

DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE

PORT SAINTE-MARIE

Élaboration du PLU prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 15/04/2013

Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 17/07/2017

Dossier soumis à Enquête publique du 08/01/2018 au 09/02/2018

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 11/07/2018

1^{ère} Révision allégée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 12/12/2022

Révision allégée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 RESUME NON TECHNIQUE

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE
Reçu le 16/12/2022



Révision allégée du PLAN LOCAL D'URBANISME de Port-Sainte-Marie

Résumé non technique

PRESENTATION DU PROJET

RAPPEL DU CONTEXTE...

L'entreprise Albatros est implantée le long de la RD 813, à l'extrémité ouest d'une vaste zone d'activités. Située dans un contexte agricole, la zone UX est limitée physiquement au sud par l'emprise d'une ancienne voie ferrée.

Au regard de son développement l'entreprise Albatros a besoin d'agrandir son unique site de production.

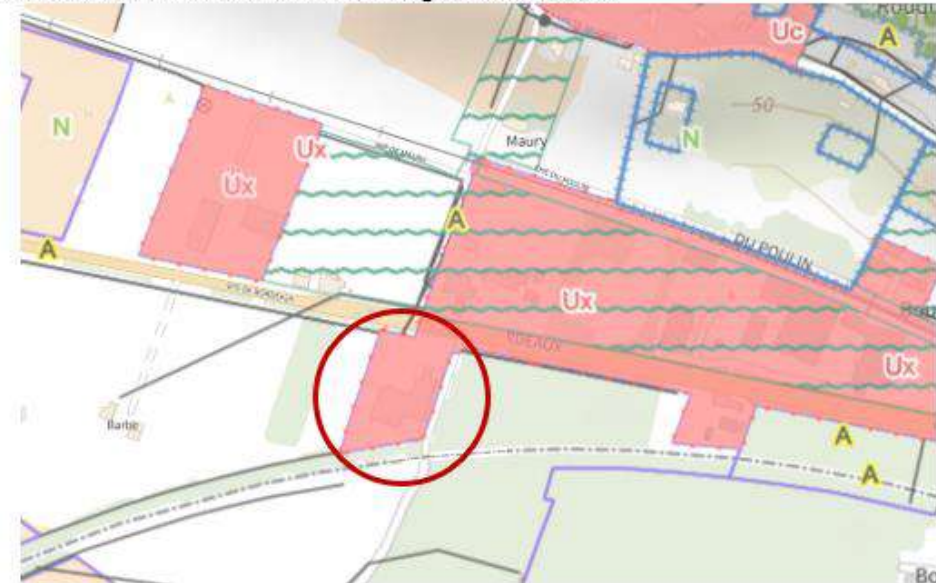
Théoriquement, plusieurs solutions pouvaient être envisagées sur ce site compte-tenu de la surface limitée de la zone UX :

- Une réhausse du bâtiment : mais solution inopérante au regard du process de production souhaité (chaîne de montage horizontale) ;
- Le déménagement de tout ou partie de la production : solution coûteuse puisque l'ensemble du site serait impacté, et non plus un seul bâtiment.

Localisation du site Albatros sur la commune de Port Sainte-Marie



Localisation du site Albatros sur le document règlementaire du PLU



LE PROJET...

La seule solution envisageable consiste en la réalisation d'une légère extension du bâtiment. Cette extension peut être totalement réalisée dans le périmètre actuel de la zone UX, mais un agrandissement de la zone UX reste nécessaire pour :

- Gérer le report et l'augmentation des places de stationnement nécessaires liés à une surface de production agrandie, et à l'augmentation projetée des effectifs de l'entreprise.
- Gérer la circulation du fret de livraison autour des bâtiments.

Au regard de l'importance que constitue ce projet pour le développement d'une entreprise majeure de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, cette extension de la zone UX est donc projetée pour assurer la faisabilité réglementaire du projet.

Il s'agit de garantir la pérennité d'Albatros, une entreprise engagée dans le développement économique de la région.



UNE EVOLUTION REGLEMENTAIRE COMPATIBLE AVEC LE PADD...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est décliné selon 6 grandes orientations :

1. Un objectif de développement démographique maîtrisé conforme aux équipements communaux

Le projet de développement économique de l'entreprise Albatros vient conforter la stratégie communale qui est de proposer un niveau de services et d'équipements favorable à une attractivité résidentielle.

