

# COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

## PLU DE MAS GRENIER

**Maîtrise d'œuvre**

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64  
*vzerbib1@gmail.com*

## REVISION ALLEGEE N°1

**Arrêtée le :**

**Approuvée le :**

NOTICE EXPLICATIVE

**1**



## PROCEDURE DE REVISION

Selon l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Selon l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une révision dite allégée 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 PADD :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision allégée, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Dans les communes où un SCOT n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (Article L.142.4 du CU) ;

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et de l'avis de la CDPENAF est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé.

Lorsque le plan local d'urbanisme ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat,

## OBJET ET LEGITIMITE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

La révision allégée est liée aux projets de développement de deux entreprises existantes sur la commune, dont l'une déjà implantée dans la zone UE de la Plaine de Saint-Jean. Ces évolutions nécessitent une extension de la zone UE sur une parcelle classée en zone agricole.

La révision allégée a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne le 23/02/2023.

- Le projet d'évolution est compatible avec le PADD ;
- Le projet d'évolution ne réduit pas d'espace boisé classé ni une zone naturelle et forestière. Par contre, **il réduit une zone agricole** ;
- Le projet d'évolution ne réduit pas 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 ;
- Le projet d'évolution n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- Le projet d'évolution n'a pas pour objectif de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Dans la mesure où cette évolution impacte la zone agricole, le recours à la procédure de révision est obligatoire. Dans la mesure où cette évolution a uniquement pour objet de **réduire une zone agricole sans porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU**, le recours à la procédure de révision allégée est possible.

**Le PADD du PLU de Mas Grenier, date de 2008. Il compte 2 orientations :**

- 1) « **Préserver l'identité rurale du territoire** »
- 2) « **Maintenir l'équilibre entre les équipements et le développement urbain** ».

**Les activités y sont peu évoquées et seulement sous l'angle de la préservation de l'identité rurale et de l'attractivité du centre-bourg :**

- La sous-orientation « **Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire en renforçant son lien avec la Garonne** » évoque la question agricole : « **Accompagner le maintien agricole** »;
- La sous-orientation « **Accompagner le développement des commerces et des équipements** » évoque les activités de proximité.

**Le PADD n'évoque pas les 2 zones d'activités créées par le PLU, la redéfinition du périmètre de la zone d'activités de la Gresse n'est donc pas incompatible avec le PADD.**

Selon les nouvelles modalités de saisine de la MRAE **entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2022**, en application du décret n° 2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, **la révision est soumise à la procédure d'examen au cas par cas dit « ad hoc » de l'autorité environnementale** au titre de l'article R104-11-II du code de l'urbanisme dans la mesure où la révision :

- n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000 (art. R. 104-11, I, 2<sup>a</sup> CU)
- ne change pas les orientations du PADD (art. R. 104-11, I, 2<sup>b</sup> CU),
- porte sur une surface de moins de 5 ha et d'une superficie totale inférieure au millième du territoire.

Le dossier à transmettre à la MRAE devra comprendre :

- le formulaire d'Examen au cas par cas signé par la personne publique responsable
- les annexes obligatoires (dossier de révision complet)
- l'auto-évaluation (dans le formulaire ou en document séparé)
- la version dématérialisée du document d'urbanisme applicable amené à évoluer.

La MRAE aura ensuite :

- 15 jours à compter de la réception du dossier pour éventuellement vous demander de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.
- un délai de 2 mois à compter de la réception initiale du dossier pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'Autorité environnementale est réputé favorable. Il confirme alors l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

