

Gaillac – Graulhet Agglomération
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

entre vignoble et bastides

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3 Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3 Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

**Pièce 0 – Pièces
Administratives**

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

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^{er} :

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 :

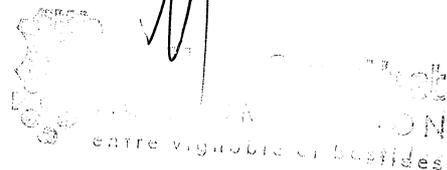
A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de Madame la Préfète, des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et le cas échéant de la Commission Départementale de Préservation 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^{er} 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 m².

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 préservés 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'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
92	92	66

PRESENTS	50
POUVOIRS Suppléants	6
POUVOIRS Titulaires	10
ABSENTS	26

Vote Pour :	66
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

16 MAI 2023

Date d’Affichage

16 MAI 2023

L’an deux mille vingt-trois, le lundi vingt-deux mai 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 ces locaux, Le Nay - 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, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDÉT, Jean-Claude BOURGEADE, Bertrand BOUYSSIE, Patrick CAUSSE, Robert CINQ, Monique CORBIERE-FAUVEL, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Muriel GEFFRIER, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Christelle HARDY, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Louisa KAOUANE, Michelle LAVIT, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Elisabeth LOYER, Françoise MALAURE NERIN, Michel MALGOUYRES, Richard MARTINEZ, Marie-Claire MATE, Francis MONSARRAT, Stéphanie NADAI-PUECH, Fernand ORTEGA, Christian PERO, Eric PILUDU, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, Claire VILLENEUVE.

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Patrick LAGASSE à Jacques AUDIBERT, Jean-Paul LALANDE à Josette MURCIA, Bernard MIRAMOND à Mireille BRUNWASSER, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER, Jacques VIGOUROUX à Eric BEILLEVAIRE.

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Claire FITA à Blaise AZNAR, Sébastien CHARRUYER à Robert CINQ, Nicolas GERAUD à Christophe GOURMANEL, Alain GLADE à Michelle LAVIT, Régine MOULIADE à François JONGBLOET, Max MOULIS à Maryse GRIMARD, Christian SERIN à Mathieu BLESS, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU, Jean TKACZUK à Guy SANGIOVANNI, François VERGNES à Paul BOULVRAIS.

Absents excusés : Mesdames et Messieurs, René ANDRIEUX, Julien BACOU, Thierno BAH, Philippe BARTHES, Jean-Louis BOULOC, Dominique BOYER, Jacques BROS, Gabriel CARRAMUSA, Alain CAUDERAN, Martine CLARAZ ANGOSTO, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Bernard EGUILUZ, Isabelle FOUROUX CADENE, Serge GARRIGUES, Christian LONQUEU, Agnès MERONI, Jean-Marc MOLLE, Marie MONTELS, Christel PALIS, Francis PRADIER, Monserrat REILLES, Didier SALANDIN, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND.

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°132_2023

ACTES : 2.1.1

OBJET DE LA DELIBERATION : 21- Bilan de la concertation du projet de modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Brens

Exposé des motifs

Par arrêté n°04_2022A du Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 17 janvier 2022, il a été prescrit le lancement d'une procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Brens et il a été ouvert une concertation auprès de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs initialement poursuivis par la collectivité, qui ont motivé la modification n°3 du PLU de Brens, sont :

- L'ouverture de zones AU0 en 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

Des modalités de concertation ont été définies pour le projet de modification n°3 du PLU de Brens, à savoir la mise à disposition du public d'un registre de concertation.

Ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre, et notamment la mise à disposition au public d'un registre de concertation 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 juxtées par des terrains classés en zone agricole.

Pour rappel, les objets de la présente procédure de modification n'ont pas pour vocation à permettre la constructibilité de terrains localisés en-dehors de la trame urbaine existante. De fait, 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.

Le bilan de la concertation relatif à la modification n° 3 du PLU a été présenté en Commission Aménagement du 21 mars 2023.

Aux termes des dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, le conseil de communauté doit maintenant arrêter le bilan de la concertation. Il est constaté que la concertation s'est déroulée dans les meilleures conditions et il est proposé au conseil de communauté d'en tirer le bilan.

Le Conseil de communauté,

Où cet exposé ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens approuvé par délibération du conseil municipal du 30/01/2014 ; qui a fait l'objet de modifications approuvées le 11/09/2017 et le 21/01/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 portant sur 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 règlement d'intervention communautaire en matière d'urbanisme approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération dans sa version consolidée du 17 janvier 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021/40 en date du 3 septembre 2021 exprimant son accord pour le lancement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification n°3 du PLU de Brens ;

Vu l'arrêté n°04_2022A du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 17 janvier 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU de Brens et définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu la concertation du public menée sur l'élaboration du projet de modification n°3 du PLU de Brens ;

Vu l'avis défavorable du Préfet en date du 20 janvier 2023 sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU de Brens, il conviendra après l'enquête publique de modifier le dossier pour retirer cet objet.

