

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

1.2 NOTICE EXPLICATIVE

AR Prefecture

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

Sommaire

1.	OBJETS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A.	CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU	7
B.	ADAPTATIONS APPORTÉES AU PLU	8
2.	CONSÉQUENCES DES MODIFICATIONS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME	17
A.	CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	19
B.	CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT	19
C.	CONSÉQUENCES SUR LE PLAN DE ZONAGE	19
D.	CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	19
E.	COMPOSITION DU DOSSIER DE 1 ^{ÈRE} RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU	21
3.	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	23

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE
Reçu le 16/12/2022
**1^{ère} révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

1. OBJETS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE

Reçu le 16/12/2022
**1ère révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

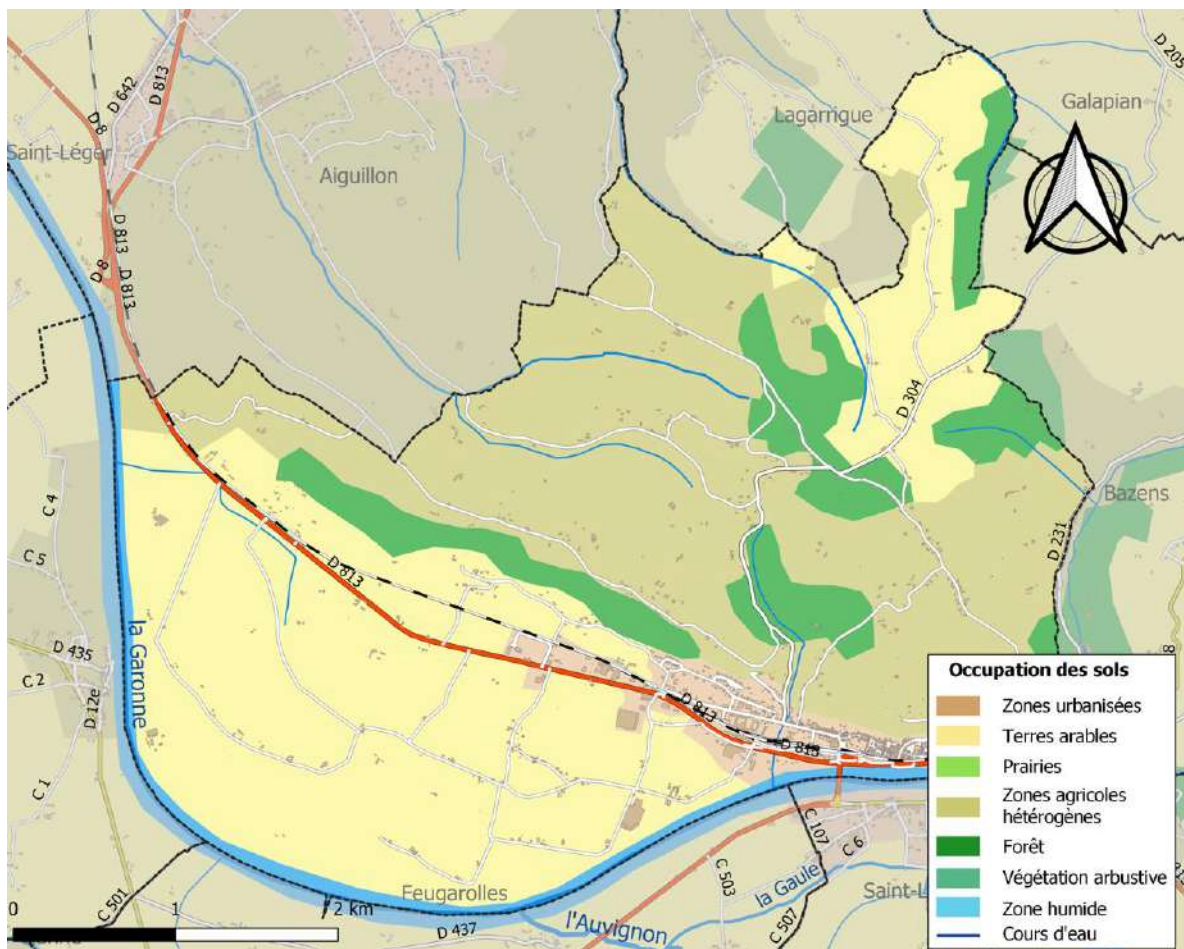
Notice explicative

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 11 juillet 2018.

