

Département de LOT et GARONNE

Communauté de communes FUMEL VALLEE DU LOT



Enquête publique du 24 Avril 2023 au 25 Mai 2023 inclus

Enquête publique relative à la modification du P.L.U. de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot (47140)

**RAPPORT du Commissaire
Enquêteur**

Destinataires :

- M. le Préfet de Lot et Garonne
- M. le Président de la CdC Fumel Vallée du Lot.
- Monsieur le Maire de Saint-Sylvestre-sur-Lot
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux

M. Alain POUMEROL
Commissaire enquêteur
alainpoumerol@free.fr

SOMMAIRE

I. GENERALITES.....	3
I.1 Préambule. Cadre général du projet.....	3
I.2 Objet de l'enquête publique.....	3
I.3 Nature, caractéristiques et localisation du projet.....	3
I.4 Composition du dossier.....	4
I.5 Avis de la MRAe et réponses du MO.....	5
I.6 Consultation et avis des PPA.....	6
I.7 Contexte réglementaire.....	7
II. ORGANISATION et DEROULEMENT de l' ENQUÊTE.....	7
II.1 Organisation de l'enquête.....	7
II.1.1 Modalités de l'enquête. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	7
II.1.2 Préparation de l'enquête.....	8
II.1.3 Visite sur place.....	8
II.1.4 L'information du Public.....	8
II.2 Déroulement de l'enquête.....	9
II.3 Clôture de l'enquête.....	9
III. OBSERVATIONS RECUEILLIES - ANALYSE.....	10
III.1 Observations recueillies.....	10
III.2 Observations du commissaire enquêteur.....	10
IV. CONCLUSION.....	10

2^{ème} partie

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

3^{ème} partie

Annexes :

Les annexes sont indissociables du rapport :

- Annexe 1 : PV de synthèse des observations
- Annexe 2 : Réponse du Maître d'Ouvrage

Pièces jointes :

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête :

Pièce jointe n°1 : délibération communautaire 2021C-83-DTU du 1^{er} juillet 2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot

Pièce jointe n°2 : décision de désignation du Commissaire-Enquêteur n° E21000074/33

Pièce jointe n°3 : arrêté communautaire n° A2021-06-DTU

Pièce jointe n°4 : demande évaluation environnementale par MRAe du 12 octobre 2021

Pièce jointe n°5 : arrêté communautaire n° A2022-01-DTU

Pièce jointe n°6 : arrêté communautaire n° A2023-01-DTU

Pièce jointe n°7 : avis d'enquête pour affichage

Pièce jointe n°8 : certificats d'affichage

Pièce jointe n°9 : parutions dans la presse

Pièce jointe n°10: registres d'enquête publique

I. GENERALITES

1.1 Préambule. Cadre général du projet

Située dans le département du Lot-et-Garonne, la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot (47140) est une commune en bordure du Lot, entre Villeneuve-sur-Lot et Fumel. Elle compte 2377 habitants (2022) et fait partie de la communauté de communes de Fumel Communauté depuis le 1er janvier 2017. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 23 février 2006 et a fait l'objet de deux révisions simplifiées et une modification approuvées le 26 juin 2007 suivi d'une révision simplifiée et d'une modification approuvées le 9 février 2009 et enfin d'une révision approuvée le 11 avril 2019.

1.2 Objet de l'enquête publique

Dans le cadre du projet d'extension de l'Hôtel « Le Stelsia », la SCI Château Lalande a sollicité la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot et Fumel Communauté car la réalisation de ce projet nécessite une modification du P.L.U. de la commune au niveau du règlement écrit. L'enquête publique porte sur cette demande de modification du P.L.U. de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

1.3 Nature, caractéristiques et localisation du projet

Le Château Stelsia est classé en zone UBs dans le PLU : « pôle multifonctionnel et touristique déjà existant du Château Stelsia ». La zone d'extension se situe pour partie dans la zone UBs mais également en zone à urbaniser AUS1 « zone de renforcement du pôle touristique "château Stelsia" pour l'essentiel du projet. Ce sont des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et loisirs en lien étroit avec le château « Le Stelsia ». Dans le cadre de l'extension du Stelsia, le projet porté par la société Château Lalande comporte la construction d'un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux, et d'un ensemble de 20 lodges avec bâtiment technique comprenant snack, vestiaires de piscine et bassin naturel. C'est un projet majeur de développement économique et touristique pour la région qui s'étendra sur près de 20 hectares au total.

