



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi approuvé le : 17 mars 2025

Révision allégée n°2 arrêtée le : 02 juillet 2026

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal infracommunautaire

Cœur et Plaine de Garonne

Commune d'Estancarbon

Révision allégée n°2

1. Notice de présentation



Table des matières

1	CONTEXTE GENERAL	1
2	PRESENTATION DU PROJET	3
2.1	SITUATION	3
2.2	OBJET	4
2.3	INTERET DU PROJET.....	5
3	ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	5
3.1	OCCUPATION DU SOL.....	5
3.2	ENVIRONNEMENT	7
3.3	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	12
3.4	ACCESSIBILITE.....	17
4	FAISABILITE DE L'OPERATION	18
4.1	AU REGARD DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUi	18
4.2	AU REGARD DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT	19
4.3	AU REGARD DE LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
4.4	AU REGARD DES RISQUES ET DES NUISANCES	20
4.5	AU REGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	20
4.6	AU REGARD DU REGLEMENT DU PLUi	20
5	AJUSTEMENT DU PROJET A LA SUITE DES RESULTATS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	21
6	EVOLUTION DU PLUi.....	22
6.1	L'ADAPTATION DU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	22
6.2	L'ADAPTATION DU REGLEMENT – DISPOSITION REGLEMENTAIRES	22
6.3	TABEAU D'EVOLUTION DES SURFACES	23
7	INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT	24

1 Contexte général

La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges est dotée de quatre Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux infracommunautaires :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux « Coteaux Nord », « Coteaux Sud », « **Cœur et Plaine de Garonne** », approuvés par le conseil communautaire en date du 17 mars 2025.
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des « Terres d'Aurignac » en cours de révision, dont la phase d'études a été arrêtée par le conseil communautaire le 11 décembre 2025

Les documents d'urbanisme sur le territoire de l'intercommunalité



L'objectif de la présente révision allégée porte sur la commune d'Estancarbon, qui appartient au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Cœur et Plaine de Garonne.

Afin de permettre le développement d'une entreprise située sur la commune d'Estancarbon, le conseil communautaire a décidé de procéder à une révision allégée du document d'urbanisme, par délibération du 11 décembre 2025.

Le besoin de l'entreprise en foncier devient aujourd'hui urgent et indispensable pour assurer sa pérennité et améliorer ses conditions d'activités.

Cette procédure a été retenue car l'évolution projetée :

- ⇒ Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (le PADD) comme défini par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme ;
- ⇒ La pérennisation et le développement des activités économiques du territoire va dans le sens de l'intérêt général comme inscrit dans le PADD ;
- ⇒ Réduit légèrement une zone agricole du PLUi (zone A).

Suite au décret n°2012-995 du 23 août 2012 et à la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les révisions allégées des documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

Afin d'assurer une prise en compte optimale des incidences du projet sur l'environnement, l'intercommunalité a fait **le choix de réaliser une évaluation environnementale, sans passer par la procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).**

2 Présentation du projet

2.1 Situation

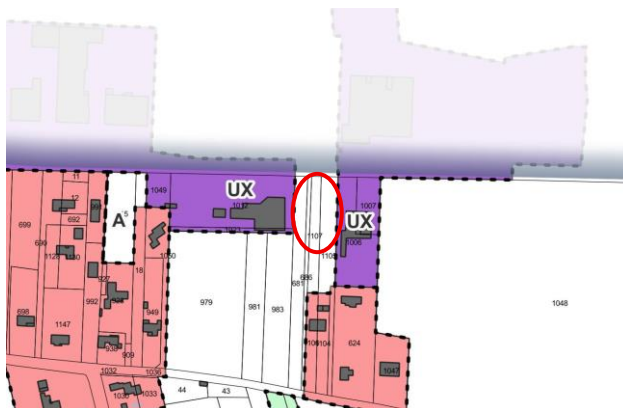
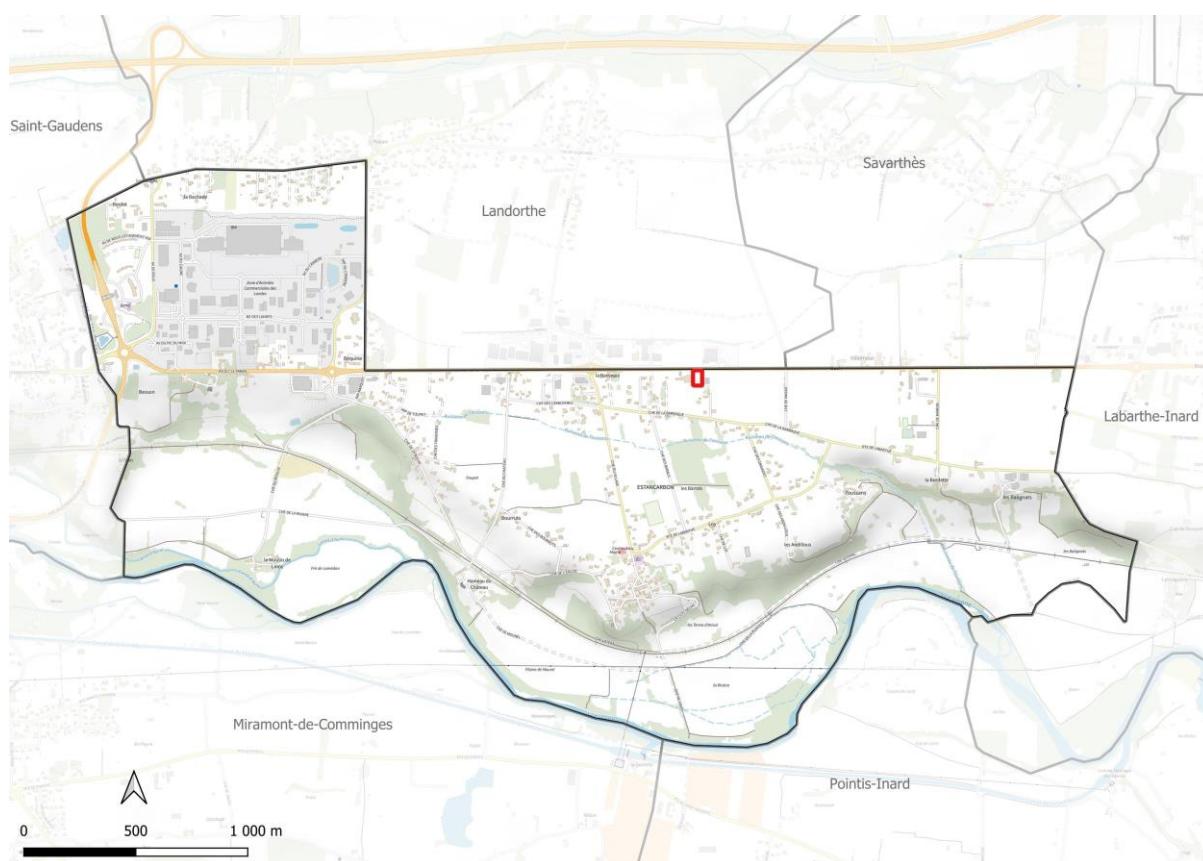
La commune d'Estancarbon est dans le pôle urbain du PLUI Cœur et Plaine de Garonne.

Le secteur concerné par la révision allégée se situe le long de la départementale D817, axe structurant qui relie Saint-Martory à Saint-Gaudens.

Le projet se localise à proximité immédiate de la zone d'activité EUROPA et s'insère dans un contexte à dominante économique, plus largement entre la ZAC des Landes et la ZA Perbost (équidistance de 1.5 km environ).

Le bourg de la commune d'Estancarbon se situe quant à lui au Sud du projet, à une distance d'environ 1 km.

Localisation du secteur concerné par la révision allégée



2.2 Objet

L'objet de la révision allégée consiste à permettre la pérennisation et le développement d'une activité économique déjà existante et implantée sur la commune d'Estancarbon, relevant d'une entreprise de vente-réparation de camping-car.

Cette jeune entreprise a fait la preuve par son chiffre d'affaires de la pertinence de son activité et de sa compétence à travers la fidélisation de sa clientèle.

Son implantation géographique joue un rôle crucial, notamment par sa visibilité directe depuis la départementale D817 et sa proximité avec l'échangeur n°18 de l'autoroute A64.

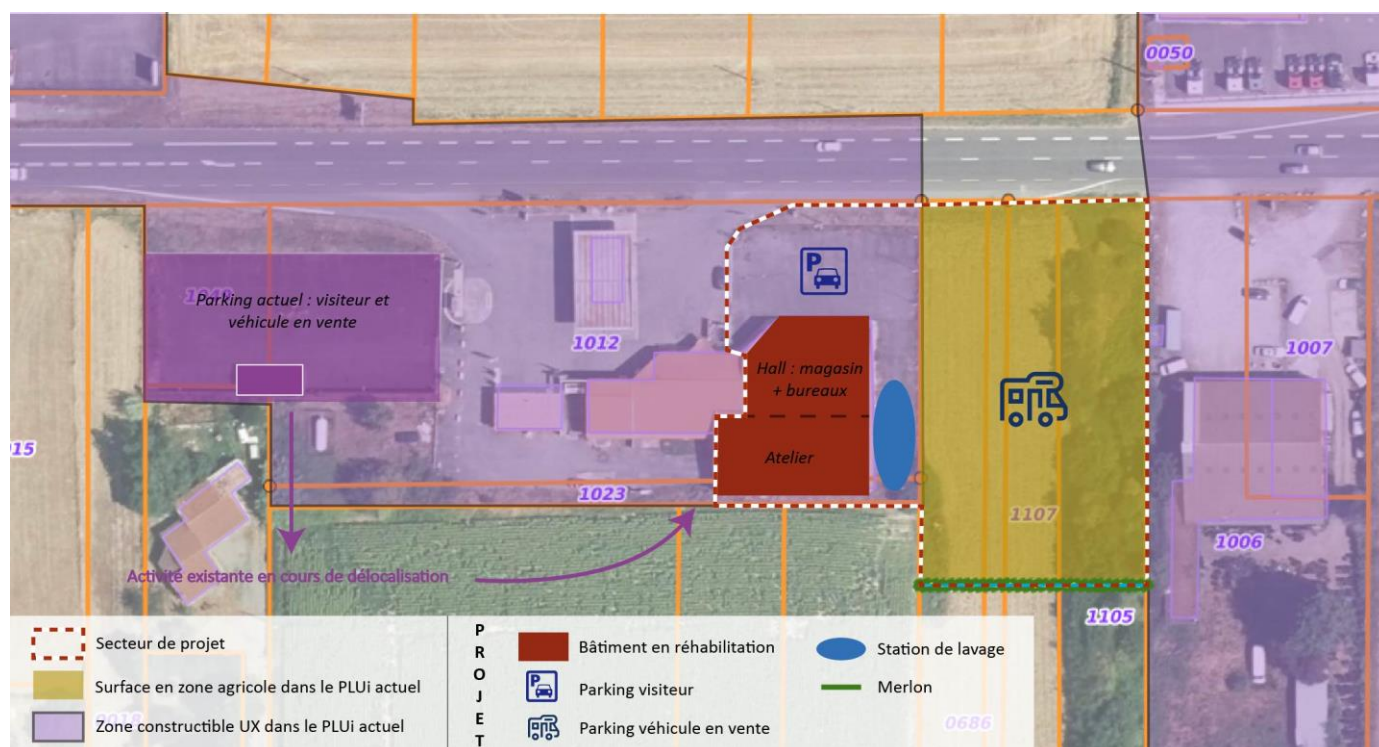
Le développement de cette entreprise sera également créateur d'emplois (un recrutement à minima).

