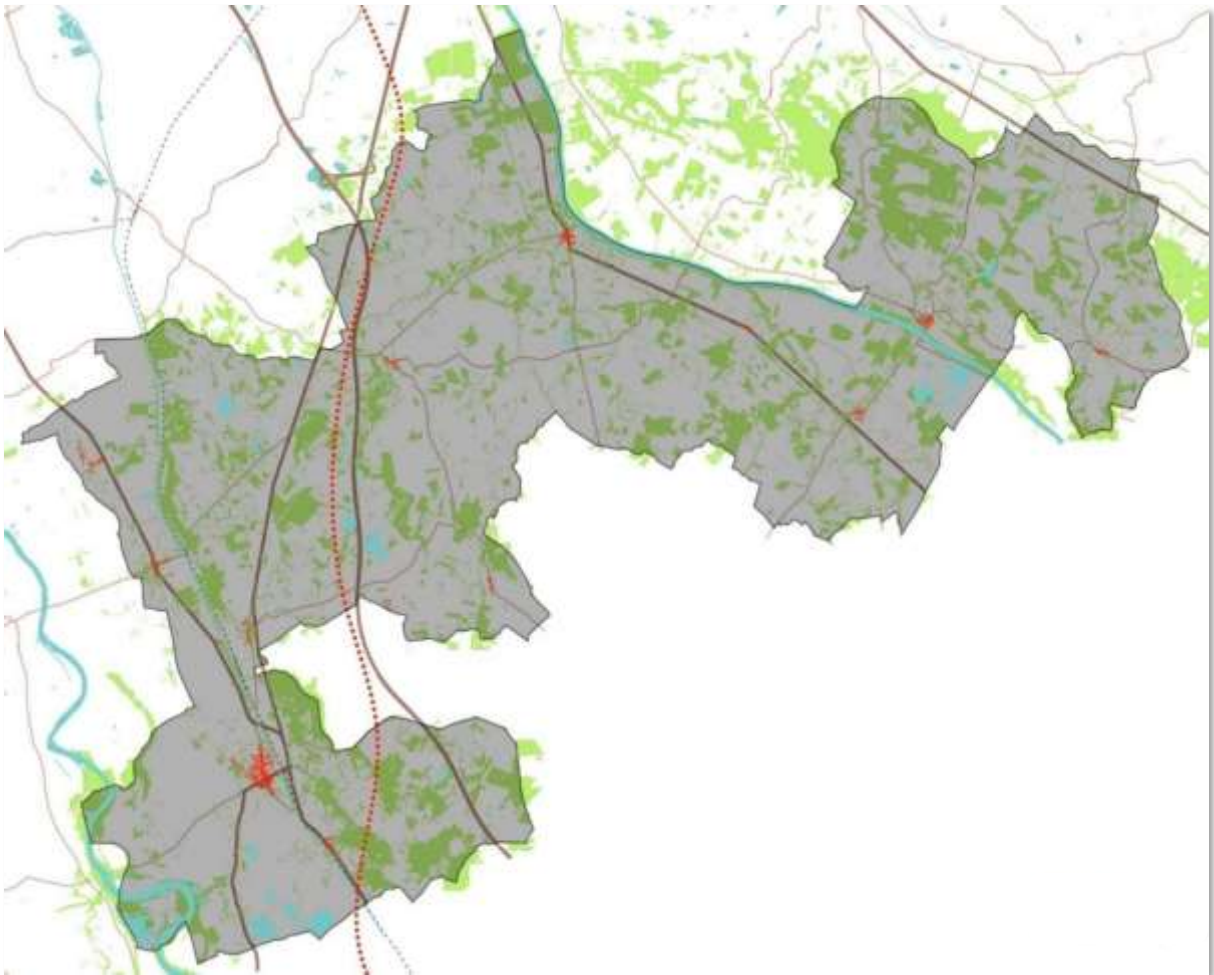


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER



NOTICE EXPLICATIVE

Révision allégée N°1 arrêtée le : 27/03/2025

Révision allégée N°1 approuvée le :

PIÈCE
1

PROCEDURE DE REVISION

Selon l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) 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 intercommunal, 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 intercommunal 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 schéma de cohérence territoriale (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 PLUI 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.

A l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme intercommunal, 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 intercommunal ne porte pas sur un territoire couvert par un SCOT approuvé, il est exécutoire un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le STECAL précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le STECAL fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

LEGITIMITE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

La révision allégée est liée au projet de déplacement et de modernisation d'une entreprise (Distillerie ARBEAU) afin d'assurer sa pérennité. Cette entreprise est actuellement située au cœur du bourg de Labastide Saint Pierre et a été classée en zone Uru, secteur de renouvellement urbain, dans le PLUI approuvé en juin 2022 (voir photos ci-dessous).

L'objectif de ce classement était de préparer l'évolution de ce secteur urbain vers des vocations plus compatibles avec sa localisation au cœur du bourg-centre. Par ailleurs, le tissu urbain du centre-bourg est peu approprié au fonctionnement de la distillerie (ruelles étroites, voisinage immédiat de l'habitat...). La commune a d'ailleurs engagé une **étude urbaine**, accompagnée par l'EPF Occitanie, pour définir la programmation possible de ce secteur stratégique : la réalisation d'un équipement public majeur (type musée), d'un espace public fédérateur (type halle), l'implantation de commerces ou encore de logements y sont éventuellement réfléchis.



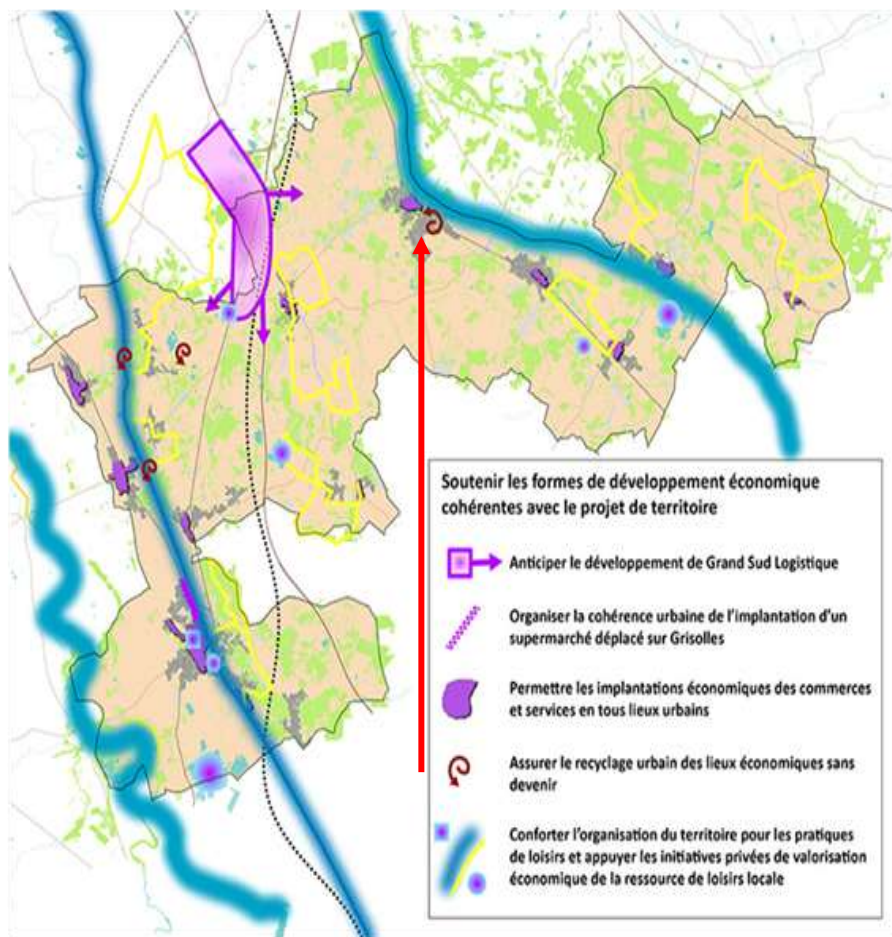
La nouvelle localisation projetée pour les nouveaux bâtiments de l'entreprise se situe en zone agricole du PLUI et nécessite donc une procédure de révision du PLUI. Dans la mesure où l'évolution impacte la **zone agricole mais ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (PADDi)**, la procédure de révision allégée a été retenue.

