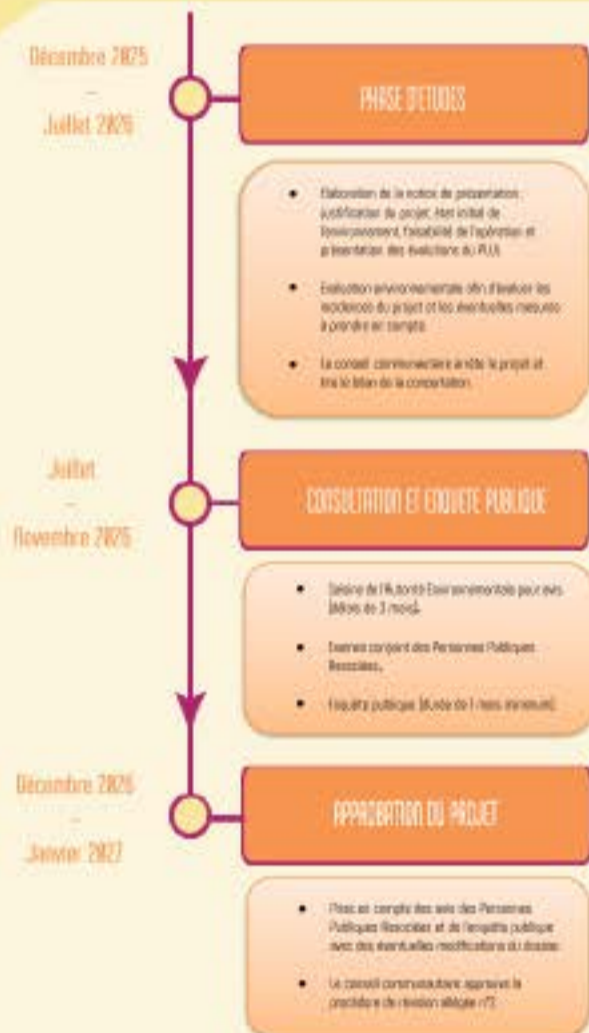


Procédure de Révision Allégée N°2 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLU) Cœur et Plaine de Garonne : Commune d'Estancarbon

ETAT D'AVANCEMENT



Un projet pour l'intérêt général et l'attractivité économique du territoire



Le territoire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux de Comminges a approuvé par délibération du 17 mars 2025 trois PLU découpe en trois secteurs : Coteaux Nord, Coteaux Sud, ainsi que Cœur et Plaine de Garonne. Le PLU des Terres d'Aurignac est quant à lui en cours de révision afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et d'être cohérent avec les trois autres PLU.

Ces documents d'urbanisme constituent un enjeu majeur pour l'intercommunalité dans la mesure où ils permettent de traduire le projet de territoire et d'harmoniser l'application des droits du sol sur l'ensemble du territoire.

Le projet concerne la commune d'Estancarbon qui appartient au PLU Cœur et Plaine de Garonne regroupant au total 31 communes et environ 29 335 habitants.

L'objectif de la présente révision allégée a pour but de permettre le développement et la pérennisation d'une entreprise de vente-réparation de camping-car, à l'intérieur de son emprise existante.

Pour cela, l'extension mesurée de l'emprise envisagée sur une surface actuellement en zone agricole [A], ne permettant pas de réaliser le projet souhaité, la pérennisation et le développement des activités économique du territoire étant d'intérêt général et inscrit dans les orientations du PADD, il est proposé de reclasser une surface d'environ 2900 m² de la zone A à la zone UH permettant de répondre aux besoins d'extension de l'entreprise. Cette modification du règlement graphique est également l'opportunité pour créer une continuité de la zone économique le long de la départementale D 817 tout en évitant de conserver une enclave agricole non exploitée depuis plusieurs années.

Le projet de l'entreprise consiste plus particulièrement à :

- Réhabiliter un bâtiment vacant (B) à une friche commerciale, à moins de 100 mètres de l'activité existante. Le bâtiment étant déjà en zone constructible UH 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 écologique au bâtiment en réhabilitation, à l'intérieur de la zone UH actuelle.
- Aménager un parking clientèle d'environ 10 places, toujours à l'intérieur de la zone UH actuelle.
- Aménager un parking atelier/stationnement des véhicules en vente sur une surface d'environ 2900 m², sur un secteur classé actuellement en zone agricole [A] et nécessitant un reclassement en zone UH afin de permettre l'aboutissement de ce projet d'ensemble.



POURQUOI LE CHOIX D'UNE REVISION ALLEE? ?

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 (PADD) du PLU (le PADD) comme défini par l'article L163-34 du code de l'urbanisme ;
- Permet la pérennisation et le développement d'une activité économique du territoire, dans le sens de l'intérêt général comme inscrit dans le PADD ;
- Adoucit légèrement une zone agricole du PLU (zone A).

En effet, le projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU Cœur et Plaine de Garonne, qui mentionne 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 ».

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 d'une situation privilégiée (accessibilité, visibilité, dessertes numériques...)
- Développer une économie locale s'appuyant sur les atouts du territoire.