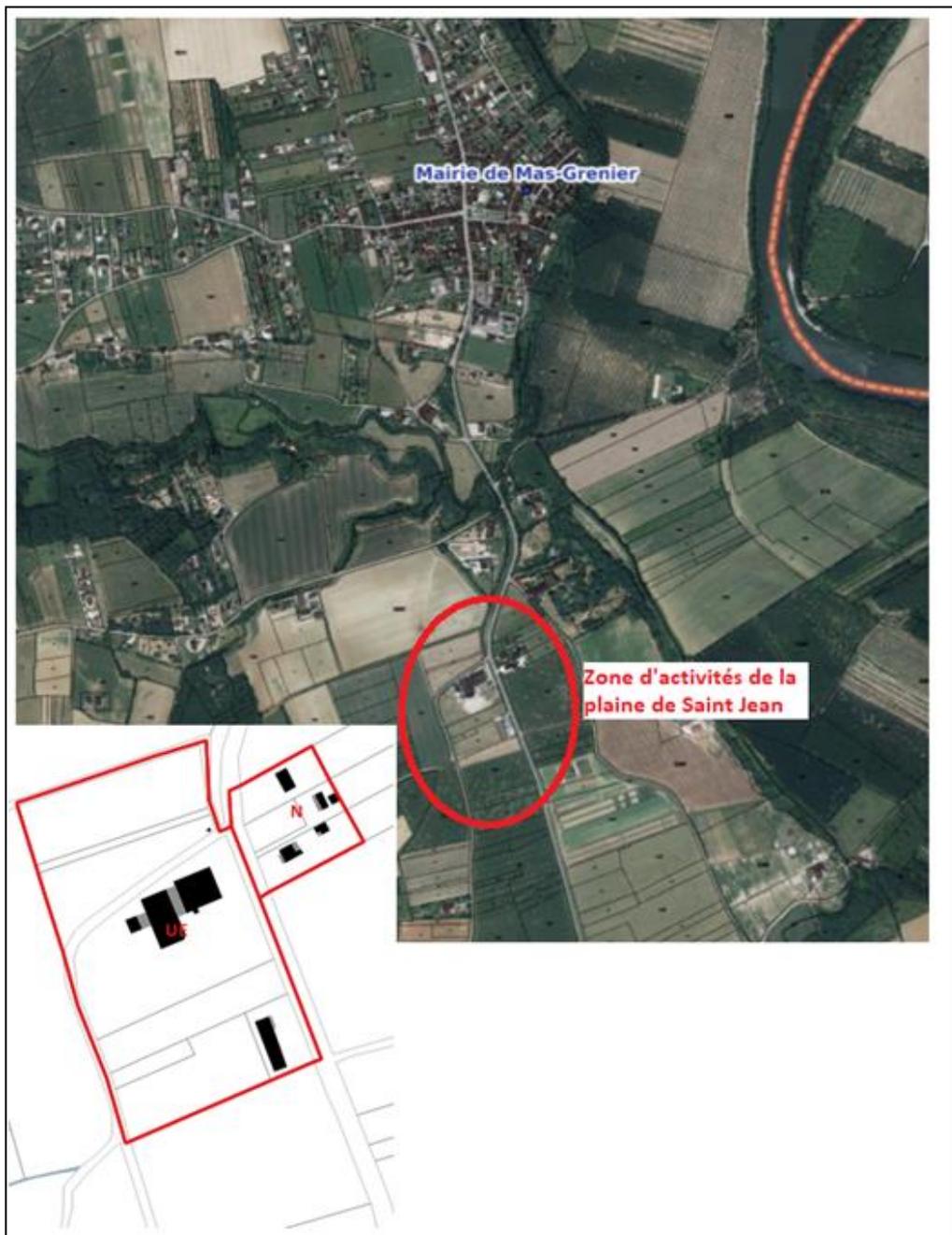
L'avis de la MRAE ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire sont mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale et **jointés au dossier d'enquête publique**.

## OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

La révision allégée du PLU de Mas Grenier a pour objet de redessiner le périmètre de la zone UE de la Gresse, dite de la Plaine de St Jean, afin de favoriser le maintien et le développement de deux entreprises existantes, Embellie Façades et Unicoque, et d'en améliorer la sécurité.

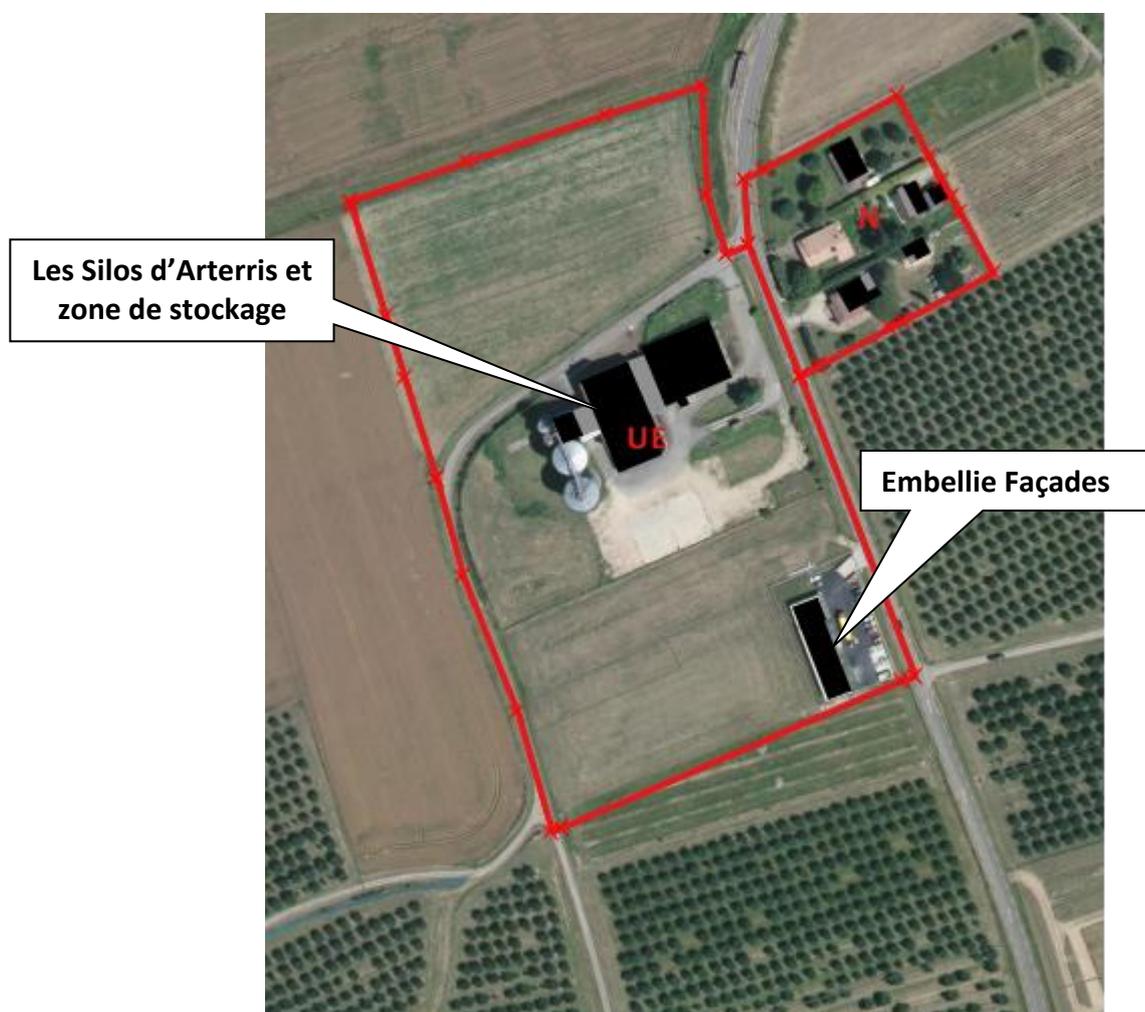
Cette révision allégée vise à adapter le règlement graphique du PLU de Mas Grenier.

