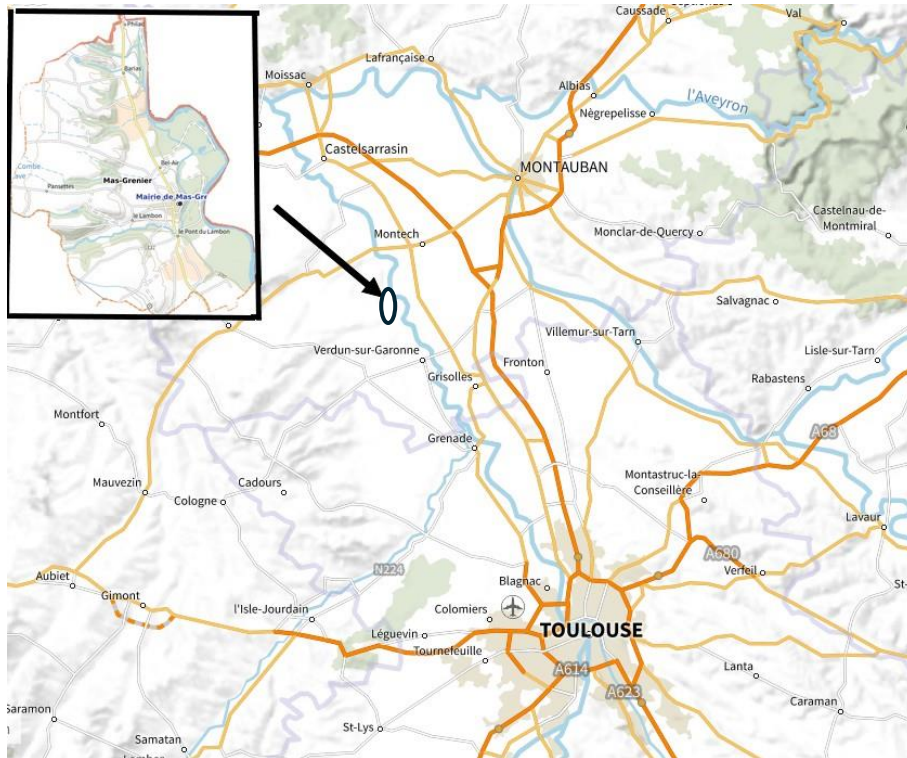


# Rapport d'enquête

## du commissaire enquêteur

Enquête publique unique portant sur la révision allégée n°1 et sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAS-GRENIER, département du Tarn-et-Garonne.

21 mars 2024 – 11 avril 2024



### Références :

Décision E24000004/31 du 22/01/2024 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2024-07 du 29-02-2024 de la présidente de la communauté de communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne

### Annexes :

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

## Table des matières

1	Généralités.....	2
1.1	Préambule.....	2
1.2	Objet de l'enquête .....	2
1.2.1	Révision allégée du PLU .....	2
1.2.2	Modification du PLU .....	3
1.3	Cadre juridique de l'enquête .....	3
1.3.1	Révision allégée n°1 du PLU.....	3
1.3.2	Modification n°3 du PLU .....	3
1.4	Descriptions des projets et leurs dossiers.....	4
1.4.1	Contexte géographique .....	4
1.4.2	Description et conséquences du projet de révision allégée n°1 .....	4
1.4.3	Composition du dossier de la révision allégée n°1 .....	5
1.4.4	Description du projet de modification n°3.....	6
1.4.5	Composition du dossier de la modification n°3.....	6
2	Organisation et déroulement de l'enquête .....	6
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	6
2.2	Préparation de l'enquête.....	7
2.3	Modalités de l'enquête .....	7
2.4	Information du public.....	7
2.5	Modalité d'expression du public .....	7
2.6	Climat de l'enquête .....	8
2.7	Clôture de l'enquête .....	8
2.8	Remise du Procès-Verbal des Observations.....	8
3	Participation du public.....	8
4	Observations des personnes publiques associées .....	8
4.1	Sur le projet de révision n°1 .....	8
4.2	Sur le projet de modification n°3 .....	9
5	Conclusion sur le déroulement de l'enquête.....	10

ANNEXE 1 : Bilan de la consultation par la réunion publique du 25 septembre 2023

ANNEXE 2 : PV de synthèse des observations du public

ANNEXE 3 : Mémoire en réponse au PV de synthèse de la communauté de commune

ANNEXE 4 : PV de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée

# 1 Généralités

## 1.1 Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique de révision allégée n°1 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mas-Grenier. Celle-ci s'est déroulée du 21 mars 2024 au 11 avril 2024 inclus.

Il traite de l'organisation de la procédure, relate les observations et propositions produites pendant cette dernière et leur analyse par le commissaire enquêteur (CE).

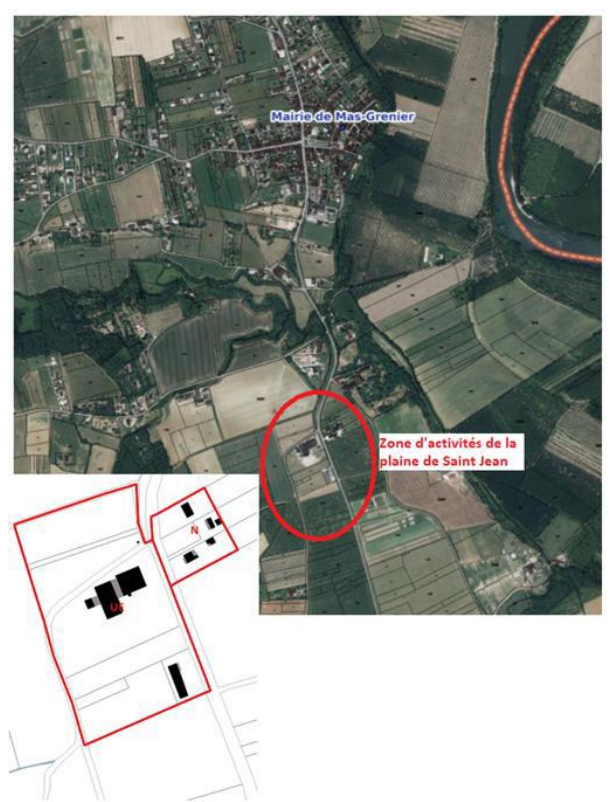
Ce rapport est complété par deux documents exposant les « conclusions motivées du commissaire enquêteur », énonçant son point de vue personnel et éventuellement ses recommandations ou réserves qu'il juge nécessaire d'émettre à l'égard de ces deux projets (révision allégée n°1 et modification n°3).

## 1.2 Objet de l'enquête

### 1.2.1 Révision allégée du PLU

Le conseil de la communauté de communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne (GSTG) a arrêté un projet de révision allégée du PLU le 28 novembre 2023.