Considérant le dossier présenté en commission Aménagement en date du 21 mars 2023 ;

Considérant que la concertation menée pour la modification du plan local d'urbanisme a eu lieu sans interruption du jour de la prescription de la modification n°3 du PLU, soit le 17 janvier 2022, jusqu'au date 22 mai 2023 ;

Considérant que les modalités de cette concertation, définies par l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 17 janvier 2022 ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le bilan de la concertation sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme présenté par le Président est positif ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'arrêter le bilan de la concertation relatif à la modification n°3 du PLU de la commune de Brens, tel qu'il est présenté au Conseil de Communauté ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU est prêt à être mis à enquête publique ;

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

- **ARRÊTE** le bilan de la concertation menée sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Brens annexé à la présente délibération ;

- **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération et en mairie de Brens.

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture

Le

06 JUIN 2023

- publication - mise en ligne

Le

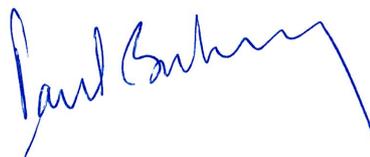
06 JUIN 2023

et/ou notification

Le

Le Président,
Paul SALVADOR

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance
Paul BOULVRAIS



Le Président
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE



Modification du PLU de Brens

Bilan de concertation

Gaillac – Graulhet

Agglomération



ATELIER

AMÉNAGEMENT
du TERRITOIRE
et URBANISME



Mission

Pièce	BILAN DE CONCERTATION		
Version	05/2023		
Maîtrise d’Ouvrage	Gaillac – Graulhet Agglomération		
Bureau(x) d’étude(s)			
Rédacteurs	Jimmy DURAND		

1. 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.

1. DISPOSITIFS D'INFORMATION DU PUBLIC

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.

2. REGISTRE DE CONCERTATION

La mise à disposition au public d'un registre de concertation a débuté le 17 janvier 2022 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 juxtées par des terrains classés en zone agricole.

Nom des demandeurs et dates des requêtes	Requêtes	Réponses
M. Sébastien SEGUI 22/02/2022	Demande pour que la parcelle cadastrale ZI61 soit classée en constructible à vocation d'habitation.	Réponse défavorable Les objets de la procédure de modification engagée n'ont pas pour vocation de permettre la constructibilité de terrain localisés en-dehors de la trame urbaine existante et la présente demande serait de nature à engendrer accentuation du mitage des espaces agricoles et à poursuivre une urbanisation en discontinuité des trames urbaines existantes.
M. Frédéric SEGUI 22/02/2022	Demande pour que les parcelles cadastrales ZI22 et ZI62 soient classées en constructibles à vocation d'habitation.	Réponse défavorable Les objets de la procédure de modification engagée n'ont pas pour vocation de permettre la constructibilité de terrain localisés en-dehors de la trame urbaine existante et la présente demande serait de nature à engendrer accentuation du mitage des espaces agricoles et à poursuivre une urbanisation en discontinuité des trames urbaines existantes.



3. CONCLUSION DE LA CONCERTATION

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.

ARRETE N°49_2023A

portant lancement de l'enquête publique pour la modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme de Brens

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R.153-8,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

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, documents en tenant lieu et carte communale,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Brens en date du 3 septembre 2021 demandant le lancement de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Brens par la Communauté d'Agglomération,

Vu l'arrêté n°04_2022A du Président de la Communauté d'Agglomération du 17 janvier 2022 acceptant d'engager la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Brens,

Vu la décision du 23 septembre 2022 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur François PAUTHE en qualité de commissaire enquêteur,

Vu la notification du projet aux personnes publiques intéressées,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, comprenant le dossier du projet de PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des personnes publiques associées,

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens pour une durée de 31 jours consécutifs du lundi 04 septembre 2023 à 10 heures au mercredi 04 octobre 2023 à 17 heures.

Article 2 :

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens a pour objectifs :

- la création et la modification d'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,
- le changement de la zone U4 en zone A1,
- l'ouverture de zones AU0 en zone AU à Douzil et à Saint-Eugène et la modification des zones AU (non poursuivie).

Article 3 :

Monsieur François PAUTHE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

Article 4 :

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est le maître d'ouvrage de la modification n°3 du PLU de la commune de Brens et l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et carte communale.

Article 5 :

La mairie de Brens est le siège de l'enquête publique.

