restrictif. J'émets 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.

- g) *La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :*

*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 réécrire partiellement les règles de stationnement en fonction des destinations des constructions.

***h) La protection de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles :***

***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.*

***i) La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature :***

*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 »

***j) 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 :***

***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).

Enfin ; conformément à l'article L.151-2 du code de l'Urbanisme, le PLU dans son rapport de présentation devrait faire apparaître son appartenance à son cadre intercommunal actuel et, compléter le paragraphe des caractéristiques architectural traditionnel. En ce qui concerne le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) il aurait pu y prévoir un échéancier prévisionnel tout comme la diversité des types d'habitat. Enfin le règlement

n'appelle que peu de remarques et que seul un zonage 'assainissement aurait pu y être adjoint (L2224-10 du CGCT)

#### 2.8.2 Avis de la CDPENAF ;

La CDPENAF dans sa réunion du 12 novembre 2018 a donné un avis favorable au titre des articles L.153-16, L 151-1 et L 142-5 du code de l'urbanisme concernant le PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot. Néanmoins quelques points mériteraient un complément d'information comme :

#### 2.8.3 Avis de l'autorité environnement de la Région Nouvelle-Aquitaine (MRAe);

La MRAe recommande d'actualiser le rapport compte-tenu des périmètres administratifs. De même doit être précisé le développement des entreprises, les besoins de surfaces à l'urbanisation ainsi que les outils de protection aux continuités écologiques. Une attention sur la protection de biens et des personnes contre les risques naturels devraient être mobilisés dans le PLU.

#### 2.8.4 Avis des autres Personnes Publiques Associées et des partenaires ;

**2.8.4.1 ; avis du Conseil Départemental** : une attention est demandé sur les OAP situées sur l'axe à grande circulation RD911 aux lieux-dits Minjou-Haut, secteur Stelsia Lot et secteur Stesia Chateau et la création d'accès sécurisé. Une demande d'emplacement réservé sera à envisager lieu-dit Pécoulong, bordure de la RD911.

**2.8.4.2. ; avis du SCoT Cahors et Sud du Lot** : demande de retour d'information sur les suites données à ce dossier de PLU.

**2.8.4.3. ; avis de la Chambre d'Agriculture** : sur la base d'un avis favorable, les observations suivantes ont été établies :

- \*tirer parti de la vacance des logements ;
- \*optimisation du recours au foncier agricole par rapport aux zones à urbaniser;
- \*apporter une gestion des eaux pluviales par des dispositifs de récupération ou de noues paysagères ;
- \*une attention sur les distances entre bâtiments agricoles et celles entre les travaux liés au monde agricole et les zones urbaines ou de l'espace public;

**2.8.4.4. ; avis de la commune d'Auradou** : avis favorable au PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

**2.8.4.5. ; avis de la commune de Saint-Amans du Pech** : avis favorable au projet de PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

**2.8.4.6. ; avis de l'INAO délégation Aquitaine Poitou-Charentes** : pas de remarque, mais à vérifier l'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.

**2.8.4.7. ; avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie :** avis favorable au projet.

**2.8.4.8. ; avis préfectoral portant sur la dérogation au principe d'urbanisme limitée en l'absence de schéma de cohérence territorial applicable, commune de Saint Sylvestre :**

Arrêté n° 47-2018-12-04-001 : refus de dérogation pour la zone 1AUX, lieu-dit LasTuques pour une superficie de 4,3 hectares :

Arrêté n° 47-2018-12-04-002 : Accord de dérogation sur les lieux-dits de Malivet, Belloc en zone AUS1 ; Guiral, Marfond, Brignol, Bordeneuve, Gibily en zone UC.

#### 2.8.5 Avis du commissaire enquêteur ;

Le commissaire enquêteur a déploré l'échelle du document graphique (plan) au 1/7000<sup>ième</sup> ne pouvant, au cours de l'enquête, se repérer facilement sur la zone du bourg en particulier ; Il a également constaté un défaut d'avis des PPA concernant les services de l'eau<sup>47</sup> en distribution d'eau potable et d'assainissement. Un avis sur l'assainissement du projet touristique « LE STELSIA » par les services de la DDT, manquait également.

Le même constat a été fait pour le manque de consultation des services du SDEE et ou, d'ENEDIS.

Les arrêtés concernant la dérogation en l'absence de schéma de cohérence territorial auraient pu être disponibles en début d'enquête.

### **3- ORGANISATION et DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture**

A la demande du Président de la Communauté de Commune FUMEL VALLEE du LOT en date du 02 juillet 2018, nécessaire à la mise à l'enquête d'un PLU sur la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n°E18000093/33 du 11 juillet 2018, a désigné Francis NOTTE commissaire enquêteur.

