

# 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 concernant le projet de modification du  
P.L.U. de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot (47140)**

**CONCLUSIONS et AVIS 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

## **Préambule**

Située dans le département du Lot-et-Garonne, la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot est une commune qui se trouve 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.

L'Enquête publique relative au projet présenté par Fumel Communauté en vue de modifier le P.L.U. de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot s'est tenue du lundi 24 avril 2023 au jeudi 25 mai 2023 inclus, au pôle développement territorial de Fumel Communauté et en mairie de Saint-Sylvestre-sur-Lot.

## **Présentation du projet**

La modification du PLU proposée concerne le règlement 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 ». Le projet du promoteur 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.

Au cours de l'instruction, j'ai vérifié que le dossier présenté répondait aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La communication a été parfaitement effectuée. Cependant, il n'y a pas eu d'observations orales ou écrites pendant le déroulement de l'enquête publique.

C'est une modification qui ne remet pas en cause l'économie générale du document général d'urbanisme de la Commune. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité du site, du paysage, ou des milieux naturels. Le point sensible concerne la modification de la hauteur des constructions pour laquelle des dispositions en matière de distance de recul par rapport aux habitations existantes et d'aménagement paysager devront être prises.

Le projet n'interfère pas avec les zones de protection naturelles définies par Natura 2000 et se situe en dehors de la zone inondable.

## **Organisation et déroulement de l'enquête publique**

Par délibération n°2021C-83-DTU, 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<sup>er</sup> juillet 2021.

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 (arrêté communautaire n°A2021-06-DTU du 1<sup>er</sup> octobre 2021) 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.

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.

Après transmission de l'évaluation environnementale par le Maître d'Ouvrage 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 qui s'est tenue du 24 avril 2023 au 25 mai 2023.

Pour faciliter l'accès du public au dossier, pour le renseigner et pour qu'il puisse éventuellement déposer des observations, nous avons retenu deux sites pour y déposer le dossier et pour y tenir une permanence. Il s'agit de la mairie de Saint-Sylvestre-sur-Lot et du pôle de développement territorial de Fumel Communauté à Fumel.

J'ai été bien accueilli dans chacun de ces lieux publics. Dans le cadre de la préparation j'ai eu l'occasion de faire une visite sur le terrain.

La publicité de cette enquête s'est déroulée de façon complète conformément à l'arrêté communautaire.

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du 24 avril 2023 au 25 mai 2023. On ne dénombre **pas d'**observation écrite ou verbale de la part du public. Il n'y a pas eu de courrier postal reçu au siège de l'enquête, ni de courrier électronique reçu à l'adresse dédiée.

En fin d'enquête, le 25 mai 2023, j'ai récupéré et clos les registres d'enquête. 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 PLU. Fumel Communauté m'a transmis la réponse le 30 mai 2023.

### **Observation du commissaire enquêteur et réponse du M.O.**

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 PLU qu'il conviendrait également de compléter dans sa partie « présentation et explication du règlement » de façon à rendre cohérents les différents documents du PLU. La Maître d'Ouvrage a répondu qu'il s'engageait « à respecter les observations émises ».

### **Conclusions**

Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier de l'enquête publique, assuré les deux permanences prévues et visité les lieux concernés,

Je relève que :

- 1 - L'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté communautaire et des différentes dispositions réglementaires,
- 2 – la publicité effectuée a été suffisante et satisfaisante pour informer le public du déroulement de l'enquête publique et des jours et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- 3 - Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en version papier et informatisée est complet, compréhensible et structuré selon les dispositions réglementaires,
- 4 - L'enquête publique s'est déroulée du 24 avril au 25 mai 2023, dans des conditions normales et n'a fait l'objet d'aucun incident particulier, ni d'observation de nature à contrarier ou à remettre en cause la procédure ou le projet.

**Je relève les points de vigilance suivants concernant ce dossier:**

1. L'absence de contribution du public constatée lors de l'enquête avec pourtant une publicité qui a été correctement effectuée, montre le peu d'opposition à ce projet voire le peu d'intérêt que porte la population à une action pourtant essentielle dans le cadre du développement économique et touristique du bassin de vie et de l'emploi.
2. Le demandeur devra tenir compte des recommandations de la MRAe concernant notamment la réglementation des hauteurs maximales des constructions dans les zones AUS1 et UBs.
3. Le projet ne comporte pas la mise en cohérence des différents documents qui composent le PLU de la commune.

**Je relève les points positifs suivants concernant ce dossier:**

1. La communauté de communes Fumel Communauté est bien la structure légitime pour porter ce projet dans le cadre de l'intérêt général. Dans le cadre de l'extension du château « le Stelsia », la modification du PLU de la commune de St-Sylvestre-sur-Lot permettra la réalisation d'un projet majeur de développement économique et touristique pour la région qui s'étendra sur près de 20 hectares au total.
2. L'étude environnementale effectuée suite à la demande de la MRAe a permis d'avoir un diagnostic de départ riche et complet sur l'état initial de l'environnement et sur les incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement.
3. La bonne concertation, entre les différents acteurs et les riverains, qui est réalisée par les élus de la commune de Saint-Sylvestre-sur-Lot depuis plusieurs années engendre une bonne acceptation du projet.
4. Les différentes Personnes Publiques Associées à l'élaboration de ce plan ont été concertées et ont donné un avis favorable dans leur ensemble.

## **AVIS du commissaire enquêteur**

Compte tenu du rapport ci-joint et de l'argumentation développée ci-dessus,

Je considère que les points positifs, en particulier l'utilité de ce projet et sa justification par rapport au développement de l'activité touristique, l'emploi et l'économie locale l'emportent sur les points de vigilance dont le Maître d'Ouvrage devra tenir compte.

**Je recommande** que le rapport de présentation du P.L.U. soit complété par les modifications du règlement de façon à mettre en cohérence l'ensemble des documents composant le P.L.U.

En modifiant le P.L.U. pour permettre et maîtriser une urbanisation en harmonie avec le secteur concerné, les élus locaux œuvrent dans l'intérêt général de la commune vu l'intérêt éco-touristique du projet. Cette modification du P.L.U. permettra le développement de la partie agglomérée du bourg de Saint-Sylvestre-sur-Lot et s'inscrit bien dans le cadre du développement économique du bassin d'emploi de la communauté de communes Fumel Communauté.

**J'émet donc un AVIS FAVORABLE à la modification du P.L.U. de la Commune Saint-Sylvestre-sur-Lot, tel qu'analysé et développé ci-dessus.**

Fait à Brax, le 9 juin 2023

Le Commissaire enquêteur



Alain POUMEROL