



**FUMEL**

— VALLÉE DU LOT —

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

**Avis des Personnes Publiques Associées  
(PPA)**

**Et Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe)**

**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)



Agen, le **30 AOUT 2021**

Fumel Vallée du Lot  
Pôle développement territorial  
Place Georges Escande BP 10037  
47502 FUMEL CEDEX

Objet : Modification PLU de Saint Sylvestre sur Lot

Vous avez bien voulu m'informer de la décision du conseil municipal de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot, et je vous en remercie.

Dans le cadre du projet d'extension du STELSIA, le gestionnaire de voirie sera vigilant quant aux accès nouveaux sur la route départementale et veillera au respect des règles de visibilité conformément à l'article II-21 l'article II-21 du règlement départemental de voirie ainsi que l'article R 111-5 du code de l'urbanisme notamment au regard de la sécurité des usagers et les distances de visibilité.

Pour la Directrice générale adjointe en charge  
des infrastructures et de la mobilité,  
Le Directeur adjoint

Daniel CHRISTIAENS

FUMEL VALLEE DU LOT					
N°	SCAN <input checked="" type="checkbox"/>				
ARRIVE LE					
02 SEP. 2021					
3995					
FIN	<input type="checkbox"/>	MP	<input type="checkbox"/>	CP	<input type="checkbox"/>
DGS	<input type="checkbox"/>	ECO	<input type="checkbox"/>	EJ	<input type="checkbox"/>
DRH	<input type="checkbox"/>	SG	<input type="checkbox"/>	URBA	<input checked="" type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	OT	<input type="checkbox"/>	SPSA	<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	COM	<input type="checkbox"/>	PE	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	AGJ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



FUMEL VALLEE DU LOT											
N°				SCAN <input checked="" type="checkbox"/>							
2049				ARRIVE LE							
				06 SEP. 2021							
FIN	Action / Info	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MP	Action / Info	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CP	Action / Info	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DGS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ECO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EJ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DRH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SG	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	URBA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SPSA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COM	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				AGJ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
BP 10037  
47502 FUMEL CEDEX**

Agen, le 3 septembre 2021  
N/ Réf : PB/CP/KD/128  
**Objet : Modification PLU**  
Dossier suivi par Claude POILLY  
Tél.: 05.53.77.83.58 – 07.71.89.98.23  
claude.poilly@cda47.fr

Monsieur le Président,

Le 12 août 2021, vous nous avez fait part de la modification du PLU de Saint Sylvestre sur Lot afin que nous vous fassions connaître notre avis. Vous trouverez ci-après nos observations.

L'objectif de cette modification est de permettre des aménagements et des constructions dans les zones AUS1 et UBs du PLU de la commune, zones destinées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et de loisirs en lien avec le Château Le Stelsia.

Considérant l'intérêt économique de ce projet pour le territoire,

Considérant la volonté du porteur de projet d'assurer une bonne insertion paysagère du projet,

Nous formulons un avis favorable à ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Sylvestre sur Lot.

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

**Philippe BADIN**



 271 Rue de Péchabout  
47008 AGEN

 Tel : 05.53.77.83.83  
Fax : 05.53.68.04.70

 accueil@ca47.fr

 www.ca47.fr



Estillac, le 31 août 2021

FUMEL VALLEE DU LOT					
N°		ARRIVE LE		SCAN <input checked="" type="checkbox"/>	
2084		08 SEP. 2021			
FIN	<input type="checkbox"/>	MP	<input type="checkbox"/>	CP	<input type="checkbox"/>
DGS	<input type="checkbox"/>	ECO	<input type="checkbox"/>	EJ	<input type="checkbox"/>
DRH	<input type="checkbox"/>	SG	<input type="checkbox"/>	URBA	<input checked="" type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	OT	<input type="checkbox"/>	SPSA	<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	COM	<input type="checkbox"/>	PE	<input type="checkbox"/>
		AGJ	<input type="checkbox"/>		

**Monsieur Didier CAMINADE**  
Président de Fumel Vallée du Lot  
Place Georges Escande  
47500 FUMEL

Monsieur le Président,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Lot-et-Garonne a bien reçu le dossier de présentation de la modification du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-Sur-Lot, le projet d'extension du Stelsia nécessitant une évolution du règlement afin de permettre à la SCI Château Lalande de construire un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

Le projet de cette nouvelle offre hôtelière (hôtel, hébergements touristiques, 20 lodges, piscine...), la création d'emplois et les retombées touristiques sur les commerces et services locaux sont une véritable opportunité sur le territoire de la Vallée du Lot.