La zone d'activités de la Gresse dite de la plaine de Saint Jean se situe au sud du bourg de Mas Grenier. D'une superficie totale de 4,2 ha, elle est actuellement occupée par une importante friche agro-industrielle, les Silos Arterris, et par l'entreprise Embellie Façades.

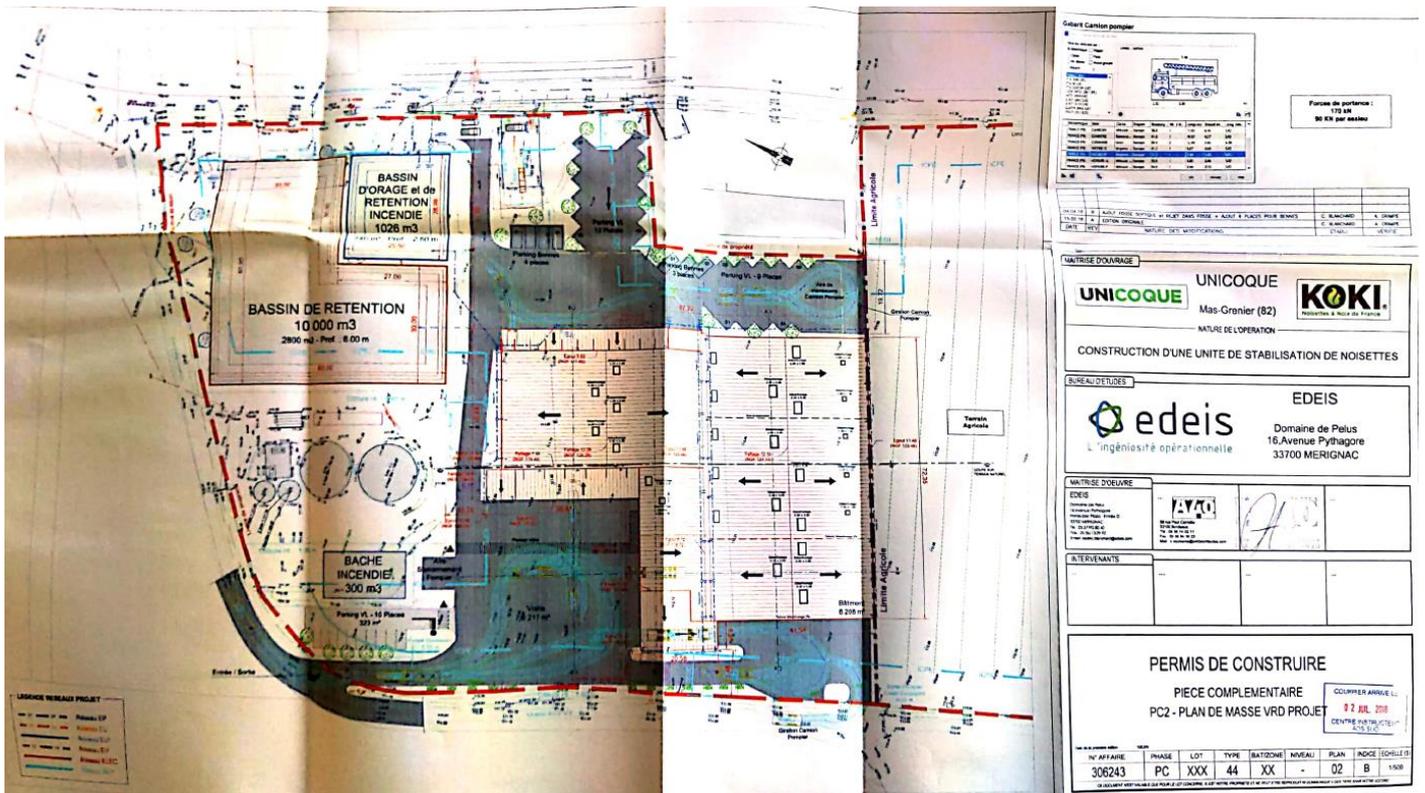


Au cœur de la zone UE, les Silos Arterris ne sont plus utilisés (activité regroupée à Verdun/Gne), la majorité des bâtiments sont en friche. Les 2 silos ont toujours une vocation de stockage pour l'entreprise Arterris et seront maintenus. Un permis a été déposé par Unicoque pour la création d'une unité de stabilisation de la noisette à la place de la friche (parcelles C 1028, 844, 873 et 1178).