Depuis cette date l'entreprise « Albatros » qui est implantée sur la commune connaît un développement qui l'amène à devoir projeter une extension de son site de production et de chargement des produits. Ce développement conduit à envisager l'extension de l'actuelle zone d'activités (UX) sur une zone agricole (A) attenante.

Cette évolution relève d'un enjeu fort pour la commune de Port Sainte-Marie qui souhaite accompagner favorablement la faisabilité réglementaire du développement de cette entreprise implantée depuis 30 ans sur site.



B. ADAPTATIONS APPORTÉES AU PLU

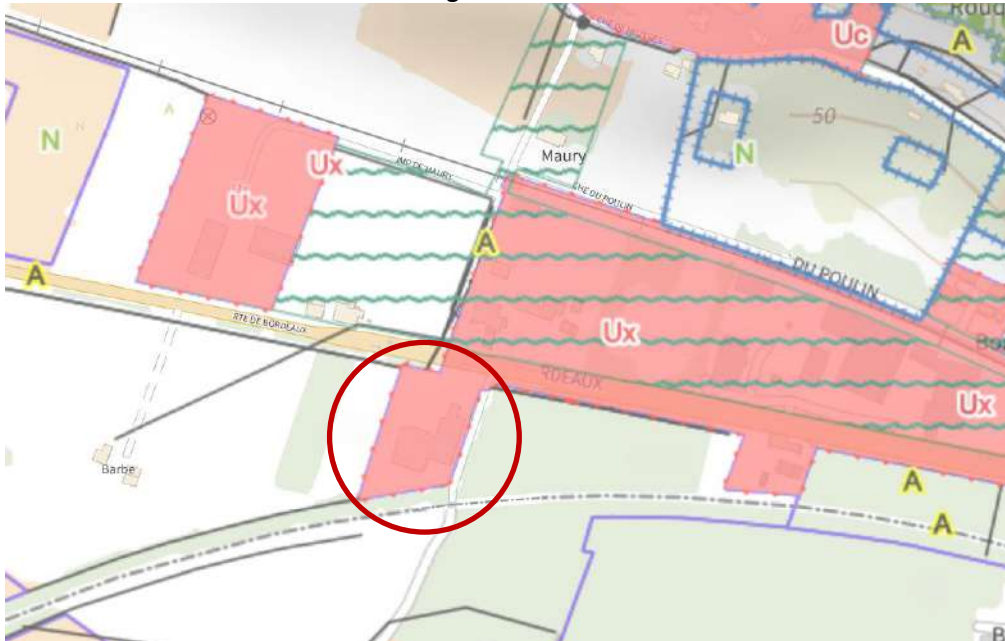
I. LOCALISATION DU SITE

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 qui règlemente le site est également limitée physiquement au sud par l'emprise d'une ancienne voie ferrée.

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



Localisation du site Albatros sur le document règlementaire du PLU



II. EXPLICATION DU PROJET

A. LA SOCIÉTÉ « ALBATROS »

Albatros France est une entreprise spécialisée dans le confort et le bien-être des personnes handicapées. A ce titre, l'entreprise fabrique des produits orthopédiques sur mesure, avec des processus innovants.

Intégrant environ 60 employés (orthopédistes, techniciens et collaborateurs), l'entreprise dispose de plusieurs implantations en France, en particulier 10 succursales, mais d'un seul site de production qui est également le siège social de l'entreprise, situé à Port Sainte-Marie.



Ce site de production souffre aujourd'hui, d'espaces dédiés beaucoup trop restreints et contraints. En effet, l'entreprise a exploité l'intégralité de l'espace proposé par son site, au point où la chaîne de production est aujourd'hui séparée sur deux niveaux. Cette situation accroît la pénibilité du travail et engage la sécurité des employés ce qui n'est pas acceptable pour Albatros. Cette extension est donc nécessaire avant toute chose à l'amélioration des conditions de travail, et sera accompagnée d'une refonte totale de la chaîne de production accueillie dans le bâtiment existant.

Albatros a toujours mis un point d'honneur à valoriser le confort de ses salariés dans la proposition d'espaces agréables accompagnant leur travail : salle détente équipée, espace de production baigné de lumière, espace extérieur de détente... Tous ces espaces sont autant de points essentiels au bien vivre et au confort émanant de l'entreprise.

En plus de son engagement éthique auprès des patients qu'elle accompagne, Albatros veut accentuer ses efforts dans le développement durable. L'entreprise travaille avec des matières de natures relativement différentes tout au long de sa chaîne de production et s'implique dans le tri des déchets ainsi engendrés. Il est donc essentiel d'intégrer au projet un espace dédié au tri qui éventuellement pourrait s'agrandir au fil des années. L'entreprise est aussi très sensible aux systèmes de production d'énergie renouvelable et aux matériaux bio-sourcés comme le bois qui sont aujourd'hui en cours d'intégration dans le projet.