Pour l'ensemble de ces raisons, la CCI47 émet un avis favorable à la modification du PLU présentée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués et les meilleurs.

**Le Président**



**Alain BRUGALIERES**



FUMEL VALLEE DU LOT					
N°	ARRIVE LE		SCAN		
3896	26 AOUT 2021		<input checked="" type="checkbox"/>		
FIN	Action / Info	MP	Action / Info	CP	Action / Info
DGS	<input type="checkbox"/>	ECO	<input type="checkbox"/>	EJ	<input type="checkbox"/>
DIRH	<input type="checkbox"/>	SG	<input type="checkbox"/>	URBA	<input checked="" type="checkbox"/>
DST	<input type="checkbox"/>	OT	<input type="checkbox"/>	SPSA	<input type="checkbox"/>
ELUS	<input type="checkbox"/>	COM	<input type="checkbox"/>	PE	<input type="checkbox"/>
		AGI	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Service Urbanisme/Habitat

Atelier d'urbanisme

Affaire suivie par Georges REIGNIER

Tél : 05 53 69 33 20

06 07 63 72 83

Mél : georges.reignier@lot-et-garonne.gouv.fr

N° 21-0049

Agen, le 24 AOUT 2021

Le directeur départemental

à

Monsieur le Président de la communauté  
de communes Fumel Vallée du Lot

**Objet : modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.**

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez fait parvenir, pour avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Après examen, je suis amené à formuler les réserves qui suivent.

Le rapport de présentation précise que le projet emporte modification des pièces écrites du règlement, et, notamment, de l'article 10 du règlement de la zone AUS1 relatif à la hauteur maximale des constructions, dont les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de bureaux.

Cependant, le rapport ne précise pas les raisons qui conduisent la communauté de communes à supprimer purement et simplement toute limitation de hauteur en ce qui concerne ces types de sous-destination.

Mais, surtout, il me paraît très souhaitable de régir la hauteur des constructions en zone AUS1 afin d'éviter que ne voie le jour, à quelque distance du bourg, une construction qui, par sa volumétrie, ne s'insérerait pas sur le plan paysager et serait en rupture avec le vocabulaire architectural de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Toutefois, 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 maître d'ouvrage une certaine liberté, tout en offrant des garanties d'insertion du 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 .

Afin de sécuriser juridiquement le document d'urbanisme et les décisions afférentes aux autorisations de droit des sols, il est recommandé à la collectivité d'appuyer l'édiction d'une règle qualitative sur des éléments complémentaires de diagnostic pour en vérifier la faisabilité.

Cette limitation réglementaire me paraît d'autant plus nécessaire que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone dite du « Stelsia château » ne comporte elle-même aucune prescription permettant d'encadrer, en matière de hauteur, un projet de construction.

Par ailleurs, la modification envisagée supprime, toujours en zone AUS1, les limitations à 7 mètres 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 justification.

Afin d'assurer correctement l'information du public, notamment à l'occasion de l'enquête publique, je vous demande de procéder à l'apport de ce complément d'information.

Le chef du service Urbanisme/Habitat



Laurent TROIVILLE

Copie à – M.le sous-préfet de Villeneuve-sur-Lot

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification du plan local  
d'urbanisme (PLU) de Saint-Sylvestre-sur-Lot (47) portée par la  
communauté de communes de Fumel Vallée du Lot**

n°MRAe 2023ANA6

dossier PP-2022-13354

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

**Date de saisine de l'autorité environnementale : 7 novembre 2022**

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 8 décembre 2022**

**Préambule.**

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

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 03 février 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

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

## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot, approuvé le 11 avril 2019, porté par la communauté de communes de Fumel Vallée du Lot.

Saint-Sylvestre-sur-Lot, 2 310 habitants en 2018 sur un territoire de 2 127 hectares, est une commune située à l'est du département du Lot-et-Garonne. Elle est membre de la communauté de communes de Fumel Vallée du Lot.

Un plan climat air énergie territorial (PCAET) du territoire de la communauté de communes de Fumel Vallée du Lot a été approuvé le 23 septembre 2021.

La révision du PLU a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 26 octobre 2018.

La modification du PLU vise à permettre l'extension du complexe d'hébergement touristique sur le site du château Stelsia au lieu-dit « Lalande », au nord du bourg de la commune.