Les pièces du dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Brens ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 04 septembre 2023 à 10 heures au mercredi 04 octobre 2023 à 17 heures.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête ouverts à cet effet ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de Brens, 5 place de la Mairie, 81600 BRENS. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : mairie-de-brens@orange.fr

Les pièces du dossier de modification du PLU seront disponibles sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/

Les pièces du dossier d'enquête publique pourront aussi être consultées sur le poste informatique de la mairie de Brens pendant les jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Brens dès la publication du présent arrêté.

Article 6 :

Le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Brens a reçu un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme en date du 12 avril 2023.

Article 7 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Brens pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 04 septembre 2023 de 10 heures à 12 heures,
- Le mercredi 13 septembre 2023 de 14 heures à 17 heures,
- Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures à 12 heures,
- Le lundi 02 octobre 2023 de 16 heures à 19 heures.

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au responsable du projet le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif de Toulouse.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Brens pour y être tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera publié sur le site de la commune de Brens : www.mairie-de-brens.fr et sur le site de la Communauté d'Agglomération : www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/

Article 10 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département :

- La Dépêche du Midi
- Le Tarn Libre

Cet avis sera affiché à la mairie de Brens et au siège de la Communauté d'agglomération et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Brens. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet (www.gaillac-graulhet.fr/mon-agglomeration/amenagement-du-territoire/documents-referents-plan-local-durbanisme-plu/).

L'accomplissement de la mesure d'affichage sera constaté par un certificat d'affichage du Maire à la fin de l'enquête.

Article 11 :

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie de Brens ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Article 12 :

Après enquête publique, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, qui est l'autorité compétente, approuvera par délibération la modification n°3 du PLU de la commune de Brens éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Article 13 :

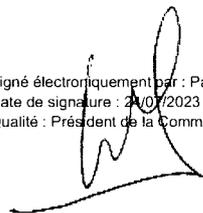
Une Copie du présent arrêté sera adressée à :

- au Préfet du département du Tarn,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- au Président du Tribunal Administratif de Toulouse,
- au commissaire enquêteur,
- au Maire de Brens.

Fait à Técoou,



Signé électroniquement par : Paul SALVADOR
Date de signature : 27/07/2023
Qualité : Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet



Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le **27 JUIL. 2023**

Publication - Mise en ligne le **27 JUIL. 2023** et/ou Notification le

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3 Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Pièce 0.1 – Avis PPA

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

Albi, le

29 NOV. 2022

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-17 du code de l'urbanisme pour les projets de plan local d'urbanisme et la dérogation à l'article L142-5 en l'absence de SCOT applicable;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 26 janvier 2022 portant nomination de monsieur François-Xavier LAUCH en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 10 février 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 01 avril 2022 portant délégation de signature à M. Maxime CUENOT, ainsi que l'arrêté de subdélégation du 19 juillet 2022 à Monsieur Vincent PATRIARCA, adjoint au directeur départemental des territoires ;
- Vu la demande de consultation relative la dérogation à l'urbanisation limitée liée au projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de **Brens**, présentée le 14 octobre 2022 ;
- Vu les votes recueillis lors de la commission qui s'est réunie le 20 octobre 2022.

Avis portant sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le PLU de Brens

Considérant que l'emprise du projet pour l'urbanisation destinée à de l'habitat entraîne une consommation d'espace agricole de 2,7 ha, actuellement identifiés en zone de développement différé, et cultivés respectivement en jachère pour le secteur « Douzil » et en surface fourragère pour « Saint-Eugène » ;

Considérant que les deux secteurs à urbaniser (« La Fédarié » et « Pratmil ») identifiés en 2014 sont actuellement en cours d'aménagement, et que le secteur de « Pratmil » n'est pas aménagé en totalité laissant un potentiel constructible évalué à plus de 1 ha (soit une vingtaine de logements) ;

Considérant que les estimations d'accueil de population projetées et définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable à l'horizon de 2022 ne sont pas atteintes à ce jour, et que les surfaces libres ainsi que celles en cours d'aménagement permettraient quasiment d'accueillir ce potentiel ;

Considérant que le projet se projette à l'horizon 2025 afin d'assurer un développement continu de la commune pendant la période d'élaboration du futur PLUi Gaillac Graulhet ;

Considérant que la projection en termes d'accueil de population sur cette période n'a pas été suffisamment justifiée et n'apparaît pas être en cohérence avec les perspectives du document en vigueur, voire d'une estimation sur les 3 prochaines années ;

Considérant que la commune n'a pas suffisamment démontré la nécessité de mobilisation de foncier notamment par une étude de densification étayée par une analyse des espaces libres au sein du tissu urbain constitué et de leurs potentiels, des autorisations en cours, des logements vacants et du potentiel de remobilisation de ces logements existants ;