Au vu de l'intérêt éco-touristique du projet, les modifications sont les suivantes :

Zone UB

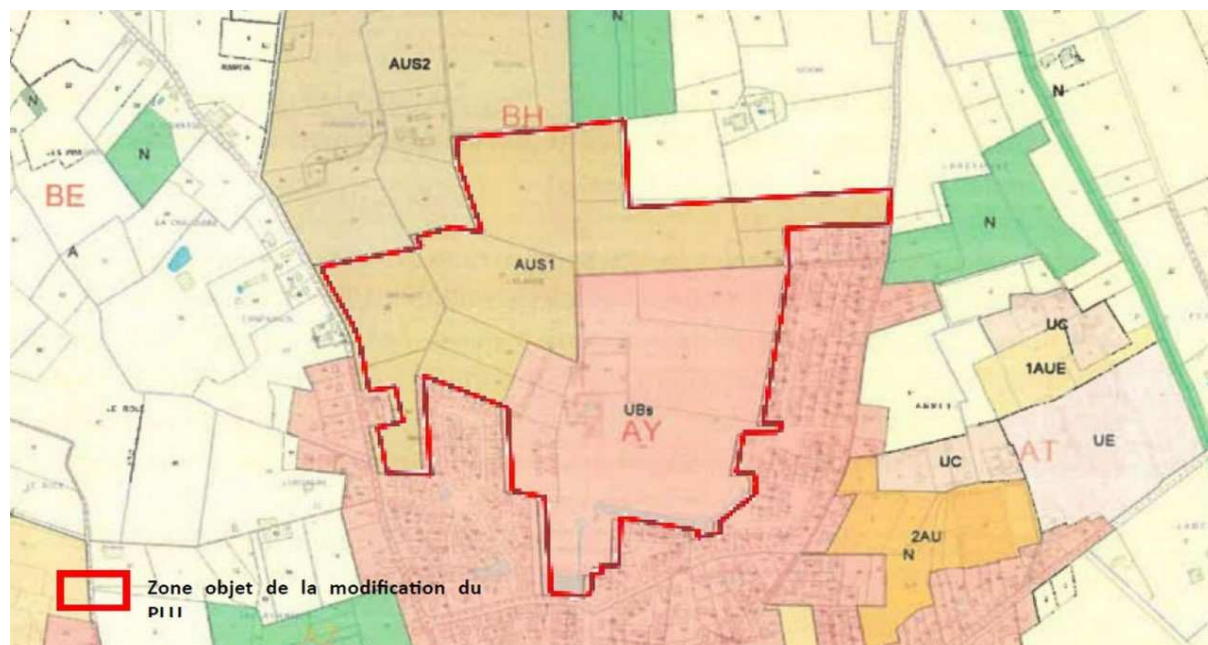
- modification de l'article 1.2 de la zone UB relatif aux travaux, installations et aménagements interdits dans la zone. A la mention de « villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs » est ajouté « sauf dans la zone UBs » à la suite.

Zone AUS1

- au niveau du règlement de la zone AUS1, pour autoriser les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux et une hauteur supérieure et pour permettre la construction de lodges, modification:

- de l'article 1.1 en autorisant « les constructions à usage de bureaux » afin de permettre la construction d'un bâtiment à usage d'hébergement et de bureaux,
- de l'article 2 afin de permettre les constructions et installations de bureaux,
- de l'article 10 en autorisant une hauteur supérieure à 12 m pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers et de bureaux avec des prescriptions en matière de distances de recul et de traitement paysager par rapport aux habitations existantes .

Zone concernée par la modification du PLU



I.4 Composition du dossier

Le dossier est composé :

- des documents administratifs concernant l'enquête, à savoir :
 - la délibération du Conseil Communautaire de Fumel Communauté 2021-A-10-DTU du 25 février 2021 et 2021C-83-DTU du 1^{er} juillet 2021 prescrivant la modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot,
 - l'arrêté communautaire A2021-03-DTU du 3 août 2021 prescrivant la modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot,
 - la décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux n°E21000074 en date du 16 août 2021 désignant le commissaire enquêteur,
 - l'arrêté communautaire A2023-01-DTU du 21 mars 2023 prescrivant l'enquête publique,
- d'un document relié intitulé « rapport de présentation », établi par le service urbanisme de Fumel Communauté, comprenant les éléments suivants :
 - le préambule,
 - le contexte actuel du site,

- la description du projet,
- l'évolution du document d'urbanisme : la modification,
- les annexes.