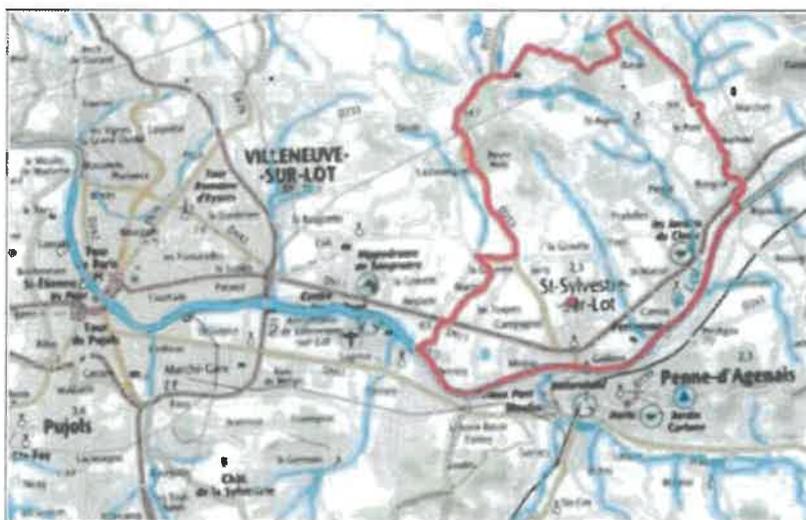


Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot dans le département du Lot-et-Garonne  
(Source : évaluation environnementale du dossier de modification, page 7)

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 *Pechs de Rouet, Trentels, Cadres et Moutié* est située à 1,6 kilomètre au nord du site de projet.

Le château Stelsia est un complexe hôtelier comprenant un parc existant, actuellement installé en zone UBs à proximité du centre-bourg. Le projet d'extension dénommé STELSIA II, objet de la modification, est classé en partie en zone UBs et en zone AUS1. Les deux zones sont réglementairement dédiées à l'accueil et au développement des activités de tourisme et de loisirs en lien avec le château Stelsia.

Le projet d'extension prévoit la construction d'un bâtiment à usage d'hébergements hôteliers et la construction d'hébergements de type lodge en zone UBs, ce qui n'est pas autorisé par le PLU en vigueur.

Le projet de modification du PLU a été soumis à évaluation environnementale par décision<sup>2</sup> de la MRAe du 12 octobre 2021 après examen « au cas par cas » en considérant notamment la nécessité :

- de justifier le relèvement de la hauteur maximale des constructions à 12 mètres à l'égout en zone AUS1 générant une augmentation des droits à construire estimée à 20 % par le dossier ;
- d'exposer l'adéquation des équipements communaux à cette évolution prévisible ;

1 Avis n°2018ANA156 du 26 octobre 2018 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2018\\_7002\\_plu\\_r\\_saint\\_sylvestre-sur-lot\\_avis\\_ae\\_jo\\_mls\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_7002_plu_r_saint_sylvestre-sur-lot_avis_ae_jo_mls_mrae_signe.pdf)

2 Décision n°2021DKNA245 du 12 octobre 2021 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2021\\_11489\\_m\\_plu\\_sylvestresurlot\\_47\\_d\\_vmec\\_rv.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2021_11489_m_plu_sylvestresurlot_47_d_vmec_rv.pdf)

- de fournir les prescriptions d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives des zones concernées par le projet de modification afin d'en évaluer les incidences sur le secteur situé à proximité ;
- de fournir des éléments sur l'établissement d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur AUS1 permettant de s'assurer, par une démarche d'évitement-réduction d'impacts, de la préservation des sensibilités écologiques et de la protection des riverains contre les nuisances ;
- de fournir un état initial de l'environnement proportionné à la situation et couvrant les saisons d'intérêt afin d'évaluer les sensibilités écologiques du site, et plus particulièrement la susceptibilité de présence d'espèces protégées ou de leurs habitats ainsi que les zones humides ;
- d'analyser les effets prévisibles pour les riverains ;

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

## II. Objet de la modification

Le projet de développement économique et touristique prévoit notamment la construction :

- d'une zone hôtelière comprenant 20 lodges dans un parc arboré, un bassin d'agrément, un pôle restauration et une piscine ;
- d'une zone tertiaire comprenant un bâtiment sur six niveaux à usage d'activités tertiaires, des hébergements touristiques, un bassin d'agrément et un parking ;
- d'une zone paysagiste dédiée à l'entretien des espaces verts du parc (stockage de matériel et de déchets, atelier et zone de lavage).