Considérant que l'aménagement du secteur « Saint-Eugène » constitue une extension de l'urbanisation le long d'une voie de circulation et accroît ainsi l'étalement du village, alors que d'autres secteurs en développement différé existent au sein du tissu urbain constitué ;

Considérant que le secteur AU situé à « Douzil » est localisé à proximité directe de la ZNIEFF « Basse Vallée du Tarn », et que les aménagements connexes liés aux voies de circulation douce définis par des emplacements réservés impactent directement cet espace d'inventaire de biodiversité ;

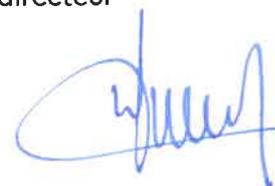
Considérant que les mesures de réduction des impacts prévues dans l'Orientation d'Aménagement Programmée par la préservation des espaces boisés ont été jugées insuffisantes pour assurer une préservation des milieux et des habitats de la faune ordinaire et peu cohérentes au vu des objectifs de densité d'habitations sur ce secteur ;

Considérant que les explications apportées en séance n'ont pas permis de lever les remarques formulées par les membres de la commission ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 20 octobre 2022, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur Vincent Patriarca, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **défavorable** concernant le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de **Brens** et la demande de dérogation à l'article L142-5 au titre de l'urbanisation limitée 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 :

- la mobilisation prioritairement des espaces en dent creuse (3,8 ha disponible) ou d'espace en développement différé au sein du tissu urbain constitué doivent être privilégiées durant la période d'élaboration du PLUi Gaillac Graulhet ;

Pour le préfet et par délégation,
Le président de la CDPENAF
Le directeur



Maxime CUENOT

Courrier ARRIVÉE le

26 JAN. 2023



**Direction
départementale
des territoires**

Albi, le **20 JAN. 2023**

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Laurène GIULIANI
Tél. : 05 81 27 51 24
Mèl. : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Monsieur le président,

Par courrier en date du 14 octobre 2022, vous avez sollicité une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Brens, approuvé le 30 janvier 2014.

La commune de Brens dispose d'un PLU qui n'est plus couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis le 13 avril 2021.

La modification n°3 qui vise notamment à ouvrir à l'urbanisation les zones AU0 Douzil et AU0 Saint-Eugène du PLU, est soumise à la règle d'urbanisation limitée (article L.142-4 du Code de l'urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones nécessite un accord de ma part, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public porteur du SCoT Gaillac-Graulhet.

Conformément à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, qu'elle ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, qu'elle ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et qu'elle ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG) en tant qu'entité porteuse de SCoT, en séance du 12 décembre 2022, a rendu un avis réservé à ce projet de modification.

La CDPENAF, en séance du 20 octobre 2022, a rendu un avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées (AU0) à vocation d'habitat, objets de la modification, 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.

Par ailleurs, l'analyse faite par mes services appelle les remarques suivantes :

En termes de consommation de l'espace

D'après les éléments du dossier et à la lecture des projections démographiques d'ici 2025, (en référence de date d'approbation du futur PLU intercommunal de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet qui remplacera le PLU), la commune a un objectif d'accueil d'environ +50 habitants.

Ses besoins en logement pour répondre à l'accueil de ces nouveaux arrivants sont évalués à 25/30 logements sur les 3 ans à venir (base de 2 personnes par ménage).

Sur la mobilisation du foncier encore disponible de la commune, nous relevons dans le décompte des opérations d'habitat en cours, que la zone AU Douzil (ou Pratmil) actuellement ouverte à l'urbanisation permettrait d'accueillir une quarantaine de logements et que sur le secteur Roudoulou sont attendus à partir de 2023 plus de 40 lots.

De plus, en zone urbanisée U du PLU, l'analyse fait apparaître un gisement foncier encore disponible mobilisable d'environ 3,8 hectares en dents creuses (rétention foncière comprise) et 3,85 hectares en densification (division parcellaire) ce qui permettrait la création d'environ 55 logements supplémentaires.

Au regard de ces éléments, il ressort que le potentiel constructible du PLU actuel permet d'ores et déjà d'accueillir plus de 80 logements alors que les besoins d'accueil de la commune pour les 3 prochaines années sont de 25 + 8 logements en rajoutant le point mort correspondant aux logements nécessaires pour le maintien de la population (dessalement des ménages).

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 Douzil et Saint-Eugène n'est par conséquent pas justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

En termes d'enjeux environnementaux

- *AU0 Douzil :*

Sur sa partie nord, la zone d'aménagement est partiellement située en ZNIEFF Type 2 « Basse vallée du Tarn ». Dans le rapport de présentation, cet espace est indiqué comme étant un « corridor à préserver ».