Aujourd'hui à l'étroit dans les locaux existants et disposant peu d'espace pour le stationnement de la clientèle, mais également pour le stationnement des véhicules en vente ou en réparation, les objectifs de l'entreprise sont de :

- Réhabiliter un bâtiment vacant lié à une friche commerciale, à moins de 100 mètres de l'activité existante.
 Le bâtiment étant déjà en zone constructible UX dans le plan de zonage de la commune d'Estancarbon, la réhabilitation est en cours afin de structurer la construction en deux parties : magasin et bureaux sur le devant et atelier à l'arrière.
- Réaliser une station de lavage accolée au bâtiment en réhabilitation, à l'intérieur de la zone UX actuelle.
- Aménager un parking clientèle d'environ 10 places, toujours à l'intérieur de la zone UX actuelle.
- Aménager un parking atelier/stationnement des véhicules en vente sur une surface d'environ 2800 m², sur un secteur classé actuellement en zone agricole (A) et nécessitant un reclassement en zone UX afin de permettre l'aboutissement de ce projet d'ensemble.

Projet initialement envisagé par l'entreprise Comminges Camping-Car

(Ajusté à la suite de l'évaluation environnementale, se référer au chapitre 5.)



Le parking pour le stationnement des véhicules en vente se situera dans le prolongement immédiat avec les activités existantes de part et d'autre.

Un merlon est envisagé en lisière Sud afin de créer un masque visuel, notamment par rapport aux habitations bien que les visibilités soient limitées.

L'entreprise Comminges Camping-Car est propriétaire foncier des parcelles sur lesquelles la projection de l'extension de la zone UH est envisagée.

Le reclassement de la surface de la zone A à la zone UH permettra de créer une continuité de la zone économique le long de la départementale D817 tout en évitant de conserver cette enclave agricole non exploitée depuis plusieurs années.

2.3 Intérêt du projet

Ce projet contribue à développer une activité économique sur un secteur stratégique et pertinent du fait de sa localisation : proximité de l'échangeur autoroutier, visibilité depuis la départementale, concentration de plusieurs activités à proximité...

L'entreprise Comminges Camping-Car évolue au fil du temps avec une augmentation de son chiffre d'affaires, du nombre de salarié et de sa clientèle.

Ce type d'activité est peu présent aux alentours de Saint-Gaudens et répond à une demande et un besoin des usagers avec une zone de chalandise attractive.

Le projet d'agrandissement de cette entreprise tel que détaillé dans la partie « 2.2 Objet », participe ainsi au développement local économique en assurant sa pérennité à travers son développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionne d'ailleurs la volonté d'établir « Une stratégie économique et touristique structurée autour des atouts du territoire et ses complémentarités » avec « un développement économique adapté aux potentialités du territoire ».

Ainsi, la présente procédure de révision allégée permettra de :

- Pérenniser une activité existante,
- Favoriser le développement d'une activité économique au niveau de la plaine de la Garonne qui bénéficie une situation privilégiée (accessibilité, visibilité, desserte numérique...),
- Développer une économie locale s'appuyant sur les atouts du territoire (cadre de vie, tourisme...).

3 Analyse du site et de son environnement

3.1 Occupation du sol

L'extension de la zone UH telle que présentée dans la révision allégée concerne plusieurs parcelles cadastrales : B 681, B 686, B 1107 et B 1105.

Les parcelles B 686, B 1107 et B 1105 ne sont pas déclarées dans le Registre Parcelle Graphique (RPG) à minima depuis 2007. Seule la parcelle B 681 est indiquée comme surface gelée sans production (GEL) depuis le RPG de 2009.

D'après l'occupation du sol et la situation d'enclave, le secteur d'extension ne présente pas d'activités agricoles depuis plusieurs années.

D'ailleurs, une partie du secteur était concerné par un dépôt sauvage de pneus et chenilles de mini-pelle présents depuis le mouvement des « gilets jaunes » et recouverts par les ronces au fil du temps (dépôt présent pendant une durée d'environ six années).

Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2024

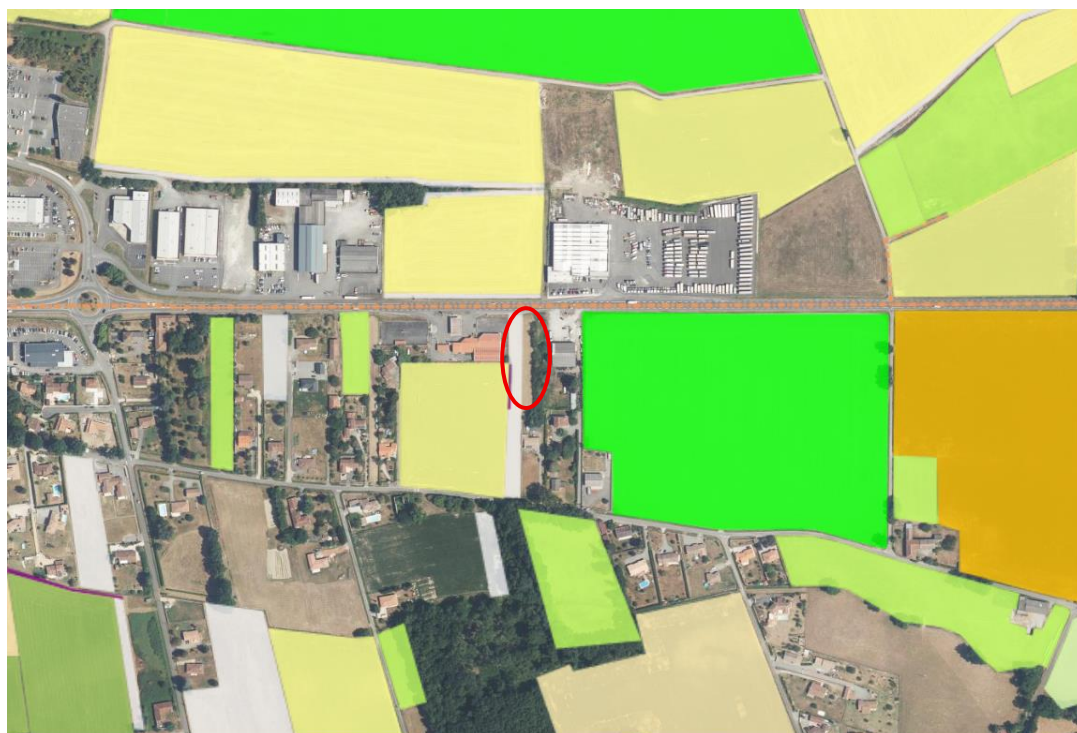


Photo du site avec dépôt sauvage



Photo du site avec dépôt sauvage



3.2 Environnement

3.2.1 Relief

Situé dans la plaine de la Garonne, le secteur et son environnement proche sont relativement plats.

3.2.2 Milieux naturels

❖ Zones de protection du patrimoine naturel

La commune est concernée par plusieurs zonages de protection liés à l'écosystème du fleuve de la Garonne ;

- Arrêté de protection de biotope -> « *Biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat* ».

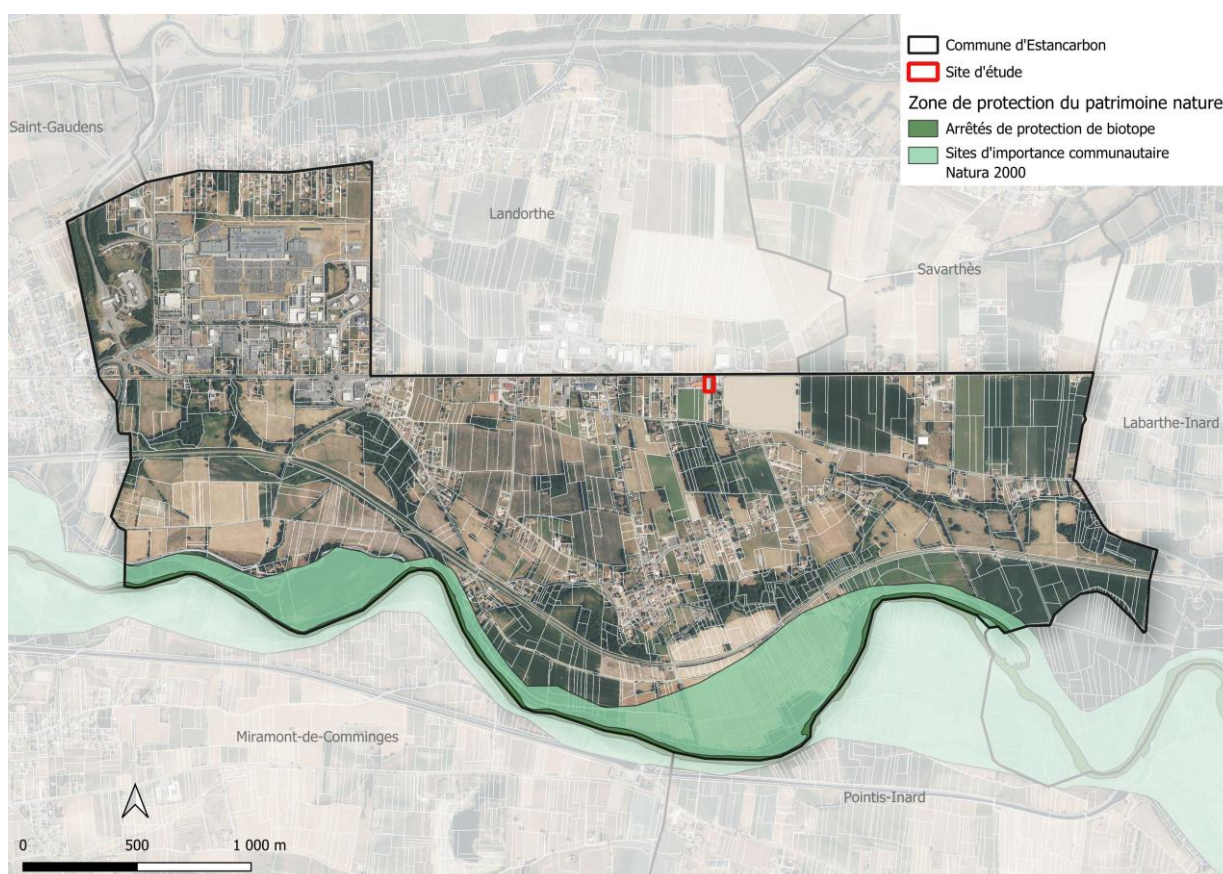
La protection concerne le lit de la Garonne.

