

**FUMEL**  
— VALLÉE DU LOT —

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la  
Commune de Saint-Sylvestre-Sur-Lot

# RAPPORT DE PRESENTATION

FUMEL VALLÉE DU LOT

4, Place du Château, BP 10037, 47502 FUMEL CEDEX - Tél. : 05 53 40 46 70 - Fax : 05 53 71 35 16

[www.fumelvalleedulot.com](http://www.fumelvalleedulot.com)

# SOMMAIRE

**Préambule** *page 3*

**Contexte actuel du site** *page 4*

- 1) Situation géographique
- 2) Extrait du plan cadastral
- 3) Extrait du plan de zonage

**Description du projet** *page 6*

- 1) Nature du projet
- 2) Les enjeux du projet
- 3) Le plan de masse du projet

**Evolution du document d'urbanisme : La modification** *page 8*

- 1) Cadre juridique : le choix de la procédure
- 2) Exposé des motifs des changements
- 3) Proposition d'évolution

**Annexes** *page 15*

## PREAMBULE

Fumel Vallée du Lot est compétente depuis 2008 en matière de planification urbaine. Ainsi, dans l'exercice de cette compétence, la Communauté gère et élabore l'ensemble des documents d'Urbanisme de son territoire communautaire.

La Commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot faisait partie de la Communauté de Communes de Penne d'Agenais depuis décembre 1996. Celle-ci a fusionné le 1er Janvier 2017 avec la Communauté de Communes de Fumel Vallée du Lot. La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est désormais intégrée à la Communauté de Communes de Fumel Vallée du Lot qui compte 27 communes et 25 000 habitants (en 2015).

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sylvestre-Sur-Lot a été approuvé le 23 février 2006 et a fait l'objet de deux révisions simplifiées et une modification approuvées en date du 26 juin 2007 suivi d'une révision simplifiée et une modification approuvée le 09 février 2009, et enfin, une révision approuvée en date du 11 avril 2019.

La Commune de Saint-Sylvestre-Sur-Lot et la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot ont été sollicitées par la SCI Château Lalande dans le cadre du projet d'extension du Stelsia.

La réalisation du projet nécessite une modification du règlement écrit afin de permettre à la SCI Château Lalande de construire un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.