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'AU0 Douzil prévoit l'aménagement d'une liaison douce au nord-ouest de la zone et la connexion par un cheminement dans les espaces boisés de la ZNIEFF mentionnée ci-avant. Ces emplacements réservés impactent directement cet espace d'inventaire de biodiversité.

- *AU0 Saint-Eugène :*

Dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur, aucune analyse ou mesure d'intégration paysagère du projet n'a été prévue. Seuls les arbres et la haie végétale existants seraient conservés.

Au vu de l'analyse par mes services de l'ensemble du dossier et des avis recueillis, je vous informe que je **n'accorde pas** de dérogation à l'urbanisation limitée pour l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme.

Cette décision, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, devra être jointe au dossier soumis à l'enquête publique.

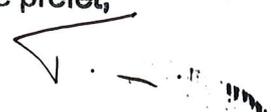
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, devant le tribunal administratif de Toulouse, par courrier ou par l'application télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté
d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay TECOU - BP 80133
81600 GAILLAC cedex 4

Bien à vous,

Le préfet,


François-Xavier LAUCH

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DÉCISION
42	42	31

PRESENTS	27
POUVOIRS	4
ABSENTS	11

Vote Pour :	31
Vote Contre :	0
Abstention :	0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU

BUREAU SEANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Date de la Convocation
6 DECEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le lundi douze décembre à dix-sept heures, les membres du Bureau de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans la salle multiculturelle, à Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELARINO, Olivier DAMEZ, Isabelle FOUROUX-CADENE, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Michel MALGOUYRES, Bernard MIRAMOND, Serge LAZARO, Christian LONQUEU, Pascale PUIBASSET, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANI, Alain SORIANO, Martine SOUQUET, Pierre TRANIER,

Excusés ayant donné pouvoir : Mesdames et Messieurs, Blaise AZNAR pouvoir à Florence BELOU, Marie GRANEL à Michel MALGOUYRES, Maryline LHERM à Pascale PUIBASSET, Francis MONSARRAT à Paul SALVADOR,

Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Thierno BAH, Caroline BREUILLARD, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Bernard EGUILUZ, Alain GLADE, Régine MOULIADE, Claude SOULIES, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

Secrétaire de séance : Paul BOULVRAIS

N°84_2022DB

ACTES : 2.1.2

OBJET DE LA DÉCISION DU BUREAU : 09- Avis de la Communauté d'agglomération sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Brens au titre de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme

Exposé des motifs

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brens est en cours pour permettre l'évolution de ce document. Parmi les objets motivant cette procédure, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 de Douzil et de Saint-Eugène.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération n'est plus couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Dans ce cadre et selon l'article L142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où un SCoT n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 d'un plan local d'urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Il peut être dérogé à l'article L142-4 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public porteur du SCoT.

La demande de dérogation à l'urbanisme relative à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 de Douzil et de Saint-Eugène sur la commune de Brens implique que la Communauté d'agglomération, en tant qu'EPCI porteur de SCoT, formule un avis.

La zone de Douzil est un espace bien intégré dans la trame urbaine. Elle représente une surface de 1,71 ha et prévoit la construction de minimum 23 logements (750m²/construction). Le terrain est actuellement une prairie naturelle et non inscrit à la Politique Agricole Commune (PAC) depuis 4 à 6 ans en raison de son faible rendement (sol sec et graveleux) et de la proximité immédiate des habitations. D'un point de vue naturel, cet espace est bordé au nord et à l'ouest par des cours d'eau et leurs ripisylves associées. Le projet ne viendra pas affecter les boisements qui sont classés en Espace Boisé Classé (EBC). De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue vient renforcer la protection de ces espaces en prévoyant des espaces naturels. Il est important de noter que les milieux naturels présents ne sont pas identifiés en réservoir de biodiversité ou corridor écologique (à l'échelle locale et régionale).

Le projet prévoit à minima la construction de 23 logements, il peut alors être considéré qu'il en résultera la circulation d'une cinquantaine de voitures supplémentaires. La desserte principale est assurée par la RD4 qui peut supporter un flux plus important de voitures. En parallèle, un cheminement doux est prévu pour rejoindre le bourg. L'apport de population permettra de consolider les commerces et les services existants sur la commune. Il est à noter qu'aucun emploi n'est créé à proximité.

