

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD  
TARN ET GARONNE

---



**NOTICE DE PRESENTATION DE LA  
MODIFICATION N°3 DU PLU DE MAS  
GRENIER**

- *PLU approuvé le : 14/01/2008, modification n°1 du 03/12/2008, modification simplifiée du 06/12/2010, modification n°2 du 12/03/2014*
- *Modification n°3, approuvée le :*

# Sommaire

<b>1 CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES .....</b>	<b>6</b>
<b>3 – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>14</b>
<b>4 – CONCLUSION.....</b>	<b>18</b>

## 1 - CONTEXTE

### La procédure de modification du PLU

La commune de Mas Grenier, située à l'Ouest de Montauban, dans le département du Tarn-et-Garonne, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 14/01/2008. Le document a fait l'objet d'évolutions : modification n°1 du 03/12/2008 ; modification simplifiée du 06/12/2010 ; modification n°2 du 12/03/2014. Une révision allégée est menée en parallèle de cette modification.

Au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la communauté de communes compétente en document d'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification portant sur :

- L'ajustement du règlement écrit en zones A et N afin d'harmoniser les possibilités d'extension et des annexes du bâti existant.
- L'identification de quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N.
- En zones A et N, la réécriture de l'article 2 prenant en compte les évolutions réglementaires, ainsi que l'ajustement des règles concernant les clôtures et l'ajout d'une règle concernant l'imperméabilisation des sols
- En zone N, l'ajout d'une règle concernant les distances de construction donnant sur une zone A
- En zone UE, assouplir l'article 3 afin de permettre la création de voiries adaptées aux projets et non uniformes consommatrices de foncier
- L'actualisation des références législatives et réglementaires du règlement écrit.

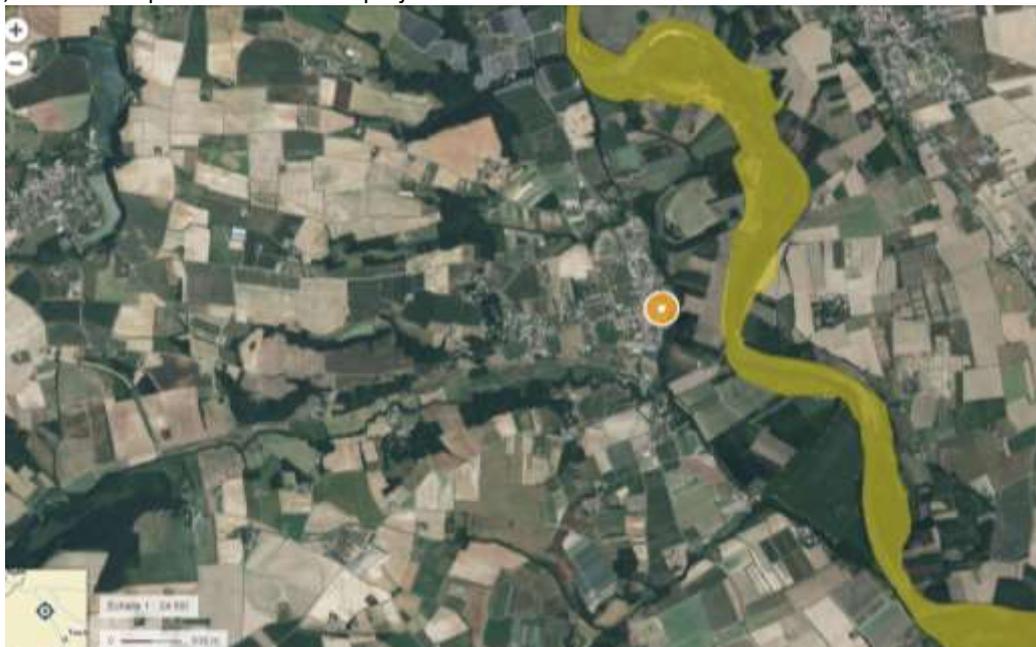
L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

### L'examen au "cas par cas" par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

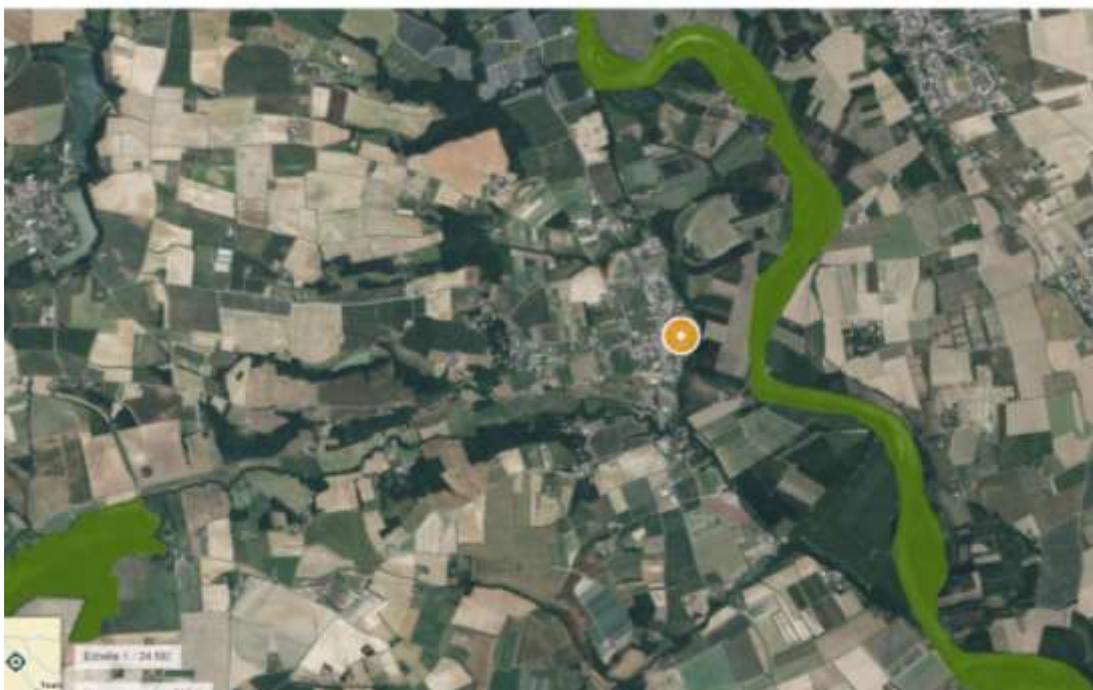
La modification du PLU est soumise à la procédure d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale au titre de l'article R104-12-3° du code de l'urbanisme dans la mesure où la modification n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000.

