

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE**

PLU DE MAS GRENIER

REVISION ALLEGEE

REUNION PUBLIQUE

25 SEPTEMBRE 2023



PLURALITÉS

OBJET DE LA REVISION ALLEGEE (DCC du 23/02/2023)

Redessiner le périmètre de la zone UE de la Grèze, dite de la Plaine de St Jean, afin de favoriser le maintien et le développement de deux entreprises existantes : Embellie Façades et Unicoque.

Cette évolution impacte la 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 adapté.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La révision allégée fait l'objet d'une concertation associant, jusqu'à l'arrêt du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

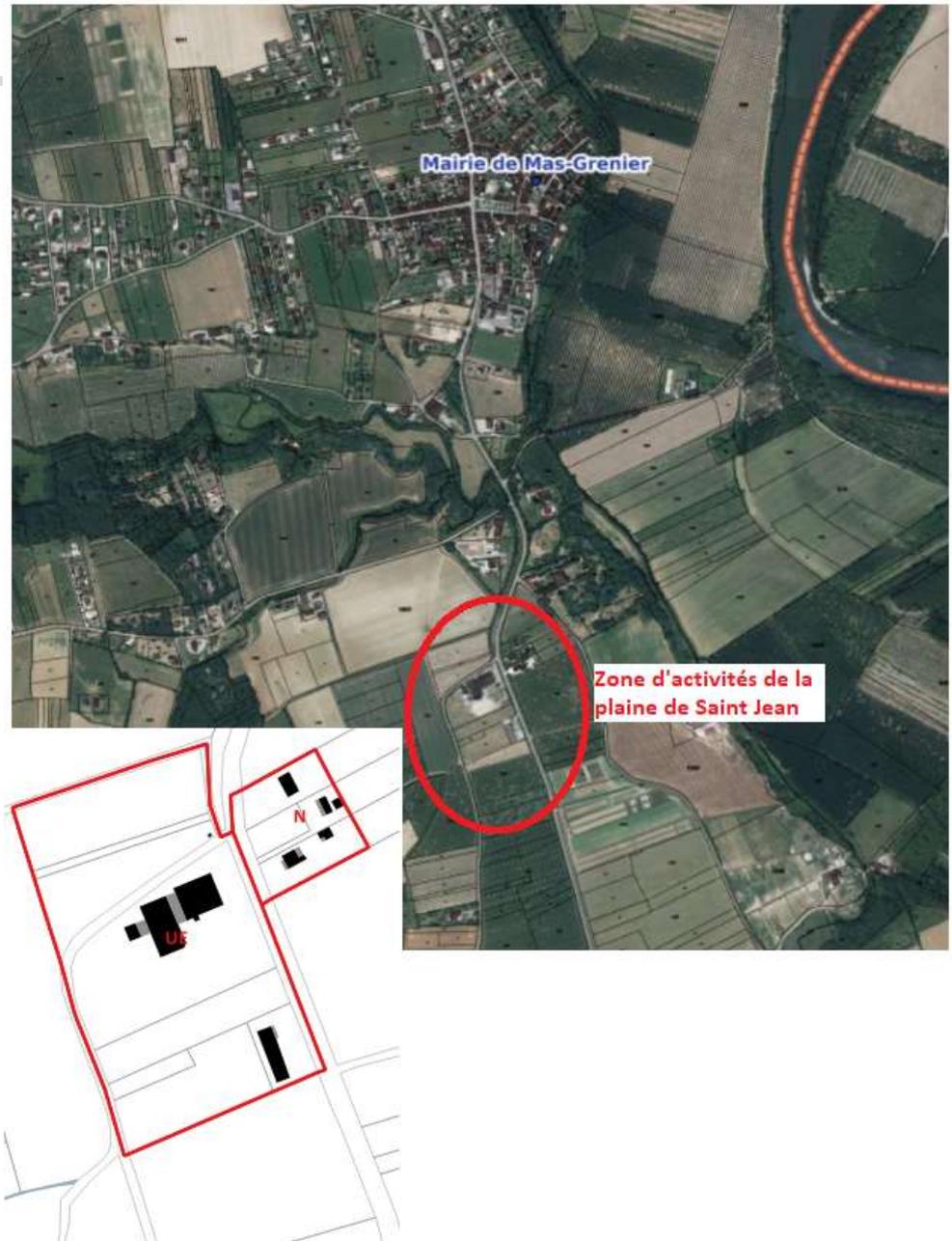
- Organisation d'une réunion publique
- Ouverture d'un registre de concertation à disposition du public en mairie et au siège de la communauté de communes
- Informations sur le site internet de la communauté de communes.