Au sud-est, se situe la principale entreprise de la commune « Embellie façades » (32 emplois). Le bâtiment et le parking occupent la totalité de la parcelle C 1179. Cette entreprise souhaite se développer pour des raisons économiques et de sécurité. L'entrepôt actuel est petit et, compte tenu du développement de l'entreprise, devient dangereux pour les salariés (5 portes pour 9 équipes, manque de place, problèmes liés à la circulation des véhicules). L'entreprise souhaite agrandir son entrepôt et prévoir une zone de stockage, un agrandissement du parking et une zone de traitement de déchets (palette, ferrailles, plastique).

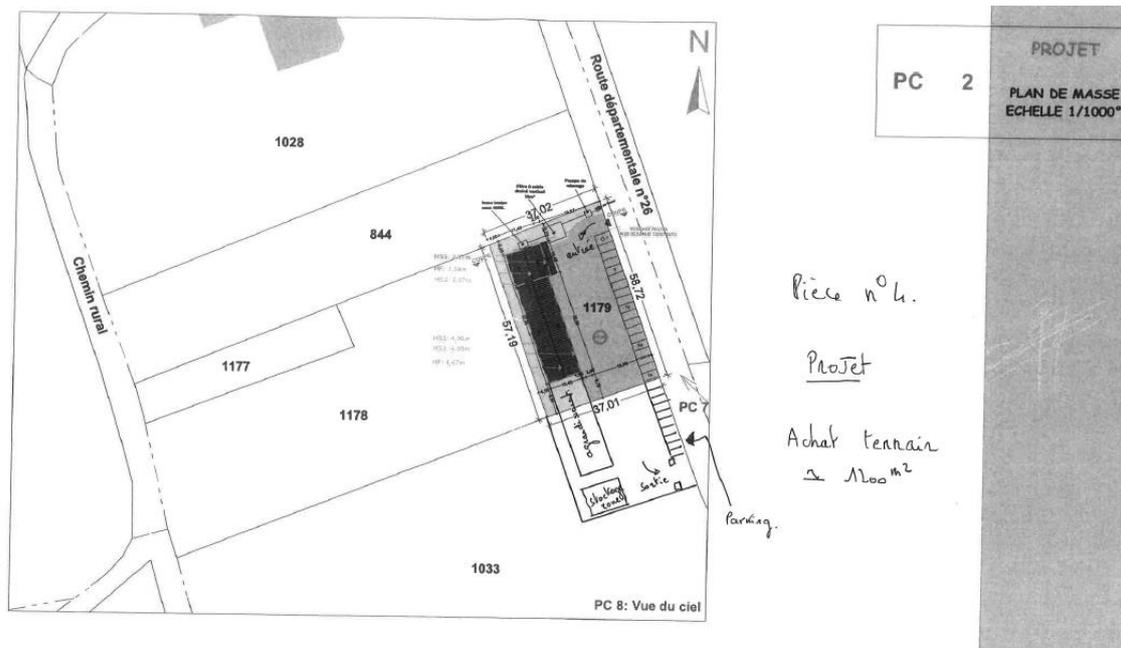


Le projet d'Unicoque est prévu sur la totalité de la partie sud de la zone UE. Le permis actuel doit évoluer pour améliorer la sécurité incendie (sécurisation accès pompiers et voie de circulation adaptée), les bassins et la bâche incendie prévus dans le permis actuel pourraient être déplacés au sud pour donner plus d'espaces à l'entreprise. Cette évolution ne pourra se faire qu'en agrandissant la zone UE vers le sud (parcelle C 1033). Voir projet ci-dessous.



La société Embellie Façades souhaite pour sa part réaliser une extension de son entrepôt actuel afin de pouvoir continuer son développement, impossible dans son emprise actuelle. Embellie Façade peut se développer uniquement vers le sud, les parcelles situées au nord et à l'ouest (844, 1178) faisant l'objet du permis de construire délivré pour l'entreprise Unicoque.

Elle a actuellement l'opportunité d'acquérir une partie de la parcelle C1033 située au sud, dans la continuité de son bâtiment ce qui lui permettrait de réaliser son projet (voir projet ci-dessous).