LA COMPATIBILITE AVEC LE PADDi

Le troisième alinéa de la deuxième orientation de l'axe IV du PADDi évoque clairement le type de situation du déplacement de la distillerie Arbeau. Celui-ci est également matérialisé sur la cartographie du PADDi (voir ci-dessous) :

IV- Soutenir les formes de développement économique cohérentes avec le projet de territoire

1. Accompagner certaines implantations économiques par une offre foncière de qualité et plurielle dans ses usages
 - Cibler les lieux ad hoc pour l'accueil des entreprises le nécessitant en zones d'activités dédiées complémentaires les unes des autres
 - Poursuivre le développement de Grand Sud Logistique (GSL)
 - Organiser la cohérence urbaine de l'implantation d'un supermarché déplacé sur Grisolles ; en cas de déplacement, assurer la reconversion du site délaissé
 - Mettre en place une vraie politique économique à destination de toutes les entreprises, y compris agricoles, au-delà de la simple offre foncière
2. Permettre les implantations économiques des commerces et services en tous lieux urbains
 - Assurer la mixité fonctionnelle des tissus urbains centraux
 - Prévoir et organiser le développement des tiers lieux
 - Assurer le recyclage urbain des lieux économiques sans devenir et se servir du foncier comme d'une ressource économe



L'objectif de la révision allégée est également compatible avec d'autres axes du PADDi

AXE III : Se mettre en capacité d'accueillir de manière cohérente et durable

Orientation 2 : Prioriser le développement dans les centres anciens en renouvellement/recyclage urbain et/ou en densification ou division parcellaire maîtrisées

- **1^{er} alinéa : Renforcer les centralités et favoriser le maintien ou le renouveau de la mixité des fonctions urbaines en recentrant l'habitat et le tissu commercial, d'équipements et de services autour des centres-bourgs**

AXE I : Organiser le territoire de manière à valoriser son patrimoine historique et naturel et préserver ses paysages

Orientation 5 : Améliorer l'insertion paysagère des espaces bâtis et des aménagements peu ou mal composés

- **5ème alinéa : Anticiper la réversibilité éventuelle de l'utilisation de certains espaces**

AXE II : Organiser le niveau de services à la population actuellement résidente et à venir, au service de tous

Orientation 3 : Accompagner le renforcement et le développement de services, aménités, équipements et commerces vivants dans les communes

- **1er alinéa : Améliorer l'attractivité des bourgs pour assurer le renouvellement de la population**
- **2ème alinéa : Améliorer le fonctionnement quotidien des quartiers**

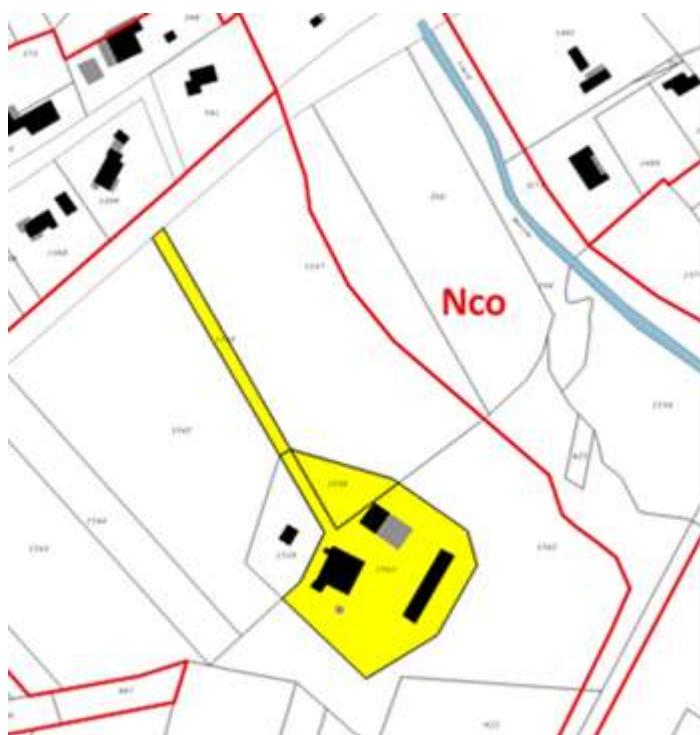
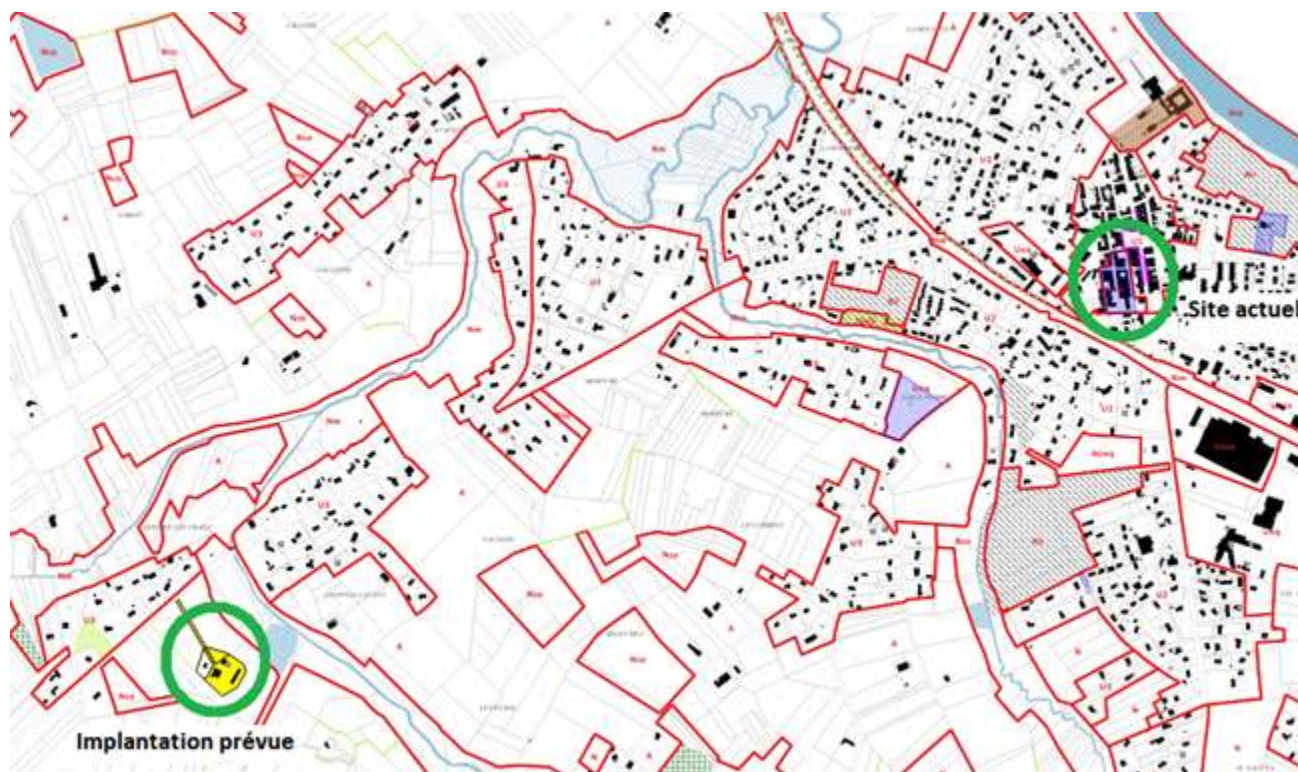
Le développement de la distillerie est fortement contraint par sa localisation actuelle au cœur de Labastide Saint Pierre.