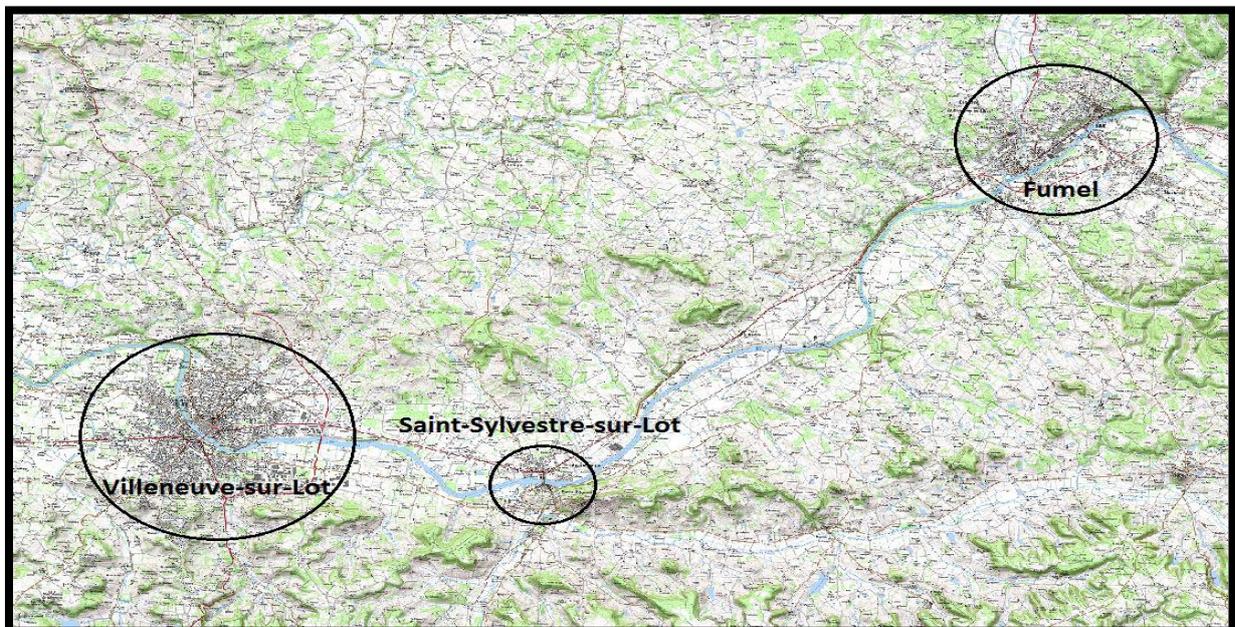
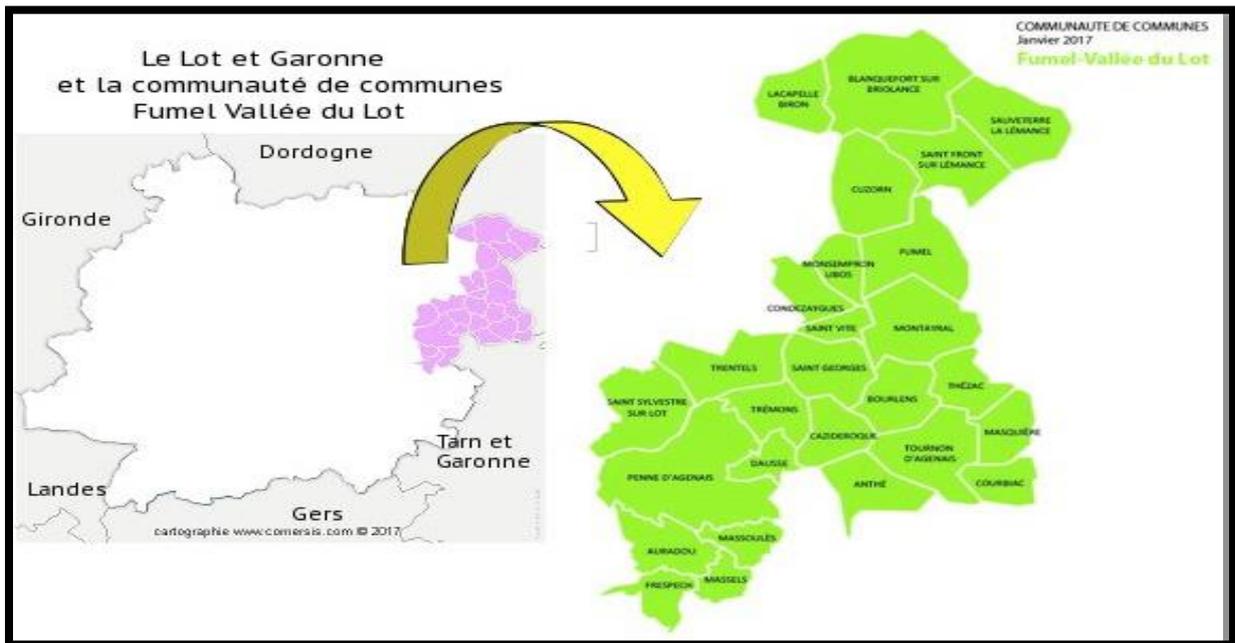
Ainsi, la prescription de la procédure de modification du PLU a été approuvée par délibérations du Conseil communautaire en date du 25 février 2021 et du 01 juillet 2021, et prescrite par arrêté du 03 Aout 2021.

La présente modification vise à prendre en compte les évolutions du projet et à améliorer l'application du règlement.