La zone de Saint Eugène est un espace en extension de la trame urbaine. La surface concernée représente 1,04 ha et prévoit la construction de minimum 14 logements (750 m²/construction). Le terrain est actuellement cultivé en prairie et il est constitutif d'une plus grande parcelle inscrite à la PAC. Cependant, le terrain est peu favorable à la production agricole en raison de la proximité immédiate d'habitation. Il est à noter que la construction de cette parcelle viendra déplacer les contraintes pour le secteur agricole. Le terrain ne dispose pas de végétation arbustive ni arborée et l'OAP prévoit la création d'une frange boisée pour créer une barrière naturelle entre les habitations et les terrains agricoles. Aucun réservoir de biodiversité ni aucune continuité écologique n'est présente sur le site ou à proximité (à l'échelle locale ou régionale). Le projet prévoit à minima la construction de 14 logements, il peut alors être considéré qu'il en résultera la circulation d'une trentaine de voitures supplémentaires. La desserte principale est assurée par la RD4 qui peut supporter un flux plus important de voiture. En parallèle, un cheminement doux est prévu pour rejoindre le bourg. L'apport de population permettra de consolider les commerces et les services existants sur la commune. Il est à noter qu'aucun emploi n'est créé à proximité.

Bien que les secteurs choisis semblent favorables à des projets d'aménagement, la motivation de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation dès à présent paraît moins justifiée. En effet, même si la commune ne dispose plus de zone à urbaniser, actuellement 6 ha sont en cours d'aménagement ou font l'objet d'un permis d'aménager accordé. Il est prévu en 2023 l'accueil de 46 lots sur le secteur Roudoulou (6 lots réservés à la construction de commerces et services, 1 macro-lot réservé à l'accueil de 30 logements sociaux, 39 lots réservés à la construction d'habitations individuelles) et 42 habitations sur le secteur Pratmille. Ainsi la programmation d'une quarantaine d'habitations supplémentaires en plus des 111 logements en cours d'élaboration ne se semble pas s'imposer à court terme et pourrait être réfléchi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

De plus, la commune de Brens est identifiée pour le territoire de la Communauté d'agglomération comme centralité intermédiaire. Les densités relatives aux constructions ainsi que les formes urbaines pourraient être revues afin de favoriser un urbanisme moins consommateur d'espace.

Dans ce sens, les projets d'ouverture des zones AU0 semblent peu opportuns dans le cadre de la modification n°3 et pourront être réétudiés lors de l'élaboration du PLUi.

Le Bureau,

Ouï cet exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L142-4 et L142-5,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu la délibération n°217_2020 du Conseil de la Communauté d'agglomération du 14 septembre 2020 donnant délégation au Bureau pour l'émission des avis rendus dans le cadre des procédures relevant du code de l'urbanisme, du patrimoine, de l'environnement,

Vu l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet engagé le 22 novembre 2021,

Vu l'avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 29 novembre 2022,

Vu le courrier de saisine de la Communauté d'Agglomération en date du 18 novembre 2022,

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

- **donne** un avis réservé à l'ouverture des zones AU0 Douzil et Saint-Eugène dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Brens, en demandant le report de l'étude de ces secteurs dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal,

- **autorise** le Président à donner toute suite nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Acte rendu exécutoire

- après transmission en Préfecture

Le

- et publication, mise en ligne

Le

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'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**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la modification n°3 du PLU de BRENS (81) - Nouvelle Saisine**

N°Saisine : 2023-011537

N°MRAe : 2023ACO56

Avis émis le 12 avril 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023 - 011537 ;**
- **Modification n°3 du PLU de BRENS (81) - nouvelle saisine ;**
- **déposée par la personne publique responsable, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet ;**
- **reçue le 22 février 2023 ;**

Vu la consultation de la direction départementale des territoires du Tarn en date du 02 mars 2023 et la réponse en date du 8 mars 2023 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification n°3 du PLU de BRENS (81) - Nouvelle Saisine, objet de la demande n°2023 - 011537, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).

21 AOUT 2023



Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Laurène GIULIANI

Tél : 05 81 27 51 24

Mèl : laurene.giuliani@tarn.gouv.fr

Albi, le

17 AOUT 2023

Monsieur le président,

Par courriel du 8 août 2023, vous m'avez adressé, pour avis, la deuxième version du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brens.

Une première version notifiée le 28 septembre 2022 aux personnes publiques associées (PPA), avait fait l'objet, le 20 janvier 2023, d'un refus de dérogation à l'urbanisation limitée pour l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme.

Vous avez fait le choix de présenter à l'actuelle consultation des PPA, un nouveau dossier en écartant les secteurs concernés par ce refus et nécessitant un complément d'évaluation environnementale.

Ce nouveau dossier de modification ne vise plus qu'à :

- proposer 6 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- supprimer et modifier des emplacements réservés,
- modifier certaines dispositions du règlement écrit,
- reclasser la zone U4 en A1,
- corriger des erreurs matérielles.

Mes services ont examiné attentivement le dossier de modification dans sa nouvelle version.