- Sites d'Importance Communautaire (SIC) / réseau Natura 2000 en application de la directive « habitats, faune, flore » -> SIC « *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste* ».

La protection est plus large que le cours d'eau et sa ripisylve.

Le projet ne présente aucun impact car l'extension de la zone UX envisagée est très limitée et le secteur se situe entre 1km et 2 km des périmètres de protection susvisés.

Zones de protection du patrimoine naturel



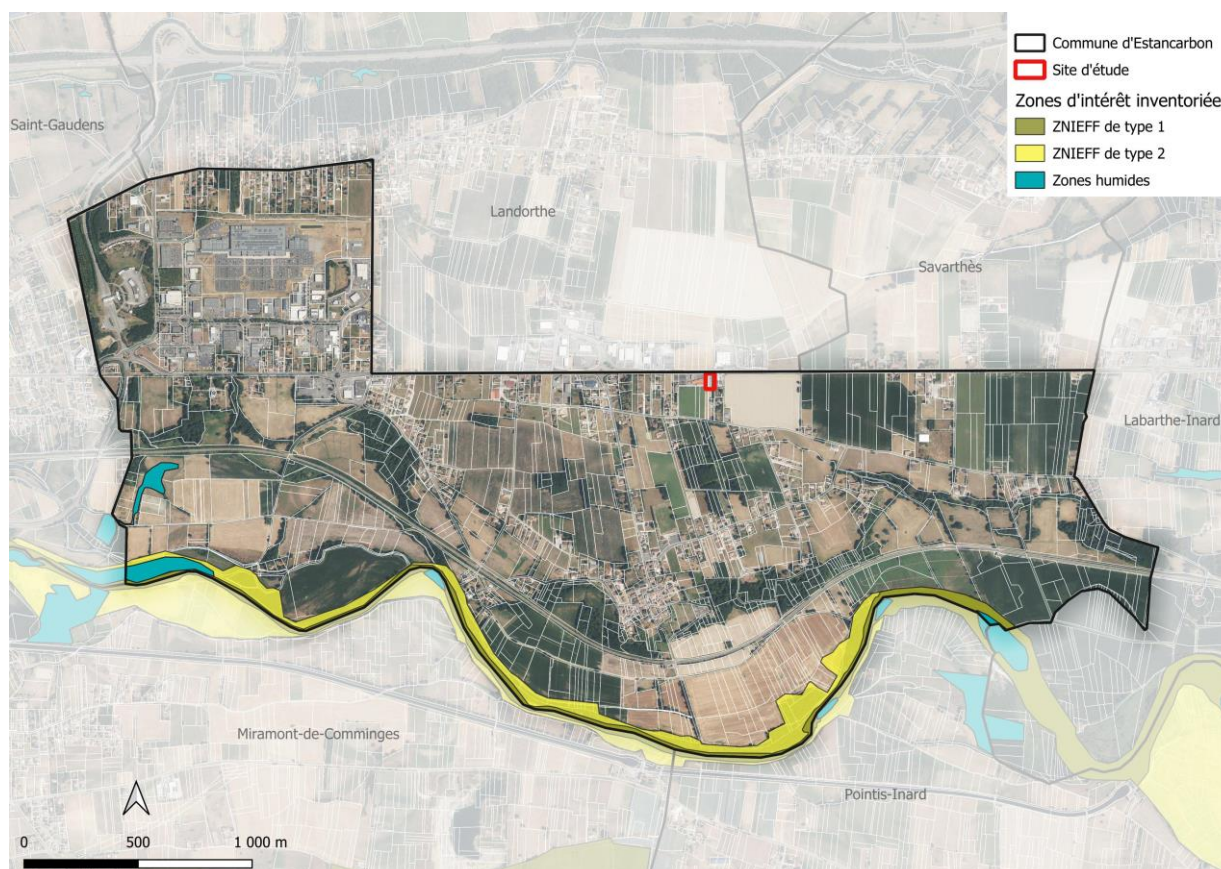
❖ Zones d'intérêt inventoriées

Le territoire communal est concerné par la présence d'une ZNIEFF de type 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » et d'une ZNIEFF de type 1 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère ».

Quelques zones humides sont également recensées sur la commune par l'inventaire départemental des zones humides.

Les ZNIEFF et les zones humides se situent le long de la Garonne et n'impactent pas le secteur concerné par la révision allégée.

Zones d'intérêt inventoriées



3.2.3 Paysage

Le territoire de l'intercommunalité se structure autour de 3 unités paysagères :

- Les coteaux du bas Comminges : relief collinaire qui offre de grandes perspectives sur la chaîne des Pyrénées.
 Le paysage est marqué par l'activité agricole, principalement par de grandes cultures ponctuées par des espaces de prairies de pâture. Des haies bocagères viennent structurer le paysage agricole et les boisements, souvent de petites tailles, occupent les sommets des collines et les pentes les plus fortes.
 Lié principalement à l'activité agricole, le bâti est très dispersé et s'inscrit la plupart du temps en position dominante.
- Les petites Pyrénées : piémont pyrénéen, les collines présentent un relief plus important et plus marqué. Les boisements prennent une place plus grande et les perceptions sont ainsi plus resserrées. L'habitat est principalement groupé dans les villages et les hameaux.

- **La vallée de la Garonne :** paysages cultivés ouverts marqués par le passage de la Garonne et par une urbanisation plus importante que sur le reste du territoire (toutes fonctions urbaines confondues).

D'importantes infrastructures de transports (autoroute, voie ferrée, nationale...) fragmentent le paysage.

Par la richesse de son sol, le fond de vallée est occupé principalement par des grandes cultures.

Cette entité se caractérise par le passage de la Garonne avec une ripisylve dense et continue, marquant et identitaire dans le paysage de vallée.

La commune d'Estancarbon s'inscrit pleinement dans le paysage de la vallée de la Garonne.

Le Nord de la commune est traversé par la départementale D817 (ancienne nationale RN117), voie structurante qui présente un paysage séquencé entre les activités économiques, les habitations, et les vues ouvertes sur la plaine agricole avec la chaîne des Pyrénées en arrière-plan.

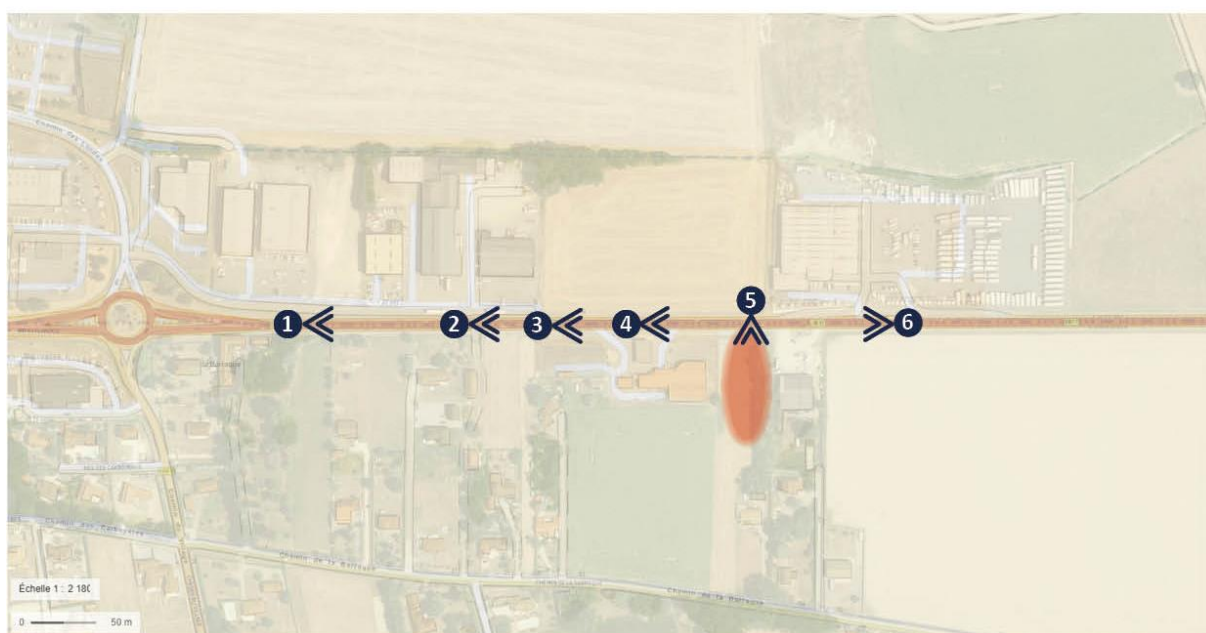
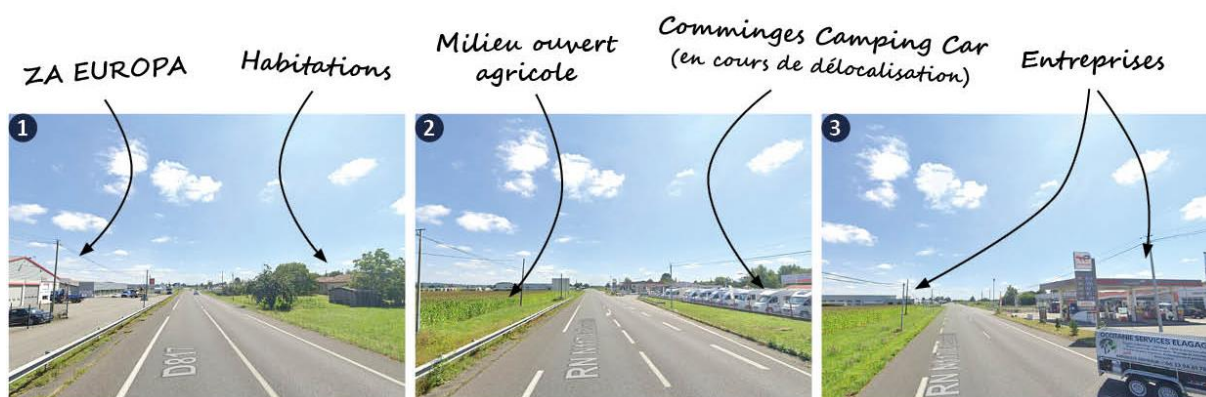
Le centre bourg quant à lui se localise au Sud de la commune, proche de la voie ferrée et de la rivière légèrement en contre-bas.