Ces 2 projets majeurs pour la commune de Mas-Grenier, nécessitent une extension de la zone UE vers le sud, sur la parcelle C1033 actuellement classée en zone A.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La territoire est couvert par plusieurs documents de planification régionale ou document exprimant une politique sectorielle :

- SRADDET Occitanie, adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Le SRADDET est actuellement en cours de modification afin d'intégrer les nouveautés réglementaires (Loi climat et Résilience) ;
- SDAGE Adour Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022
- SAGE Vallée de la Garonne approuvé le 21 juillet 2020
- PGE Garonne et Ariège 2018-2027
- PCAET de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne

Le site est relativement éloigné des zones d'inventaires et de protection environnementale toutes liées à la Garonne et ses espaces associées :

- ZSC Garonne, Ariège, Hers, Salat Pique et Neste, FR 7301822 située à 1,1 km au nord-est du secteur d'étude (au plus près).
- ZPS FR7312014 : Vallée de la Garonne de Muret à Moissac située à 1,6 km à l'est du secteur d'étude (au plus près)
- ZNIEFF de type II 730010521 Garonne et milieux riverains en aval de Montréjeau et ZNIEFF de type I 730003045 Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère située à près d'1 km au nord-est du secteur d'études (au plus près).
- Espace Naturel Sensible Tarn et Garonne - Ilôt de Saint Cassian situé à plus de 4 km au nord du site d'étude
- APB FR3800242 Cours de la Garonne, de l'Aveyron, du Viaur et du Tarn situé au plus près à environ 900 m à l'est du site d'étude
- APB FR3800245 Iles de Saint-Cassian situé à plus de 4 km au nord du site d'étude
- APB FR3800246 Iles de Verdun-Pescay situé à plus de 1,7 km à l'est du site d'étude

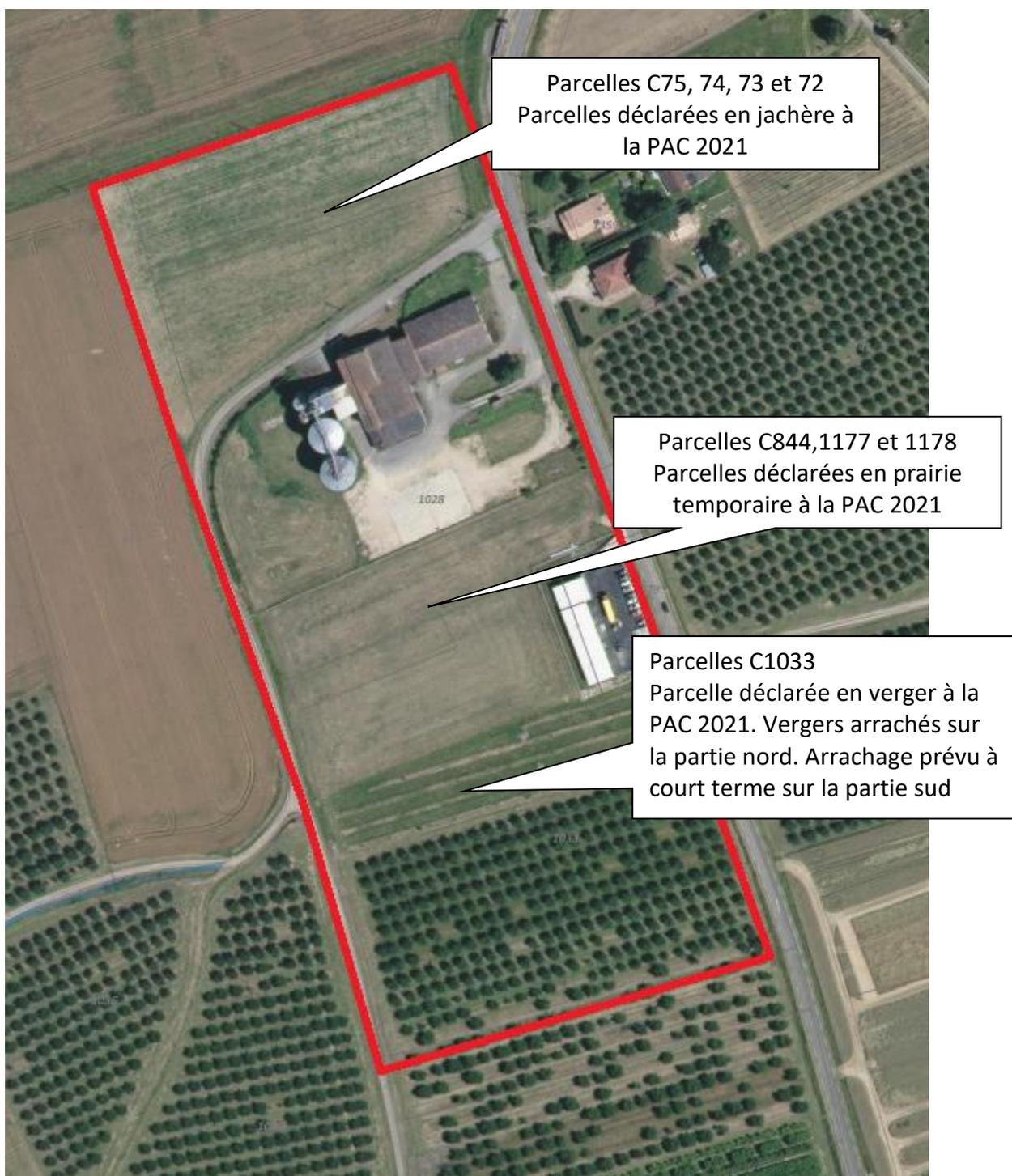
La distance séparant le site d'étude de la Garonne et de ses sites de protection et la gestion des eaux pluviales et usées qui sera faite sur la zone UE écartent tout risque d'atteinte au milieu aquatique.