Le Président de la Communauté de Commune FUMEL VALLEE du LOT a prescrit l'organisation de l'enquête publique, relative au projet d'un Plan Local d'Urbanisme par l'arrêté n° A2018 / 12-DTU en date du 30 octobre 2018. L'arrêté précise :

- Le cadre juridique de l'enquête ;
- L'objet et les dates de l'enquête ;
- La constitution du dossier
- Le lieu et les horaires des permanences ;
- Le dispositif d'information du public, à savoir l'affichage, l'insertion dans la presse locale, et sur le site) ;
- Les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête ;
- Les modalités de consignation des observations sur le registre d'enquête, par courrier ou par courrier électronique ;
- La notification et l'exécution de l'arrêté d'enquête publique.

#### **3.2 Réunions de préparation et de suivi**

Durant la concertation menée de mars 2016 à juin 2018, une réunion publique a été organisée le 28 novembre 2017, salle des fêtes de Saint-Sylvestre en présence de M.BIHOUE Yann maire et le représentant de Fumel Vallée du Lot en la personne de son Directeur M.RIBEIRO

Sébastien. La publicité, liée à cette réunion a été mise en ligne sur le site de la communauté et sur la presse locale. Une campagne d'affichage a été également apposée sur la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Une exposition permanente, sur le projet PLU, est installée dans le hall de la mairie de Saint-Sylvestre depuis 2017.

Le commissaire enquêteur, avant le début de l'enquête, s'est attaché à préparer et organiser avec soin, l'enquête publique en liaison avec les services de la communauté Fumel Vallée du Lot, la mairie de Saint Sylvestre et les services de l'Etat.

- Le mardi 4 septembre 2018 réunion Fumel Vallée du Lot pour récupérer les dossiers d'enquête et visite en Mairie de Saint-Sylvestre avec Monsieur le Maire ;
- Le vendredi 21 septembre 2018 visite préalable de la commune ;
- Le mercredi 26 septembre 2018 réunion à la DDT avec les représentants de l'Etat, la DREAL et les services de l'environnement ;
- Communication téléphonique avec les services de l'Etat sur les avis émis et celui de la CDEPNAFF du 12/11/2018 ;
- Le jeudi 8 novembre 2018 réunion avec le bureau d'étude du projet STELSIA ;
- Le jeudi 8 novembre 2018 réunion avec la Mairie de Saint-Sylvestre ;
- Le jeudi 8 novembre 2018 contrôle de l'affichage sur le territoire de la commune de St Sylvestre et au siège de la communauté Fumel Vallée du Lot ;
- Le jeudi 15 novembre 2018 remise des registres dument côté et paraphé à Fumel Vallée du Lot et à la commune de Saint-Sylvestre ;
- Du 19 novembre 2018 au 21 décembre 2018, 6 permanences
- Le jeudi 29 novembre 2018 réunion à EAU47 pour l'assainissement relatif au PLU et avec Mme GRAFF DDT pour l'assainissement du projet « STELSIA »
- 

### 3.3 Information du public et mesures de publicité

Le public, a été informé par voie de presse, rubrique annonces classées :

<b>Annonces classées</b>	<b>Date 1<sup>ière</sup> parution</b>	<b>Date 2<sup>ème</sup> parution</b>
<b>SUD-OUEST</b>	3 novembre 2018	21 novembre 2018
<b>LA DEPECHE</b>	2 novembre 2018	21 novembre 2018

L'information a été faite par voie d'affichage sur le panneau municipal (façade mairie) puis sur la route départementale RD911 lieu-dit Minijou côté gauche vers Villeneuve-sur-Lot, sur la route de Saint Marcel (Escoute) et près de l'église de Saint-Aignan. La communication par voie d'affichage a été également mise en place au Pôle territorial d'Urbanisme Fumel Vallée du Lot et au siège communautaire de Fumel Vallée du Lot à Fumel.

L'affichage a été installé sur le territoire de la commune de Saint-Sylvestre le lundi 5 novembre 2018 et au siège de Vallée du Lot et au le Pôle urbanisme le samedi 3 novembre 2018.

Un affichage sur le panneau déroulant sur le côté de la mairie de Saint Sylvestre ou, l'arrêté d'ouverture d'enquête était joint à l'affiche.



Affiche dans le hall de Fumel Vallée du Lot

Affiche sur la façade d'entrée de la mairie

Exemples d'affichage sur les six points d'implantations

Dans le bulletin communal décembre 2017, l'avis d'enquête a été porté à la connaissance des habitants de Saint-Sylvestre-sur-Lot, dans l'éditorial de M. BIHOUE maire. Dans le bulletin communal de décembre 2016, une information identique fût développée.

