

Tarn
Brens

Modification n°3 du PLU de Brens

Note de mémoire
Communauté d'Agglomération
Gaillac-Graulhet

Mission

Pièce	Note de mémoire		
Version	VI		
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Jimmy Durand		

SOMMAIRE

I.	PRÉAMBULE.....	2
II.	NOTE DE MÉMOIRE.....	2
A.	CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.....	2
B.	PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BRENS.....	2
C.	LE BILAN DE CONCERTATION.....	4

I. PRÉAMBULE

Cette note de mémoire a pour objectif de clarifier les différentes étapes de la procédure de modification du PLU de Brens engagée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. De fait, la note rappellera les évolutions précédentes du document d'urbanisme et explicitera les raisons qui ont amenées à la présente modification.

En complément la note de mémoire précisera également ce qui a amené la commune de Brens à revoir les objets de la modification n°3 en cours de procédure.

Un rappel des mesures de concertation mises en place dans le cadre de la procédure de modification sera également développé en fin de note.

II. NOTE DE MÉMOIRE

A. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brens a été approuvé le 30/01/2014 et a évolué à plusieurs reprises pour s'adapter à l'évolution du contexte local. De fait, deux procédures de modifications ont été réalisées, la modification n°1 a été approuvée le 11/09/2017 et la modification n°2 a été approuvée le 21/01/2019. Le 17/01/2022, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet s'engage à lancer une procédure pour la modification n°3 du PLU de Brens. Les objets de cette procédure sont les suivants :

- L'ouverture de deux zones AU0 en zone AU à Douzil et à Saint-Eugène
- Modification des emplacements réservés 1, 5, 12, 15
- La création d'emplacements réservés.
- Le changement de la zone U4 en A1
- La correction du règlement graphique faisant suite à des erreurs matérielles.
- L'intégration 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 collectivité a engagé la procédure de modification pour plusieurs raisons.

La première s'analyse par une volonté communale de développer le territoire et permettre l'émergence de projets d'intérêt local. Ainsi, il était souhaité d'ouvrir à l'urbanisation deux zones AU0 et de créer deux emplacements réservés, l'un dédié à la création d'un mémorial et l'autre à un parking.

La seconde raison s'explique par la nécessité de mettre à jour le PLU en vigueur, pour régulariser certaines erreurs matérielles et pour qu'il soit en accord avec les évolutions du territoire.

B. PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BRENS

1. PREMIERE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La réalisation des pièces nécessaires à la procédure de modification n°3 du PLU de Brens, en accord avec les objets définis dans l'acte d'engagement n°04_2022A en date du 17/01/2022, ont amené à la consultation des Personnes publiques associées (PPA) et à la saisine de la MRAe (Missions régionales d'autorité environnementale) dans le cadre de l'examen au cas par cas. Un passage devant la CDPENAF (Commission Départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers) au titre d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée a également été réalisé le 14/10/2022. Les avis de ces deux instances, particulièrement, ont amené la commune à revoir les objets de la modification n°3 engagée.

Effectivement, la MRAe a considéré que l'ouverture des zones AU0 au Douzil et à Saint-Eugène, ainsi que la création d'emplacements réservés (n°21 et n°22) relatifs à un projet de mémorial et de parking ne démontraient pas suffisamment de l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

L'instance conclue à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par la personne publique responsable, dans l'objectif de démontrer l'absence d'impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

La CDPENAF, quant à elle, émet un avis défavorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens au motif que le projet ne démontre pas ses objectifs en termes de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces agricoles et naturels.

En effet, la commission avance plusieurs arguments en ce sens :

- Elle estime que le projet d'ouverture des deux zones AU0 est de nature à consommer 2,7 hectares de surfaces agricoles cultivées et que deux secteurs à urbaniser sont encore en cours d'aménagements (Pratmil et La Fédarié). Par ailleurs, ces secteurs, complétés par les surfaces libres de constructions au sein de la trame urbaine existante, permettrait de satisfaire les estimations d'accueil de la population à l'horizon 2022 prévues dans le PADD du PLU en vigueur.
- La commission avance également un manque de justification sur la projection d'accueil de la population d'ici 2025.
- Elle remet en question le développement de la zone AU0 à Saint-Eugène, qui constitue de l'extension urbaine et favorise l'étalement urbain sur le territoire, alors même que des secteurs de développement différé existent au sein du tissu urbain constitué.
- La commission précise également que la zone AU0 à Douzil se trouve à proximité d'une ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et que les aménagements doux prévus dans le cadre de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont de nature à impacter directement cette ZNIEFF. Par ailleurs, la CDPENAF précise également que les mesures de réduction proposées dans l'OAP ne permettent pas d'assurer l'absence d'impact sur cette ZNIEFF.

2. SECONDE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ces différents retours ont amené la commune de Brens, et a fortiori la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, à revoir les objets de la procédure de modification n°3 du PLU. Ainsi, les objets ayant motivés l'avis défavorable de la CDPENAF et la demande d'une évaluation environnementale par la MRAE ont été supprimés. Soit :

- L'ouverture des deux zones AU0 à Douzil et à Saint-Eugène
- La création des emplacements réservés n°21 et n°22 relatifs à la création d'un mémorial et d'un parking.

La notice de procédure de modification du PLU de Brens et l'examen au cas par cas « Ad hoc » ont alors été modifiés en prenant en considération la suppression des objets susmentionnés.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet et la commune de Brens entrent dans une nouvelle phase de consultation des Personnes Publiques Associées, dont la présente note de mémoire est annexée.