La commune de Mas Grenier est intégrée au sein de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne qui a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal dont la procédure (en cours) est soumise à Evaluation Environnementale. Le PLU approuvé n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

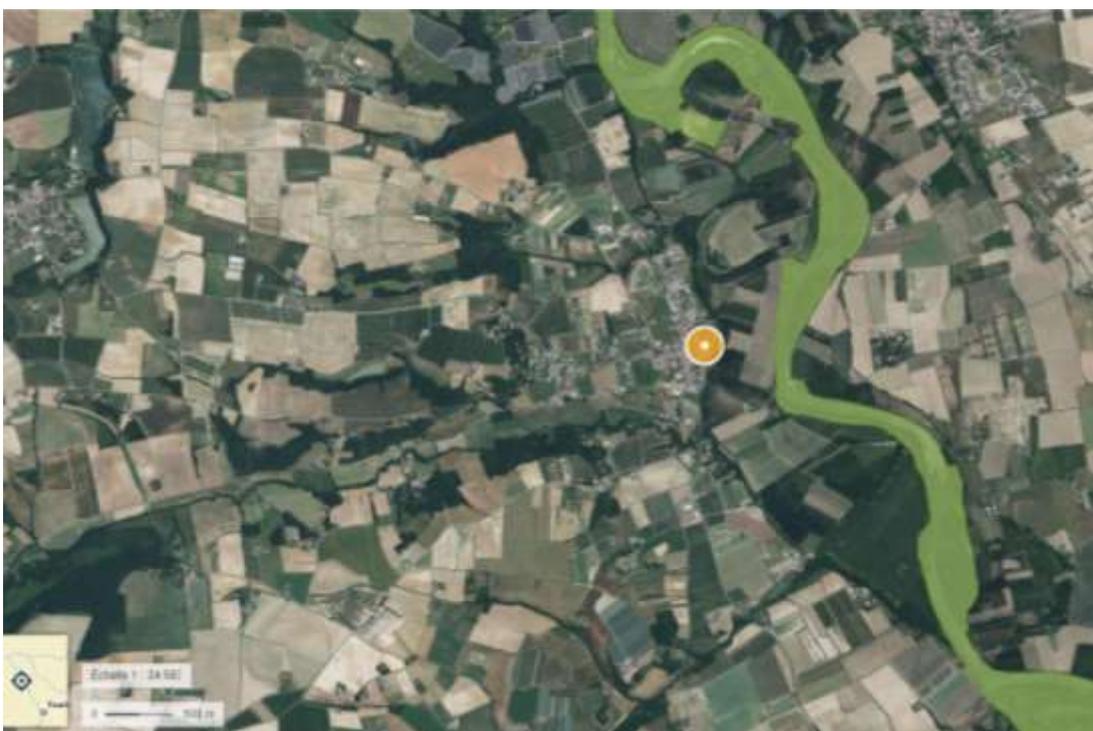
La commune de Mas Grenier présente un site Natura 2000. Le projet d'évolution des règlements n'est pas, a priori, de nature à porter une atteinte préjudiciable à un site Natura 2000.



Il en est de même pour les secteurs inscrits en « ZNIEFF » de type 1.



Il en est de même pour les secteurs inscrits en « ZNIEFF » de type 2.



La commune est concernée par 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.
- ZPS FR7312014 : Vallée de la Garonne de Muret à Moissac
- ZNIEFF de type II 730010521 Garonne et milieux riverains en aval de Montréjeau et ZNIEFF de type I730003045 Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère.
- Espace Naturel Sensible Tarn et Garonne - Ilôt de Saint Cassian

- APB FR3800242 Cours de la Garonne, de l'Aveyron, du Viaur et du Tarn
- APB FR3800245 Iles de Saint-Cassian
- APB FR3800246 Iles de Verdun-Pescay

L'ensemble des ces zones de protection est situé en zone inondable de la Garonne, dans lesquelles le PPRI Garonne Amont s'applique. Aucun des bâtiments ajoutés à la liste de ceux pouvant changer de destination n'est situé dans le PPRI, donc ils sont situés hors de ces zones de protection.

👉 **La présente procédure de modification du PLU de Mas Grenier n'est pas soumise à Evaluation Environnementale obligatoire, mais à un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.**

## Le contenu du dossier de modification

Le dossier de modification comprend :

- Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient le projet, les dispositions visant à modifier le PLU (pièces modifiées avant/après)
- Le formulaire d'examen "au cas par cas" à l'attention de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- Les pièces du PLU adaptées annexées à la notice de présentation (règlements écrit et graphique).

## 2 - MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

La commune de Mas Grenier souhaite procéder à des adaptations des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme portant :

- L'ajustement du règlement écrit en zones A et N afin d'harmoniser les possibilités d'extension et des annexes du bâti existant.
- L'identification de quelques bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- En zones A et N, la réécriture de l'article 2 prenant en compte les évolutions réglementaires, ainsi que l'ajustement des règles concernant les clôtures et l'ajout d'une règle concernant l'imperméabilisation des sols
- En zone N, l'ajout d'une règle concernant les distances de construction donnant sur une zone A
- En zone UE, assouplir l'article 3 afin de permettre la création de voiries adaptées aux projets et non uniformes consommatrices de foncier
- L'actualisation des références législatives et réglementaires du règlement écrit.