Le projet de révision allégée arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la CC et des personnes publiques associées (PPA). Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de révision allégée arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est ensuite soumis à l'enquête publique.

Le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, puis approuvé

LE PERIMETRE CONCERNE

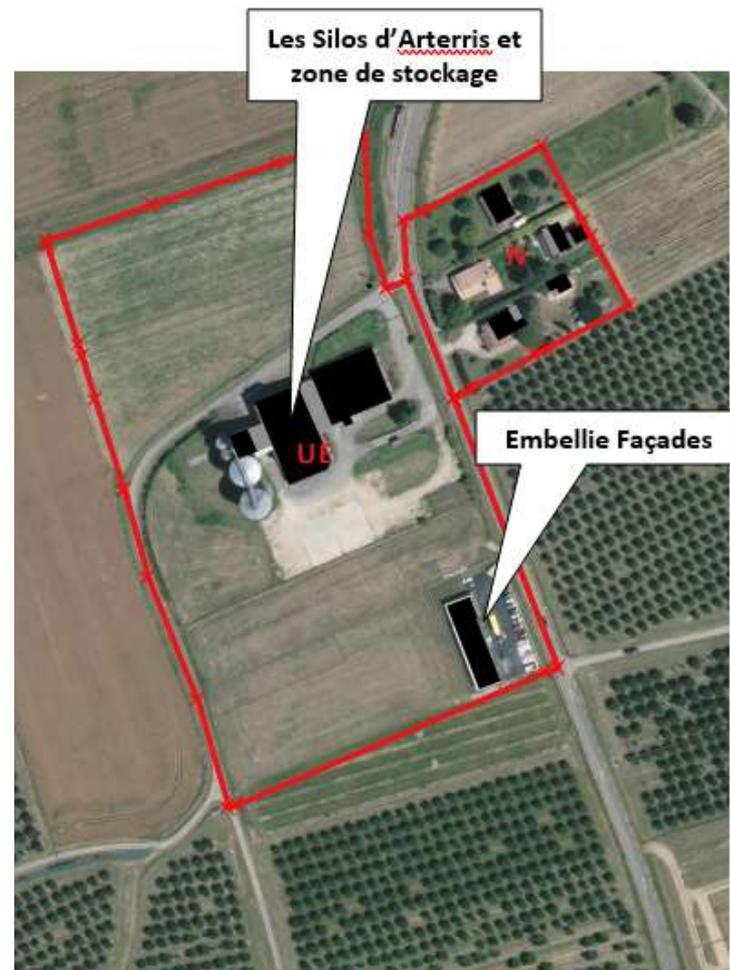


OBJET DE LA REVISION

Au cœur de la zone UE, la majorité des bâtiments de l'entreprise Arterris est en friche (activité regroupée à Verdun/Gne), seuls 2 silos ont toujours une vocation de stockage.

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, 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