B. LE PROJET D'EXTENSION DU SITE DE PRODUCTION ET DE LOGISTIQUE**Périmètre du projet :**

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 cette hypothèse ne peut constituer une solution opérationnelle pour l'entreprise. En effet, le process de production nécessite la mise en place d'une chaîne de montage horizontale pour assurer à la fois une optimisation et un confort de travail des salariés et collaborateurs.
- Le déménagement de tout ou partie de la production. Cette solution engendrerait des coûts très importants pour l'entreprise puisque l'ensemble du site serait impacté, et non plus un seul bâtiment. De plus L'entreprise est attachée de par son histoire à son site de production qui reste aujourd'hui son siège social. C'est au travers de ce site qu'Albatros a su grandir et se développer sur le territoire national il est donc inenvisageable aujourd'hui de déménager. Albatros met donc tout en œuvre pour concilier son attachement à Port-Ste-Marie et son inévitable développement.

La seule solution envisageable consiste donc en la réalisation d'une légère extension du bâtiment. Cette extension peut, en soi, être totalement réalisée dans le périmètre actuel de la zone UX. Cet agrandissement de la zone UX est 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. Ainsi cette évolution permettra de garantir la

d'Albatros intègre cette dimension avec une attention forte portée à l'insertion architecturale et paysagère des constructions et aménagements des espaces.

En effet, ce projet en plus d'un agrandissement nécessaire à l'entreprise s'inscrit dans une vraie volonté de revalorisation de l'entrée de ville avec un projet se concentrant sur le front de la RD. La façade principale de l'entreprise est vieillissante et ne laisse pas transparaître la véritable nature de l'activité d'Albatros. Car au-delà d'une esthétique extérieure appelant le public à venir visiter les locaux, ce travail de façade a pour volonté de remettre en avant le savoir-faire de l'entreprise qui fait aujourd'hui la fierté de sa commune.

Les espaces extérieurs ne sont pas non plus valorisés aujourd'hui, et feront l'objet d'un travail en accord avec la nouvelle image de l'entreprise. Le nouveau parking, envisagé sur la parcelle classée A, axera son concept sur la perméabilité des sols et la végétalisation des espaces avec des essences locales.

Siège de l'entreprise actuellement



Projet envisagé (stade APS)



3. Maintenir et développer les activités économiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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

À noter concernant cette orientation que 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. La réorganisation des voies de circulations intérieures à la parcelle a été essentiellement pensée dans le but de fluidifier la circulation interne et non dans une optique d'augmentation massive du trafic d'import / export. Il est essentiel pour l'entreprise de regagner en espace de circulation qui souffre par exemple de manœuvre de camion relativement difficile de par ses espaces de manœuvres extérieurs étroits et contraints.

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). Néanmoins, il n'est pas de nature à 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.



Comme dit précédemment l'entreprise Albatros a la volonté de s'étendre mais a rapidement émis le souhait de ne pas construire sur cette parcelle. Ainsi, et 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 local.

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.

6. Protéger et valoriser l'environnement

En premier lieu, il est à noter que la zone UX ne porte pas atteinte à la Trame Verte et Bleue matérialisée dans le PADD.

Au-delà de la question de la porosité du site à la faune, à la flore et à l'activité agricole ; à la nature bio-sourcée des matériaux employés et la production d'énergie rendouble; à la notion de tri des déchets et de l'image de l'entreprise, 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 :

- d'une part, le projet prend en compte la question de l'inondabilité du site, et 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.
- D'autre part, le projet s'attachera à garantir la perméabilité des sols et à assurer la 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.