Sur l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, les éléments modifiés seront en **rouge barré** et les nouveaux éléments seront en **bleu** (document complet en annexe de la présente notice).

La présente modification n°3 du PLU vise ainsi à :

### ➤ **Modifications apportées au règlement écrit**

- ❑ **L'ajustement du règlement écrit en zones A et N** afin d'harmoniser les possibilités d'extension et des annexes du bâti existant. Les règles offriront ainsi la possibilité au bâti existant d'évoluer même lorsque l'activité

agricole n'est plus présente. Toutefois, il est nécessaire d'encadrer ces évolutions afin de garantir qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Ainsi les règles en zone A permettront :

- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations du siège d'exploitation, si elles sont séparées de celles-ci, implantées au maximum à 15m du bâtiment d'habitation et n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors surface du bassin de piscine) ;
  - les constructions (type sanitaires, vestiaires, salle commune, à l'exclusion des logements) destinées à accueillir la main d'œuvre agricole saisonnière, situées à moins de 50m du siège d'exploitation et d'une emprise au sol maximum de 80 m<sup>2</sup>
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites suivantes :
- • extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation. Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> après extension.
  - • les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
  - • les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
  - Les annexes et les piscines devront être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment principal d'habitation.

Et les règles en zone N permettront :

- ~~Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat~~ ; Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites suivantes :
- • extension maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup>. Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.
  - • les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
  - • les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.
  - Les annexes et les piscines devront être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment principal d'habitation.

□ L'identification de quelques **bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N**. Des changements de destinations étaient déjà identifiés mais certains bâtiments oubliés ou bien ayant perdus leur vocation initiale méritent d'y être ajoutés afin de ne pas les laisser se ruiner à défaut d'usage. Afin de limiter les usages possibles, il a été ajouté au règlement écrit :

En zone A, à l'article 2 :

- Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques, sous réserve de la capacité en réseaux, pour de l'habitation ou de l'artisanat.

En zone N :

A l'article 1 :

- Les constructions à usage, artisanal, commercial ou industriel, sauf ceux autorisés à l'article 2

A l'article 2 :

- Les changements de destination *des bâtiments repérés au document graphique* à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité et sous réserve de la capacité en réseaux, *pour de l'habitation ou de l'artisanat.*

□ **En zones A et N, la réécriture de l'article 2** prenant en compte les évolutions règlementaires, ainsi que l'ajustement des règles concernant **les clôtures** et l'ajout d'une règle concernant **l'imperméabilisation des sols**. L'évolution de ces règles permettent de ne pas limiter la superficie des habitations nécessaires à l'activité agricole, de supprimer des règles qui sont applicables du fait du code de l'urbanisme (reconstruction après sinistre, bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, ...) ou de limiter les activités annexes à l'activité agricole en encadrant mieux les possibilités déjà autorisées par le règlement (camping, accueil des saisonniers, vente directe, conditionnement, ...).

La règle sur les clôtures permettra de préserver le passage de la petite faune.

La règle concernant l'imperméabilisation des sols permettra quant à elle de limiter les impacts des constructions dans ces zones agricoles ou naturelles, notamment sur les paysages.

Ainsi les règles en zone A sont modifiées comme suit dans l'article 2 :

- *l'aménagement, la reconstruction et l'extension des habitations existantes constituant un siège d'exploitation agricole. ~~Dans le cas d'extension, la surface de plancher peut être doublée sans pouvoir excéder au total 250 m<sup>2</sup>,~~*
- *~~reconstruction à l'identique après sinistre~~*
- *les installations autres que les habitations, ~~liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping.~~ nécessaires à une activité de camping à la ferme lié à une exploitation agricole existante*
- *~~les constructions et les extensions de bâtiments destinés à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...~~ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *les constructions (type sanitaires, vestiaires, salle commune, à l'exclusion des logements) destinées à accueillir la main d'œuvre agricole saisonnière, situées à moins de 50m du siège d'exploitation et d'une emprise au sol maximum de 80 m<sup>2</sup> ;*

dans l'article 11 est ajouté la mention :

- *Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en aménageant des passages de 30cm de hauteur à copter du sol naturel.*

et dans l'article 13 est ajouté :

*Pour les habitations : Au moins 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés. Les stationnements aériens pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface.*

*Pour les bâtiments agricoles et autres constructions autorisées : non réglementé.*

Ainsi les règles en zone N sont modifiées comme suit dans l'article 2 :

- *L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone. L'extension des constructions existantes ne devra pas dépasser 50 % de la surface de plancher existante*
- *~~reconstruction à l'identique après sinistre;~~*

- ~~La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment;~~

Et dans le secteur Nh, plus spécifiquement :

- Les équipements publics et collectifs. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

dans l'article 11 est ajouté la mention :

- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune en aménageant des passages de 30cm de hauteur à copter du sol naturel.

et l'article 13 est modifié comme suit :

*Les arbres et haies existants sur la parcelle seront maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de constructions, dans ce cas ils sont remplacés.*

*Pour les habitations : Au moins 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés. Les stationnements aériens pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface.*

*Pour les bâtiments agricoles et autres constructions autorisées : non réglementé.*

~~En Secteur Nh,~~

~~Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher (Cf. L.341-1 à L342-1 du Code Forestier)~~

~~Les arbres et haies existants sur la parcelle seront maintenus sauf ceux nécessaires aux travaux de constructions.~~

- En **zone N**, l'ajout d'une règle concernant les distances de construction donnant sur une zone A. Cette règle permettra de limiter les conflits d'usage avec les activités agricoles en faisant en partie porter cette distanciation aux autres activités que l'agriculture.