Je tiens à vous faire part de nos observations concernant certains aspects du document, afin de contribuer à son amélioration et à sa conformité avec les réglementations en vigueur.

1 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En plus des 19 bâtiments déjà identifiés dans le PLU actuel, il est proposé 6 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

J'attire votre attention sur le fait que cette identification ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En effet, suivant l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ceci étant dit, sans aucun caractère obligatoire, je vous recommande de solliciter l'avis de la CDPENAF dès le début du processus de changement de destination. Cette démarche visera à renforcer la légitimité et la crédibilité de votre plan auprès des citoyens et des parties prenantes, tout en permettant de s'assurer que les changements de destination sont conformes aux attentes de la commission.

2 - Rapport de compatibilité avec les documents supérieurs

La notice fait référence en pages 11, 12 et 13 à des documents caducs (le Schéma de Cohérence Territoriale SCoT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou) et abrogés (le Schéma Régional de Cohérence Écologique SCRE et le Schéma Régional Climat Air Énergie SRCAE Midi-Pyrénées).

En effet, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou », couvrant la commune de Brens, est caduc depuis le 13 avril 2021.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté le 30 juin 2022 intègre depuis les deux Schémas Régionaux préexistants le SRCE et le SRCAE, qui, de fait, sont abrogés à l'approbation du SRADDET.

La notice devra donc être actualisée et démontrera que les évolutions proposées restent compatibles avec les règles du SRADDET.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le chef du pôle
connaissance des territoires *par intérim*

Williams MODELY

Monsieur Paul SALVADOR
Président de la communauté
d'agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay TECOU - BP 80133
81600 GAILLAC cedex 4

Le Président

Monsieur Olivier DAMEZ
Vice-Président en charge de
l'urbanisme et du droit des sols
Gaillac Graulhet Agglomération
Técou – BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

Vos références : 2022 – 113

Albi, le jeudi 29 septembre 2022

Dossier suivi par Katia ABRANTES
Email : k.abrantes@tarn.cci.fr

Objet : Avis Modification n°3 PLU de Brens

Monsieur le Vice-Président,

En application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Brens. Mes services ont étudié avec attention le dossier.

J'ai bien noté l'ouverture des 2 zones AU0 en AU à Douzil et Saint-Eugène en continuité de la trame urbaine existante. L'accueil de nouveaux habitants en prolongation du bourg est de nature à favoriser l'économie présenteielle.

J'ai pris note de la régularisation d'une erreur matérielle permettant de restituer une zone naturelle en bordure de la zone AUX0.

Je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur les créations ou modifications des emplacements réservés présentés dans le dossier ni sur le changement de la zone U4 en A1.

Je suis favorable à l'intégration des 6 bâtiments agricoles dans la liste susceptibles de ceux susceptibles de changer de destination sous réserve de la l'accord de la Chambre d'Agriculture du Tarn.

Compte tenu de ces éléments, j'ai le plaisir de vous adresser un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn concernant la modification n°3 du PLU de Brens

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Mairie, en mes sincères salutations.

Michel BOSSI



**Cté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
Le Nay - Técou
BP 80133**

81604 GAILLAC CEDEX

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : PLU de Brens – M3

Albi, le 18 octobre 2022

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, par courrier reçu le 28 septembre 2022, le projet de modification du PLU de la commune de BRENS.

Cette modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation 2 zones AU0 de la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants :

- AU0 de Douzil, 1.7 ha pour un projet de 17 logements
- AU0 de sainte Eugène, 1.04 ha pour un projet de 16 logements.

Ces 2 projets se situent sur des zones agricoles déclarées à la PAC. Ils correspondent à une extension de l'urbanisation sur des terrains agricoles alors que les zones AU de l'actuel PLU ne sont pas encore totalement aménagées et urbanisées.

Nous estimons ce projet prématuré et demandons que la réflexion soit approfondie, en lien avec le PLH en vigueur. **Nous émettons, sur le plan agricole, un avis défavorable à ce projet d'ouverture à l'urbanisation tel qu'il est présenté.**

Concernant le changement de la zone U4 en STECAL A1, il ne s'agit pas d'un retour à la zone agricole puisque le zonage A1 autorise la constructibilité et interdit les installations agricoles. **Nous demandons que la surface de la zone A1 soit donc réduite en conséquence.**

Enfin, l'intégration de 6 bâtiments susceptibles de changer de destination est également prévue dans la modification du PLU. Les ajouts 22 et 23 nous interpellent car ces anciennes granges semblent être des ruines et n'ont pas vocation à être transformées en logement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Siège Social
96 rue des agriculteurs
CS 53270
81011 ALBI CEDEX 9
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr
Twitter : @Chambagri_tarn

Cunac, le 22 août 2023

Le Président

Courrier ARRIVÉE le

01 SEP. 2023



N/Réf. : C32-8-2023/SE/JMC/CF/DH/LV
Objet : Modification N°3 du PLU de Brens
Dossier suivi par Didier HERDUIN
☎ 05.63.48.43.69

Monsieur Olivier DAMEZ
Vice-Président en charge de l'Urbanisme
GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION
Técou – BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

A l'attention de Camille HABER

Monsieur le Vice-Président,

Après avoir consulté la notification de modification n°3 du PLU de la commune de Brens, nous vous informons que sa lecture, du point de vue de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, n'appelle aucune observation particulière.