OBJET DE LA REVISION

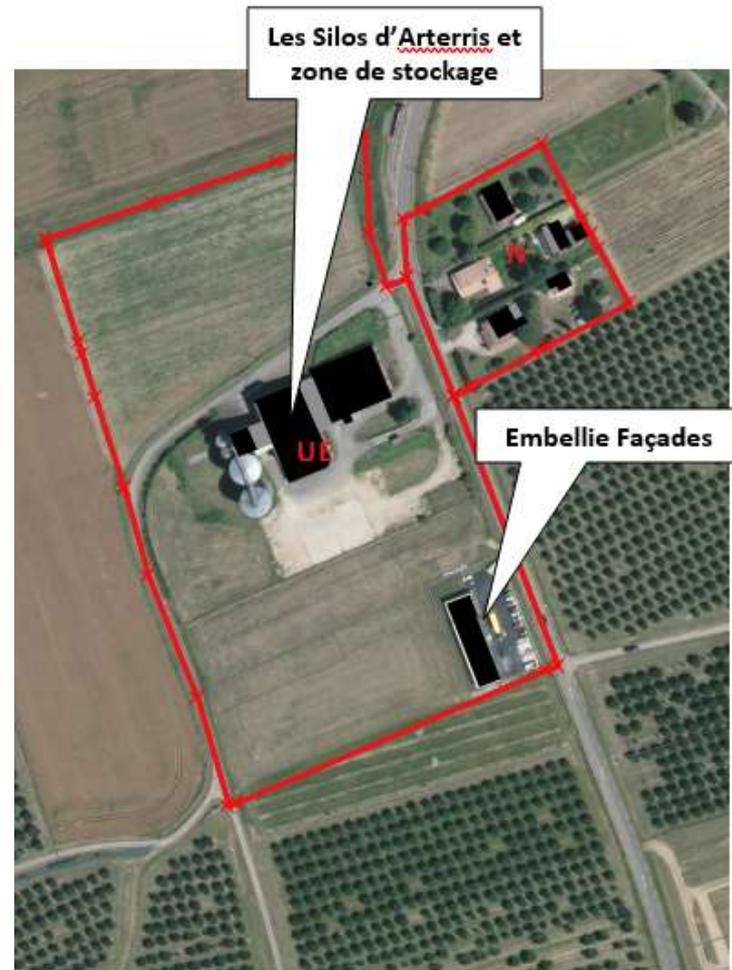
Le projet d'Unicoque est prévu sur la totalité de la partie sud de la zone UE. Le permis actuel doit être amélioré pour améliorer la sécurité incendie (sécurisation accès pompiers et voie de circulation adaptée).

La société Embellie Façades souhaite réaliser une extension de son entrepôt actuel afin de pouvoir continuer son développement, impossible dans son emprise actuelle.

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.

Ces 2 projets nécessitent donc une extension de la zone UE vers le sud. Des accès directs depuis la RD26 sont souhaités par les 2 entreprises.

La parcelle concernée (C1033) est actuellement classée en zone A.



OBJET DE LA REVISION

La révision allégée du PLU de Mas Grenier a pour objet de redéfinir le périmètre de la zone UE de la Grèze afin de permettre le maintien, le développement et la sécurisation (accès pompiers) des entreprises présentes sur la zone : Unicoque et Embellie Façades.

Cette redéfinition se traduit par une modification du zonage du PLU :

- Une extension de la zone UE vers le sud (parcelle C1033), entraînant une réduction de la zone agricole d'environ 7 272m² sur un secteur actuellement en friche (arrachage des vergers en cours) ;**
- Une réduction de la zone UE au nord, avec un reclassement en zone Agricole de la parcelle C75 (6 792m²).**

Globalement, les zones UE et A sont redessinées dans ce secteur sans impact quantitatif significatif sur la zone agricole.

REDEFINITION PERIMETRE ZONE UE

La parcelle C 1033 concernée par l'extension de la zone UE est une parcelle agricole actuellement en friche (vergers). La partie nord-Ouest a déjà été arrachée.

Pour les vergers situés plus au sud, le bail d'utilisation gratuite est arrivé à son terme, les vergers vont être arrachés. A noter que des vergers non entretenus entraînent la prolifération de parasites.

Par ailleurs, la parcelle C1033 est traversée d'est en ouest par une canalisation d'eau qui génère une zone Non Aedificandi de 2 mètres de part et d'autre de la canalisation.



REDEFINITION PERIMETRE ZONE UE

La parcelle C1033 est éloignée de tous les secteurs présentant une sensibilité environnementale. Ces sites sont tous liés à la Garonne et à ses espaces associés (2 sites NATURA 2000, 2 ZNIEFF, 1 ENS, 3 APB).