Le site est situé en dehors des trames vertes et bleues définies sur le territoire par le SRCE et le PLU de la commune (site localisé par le cercle rouge sur la cartographie ci-dessous) et en dehors des zones vulnérables identifiées dans l'Etat initial du site et de l'environnement réalisé lors de l'élaboration du PLUI (mission interrompue).



## L'occupation des sols et la flore

D'un point de vue naturaliste, le secteur présente a priori peu d'enjeux et de potentialités :



### Constat :

- Prairie entretenue sur la partie médiane classée par le PLU en zone UE. A noter une dépression en eau sur la parcelle C75 au nord ;
- Verger de production âgé et dépérissant au sud ;

- Cortège commun d'oiseaux avec nidification très probable du Faucon crécerelle, du Moineau domestique et du Rougequeue noir, au droit des bâtiments de la coopérative.

#### Recommandations :

- Prévoir l'arrachage en automne hiver après la période de reproduction ;
- Envisager la possibilité de conserver quelques arbres lors de l'aménagement (support pour les rapaces diurnes et nocturnes notamment) ;
- Prévoir la démolition de la friche industrielle en dehors de la période de reproduction.

**L'extension de la zone d'activités n'aura pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.**

### Paysage et patrimoine

Il n'y a pas d'enjeux paysagers particuliers dans le secteur objet de la révision allégée.

La démolition de la friche industrielle et la construction des nouveaux bâtiments devraient améliorer la perception de ce secteur et lui donner de la cohérence.

il n'y a pas de co-visibilités avec l'Abbaye située au nord-est, recensée comme élément de patrimoine remarquable sur le territoire.

Le secteur se situe loin du périmètre des abords du château de Frescatis

**L'extension de la zone d'activités n'aura pas d'impact négatif significatif sur le paysage.**

### Les risques naturels et technologiques

- Comme le reste du territoire communal, le secteur est concerné par le **PPRn Mouvement de terrain - tassements différentiels Tarn et Garonne.**
- Le secteur n'est pas concerné par le **PPRi Garonne amont**
- Le secteur est longé par une **canalisation de transport de gaz naturel**. Toute intervention dans la zone en rouge (voir ci-contre) doit faire l'objet d'une demande de renseignement auprès du service gestionnaire.



- Le secteur est concerné par une **canalisation d'eau d'irrigation** qui traverse la parcelle C 1033 d'est en ouest et génère une zone Non Aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation (en violet ci-contre).



**L'extension de la zone d'activités ne va pas générer de risques ou nuisances supplémentaires à l'existant. La sécurité incendie des entreprises existantes sera améliorée.**

**Les contraintes liées aux canalisations de gaz et d'eau devront être respectées.**

## MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La révision allégée N°1 du PLU de Mas-Grenier a pour objectif de redessiner le périmètre de la zone UE de la Gresse dite de la plaine de Saint Jean.

Seul le document graphique du règlement (zonage) est impacté par cette révision allégée. Afin de permettre le développement et la sécurisation des entreprises existantes tout en limitant au maximum l'impact sur la consommation d'espaces agricole, la révision allégée a retenue deux évolutions du zonage de la zone UE :

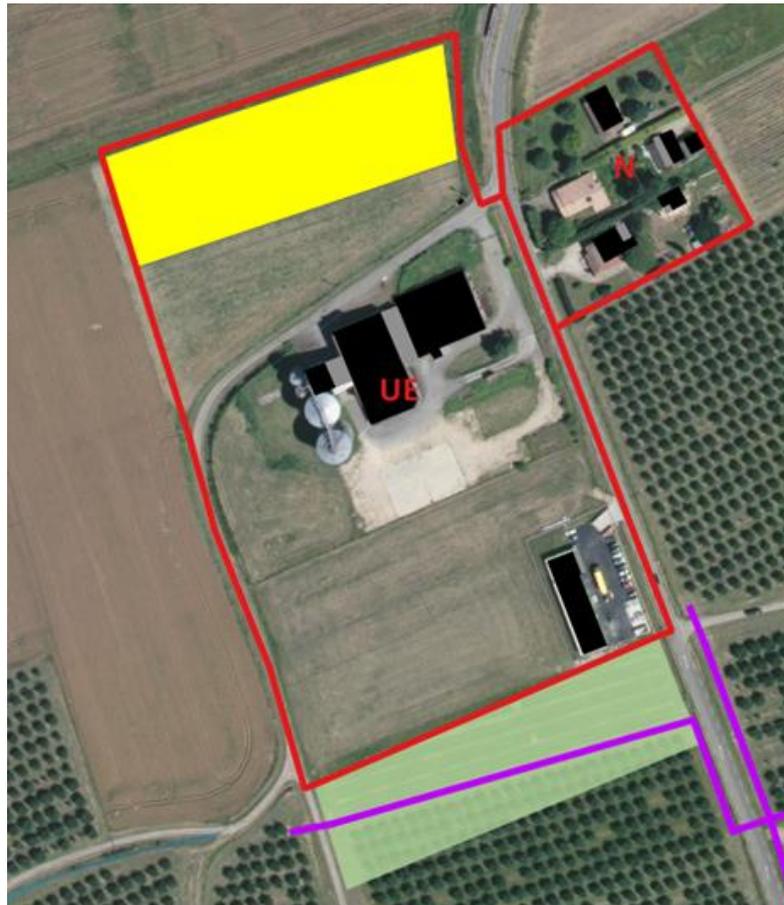
**1) Extension de la zone UE sur la parcelle C 1033 pour une superficie de 7 835 m<sup>2</sup>** permettant de satisfaire les demandes de développement et de sécurisation des entreprises (en vert sur l'image ci-contre). Ce tracé tient compte du passage de la canalisation d'eau et de la zone Non Aedificandi.