La mention suivante est ainsi ajoutée à l'article 7 :

*Si la limite séparative donne sur une zone A, le recul imposé sera de 10 m.*

- En **zone UE**, assouplir l'article 3 afin de permettre la **création de voiries adaptées aux projets** à la place d'une règle uniforme, consommatrice de foncier.

L'article 3 de la zone UE est ainsi modifié :

*La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile devra permettre de répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie. ~~est soumise aux conditions suivantes :~~*

~~- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres~~

~~- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres~~

- **L'actualisation des références législatives et réglementaires** du règlement écrit.

Les références aux textes sont mises à jour sur l'ensemble du règlement écrit et le titre III est supprimé.

Quelques corrections de rédaction réglementaire permettant une meilleure compréhension, mais ne modifiant pas le sens de la règle, sont effectuées :

Ainsi **l'article N11** est ajusté :

*Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétalisée, ...), à l'éco-construction. L'utilisation de*

ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

### 1 - TOITURES

A l'exception des constructions d'intérêt général, les toitures devront être en tuile canal ou tuile romane sauf remaniement à l'identique. La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de tours, pigeonniers...

~~Les toitures végétalisées pourront être autorisées.~~

[...]

### 3- LES CLOTURES

Les clôtures en pierres devront être conservées. Les clôtures *maçonnées* devront être recouvertes d'enduits.

Ainsi **l'article A11** est ajusté :

Les constructions d'architecture typique, étrangère à la région, sont interdites.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation des sols, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétalisée, ...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclut pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Aux articles N8, N9 et A8, A9 est ajouté la mention :

*SANS OBJET cf article N2*

## ➤ Modifications apportées au règlement graphique :

□ L'identification de quelques **bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone A ou N. Des changements de destinations étaient déjà identifiés mais certains bâtiments oubliés ou bien ayant perdu leur vocation initiale méritent d'y être ajoutés afin de ne pas les laisser se ruiner à défaut d'usage.

Ces changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Légende actuelle du règlement graphique :

 **Bâtiments autorisés pour changement de destination**

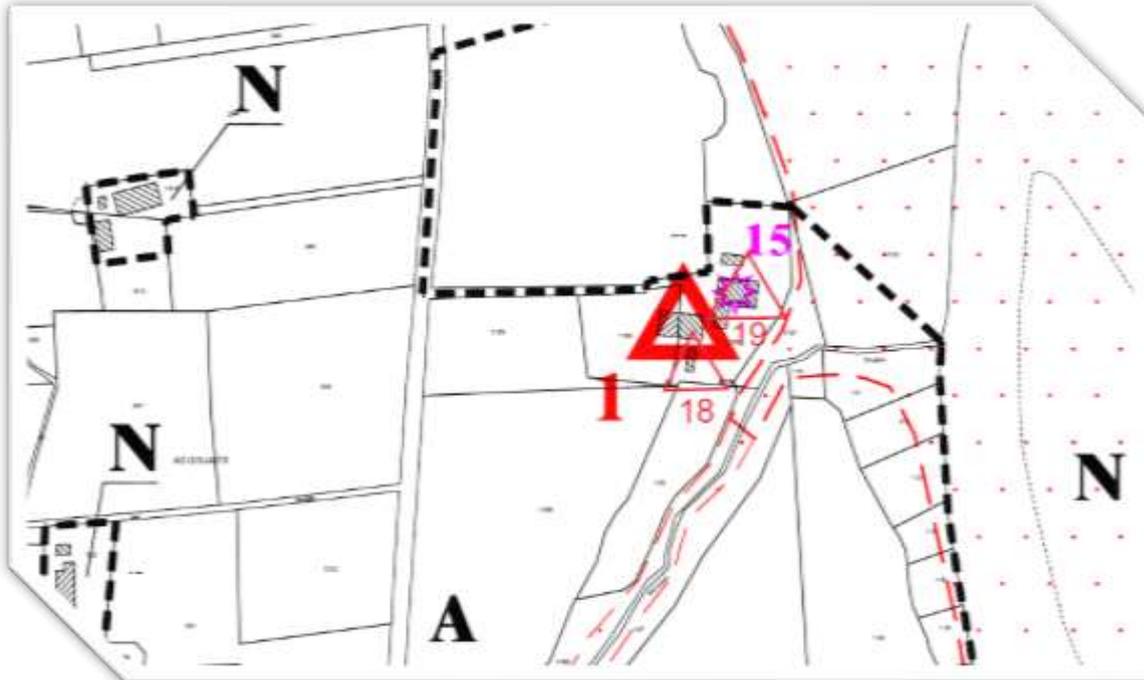
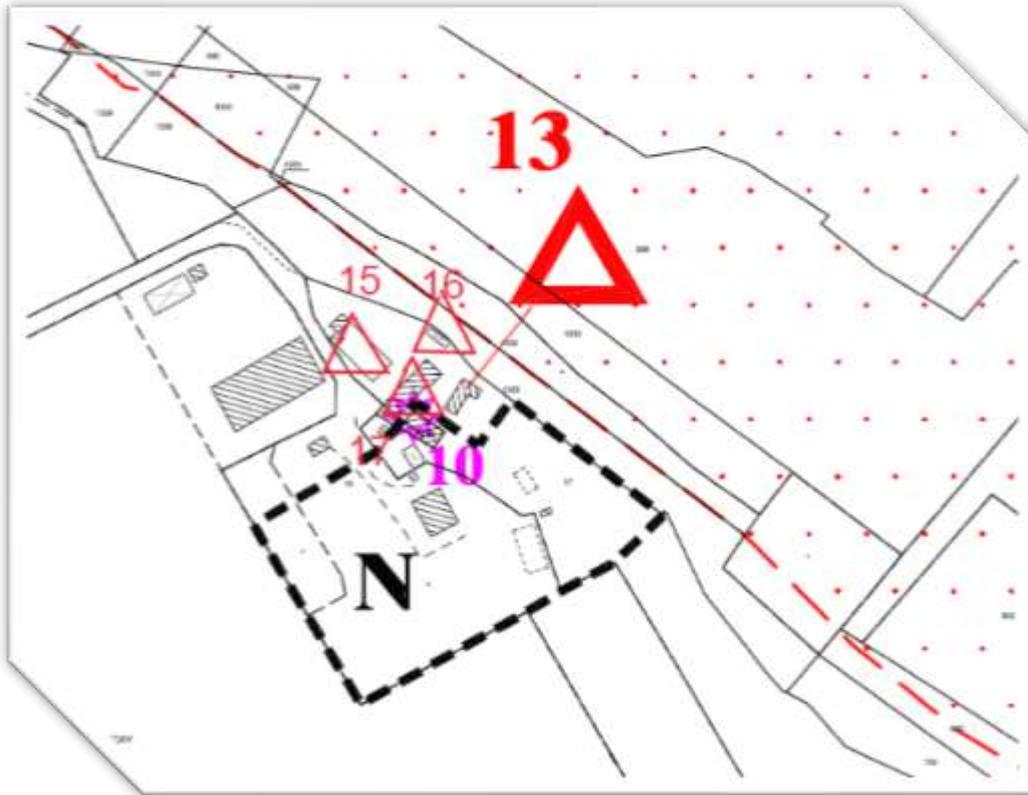
N° du plan	Localisation	Parcelle	Prescription
1	SAINT-CASSIAN	A.1155 A.1156	Bâtiments agricoles pouvant changer de destination (cf R123-7 du code de l'Urbanisme)
2	BRETOUS	A.1050	
3	AL RESSEGUAIRE	A.754	
4	PETIGNOTS	A.908	
5	PETIGNOTS	A.908	
6	BOUROUILLANT	D.542	
7	BORDENEUVE	B.37	
8	CUTORS	B.196	
9	DOURDILLES	B.1364	
10	LAMBON	C.480	
11	CARRETOU	C.18	
12	PLAINE DE SAINT-JEAN	D.654	
13	PESCAY	ZB.17	
14	PLAINE DE VILLENEUVE	ZB.8	