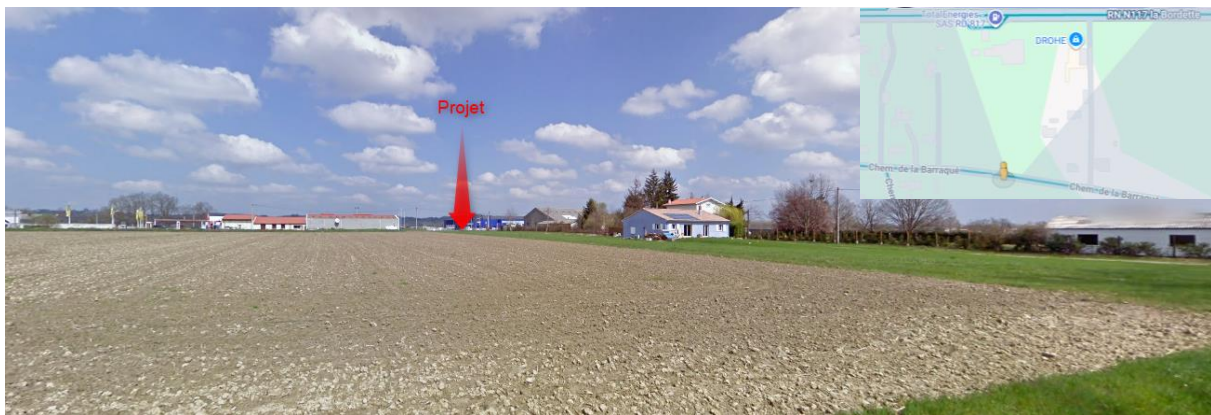
Le projet se situe le long de la D817 et s'intègre dans un paysage déjà fortement marqué par la présence d'activités économiques.

Les vues directes sur le futur parking de stationnement des véhicules en vente sont très faibles au vu de sa situation d'enclave entre des bâtiments de part et d'autre et par un paysage de plaine au relief plat.

En effet, le projet sera visible uniquement depuis la D817 et depuis le chemin de la Barraqué au Sud qui dessert des habitations.

Séquences paysagères depuis la D817



Vue depuis le chemin de la Barraqué

3.2.4 Bâti

Dans un rayon de 500 mètres autour du projet, le bâti correspond à :

- Des maisons d'habitation sur la partie Sud sous forme pavillonnaire.

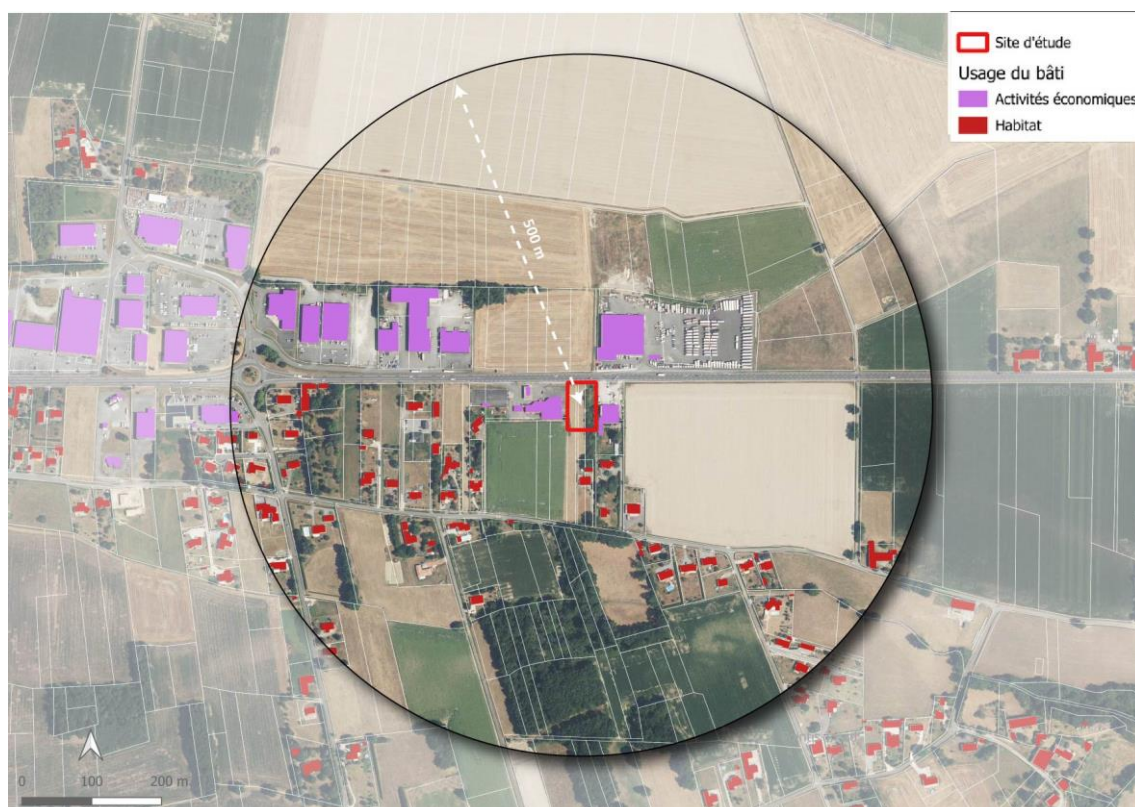
La première maison se situe à environ 100 mètres mais le projet ne comportant pas de nouvelles constructions (parking d'atelier/stockage), l'aménagement créera très peu de nuisances visuelles.

Pour les autres habitations, il n'y aura pas, ou très peu, de visibilité sur le projet.

- Des constructions à usage d'activités économiques sur la partie Nord avec la présence de la zone d'activités Europa.

Dans son environnement proche, le projet se situe entre la station essence Total Energies à l'Ouest et le magasin de pneumatique d'occasion DROHE à l'Est.

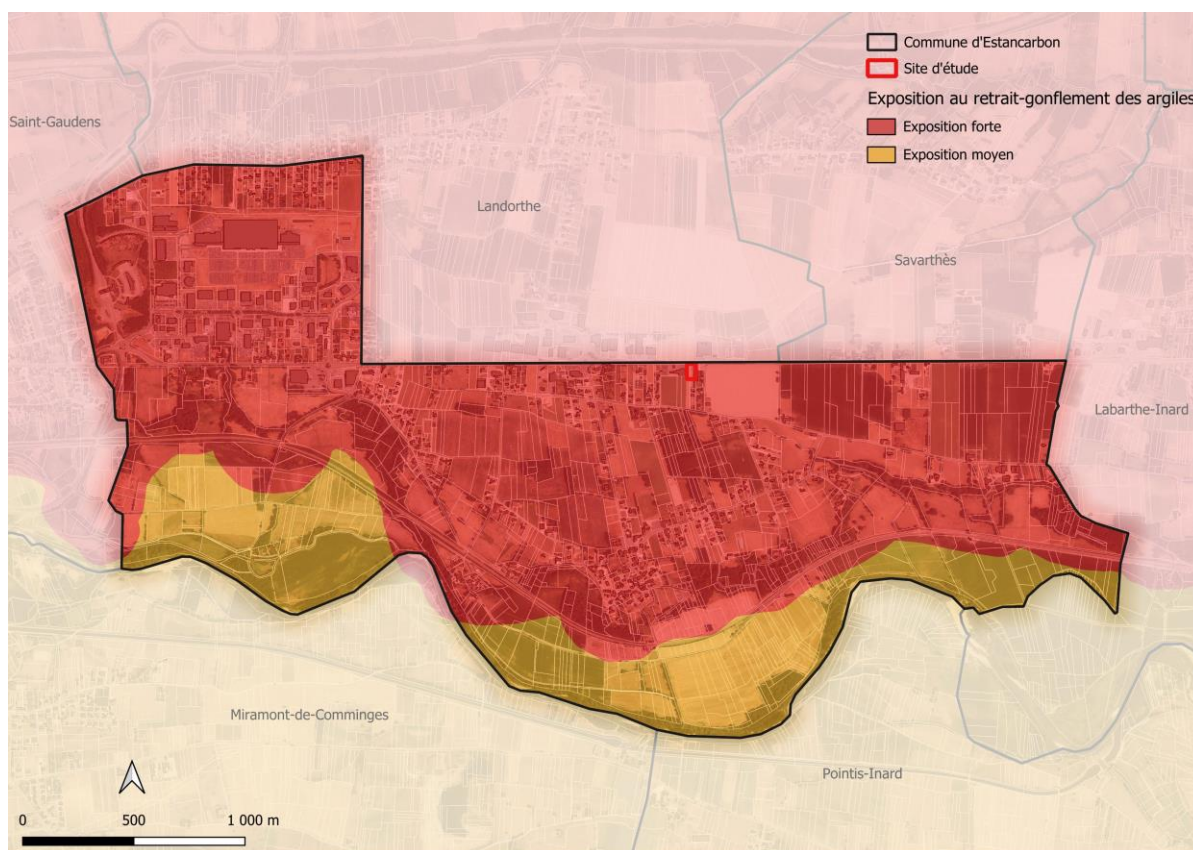
Ces espaces classés en zone UX dans le PLUi resteront à destination économique.

Environnement bâti autour du projet

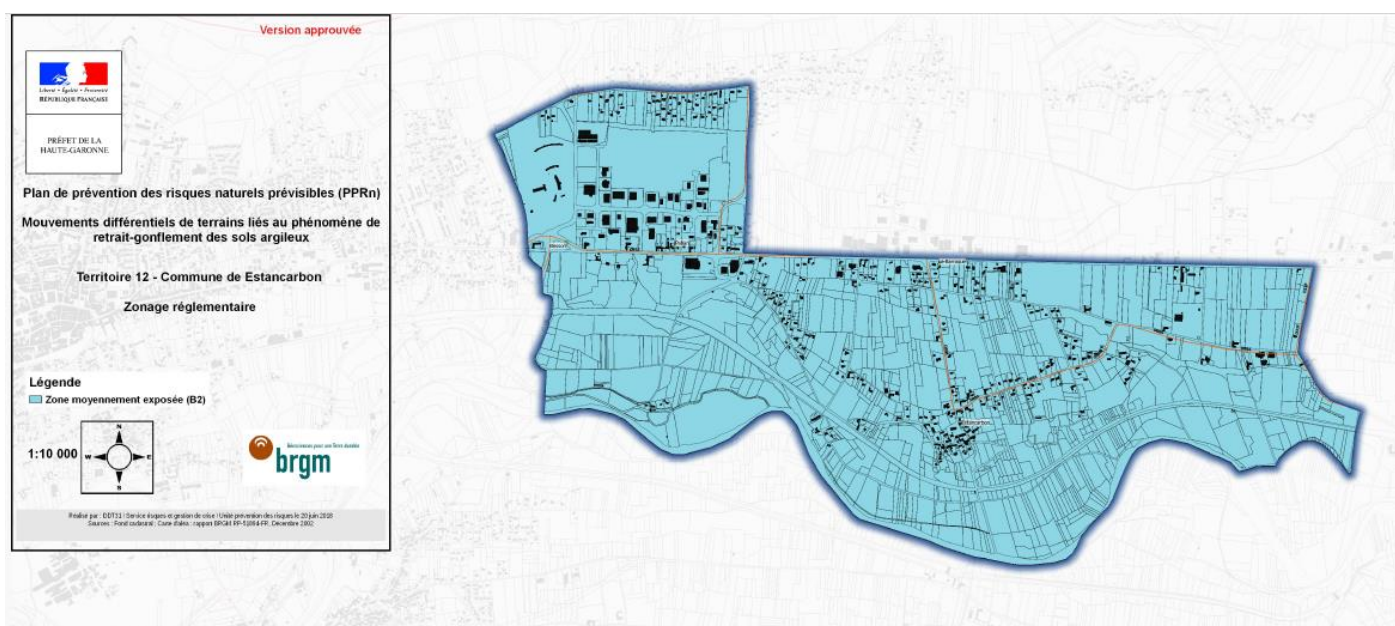
3.3 Risques naturels et technologiques

Le secteur est impacté par plusieurs risques naturels avec des impacts faibles à nuls pour le projet envisagé :