Le projet se situe à distance des espaces résidentiels communaux et ne sera donc pas en mesure d'apporter des nuisances au cadre de vie des habitants.

Enfin l'accroissement de l'entreprise va dans le sens d'une capacité accrue de la commune à pouvoir financer des aménagements, des équipements et des services de proximité sur le long terme.

2. Maîtriser le développement urbain, valoriser les ressources foncières :

L'effort fixé par le PADD en matière de gestion économe des espaces concerne principalement le volet résidentiel du développement urbain. En cela, **le projet d'extension mesurée de la zone d'activité UX ne contredit pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace portés sur le volet « habitat ».**

Par ailleurs, la notion de maîtrise du développement urbain intègre la volonté d'une bonne insertion paysagère des bâtiments et la recherche d'une meilleure qualité des projets architecturaux : **valorisation de l'entrée de ville et paysagement des espaces extérieurs.**

UNE EVOLUTION REGLEMENTAIRE COMPATIBLE AVEC LE PADD...

Légende : Zone et surface

Aménagements extérieurs :

- Bâtiment existant
(environ 2251 m² d'emprise)
- Extension
(environ 849 m² d'emprise)
- Circulation en ensemble
(environ 1897 m² + 291 m²)
- Surface d'espace vert
(environ 5527 m²)
- Surface de parking
(environ 728 m²)
- Surface piétonne
(environ 342 m²)
- Parcelles 817, 827, 1107, 1108, 1019, 1158 (environ 12.942 m²)

Proportions d'espaces :

- Emprise existant (Bâtiment) : 2251 m²
- Emprise existant (prod.) : 2195 m²
- Emprise extension (+20%) : 849 m²

30% de la surface existante, calculée en terme d'extension : 664 m²

Places de parking :

- Parking visiteurs : 4 places
- Parking employés : 55 places
- Parking technique : 8 places

TOTAL : 67 places
dont PMR (2%) : 2 places



PROJET

PLAN DE MASSE

Ech : 1/500 Janvier 2022 APS

Siège de l'entreprise actuellement



Projet envisagé (stade APS)



UNE EVOLUTION REGLEMENTAIRE COMPATIBLE AVEC LE PADD...

3. Maintenir et développer les activités économiques

Le PADD affiche clairement l'objectif de « permettre le maintien et le développement des zones à vocation économique ». Sont ainsi mis en avant l'idée de :

- Favoriser l'installation de nouveaux porteurs de projets ;
- **Considérer les nouveaux besoins en facilitant les logiques de restructuration des activités présentes (redimensionner le secteur gare) : ce dernier point s'inscrit parfaitement dans le contexte de la procédure de révision allégée, puisqu'il s'agit de permettre le développement de l'activité existante d'Albatros, déjà règlementée dans le PLU, mais aujourd'hui à l'étroit dans le périmètre règlementaire accordé.**

4. Conforter le maillage viaire, faciliter les déplacements

Le projet de développement de l'entreprise Albatros n'aura **aucune incidence sur le réseau viaire communal.**

L'entreprise conservera ses deux accès sur la route de Marseau qui permettent aujourd'hui de séparer les flux poids lourds et véhicule léger. Cette configuration permet, grâce à cette route communale de réguler les flux de camion sur la route départementale et ainsi d'avoir un faible impact sur le trafic et la sécurité.

L'augmentation du flux de poids lourds engendrée par l'extension ne sera pas significative en comparaison du flux actuel.

Il s'agit essentiellement de fluidifier la circulation interne.

UNE EVOLUTION REGLEMENTAIRE COMPATIBLE AVEC LE PADD...

5. Maintenir et favoriser le développement de l'activité agricole sur les territoires

Le projet est de nature à s'étendre sur une faible surface de zone agricole (5 265 m²), mais **pas de compromettre un espace agricole majeur** dans le sens où l'espace constitue une culture annuelle. **L'impact sur l'activité agricole effective du site sera négligeable.**

L'entreprise Albatros a la volonté de s'étendre mais pas de construire sur cette parcelle. En plus de favoriser la perméabilité des sols au travers de matériaux infiltrant, albatros s'engage à maintenir la servitude agricole qui permettra à l'exploitant voisin d'accéder à son champ. La zone restera donc au maximum un espace vert planté et entretenu qui permettra l'accueil d'une faune et d'une flore locale.

Cette parcelle sur laquelle albatros s'engage à ne pas construire restera donc poreuse à la faune la flore et l'activité agricole de manière à devenir une véritable zone transitoire entre ville et nature.