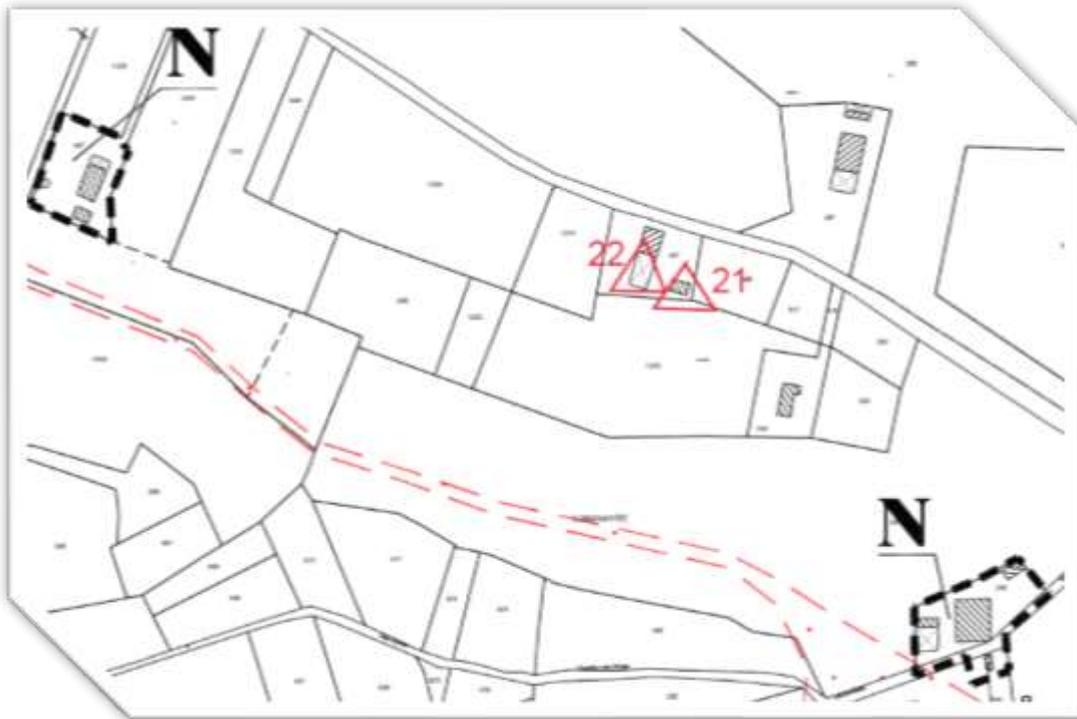
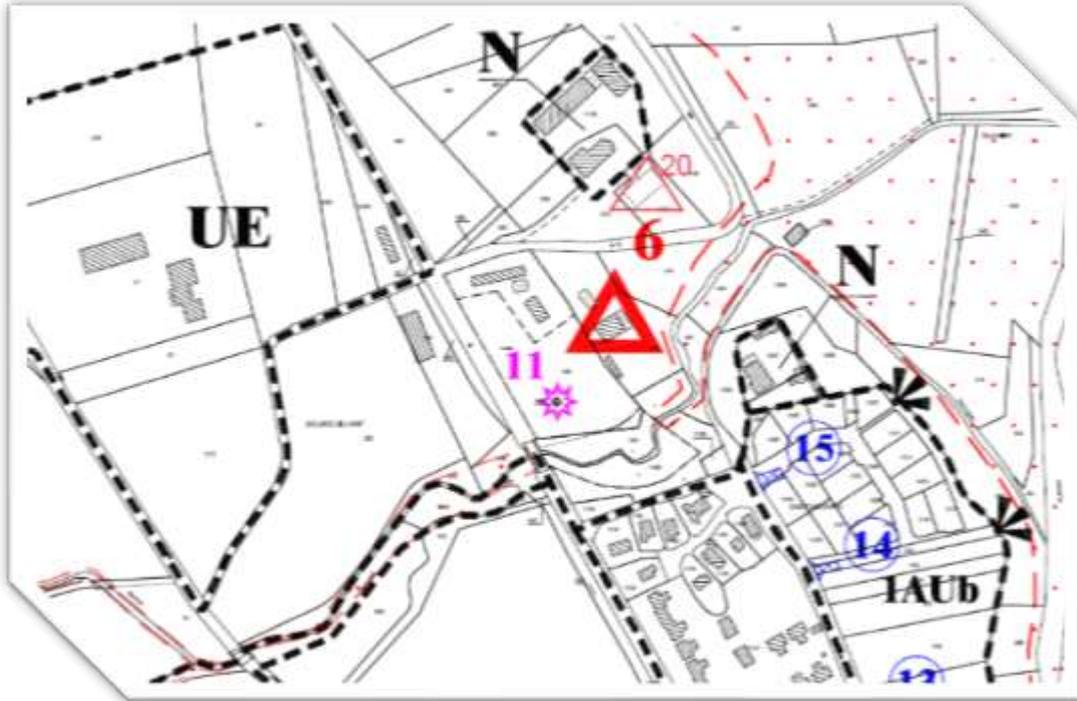
Légende ajoutée au règlement graphique :