Le projet porte sur l'extension de la zone d'activités dite de la Plaine Saint-Jean, située à l'entrée sud de la commune afin de permettre l'implantation ou le développement de projets économiques.



Conformément à la réglementation, une concertation a eu lieu en septembre 2023. Des dossiers sur le projet et des registres de concertation ont été mis en place à la mairie et à la communauté de communes. Dans ce cadre, une réunion publique a eu lieu le 25 septembre 2023.

Aucune observation n'a été déposée sur les registres. Le bilan est joint en annexe 1.

## 1.2.2 Modification du PLU

Le conseil de la communauté de communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne a prescrit un arrêté de modification du PLU le 2 décembre 2023.

Celle-ci est précédée d'une modification n°1 du 03/12/2008, d'une modification simplifiée du 06/12/2010 et d'une modification n°2 du 12/03/2014.

Le projet actuel porte sur 6 points :

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

## 1.3 Cadre juridique de l'enquête

Les procédures de révision allégée et de modification du PLU sont encadrées par le code l'environnement (et particulièrement les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27) et par le code de l'urbanisme (et particulièrement les articles L153-34 et 35 et R153-12, ainsi que les articles L153-36 à L153-44).

Le PLU de la commune de Mas-Grenier date de 2008 et la dernière modification du règlement date de 2014.

Il est à noter que la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et une autorisation préfectorale est nécessaire pour modifier le périmètre des espaces à urbaniser par la procédure de révision allégée (code de l'urbanisme articles L142-4 et L142-5).

### 1.3.1 Révision allégée n°1 du PLU

Par l'avis n°2023ACO142 du 06/09/2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) estimant que le projet n'aurait pas d'impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine, a rendu un avis conforme de dispense environnementale.

Par délibération n°2023.11.27-277 du 28/11/2023, le conseil de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a arrêté le projet de révision n°1 du PLU de Mas-Grenier.

Par lettre du 8 janvier 2024, le préfet du Tarn-et-Garonne, après avis favorable de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a accordé une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée permettant de redéfinir le périmètre de la zone UE au lieu-dit « Plaine de Saint-Jean ».

### 1.3.2 Modification n°3 du PLU

Par l'avis n°2024ACO33 du 23/02/2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) estimant que le projet n'aurait pas d'impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine, a rendu un avis conforme de dispense environnementale.

Par l'arrêté n°2023.32 du 2/12/2023, la présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a prescrit le projet de modification n°3 du PLU de Mas-Grenier.

## 1.4 Descriptions des projets et leurs dossiers

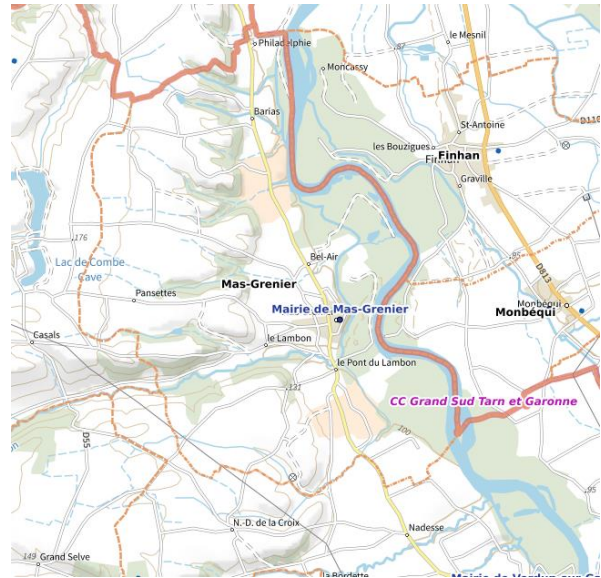
### 1.4.1 Contexte géographique

Commune du Tarn-et-Garonne, Mas-Grenier est situé à 16 km au Sud-Ouest de Montauban et environ 40 km au Nord-Nord-Ouest de Toulouse, sur la rive gauche de la Garonne. Elle est bordée à l'Est par le fleuve. Elle fait partie de la communauté de commune Grand-Sud Tarn-et-Garonne dont le siège est à Labastide-Saint-Pierre à 14 km à l'Est et 20 km par la route.

La superficie de la commune est d'environ 25 km<sup>2</sup>.

Elle comporte une zone Natura 2000, des Zones Naturelles D'intérêt Ecologique, Faunistique Et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 et d'autres zones d'inventaire et de protection liées au fleuve. Toutes ces zones sont situées sur les bords de la Garonne.

Commune rurale, le centre-bourg est installé sur la première terrasse du fleuve.



Données démographiques et économiques (source INSEE) contribuant à la compréhension des objectifs des projets.

- En 2021, la population était de 1324 habitants. Elle était de 1040 en 2007 année d'élaboration de l'actuel PLU, mais a baissé de -0.3 % depuis 2014.
- La commune accueille 31 établissements actifs employeurs pour 107 emplois salariés. Il y avait par ailleurs 28 établissements agricoles en 2020.
- Mas-Grenier compte 650 logements dont 82 % de logements principaux.
- La commune est dans l'aire d'activité économique de Toulouse.

### 1.4.2 Description et conséquences du projet de révision allégée n°1

La révision allégée du PLU de Mas Grenier a pour finalité de redessiner le périmètre de la zone UE de la Gresse, dite de la Plaine de St Jean, afin de favoriser le maintien et le développement de deux entreprises, Embellie Façades et Unicoque, et d'en améliorer la sécurité.

D'une superficie totale de 4,2 ha, la zone est actuellement occupée par une importante friche agro-industrielle, les Silos Arterris, et par l'entreprise Embellie Façades.

Pour le futur, Arterris conserve les deux silos et Unicoque souhaite créer une unité de stabilisation de la noisette à la place de la friche (parcelles C 1028, 844, 873 et 1178). Un permis a été déposé en ce sens par la société. Il permettra d'améliorer la sécurité incendie et la sécurité de circulation de la zone. Cette évolution n'est possible qu'en étendant la zone UE vers le sud.

De son côté la société Embellie Façade souhaite réaliser une extension de son entrepôt afin de continuer son développement, en améliorant la sécurité pour ses salariés qui sont à l'étroit dans l'entrepôt actuel et en améliorant la circulation qui pose actuellement des difficultés liés à l'exiguïté du parking. Pour ce faire, elle a besoin d'une parcelle de terrain situé au sud de son implantation actuelle.

Afin de préserver l'équilibre général du zonage, la commune souhaite dans le projet reclasser A une partie au nord de la zone UE.

Ainsi la zone A de la commune de 1996,01 ha serait réduite de 0,048 ha au bénéfice d'une surface constructible.