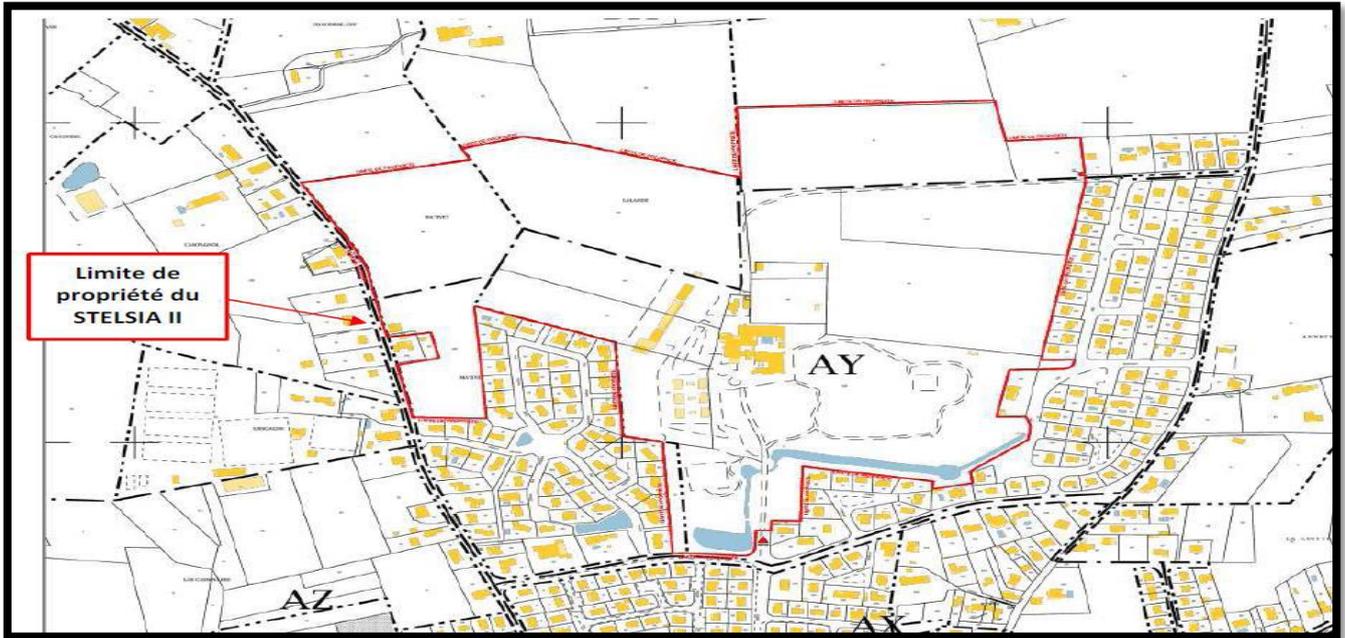
# CONTEXTE ACTUEL DU SITE

## 1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est située dans le département du Lot-et-Garonne, dans la région Nouvelle-Aquitaine. Commune à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse (150 km). Saint-Sylvestre-sur-Lot au cœur de la moyenne Vallée du Lot, se localise à 8 km de Villeneuve-sur-Lot, sa sous-préfecture.