La MRAE a déjà formulé un nouvel avis en date du 12/04/2023, qui précise que l'objet de la nouvelle demande n'est pas soumis à évaluation environnementale.

C. LE BILAN DE CONCERTATION

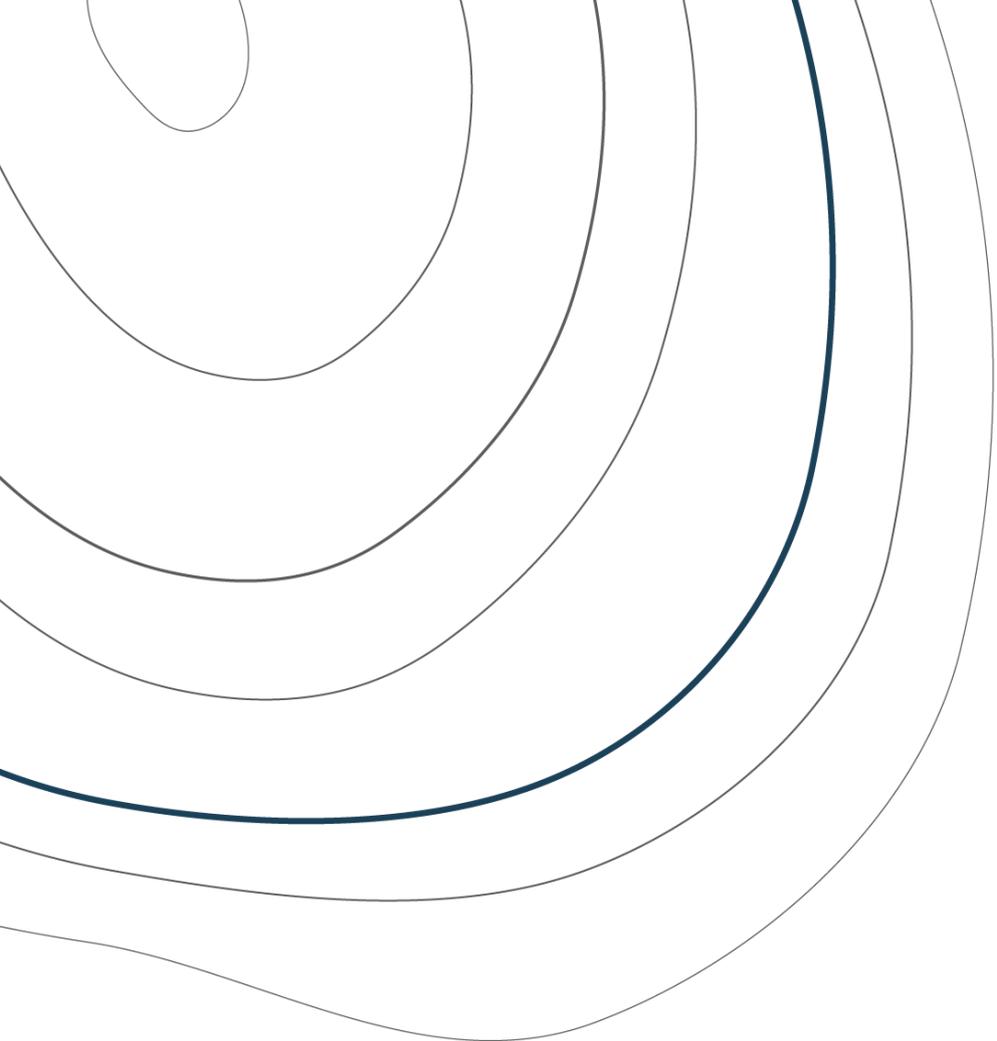
Dans le cadre de la modification n°3 du PLU et conformément aux articles L.103-2, à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la commune de Brens a mis en place plusieurs procédés de concertation. La concertation a été mise en œuvre selon la délibération portant engagement de la modification n°3 du PLU, en date du 17 janvier 2022. Les habitants et les acteurs du territoire ont été informés et ont participé à la procédure de modification du PLU

Afin d'informer la population de la procédure de modification n°3 engagée sur le Plan Local d'Urbanisme, la commune de Brens a réalisé un affichage ayant pour objet d'indiquer aux habitants, le lancement de ladite procédure de modification. Cet affichage, réalisé en Mairie, ainsi que dans plusieurs hameaux du territoire, a débuté le 04 février 2022 et a duré tout le long de la procédure.

En parallèle, la collectivité a également communiqué l'information relative à la procédure de modification du PLU sur le site internet de la commune, ainsi que sur des réseaux sociaux, notamment sur les pages relatives à l'actualité communale.

La mise à disposition au public d'un registre de concertation a débuté le 17 janvier 2022 et a duré pendant toute la période de concertation. Deux observations ont été portées au registre, constituant le souhait pour des habitants de voir leurs parcelles, actuellement classées en zone A3, passer en zone constructible U3. Plus précisément, les parcelles cadastrales visées, ZI22, ZI61 et ZI62 sont localisées à l'est du territoire communal et uniquement jouxtées par des terrains classés en zone agricole.

Il ne peut être donné une suite favorable aux observations réalisées dans le cadre de la procédure de concertation qui seraient de nature à engendrer une accentuation du mitage des espaces agricoles et à poursuivre une urbanisation en discontinuité des trames urbaines existantes. De plus, les objets de la présente procédure de modification n'ont pas vocation à permettre la constructibilité de terrains situés en dehors de la trame urbaine existante.



16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

toponymy.fr