L'extension d'Embellie façades, la relocalisation des bassins et de la bâche incendie d'Unicoque pourraient se faire au nord de la canalisation. Les espaces associés d'Embellie façades (parking, stockage, traitement déchets), ainsi que l'accès pompier et les voies de circulation pour la défense incendie liée au projet Unicoque pourraient se faire au sud de celle-ci.



**2) Réduction de la zone UE par reclassement de la parcelle C75 en zone Agricole pour une superficie de 6 792m<sup>2</sup> (en jaune) pour :**

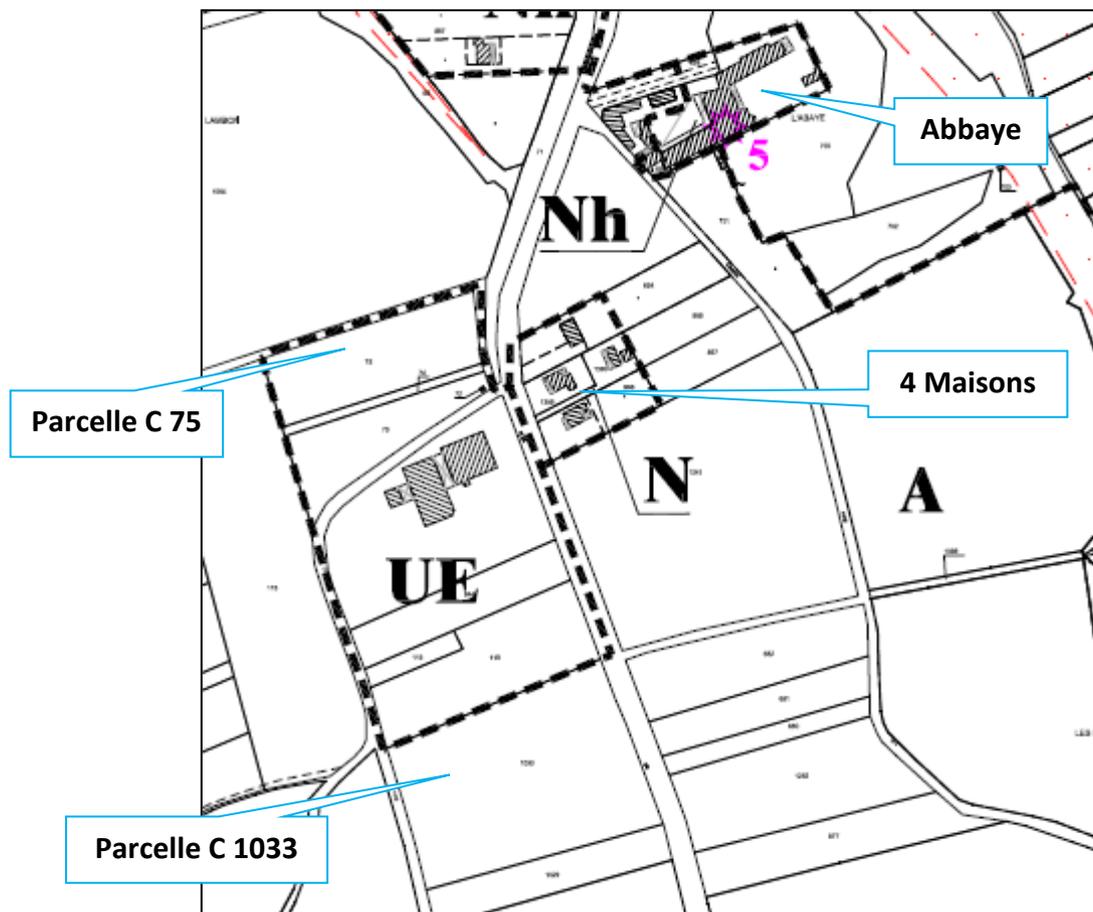
- Réduire la consommation d'espace agricole liée à la révision allégée en pérennisant l'activité agricole sur une parcelle peu opportune pour un développement d'activités : absence de projet et proximité de l'Abbaye (située à environ 150 m au nord-est) ;
- Décaler la zone d'activités vers le sud et ainsi « l'éloigner » de l'Abbaye ;
- Tenir compte de la dépression en eau repérée lors de la visite terrain et susceptible d'être colonisée par des amphibiens (préfiguration possible d'une zone humide).