Le PLU en vigueur limite la hauteur des constructions à usage d'hébergements ou de bureaux à neuf mètres à l'égout dans la zone AUS1 et interdit l'aménagement de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs dans la zone UB.

La modification du PLU de Saint-Sylvestre-sur-Lot vise à faire évoluer le règlement :

- de l'article 1.1 de la zone AUS1 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 1.2 de la zone UB afin de permettre les travaux, installations et aménagements de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs en vue du projet de construction de lodges en zone UBs ;
- de l'article 10 de la zone AUS1 en autorisant une hauteur supérieure à 12 mètres pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers ou de bureaux.

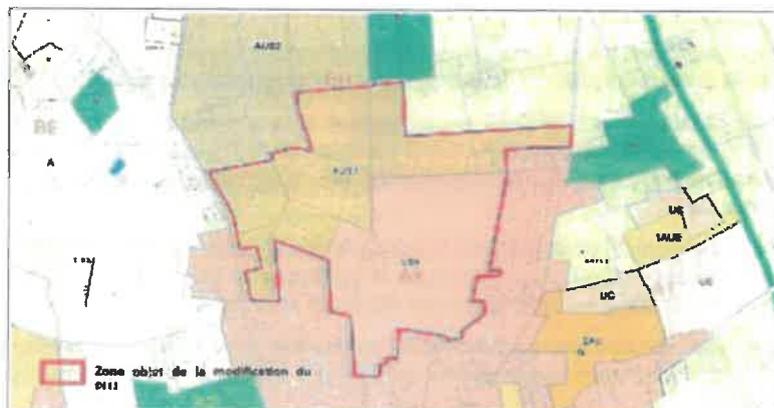


Figure 2: Localisation de la zone objet de la modification du PLU de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot  
(Source : évaluation environnementale - page 5)

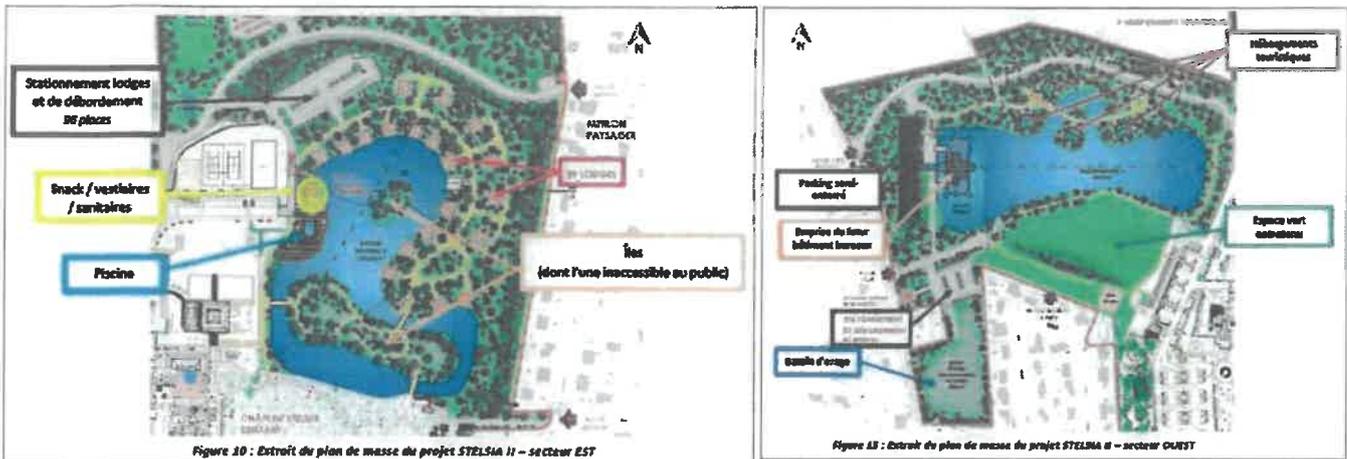


Figure 3: Extraits du plan de masse du projet STELSIA II – secteurs est et ouest – Extraits de l'étude d'impact (Source : évaluation environnementale - pages 75 et 77)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

#### 1. Qualité générale du dossier

Le dossier présenté comporte une évaluation environnementale présentant un état initial de l'environnement, l'appréciation des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), ainsi qu'un résumé non-technique. Il est illustré par des cartes, des photographies et des croquis pour illustrer les informations fournies. Il s'appuie sur une étude d'impact qui ne fournit cependant pas les extraits du plan de masse nord et sud du projet STELSIA II.