A noter que les habitants de Saint-Sylvestre se sont, très tôt et avant l'affichage, manifestés auprès des services municipaux pour connaître les modalités de l'enquête publique

### 3.4 Conditions d'accueil du public et d'intervention par le C.E

Les dossiers, sous forme papier, ont été mis en place aux lieux d'enquête à savoir : le Pôle Territorial Urbanisme à Fumel et en Mairie de Saint Sylvestre-sur-Lot. Ils étaient à disposition du public durant toute la durée de l'enquête (du 19 novembre au 21 décembre 2018).

Les lieux de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été choisis pour la discréction des entretiens de chaque habitant. La communauté de commune a dédié un bureau dans ses locaux de la rue de l'usine à Fumel et la Mairie de Saint Sylvestre, dans la salle des Commissions (rez-de-chaussée). Les deux locaux étaient adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête, y compris les différents avis des personnes publiques, furent mis à la disposition des habitants. L'information sur la consultation du dossier en ligne, a été très largement évoquée.

### 3.5 Conditions d'accès au dossier et de dépôt des observations

Les dossiers ainsi que les registres d'enquête publique, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie et du Pôle Territorial d'Urbanisme à Fumel, afin que

chacun puisse en prendre connaissance et d'y consigner ses observations. En dehors des heures de permanence, il a été demandé, aux agents des collectivités présents de vérifier les coordonnées des requérants.

Les observations pouvaient être faites verbalement auprès du commissaire enquêteur, ou notées sur l'un des registres ou être adressées par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête. Les coordonnées figurent sur l'arrêté du Président de Fumel-Vallée du Lot et le site de Fumel Vallée du Lot.

La prise d'information et ou le dépôt de requête étaient possible sur le site internet indiqué sur l'affiche posée sur la commune et sur le siège de Fumel Vallée du Lot.

### 3.6 Participation du public

Suite à la concertation préalable (22 mars 2016/28 juin 2018), la population était invitée à réitérer auprès du commissaire enquêteur, lors des jours d'enquête, leur requête et ou leur observations. Les habitants n'ont pas compris nécessairement la démarche d'autant que les observations avaient été enregistrées par la commune. Il a fallu faire admettre aux habitants que seules les demandes déposées en cours d'enquête sont recevables et de facto les démarches post-enquête sont donc, non recevable. Les courriers (9) et courriels (3) ont été reçus au siège de l'enquête.

L'affluence des habitants de Saint-Sylvestre-sur-Lot (37 observations) sur le registre de la Mairie et 05 observations sur le registre au Pôle Territorial d'Urbanisme à Fumel était assortie de plans, de courriers ou de courriels (voir §4.2 ci-dessous).

Des observations écrites ont été reçues avant la clôture de l'enquête, au siège de FUMEL VALLEE du LOT (02 courriers)

### 3.7 Déroulement de l'enquête

Malgré les enjeux de la mise en place d'un PLU révisé, le climat général de cette enquête publique est resté serein. Les dispositions prises pour l'accueil du public ont permis de répondre de façon satisfaisante aux sollicitations des personnes, sans temps mort, ni attente excessives.

En dehors des permanences, un dossier et un registre était à disposition des demandeurs, aux heures et jours d'ouverture des deux sièges d'enquête (fortement utilisé en Mairie de St Sylvestre-sur-Lot).

### 3.8 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le vendredi 21 décembre 2018 à 17 heures, conformément à l'article 5 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, au Pôle Territorial d'Urbanisme à Fumel Vallée du Lot. Le même jour à 17h15,, le registre fut clos et signé par le commissaire enquêteur, en présence du responsable chargé de l'urbanisme pour la communauté Fumel Vallée du Lot.

Le certificat d'affichage fût remis au commissaire enquêteur ce même jour (art.7 de l'arrêté communautaire A2018-12-DTU).

Le registre en Mairie de Saint Sylvestre sur Lot fut retiré le mercredi 26 décembre 2018, clos et signé par le commissaire enquêteur en présence de la personne chargée du traitement des dossiers d'urbanisme sous couvert de M. le Maire. Le certificat d'affichage fut également remis au commissaire enquêteur ce 26/12/2018. (art.7 de l'arrêté A2018-12-DTU).

### 3.9 Procès-verbal de synthèse et mémoire réponse

Le commissaire enquêteur a remis "en mains propres" le procès-verbal de synthèse au porteur du projet, en l'occurrence M. le Directeur du Pôle Territorial Urbanisme Fumel Vallée du Lot le mercredi 02 janvier 2019 (*voir annexe 1*).