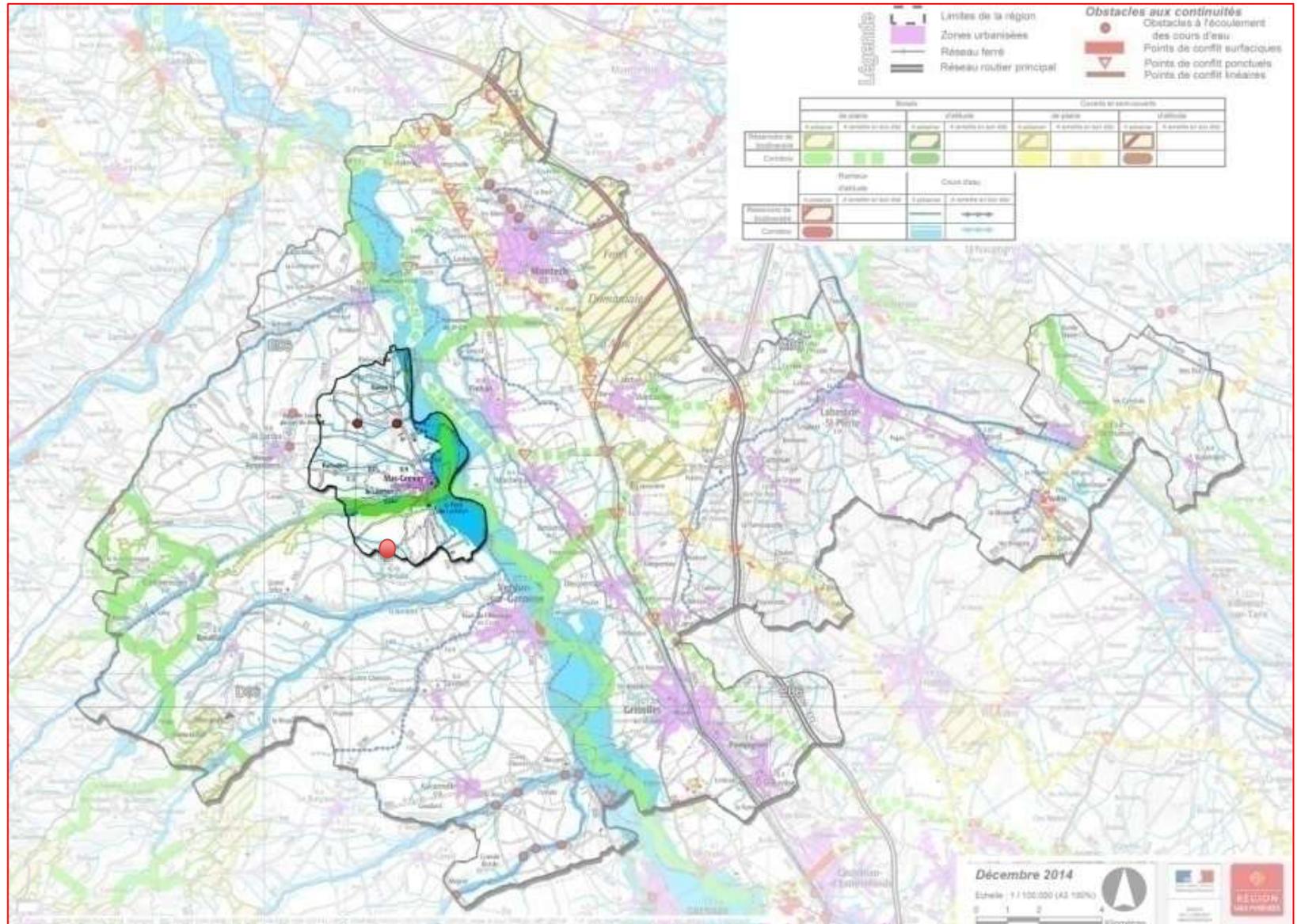
Le secteur se situe en dehors du périmètre des abords du château de Frescati.

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

- 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. Toutes ces espèces sont protégées. La démolition de la friche industrielle devra se faire en dehors de la période de reproduction ;**
- Verger de production âgé et dépérissant ; étudier la possibilité de conserver quelques arbres lors de l'aménagement (support pour les rapaces diurnes et nocturnes notamment. Prévoir l'arrachage en automne hiver après la période de reproduction.**

Lors de la visite sur le terrain datant de juin 2023, la parcelle C75 au nord présentait une dépression en eau susceptible d'être colonisée par des amphibiens (préfiguration possible d'une zone humide).