I.5 Avis de la MRAe et réponses du MO

Pour mémoire : après examen de l'étude au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) avait décidé de soumettre le projet de modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot à évaluation environnementale.

Synthèse des observations de la MRAe et des réponses du MO (les photos figurant au document original ne sont pas reproduites ici).	
Observations MRAe	Le dossier présenté ne fait pas l'objet de pagination.
Réponses du M. O.	Le rapport d'évaluation environnementale sera indexé.
Observations MRAe	La MRAe recommande de préciser les dispositions prises pour l'insertion de la future construction d'une hauteur de 23 mètres sur son site d'accueil et vis-à-vis des secteurs habités les plus proches.
Réponses du M. O.	<p>Sur le site plusieurs dispositions paysagères sont déjà mises en œuvre (haies, merlons, aménagements paysagers en cours, dans le cadre de pré verdissements anticipés):</p> <ul style="list-style-type: none"> - des haies hautes sont déjà réalisées en limites séparatives avec les secteurs résidentiels - des merlons hauts sont déjà mis en place aux pourtours du site - des aménagements paysagers sont déjà en cours de réalisations pour la constitution de nouveaux écrans paysagers et parc arborés dans les espaces d'interfaces périphériques des futures constructions tertiaires. <p>Ces éléments sont visibles sur les photos de prise de vues des terrains d'extension Ouest du Stelsia.</p> <p>En plus il est à noter que des dispositifs architecturaux végétalisés sont aussi prévus dans le projet pour venir renforcer les aménagements paysagers dans une composition organique directement associée aux bâtiments en hauteur eux-mêmes, en particulier pour les parties qui participeront à la nouvelle vitrine Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toitures végétalisées sur les parkings en semi-enterrés disposés à l'entrées Ouest du site, - Terrasses, balcons et façades bâties végétalisés. <p>Pour les parties de bâtiment dont la hauteur $H > 12$ m, les dispositions prises en matière de distance de reculs (D) par rapport aux habitations existantes sont prévues dans des proportions importantes ; cette mise à distance est au moins avec $D > 2H$. Ainsi autour des parties du bâtiment de hauteur 23m il y a des distances de reculs d'au moins 46 m par rapports aux habitations existantes. Cela permet de</p>

	traiter des espaces de transitions paysagers (avec merlons et plantations) qui constituent des écrans visuels limitant les risques de nuisances par rapport aux secteurs résidentiels du voisinage (cf. plans, coupes et façades végétalisées).
Observations MRAe	La MRAe considère que les structures végétales à conserver devraient bénéficier au sein du règlement graphique soit d'une trame particulière, soit d'un classement en zone naturelle pour assurer leur préservation.
Réponses du M. O.	Une fois créées, elles seront classées lors d'une procédure ultérieure de modification du PLU.
Observations MRAe	La MRAe recommande d'apporter des précisions sur le système d'assainissement retenu pour l'extension située en zone AUS1 du projet de modification pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement.
Réponses du M. O.	Le rapport indique p. 54 que « l'ensemble du site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune situé à l'est, lotissement des Charmilles ou à l'ouest, route de Monflanquin. »
Observations MRAe	La MRAe recommande d'apporter les précisions graphiques des distances d'implantation des futures constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones AUS1 et UBs afin de permettre de visualiser leur éloignement des zones habitées les plus proches
Réponses du M. O.	Les lodges implantés à l'est du site seront éloignés de plus de 60 m des habitations les plus proches et à 50 m des limites de la zone UBs. Les bureaux administratifs aménagés à l'ouest seront distants de plus de 95 m des habitations les plus proches du site et localisées au lieu-dit « Campagnol » et à 90 m des limites de la zone AUS1. Ils seront éloignés de la limite de la zone.
Observations MRAe	La MRAe recommande de prévoir la protection dans le règlement graphique du PLU des ensembles boisés constitués de la ceinture arborée au Nord et la ripisylve au Nord-est présentant un enjeu écologique fort.
Réponses du M. O.	Idem, pas d'ensemble boisé, décision de la communauté de communes.
Commentaire du CE	Classement lors d'une procédure ultérieure de modification du PLU lorsque les dispositions paysagères déjà mises en œuvre et celles envisagées seront créées.