Il est à noter que cette révision allégée est compatible avec le PADD de 2008 qui comportait deux orientations :

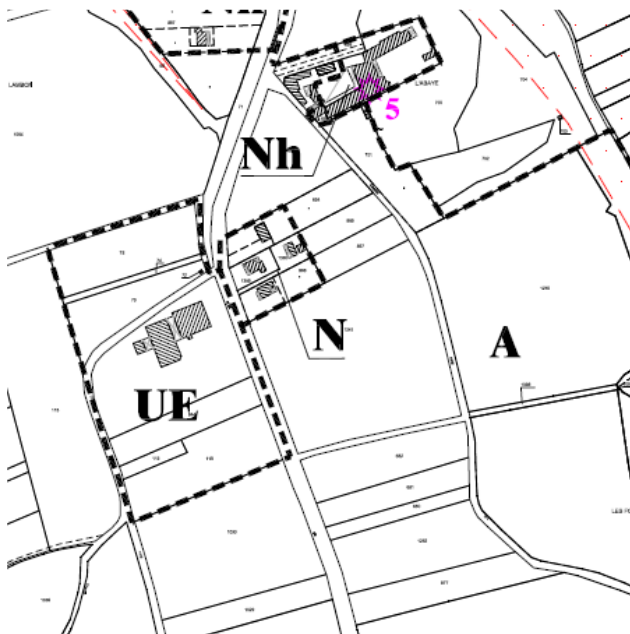
1/ « Préserver l'identité rurale du territoire »

2/ « Maintenir l'équilibre entre les équipements et le développement urbain ».

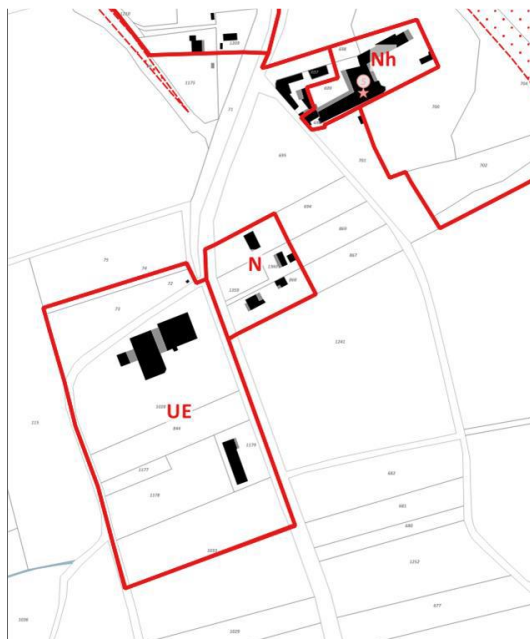
Le PADD n'évoque pas les deux zones d'activités économiques créées par le PLU de 2008.

Le projet est à l'extérieur des zones de protection de l'environnement décrites au §1.4.1 et n'a donc pas de conséquences sur celles-ci.

Zonage avant révision



Zonage après révision



### 1.4.3 Composition du dossier de la révision allégée n°1

Le dossier de révision allégée est composé de :

- Note de présentation conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement.
- Pièces administratives :
  - Délibérations
  - Bilan de la concertation
  - Arrêté d'enquête
  - Avis d'enquête
  - Les attestations de parution dans la presse
  - Désignation du CE
- Avis recueillis :
  - Avis PPA en examen conjoint et courriers
  - Décision MRAe
  - Dérogation du préfet du Tarn-et-Garonne à l'urbanisation limitée
  - Avis CDPENAF
- Notice explicative
- Règlement graphique modifié
- Règlement graphique avant modification

#### 1.4.4 Description du projet de modification n°3

1<sup>er</sup> point.

Lors de l'élaboration du PLU de 2008, les habitations situées en dehors de la zone urbaine, siège d'exploitation agricole ou non, ont été placées en zone N. La modification des paragraphes concernant les zones A et N dans le règlement écrit, permettra à ces habitations de bâtir des extensions et des annexes (garage, piscine, abris de jardin, bâtiment d'accueil de la main d'œuvre saisonnière). Ces évolutions du bâti seront encadrées en termes d'emprise au sol et de distance par rapport à l'existant par le règlement modifié.

2<sup>ème</sup> point.

Dans le règlement graphique actuel 14 bâtiments sont autorisés à changer de destination. Le nouveau règlement graphique en ajoute 11.

Sans compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère, l'objectif poursuivi est de maintenir le patrimoine bâti, éviter les ruines, notamment lors de l'abandon d'activités agricoles.

Par ailleurs les bâtiments ajoutés ne sont pas concernés par les périmètre du PPRI de la Garonne et du transport de gaz.

Ces deux points sont conformes avec le PADD dont un des objectifs est de préserver l'identité rurale du territoire et un sous-objectif est d'offrir différents types de logements.

La commune s'était fixée comme objectif dans le PADD de ne pas dépasser les 1500 habitants en 2015. La modification n'indura pas une augmentation significative de la population.

Les autres points de la modification visent essentiellement à mettre à jour le règlement du PLU avec les évolutions règlementaires nationales et à encadrer l'imperméabilisation des sols.

#### 1.4.5 Composition du dossier de la modification n°3

Le dossier de modification est composé de :

- Notice de présentation
- Pièces administratives
  - Délibérations
  - Bilan de la concertation
  - Arrêté d'enquête
  - Avis d'enquête
  - Les attestations de parution dans la presse
  - Désignation du CE
- Avis recueillis
  - Avis PPA
  - Décision MRAE
  - Avis CDPNAF
- Notice explicative
- Règlements faisant apparaître les modifications
- Règlements avant modification

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E24000004/31 du 22/01/2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, nommant Monsieur Eric DE SAINT SALVY, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jacques GAURAN en qualité de suppléant, pour l'enquête publique ayant pour objet la révision allégée n°1 et la modification n° 3 du PLU de la commune de Mas-Grenier.

## 2.2 Préparation de l'enquête

Après une première prise de contact téléphonique, un dossier a été transmis par voie électronique le 7 février 2024 par la responsable du service de l'urbanisme de la communauté de commune (CC).

Une réunion préparatoire à l'enquête a eu lieu le 15 février 2024 à la mairie de Mas-Grenier en présence du CE, d'un adjoint de Mme la Maire, de la responsable du service de l'urbanisme et de la chargée de mission planification de l'urbanisme. Le dossier papier a été transmis à cette occasion au CE.

Les pièces manquantes au dossier à cette date, et notamment l'avis au cas par cas de la MRAe et les retours des personnes publiques associées (PPA), pour la modification, ont été envoyées ultérieurement.

Il n'y avait pas de nécessité à organiser une visite des lieux objet de la révision du PLU. Le CE a cependant effectué un tour extérieur de la zone de La Gresse, ce qui suffisait à la compréhension du dossier de révision du PLU.

## 2.3 Modalités de l'enquête

Par l'arrêté n° 2024-07 du 29-02-2024 prescrivant l'enquête publique objet de ce rapport, madame la présidente de la communauté de communes GSTG a indiqué les modalités de cette enquête.