Le dossier ne fait pas l'objet de pagination, hormis le sommaire. Afin de retrouver facilement les informations utiles à la compréhension des enjeux du document, la MRAe préconise que le sommaire soit clairement indexé.

#### 2. Justification du relèvement de la hauteur des bâtiments en zone AUS1 et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le dossier justifie le relèvement de la hauteur maximale à 12 mètres à l'égout dans la zone de renforcement du pôle touristique « Château Stelsia » AUS1 pour permettre de réduire l'emprise au sol des futures constructions à usage d'hébergements hôteliers et de bureaux.

La MRAe relève à cet égard que le projet présenté diffère du projet initial en prévoyant la construction d'un nouveau bâtiment à usage d'activités tertiaires d'une hauteur de 23 mètres en zone AUS1. Le projet de modification vise à permettre une hauteur supérieure à 12 mètres pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers ou de bureaux, éloignées du secteur le plus proche des secteurs habités qui jouxtent le site d'accueil du projet, mais néanmoins sans présenter les incidences en termes visuel et d'insertion payagère.

**La MRAe recommande de préciser les dispositions prises pour l'insertion de la future construction d'une hauteur de 23 mètres dans son site d'accueil et vis-à-vis des secteurs habités les plus proches.**

Dans sa décision, la MRAe relevait que le dossier ne fournissait pas d'éléments sur l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur AUS1 permettant de s'assurer, par une démarche d'évitement-réduction d'impacts, de la préservation des sensibilités écologiques et de protection des riverains contre les nuisances.

Le dossier présente l'OAP du « pôle Stelsia château » adossée au secteur AUS1. Il répond aux éléments demandés dans les intentions d'aménagement, notamment la plantation et la conservation d'arbres en limite séparative est de la zone habitée ainsi que l'aménagement de voirie interne.

**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.**

#### 3. Prise en compte de l'environnement

##### Ressource en eau et assainissement

L'alimentation en eau potable de Saint-Sylvestre-sur-Lot est assurée par les forages en nappe profonde de Mounet situés dans les communes de Penne-d'Agenais et de Savignac dans le secteur nord du Lot, ainsi que par la prise d'eau du Pontous dans la rivière le Lot située dans la commune de Villeneuve-sur-Lot.

Le dossier présenté apporte les éléments permettant de s'assurer que la ressource est suffisante pour répondre aux besoins en eau potable induits par le projet (13 500 m<sup>3</sup> par an).

La commune est dotée d'un système d'assainissement collectif relié à la station d'épuration intercommunale de Penne-d'Agenais, située au lieu-dit « Croquelardit », d'une capacité nominale théorique de 3 000 Équivalent-Habitants (EH). La station traite les effluents des communes de Penne-d'Agenais et de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

Selon le dossier, elle connaît des surcharges hydrauliques, notamment par temps de pluie. Elle a été classée depuis 2020 non conforme en équipement et en performance. Des travaux d'extension et de réhabilitation en cours s'achèveront début 2023. Le dossier indique que la station d'épuration sera ainsi en mesure de traiter les effluents liés au projet (152 EH d'eaux usées domestiques).

Le dossier indique que le château Stelsia situé au sud du site de projet, sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune situé à l'est, lotissement des Charmilles, ou à l'ouest, route de Monflanquin.

Le dossier ne précise pas clairement que le dispositif d'assainissement retenu pour la partie restante du site d'extension, classée en zone AUS1, sera bien collectif.

**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.**

Le dossier souligne que le projet entraînera une augmentation de ruissellement des eaux pluviales en raison de l'imperméabilisation des sols. La conservation des espaces de pleine terre a été privilégiée en réduisant l'emprise au sol des constructions prévues par le projet de modification de PLU, ce qui favorise l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

Pour réduire les impacts, le projet prévoit pour la gestion des eaux pluviales des ouvrages de stockage étanches avec rejet à débit régulé vers le milieu récepteur de un litre par seconde et par hectare.

#### Prise en compte des risques et nuisances

Les risques et les nuisances sur le territoire communal font l'objet d'une présentation détaillée avec des cartographies permettant de situer les enjeux.

La commune est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Vallée du Lot, document commun au risque instabilité des berges du Lot approuvé le 14 juillet 2014. Le site de projet n'est pas exposé aux risques d'inondation par débordement du Lot, ni par remontée de nappes.

