

# **Conclusions avec avis motivé du commissaire enquêteur**

**modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de  
la commune de MAS-GRENIER, département du Tarn-  
et-Garonne.**

Enquête publique du 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

## Table des matières

1	Préambule .....	2
2	Le projet et les objectifs poursuivis .....	2
2.1	Rappel du PADD.....	2
2.2	La modification n°3 .....	2
3	Les observations .....	2
3.1	Observations du public.....	2
3.2	Observations des personnes publiques associées.....	3
3.3	Observations du commissaire enquêteur .....	3
4	Conclusion du commissaire enquêteur .....	3
4.1	Régularité du déroulement de l'enquête.....	3
4.2	Dossier d'enquête .....	3
4.3	Avis motivé du commissaire enquêteur .....	3

# 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 achevée le 11 avril 2024 à 16h30.

Le procès de synthèse a été remis le 19 avril 2024 à Madame la maire de Mas-Grenier représentant la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 23 avril 2024.

A la suite du rapport de l'enquête unique, je présente dans le présent document les conclusions avec mon avis motivé portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mas-Grenier.

## 2 Le projet et les objectifs poursuivis

### 2.1 Rappel du PADD

Dans son PADD datant de 2008, la commune s'est fixé deux orientations majeures :

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

A travers ces deux objectifs, la commune exprime, en particulier, dans son PADD sa volonté de préserver les espaces agricoles, de conserver le patrimoine bâti et de contenir son développement démographique.

### 2.2 La modification n°3

Plusieurs objectifs sont poursuivis par ce projet de modification.

A travers une réécriture du règlement écrit en zone A et N, il s'agit d'encadrer les constructions d'annexes (piscines, abris, installations nécessaires au camping à la ferme, etc.) ou d'extensions autour du bâti existant afin de préserver l'activité agricole d'une part et le paysage d'autre part.

En outre, en zone A et N, la modification apporte un encadrement des clôtures, afin de préserver la petite faune d'une part et, d'autre part, de limiter l'imperméabilisation des sols et donc de lutter contre l'artificialisation inutile autour des constructions.

La modification permet également la mise à jour des références aux textes législatifs dans le règlement écrit.

Enfin, en modifiant le règlement graphique, la commune identifie 11 bâtiments anciennement agricoles qui peuvent changer de destination, en plus des 14 déjà inscrits à l'actuel PLU.

## 3 Les observations

### 3.1 Observations du public

Personne ne s'est présenté aux permanences organisées. Aucune observation n'a été écrite sur les registres, aucun courrier postal ou électronique ne m'est parvenu.

Les statistiques sur le site internet du registre dématérialisé indiquent cependant que l'information sur le projet est bien passée auprès du public et que le projet n'a pas rencontré d'hostilités manifestées au cours de l'enquête.

## **3.2 Observations des personnes publiques associées**

La MRAe a rendu un avis conforme de dispense environnementale.

La CDPNAF a rendu un avis favorable au projet.

Parmi les personnes publiques associées, l'Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP 82) a fait part par courrier d'observations et recommandations sans émettre d'avis défavorable. De même la direction départementale des territoires (DDT) a transmis un courrier d'observations sans émettre d'avis défavorable.

## **3.3 Observations du commissaire enquêteur**

Le projet vise à permettre une prise en compte des préoccupations environnementales de plus en plus prégnantes, à permettre aux habitants du bâti ancien à l'extérieur du bourg de développer raisonnablement leurs équipements et donc de maintenir cette population dans la commune.

La modification du règlement graphique permet par ailleurs d'accueillir de nouveaux habitants, en maîtrisant leurs nombres, tout en maintenant le bâti d'origine agricole qui n'est plus le siège d'une exploitation.

## **4 Conclusion du commissaire enquêteur**

### **4.1 Régularité du déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur. Les différentes phases se sont tenues dans les délais imparties ; l'information du public a été effectuée par les différents supports prévus et dans les temps prévus ; les permanences ont eu lieu aux dates et horaires prévus ; la clôture s'est faite normalement.

Le dossier en ligne sur le site de la communauté de communes (CC) a été consulté 409 fois et il y a eu 65 téléchargements de pièces du dossier. On peut donc en conclure que l'information à propos de l'enquête est bien passée auprès du public.

J'estime donc que l'enquête s'est déroulée de façon régulière.
--

### **4.2 Dossier d'enquête**

Le dossier était clair, contenait l'ensemble des pièces nécessaires avec un sommaire qui en facilitait la lecture.

La version en ligne sur le site de la CC et accessible depuis la registre numérique était tout aussi organisée et les pièces accessibles séparément les unes des autres.

J'estime que le dossier permettait au public de comprendre le projet dans ses différentes parties et de faire part de ses observations si nécessaire.
---

### **4.3 Avis motivé du commissaire enquêteur**

#### **Points positifs**

- Mise à jour du règlement, en retirant les prescriptions règlementaires obsolètes et en renvoyant aux nouvelles règles ;
- Volonté de convertir le bâti agricole existant et inutilisé en habitations. Ainsi, seront préservés des bâtiments dignes d'intérêt architectural ;

- Le nouveau règlement ouvre la possibilité aux habitants de la commune d'effectuer quelques travaux d'équipement contribuant à leur qualité de vie (piscine, annexe, etc.) et cela dans un cadre visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

### **Points négatifs**

- Le nombre de bâtiments ouverts au changement de destination aurait pu être un peu plus important.

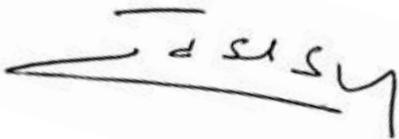
### **Avis du commissaire enquêteur**

Au vu :

- De l'absence d'impact pour l'environnement ;
- Du déroulement de l'enquête conforme à la réglementation, notamment en matière d'information ;
- De l'absence d'opposition exprimée tant par le public que par les personnes publiques associées ;
- De l'importance de ces modifications pour la commune afin de préserver un habitat rural de qualité mais permettant d'y vivre selon les standards actuels ;
- De la volonté de la CC de mettre à jour les références réglementaires nationales dans son règlement communal ;
- Des réponses de la CC sur les points soulignés par les services de l'état et la déclaration d'intention de prises en compte des remarques ;

J'émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Mas-Grenier.

Fait à Toulouse, le 29 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. S. S. Y.', written over a light blue circular stamp.