La durée de l'enquête était de 22 jours, du jeudi 21 mars 2024 à 9h30 au jeudi 11 avril 2024 à 16h30 inclus. En l'absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête peut être comprise entre 15 jours et 1 mois (code de l'environnement L123-9).

Le siège de l'enquête était le siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne ; 120 avenue Jean-Jaurès, 82 370 Labastide-Saint-Pierre.

Les lieux de consultation du dossier d'enquête et du registre d'observation du publique étaient le siège de la CC, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, et la mairie de Mas-Grenier, lundi et vendredi de 13h30 à 17h, mardi et jeudi de 13h30 à 17h30, mercredi de 13h30 à 18h.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient les :

- Jeudi 21 mars de 9h30 à 12h30
- Mercredi 27 mars de 14h à 17h
- Jeudi 11 avril de 13h30 à 16h30.

## 2.4 Information du public

Le public a été informé selon les modalités décrites dans l'arrêté portant sur l'organisation de l'enquête et en conformité avec le code de l'environnement à l'article R123-11.

L'avis d'enquête a été affiché le 5 mars 2024 au siège de la communauté de communes, à la mairie de Mas-Grenier, sur la halle du centre-bourg, ainsi que sur la voie publique aux entrées Nord et Sud de la commune sur la route D26. Le CE a pu constater le bon affichage à Mas-Grenier.

La publication de l'avis a été effectué dans la Dépêche et dans Le Petit Journal le 1<sup>er</sup> mars 2024, puis le 22 mars dans la Dépêche et le 26 mars dans le Petit Journal. Le CE a reçu copie des attestations de publication.

L'information concernant l'enquête se trouvait également dans les pages « urbanisme » des sites internet de la commune et de la CC.

## 2.5 Modalité d'expression du public

Outre les registres d'observation, le public a eu la possibilité de faire-part de ses observations par courrier postal adressé au CE au siège de l'enquête, par mail à l'adresse [enquete-publique-5205@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5205@registre-dematerialise.fr) ou sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5205>. L'accès au registre dématérialisé pouvait se faire par le site internet de la CC.



## 2.6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les locaux mis à disposition du CE étaient adaptés pour recevoir le public.

Madame la maire de Mas-Grenier était présente à l'ouverture de l'enquête.

## 2.7 Clôture de l'enquête

L'enquête a été effectivement close le 11 avril à 16h30.

Le registre d'enquête de Mas-Grenier a été clôt sur place. Le CE a récupéré et a clôt celui de la CC sur place.

## 2.8 Remise du Procès-Verbal des Observations

Le CE a remis en mains-propres son PV à Madame la Maire de Mas-Grenier, conseillère de la communauté de communes, le 19 avril 2024.

Il a reçu le mémoire en réponse le 23 avril 2024.

## 3 Participation du public

Aucune personne ne s'est présentée aux permanences du CE. Aucune observation n'a été inscrite sur les registres papiers ou numérique. Aucune lettre n'a été adressée au CE. Aucune association ne s'est non plus manifestée.

Cependant, le site hébergeant les dossiers de modification et de révision allégée a comptabilisé 409 visites et il y a eu 65 téléchargements de pièces des dossiers.

On peut donc estimer que l'absence d'observation du public n'a pas pour cause un défaut d'information mais plutôt le peu d'enjeu des projets sur les intérêts particuliers des habitants de la commune. On peut également estimer que la réunion publique organisée pour présenter la révision a satisfait aux interrogations de quelques-uns.

## 4 Observations des personnes publiques associées

### 4.1 Sur le projet de révision n°1

PPA	Date réponse	Avis
MRAe	06/09/2023	Dispense d'évaluation environnementale
Conseil départemental du Tarn-et-Garonne (1)	16/01/2023	2 questions : <ul style="list-style-type: none"><li>- Accès supplémentaires à la RD ;</li><li>- Conséquences sur le trafic routier</li></ul>
Conseil Régional d'Occitanie		Pas de réponse
Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn-et-Garonne	21/02/2024	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn-et-Garonne		Pas de réponse
Direction Départementale des Territoires (1)	16/01/2024	2 questions :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'associer la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne pour la prise en compte de la canalisation d'irrigation ;</li> <li>- Demande de vérification de l'identification d'une dépression en zone humide</li> </ul>
INAO	09/01/2024	Sans opposition
Chambre d'Agriculture du Tarn-et-Garonne	23/01/2024	Favorable
Commune de Mas-Grenier (1)	16/01/2024	Favorable
CDPENAF	02/01/2024	Favorable

(1) Avis donné au cours de la réunion d'examen conjoint du 16/01/2024

Au cours de la réunion d'examen conjoint, la CC a apporté les réponses aux observations des PPA présentes. Celles-ci se trouvent dans le PV de la réunion figurant en annexe 4.

## 4.2 Sur le projet de modification n°3

PPA	Date réponse	Avis
CDPENAF	14/03/2024	Favorable
MRAE	23/02/2024	Favorable
UDAP 82	05/03/2024	Observations sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination</li> <li>- Article 11</li> </ul>
DDT	14/03/2024	Observations sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réglementation des clôtures ;</li> <li>- L'article 13 relatif sur les espaces libres</li> </ul>
Conseil Régional d'Occitanie		Pas de réponse
Chambre de Commerce et d'Industrie 82		Pas de réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 82		Pas de réponse
Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne		Pas de réponse

La CC a fourni au CE ses réponses aux observations de l'UDAP82 et de la DDT dans leurs courriers respectifs.

De manière générale, elle déclare son intention d'effectuer les modifications nécessaires pour renvoyer à la réglementation en vigueur et apporter les précisions nécessaires.

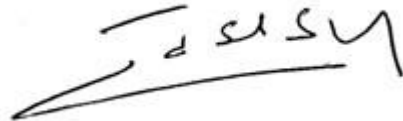
Le détail des réponses se trouve en annexe 3 dans le mémoire en réponse au PV de synthèse.

## 5 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'analyse du dossier, l'examen des conditions dans lesquelles ont été informés le public et les personnes publiques associées, ainsi que la lecture des observations de ces dernières permet de dire au CE que l'enquête s'est déroulé de façon satisfaisante et légale, et pendant une durée suffisante.

Le présent rapport unique ainsi que les deux conclusions motivées et avis séparés pour chaque projet, du commissaire enquêteur sont transmis à Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 29 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. S. S. M.' or similar, written in a cursive style.

## BILAN DE LA CONCERTATION

La révision allégée N°1 du PLU de Mas Grenier a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire Grand Sud Tarn et Garonne le 23/02/2023.