I.6 Consultation et avis des PPA

Organisme	Observation (synthèse)
DDT – Service Urbanisme Habitat	Le rapport de présentation précise que le projet emporte modification des pièces écrites du règlement et notamment de l'article 10 dans la zone AUS1. Cependant le rapport ne

	<p>précise pas les raisons qui conduisent la communauté de communes à supprimer toute limitation de hauteur en ce qui concerne ces types de sous-destination.</p> <p>Plutôt que d'édicter une règle chiffrée au caractère absolu, je vous suggère d'introduire dans le règlement une règle qualitative (ou règle d'objectif) qui présenterait le double avantage de laisser au MO une certaine liberté tout en offrant des garanties d'insertion au projet, tant sur le plan architectural que paysager. Il conviendra de justifier dans le rapport de présentation le recours à cette règle qualitative, laquelle sera formulée de manière suffisamment précise pour soutenir un lien de conformité du projet à la règle.</p> <p>Par ailleurs, la modification envisagée supprime, toujours en zone AUS1, les limitations à 7 et 9 mètres pour les constructions autres que celles à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux pour porter la hauteur maximale à 12 mètres et ce sans apporter davantage de précisions.</p>
Commentaire du CE	La réponse apportée par le MO aux observations de la MRAe répond en partie à cette observation.
Département de Lot-et-Garonne	Le gestionnaire de voirie sera vigilant quant aux accès nouveaux sur la route départementale et veillera au respect des règles de visibilité notamment au regard de la sécurité des usagers et les distances de visibilité.
Chambre d'Agriculture de Lot-et-Garonne	Avis favorable
CCI Lot-et-Garonne	Avis favorable

I.7 Contexte réglementaire

Le projet d'aménagement de modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot est soumis à enquête publique au titre des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

II. ORGANISATION et DEROULEMENT de l' ENQUÊTE

II.1 Organisation de l'enquête

II.1.1 Modalités de l'enquête. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par délibération n°2021C-83-DTU (Cf. pièce jointe n°1), le Conseil Communautaire de Fumel Communauté a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot en date 1^{er} juillet 2021.

Comme suite à la demande du Président de Fumel Communauté en date du 12 août 2021, j'ai été désigné commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux le 16 Août 2021 (ordonnance n°E21000074 - pièce jointe n°2).

L'enquête publique avait été prévue, dans un premier temps, pendant une période de 32 jours, du vendredi 29 octobre 2021 au lundi 29 novembre 2021 (Cf. arrêté communautaire n°A2021-06-DTU du 1^{er} octobre 2021 – pièce jointe n°3) suite à ma rencontre avec le Directeur des services et la responsable de l'urbanisme de Fumel Communauté le vendredi 24 septembre 2021.

Or, après examen de l'étude au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) décidait de soumettre le projet de modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot à évaluation environnementale en date du 12 octobre 2021 (Cf. pièce jointe n°4).

Il était donc décidé de sursoir à l'enquête publique aux dates définies ci-dessus et l'arrêté communautaire de prescription n°A2021-06-DTU était annulé par l'arrêté communautaire n° A2022-01-DTU du 4 janvier 2022 (Cf. pièce jointe n°5).

Après transmission de l'évaluation environnementale à la MRAe le 7 novembre 2022, cette dernière formulait son avis le 3 février 2023. Les réponses du MO formulées par écrit et figurant au dossier permettaient alors de lancer l'enquête publique.

II.1.2 Préparation de l'enquête

Le jeudi 16 mars 2023, j'ai rencontré sur place la représentante du service urbanisme de Fumel Communauté qui m'a présenté le dossier et nous avons établi ensemble le calendrier prévisionnel de cette enquête.

L'arrêté communautaire n° A2023-01-DTU a été pris le 21 mars 2023 (Cf. pièce jointe n°6). Il fixe les dates de l'enquête publique du lundi 24 avril 2023 à 9 heures au jeudi 25 mai 2023 à 17 h.

Le lundi 27 mars, j'ai paraphé les dossiers d'enquête publique à Fumel.

II.1.3 Visite sur place

Le jeudi 16 mars 2023, j'ai rencontré sur place Monsieur le Maire de Saint-Sylvestre-sur-Lot qui m'a fait visiter les lieux concernés par la modification du P.L.U. La zone qui fait l'objet de la modification du P.L.U. est propriété du Château « Le Stelsia ».