## 1. REGLEMENT GRAPHIQUE

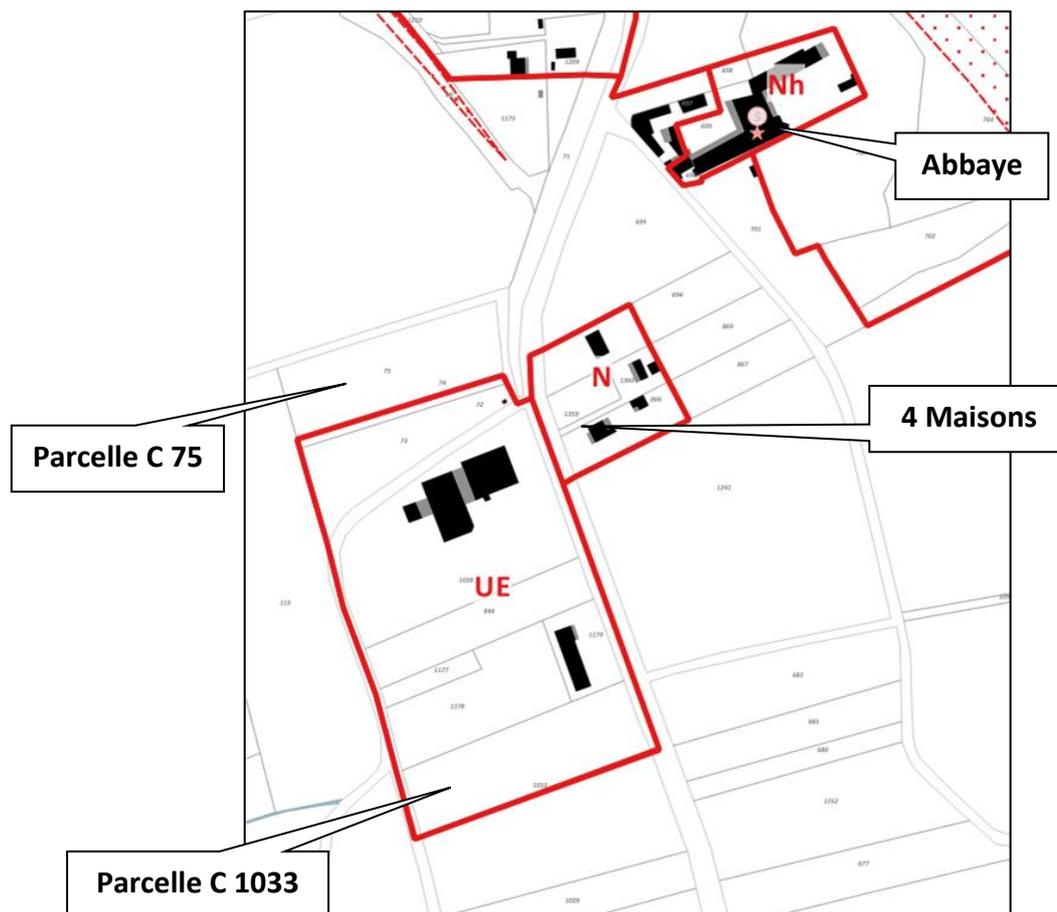
### Zonage avant révision allégée (*extrait*)

La parcelle C75 est classée en zone UE réservée aux activités économiques. La parcelle C1033 est entièrement classée en zone A (agricole).



## Zonage après révision allégée (extrait)

La parcelle C75 est classée en totalité en zone A réservée aux activités agricoles. La parcelle C1033 est partiellement classée en zone UE réservée aux activités économiques.



**Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu :**

- ✓ Il s'agit de permettre le maintien et le développement d'entreprises essentielles pour la commune et déjà installées sur la zone d'activités. Entreprise déjà implantée ou ayant un permis de construire délivré permettant la reconquête d'une friche industrielle située dans la zone UE.
- ✓ Le reclassement en zone UE s'est fait dans un souci d'économie d'espace maximum. L'extension est dimensionnée pour permettre exclusivement la réalisation des projets des deux entreprises (en tenant compte de la canalisation d'irrigation qui réduit les possibilités de construction).
- ✓ La nouvelle délimitation de la zone a permis de réduire au maximum l'impact sur la zone agricole grâce au reclassement d'une superficie quasiment équivalente en zone A.
- ✓ Le reclassement de la parcelle nord permet de préserver une dépression en eau identifiée dans le cadre de cette révision (préfiguration d'une zone humide).
- ✓ Le reclassement de la parcelle nord permet de réduire les risques de conflits de voisinage

## BILAN GLOBAL DES SURFACES DU PLU

Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			
Superficie par zones	Avant Révision allégée		Après Révision allégée	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
<b>zones U</b>	<b>67,7588 ha</b>	<b>2,774%</b>	<b>67,8068 ha</b>	<b>2,776%</b>
zones 1 AU	18,75 ha	0,77%	INCHANGEE	INCHANGEE
zones 2 AU	13,01 ha	0,53%	INCHANGEE	INCHANGEE
zones A	<b>1996,0139 ha</b>	<b>81,7097%</b>	<b>1995,9659 ha</b>	<b>81,7078%</b>
zones N	347,37 ha	14,22%	INCHANGEE	INCHANGEE
Total	2442,81ha	100%	INCHANGEE	INCHANGEE

**La zone A est réduite de 480 m<sup>2</sup> de zone exploitable  
La zone UE est agrandie de 480 m<sup>2</sup> de surface constructible.**

**Les autres pièces du PLUI ne sont pas modifiées**