La création de nouveaux bâtiments conformes aux normes actuelles permettra d'assurer la pérennité et la modernisation de l'entreprise et libérera un espace stratégique pour le développement de la commune, d'autant plus précieux qu'il est situé à proximité des équipements publics (notamment école, arrêt de bus Lio ...) et des commerces.

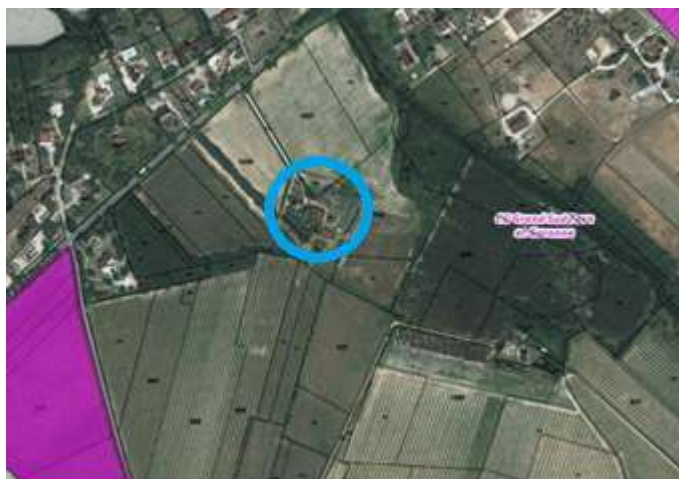
**Le recyclage urbain des espaces occupés par la distillerie est clairement identifié dans le PLUi.
Il permettra de renforcer la centralité et l'attractivité du centre bourg et d'améliorer la vie
quotidienne des usagers
Le projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADDi**

LA REDUCTION DE TERRE AGRICOLE

Le déplacement de l'entreprise nécessite une évolution du zonage. Le terrain pressenti se situe en zone agricole du PLUI. Il s'agit des **parcelles C1536, 1540, 1541 pour une superficie totale de 6 743 m² au lieu-dit Lacaze (en jaune ci-dessous)**. L'objectif est de créer un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) dont l'emprise sera resserrée au maximum autour des installations et aménagements nécessaires au projet.



Aucune des parcelles concernées ni celles de leur environnement immédiat n'est déclarée à la PAC depuis au moins 2007 et jusqu'en 2017 (voir extrait ci-dessous, les parcelles en vigne apparaissent en magenta). Elles sont entretenues en prairie (espaces ouverts de type friche herbacée).



A partir de 2018, la vigne regagne du terrain tout autour du site.



Le territoire est très majoritairement classé en AOC Fronton (voir ci-dessous)



Le projet de révision allégée concerne une zone bâtie (ancienne exploitation agricole) au cœur d'espaces agricoles non exploités depuis longtemps. Les terrains environnants sont en cours d'acquisition par le porteur de projet qui prévoit de remettre ces parcelles en culture.

Les anciens bâtiments d'exploitation seront démolis, dépollués si nécessaires. Les nouvelles constructions, y compris l'un des bassins de stockage, seront implantées sur l'emprise libérée et ses abords immédiats (parcelle C1541). Le deuxième bassin sera implanté au plus proche, sur la parcelle C1536. L'accès se fera via le chemin existant (parcelle C1540) qui sera probablement recalibré.

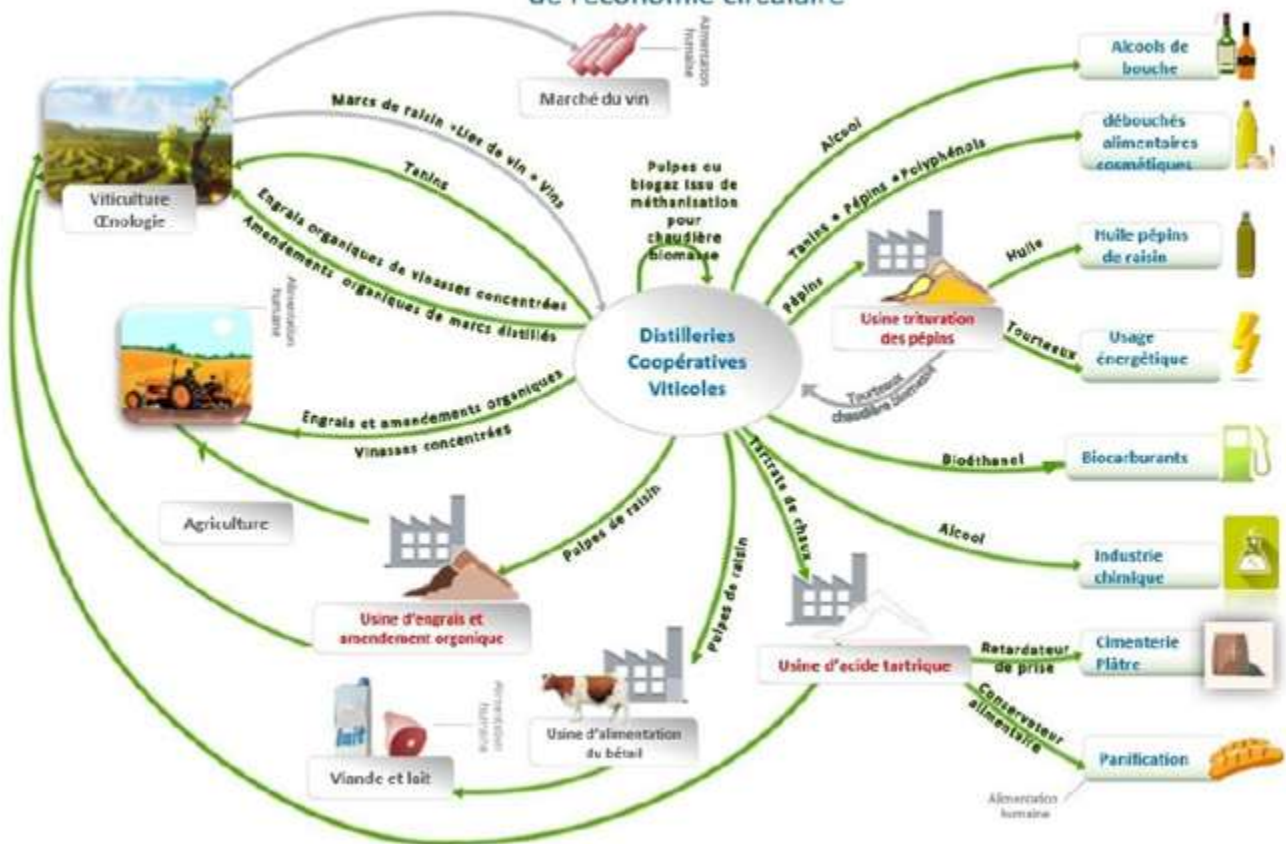
Il n'y aura donc quasiment aucun impact sur les champs environnants même lorsque ceux-ci seront à nouveau exploités.

89% de la superficie du STECAL sont déjà artificialisés. La consommation d'espace agricole s'élèvera à 858m², surface de la parcelle C 1536.