Il se situe en revanche en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Une étude géotechnique sera réalisée afin de définir les prescriptions applicables aux futures constructions du projet pour limiter ce risque.

Le site de projet est aussi classé en zone d'exposition moyenne du risque de retrait-gonflement des argiles du plan de prévention des risques naturels (PPRn) Mouvements de terrain-Tassements différentiels communal, approuvé le 2 février 2016.

Le projet envisage la création de deux accès complémentaires aux trois accès déjà existants. Il induira un trafic routier supplémentaire sur les voies de desserte estimé à environ 100 véhicules par jour en moyenne. Le dossier ne contient cependant aucune donnée chiffrée du trafic journalier actuel, à titre de comparaison.

Le dossier analyse les effets prévisibles sur les riverains. Le projet induira une augmentation des nuisances sonores pour les zones d'habitats situées à l'est, au lieu-dit « Bioulé » et sud-ouest, aux lieux-dits « Mativet » et « Campagnol ». Ces nuisances sont liées au trafic routier supplémentaire et aux activités générées dans le site. Les mesures d'évitement et de réduction des incidences sonores sont clairement présentées.

Le projet prévoit l'implantation de bâtis à plus de 20 mètres des limites séparatives et des parkings à l'entrée du site ainsi que la création de cheminements doux. Le dossier ne distingue toutefois pas les distances d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones AUS1 et UBs.

**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.**

Des merlons de terres végétalisés à implanter sur les façades des constructions d'hébergements à l'est et des bureaux à l'ouest, et à conserver à proximité des habitations du « Mativet » au sud, visent à réduire les nuisances sonores.

#### Prise en compte des enjeux écologiques

Le dossier fournit une expertise écologique du site de projet fondée sur des investigations de terrain pour appréhender la sensibilité de cet espace. Des cartes localisant les habitats naturels et anthropiques, la faune patrimoniale et les habitats d'espèces sont fournies dans le dossier.

Des investigations naturalistes de terrain ont été menées en 2017 (deux passages flore-habitats et cinq passages faune, entre avril et août) et en 2020 (deux passages flore-habitats et trois passages faune, entre mars et juin).

Elles ont permis d'identifier 25 habitats naturels et anthropiques, 105 taxons dont cinq espèces exotiques envahissantes ne présentant pas d'intérêt patrimonial, 47 espèces d'oiseaux en 2020, la plupart communes (35 sont protégées, dont le Milan noir et le Milan royal, espèces patrimoniales de la directive "Oiseaux"), sept espèces terrestres communes de mammifères, notamment des chiroptères utilisant potentiellement les haies et les lisières de milieux boisés du site pour la chasse et le transit.

De plus, quatre espèces de reptiles et cinq espèces d'amphibiens non patrimoniales ont été observées lors de prospections nocturnes en avril 2020 et 24 espèces d'insectes.

Le site de projet se compose notamment d'une ceinture arborée entourant une mare au nord et une ripisylve observée du nord vers le nord-est constituant des habitats humides ayant un fort enjeu de conservation. Les autres habitats humides tels que la jonchaie haute localisée au nord-ouest, la prairie hygrophile au nord et la tuyaie à l'est présentent des enjeux de conservation modérés.

Le dossier identifie ces habitats naturels, d'une superficie totale de 8 883 m<sup>2</sup>, en tant que zones humides floristiques. Aucune zone humide selon le critère pédologique n'est identifiée sur le site de projet.

La mare, la ceinture arborée, la ripisylve et les habitats favorables aux espèces protégées sont évités dans le projet, sans toutefois être conservés réglementairement dans le PLU projeté.

**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.**

Le projet prévoit également de végétaliser 67% de la zone AUS1 et 57,6% de la zone UBs par la plantation d'environ 8 000 arbres, 3 000 arbustes et 300 000 vivaces pour limiter les émissions de chaleur générées par les bâtiments.

#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot vise à modifier le règlement écrit pour permettre une extension des aménagements du site du château Stelsia. Il avait été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe du 12 octobre 2021 après examen « au cas par cas ».

Par rapport au dossier précédemment examiné, le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à usage de bureaux d'une hauteur de 23 mètres.

Des précisions sont attendues en matière d'incidences du projet vis-à-vis des lieux habités les plus proches et de traitement des eaux usées.

La MRAe estime que les formations boisées d'enjeux écologiques forts sur le site de projet doivent être protégées dans le règlement graphique du PLU.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Fait à Bordeaux, le 03 février 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Raynald Vallée