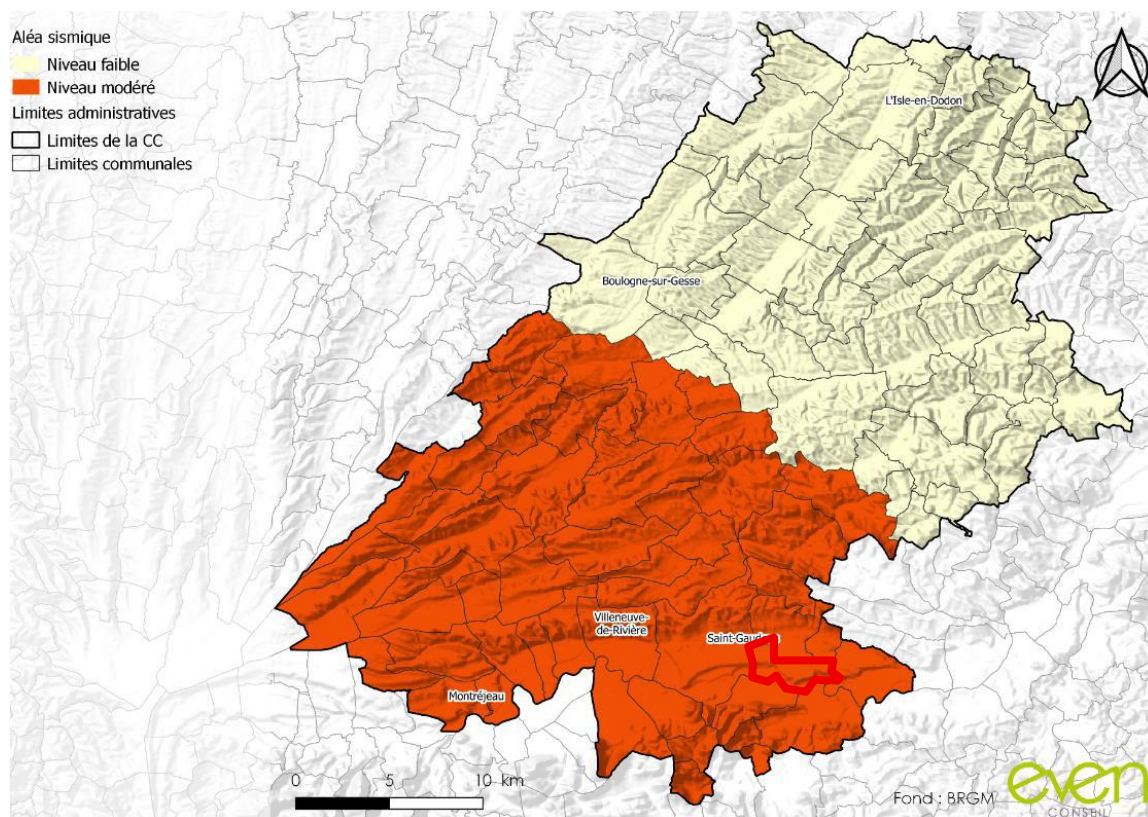
- Aléa fort retrait gonflement argile, comme la quasi-totalité du territoire de l'intercommunalité.



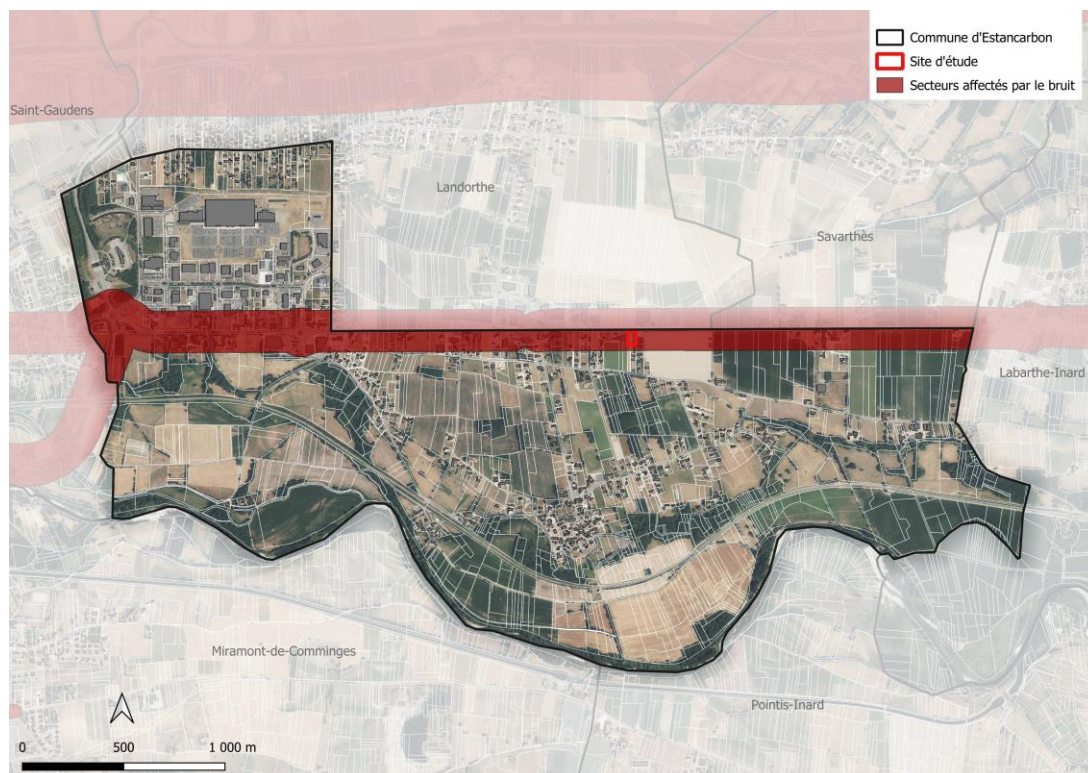
- Zone moyenne exposée B2 (zone bleue) du PPR Sécheresse qui couvre la totalité de la commune d'Estancarbon.



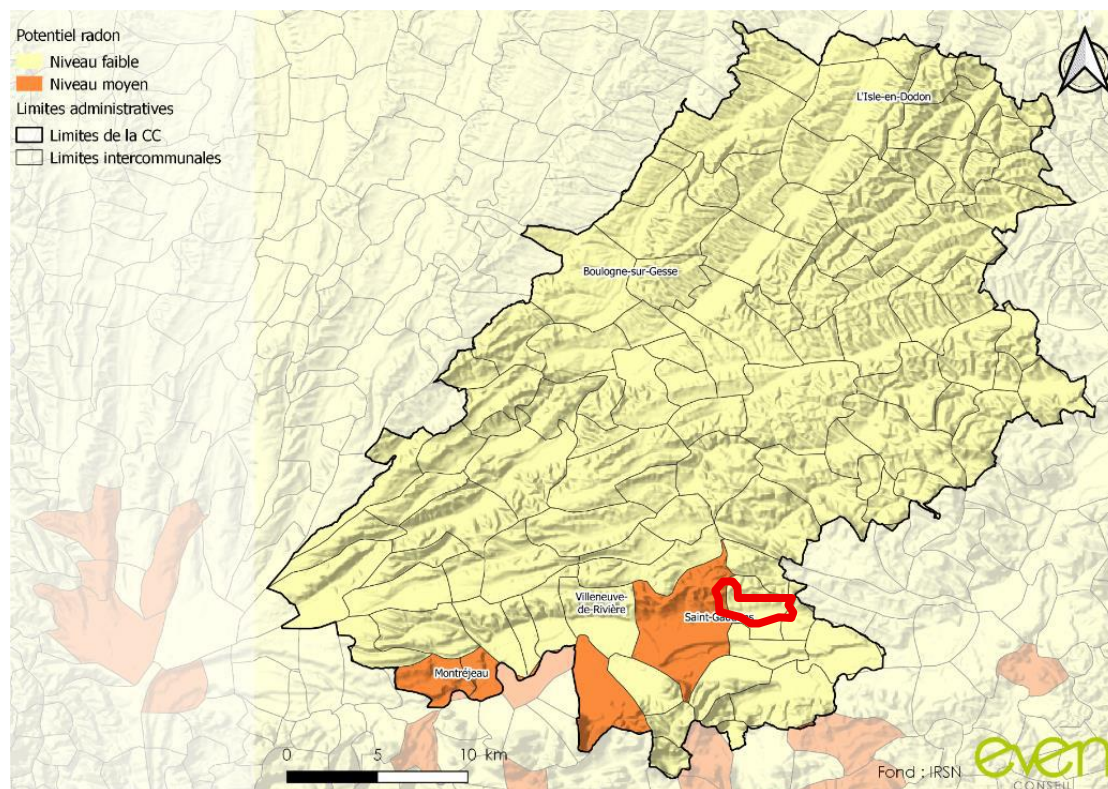
- Risque sismique en aléa modéré qui concerne toute la partie Sud du territoire.



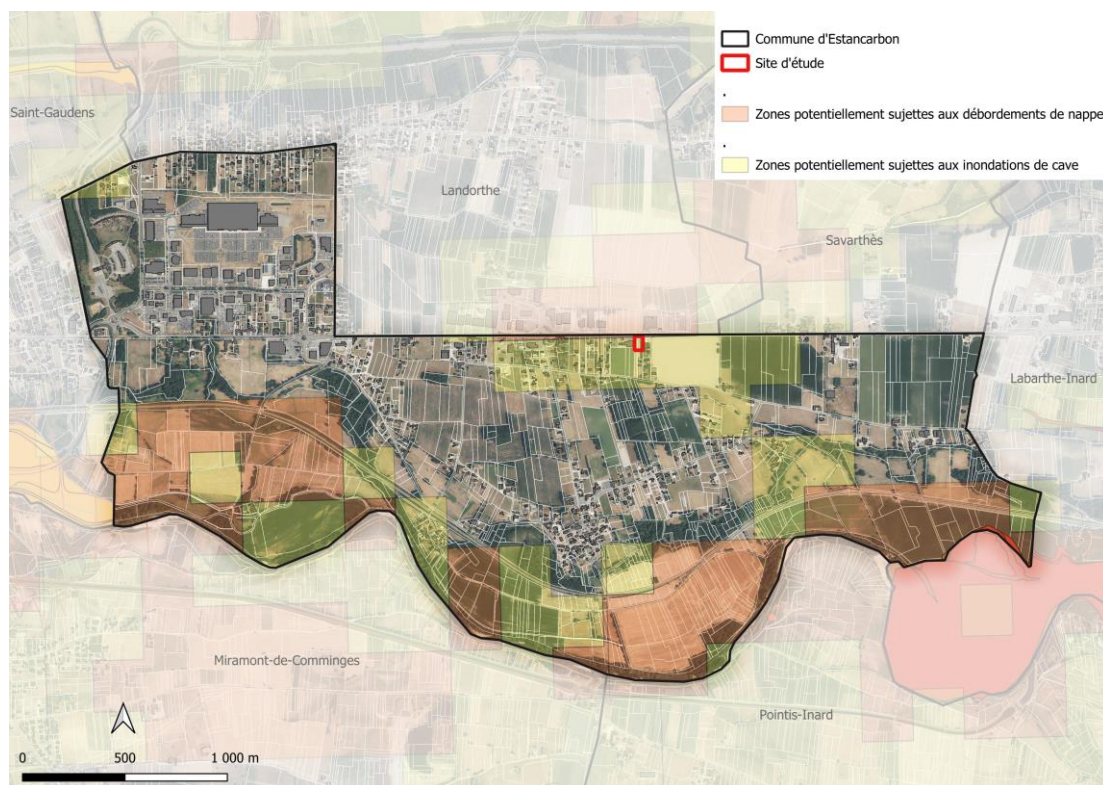
- Secteur affecté par le bruit lié à la départementale D817 où une isolation acoustique est nécessaire. Toutefois, au vu de la nature du projet envisagé il ne sera pas concerné.