Les **modalités de concertation** prévues par cette délibération étaient les suivantes :

- **Organisation d'une réunion publique**
- **Ouverture d'un registre de concertation à disposition du public en mairie et au siège de la communauté de communes**
- **Informations sur le site internet de la communauté de communes.**

La communauté de communes se réservait la possibilité de mettre en place tout autre forme de concertation publique si cela s'avérait nécessaire.

L'ensemble des modalités de concertation prévues a été respecté :

- **Réalisation d'une réunion publique à la salle des fêtes de Mas Grenier**
- **Informations sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune**
- **Mise à disposition du public d'un registre de concertation à la mairie et au siège de la Communauté de communes**

Des modalités de concertation supplémentaires ont été mises en place :

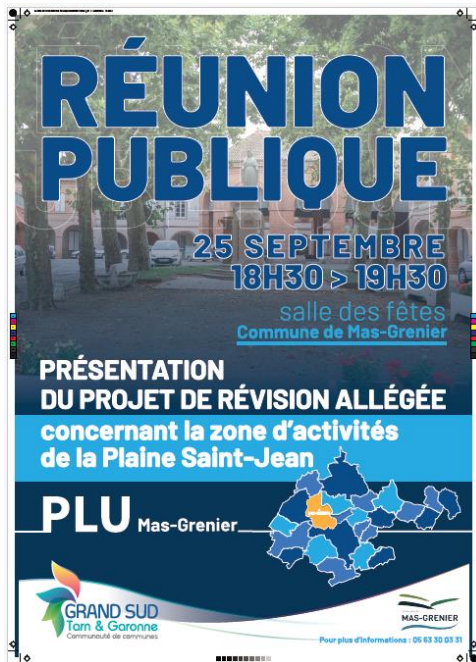
- **Installation d'un panneau d'exposition dans les locaux de la mairie de Mas Grenier**
- **Mise à disposition d'éléments du projet de révision au fur et à mesure de l'avancement des études**

## LES MODALITES MISES EN PLACE

## 1. LA REUNION PUBLIQUE

La réunion publique a eu lieu le lundi 25 septembre 2023 à 18h30 à la salle des fêtes de Mas Grenier.

Elle a été annoncée par voie d'affichage en différents lieux de la commune (mairie, école, zone de la plaine de St Jean, halle, salle des fêtes) et sur les sites internet de la mairie et de la communauté de communes.



25/09/2023 16:17 Mas Grenier en Tam-et-Garonne (82) le site officiel de la commune

Entre Garonne et Vergers

Mairie de Mas Grenier  
82600 - place de la Mairie  
Tél : 05 63 02 53 21  
Fax : 05 63 04 57 57  
[contact](#)

Vous êtes ici : [Accueil](#) / [Détail news](#)

Date de création : 08.09.2023 14:32  
**Révision simplifiée du PLU concernant l'extension de la ZAE de la plaine Saint Jean de la commune de Mas Grenier**

Agenda  
Aucun événement.

Accès direct  

- Marchés Publics 82
- Vos droits et démarches en ligne
- Ma parcelle en ligne

Accueil  
 Vie municipale  
 Les services  
 Vivre à Mas-Grenier  
 Enfance et jeunesse  
 Historique et patrimoine  
 Urbanisme  
 Les Liens amis  
 Enfance et jeunesse  
 Culture  
 Sport  
 Vie économique  
 Plan de la commune

PRESENTATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE  
 COMMUNITE DE COMMUNES  
**MAS-GRENIER**

A LA SALLE DES FÊTES DE  
 MAS-GRENIER  
 le 25 Septembre 2023 de 18h30  
 à 19h30

[Révision simplifiée du PLU concernant l'extension de la ZAE de la plaine Saint Jean de la commune de Mas Grenier.](#)

Cette évolution du PLU de la commune de Mas Grenier a pour objet unique l'extension de la zone d'activités économiques de la Plaine Saint Jean située au Sud de la commune de Mas Grenier.

Dans le cadre de la concertation préalable du public, une réunion publique est organisée.



Ecole



Mairie



Ecole St-Jean



Halle



Salle des fêtes

## AR Prefecture

082-200066652-20231127-20231127\_276-DE

Reçu le 28/11/2023

Publié le 28/11/2023

Une dizaine de participants étaient présents à cette réunion publique.

Le projet de révision allégée est présenté, notamment la procédure, l'objet de la révision et les résultats des enjeux environnementaux.

Les échanges avec la salle ont principalement porté sur le projet d'extension d'Embellie Façade, notamment sur l'accessibilité et la présence de la canalisation, ainsi que sur les délais de la procédure de révision allégée.

La réunion publique s'est déroulée dans un bon esprit et s'est terminée à 19h30.



Reunionpublique

## 2. INFORMATIONS SUR LES SITES INTERNET

Des informations ont été mises à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes, ainsi que sur celui de la Mairie.



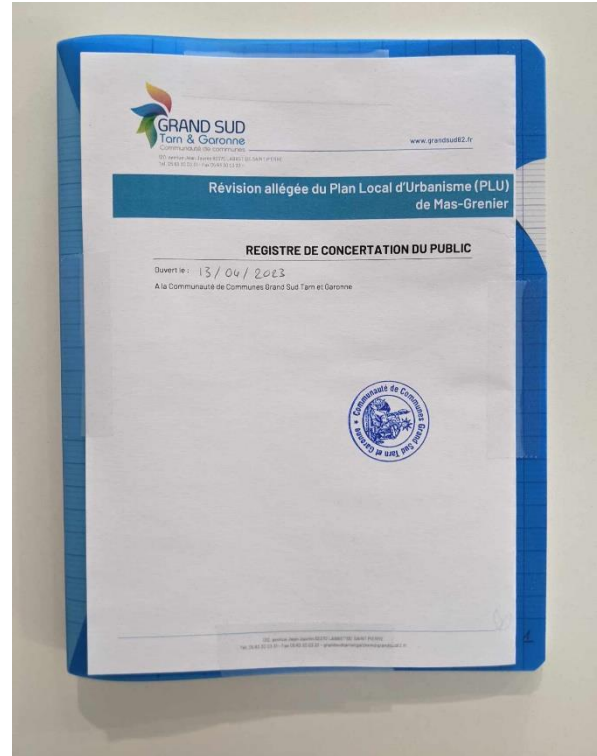
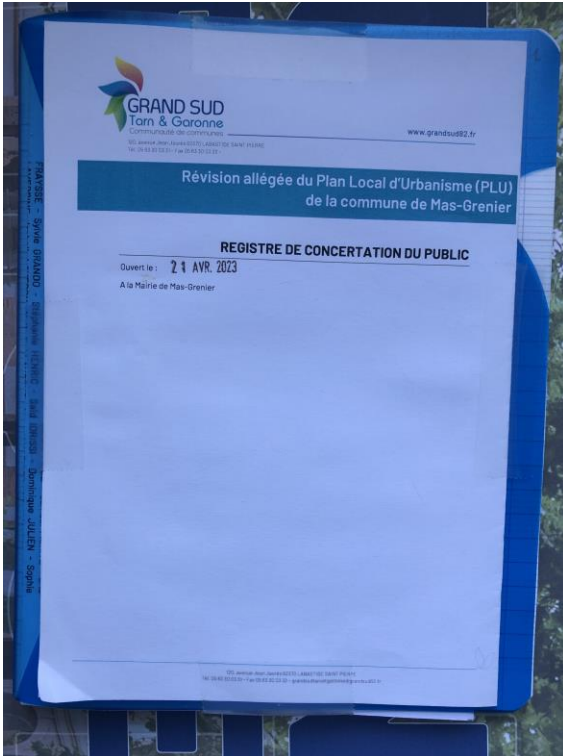
La présentation de la réunion publique a notamment été mise à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes.