Au cours de cette rencontre, le commissaire enquêteur a commenté les principaux points sur lesquels il souhaitait obtenir des précisions.

Le représentant du porteur de projet a apporté les réponses au PV des observations par le mémoire en date du 16 janvier 2019 (*voir annexe 2*).

### 3.10 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans le meilleur esprit de partenariat entre le commissaire enquêteur et le Directeur du Pôle Territorial Urbanisme Fumel Vallée du Lot et l'ensemble des agents du secrétariat de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot. L'efficacité et la réactivité de ces personnes furent une aide précieuse à la conduite de l'enquête.

## 4- ANALYSE des OBSERVATIONS

### 4.1 Synthèse comptable des observations ;

A la lecture des observations, sur les registres ci-dessous récapitulées, j'ai regroupé les requêtes en plusieurs grandes familles (quelques observations comportées plusieurs questions) :

- 22 observations sur le zonage ;
- 07 observations sur le futur projet d'extension du « Château STELSIA »
- 03 observations en simple consultation
- 01 observations sur la contrainte ou réserve au PLU
- 10 observations assorties d'un courrier ou d'un courriel (mail)
- 02 observations sur le déplacement d'un chemin rural.

### 4.2 Analyse des observations recueillies par le commissaire enquêteur ;

**Registre déposé en : Mairie de Saint Sylvestre-sur-Lot**

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
1a	anonyme. Ldt MATIVET 47140	Consultation du dossier PLU dont le zonage, le règlement et les OAP

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Sans suite dans le PLU*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
2a	M. RICARDO Christophe ldt Campagnol 47140	Propriétaire de la parcelle BE123 en zonage A, il demande la possibilité d'avoir un accès direct sur la route de Monflanquin (propriété en retrait) dans le cas d'une voie de contournement au droit de sa propriété.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*M. RICARDO est propriétaire de la parcelle BE 39 et non de la parcelle BE 123. Au stade de la procédure de révision générale du PLU de Saint Sylvestre sur Lot, le maître d'ouvrage ne peut pas se positionner sur un éventuel accès sur la déviation du bourg de Saint Sylvestre.*

*De plus, des accès privés sur une déviation ne sont pas autorisés.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
3a	M. TREMON Luc ldt Lamarsale 47140	Propriétaire de la parcelle AT35 zonage 2AU, il souhaite qu'une partie de cette parcelle (mitoyenne avec le stade) soit en zone constructible

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une zone 2AU peut devenir constructible. A voir après la procédure actuelle.*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Le projet arrêté du PLU de Saint Sylvestre prévoit le classement de la parcelle AT 35 en zone 2AU. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. La zone 2AU comprend les espaces destinés à une vocation principale d'accueil d'habitat. Cette parcelle pourrait donc devenir constructible après procédure.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
4a	M. DESPRET Claude ldt Minjou-bas 47140	Propriétaire de la parcelle 13 en zonage UC est venu consulter le PLU

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Sans suite dans le PLU*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
5a	M. FABRE Bernard ldt Saint-Aignan 47140	Propriétaire de la parcelle AH31 souhaite en connaître la contrainte en zone réservée ? Demande un périmètre de protection élargi autour du hameau de Saint-Aignan

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage.*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Le PADD vise à valoriser la diversité des panoramas et les perspectives permettant d'apprécier le territoire et à ce titre le PLU assurera la*

visibilité et le dégagement des abords des éléments de patrimoine ou des silhouettes comme le hameau de Saint Aignan.

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
6a	M ; & Mme THERME ldt La Payssière 47140	Propriétaires des parcelles BB96, 106 et 107 au bord du Lot souhaitent des précisions sur les parcelles limitrophes classées en AUS3 et AUS4.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforma au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

Les zones AUS sont des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et de loisirs, en lien avec le Château Le STELSIA.

La zone AUS3 est une zone de création d'un pôle touristique complémentaire « STELSIA Lot » à destination principale de base nautique et de loisirs et d'espaces récréatifs.

La zone AUS4 est une zone de création d'un pôle touristique complémentaire « STELSIA Lot », à destination principale de bureaux et d'activités tertiaires.