- Radon potentiel de catégorie 1: c'est-à-dire situé sur des formations géologiques aux teneurs en uranium très faibles.



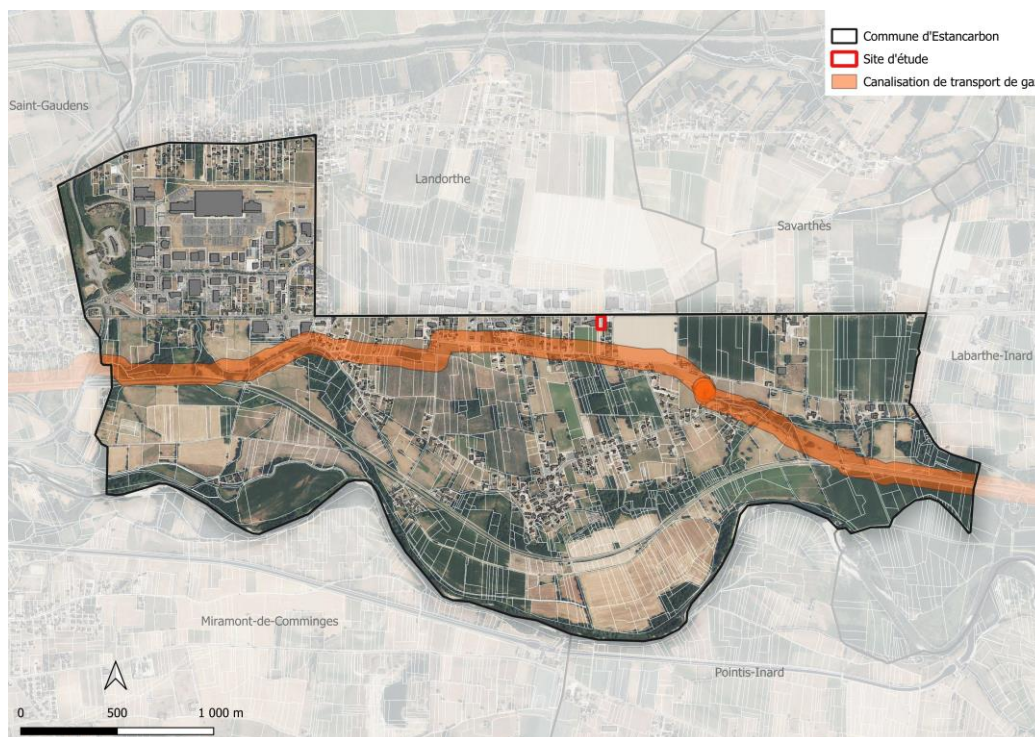
- Zone potentiellement sujette à des inondations de caves,



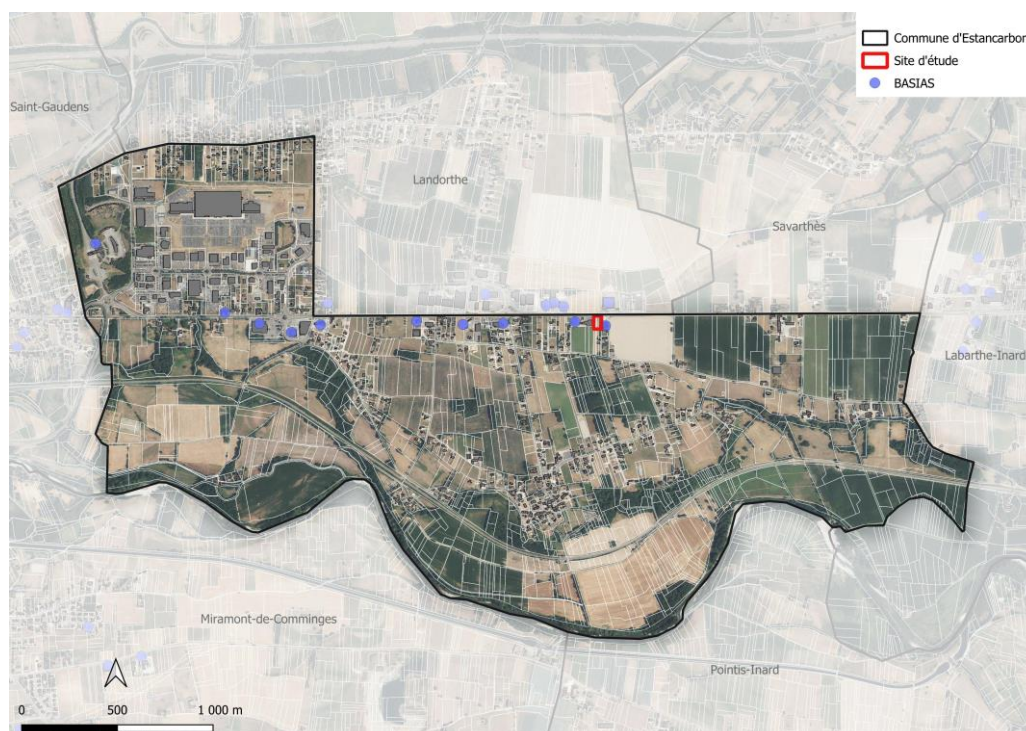
A proximité du secteur de projet, sont recensés :

- Une canalisation de transport de gaz qui parcourt plus largement le Sud du territoire de la communauté de communes.

Le projet n'est pas impacté par la Servitude d'Utilité Publique car il est situé à environ 100 m de la canalisation.

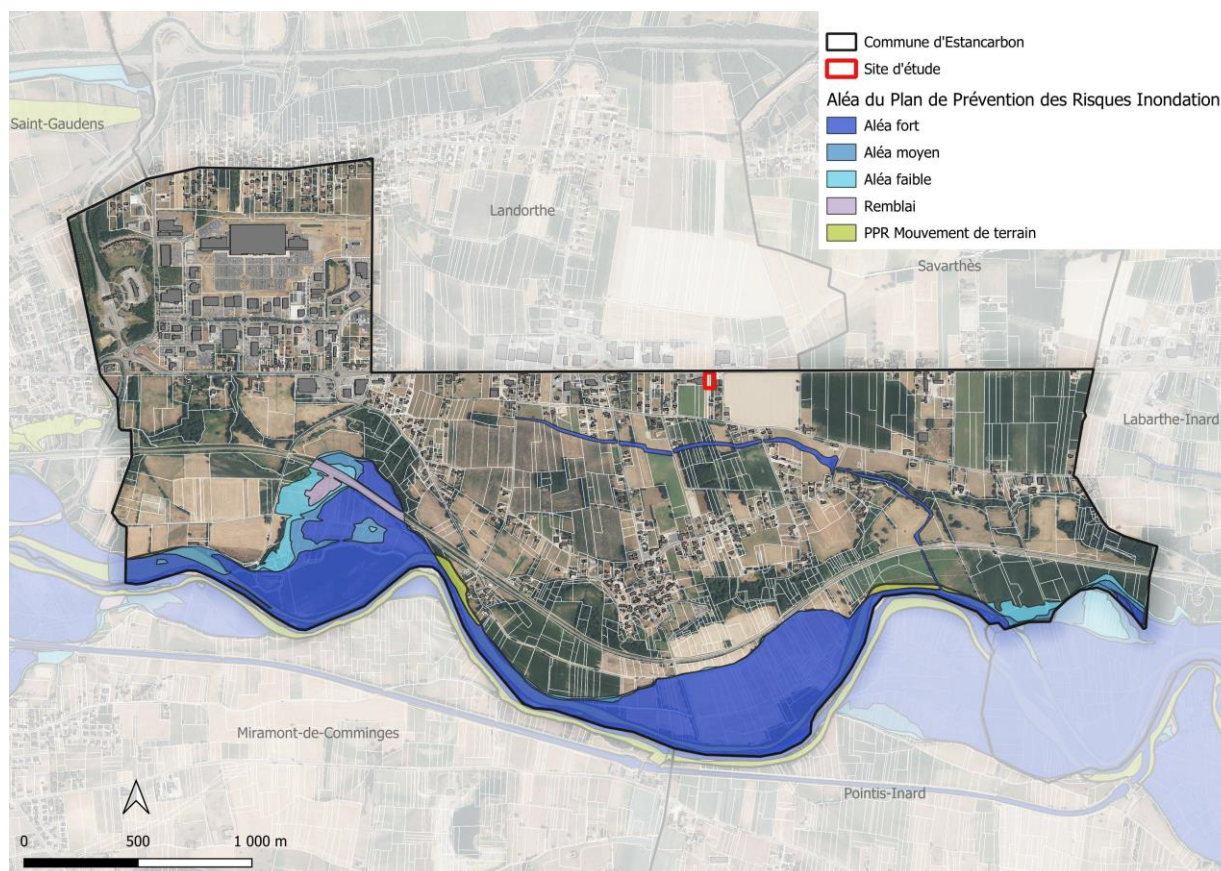


- Plusieurs sites BASIAS, notamment au niveau de la station essence et de l'entreprise de pneumatique. Cette base de données d'anciens sites industriels et activités de service peut donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines. Ce contexte démontre bien un passé marqué par l'industrie et les activités économiques sur ce secteur.



- Le Plan de Prévention des Risques naturels du bassin de risque de la Garonne Saint-Gaudinoise « moyenne » approuvé le 02/10/2023.

Le projet n'est pas concerné par un risque inondation ou un risque mouvement de terrain, localisés principalement le long de la Garonne (partie Sud de la commune d'Estancarbon).