REDEFINITION PERIMETRE ZONE UE

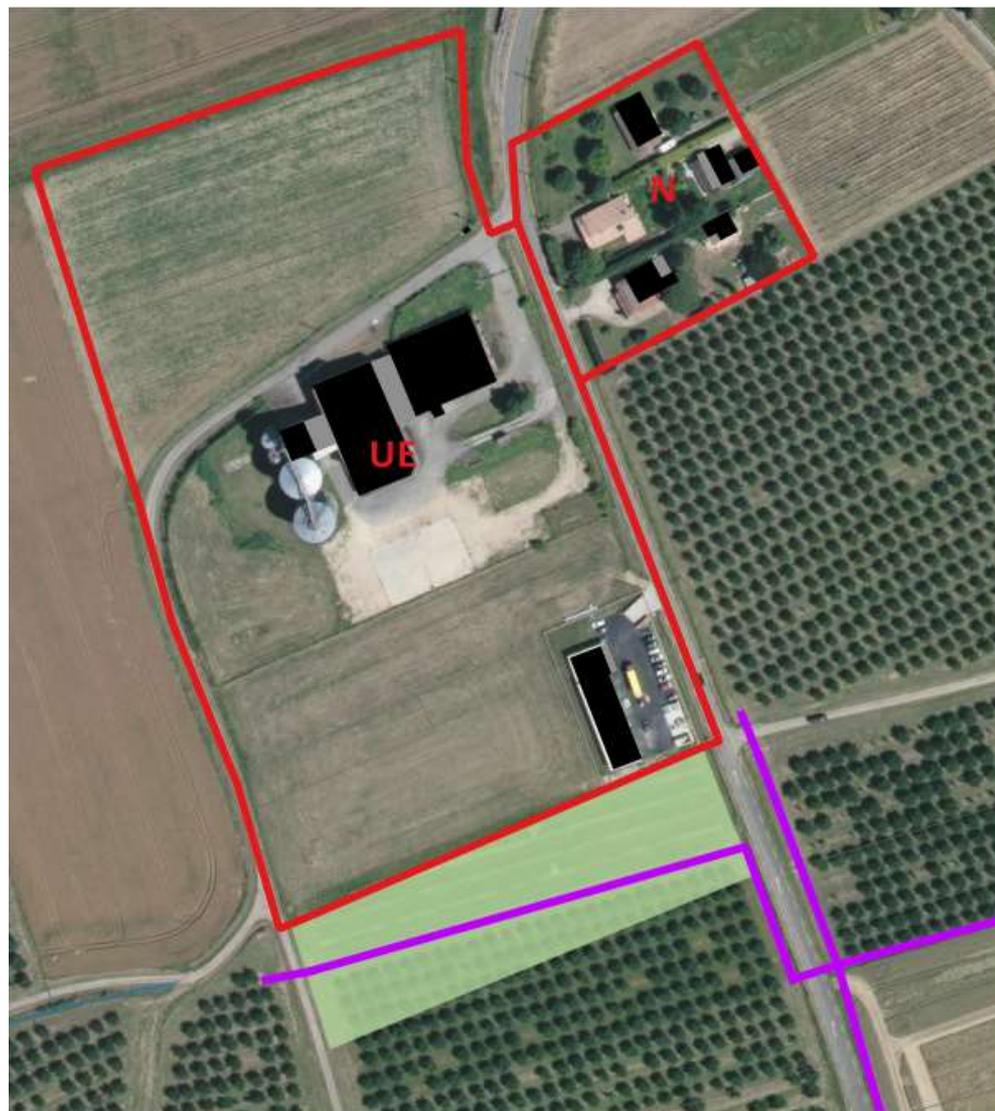


REDEFINITION PERIMETRE ZONE UE

1) Extension de la zone UE sur la parcelle C 1033 pour une superficie de 7 272m² 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 bête 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 pourraient se faire au sud de celle-ci.



REDEFINITION PERIMETRE ZONE UE

2) Réduction de la zone UE sur la parcelle C75 pour une superficie de 6 792m² pour réduire la consommation d'espace agricole liée à la révision allégée (en jaune parcelle C72).

Cette réduction permet également « d'éloigner » la zone d'activités de l'Abbaye située à environ 150 m au nord-est de la ZA.

Ce reclassement en zone A permet également de tenir compte de la dépression en eau identifiée sur la parcelle, susceptible d'être colonisée par des amphibiens (préfiguration possible d'une zone humide).



PERIMETRE ZONE UE __ AVANT-APRES