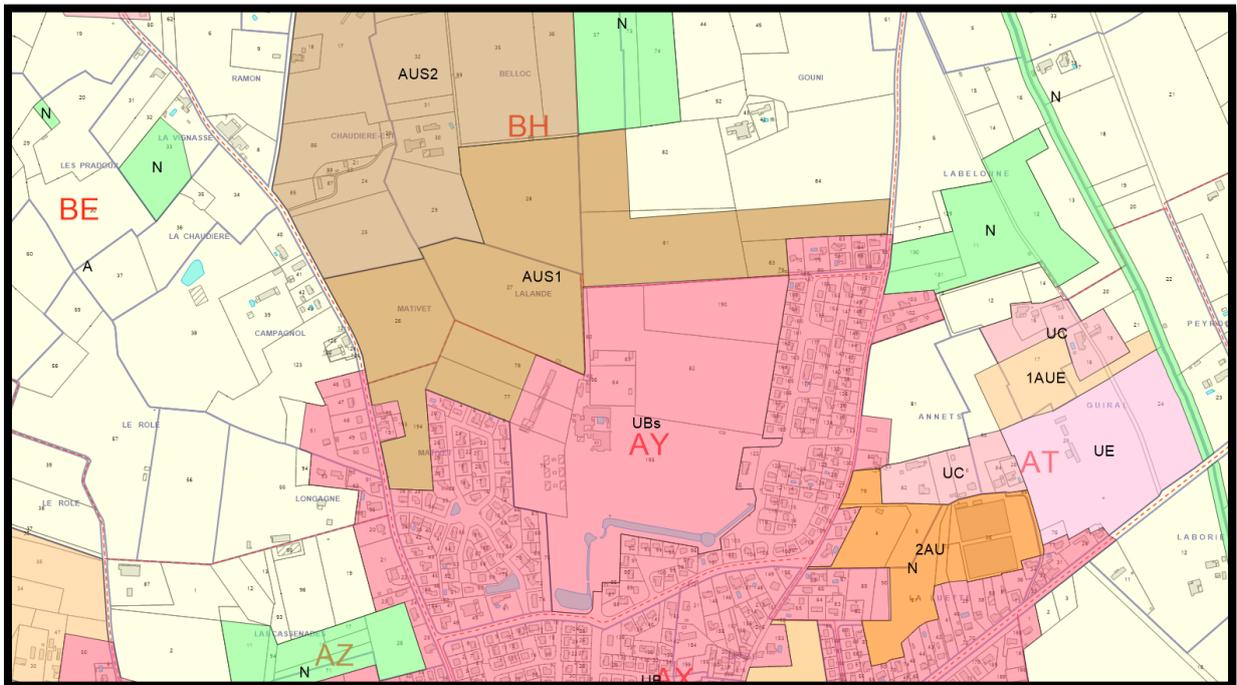


## 2 – EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



## 3 – EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Le site occupe les zones AUS1 et UBs du Plan Local d'urbanisme (PLU). Ces zones sont des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et loisirs en lien avec le château Le Stelsia. L'ensemble du projet couvre une emprise d'environ 338 457 m<sup>2</sup>.



# DESCRIPTION DU PROJET

## 1 – NATURE DU PROJET

Le projet, dans la zone AUS1, sera constitué d'un futur **bâtiment de bureaux administratifs** comprenant **un logement, de quatre hébergements touristiques, et d'un local technique pour la gestion des espaces verts.**

La zone du projet située en UBs accueillera les **20 lodges, le bâtiment technique pour les lodges, le snack / vestiaires de la piscine et le bassin naturel B.**

**Le projet du Stelsia met un accent fort sur la végétalisation du site.** En effet, l'objectif est de créer un **parc paysagé et arboré** important propice aux balades de ces visiteurs.

L'élaboration de la palette végétale intégrera la mise en place d'essences diversifiées, sur des strates tapissantes, basses, arbustives et arborées. Les arbres seront présents dans des tailles et des formes variées afin de créer un paysage plus vivant et inspiré de formes naturelles. Dans les zones de lisière d'esprit forestier, des espèces locales seront principalement plantées, de façon à créer des continuités avec l'environnement proche.

Le projet et ses aménagements seront entretenus en suivant le principe de **gestion différenciée** : la palette végétale et sa répartition permettront de sectoriser et de hiérarchiser les niveaux d'entretien du site. La tonte, la fauche, la taille, l'arrosage ne seront pas effectués selon les mêmes fréquences sur l'ensemble du site.

## 2 – LES ENJEUX DU PROJET

Les enjeux de ce projet sont de plusieurs types :

- **Développement de l'activité touristique** : l'agrandissement du parc permettra de développer l'activité touristique avec notamment le développement de l'offre hôtelière (hôtel, hébergements touristique, lodges...)
- **Emploi** : cette nouvelle offre sur le site permettra la création de nouveaux emplois. Il s'agit d'une priorité pour la Communauté de Communes qui a perdu ses deux fleurons et principaux employeurs depuis une dizaine d'année. Ceci est d'autant plus important que le territoire communautaire est considéré comme « un territoire très vulnérable » par la région Nouvelle Aquitaine en matière d'emploi. Ce projet s'inscrit dans la dynamique impulsée par Fumel Vallée du Lot pour le développement touristique.
- **Economie locale** : le flux de clientèle/touristes entrainera potentiellement une clientèle plus importante pour le bassin de vie et ainsi être favorable à l'activité des services et commerces locaux.