II.1.4 L'information du Public

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête (Cf. pièce jointe n°7) a été apposé, sur les panneaux d'affichage au siège de Fumel Communauté et à la mairie de Saint-Sylvestre-sur-Lot (certificats d'affichage Cf. pièce jointe n°8). J'ai contrôlé cet affichage lors de mes visites.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et au début de celle-ci, deux annonces légales d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté, ont été publiés dans les journaux locaux (Cf. pièce jointe n°9).

Journal édition Lot-et-Garonne	1ere parution	2eme parution
La Dépêche du Midi	3 avril 2023	25 avril 2023
Sud-ouest	4 avril 2023	27 avril 2023

Rappel : une première insertion avait été effectuée lors de la précédente programmation de l'enquête.

Journal	La Dépêche du Midi	Sud-ouest
Date	12 octobre 2021	12 octobre 2021

Le dossier complet comportant un registre d'enquête était consultable au siège de Fumel Communauté et à la mairie indiquée sur l'arrêté, à savoir Saint-Sylvestre-sur-Lot durant les heures d'ouverture du secrétariat du 24 avril au 25 mai 2023.

Ce dossier était accessible pour consultation sur le site Internet de Fumel Communauté www.fumelvalleedulot.com.

Une adresse dédiée ccflcc-dufumelois.fr a été ouverte pour recevoir les observations de façon dématérialisée pendant la durée de l'enquête. En outre, le public pouvait adresser ses observations au commissaire enquêteur par courrier à l'adresse suivante : Fumel Vallée du Lot, Monsieur le commissaire enquêteur, enquête publique modification PLU St-Sylvestre, 4 place du château – 47500 FUMEL.

II.2 Déroulement de l'enquête

Je me suis tenu à la disposition du public aux dates et heures fixées en application de l'article 3 de l'arrêté communautaire, à savoir :

- lundi 24 avril de 14h00 à 17h00 à la mairie de Saint-Sylvestre-sur-Lot,
- jeudi 11 mai de 14h00 à 17h00 au pôle de développement territorial à Fumel

A chacune de ces permanences, j'ai été accueilli dans de très bonnes conditions. Les salles ou bureaux mis à ma disposition permettaient un accueil du public tout à fait convenable.

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, cependant il n'y a eu aucune fréquentation lors des deux permanences.

II.3 Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire, j'ai clôturé l'enquête le jeudi 25 mai.

J'ai récupéré les registres d'enquête (Cf. pièce jointe n°10) le même jour dans les 2 sites.

III. OBSERVATIONS RECUEILLIES - ANALYSE

III.1 Observations recueillies

Observations orales ou écrites

On ne dénombre **pas** d'observation écrite ou verbale de la part du public.

Courriers- Mails

Il n'y a pas eu de courrier postal reçu au siège de l'enquête, ni de courrier électronique reçu à l'adresse dédiée.

PV des observations

J'ai remis le PV des observations en main propre au représentant de Fumel Communauté agissant pour le compte du Président, le vendredi 26 mai 2023. Ce PV atteste de la carence d'observation et comporte une observation de ma part relative à la cohérence des divers documents composant le P.L.U. Fumel Communauté m'a transmis la réponse le 30 mai 2023.

III.2 Observations du commissaire enquêteur

La modification du PLU proposée à l'enquête publique concerne le règlement des zones UB et AUS1. Or, le dossier ne fait pas mention du rapport de présentation du P.L.U. qu'il conviendrait de compléter dans sa partie « présentation et explication du règlement » de façon à rendre cohérents les différents documents du P.L.U.

Réponse du responsable du projet

Le responsable du projet « s'engage à respecter les observations émises ».

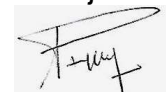
IV. CONCLUSION

Je considère que cette enquête s'est déroulée normalement et conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire n° A2023-01-DTU.

Les conclusions et avis de la présente enquête font l'objet d'un dossier séparé, annexé à ce rapport.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté communautaire, le dossier d'enquête, les registres, le présent rapport, les conclusions et avis, ainsi que les pièces annexes et pièces jointes sont transmis ce jour au Président de Fumel Communauté.

Fait à Brax le 9 juin 2023



Alain POUMEROL