AUTRES CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION D'UNE REVISION ALLEE

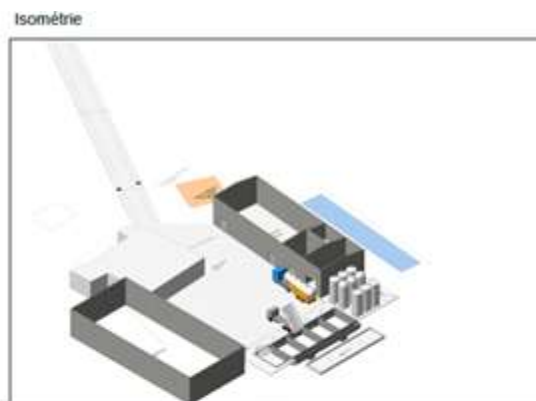
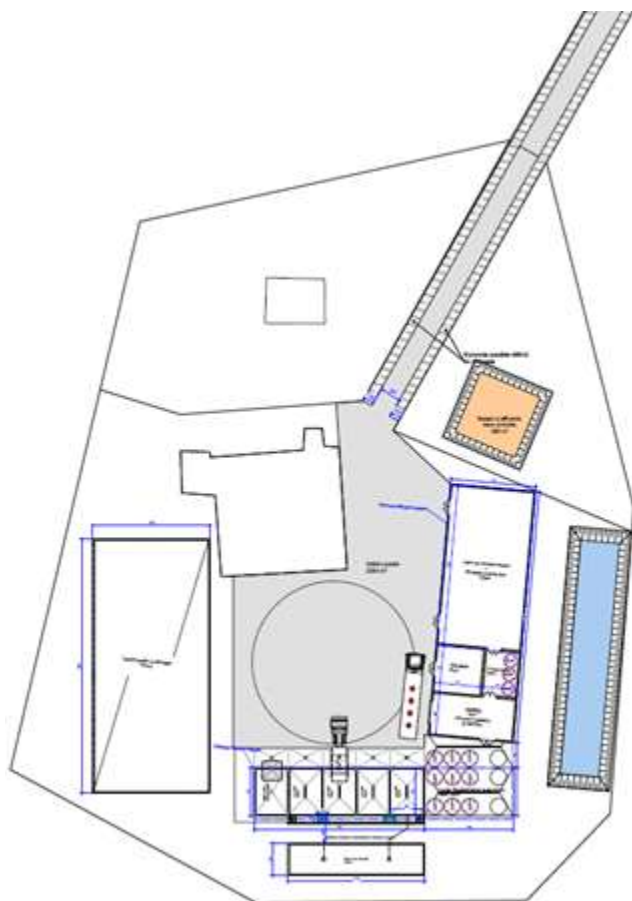
- Le périmètre se situe en dehors des espaces de protection et d'inventaires environnementaux, il n'est pas directement concerné par des protections mises en place par le PLUI (zones humides, haies, espaces boisés classés), il n'est pas concerné par le PPRi Tarn aval. En conséquence, le projet ne réduit 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 de révision allégée ne concerne ni espace boisé classé ni zone naturelle et forestière
- Le projet d'évolution n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser mais un STECAL en zone agricole.
- 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.

Les distilleries coopératives viticoles actrices de l'économie circulaire



LE PROJET DE NOUVELLE DISTILLERIE

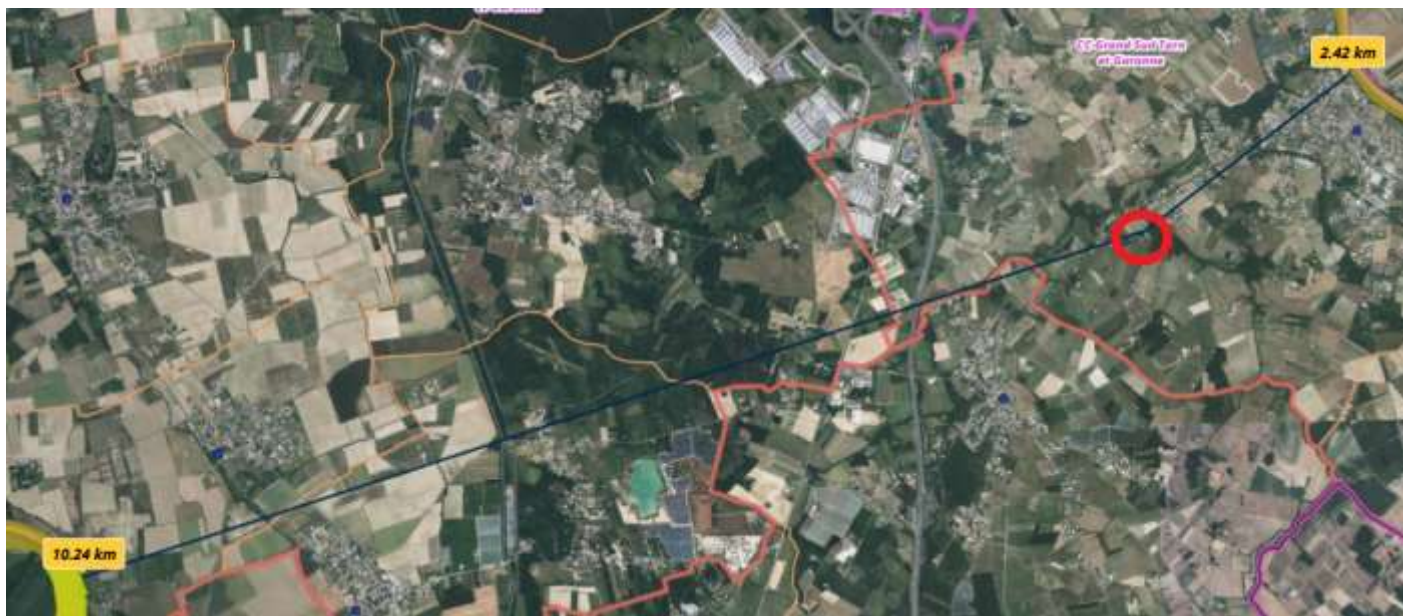
- Délocalisation de la distillerie sur les parcelles C1536, 1540, 1541 actuellement classées en zone Agricole.
- Les bâtiments d'activité existants sur le site seront démolis (environ 820m²). Les nouveaux bâtiments et installations réutiliseront l'emprise au sol libérée, et combleront les espaces non bâtis interstitiels.
 - Environ 1 300 m² couverts (ligne de conditionnement, stockage, conditionnement et négoce des produits liés à la distillerie et des produits viticoles, chaufferie, cuvier alcool et distillerie)
 - Environ 1700 m² en extérieur (cuve déchargement, cuvier piquette, dalle pour marc lessivé)
 - 2 bassins de stockage effluents
- L'accès se fera via le chemin existant qui sera traité de manière adéquate
- La circulation de tracteurs et semi-remorques nécessitera la création d'une voirie lourde et de quais de transbordements des produits à traiter pour une superficie de l'ordre de 2300m²
- Le stationnement des véhicules des salariés sera éco aménagé.



