



Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 19 janvier 2024

Récépissé

**MADAME MARIE-CLAUDE NEGRE
PRESIDENTE
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD
TARN ET GARONNE
120 AVENUE JEAN JAURES
82370 LABASTIDE SAINT PIERRE**

NOS REF : CD/AD/SGC/A24-01116

OBJET : Modification N°3 du PLU de la commune de Mas Grenier

Madame la Présidente,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 12 janvier 2024.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier pour traitement.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA



Conformément à la loi « Informatique et Liberté » du 6 janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION

Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
Tél. : 3010 (service et appel gratuits)

Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France Tél. :
3010 (service et appel gratuits)



laregion.fr

Avec Ecofolio
tous les papiers se recyclent.

Affaire suivie par : Marie Alix CAPIEU

Tél : 05.63.22.24.22

Mèl : udap.tarn-et-garonne@culture.gouv.fr

Montauban, le

Monsieur Philippe GISCLARD

à

M. la Maire de Mas-Grenier

Rue de l'église

82600 Mas Grenier

Objet : Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Mas-Grenier

N/Réf. : PG/MC/PhV – 2024 / 23

P.J. : Base de réflexion pour l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère

Monsieur le Maire,

Suite à la lecture du projet de modification du PLU de Mas-Grenier, nous vous adressons les observations que nous vous encourageons à prendre en compte.

Un changement de destination peut permettre la sauvegarde de bâtiments existants. Cette mesure doit être accompagnée :

- d'une part d'un recensement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- d'autre part d'une proposition une charte architecturale et paysagère (en pièce jointe vous trouverez des propositions de préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la liste des bâtiments proposé par le PLU de Mas Grenier pourrait être étoffé. A l'échelle de tout le territoire, le recensement des constructions de caractère, aussi modestes soient-elles, mérite d'être le plus exhaustif possible sur l'ensemble de la commune. Cette liste, englobe tous les éléments d'architecture et de paysages remarquables qui participent de l'écrin de Mas Grenier.

Article 11 :

Les toitures

Les pentes de toitures sont comprises entre 30 et 35 %

Les clôtures

L'analyse des clôtures anciennes révélera les dispositions d'origine qui seront reconduites.
Les nouveaux murs s'inspireront des exemples locaux et traditionnels.

Performances énergétiques

Les installations liées à l'économie d'énergie ont un impact sur l'identité urbaine et patrimoniale bâtie. Un encadrement de ces projets, par des règles précises, confirmerait la volonté de préservation des paysages, affichée par les orientations du PADD de la commune.

Des règles simples pourraient être édictées, dans toutes les zones :

- Les panneaux ne devront pas être visible depuis l'espace public;
- Ils seront placés convenablement sur une couverture secondaire (appentis, garage, pergola) et non sur le toit principal de la construction;
- Ils seront posés en bande horizontale, sur une rangée, en pied de versant de façon à préserver l'expression du pan de toiture en tuiles.

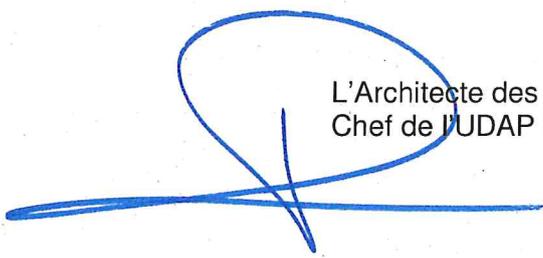
L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens d'intérêt architectural est proscrite. La pérennité des maçonneries anciennes doit être préservée.

Tous matériaux étanches susceptibles d'altérer les constructions doivent être proscrits.

La composition architecturale, les diverses moulures, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements et encadrements de baies doivent rester apparents.

Les alignements de maisons sur rue doivent être conservés.

Je reste à votre disposition et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.



L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'UDAP 82

Philippe GISCLARD

Copie : C.C. Grand-Sud Tarn et Garonne
DDT service aménagement territorial

Commune de Mas Grenier

Préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Tout projets de démolition, quelle que soit l'appréciation de l'état de délabrement de la construction, doit être soumis à permis de démolir.

Les bâtiments qui présentent encore quelques dispositions architecturales traditionnelles devront être conservés. Ils pourront faire l'objet d'un changement de destination et être restaurés en s'appuyant sur les règles applicables à tous bâtiments patrimoniaux, à savoir :

1. En matière de restauration

Les Toitures

D'une manière générale, les dispositions anciennes de qualité devront être reconduites, conservées et restaurées. Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des ouvrages de toitures devront être traditionnels (bois, tuiles, mortier de chaux, plomb, cuivre, zinc...).

Les bois neufs mis en œuvre devront respecter les sections et moulurations utilisées aux époques constitutives de l'édifice concerné.

Les bois apparents dans les débords de toits seront peints ou badigeonnés.

Les matériaux de couverture

La tuile canal utilisée aura les caractéristiques suivantes :

Grand moule, longue de 40 à 45 cm, épaisse, comprenant des tuiles de courant et de couvert.