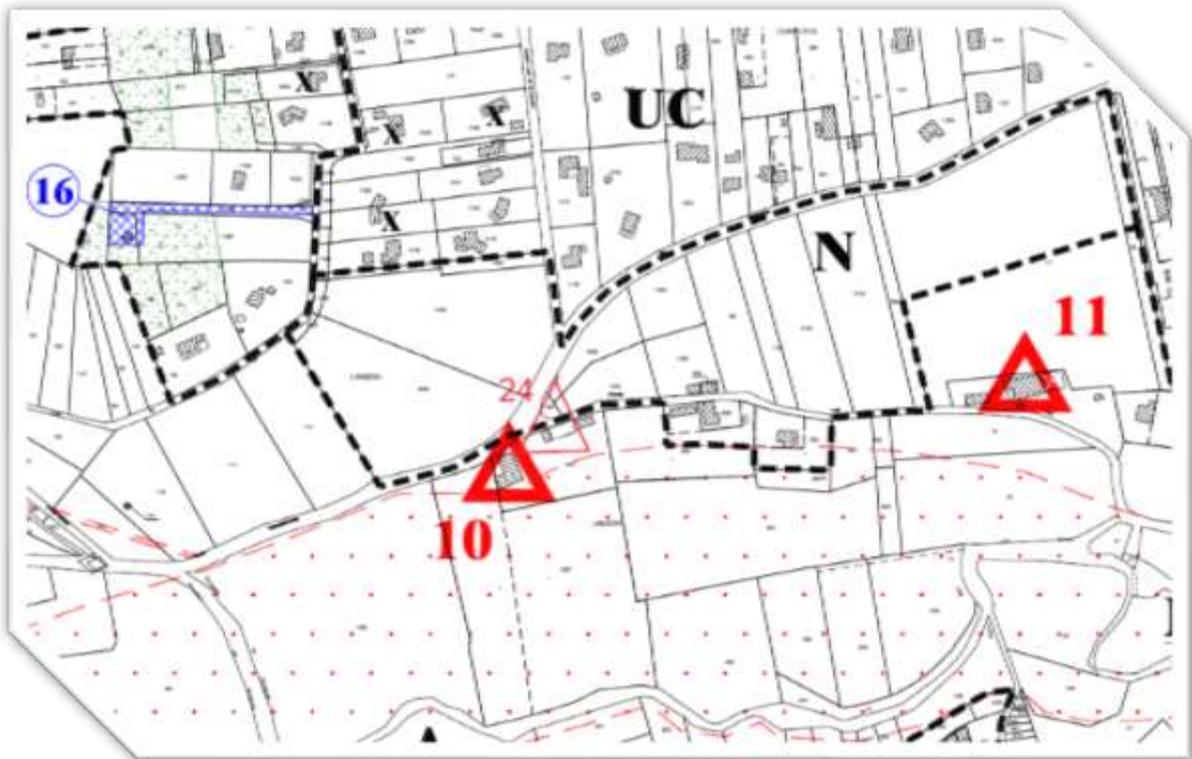
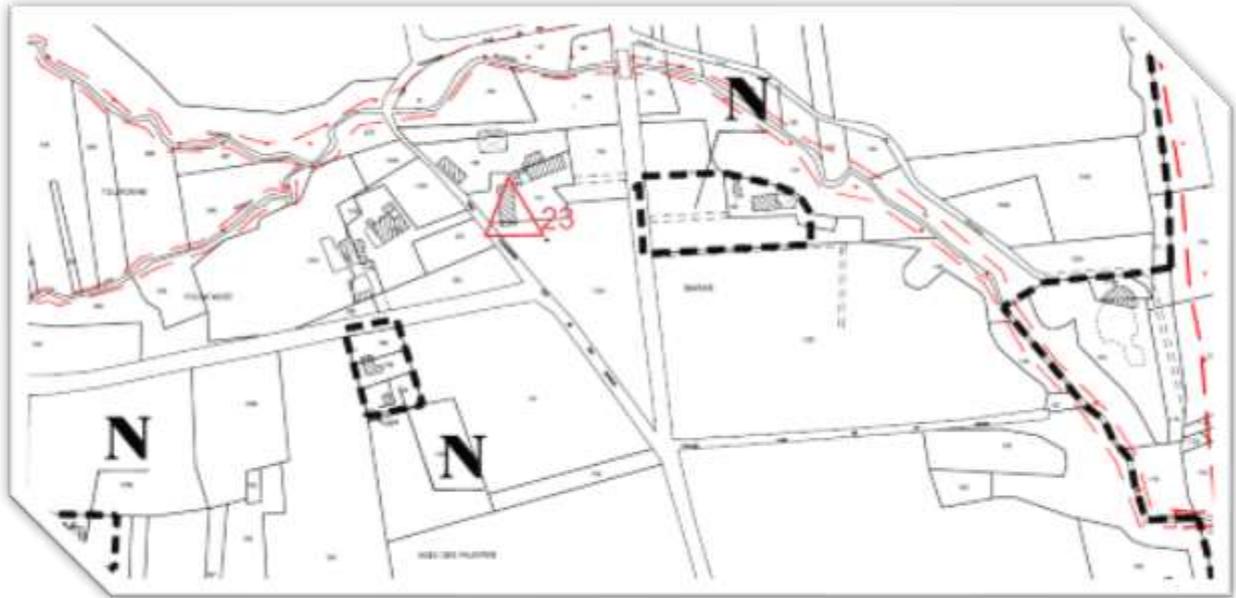
 **Bâtiments autorisés pour changement de destination**