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
7a	M.LAFARGUE J. Claude Hameaux de Mativet	Riverain du « STELSIA » est venu consulter le zonage de la parcelle 188 zone UB

*Commentaire du commissaire enquêteur : Voir observation n°19a*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

Sans suite dans le PLU

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
8a	Mme LABRIUSSI Bachra Hameaux de Mativet	Riverain du « STELSIA » est venu consulter le zonage de sa parcelle AS30 zone UB. A remis au C.E pour consultation, un constat de nuisances dans le cadre du fonctionnement du complexe.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une recommandation du C.E va dans le sens d'une réduction importante du volume sonore, des activités actuelles et futures*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
9a	Mme DUCOS Annie ldt Rabayou à ST Marcel	Souhaite que la parcelle AR47 soit classée en constructible (zone en A). Un CU a été enregistré sous le n° 047 280 15M0060

*Commentaire du commissaire enquêteur : Parcellle en zone A, non compatible avec une demande de constructibilité. Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Le CU n°04708015M0060 n'est plus valable. Parcellle classée en zone A. Demande non compatible avec le caractère agricole de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
10a	M. CAMILOTTO Bernard ldt Lastuques	Demande le classement du séchoir en immeuble pouvant changer de destination (parcelle BC01)

*Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte l'immeuble est inclus au PLU dans les bâtiments pouvant changer de destination (réf.87)*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Avis favorable.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
11a	M. POURREAU Alain ldt Minjou	Avis défavorable au zonage AU. Il fera un courrier pour compléter son refus (voir C1)

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage, voir courrier n° C1.*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Demande incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
12a	M. HOLLEVOET Claude rue J. Bordeneuve	Défavorable au projet d'extension du projet touristique « STELSIA » car mitoyen du site avec des nuisances importantes

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une recommandation du C.E va dans le sens d'une réduction importante du volume sonore, des activités actuelles et futures*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
13a	Mme CAMMAS Michèle ldt Bernoy	Demande que les parcelles A114, 80, 79, 78, 77 et 75 soient classées en zonage AU (actuellement en A)

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Parcelle classée en zone A, demande non compatible avec le caractère agricole et naturel de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
14a	M. GAUBAN Sébastien ldt Bernoy	Souhaite le passage des parcelles A1129 et A1134 en zone 1AU (demande identique à l'observation n°13a »voisins »)

*Commentaire du commissaire enquêteur : : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Parcelle classée en zone A, demande non compatible avec le caractère agricole de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
15a	MM VERDIER Robert et Jean ldt Métairie neuve	Demandent que le chemin rural dit de la Métairie Neuve puisse être déplacé et faire l'objet d'une liaison douce ou d'un déclassement du dit chemin.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Seule la commune est compétente pour la gestion des chemins ruraux*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Cette demande relève de la compétence de la commune de Saint Sylvestre sur Lot.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
16a	M. CARIMALO Louis 33 Rte de Monflanquin	Venu consulter le dossier, M CARIMALO a remis au commissaire enquêteur un courrier (réf. C2) ci-dessous développant une demande de zonage en développement et la pérennité du domaine agricole Parcelles BE122, 125 et 126

*Commentaire du commissaire enquêteur : : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Demande incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
17a	Mme GARNIER Anne-Marie ldt Belloc.	A demandé de consulter l'avis environnemental. Aux dires de cette habitante le registre des avis PPA était absent du dossier consultable en Mairie

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'avis des PPA relié par Fumel Vallée du Lot se trouvé en fin de dossier. (voir observation 26a et 29a)*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*L'avis de l'autorité environnementale est présent dans le recueil des avis PPA joint au dossier d'enquête publique.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
18a	Mme DEFFONTAINES Catherine ldt .Bongrale	Fille de Mme GARNIER Anne-Marie, dresse un triste bilan des sites repris dans le dossier ainsi que l'absence de connaissance du rédacteur, en matière de végétaux. Une liste non exhaustive du petit patrimoine est également dressée en demandant son intégration dans l'orientation 4 <sup>ème</sup> alinéa 5.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Prend acte.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
19a	M. & Mme LAFARGUES ldt Hameau de Mativet	Evoquent les futures nuisances sonores, dans le cadre de l'extension du projet « STELSIA ». Un rapport de l'ARS a été communiqué au commissaire enquêteur sur les bruits occasionnés par la « bodega »

*Commentaire du commissaire enquêteur : suite de l'Obs n°7a. Une recommandation du C.E va dans le sens d'une réduction importante du volume sonore, des activités actuelles et futures*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
20a	M. & Mme BERAGNES ldt Trelaygues	Conteste le projet de déplacement d'un chemin rural proposé par M. Verdier (ref. 15a), et ou un arrangement amiable entre M. Verdier et nous.