UNE EVOLUTION REGLEMENTAIRE COMPATIBLE AVEC LE PADD...

6. Protéger et valoriser l'environnement

La zone UX ne porte pas atteinte à la Trame Verte et Bleue matérialisée dans le PADD.

Cette extension, ainsi que la refonte du bâtiment existant, doit être aussi l'occasion de s'interroger sur la gestion de l'eau du site :

- par la prise en compte de la question de l'inondabilité du site : l'entreprise mettra tout en œuvre, en collaboration avec les services de la DDT, pour minimiser au maximum l'impact sur l'écoulement naturelle de l'eau. Le bâtiment sera donc surélevé comme l'existant et les obstacles à l'écoulement seront minimisés.
- par la garantie de perméabilité des sols et de bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales :
 - Conserver un bon ratio de surfaces perméables et imperméables sur le site.
 - En plus des stationnements perméables, des chaussés drainantes seront mises en places.
 - Un bassin de rétention sera installé et dimensionné en conséquence d'une étude hydraulique qui sera réalisée. Ce bassin servira aussi de réserve d'eaux supplémentaires pour une éventuelle intervention des pompiers.
 - L'assainissement autonome sera déplacé et redimensionné en fonction des besoins du projet.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'extension de la zone UX porte sur une surface de 5 265 m² aujourd'hui classée en zone agricole (A). Il s'agit donc de modifier le périmètre de la zone UX existante.

Une analyse des potentialités d'accueil de biodiversité a été réalisée. Compte-tenu des caractéristiques du site, une attention particulière a été portée à la présence de milieux aquatiques et humides, ainsi qu'à la présence de cavités dans les arbres présents au Sud.

Aucun habitat aquatique ou humide, ni aucune cavité arboricole, n'ont été identifiés. Toutefois, il n'est pas impossible que des chauves-souris puissent utiliser des écorces décollées comme gîtes estivaux, ou encore que des insectes saproxyliques puissent être présents.

Il a été recommandé le classement en zone naturelle inconstructible du secteur représenté par l'alignement de vieux peupliers et le boisement de Robiniers faux-acacias, en raison de la présence probable d'espèces protégées

Zonage du PLU approuvé en 2018



Modification du zonage projetée dans le cadre de la procédure de révision allégée



CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DE ZONES

Les évolutions chiffrées sont donc les suivantes :

- Diminution de 0,53 ha des surfaces en zone A
- Augmentation de 0,45 ha des surfaces en zone UX
- Augmentation de 0,07 ha des surfaces en zone N.

Les éléments identifiés au titre des EBC, de l'article L.151-19 et l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, n'évoluent pas.

	PLU 2018		Révision à objet unique		Evolution	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%	Surface en ha	%
U	106,81	5,6%	107,27	5,6%	0,45	0,4%
Ua	16,54	0,9%	16,54	0,9%	0,00	0,0%
Ub	13,64	0,7%	13,64	0,7%	0,00	0,0%
Uc	33,33	1,8%	33,33	1,8%	0,00	0,0%
Ucp	4,31	0,2%	4,31	0,2%	0,00	0,0%
Up	15,08	0,8%	15,08	0,8%	0,00	0,0%
Ut	1,22	0,1%	1,22	0,1%	0,00	0,0%
Ux	22,70	1,2%	23,15	1,2%	0,45	2,0%
1AU	5,64	0,3%	5,64	0,3%	0,00	0,0%
1AUa	3,87	0,2%	3,87	0,2%	0,00	0,0%
1AUb	0,69	0,0%	0,69	0,0%	0,00	0,0%
1AUc	1,08	0,1%	1,08	0,1%	0,00	0,0%
2AU	12,01	0,6%	12,01	0,6%	0,00	0,0%
2AU	9,70	0,5%	9,70	0,5%	0,00	0,0%
2AUt	2,30	0,1%	2,30	0,1%	0,00	0,0%
A	1291,39	67,9%	1290,87	67,8%	-0,53	0,0%
A	1291,14	67,9%	1290,61	67,8%	-0,53	0,0%
A1	0,25	0,0%	0,25	0,0%	0,00	0,0%
N	486,70	25,6%	486,77	25,6%	0,07	0,0%
N	486,00	25,5%	486,07	25,5%	0,07	0,0%
Np	0,70	0,0%	0,70	0,0%	0,00	0,0%
Total	1902,55	100,0%	1902,55	100,0%	0,00	0,0%