



Commune de  
Brens

---

**Modification du  
Plan Local  
d'Urbanisme**

*Modification n °3  
Pièces  
administratives*

Modification n°3 du PLU approuvé le :	
--	--

**ARRÊTÉ N°04\_2022A**  
portant engagement de la modification n°3 du PLU de Brens

**Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens approuvé par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014, il a fait l'objet de modifications approuvées le 11 septembre 2017 et le 21 janvier 2019,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment l'article 6.1.2 – compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

**Vu** le courrier de la commune de Brens sollicitant l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Brens par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

**Vu** la délibération du 3 septembre 2021 du Conseil Municipal de Brens demandant le lancement de la modification n°3 du PLU par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet,

**Vu** le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme délibéré en conseil d'agglomération le 03 juillet 2017,

**Vu** le projet de modification n°3 du PLU de Brens présenté en commission Aménagement en date du 26 octobre 2021,

**Considérant** que la modification a notamment pour objet :

- L'ouverture de zones AU0 en zone AU à Douzil et Saint-Eugène et la modification des zones AU ;
- La création et la modification des emplacements réservés ;
- L'évolution des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ;
- La modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- La correction du règlement graphique, suite notamment à des erreurs matérielles.

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

En application des articles L.153-36 à L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Brens est engagée.

**Article 2 :**

La modification n°3 du PLU de Brens porte notamment sur les points suivants :

- L'ouverture de zones AU0 en zone AU à Douzil et Saint-Eugène et la modification des zones AU ;
- La création et la modification des emplacements réservés ;
- L'évolution des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ;
- La modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- La correction du règlement graphique, suite notamment à des erreurs matérielles.

**Article 3 :**

Les modalités de concertation seront les suivantes :

- la mise à disposition du public d'un registre de concertation

**Article 4 :**

En application des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU sera notifié à Madame la Préfète, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et le cas échéant à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

**Article 5 :**

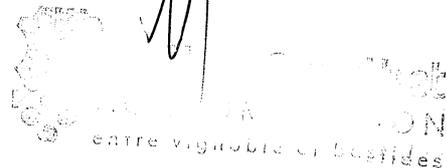
A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de Madame la Préfète, des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et le cas échéant de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

**Article 6 :**

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Il fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et en Mairie pendant un mois. Mention de ces affichages sera effectuée dans un journal diffusé dans le département (Le Tarn Libre).

Fait à Técoou, le 17 janvier 2022

Paul SALVADOR,  
Président



*La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
95	95	69

PRESENTS	56
POUVOIRS Suppléants	3
POUVOIRS Titulaires	10
ABSENTS	26

Vote Pour :	69
Vote Contre :	0
Abstention :	0

**Date de la Convocation**  
13 SEPTEMBRE 2022

**Date d’Affichage**  
13 SEPTEMBRE 2022

*L’an deux mille vingt-deux, le lundi dix-neuf septembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle multiculturelle, 24 Chemin des Martisses - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président*

**Présents :** Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Blaise AZNAR, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDET, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Jacques BROS, Richard BRUNEAU, Alain CAUDERAN, Patrick CAUSSE, , Robert CINQ, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Serge GARRIGUES, Nicolas GERAUD, Muriel GEFFRIER, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, Christelle HARDY, Louisa KAOUANE Michèle LAVIT, Serge LAZARO, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Richard MARTINEZ, Marie-Claire MATE, Bernard MIRAMOND, Francis MONSARRAT, Max MOULIS, Montserrat REILLES, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Alain SORIANO, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Pierre TRANIER, François VERGNES, Jacques VIGOUROUX, Claire VILLENEUVE

**Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) :** Monique CORBIERE-FAUVEL à Christian DAVALAN, François JONGBLOET à Francis BERNADOU, Patrick LAGASSE à Jacques AUDIBERT,

**Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire :** Mesdames et Messieurs, Michel BONNET à Bernard FERRET, Caroline BREUILLARD à Claude SOULIES, Claire FITA à Blaise AZNAR, Philippe ISSARD à Claire VILLENEUVE, Régine MOULIADE à Jacques VIGOUROUX, Christel PALIS à Francis RUFFEL, Eric PILUDU à Martine SOUQUET, Pascale PUIBASSET à Maryline LHERM, Lucette ROUTABOUL à Sylvie DA SILVA, Gilles TURLAN à Olivier DAMEZ.