082-200066652-20231127-20231127\_276-DE  
Reçu le 28/11/2023  
Publié le 28/11/2023

### 3. LE CAHIER DE RECUEIL DES OBSERVATIONS

En plus des éléments du dossier de révision allégée et du panneau de concertation installé en mairie, des registres ont été mis à la disposition du public pour recueillir les observations sur cette évolution du PLU à la mairie de Mas-Grenier et au siège de la Communauté de communes. Aucune observation n'a été déposée sur les cahiers de concertation mis à disposition.





## 4. LE PANNEAU DE CONCERTATION

Un panneau d'exposition en couleur, format A0, a été réalisé et exposé dans le hall de la mairie jusqu'à l'arrêt de la révision allégée du PLU (voir photos en page suivante). Il a porté sur la présentation du contexte de la révision allégée, la présentation du site, les modifications apportées au PLU.

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE**  
**REVISION ALLEGEE DU PLU DE MAS GRENIER**

**CONTEXTE**



La révision allégée porte sur la redéfinition du périmètre de la zone UE de la Gresse, dite de la Plaine de Saint Jean, afin de favoriser le maintien, le développement et la sécurité des entreprises existantes : Embellie Façades et Unicoque.

Dans la mesure où cette évolution a uniquement pour objet de réduire une zone agricole sans porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Mas Grenier, une procédure de révision allégée est engagée.

La révision allégée a été prescrite par délibération en conseil communautaire le 23/02/2023.

**LE SITE**

La zone d'activités de la Gresse dite de la plaine de Saint Jean (zone UE, 4,2 ha) se situe au sud du bourg de Mas Grenier. Elle est actuellement occupée par une friche agro-industrielle, les Silos Arterris, et par l'entreprise Embellie Façades.


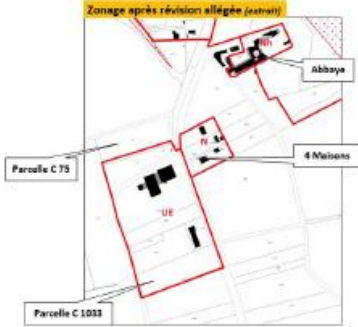
**LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA REVISION ALLEGEE**

Cette redéfinition se traduit par une modification du zonage du PLU :

- Au sud : une extension de la zone UE de 7 272 m<sup>2</sup> (parcelle C1033) sur un secteur actuellement en friche ;
- Au nord : une réduction de la zone UE de 6 792m<sup>2</sup>, avec un reclassement en zone Agricole de la parcelle C75.

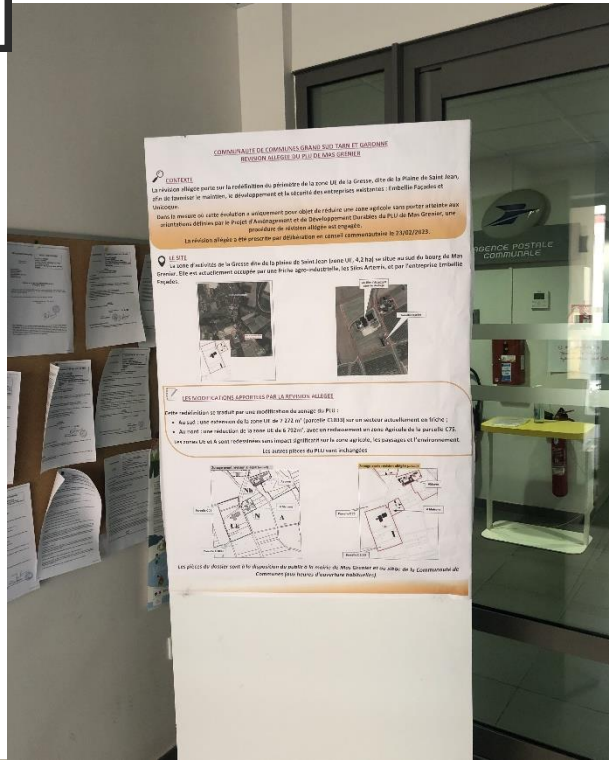
Les zones UE et A sont redessinées sans impact significatif sur la zone agricole, les paysages et l'environnement.

Les autres pièces du PLU sont inchangées

*Les pièces du dossier sont à la disposition du public à la mairie de Mas Grenier et au siège de la Communauté de Communes (aux heures d'ouverture habituelles).*

082-200066652-20231127-20231127\_276-DE  
Reçu le 28/11/2023  
Publié le 28/11/2023



## CONCLUSION

La concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute la phase d'études de la révision allégée N°1 du PLU de Mas Grenier.

Toutes les modalités prévues ont été effectuées, des modalités complémentaires ont été mises en place dont un panneau d'exposition.

La participation à cette concertation a été modeste mais s'est déroulée dans un climat très apaisé.

L'information a largement été diffusée, des pièces du dossier étaient présentes physiquement à la Mairie de Mas-Grenier et au siège de la Communauté de communes et téléchargeables sur le site internet de la communauté de communes.

Les registres de concertation n'ont fait l'objet d'aucune demande.

# **Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur**

Enquête publique unique portant sur la révision allégée n°1 et sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAS-GRENIER, département du Tarn-et-Garonne.

21 mars 2024 – 11 avril 2024

Références :

Décision E24000004/31 du 22/01/2024 du tribunal administratif de Toulouse

Arrêté 2024-07 du 29-02-2024 de la présidente de la communauté de communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne

Commissaire enquêteur : Eric de Saint Salvy

## 1 Préambule

L'enquête publique unique de révision allégée n°1 et de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mas-Grenier s'est déroulée du 21 mars 2024 au 11 avril 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur (CE) désigné par le tribunal administratif par la décision E24000004/31 du 22/01/2024 présente dans le présent procès-verbal les observations du public et synthétise les observations des personnes publiques associées adressées à la communauté de communes (CC) de Grand-Sud Tarn-et-Garonne.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

D'une durée de 22 jours, l'enquête organisée par la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne dont le siège était le siège de l'enquête, s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier d'enquête, complet, expliquant les projets et rappelant les textes de loi qui encadrent ces deux projets, était disponible à la mairie de Mas-Grenier et au siège de la CC, ainsi que sur le site internet de la CC à l'adresse <https://www.grandsud82.fr>.