La couleur sera celle des tuiles traditionnelles anciennes du secteur. L'emploi de la tuile de récupération sera privilégié pour le couvert.

L'emploi de la tuile plate ou de la tuile mécanique à emboîtement peut être maintenu sur les bâtiments dont l'architecture a été originellement conçue pour ce matériau de couverture.

La tuile mécanique à emboîtement, si elle est remplacée, devra s'apparenter dans ses dimensions et ses décors au modèle initial.

Les pentes de toit seront de 30 à 35 %.

Les fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la limite d'un châssis à tabatière de petite dimension (55 x75 cm) par pan de toiture. De couleur sombre, encastrés dans la couverture et sans dispositif d'occultation extérieure.

Leurs positionnements devront s'inscrire dans un alignement avec l'axe des baies de la façade.

Les façades

Avant toute intervention de ravalement, une observation des enduits existants, s'ils sont anciens, permettra de repérer les caractéristiques de ceux-ci : nature, teinte, aspect, finition. La proposition de réfection devra s'appuyer sur ces observations.

Toute intervention (modifications, nouveaux percements,) devra tenir compte des dispositions architecturales d'origine et des évolutions de celles-ci au cours des siècles. Les projets d'aménagement, de modification ou de réhabilitation, devront veiller au respect de ces dispositions architecturales.

Peintures

Les menuiseries seront peintes dans une même teinte, à l'exclusion du blanc pur, des vernis et des lasures.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.

3. Pour les constructions neuves dans toutes les autres urbaines ou à urbaniser

De manière générale, les constructions nouvelles respecteront les règles suivantes :

- Les volumes seront compacts simples et rectangulaires.
- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles en terre cuite type grand moule couvrant galbé, dans le ton des tuiles traditionnelles du secteur.
- Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive.
- Les chevrons formeront une saillie de 0,50 m minimum.
- Les chéneaux et les descentes seront en zinc.
- Les châssis vitrés ne dépasseront pas 0,55 m x 0,78 m.
- Les percements auront des proportions verticales.
- Les menuiseries seront à minima équipées de volets battant, à minima côté domaine public. Elles seront en bois et éventuellement en aluminium pour les portes fenêtres et les baies côté jardin. L'ensemble (fenêtres, volets, portes et portail) sera peint dans un ton neutre à l'exclusion du blanc pur et des vernis.
- Les façades seront enduites au mortier, dans la teinte des terres de la région.
- Les baies recevront un rechampi de 18 cm de finition lissée à la truelle, formant encadrement décoratif.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. La construction d'un mur, enduit sur les deux faces, en harmonie avec la façade, couronné de briques forainés ou surmonté de tuiles canal peut être réalisé. D'une hauteur de 40 à 60 cm, ce mur sera éventuellement surmonté d'un grillage, agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers...) avec portail bois ou fer.

Performances énergétiques

Le projet de panneaux photovoltaïques doit être élaboré en tenant compte des modalités de pose et des enjeux d'impact par rapport à l'environnement immédiat.

Un tel dispositif est susceptible d'être accepté, sous réserves que, pour être non visible depuis l'espace public les panneaux soient :

- placés convenablement sur une couverture secondaire (appentis, garage, pergola) et non sur le toit principal de la construction.
- posés en bande horizontale, sur une rangée, en pied de versant de façon à préserver l'expression du pan de toiture en tuiles.

Les panneaux solaires et tous les éléments de structure devront avoir une finition noir mat et anti-reflet.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

DDT
Service Aménagement Territorial
Bureau Appui Territorial
Affaire suivie par : Martine Eche
Tél : 05 63 22 25 86
Mél : martine.eche@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le 14 mars 2024

La cheffe du service aménagement territorial,
à
Madame la présidente
de la Communauté de communes
Grand Sud Tarn et Garonne

Objet : Avis PPA sur modification du PLU

Par délibération en date du 25 mai 2023, votre conseil communautaire a décidé de procéder à une modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mas Grenier. L'objet de cette modification est précisé par l'arrêté 2023-32, en date du 22 décembre 2023.

La modification engagée porte sur les éléments suivants :

- 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 zone A et N la réécriture de l'article 2 prenant en compte des 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 , l'assouplissement de 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.

Après examen du dossier , je vous communique ci-dessous les observations relatives aux évolutions envisagées :

- En ce qui concerne les clôtures en zone A ou N, le règlement écrit devra prendre en compte les dispositions constructives de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement, à savoir « ... Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local

d'urbanisme permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales,

- l'article 13 relatif aux espaces libres – plantations et espaces boisés classés devra être rédigé dans le respect de l'article L 111-19- 1 du code de l'urbanisme, et préciser l'ensemble des obligations relatives aux parcs de stationnements extérieurs.

Restant à votre disposition pour vous apporter toute précision éventuelle.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Bourrier', is written over a horizontal line.

La cheffe du service,

Isabelle BOURRIER