**Absents excusés :** Mesdames et Messieurs, René ANDRIEU, Julien BACOU, Thierno BAH, Philippe BARTHES, Jean-Louis BOULOC, Bertrand BOUYSSIE, Arielle BRUN, Gabriel CARRAMUSA, Sébastien CHARRUYER, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Bernard EGUILUZ, Malika ENNAJJARY, Jean-Paul LALANDE, Elisabeth LOYER, Michel MALGOUYRES, Agnès MERONI, Jean-Marc MOLLE, Marie MONTELS, Patrick MONTELS, Fernand ORTEGA, Christian PERO, Francis PRADIER, Ludovic RAU, Christian SERIN, Jacques TISSERAND

**Secrétaire de séance :** Monsieur Paul BOULVRAIS

**N°204\_2022**

**ACTES : 2.1.1**

**OBJET DE LA DELIBERATION : 12- Modification n°3 du PLU de Brens - Justification de l’ouverture à l’urbanisation des zones AU0 Douzil et Sainte-Eugène au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet (article L.153-38)**

## Exposé des motifs

La Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est compétente en matière d'élaboration de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brens approuvé par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du conseil de communauté du 11 septembre 2017, et d'une deuxième modification approuvée par délibération du conseil communauté du 21 janvier 2019.

Il a été engagé une nouvelle procédure de modification par arrêté n°04\_2022A de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet en date du 17 janvier 2022 portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 « Douzil » et « Saint-Eugène » sur une surface totale de 27 338 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée doit justifier :

1- **l'utilité de tout projet** de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone **au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées** dans les zones déjà urbanisées :

2- **la faisabilité opérationnelle** du projet dans cette zone.

Conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, les justifications de cette ouverture à l'urbanisation sont les suivantes :

Les zones AU du PLU sont actuellement soit en cours d'urbanisation (permis d'aménager réalisé et maisons en cours de construction) soit feront l'objet d'un aménagement à très court terme (permis d'aménager accordé). A l'avenir, la commune ne dispose plus de terrain constructible en zone AU. L'analyse des terrains disponibles en zone U révèle un potentiel de 3,8 ha en dent creuse et 3,8 ha également en mutation parcellaire. Cependant, ces surfaces sont soumises pour la plupart à de la rétention foncière ne permettant pas de satisfaire l'accueil de population prévu dans le projet de PLU et du Programme Local d'Habitat (PLH) de l'agglomération Gaillac-Graulhet. Il convient alors dans le cadre de la démarche de développement de la commune de Brens initiée par les élus depuis plusieurs années, d'accompagner la structuration de l'espace au sein du cœur du village en proposant une intégration cohérente des constructions au sein de la trame bâtie identifiée, de maintenir l'élaboration de programmes orientés vers une mixité de l'habitat et des usages, et de renouveler le parc ancien de logements.

La zone AU0 Douzil se situe eu cœur du bourg et entourée de zones déjà urbanisées. La zone de Saint Eugène se situe en continuité de l'urbanisation existante. La disponibilité des réseaux (AEP, électricité et assainissement) est opérationnelle sur les deux secteurs.