Le public a été informé de l'enquête par voie de presse et par voie d'affichage. Le commissaire enquêteur a pu vérifier par lui-même la bonne mise-en-place de cet affichage public.

Trois permanences ont été organisées pour permettre à toute personne de rencontrer le CE :

- Jeudi 21 mars de 9h30 à 12h30
- Mercredi 27 mars de 14h à 17h
- Jeudi 11 avril de 13h30 à 16h30.

Le climat dans lequel s'est déroulé cette enquête peut être qualifié de très bon et concerne en particulier les relations entre le CE et les services de la communauté de communes (CC), autorité organisatrice de l'enquête, et avec la mairie de Mas-Grenier.

## 3 Participation du public à l'enquête

Malgré l'information réalisée par la CC, le public n'est pas venu à la rencontre du CE lors des permanences et n'a pas effectué d'observation.

Cependant, on peut noter que le site internet de l'enquête a été visité par 409 personnes et des pièces du dossier ont été téléchargées 65 fois, indiquant par là que l'information a bien été diffusée au sein de la population.

## 4 Questions et observations du public

### 4.1 Révision allégée n°1

Néant

### 4.2 Modification n°3

Néant

## 5 Avis et questions des personnes publiques associées

### 5.1 Révision allégée n°1

La Mission Régionale d'Évaluation environnementale (MRAe) d'Occitanie a rendu le 6 septembre 2023 un avis conforme sur la non-nécessité d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de révision allégée du PLU.

Au vu de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le préfet a rendu, le 8 janvier 2024, une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Outre ces avis, des personnes publiques associées ont rendu les avis suivants :

PPA	Date réponse	Avis
Conseil départemental du Tarn-et-Garonne (1)	16/01/2023	2 questions : <ul style="list-style-type: none"><li>- Accès supplémentaires à la RD ;</li><li>- Conséquences sur le trafic routier</li></ul>
Conseil Régional d'Occitanie		Pas de réponse
Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn-et-Garonne	21/02/2024	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn-et-Garonne		Pas de réponse
Direction Départementale des Territoires (1)	16/01/2024	2 questions : <ul style="list-style-type: none"><li>- Demande d'associer la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne pour la prise en compte de la canalisation d'irrigation ;</li><li>- Demande de vérification de l'identification d'une dépression en zone humide</li></ul>
INAO	09/01/2024	Sans opposition
Chambre d'Agriculture du Tarn-et-Garonne	23/01/2024	Favorable
Commune de Mas-Grenier (1)	16/01/2024	Favorable
CDPENAF	02/01/2024	Favorable

(1) Avis donné au cours de la réunion d'examen conjoint du 16/01/2024

#### Questions du CE sur les observations des PPA sur la révision allégée au vu du PV de la réunion d'examen conjoint :

- DDT question sur la prise en compte de la canalisation : une action a-t-elle été entreprise vers la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne ?
- Y a-t-il une évolution des réponses faites par la CC depuis la réunion d'examen conjoint du 16/01/2024 ?

## 5.2 Modification n°3

PPA	Date réponse	Avis
CDPENAF	14/03/2024	Favorable
MRAE	23/02/2024	Favorable
UDAP 82	05/03/2024	Observations sur : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les changements de destination</li><li>- Article 11</li></ul>
DDT	14/03/2024	Observations sur : <ul style="list-style-type: none"><li>- La réglementation des clôtures ;</li><li>- L'article 13 relatif sur les espaces libres</li></ul>
Conseil Régional d'Occitanie		Pas de réponse
Chambre de Commerce et d'Industrie 82		Pas de réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 82		Pas de réponse
Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne		Pas de réponse

### Questions du CE sur les observations des PPA sur la modification n°3

La CC peut-elle fournir les réponses aux observations contenues dans les lettres suivantes :

- Lettre non datée de M Philippe Gisclard (UDAP 82) en réponse au projet de modification du PLU de Mas-Grenier ;
- Lettre du 14 mars 2024 de la cheffe du service aménagement territorial (DDT 82)

## 6 Conclusion

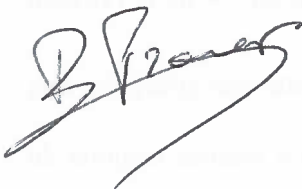
Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la communauté de communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne dispose de quinze jours, à partir de la date de la remise du présent procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse, soit jusqu'au 3 mai 2024. Celui-ci peut être adressé au commissaire enquêteur par courriel.

Le présent procès-verbal de synthèse, signé des parties, ainsi que le mémoire en réponse qui lui sera adressé, seront insérés dans le rapport que la commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Remis en mains propres à Mas-Grenier, le 19 avril 2024

Pour la CC GSTG

Le commissaire enquêteur



# REPONSES DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE AU PV DES OBSERVATIONS DE M. LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE REVISION ALLEGEE et MODIFICATION du PLU DE MAS GRENIER

Suite à l'enquête publique clôturée le 11 avril 2024, M. le Commissaire Enquêteur, Eric de SAINT SALVY, a remis son PV des observations le vendredi 18 avril 2024 à 10h en mairie de Mas Grenier, en présence de Mme le Maire de Mas Grenier, Bernadette PROUET et de la responsable du service urbanisme de la CCGSTG, Fabienne ROUSSEAU.

### 1 - REVISION ALLEGEE DU PLU

- M. le Commissaire Enquêteur demande si la CCGSTG a entrepris une action auprès de la CACG concernant la canalisation d'irrigation qui impacte le terrain objet de l'évolution du PLU.
  - ➔ Oui la CCGSTG a bien consulté la CACG qui a confirmé par mail du 05/07/2024 que la canalisation était de diamètre 110mm et impliquait une servitude de 4m (2m de part et d'autre de l'axe de la conduite).
  - ➔ Cette information a été également reportée dans la présentation faite en réunion d'examen conjoint aux personnes publiques associées, et en réunion publique
- M. le Commissaire Enquêteur demande s'il y a eu des évolutions des réponses faites par la CCGSTG depuis la réunion d'examen conjoint du 16/01/2024
  - ➔ Il n'y a pas eu d'évolutions des réponses faites par la CCGSTG depuis la réunion d'examen conjoint du 16/01/2024.

### 2 - MODIFICATION DU PLU

M. le Commissaire Enquêteur demande à la CCGSTG de fournir des réponses aux observations de l'UDAP 82 et de la DDT 82.

#### **a - Avis UDAP 82 - Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine**

Avis et son annexe « 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 proposés par le PLU de Mas Grenier pourrait être étoffée. 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.