*Commentaire du commissaire enquêteur Seule la commune est compétente pour la gestion des chemins ruraux (voir requête 15a)*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Cette demande relève de la compétence de la commune de Saint Sylvestre sur Lot.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
21a	M. LIMART et Mme BAGUE MART 11 rue Gustave Barlot	Propriétaire de la parcelle AY26 hameau de Mativet demande qu'un périmètre soit défini pour éviter les nuisances sonores actuelles et à venir.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une recommandation du C.E va dans le sens d'une réduction importante du volume sonore, des activités actuelles et futures*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
22a	M DARLES et Mme CAUNIERE 3, rue de Bordeneuve	Souhaitent que les nuisances sonores soient limitées.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une recommandation du C.E va dans le sens d'une réduction importante du volume sonore, des activités actuelles et futures*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
23a	Mme BORTOTTO Lina AH9 ldt St Aignan	Souhaite que les terres agricoles soient préservées en zone A

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte, avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Dans le cadre de cette révision générale, un objectif de réduction des zones constructibles a été fixé à 30% aux bénéfices des zones agricoles et naturelles.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
24a	M. CASSOT Georges;BA111 ldt Minjou Bas	S'interroge sur le classement de sa parcelle en zone verte.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Parcelle classée en partie en zone N, demande non compatible avec le caractère naturel de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
25a	M. VALAT. Pierre ldt Guiral	Souhaite connaître la destination d'une partie de sa parcelle AT19 suite au découpage d'un morceau, en zone UC sur un zonage 1AUE.un courrier de 2017, non retenu a été remis au C.E Voir obs. n°C7 parcelle mitoyenne

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Réduction de l'emplacement réservé extension zone UC.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
26a	Mme Garnier Anne-Marie née PARVE. ldt Belloc	Demande de changement de destination de la grange sur la parcelle BH30 et, s'étonne de la diminution des espaces agricoles au profit des habitations.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis favorable au changement de destination de la grange. Pour la diminution des espaces agricoles voir le PADD*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Avis favorable pour le recensement de la grange.*

*Dans le cadre de cette révision générale, un objectif de réduction des zones constructibles a été fixé à 30% au bénéfice des zones agricoles et naturelles.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
27a	M ; SICARD Maurice	Parcelles AH61, 62, 63,64 (ex AH40) en zone A, M. Sicard demande la constructibilité de ces terrains.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La mise en place d'une partie du réseau voici quelques temps , ne peut déroger à l'application de la réglementation du PADD*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Demande incompatible avec les orientations du PADD qui vise à valoriser la diversité des panoramas et les perspectives permettant d'apprécier le territoire et à ce titre le PLU assurera la visibilité et le dégagement des abords des éléments de patrimoine ou des silhouettes comme le hameau de Saint Aignan.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
28a	Mme. Garnier Anne-Marie Ldt Belloc	Est venue consulter l'avis de la MRAe. Absence du dossier, cet avis était sur le site.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*L'avis était à disposition dans le recueil des avis des PPA disponible dans le dossier d'enquête publique.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
29a	Mme DUCOS Annie	Leur parcelle AR47 située en bord de la RD911, demande de la propriétaire, qu'elle soit constructible

*Commentaire du commissaire enquêteur : parcelle impactée par la voie (RD911) classée à grande circulation. Terrain en zonage A.*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Parcelle classée en zone A, demande non compatible avec le caractère naturel de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

Cette parcelle est impactée en quasi-totalité par le recul imposé par la présence de la RD 911 classée « grande voie de circulation ».

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
30a	M. HAREAU Didier Ldt Guiral AT18	Demande l'alignement du fond de la parcelle (retrait sur 20m) sur le tracé de la parcelle AT19. La cession du reste de la parcelle pourrait être envisagée (voir courrier et plans graphiques obs, n° C7)

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis favorable*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Avis Favorable*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
31a	M.FELTRIN Charles Ldt Minjou-Bas BA27, 28 & 32	Refus du propriétaire d'être classé en zone N sur les trois quart de la parcelle BA28

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une partie de la parcelle est en zone naturelle.  
Le reste de la parcelle est zone 2AU*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Demande incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite. Seule une partie de la parcelle BA 28 a été classé en Zone Naturelle aux vues des orientations du PADD et du caractère naturel de la parcelle.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
32a	M. REZE David Ldt Foys AO40	Demande le classement de la parcelle AO40 (zone A) en zone constructible, du fait de sa situation mitoyenne avec une zone UC ldt Gibily

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Parcelle classée en partie en zone A, demande non compatible avec le caractère agricole de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
33a	M. DESPRATS Bernard ldt La Mayrade	Propriétaire de la parcelle BA99 ce secteur est en zone AOP. Déplore qu'une partie de la parcelle BA74 ne soit plus utilisable pour l'accès à la zone 1AU Minjou Bas Est'