## Le Conseil de communauté,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-45 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.2 - compétences en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

**Vu** le règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le conseil de communauté du 3 juillet 2017 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens approuvé par délibération du 30 janvier 2014, modifié par délibération du conseil de communauté en date du 11 septembre 2017 et par délibération du conseil communauté en date du 21 janvier 2019 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Brens du 3 septembre 2021, exprimant son accord pour le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification n° 3 du PLU de Brens ;

**Vu** l'arrêté d'engagement n°04\_2022A du 17 janvier 2022 relatif à la modification n°3 du PLU de Brens ;

**Considérant** que l'ouverture des zones AU0 « Douzil » et « Saint-Eugène » est justifiée par :

- Il s'agit notamment de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 du Douzil, figurant dans le PLU de la commune de Brens, afin de permettre le développement de cette zone au cœur du village. La création d'un aménagement piétonnier pour permettre l'accès au stade et à l'Espace socio culturel. Les terrains sont en zone d'assainissement collectif et prêts à être urbanisés ;
- **AU0 à Douzil** (1,8 hectare) La zone AU0 de Douzil correspond actuellement à des espaces gelés sans production (RPG 2020). Elle se situe au sein de la trame urbaine existante et ne présente aucune construction. Elle est bordée par des espaces boisés, au nord-ouest, ouest et sud-ouest, le reste des espaces étant occupés par des parcelles urbanisées avec une fonction résidentielle. De plus, elle dispose de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa constructibilité.

Les objectifs fixés pour l'aménagement de la zone sont les suivants :

- Conserver la trame verte et bleue existante à proximité, caractérisée par des espaces boisés et le ruisseau de Fontbareillères. Ces éléments-là seront pris en compte et préserver dans l'aménagement de la zone.
- Réalisation d'un bouclage au sein de la zone, dans l'objectif de créer un maillage cohérent au sein de la trame urbaine. L'accès et la sortie se feront par le chemin de Douzil.
- Développer une mixité sociale (offre sociale et classique, différentes formes urbaines avec de l'habitat individuel, groupé et une typologie de logements). Par ailleurs, une densité sera attendue conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables entre 13 et 15 logements à l'hectare. Au regard de la superficie de la zone, au moins 23 logements sont attendus en réalisation.

- **AU0 à Saint-Eugène** (1 ha) : La zone AU0 à Saint-Eugène correspond actuellement à des estives et landes (RPG 2020). Elle est accolée à la trame urbaine, dans la partie sud. Dépourvue de constructions, la zone est principalement bordée par des parcelles urbanisées présentant une fonction résidentielle au nord-ouest et au nord-est. Un cimetière est localisé au sud-ouest et un terrain correspondant à des estives et des landes est situé au sud-est. L'ensemble des réseaux nécessaires à sa constructibilité sont présents.

Les objectifs fixés pour l'aménagement de la zone sont les suivants :

- Conserver les perceptions visuelles depuis la route départementale D4, en préservant et en créant des franges végétalisées aux abords de la zone.
- Assurer un bouclage en sens unique pour assurer une meilleure pratique du site, en cohérence avec les aménagements existants. L'accès et la sortie se feront via l'impasse des « Trois Chênes »
- Développer de l'habitat individuel afin d'être en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Par ailleurs, au même titre que la zone AU0 à Douzil, une densité sera attendue conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en 13 à 15 logements à l'hectare. Au regard de la superficie de la zone, au moins 14 logements sont attendus en réalisation.

**Considérant** l'avis de la Commission aménagement du territoire du 13 septembre 2022,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- **APPROUVE** les justifications de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 « Douzil » et « Saint-Eugène » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone (article L.153-38).

- **AUTORISE** le Président à signer toute pièce et à prendre toute mesure se rapportant à ce dossier.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Brens et au siège de la Communauté d'agglomération durant un mois.

Acte rendu exécutoire

- après transmission en Préfecture

Le

- et publication/affichage/notification

Le

Le Président,

Paul SALVADOR

Pour extrait conforme,

Fait les jour, mois, an, susdits,

**Le Président,**

**Paul SALVADOR**



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication. La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou sa publication devant le tribunal administratif de Toulouse. Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquiescer la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635bis Q du code général des impôts ou, à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle. Le Tribunal administratif peut être saisi par courrier et par l'application informatique Télérecours citoyens, accessible à l'ensemble des justiciables à titre individuel lorsqu'ils ne sont pas représentés par un avocat, par le lien : <http://www.telerecours.fr> ».