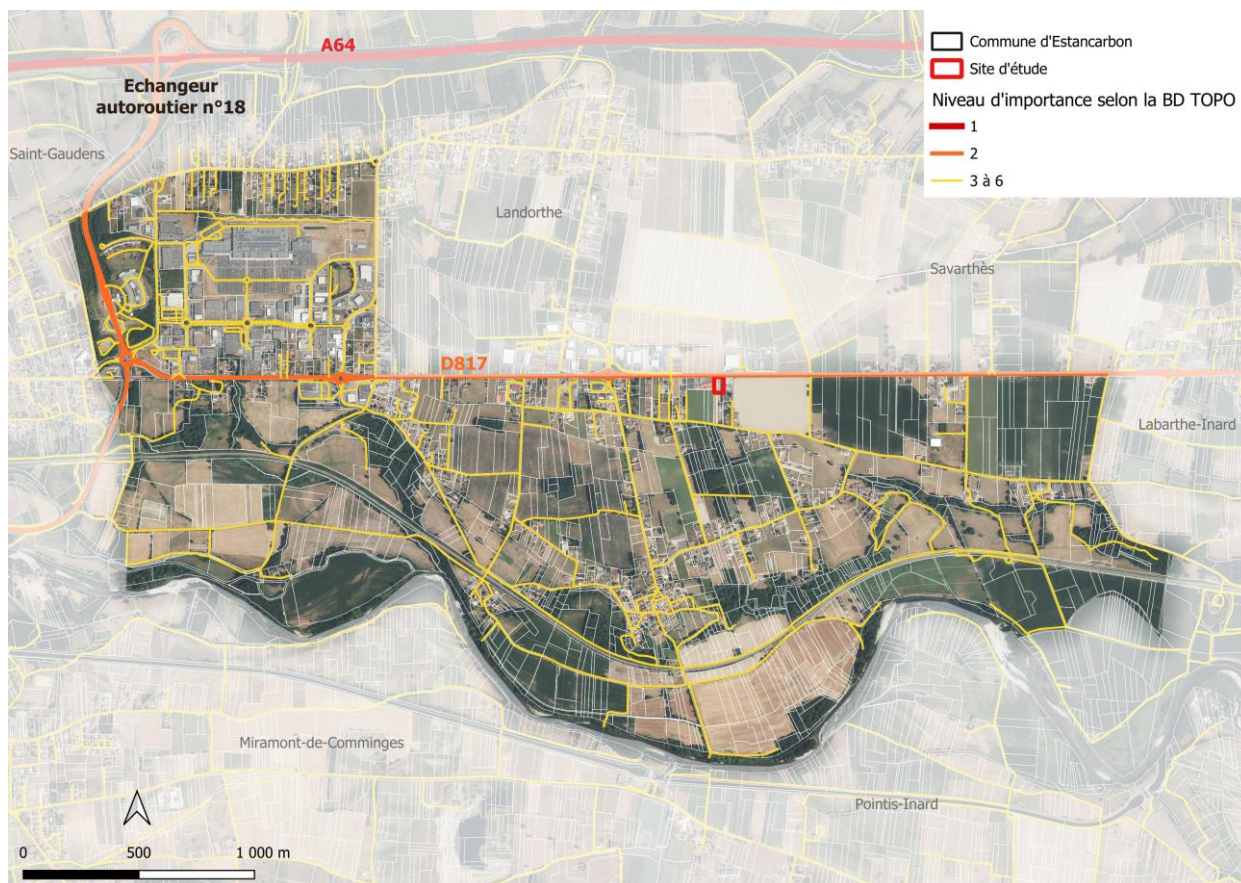
3.4 Accessibilité

Le site est accessible depuis la D817 qui le relie directement à l'échangeur autoroutier n°18 et donc à l'autoroute A 64.

Cette situation privilégiée offre une visibilité bénéfique pour l'activité de l'entreprise Comminges Camping-Car, facilement accessible.

Les accès existants seront conservés depuis la départementale avec des possibles ajustements de la circulation interne sur les parcelles privées.

Réseau routier autour du projet



4 Faisabilité de l'opération

4.1 Au regard de la compatibilité du projet avec le PLUi

Le PADD du PLUi Cœur et Plaine de Garonne s'articule autour de deux grands axes de réflexion :

- I. Un projet fondé sur la solidarité et la cohérence territoriale
- II. Un projet intégré dans son environnement

La légère extension de la zone UH sur la commune d'Estancarbon ne porte pas atteinte aux orientations du PADD étant donné que le projet s'inscrit pleinement dans l'axe I et en particulier :

- L'ARMATURE TERRITORIALE, SOCLE DU PROJET POLITIQUE

Cette orientation vise à « affirmer le rôle central du pôle urbain principal à l'échelle de la communauté de communes (Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine, Villeneuve-de-Rivière et Labarthe-Rivière) avec une recherche de complémentarité de l'offre entre les communes appartenant à ce pôle ».

- UNE STRATEGIE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DES ATOUTS DU TERRITOIRE ET SES COMPLEMENTARITES.

Cette orientation affiche plusieurs objectifs en adéquation avec le projet de Comminges Camping-car :

- « La pérennisation des activités existantes »
- « Le développement des zones d'activités économiques majoritairement au niveau de la plaine de Garonne au regard de sa situation privilégiée (accessibilité, visibilité, desserte numérique, ...) »
- « Consolider les zones d'activités stratégiques, de niveau PETR, situées le long de l'A64 et proches des échangeurs autoroutiers 17 et 18, »
- « Permettre la remobilisation voire la reconversion de friches industrielles et commerciales (Valentine, zone commerciale Europa...), »

Le projet envisagé présente un enjeu de préservation et de développement de l'activité existante qui ne dispose plus assez d'espace dans les locaux actuels.

Il s'agit ainsi de pérenniser et développer une activité existante sur un axe stratégique pour le développement économique du territoire.

La réhabilitation du bâtiment vacant permet de remobiliser une friche commerciale aujourd'hui peu attractive.

L'extension de la zone UH pour le projet de parking de stationnement des véhicules en vente est envisagée sur une zone agricole en enclave dans la zone UH actuelle, comparable à une « dent creuse ».

Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PADD :

Le projet ne porte également pas atteinte à l'objectif de réduction de la consommation foncière définie dans le PADD du PLUi Cœur et Plaine de Garonne : « un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années comprises entre 40% et 50%. ».

Effectivement, le PLUi Cœur et Plaine de Garonne projette une consommation d'environ 10 ha/an sur 10 ans pour l'ensemble des fonctions urbaines, soit une réduction de 48% par rapport à l'artificialisation observée entre 2014 et 2023 (19 ha/an).

Par rapport aux objectifs du PADD, la modération de la consommation foncière se situe sur la fourchette haute.

À l'échelle de la communauté de communes et plus particulièrement au regard de la loi Climat et Résilience :

- Consommation totale estimée dans les 4 PLUi : 170 ha (99 ha pour le PLUi Cœur et Plaine de Garonne)
- Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers calculés par le portail de l'artificialisation du CEREMA au moment de l'élaboration du PLUi : 394 ha entre 2011 et 2021.
- Soit une modération d'environ 57% de la consommation foncière par rapport à celle observée entre 2011 et 2021.

L'extension de la zone UH porte sur 2800 m² environ de consommation foncière, soit 0,28% de la consommation projetée dans le PLUi Cœur et Plaine de Garonne.

Le projet ne remet pas en cause les objectifs de modération de consommation foncière affichés dans le PLUi.

4.2 Au regard de la compatibilité du projet avec le SCoT

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, et donc le territoire du PLUi Cœur et Plaine de Garonne est membre du Pays Comminges Pyrénées, PETR qui dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale Pays Comminges Pyrénées approuvé le 04 juillet 2019.

L'axe 4 du DDO « Un territoire d'accueil pour l'activité économique » traduit la stratégie adoptée en termes de développement économique.

Il met notamment en évidence la volonté d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer de l'emploi.

Au niveau des sites principaux et pertinents pour le développement économique (localisation à proximité d'infrastructures majeures de déplacements et/ou dans les pôles) est autorisée « l'extension des activités existantes, en tenant compte de l'objectif d'aménagement économe du foncier économique. »

Dans la prescription C45 « **Préserver et mieux organiser le foncier économique disponible** », elle permet un développement en extension de l'urbanisation existante (consommation foncière) de 33 ha entre 2015 et 2030 pour la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.

La consommation foncière à usage économique se répartit de la manière suivante à l'échelle des 4 PLUi de l'intercommunalité :

- PLUi « Coteaux Sud » : pas d'extension
- PLUi « Coteaux Nord » : 2,2 ha
- PLUi « Terres d'Aurignac » : pas d'extension
- PLUi « Cœur et Plaine de Garonne » : 6,67 ha

Le projet de ZAC OZE étant justifié comme projet à caractère exceptionnel, il n'impacte pas sur l'enveloppe foncière disponible pour le développement économique au titre du SCoT (cf. partie « 1. Justification des choix » -> « 1.2. Modération de la consommation d'espace » du rapport de présentation du PLUi actuellement en vigueur).

Entre 2015 et 2025, la surface totale de 23 ha a été consommée par des activités économiques, laissant une disponibilité d'environ 10 ha jusqu'à horizon 2030 à l'échelle de l'intercommunalité.

Le foncier réservé pour l'économie dans les 4 PLUi confondus, couvrant la totalité du territoire de la communauté de communes, s'élève à environ 9 ha pour les 10 prochaines années (2035).

Bien qu'aucune extrapolation ne soit réalisée entre les différentes temporalités du SCoT et du PLUi, l'intercommunalité dispose tout de même d'une marge de manœuvre.

Il est à noter que le SCoT Pays Comminges Pyrénées est en cours de révision pour sa mise en compatibilité avec le SRADDET Occitanie modifié pour prise en compte de la loi Climat et Résilience (-57,1% de la consommation foncière à l'échelle du PETR).

Il est également à conclure que les PLUi de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges anticipent déjà les tendances futures.

4.3 Au regard de la desserte par les réseaux

- Voirie : le secteur est directement accessible depuis la départementale D817 par des accès existants.
- AEP : le secteur bénéficie d'une desserte en eau potable.
- Assainissement : non desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur bénéficie d'un assainissement autonome.
- Réseau électrique : le secteur est desservi en électricité
- Défense incendie : le secteur n'est pas desservi par une défense incendie, sans conséquences pour le projet qui n'accueille pas de nouvelles constructions.

Le projet n'envisage pas de nouvelles constructions sur la partie en extension car il s'agira d'un parking de stockage des véhicules en vente de type camping-car. Les besoins en réseaux seront donc limités.

4.4 Au regard des risques et des nuisances

Comme indiqué dans le chapitre 3.3, il existe en effet des risques naturels et technologiques qui concernent le site ou à proximité mais sans incidences particulières, notamment par le fait qu'aucune nouvelle construction n'est prévue.

4.5 Au regard des servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz – traverse la commune d'Estancarbon mais le secteur n'est pas concerné.

4.6 Au regard du règlement du PLUi

Le secteur concerné par le projet est actuellement classé en zone A du PLUi.

La zone A correspond à la zone destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

A l'intérieur de cette zone, le bâti existant peut également évoluer (extensions modérées et annexes limitées) sans pour autant créer de nouvelles constructions (sauf si nécessaire à une exploitation agricole).