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte, sans suite*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Sans suite dans le PLU.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
34a	M. LOUBATIE Michel ldt Caillau Bas	Demande que ses parcelles AL77, 78 et 122 soient classées en zone UC en lieu et place d'un zonage en A

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte, sans suite*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Parcelle classée en partie en zone A, demande non compatible avec le caractère agricole de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
35a	Mme GARNIER Anne-Marie ldt Belloc	Souhaite être informée de la suite donnée à l'avis MARe

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*La délibération d'approbation de la révision générale du PLU de Saint Sylvestre sur Lot indiquera comment a été pris en compte l'avis de l'autorité environnementale.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
36a	Mme GARNIER Anne-Marie ldt Belloc	Demande pourquoi la parcelle BH28 ldt Belloc en zone AUS1 ait une surface de 03,91h alors l'ensemble est indiqué à 8,50hect

*Commentaire du commissaire enquêteur : La zone AUS1 comporte plusieurs parcelles*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*La zone AUS1 ne se résume pas qu'à la seule parcelle cadastrée BH 28.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
37a	Mme BELINO pour le Groupe GPG (STELSIA)	Souhaite que la définition du zonage AUS1 évoqué dans règlement d'urbanisme (art 1.1 chapitre 3.2, dernier alinéa) soit revue avec la possibilité de construction d'un ensemble de lodges ou de résidences hôtelières

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis favorable, avec des logements conforme au paysage et à l'environnement*

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Avis favorable.*

**Courrier : reçu par le maître d'ouvrage pour le C.E**

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C1	M. POURREAU Alain ltd Minjou	Avis défavorable au PLU, du fait d'une zone 2AU sur sa parcelle et du zonage N sur une grande partie du terrain. Demande la réduction de cette zone N et la constructibilité du reste de la parcelle. (Voir obs 11a)

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis conforme au maître d'ouvrage, voir commentaire à l'observation 11a*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Demande incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C2	M. CARIMALO Louis 33 Rte de Monflanquin	Au courrier est joint un plan cadastral reflétant les propos de la lettre ; modification de zonage des parcelles BH36 et BE123, 125 &126

*Commentaire du commissaire enquêteur : voir le commentaire repère 16a rubrique registre en mairie de St Sylvestre*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Demande incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C3	EAU47. Affaire suivie par Mme ROY Emmanuelle	Courrier relatif à l'assainissement correspondant au PLU à savoir les zones urbanisables avec les installations collectives. et celles en assainissement non collectives. Une information sur l'étude du zonage avec enquête publique est en cours.

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'étude du schéma d'assainissement est en cours*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*En cours de traitement par le maître d'ouvrage.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C4	DDT de Lot et Garonne	Arrêtés préfectoraux 47-2018-12-04-001-et 002

*Commentaire du commissaire enquêteur : avis conforme*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Arrêtés pris en compte dans la procédure.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C5	Groupe GPG château « STELSIA »	

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis favorable, avec des logements conforme au paysage et à l'environnement (voir obs; n°37a)*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Avis favorable.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C6	Mme CHEBANCE Emeline commune de Glenic	Les parcelles AH61, 62, 63 et 64 sont en zone AUb2 dans le secteur de Saint Aignan. Demande de reclassement en terrains constructibles, des dites parcelles puisque celles-ci sont raccordées au réseau électrique

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dans le commentaire de l'obs n°27a la réponse a été évoquée*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Demande incompatible avec les orientations du PADD qui vise à valoriser la diversité des panoramas et les perspectives permettant d'apprécier le territoire et à ce titre le PLU assurera la visibilité et le dégagement des abords des éléments de patrimoine ou des silhouettes comme le hameau de Saint Aignan.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C7	M HAREAU Didier ldt Guiral de Lalebonne	Voir obs n°30a. Lettre demandant une redéfinition de la parcelle AT18 en 52% sur un secteur AUe et une bande de 20 mètres cédée gratuitement à la commune

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis favorable*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Avis Favorable*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C8	MMS Dominique et François GARNIER	Lettre portant sur le PADD, le domaine agricole, le zonage et l'OAP »Château STELSIA »

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Prend acte de ces observations.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations reçus par courrier
C9	Mme GARNIER Anne-Marie ldt Belloc	Courrier reprenant les requêtes reprises dans les observations 17a, 26a, 35a et 36a