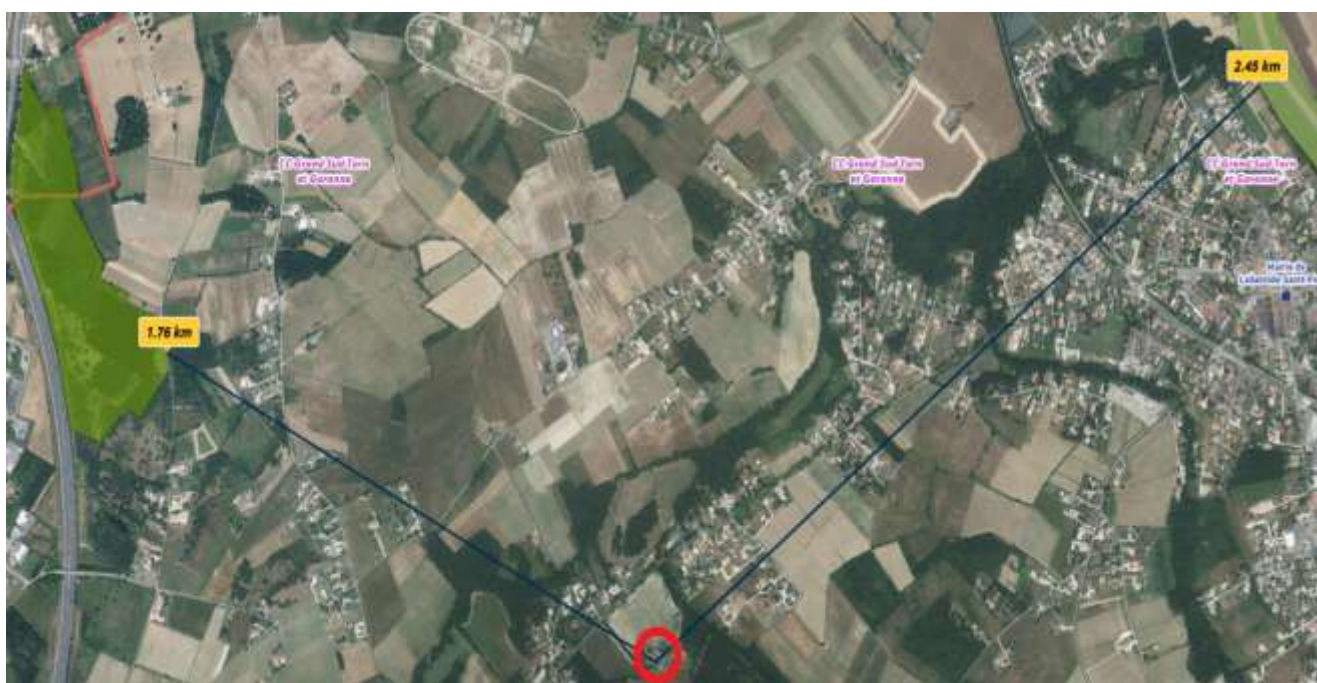
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le site étudié (cerclé de rouge) se situe en dehors des espaces de protection et d'inventaires environnementaux. Ces protections ne sont pas impactées par le projet :

- Le site NATURA 2000 le plus proche, à savoir le Tarn, se situe à près de 2,4 km au nord-est du secteur étudié (ZSC Vallées Tarn, Aveyron, Viaur, Agout et Gijou - FR7301631) ;
- Le 2^{ème} site NATURA 2000 le plus proche se situe à plus de 10 km au sud-ouest du secteur étudié (ZICO Vallée de la Garonne : méandre de Grisolles - 00169).



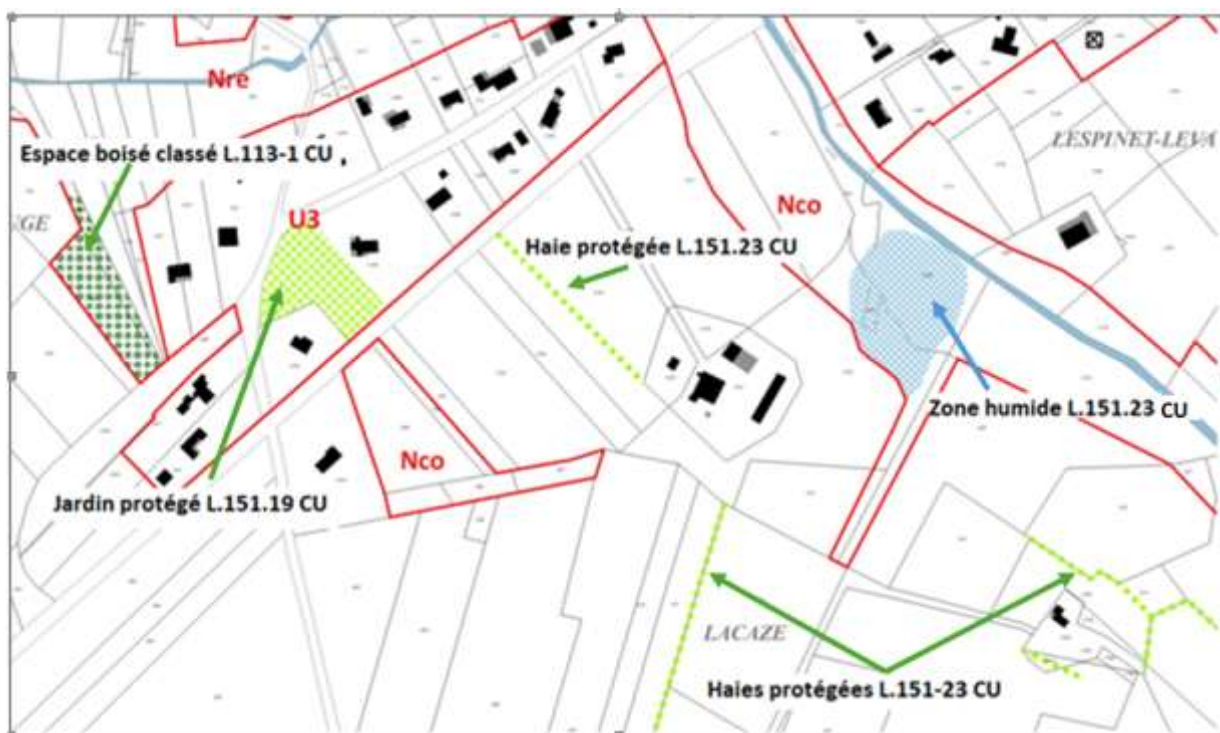
- La ZNIEFF de type 2 la plus proche du secteur étudié se trouve à environ 2,4 km au nord-est du site (Basse vallée du Tarn - 730030121) ;
- La ZNIEFF de type 1 la plus proche du secteur étudié se trouve environ 1,8 km au nord-ouest du site (Ensemble d'habitats acides de la Viguerie - 730030240) .



- Le secteur étudié se situe à plus de 4,5 km au sud-est de l'Espace Naturel Sensible Tarn et Garonne : sentier botanique de la forêt d'Agre (Montech) ;
- Le secteur étudié se situe à plus de 10 km au nord-est de l'arrêté de protection de biotope Îles De Verdun-Pescay (APB FR3800246) ;
- Une zone humide de l'inventaire départemental est située à environ 50 mètres du site étudié. Elle est protégée par le PLUI au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Le site étudié se situe en dehors, mais à proximité, d'espaces protégés au titre de l'environnement par le PLUI de l'ex-CC Terroir de Grisolles et Villebrumier. Ces protections sont maintenues et non impactées par le projet :

- La zone humide de l'inventaire départemental est protégée par le PLUI au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLUI prescrit que « Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ». »
- Un boisement situé à environ 400m au nord-ouest du secteur étudié est classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme par le PLUI. Il est séparé du site de projet par la route et un double rideau de maisons implantées en bord de route. Le règlement du PLUI prescrit que « Les espaces boisés classés mentionnés sur le plan de zonage sont protégés et à conserver. Les défrichements et terrassements y sont interdits. »
- Une haie est située à proximité immédiate du site étudié, d'autres haies sont classées à ce titre dans un environnement un peu plus éloigné. Elles sont protégées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLUI prescrit que « Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ». »



2. Prédiagnostic écologique et analyse des potentialités faune-flore-habitats

L'ensemble des parcelles incluses dans le projet global ont été étudiées, ainsi que les parcelles jouxtant le projet sur une bande d'au moins 50 mètres.