### 3 – LE PLAN DE MASSE DU PROJET



Le château le Stelsia est situé à moins de 5 mn en voiture du centre-bourg de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

L'accès principal au château Le Stelsia se fait par l'avenue Georges Robert, qui relie le Château à la RD911 (et par là même au centre-bourg). La circulation de cette avenue est limitée à 30 km/h.

# EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME : LA MODIFICATION

## 1 – CADRE JURIDIQUE : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 153-36 à L 153-44 que le choix de la procédure de modification a été retenu.

L'article L 153-36 stipule que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article*

*L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

L'article L 153-37 précise que : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification »*

L'article L 153-38 indique : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

L'article L 153-39 stipule que : « *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »*

L'article L 153-40 : précise : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

L'article L 153-41 indique : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; (objet de la présente modification)

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'article L 153-42 stipule : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

L'article L 153-43 précise : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'article L 153-44 indique : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (écrit).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

## 2 – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS

Dans le cadre du projet d'extension du STELSIA, des aménagements et des constructions sont prévues dans les zones AUS1 et UBs du PLU de la commune. Celles-ci sont des zones à urbaniser spécifiques destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et loisirs en lien avec le château Le STELSIA.

**Le règlement de la zone AUS1 limite, dans son article 10, la hauteur maximale des constructions.**

**Dans ce projet d'extension, un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux, initialement prévu dans la zone UBs qui ne limite pas la hauteur, est aujourd'hui prévu dans la zone AUS1 afin de ne pas créer de nuisance pour la zone résidentielle voisine.**

Au vu de l'intérêt écotouristique de ce projet, il convient de prescrire une modification du PLU de la commune de Saint Sylvestre Sur Lot afin de **modifier l'article 10 de la zone AUS1 pour autoriser une hauteur supérieure pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux.**

La modification a pour effet de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans la zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

La zone UB, dans son article 1.2 interdit « *l'aménagement de terrains de camping, de villages de vacances ou de parcs résidentiels de loisirs* ». Un projet de construction de « *Lodges* » est prévu dans cette zone.

Il conviendra de corriger le règlement, notamment l'article 1 de la zone UB point 1.2 relatif aux travaux, installations et aménagements interdits dans la zone, la mention « **de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs** »

Il conviendra notamment :

- De modifier l'article 1 de la zone UB (en p. 28 du règlement écrit), et plus précisément au point 1.2 relatif aux travaux, installations et aménagements interdits dans la zone, la mention "de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs"; et rajouter à la suite « **sauf dans la zone UBs** »
- de retirer à l'article 1 de la zone AUS1 (en p. 111 du règlement écrit), et plus précisément au point 1.1 relatif aux constructions interdites dans la zone, le point "les constructions à usage de bureaux", et de conserver la mention "les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article 2";
- d'ajouter la mention "de bureaux" au quatrième point de l'article 2 (en p.112 du règlement écrit). Ce qui donnerait avec l'ajout en rouge, "**Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :**
  - *elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'animation et/ou à la valorisation économique du site d'accueil et d'hébergements touristiques considéré,*
  - *par leur volume et leur aspect, elles s'intègrent au caractère général des constructions présent ou à créer sur le site considéré et elles ne nuisent pas à la tranquillité des constructions avoisinantes*".

### 3 – PROPOSITION D'EVOLUTION

#### Articles actuels :

#### ARTICLE 1 - ZONE UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, **sauf dans la zone UBs (à rajouter)**
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### ARTICLE 1 - ZONE AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1.1 Sont interdites les constructions incompatibles avec les vocations visées par la zone ou incompatibles avec l'image des sites touristiques et notamment :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- **les constructions à usage de bureaux, (à supprimer)**
- les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

#### ARTICLE 2 - ZONES AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

-Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

-Les constructions à destination d'hébergements touristiques, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.

-Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, **de bureau (à ajouter)** ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'animation et/ou à la valorisation économique du site d'accueil et d'hébergements touristiques considéré,
- par leur volume et leur aspect, elles s'intègrent au caractère général des constructions présentes ou à créer sur le site considéré et elles ne nuisent pas à la tranquillité des constructions avoisinantes.

-Les constructions nouvelles à destination d'habitat sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site.

-L'extension des constructions d'habitat existantes et leurs annexes sont admises à condition d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré.

-Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 11.

## ARTICLE 10 – ZONE AUS1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs (gymnases, ...) n'est pas réglementée.

**(À modifier)**

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des Dispositions générales, est fixée comme suit :

- 7 mètres au faitage pour toute construction située à moins de 100m des berges du Lot,
- 9 mètres à l'égout pour les constructions dans les autres cas.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou les bureaux dans la zone AUS1.

Ainsi, pour les constructions dont la Hauteur est supérieure à 12 mètres ( $H > 12m$ ), des dispositions en matière de distance de recul (D) par rapport aux habitations existantes devront être prises. Des distances de reculs d'au moins 2 fois la Hauteur ( $D > 2H$ ) devront être

appliquées afin de permettre le traitement des espaces de transitions paysagers (avec merlons et plantations) constituant des écrans visuels limitant les risques de nuisances par rapport au secteurs résidentiels du voisinage. **(À rajouter)**

## Articles proposés :

### ARTICLE 1 - ZONE UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, **sauf dans la zone UBs,**
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, sauf dans la zone UBs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE 1 - ZONE AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 Sont interdites les constructions incompatibles avec les vocations visées par la zone ou incompatibles avec l'image des sites touristiques et notamment :**

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux ou d'entrepôt à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

### ARTICLE 2 - ZONES AUS1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués aux articles 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions prévues par le PLU ou par la réglementation concernée.

-Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

-Les constructions à destination d'hébergements touristiques, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.

-Les constructions et installations à destination d'activité commerciale, de bureau ou d'entrepôt sont admises aux conditions suivantes :

- elles sont nécessaires au fonctionnement, à l'animation et/ou à la valorisation économique du site d'accueil et d'hébergements touristiques considéré,
- par leur volume et leur aspect, elles s'intègrent au caractère général des constructions présentes ou à créer sur le site considéré et elles ne nuisent pas à la tranquillité des constructions avoisinantes.

-Les constructions nouvelles à destination d'habitat sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site.

-L'extension des constructions d'habitat existantes et leurs annexes sont admises à condition d'être compatibles avec les éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation du PLU sur le site considéré.

-Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone,
- de présenter une remise en état ou intégration adaptée au paysage environnant après travaux,
- que leur hauteur soit conforme aux dispositions d'adaptation à la topographie naturelle précisées à l'article 11.

## Article 10 – zone AUS1 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs (gymnases, ...) n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les modalités prévues à l'article 7.14 des dispositions générales, est fixée comme suit :

- 12 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus est admise dans les cas suivants :

- en cas d'exigence technique liée au fonctionnement des services publics.
- en cas d'extension limitée (20 % au maximum de l'emprise au sol existante) d'une construction dépassant déjà la hauteur maximale prescrite, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux dans la zone AUS1.

Ainsi, pour les constructions dont la Hauteur est supérieure à 12 mètres ( $H > 12m$ ), des dispositions en matière de distance de recul (D) par rapport aux habitations existantes devront être prises. Des distances de reculs d'au moins 2 fois la Hauteur ( $D > 2H$ ) devront être appliquées afin de permettre le traitement des espaces de transitions paysagers (avec merlons et plantations) constituant des écrans visuels limitant les risques de nuisances par rapport au secteurs résidentiels du voisinage.

## ANNEXES

- **Délibération n° 2021A-10-DTU du 25 février 2021**
- **Délibération n° 2021C-83-DTU du 01 juillet 2021**
- **Arrêté n° A2021-03-DTU du 03 Aout 2021**