*Commentaire du commissaire enquêteur : Voir commentaire ci-dessus*

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Cf. avis ci-dessus*

**Courriel (mail) : reçu sur le site pour le commissaire enquêteur :**

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées par mail (courriel)
M1	M. GARNIER François	Demande de compléter le dossier du PLU en ligne. Les avis des PPA n'y figurant pas.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Le maître d'ouvrage a mis en ligne les avis le 29/11/18, mais ils étaient consultable en Mairie et à Fumel Vallée du Lot sur papier.*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Les avis PPA étaient consultable en Mairie et à Fumel Vallée du Lot sur papier et le dossier en ligne a été complété.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées par mail (courriel)
M2	Mme CHEBANCE Emeline	Envoi de courriels à Fumel Vallée du Lot. Voir C6

*Commentaire du commissaire enquêteur : voir le commentaire en observation C6*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Cf. avis du maître d'ouvrage C6*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées par mail (courriel)
M3	DDT avis CDPENAF.	Avis de la CDPENAF suivant sa séance du 12 novembre 2018

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis inclus dans la procédure*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Avis pris en compte dans la procédure.*

### **Registre déposé à : Fumel Vallée du Lot (Pôle de développement)**

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
1b	M. LASTE Fabien	Prise de renseignements sur les parcelles AO109 ldt Foys (changement de destination), AL01 ldt Gibily et AO01 ldt Labeloune et Pradelles zonage de parcelle (UC et A)

*Commentaire du commissaire enquêteur : Avis sans suite*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Sans suite dans le PLU.*

N°	Nom Prénom intervenant	Observations déposées
2b	M. & Mme VIDAL ldt Minjou-bas	S'étonnent du zonage en N des parcelles à Minjou-Haut et d'une zone non constructible de ces parcelles

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte, sans suite*

Avis du Maître d'ouvrage :

*Parcelle classée en partie en zone N, demande non compatible avec le caractère naturel de la zone et incohérente avec les orientations du PADD. Sans suite.*

- La commune et son côté ouest, sont-ils concernés par le cône de bruit issu de la fonctionnalité de l'aérodrome ;

**Avis du Maître d'ouvrage :**

La commune de Saint Sylvestre sur Lot est concernée par une servitude aéronautique de dégagement lié à la présence sur la commune voisine de l'aérodrome « Villeneuve-Rogé ».

L'aérodrome Villeneuve-ROGE fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) par arrêté préfectoral du 30 Août 1984, mais les périmètres de bruit n'affectent pas Saint Sylvestre et s'arrêtent à la lisière Ouest de son territoire.

- Lors de grandes manifestations sur le site et le futur agrandissement, les autorités auront à faire face à une forte augmentation de véhicules, quelles seront les décisions ou options prises en matière de circulation vers la RD911 ;

**Avis du Maître d'ouvrage :**

Une zone d'étude pour l'aménagement d'une déviation du bourg de Saint Sylvestre sur Lot par le Conseil Départemental de Lot et Garonne figure sur le PLU actuel. Aux vues des manifestations actuelles et du développement futur des activités du STELSIA, le département a été interrogé par courrier quant à cet aménagement. Le Conseil départemental considère que le flux actuel ne nécessite pas un contournement du bourg de Saint Sylvestre sur Lot. Cependant, la commune mène une réflexion sur l'aménagement d'une déviation partielle de son bourg.

- Le bruit des animations étant un sujet sensible, voir pour des solutions pérennes lors des activités actuelles et futures ;

**Avis du Maître d'ouvrage :**

Fumel Vallée du Lot et la municipalité seront vigilantes et exigeront des mesures réduisant les nuisances sonores dans le projet d'extension du STELSIA.

## CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1. Conclusions et avis :

Le commissaire enquêteur considère que les dispositions prises pour organiser l'enquête étaient parfaitement adaptées à l'importance de dossier, comme le

confirment l'abondance des contributions du public et l'absence d'autres critiques à ce sujet.

Le commissaire enquêteur souligne qu'il n'entre pas dans ses attributions de porter un avis sur les avis des personnes publiques associées au PLU. Les avis qu'il a émis dans ce cadre ne constituent pas un arbitrage mais un élément d'appréciation en regard des objectifs déclinés dans le PADD

Sur la forme, le commissaire enquêteur confirme que les choix opérés dans le PADD sont de la compétence de la collectivité qui a la charge de définir le projet de développement de son territoire,

Les avis défavorables de l'Etat ne constituent pas, à eux seuls, un motif de rejet du projet d'autant plus qu'à l'issue de l'enquête publique le maître d'ouvrage sera amené à réexaminer son projet à la lumière de l'ensemble des observations recueillies.

Avis favorable du commissaire enquêteur, au projet de PLU sur la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Fait à Roquefort le 23 janvier 2019

Le Commissaire enquêteur



Francis NOTTE