Le site d'étude est constitué en grande majorité d'espaces anthropisés (bâtiments) et d'espaces ouverts de type friche herbacée et arbustives.

Ces espaces sont principalement délimités par des parcelles cultivées de petite taille et dans une moindre mesure, d'espaces plus forestiers, en contexte peu urbanisé.

Flore et habitats naturels

Les visites de terrain ont permis de constater une diversité assez faible d'habitats, en grande majorité ouverts caractérisé par une flore caractéristique des friches herbacées, parfois arbustive.

Quelques grands arbres ponctuent le site. Il s'agit essentiellement d'essences exogènes et ornementales plantées et de fruitiers.

On citera notamment la présence de l'Amandier, du Figuier, du Noisetier, du Chêne pédonculé, du Marronnier d'Inde, du Peuplier tremble, du Cèdre et du Tilleul.

Au regard du nombre de passage et des objectifs de la mission, très peu d'espèces végétales ont pu être identifiées avec certitude. Toutes sont communes.

Aux abords du site urbanisé, les friches herbacées, les cultures et la vigne dominant. Aucune zone humide n'est pressentie.



Panel d'habitats présents sur le site

Le passage était destiné à rechercher/évaluer la présence d'espèces patrimoniales mais surtout à caractériser le type d'habitats en place et leurs potentialités d'accueil pour la faune et la flore locales. La probabilité de détecter une espèce sensible et/ou protégée est évalué comme très faible.



Panel d'habitats présents aux abords de la parcelle étudiée

Les oiseaux

Les inventaires réalisés en juillet 2024 ont permis de mettre en évidence la présence de 17 espèces, dont la plupart sont citées dans la bibliographie.

On notera la présence certaine, en période de reproduction, du Choucas des tours, de la Mésange à longue queue, du Moineau domestique, du Merle noir, de la Fauvette à tête noire, de l'Etourneau sansonnet, du Pivert, de la Buse variable, de la Sittelle torchepot, du Rossignol philomèle, de la Cisticole des joncs, de la Corneille noire, du Lorient d'Europe, de la Linotte mélodieuse, de la Pie bavarde, de la Mésange charbonnière et du Pigeon ramier.

A ce stade de l'étude, le site est caractérisé par un cortège d'habitats favorables à une diversité moyenne d'oiseaux assez communs, potentiellement nicheurs sur le site et aux abords immédiats.

Les principaux enjeux pour ce groupe sont constitués par la Cisticole des joncs, espèce considérée comme sensible, qui niche très probablement sur les parcelles ouvertes et enfrichées aux abords des bâtiments.



Cisticole des joncs posée sur un câble

La plupart des espèces contactées sont cependant inféodées aux milieux arborés et anthropiques (bâtiments) pour leur nidification.

En effet, la présence de grands arbres, de granges et greniers constituent des potentialités d'accueil importants pour les rapaces nocturnes. Bien qu'aucun individu n'ait été observé, des indices de fréquentation sont visibles au sein des bâtiments abandonnés.

Des fientes et pelotes d'Effraie des clochers, à priori assez anciennes, ont ainsi été trouvées sur site.



Grange favorables aux rapaces nocturnes en phase de repos et de nidification

A l'échelle du territoire, le site présente un intérêt moindre pour l'avifaune et constitue davantage un site d'alimentation et de repos, du fait, notamment de milieux ouverts riches en insectes et de la présence d'habitats boisés aux abords.

Les mammifères

Les inventaires n'ont pas permis de détecter la présence de mammifères.

Les potentialités sont faibles pour ce groupe. Seul le Hérisson d'Europe, l'Ecureuil roux et le Lapin de garenne, espèces protégées et/ou en déclin au niveau national, pourraient fréquenter l'aire d'étude.

L'absence de milieux aquatiques pérennes et de secteurs boisés sur la parcelle concernée limite fortement les potentialités d'accueil et l'utilisation du site par des espèces sensibles comme le Campagnol amphibie.

Les chiroptères

Aucun inventaire spécifique n'a été mis en œuvre à ce stade.

Les toitures des bâtiments accueillent sans aucun doute des chiroptères. Seul des relevés ultrasonores (généralement programmés entre mai et septembre) permettent de mettre en évidence un cortège d'espèces précis.

Cependant, au regard des caractéristiques des habitats humains favorables, seules des espèces fréquentes (Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune, Sérotine commune) semblent concernées.

Les cavités d'arbres âgés ont également été recherchées mais sont à première vue absentes du site.

Les arbres les plus anciens sont susceptibles d'accueillir des espèces communes en phases de repos hivernal et diurne.

Le site présente aussi un intérêt certain pour l'alimentation (chasse) de ce groupe, du fait de la présence de nombreux insectes au sein des friches herbacées et à proximité des grands arbres.

Enfin, les haies présentes sur le secteur permettent certainement de faciliter les déplacements de certaines espèces, très dépendantes de ces structures pour accéder aux sites d'alimentation.

Les reptiles

Les inventaires ont mis en évidence la présence d'une espèce de reptiles : le Lézard des murailles.

Ce lézard bénéficie d'un statut de protection, au même titre que la majorité des espèces de reptiles autochtones.



Lézard des murailles et fissure favorable à l'espèce

Il y a de grandes probabilités que cette espèce très commune se trouve en densités élevées sur le site, avec des préférences pour les bâtiments constitués de fissures et autres anfractuosités.

Globalement, la présence d'habitats favorables sur le site, notamment de friches et d'écotones (lisières arborées) et de zones refuges, présage d'un nombre plus important d'espèces de reptiles citées dans la bibliographie au sein de la zone étudiée.

Les amphibiens

Les inventaires n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de milieux aquatiques pérennes favorables (retenue, ruisseaux, mare) à la présence et à la reproduction des amphibiens.

Malgré les recherches spécifiques, aucune espèce n'a été détectée au sein du site.

Les habitats ouverts présents accueillent sans aucun doute des individus en alimentation d'espèces telles que le Pélodyte ponctué, le Crapaud commun, la Grenouille agile et le Crapaud calamite.

Parallèlement, il est possible, à ce stade, de conclure que la zone étudiée est défavorable à l'accueil d'amphibiens en période de reproduction (mars à mai).

Les insectes

Les inventaires réalisés au mois de juin 2023 n'ont pas permis d'inventaires exhaustifs du site.

Seuls 8 espèces de papillons de jour ont été observées : le Collier de corail, le Cuivré commun, le Myrtil, la Piéride de la moutarde, le Demi-deuil, le Cuivré fulgineux, la Mélitée du mélampyre et le Procris.

4 espèces d'orthoptères (criquet, sauterelles et grillons) ont également été formellement identifiées : l'Ephippigère carénée, la Decticelle carroyée, la Grande Sauterelle verte, le Phanéroptère commun.



Cuivré fulgineux et Ephippigère carénées

Il s'agit d'espèces très communes, notamment en milieu ouvert.

En l'absence d'habitats aquatiques pérennes et de milieux boisés sur le site, la liste est sans aucun doute très limitée, notamment en ce qui concerne les odonates et les coléoptères.

A ce stade, on peut estimer qu'aucune espèce sensible citée dans la bibliographie n'est susceptible de s'établir sur le site.