- La liste du patrimoine protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme a été réalisée lors de l'élaboration initiale du PLU de Mas Grenier. Elle ne fait pas l'objet d'un nouvel inventaire dans cette modification.

#### **Article 11 :**

##### **Les toitures**

Les pentes de toitures sont comprises entre 30 et 35 %

- Dans le règlement écrit, en zone UA et UB, 1AU, A, la formule est exactement celle proposée par l'UDAP
- Dans le règlement écrit, en zone UC et en zone N, il est écrit « la pente de la toiture ne pourra excéder 35% »
- Le règlement pour les zones UC et N sera complété par la formulation proposée par l'UDAP « La pente de la toiture sera comprise 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.

- Il est déjà prévu dans le règlement de l'article 11 des zones que les murs de clôture soient enduits et traités en harmonie avec les façades principales.
- Il peut y être ajouté que ces murs doivent être couronnés d'une brique de terre cuite de couleur locale
- La commune ne souhaite pas ajouter plus de règles sur ce sujet des clôtures. Toutefois, elle peut s'engager en cas de travaux sur une clôture ancienne à consulter le CAUE ou l'ABF afin d'appuyer son avis Maire sur une expertise concernant l'aspect extérieur de ces travaux.

### **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.

- Ce paragraphe est repris dans les préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère annexées à l'avis de l'UDAP ci-dessous

## **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 :

- Ces préconisations pourraient être utilement mises en annexe du règlement afin de permettre aux porteurs de projet de prendre en compte, en amont, des aspects patrimoniaux de leur projet, concernant les bâtiments autorisés au changement de destination

#### **b - Avis Etat**

- 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,

- Dans le projet de modification, il a été ajouté le fait que les clôtures doivent rester perméables à la petite faune et la notion de passages de 30cm de hauteur en zones A et N, par rapport au règlement en vigueur.
- L'article L372-1 du code de l'environnement indique ces règles uniquement en zones naturelles ou forestières et non en zone agricole.
- Il est envisagé de compléter le règlement de la zone N en intégrant les éléments de l'article L372-1 du code de l'environnement « *les clôtures sont posées à 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* »
- L'Etat dans son avis fait également référence au SRADDET concernant les matériaux de ces mêmes clôtures.
- Le SRADDET Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022 avant que l'article L372-1 du code de l'environnement ne soit créé par la loi 2023-54 du 02/02/2023. Le SRADDET de 2022 n'intègre donc pas cette notion de matériaux des clôtures, Cette notion pourra être intégrée lors de l'élaboration du PLUI25 lorsque le SRADDET révisé aura été approuvé.

- 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.

- Il n'est pas envisagé de mentionner les seuils et obligations de cet article qui peut encore évoluer. Toutefois, il est envisagé d'intégrer la remarque de l'Etat et donc de modifier l'article 13 des zones U et AU en indiquant : « *les parcs de stationnements extérieurs dépassant les seuils mentionnés à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme devront en respecter les obligations* ».

# ANNEXE 4

## PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU DE MAS-GRENIER

### PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT du 16 janvier 2024

Conformément à l'Article L153-34 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée N°1 du PLU de Mas-Grenier a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées.

#### **Etaient présents :**

- Mme PROUET (Maire de Mas-Grenier)
- M. LANTOURNE (1<sup>er</sup> adjoint au maire de Mas-Grenier)
- M. ESTANOVE (Vice-président CC GSTG et adjoint au Maire de Mas Grenier)
- Mme ECHE ET M. GIRARDIE (DDT 82/SAT/BAT)
- M. CLERC (Conseil Départemental / subdivision de Castelsarrasin)
- M. ALBEQT (CCI 82)
- M. YAKICH (agent urbanisme Mairie de Mas-Grenier)
- Mme RAY (Chargée de mission urbanisme CC GSTG)
- Mme ZERBIB (AMENA-Etudes)

#### **Excusés :**

- Chambre des Métiers
- Chambre d'Agriculture.

Date convocation : 28 novembre 2024

Début de la séance : 14h15

Mme le Maire remercie les participants et ouvre la réunion qui débute par un tour de table.

Le dossier de révision allégée est présenté par Valentine ZERBIB (cf. présentation en PJ).

Un tour de table est organisé pour recueillir les avis des Personnes Publiques présentes :

#### **DDT**

- Il conviendra de saisir et d'associer la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne pour assurer la bonne prise en compte de la canalisation d'irrigation.
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, il faudrait vérifier si la dépression en eau identifiée lors du passage du naturaliste est ou pas une zone humide. Si c'est le cas, il faudra l'identifier dans le PLUI.
- Mmes RAY et ZERBIB expliquent que, selon le naturaliste, il n'est pas possible d'évoquer une zone humide avérée sans études complémentaires (relevés pédologiques) mais que, quoiqu'il en soit la parcelle concernée a été reclassée en zone agricole. Une expertise plus poussée sera réalisée en cas de projet sur cette parcelle, dans le cadre de l'élaboration du PLUI ou autre procédure (relevés pédologiques).

#### **Département**

- Questionnement sur le nombre d'accès supplémentaires sur la RD qui n'est pas précisé dans le dossier. Mme RAY rappelle que ce point avait été présenté lors de la réunion PPA du 13/09/2023 et que cela n'a pas été modifié depuis, à savoir un double accès supplémentaire (un pour chaque entreprise) au sud de la canalisation d'irrigation. Le représentant du CD est d'accord sur ce principe mais indique qu'il faudra s'assurer que la traversée de la RD est possible à cet endroit (ligne discontinue). Si ce n'est pas le cas, la Commune devra en faire la demande auprès des services du Département pour permettre aux véhicules d'aller dans les deux sens et pas uniquement en direction de Verdun sur Garonne.
- Quelques échanges portent sur le trafic qui sera généré. L'ensemble des participants conviennent que cette évolution du PLU n'aura pas d'impact significatif sur le trafic.

**CCI :**

- Le représentant de la CCI exprime sa satisfaction de voir que cette évolution du PLU va permettre le maintien et le développement de deux entreprises locales.
- Il regrette le reclassement en zone agricole de la parcelle nord compte tenu du manque de foncier à vocation économique disponible au sein du Département du Tarn-et-Garonne. Il craint que, dans le cadre du PLUI, les zones d'activités soient encore réduites pour répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience.
- Le représentant de la DDT rappelle effectivement le contexte de la loi Climat et Résilience et le principe de sobriété foncière.

**CC GSTG :**

Le représentant de la CC GSTG donne un avis favorable au projet de révision allégée du PLU.

**Commune de Mas-Grenier :**

Mme le Maire et ses adjoints donnent également un avis favorable à ce projet et remercie les intervenants pour leurs avis.

La réunion se termine à 15h15.