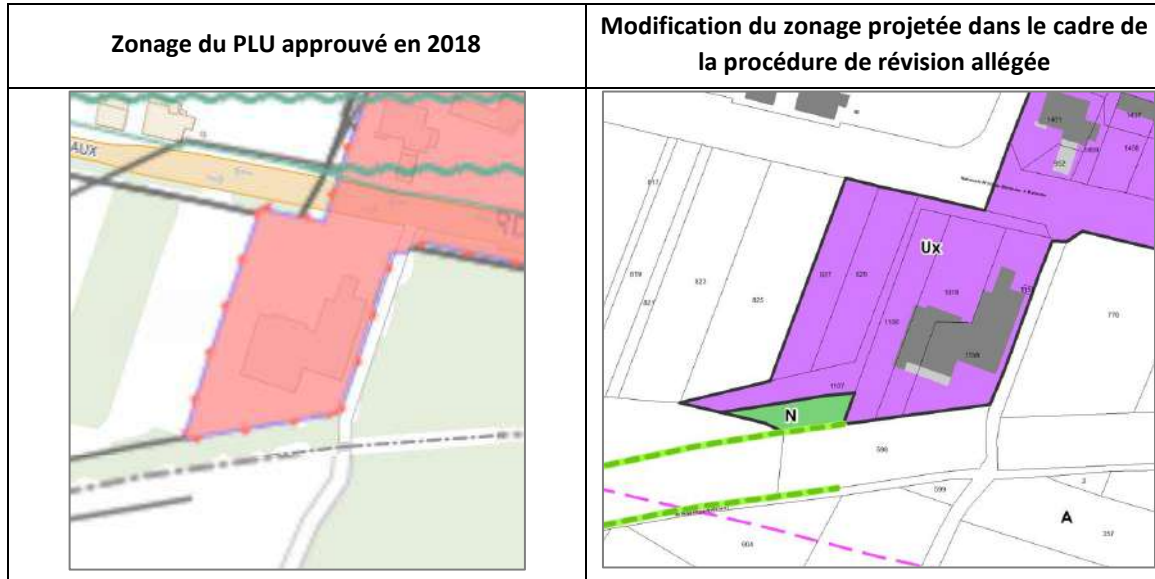


Ce projet s'inscrit donc dans une logique de protection et de valorisation de l'environnement et sera appuyé par des études complémentaires assurées par un écologue et des ingénieurs hydrauliques

III. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. UNE ADAPTATION DU ZONAGE RENDU NÉCESSAIRE

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.



Cette modification qui intègre l'extension de la zone UX répond donc pleinement aux enjeux de développement de réaménagement de l'activité économique du site.

Toutefois, au regard de la procédure engagée, une analyse des potentialités d'accueil de biodiversité a été réalisée. La visite de terrain a été l'occasion d'évaluer les potentialités d'accueil pour la faune et la flore patrimoniale. 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. Néanmoins, compte-tenu de la taille des peupliers composant l'alignement situé le plus au Sud, 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.

Dans le cadre de la révision à objet unique, le cabinet SIRE Conseil recommande 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

Sont ainsi notées les évolutions suivantes :

- Déclassement des parcelles 827, 829 et 1 107 (en partie) identifiées en zone A, au profit de la zone UX ;
- Déclassement de la parcelle 1 107 (en partie) identifiées en zone A, au profit de la zone N. De cette manière la partie la plus sensible du terrain pourra bénéficier d'une préservation particulière au regard des relevés écologiques menés préalablement.

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE

Reçu le 16/12/2022
**1^{ère} révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE
Reçu le 16/12/2022
**1ère révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

2. CONSÉQUENCES DES MODIFICATIONS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE

Reçu le 16/12/2022
**1^{ère} révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

A. CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation se trouve simplement complété par la présente notice explicative.

B. CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit n'est pas modifié.

C. CONSÉQUENCES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage de la commune est modifié par agrandissement de la zone UX et création d'une zone naturelle (N) de taille limitée, en substitution d'une zone agricole (A), comme vu précédemment

D. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Le tableau suivant formalise l'évolution des surfaces du PLU, induite par la procédure.

	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%

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.

E. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1^{ÈRE} RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

La révision allégée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce 1.1 : Résumé Non Technique
- Pièce 1.2 : Notice Explicative
- Pièce n°2 : Dossier Cas-par-Cas destiné à l'Autorité Environnementale
- Pièce n°3 : Le plan de zonage modifié
- Pièce n°4 : Annexes
- Pièce n°5 : Examen Conjoint et avis des Personnes Publiques Associées

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE
Reçu le 16/12/2022
**1ère révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE
Reçu le 16/12/2022
**1^{ère} révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

3. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

AR Prefecture

047-200068922-20221212-1032022-DE

Reçu le 16/12/2022
**1^{ère} révision allégée du PLU
de Port Sainte-Marie**

Notice explicative

La présente notice est spécifique à la 1^{ère} révision allégée du P.L.U. de Port Sainte-Marie et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 11 juillet 2018.

La présente démarche de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, elle constitue la 1^{ère} procédure de révision allégée engagée par délibération communautaire en date du 28 février 2022.

En application de l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme, le PLU de Port Sainte-Marie peut faire l'objet d'une procédure de révision à objet unique.

Article L153-34, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.