Communauté de communes
Confluent et Coteaux Prayssas

COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Mise à disposition du public du 5 juin au 5 juillet 2019

Prescription : arrêté du 10 mai 2019
Modalités de mise à disposition : délibération du 23 mai 2019

Table des matières

I - Procédure 5

A. Champ d'application 5

B. Lancement de la procédure 6

C. Notification aux personnes publiques associées 6

D. Mise à disposition du public 7

E. Approbation 8

F. Mesures de publicité 8

II - Historique du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie 9

III - Objet de la modification 9

IV - Justification de la modification 9

V - Conséquences sur le document 10

A. Rédaction actuelle du règlement 10

B. Nouvelle rédaction du règlement 10

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE

I - PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie est menée par la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents assimilés en tenant lieu et Cartes communales.
Elle est conduite conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-37, L153-40, L153-41, L153-45, L153-47, L153-48, R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme.

A. Champ d'application

Extraits du Code de l'urbanisme

Article L153-31
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie n'implique :

- Ni le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Ni la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ni l'ouverture d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ni la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Il entre donc dans le champ de la modification au sens de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Extraits du Code de l'urbanisme

Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie n'a pour effet :

- Ni la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ni la diminution de ces possibilités de construire,
- Ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Ni l'application de l'article L131-9 du Code de l'urbanisme, relatif aux documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers.

Il entre donc dans le champ de la modification simplifiée au sens de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

B. Lancement de la procédure

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure est engagée par arrêté du Président de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

C. Notification aux personnes publiques associées

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est notifié au maire de Port-Sainte-Marie ainsi qu'aux personnes publiques suivantes :

- Au titre de l'article L132-7 du Code de l'urbanisme :
    - Préfecture de Lot-et-Garonne

    - Région Nouvelle-Aquitaine
    - Département de Lot-et-Garonne
    - Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de Lot-et-Garonne
    - Chambre des Métiers et de l'Artisanat Interdépartementale - Section Lot-et-Garonne
    - Chambre d'Agriculture de Lot-et-Garonne
- Au titre de l'article L132-9 du Code de l'urbanisme :
    - Albret Communauté
    - Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois
    - Syndicat Mixte du Pays de l'Agenais
    - Syndicat Mixte du SCoT du Val de Garonne

D. Mise à disposition du public

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, une délibération du Conseil communautaire précise les modalités de mise à disposition du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées.
Les modalités retenues sont les suivantes :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du 5 juin 2019 au 5 juillet 2019 sur le site internet de la Communauté de communes, dans les locaux de la mairie de Port-Sainte-Marie et au service urbanisme de la Communauté de communes aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Dépôt d'un registre permettant au public de formuler ses observations dans les locaux de la mairie de Port-Sainte-Marie pendant toute la durée de la mise à disposition
- Possibilité pour le public d'adresser ses observations par courrier à destination de la mairie de Port-Sainte-Marie,
- Affichage au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public d'un avis rappelant ces modalités sur le site internet de la Communauté de communes, en mairie de Port-Sainte-Marie, au siège et au service urbanisme de la Communauté de communes.

Suite à la mise à disposition, le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Une délibération motivée du Conseil communautaire présentera le bilan de la mise à disposition et approuvera le projet éventuellement modifié.

E. Approbation

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-48
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article L153-48 du Code de l'urbanisme, la délibération approuvant la modification simplifiée du PLU fera l'objet d'un affichage et sera transmise au Préfet. Elle deviendra opposable aux autorisations d'urbanisme dès que ces formalités auront été accomplies.

F. Mesures de publicité

Extraits du Code de l'urbanisme

Article R153-20
Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21
Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Au lancement et à l'approbation de la modification simplifiée du PLU, des mesures de publicité sont mises en œuvre conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme.

L'arrêté engageant la procédure et définissant les objectifs poursuivis ainsi que la délibération approuvant la modification font donc l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège et au service urbanisme de la Communauté de commune, ainsi qu'en mairie de Port-Sainte-Marie,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs.

Les décisions concernées produisent leurs effets dès l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

II - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PORT-SAINTE-MARIE

15 avril 2013 : Délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU
18 mai 2015 : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil municipal
27 février 2017 : Délibération du Conseil municipal transférant la procédure à la Communauté de communes devenue compétente en matière de PLU
17 juillet 2017 : Délibérations du Conseil communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
8 janvier 2018 – 9 février 2018 : Enquête publique
11 juillet 2018 : Délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de révision du PLU
26 avril 2019 : Arrêté du Président de la Communauté de communes mettant à jour les annexes du PLU

III - OBJET DE LA MODIFICATION

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet de modifier le règlement de la zone Ux du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie. L'objectif est de permettre l'implantation d'une activité de production agricole hors-sol au sein de bâtiments existants, ainsi que son extension future par l'implantation d'une ou plusieurs nouvelles constructions.

IV - JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Port-Sainte-Marie prévoit notamment de favoriser l'installation de nouveaux porteurs de projets afin de permettre le maintien et le développement des zones à vocation économique.
Un projet d'implantation d'une activité agricole hors-sol à l'intérieur de constructions existantes au sein de la zone Ux à vocation d'activités a été identifié.
Ce projet répond à la définition de la sous-destination « exploitation agricole » au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016[1] en ce qu'il prévoit que les constructions seront destinées à l'exercice d'une activité agricole. Cette sous-destination, qui fait partie de la destination « exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, n'est à ce jour pas autorisée en zone Ux par le règlement du PLU. En effet, celui-ci dispose qu'en zone Ux « Seules les constructions à usage de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées ».
Au demeurant, ce projet, qui ne nécessite pas d'accès au sol pour la mise en culture, n'est pas de nature à porter atteinte au fonctionnement de la zone Ux. Par ailleurs, il permettrait la réhabilitation de constructions désaffectées constituant à ce jour une friche industrielle. Enfin, il est susceptible de générer un impact économique et social significatif pour le territoire communal, en ce qu'il implique la création de plusieurs dizaines d'emplois directs.
En conséquence, et en cohérence avec les orientations du PADD, le règlement écrit du PLU doit être modifié afin de permettre la réalisation de ce projet.

[1] Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

V - CONSEQUENCES SUR LE DOCUMENT

A. Rédaction actuelle du règlement

1 – REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone Ux :

Seules les constructions à usage de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées.

Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserve :

- Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
- Qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La reconstruction, après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

B. Nouvelle rédaction du règlement

1 – REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone Ux :

Seules les constructions à usage de commerce, d'activités de service ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées.

Sont également autorisés sous conditions :

- **Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers la sous-destination exploitation agricole, sous réserve que l'activité soit compatible avec le fonctionnement de la zone et qu'elle n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité.**
- **Les extensions et annexes des constructions principales à usage d'exploitation agricole.**
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserve :
    - Qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services ;
    - Qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - Que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La reconstruction, après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.