FUMEL

VALLÉE DU LOT

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

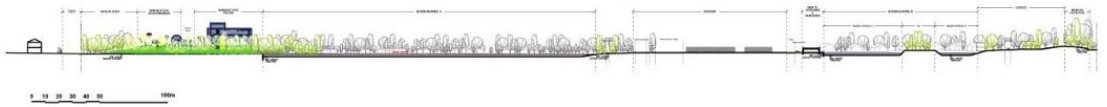
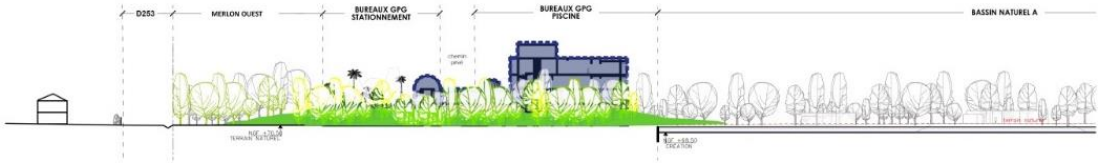
Réponses à l'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

REPONSES A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE NOUVELLE-AQUITAINE *(Avis du 3 février 2023)*

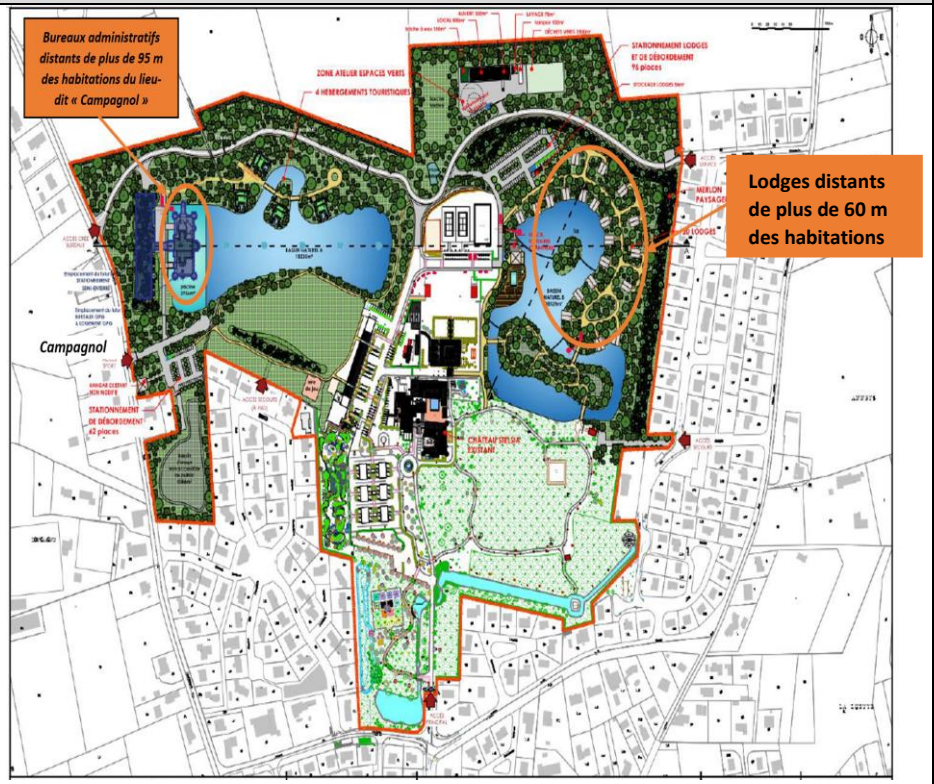
Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
Le dossier ne fait pas l'objet de pagination, hormis le sommaire. Afin de retrouver facilement les informations utiles à la compréhension des enjeux du document, la MRAe préconise que le sommaire soit clairement indexé.	Le rapport d'évaluation environnementale sera indexé.	Modification du Rapport de Présentation
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.	L'autorisation de hauteur supérieure à 12m pour les constructions à usage d'hébergements hôteliers et de bureaux : Cette disposition est prévue pour permettre la réalisation du nouveau bâtiment phare du pôle tertiaire pour lequel il ne s'agit pas simplement de répondre à un besoin fonctionnel de bureaux, car cela risquerait de banaliser le parti d'aménagement exceptionnel du pôle le Stelsia : l'enjeu qui doit être visé ici est bien celui de proposer un parti architectural fort, original et exceptionnel correspondant à un grand siège d'entreprise (Groupe GPG) et à un pôle touristique d'envergure nationale. Sur le site plusieurs dispositions paysagères sont déjà mises en œuvre (haies, merlons, aménagements paysagers en cours, dans le cadre de pré verdissements anticipés): - 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 écrins paysagers et parc arborés dans les espaces d'interfaces périphériques des futures constructions tertiaires	

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
	Ces éléments sont visibles sur les photos de prise de vues des terrains d'extension Ouest du Stelsia : 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 : - Toitures végétalisées sur les parkings en semi-enterrés disposés à l'entrées Ouest du site - Terrasses, balcons et façades bâties végétalisés. 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	

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
	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 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). 	

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
	COUPE AA - Echelle 1/2000 ème  COUPE AA zoom - Echelle 1/750 ème  FAÇADE EST	

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
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.	Une fois créées, elles seront classées lors d'une procédure ultérieure de modification du PLU	A créer et classer lors d'une prochaine modification PLU
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 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.* »	Sans suite
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.	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.	

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
		

Observation à prendre en compte dans la modification du PLU de Saint-Sylvestre	Remarques sur la prise en compte de l'avis	Décision de la Communauté de Communes et évolutions envisagées dans le PLU
La MRAe recommande de prévoir la protection, dans le réglement graphique du PLU, des ensembles boisés constitués de la ceinture arborée au nord et la ripisylve au nord-est présentant un enjeu écologique fort.	Idem, pas d'ensemble boisé, décision de la communauté de communes	