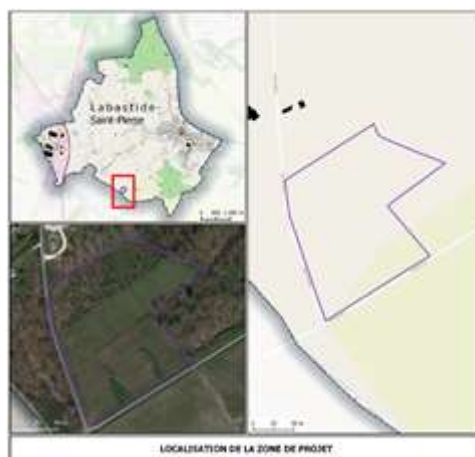
3. Conclusion

On note l'exclusion du site de tout zonage naturel sensible de type Natura 2000, ZNIEFF, APB et Espace Naturel Sensible.

Les seuls milieux sensibles situés à proximité sont classés par le PLUI en secteur Nco (corridors écologiques) et/ou identifiés et protégés au titre de l'article L.113.1 du CU (boisement), de l'article L.151.23 du CU (haies et zone humide). Les prescriptions réglementaires assurent leur préservation.

Le projet se trouve en dehors de ces périmètres de protection identifiés par le PLUI, le projet ne les impactera pas.

Un premier site pressenti n'a pas été retenu suite au passage d'un naturaliste du fait d'une présomption de zone humide. Après réalisation de sondages pédologiques, la zone humide a été avérée et le site a été écarté (*voir localisation et conclusions ci-dessous*).



4 Conclusions

La quasi-totalité de la zone de projet correspond à une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les seuls espaces non humides correspondent à des remblais récents.

Cette zone humide répond aux critères pédologiques et botaniques.

La zone humide inventoriée représente une surface supérieure à 1 ha.

Le projet est susceptible d'être soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature « Loi sur l'eau ».

La localisation de la zone humide réglementaire inventoriée est illustrée ci-contre.

Les remblais ayant été probablement réalisés en zone humide, ces espaces peuvent servir à la compensation d'un projet impactant des zones humides, par débâlage.



Figure 20 : Présence de joncs (espèce hygrophile) sur la zone de projet (30 novembre 2023)



Figure 21 : Synthèse des zones humides réglementaires

Plusieurs autres sites ont été envisagés, mais seul celui de Lacaze est apparu cohérent et répondant aux exigences en matière d'environnement, de desserte (voirie et réseaux), de voisinage et de l'absence d'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Prédiagnostic écologique : d'un point de vue naturaliste le site présente a priori peu d'enjeux et de potentialités. Les habitats du site (friches, bâtiments) sont globalement défavorables à l'observation d'espèces sensibles.

Les inventaires réalisés ont tout de même permis de recenser quelques enjeux pressentis au niveau avifaunistique comme la forte probabilité de nidification de la Cisticole des joncs au sein des milieux ouverts situés aux abords des bâtiments.

Parallèlement, les bâtiments et notamment les greniers et granges, permettent l'accueil de chouettes et de chiroptères.

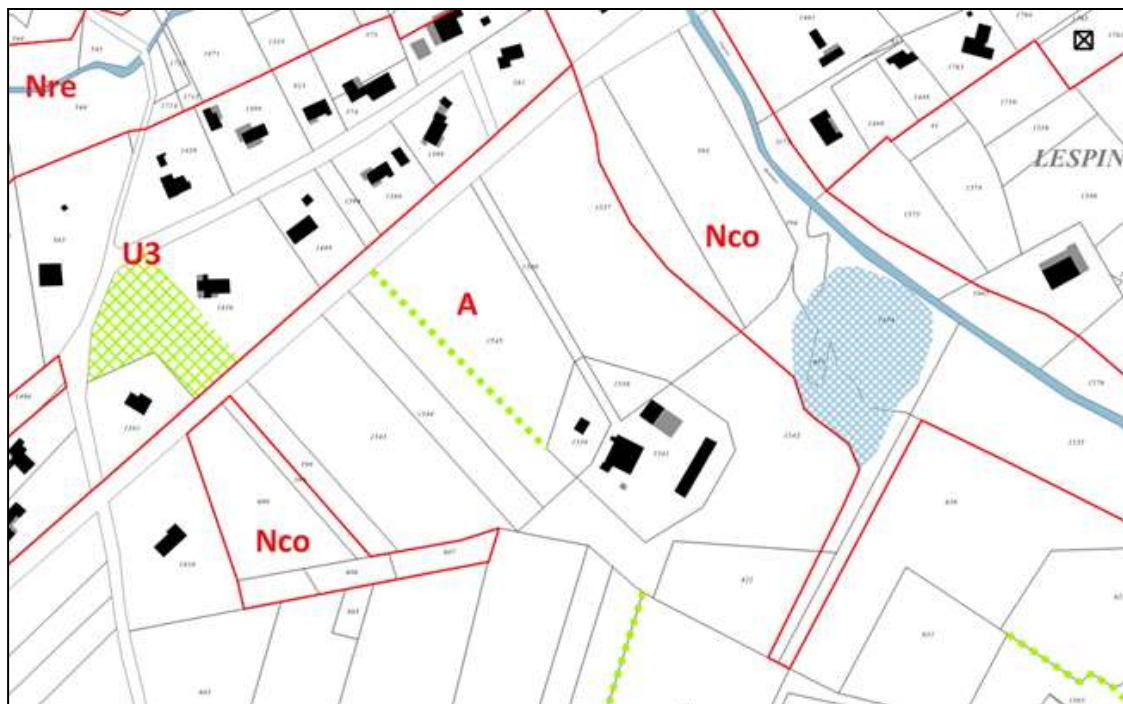
Les habitats du site constituent principalement des lieux d'alimentation ponctuels pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères, et sont plutôt riches en insectes communs.

Recommandations : il conviendra de considérer avec attention ces enjeux lors des travaux de reconstruction/rénovation. En effet, certaines périodes sont à éviter afin de limiter les impacts sur la faune adaptée aux milieux anthropisés (oiseaux, reptiles, chauves-souris). Il est fortement recommandé à ce titre de réaliser les travaux de destruction entre les mois d'août et d'octobre pour permettre aux espèces actives de s'enfuir. L'intégration de nouveaux habitats (gîtes, nichoirs entres autres) est également recommandée, de la même façon qu'une gestion différenciée des espaces verts.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