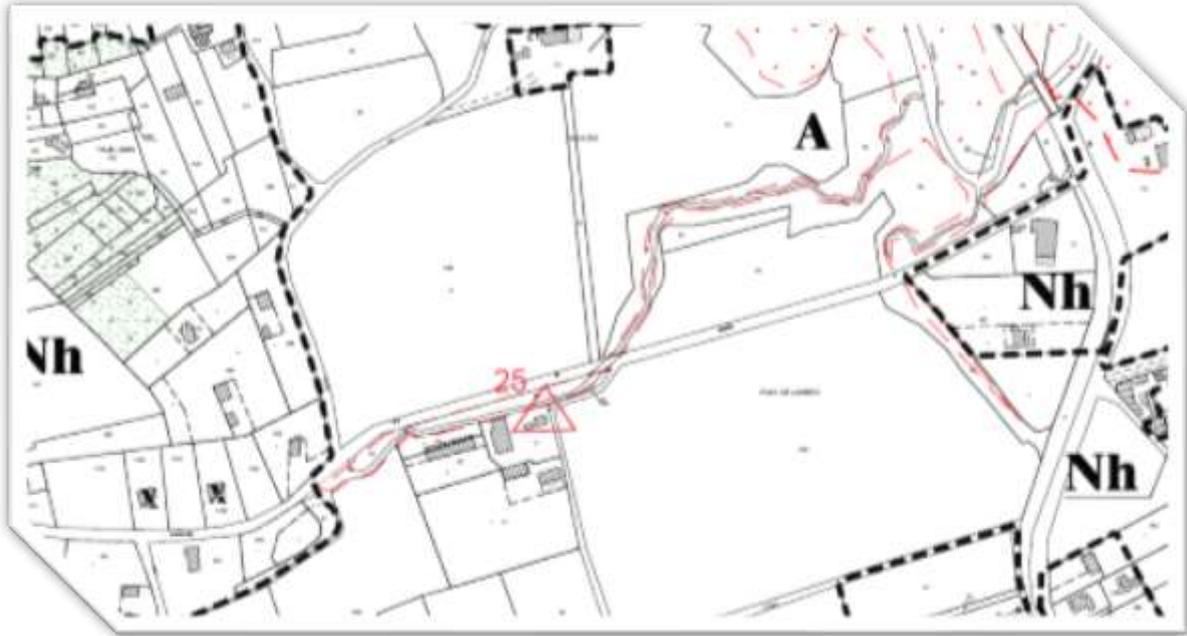
N° de PLAN	LOCALISATION	PARCELLE	PRESCRIPTION
15	PESCAY	ZB 41	Bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre du R151-23 du code de l'urbanisme
16	PESCAY	ZB 42	
17	PESCAY	ZB 43	
18	SAINT CASSIAN	A 1156	
19	SAINT CASSIAN	A 1156	
20	BEL AIR	D 1137	
21	CABANAYRE	B 247	
22	CABANAYRE	B 247	
23	BARIAS	A 151 et 1324	
24	LAMBON	C 1227	
25	CASTAGNE	C 77	

Extraits du règlement graphique modifié :









### 3 – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La modification a été décidée par délibération n°2023.05.25-154 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne le 25 mai 2023 et engagée par un arrêté de Mme la Présidente en date du 22/12/2023.

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mas Grenier ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

**Article L153-36 :** Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-37 :** La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-38 :** Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L153-39 :** Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L153-40 :** Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Article L153-40-1** : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

**Article L153-41** : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Article L153-42** : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43** : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, 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 par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44** : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

#### ➤ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plans de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SRCE, le Plan Climat-Air-Energie Territorial et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

La commune de Mas Grenier n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

➡ **La présente procédure est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.**

#### ➤ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

➡ **La présente procédure n'étant pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle fait l'objet d'un examen au cas par cas au titre de l'article R104-12 du code de l'urbanisme. Une notice de demande est jointe au dossier.**

#### ➤ **Respect des conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun**

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°3 du PLU de Mas Grenier portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation et de modification des règles d'urbanisme au regard des évolutions constatées sur le territoire.