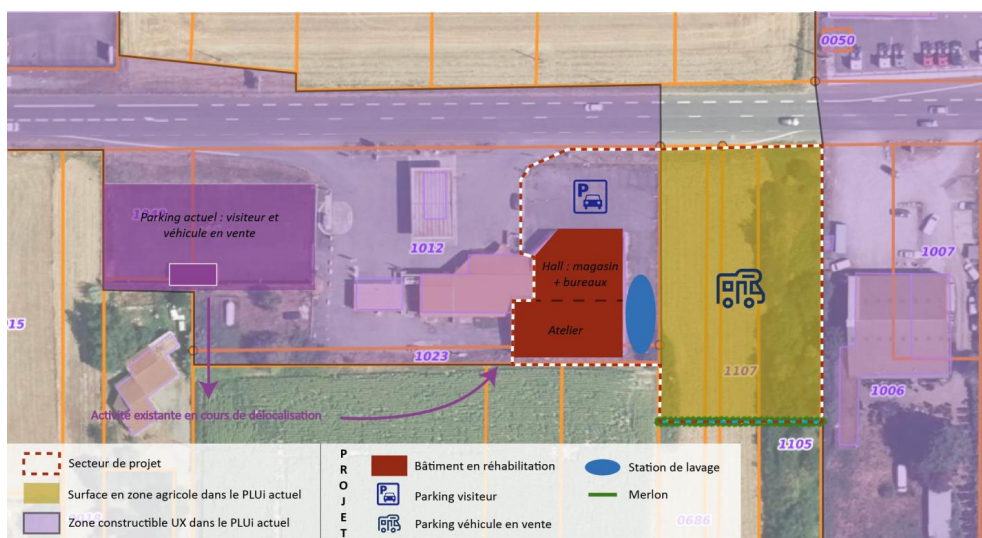
Au regard de ces éléments, la réalisation du projet nécessite de procéder à une révision allégée du PLUi, afin d'étendre la zone UX sur une surface limitée.

5 Ajustement du projet à la suite des résultats de l'évaluation environnementale

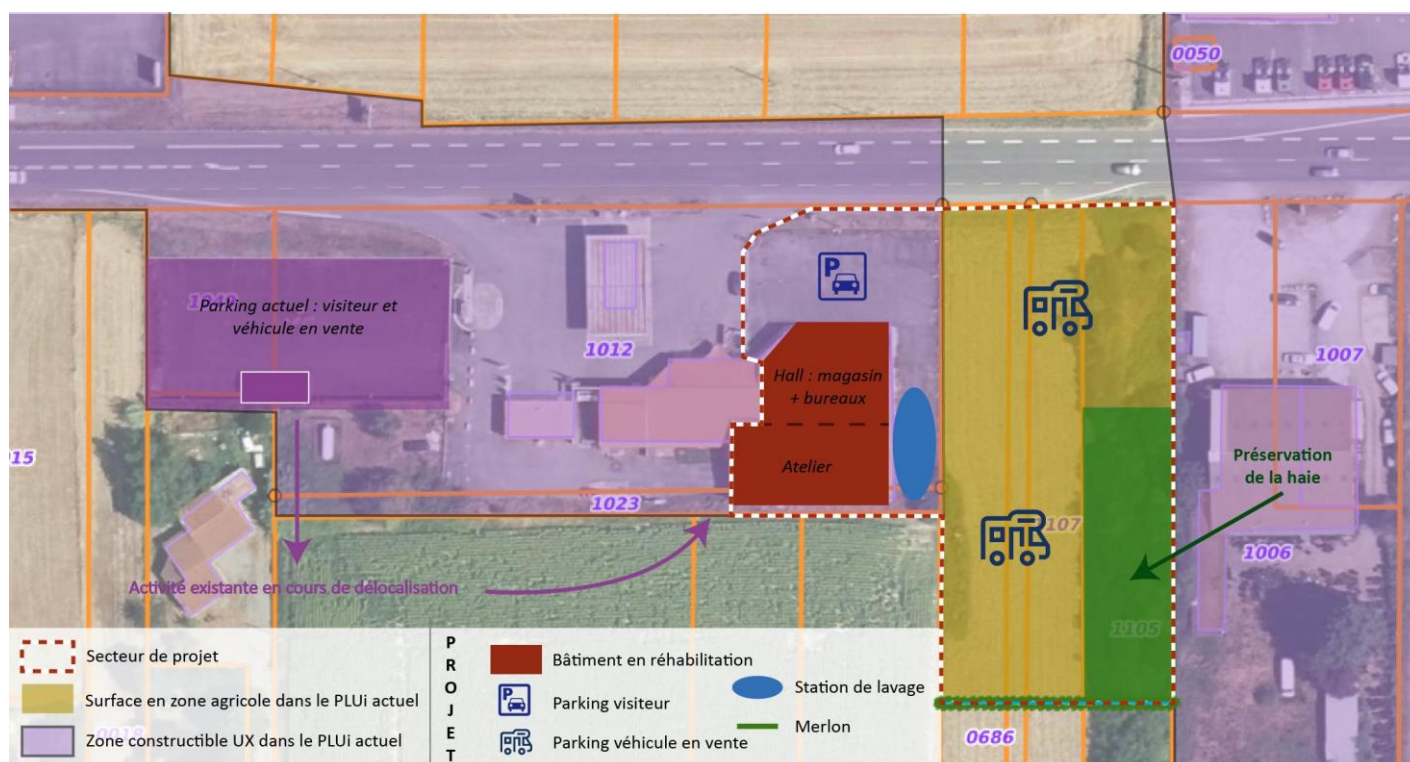
L'analyse écologique dans le cadre de l'évaluation environnementale a mis en évidence un enjeu modéré sur la zone Est du projet. Une partie du boisement, et plus particulièrement sur sa moitié Sud, constitue un environnement propice à la reproduction d'espèces telles que la Huppe fasciée et le Serin cini. Le reste de l'aire d'étude est un enjeu faible.

Dans ce cadre, le projet de l'entreprise Comminges Camping-Car a été ajusté en conséquence :

Projet initialement envisagé par l'entreprise Comminges Camping-Car



Projet réajusté par l'entreprise Comminges Camping-Car à la suite de l'évaluation environnementale



6 Evolution du PLUi

6.1 L'adaptation du règlement – Documents graphiques

Afin de permettre l'aboutissement du projet, il est nécessaire d'étendre la zone constructible UX pour ainsi autoriser la réalisation du parking de stockage des véhicules en vente.

Les modifications apportées au plan de zonage du PLUi correspondent donc à **l'extension la zone UX sur une surface de 3700 m², à la place de la zone agricole (A).**

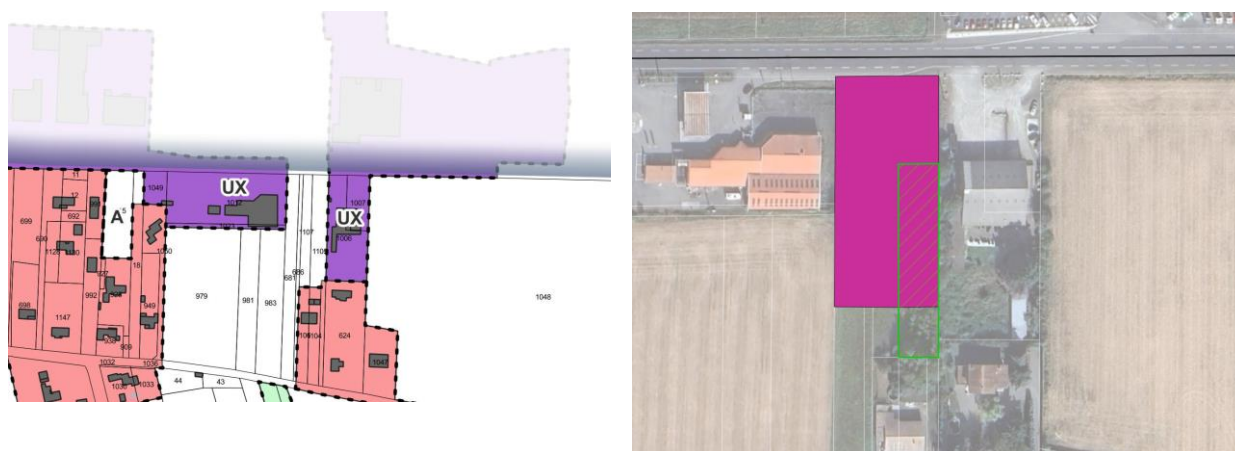
La partie du **boisement à préserver sera concernée par un élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**. La trame sera affichée dans le règlement graphique et les prescriptions du règlement écrit actuel du PLUi Cœur et Plaine de Garonne s'appliqueront :

« Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base de 1 pour 1 minimum) ».

En matière de lisibilité et pour une meilleure cohérence du zonage, notamment afin d'éviter une enclave de la zone agricole, la zone UX ne contourne pas et recoupe une partie de l'élément de paysage identifié au titre de l'article L151-23 du CU.

Les règles applicables permettent d'assurer le maintien du boisement et la constructibilité se limite à la surface de 2800 m² tel que prévu initialement (= zone UX en dehors de l'éléments de paysage à protéger).

Extrait du zonage du PLUi, avant et après révision allégée



6.2 L'adaptation du règlement – Disposition réglementaires

Aucune adaptation du règlement n'est nécessaire.

La zone UX correspond aux zones urbaines à vocation d'activités artisanales et commerciales.

6.3 Tableau d'évolution des surfaces

La modification du zonage, avec l'extension de la zone UH, induit l'évolution suivante du tableau des surfaces du PLUi :

PLUi avant révision allégée n°2 (après révision allégée n°1)

Bilan des surfaces par type de zones (en ha)		
UA	215,77	
UAsg	20,68	
UB	1434,82	
UC	463,57	
UH	126,65	
UE	171,41	
UL	41,14	
UH	93,81	
UY	295,157	
Total zones urbaines	2863,007	10,39 %
AU	40,57	
AUY	19,11	
Total zones à urbaniser	59,68	0,22 %
A	15702,7868	
Aeq	4,35	
Ap	40,44	
Total zones agricoles	15747,58	57,16 %
n	4111,44	
na	4,6	
na64	13,16	
nce	4559,96	
ng	91,86	
ni	68,71	
npv	14,9	
ntl	13,17	
nv	0,88	
Total zones naturelles	8878,68	32,23 %
TOTAL	27548,95	100 %

PLUi après révision allégée n°2

Bilan des surfaces par type de zones (en ha)		
UA	215,77	
UAsg	20,68	
UB	1434,82	
UC	463,57	
UH	126,65	
UE	171,41	
UL	41,14	
UH	94,18	
UY	295,157	
Total zones urbaines	2863,337	10,39 %
AU	40,57	
AUY	19,11	
Total zones à urbaniser	59,68	0,22 %
A	15702,42	
Aeq	4,35	
Ap	40,44	
Total zones agricoles	15747,21	57,16%
n	4111,44	
na	4,6	
na64	13,16	
nce	4559,96	
ng	91,86	
ni	68,71	
npv	14,9	
ntl	13,17	
nv	0,88	
Total zones naturelles	8878,68	32,23 %
TOTAL	27548,91	100 %

7 Incidences de la révision allégée sur l'environnement

Se référer au rapport de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°2 du PLUi Cœur et Plaine de Garonne.