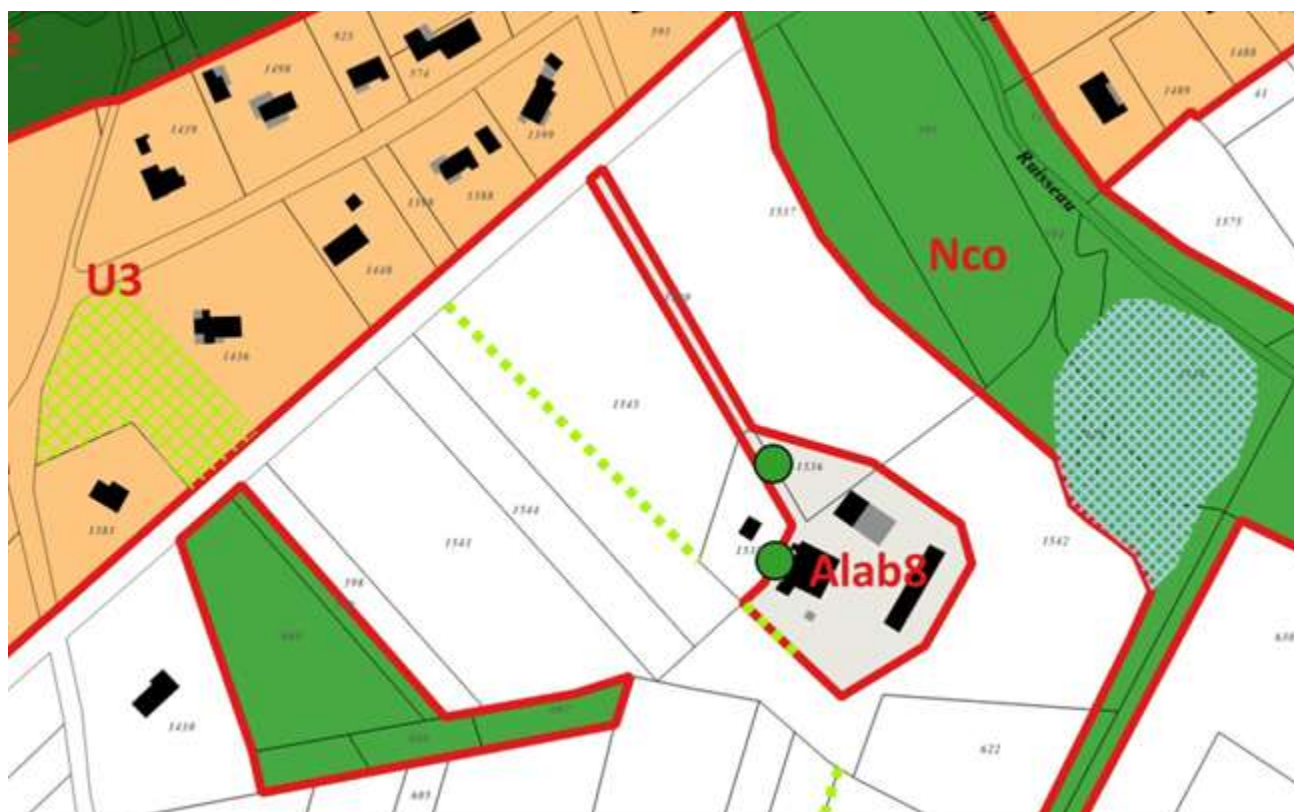
ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLU

Les parcelles C1536, 1540, 1541 sont classées en zone A



ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Les parcelles C1536, 1540, 1541 sont classées en **ALAB8** pour une superficie totale de **6 743 m²**



Deux cèdres (*voir photo de gauche ci-dessous*) et la haie arborée bordant la parcelle C1540 à l'ouest sont protégés au titre de l'article L.153.23 du CU (les espaces protégés sont cerclés de rouge sur la photo aérienne à droite).



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT ZONE ASTECAL APRES MODIFICATION DU PLU

Un nouveau STECAL est créé, le huitième de Labastide Saint Pierre, il est nommé : **ALAB8**.

Le règlement de la zone A-STECAL est complété par le paragraphe suivant

14. Labastide-Saint-Pierre : ALAB8

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Secteur destiné à permettre la relocalisation de la distillerie située en centre-ville de Labastide Saint Pierre. Sont autorisés :

- Les démolitions des bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- La construction des bâtiments et installations nécessaires à la distillerie (destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destinations : industrie et bureau) :
 - Environ **1 300 m² couvert** (ligne de conditionnement, stockage, **conditionnement et négoce des produits liés à la distillerie et des produits viticoles**, chaufferie, cuvier alcool et distillerie) ;
 - Environ 700 m² en extérieur (cuve déchargement, cuvier Piquette, dalle pour marc lessivé ;
 - Environ 1500 m² pour les 2 bassins de stockage effluents.
- Le changement de destination total ou partiel du bâtiment d'habitation existant vers une vocation d'activité de commerce ou de services, de bureau (destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destinations : bureau ; destination : Commerces et Activités de services, sous-destinations : Artisanat et commerce de détail)

b) Conditions d'accès :

- La circulation de tracteurs et semi-remorques nécessitera la création d'une voirie lourde et de quais de transbordements des produits à traiter pour une superficie de l'ordre de 2300m²
- Le stationnement des salariés (1 place par emploi) sera éco aménagé (voir OAP « transversale »).

c) Conditions de hauteur :

- 12 m maximum au faîtage pour les bâtiments d'exploitation et les installations nécessaires
- Pour le bâtiment dont le changement de destination est autorisé, la hauteur est limitée à la hauteur existante du bâtiment concerné.

d) Conditions d'implantation :

- **L'implantation du bâtiment dédié au conditionnement et négoce des produits liés à la distillerie et des produits viticoles est non règlementée ;**

- Les **autres** nouveaux bâtiments à usage d'activités et leurs installations (hors bassins de stockage) réutiliseront l'emprise au sol libérée par les bâtiments démolis ;
- Les dalles de réception des cuves en extérieur seront implantées entre les bâtiments ou adossées à proximité immédiate des bâtiments.
- Les bassins de stockage pourront être implantés librement, ils devront être clôturés et sécurisés.
- L'accès se fera via le chemin existant qui sera traité de manière adaptée à la circulation de véhicules lourds

e) Conditions d'insertion dans l'environnement :

- Au moins 10% de la surface du STECAL doivent rester non imperméabilisés. Ces espaces seront maintenus en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés (voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

TABLEAU DES SURFACES

Les zones modifiées sont cernées de rouge
6 743m² sont transférés de la zone A à la zone A-STEAL

ZONES DU PLU	SURFACES (ha) AVANT RA	PART (en %)	SURFACES (ha) APRES RA	PART (en %)
U1	150,2	1,02	150,2	1,02
U2	505,3	3,42	505,3	3,42
U3	612,5	4,14	612,5	4,14
U _{RU}	0,9	0,01	0,9	0,01
<i>Sous-total Habitat/Mixte</i>	1268,9	8,58	1268,9	8,58
U _{ECD}	152,1	1,03	152,1	1,03
<i>Sous-total Economie</i>	152,1	1,03	152,1	1,03
U _{EQ}	70,4	0,48	70,4	0,48
<i>Sous-total Equipement</i>	70,4	0,48	70,4	0,48
TOTAL ZONE U	1491,4	10,1	1491,4	10,1
AU	65,0	0,44	65,0	0,44
AU0	12,2	0,08	12,2	0,08
<i>Sous-total Habitat/Mixte</i>	77,2	0,52	77,2	0,52
AU _{ECD}	10,5	0,07	10,5	0,07
AU0 _{ECD}	0,8	0,01	0,8	0,01
AU _{GSL}	82,7	0,56	82,7	0,56
AU _{GSLB}	28,7	0,19	28,7	0,19
<i>Sous-total Economie</i>	122,8	0,83	122,8	0,83
AU _{EQ}	7,7	0,05	7,7	0,05
AU0 _{EQ}	1,0	0,01	1,0	0,01
<i>Sous-total Equipement</i>	8,7	0,06	8,7	0,06
TOTAL ZONE AU	208,7	1,4	208,7	1,4
A	9129,3	61,76	9128,6	61,75
A _p	64,9	0,44	64,9	0,44
A _{PE}	13,3	0,09	13,3	0,09
A STEAL	16,7	0,11	17,37	0,12
TOTAL ZONE A	9224,2	62,4	9224,2	62,4
N	1438,5	9,73	1438,5	9,73
N _{CD}	1245,0	8,42	1245,0	8,42
N _{RE}	894,6	6,05	894,6	6,05
N _{GSL}	4,2	0,03	4,2	0,03
N _{JEP}	17,5	0,12	17,5	0,12
N _{ENR}	75,1	0,51	75,1	0,51
N _{GRAV}	63,7	0,43	63,7	0,43
N _{CANAL}	85,0	0,58	85,0	0,58
N _{VV}	29,6	0,20	29,6	0,20
N STEAL	4,3	0,03	4,3	0,03
TOTAL ZONE N	3857,5	26,1	3857,5	26,1
TOTAL	14781,8	100,00	14781,8	100,00

LES AUTRES PIECES DU PLUI NE SONT PAS MODIFIEES