Le PADD a pour objectif principal :

Dans le but d'accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal, tout en préservant son patrimoine naturel et bâti, la commune de Mas Grenier a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable, ayant pour objectifs principaux de :

- **Préserver l'identité rurale du territoire**
- **Maintenir un équilibre entre les équipements et le développement urbain**

Concernant plus précisément les orientations définies dans le PADD :

**L'objectif n°1 et ses sous-objectifs :**

## ORIENTATION GENERALE N° 1

### **Préserver l'identité rurale du territoire**

- **Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire en renforçant son lien avec la Garonne**
  - o *préservation des lignes de crêtes et des vues sur le village,*
  - o *préservation des points de vue remarquables sur le bourg et depuis le bourg vers la campagne,*
  - o *valoriser les chemins de randonnées,*
  - o *accompagner le maintien de l'agriculture.*
- **Affirmer le bourg comme lieu de centralité**
  - o *mise en valeur du centre bourg :*
    - valoriser les entrées de ville,
    - conforter les espaces verts existants,
    - renforcer le lien entre le bourg et la Garonne.
- **Accompagner le développement des commerces et des services**
  - o *Créer une dynamique par l'accueil d'une nouvelle population*
    - renforcer l'activité au cœur du village
  - o *Prévoir l'accueil des commerces et services*
    - localiser les sites potentiels d'accueil près des espaces déjà urbanisés
- **Trouver des liens entre le centre bourg et la Garonne**
  - o *Créer des liaisons visuelles et piétonnes sur le paysage de Garonne depuis les espaces urbanisés existants ou futurs*
  - o *Valoriser les parcours entre la Garonne et la ville(signalétiques, activités sportives...)*
- **Accompagner le développement du tourisme à Mas Grenier**
  - o *Encourager le projet Garonne*
  - o *Constituer une halte de passage à Mas Grenier*
- **Renforcer l'identité urbaine et patrimoniale bâtie**
  - o *Préserver la typologie du bâti du centre bourg et de ses extensions*
    - conserver les principes d'implantation (alignement, retrait) du bâti
    - conserver les principes de hauteur
  - o *Valoriser le patrimoine bâti*
    - adhésion d'une nouvelle politique de l'habitat dans le futur, dans le centre bourg
    - préserver les espaces publics de qualité

**L'objectif n°2 et ses sous-objectifs :**

**ORIENTATION GENERALE N° 2**

**Maintenir un équilibre entre les équipements et le développement urbain**

- **Maîtriser la croissance démographique en fonction des équipements présents sur la commune**
  - o *Intégrer la population à la vie du bourg*
    - Intégrer de nouveaux logements : conforter le centre bourg et les faubourgs.
- **Favoriser une proximité de population**
  - o *Faciliter les déplacements piétons et cycles,*
  - o *Créer des espaces publics, lieu de rencontre et de lien social dans les nouveaux quartiers :*
    - Aires de jeux,
    - Espaces verts à créer ou à conforter si existants.
- **Favoriser une mixité de population et de typologie des logements**
  - o *Offrir différents types de logements sur l'ensemble de la commune :*
    - Maisons individuelles, logements intermédiaires, maisons de ville,
    - Création de logements sociaux.

Les propositions d'évolution du règlement ne remettent pas en cause ces objectifs.

Le règlement écrit permettra les extensions et annexes de bâtis existants en limitant toutefois leur superficie et leur distance au bâtiment principal. Permettant ainsi une valorisation de ce bâti existant sans compromettre l'environnement naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent.

Le règlement graphique permettra le changement de destination de bâtiments en zone A et N permettant également leur sauvegarde et leur valorisation à défaut d'activités agricoles.

Ils répondront aux objectifs de mixité de la typologie des logements et de valorisation du patrimoine bâti.

**Objectif démographique affiché au PADD en 2008:**

En ayant comme objectif premier de conserver son cadre de vie et de favoriser l'accueil de nouveaux habitants vers le bourg, la commune de MAS GRENIER ne souhaite pas voir sa population dépasser les **1500 habitants** à l'horizon 2015.

Cet objectif quantitatif se veut l'expression communale d'une maîtrise et d'une organisation de son urbanisation.

Données INSEE : 1366 habitants en 2014 et 1344 habitants en 2020

➤ **Respect des paysages et du patrimoine**

Le règlement écrit permettra les extensions et annexes de bâtis existants en limitant toutefois leur superficie et leur distance au bâtiment principal. Permettant ainsi une valorisation de ce bâti existant sans compromettre l'environnement naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent.

Le règlement graphique permettra le changement de destination de bâtiments en zone A et N permettant également leur sauvegarde et leur valorisation à défaut d'activités agricoles.

Les règles concernant les clôtures et l'imperméabilisation contribueront également à la préservation de la qualité paysagère des sites en zone A et N.

➤ **Prise en compte des risques naturels et technologiques**

Le territoire communal est concerné par :

- le PPRn Mouvement de terrain - tassements différentiels Tarn et Garonne.
- le PPRi Garonne amont
- 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.

Les bâtiments ajoutés en changement de destination ne sont pas concernés par les périmètres du PPRi et du transport de gaz. Les nouvelles extensions et annexes devront respecter les servitudes d'utilité publiques.

➤ **On peut donc affirmer que l'adaptation des règlements écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU et qu'elle ne change pas les orientations définies par le PADD.**

## 4 - Conclusion

La modification n°3 du PLU de la commune de Mas Grenier a pour objectif principal d'adapter le PLU en vigueur à l'évolution du territoire tout en restant compatible avec les documents supra et les servitudes d'utilité publique ; mais également avec les orientations du PADD.

Les évolutions proposées n'ont pas d'impact négatif supplémentaire sur l'environnement. Des adaptations de certaines règles en zones A et N comme celle concernant les clôtures, ou celle concernant l'imperméabilisation contribueront à amoindrir les impacts des aménagements et constructions sur ces zones.