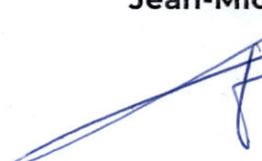
Nous donnons donc un avis favorable.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn reste aux côtés de GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION pour contribuer au développement du territoire et de son artisanat.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Michel CAMPS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean · +33 5 62 22 94 22 · crma@crma-occitanie.fr · www.artisanat-occitanie.fr
SIREN 130 027 931

CMA TARN

CUNAC - 112 route des Templiers - CS 22340 - 81020 Albi Cedex 09 · +33 5 63 48 43 53 · contact@cm-tarn.fr · www.cm-tarn.fr

SIRET 130 027 931 00349 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



**Direction Générale Adjointe des Mobilités,
de l'Aménagement Durable, de l'Environnement
et de la Citoyenneté**
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Ouest
Affaire suivie par Sébastien DIEUZE
☎ : 05.63.42.82.50
Mail : pole-amenagement.ouest@tarn.fr
Réf. : ADGASTE202301391 (ADR-POLEO 202301363)

Courrier

2023 003 813
Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE



28 AOUT 2023



MONSIEUR OLIVIER DAMEZ
VICE PRÉSIDENT
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION
TECOU
BP 80133
81604 GAILLAC CEDEX

Albi, le **23 AOUT 2023**

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au Conseil départemental, par courriel du 8 août 2023, le projet de modification N°3 du PLU de Brens.

Après l'examen des pièces de ce dossier, je vous informe que le Département n'a pas d'observation particulière à formuler au sujet de ce projet de modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

**P/Le Président,
Le Directeur Général Adjoint des Mobilités,
de l'Aménagement Durable, de l'Environnement
et des Citoyennetés,**

Jean BARILLOT.

Gaillac – Graulhet Agglomération
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-03_2024-DE

entre vignoble et bastides

Département du Tarn
Commune de Brens

Modification n°3 Plan Local d'Urbanisme

Approuvée en Conseil de Communauté
du 18 janvier 2024

Pièce 1 – Notice

Maître d'ouvrage :
Gaillac – Graulhet Agglomération

Mission

Pièce	NOTICE – MODIFICATION DU PLU DE BRENS		
Version	Approbation – janvier 2023		
Maîtrise d’Ouvrage	Gaillac – Graulhet Agglomération		
Bureau(x) d’étude(s)			
Rédacteurs	Jimmy DURAND		

TABLE DES MATIERES

1. AVANT PROPOS	4	2. Milieu naturel.....	13
A. Eléments de cadrage.....	4	3. Patrimoine culturel et paysager	15
1. Le Plan Local d’Urbanisme de Brens	4	E. Milieu humain.....	17
2. Evolution du document d’urbanisme local.....	4	1. Usage et occupation du sol	17
3. Objet de la procédure	5	2. Activités économiques.....	17
.....	6	3. Activités agricoles.....	18
4. Cadrage réglementaire de la procédure.....	7	4. Activités de loisirs.....	18
2. Le contexte de la modification	8	5. Trame urbaine et trame viaire.....	18
A. Localisation et géographie.....	8	3. Mise à jour du contexte socio-démographique	20
B. Des documents supra-communaux et un environnement.....	8	A. Analyse démographique.....	20
1. Le SDAGE Adour Garonne	8	1. Evolution de la population globale.....	20
2. Le SRCE Midi-Pyrénées.....	9	2. Evolution de la population par tranche d’âge.....	20
3. Le SRCAE Midi-Pyrénées	9	B. Analyse du parc de logements.....	21
4. Le PCAET de Gaillac-Graulhet agglomération	10	1. Evolution du nombre de logement.....	21
5. Le SRADDET de la Région Occitanie	10	2. Evolution de la taille des ménages	21
6. Le SCoT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou	11	C. Analyse de l’activité économique	22
C. Risques connus du territoire.....	11	1. Répartition des catégories socio-professionnelles	22
D. Milieux physique, naturel et paysage	13	2. Evolution des créations d’entreprises.....	22
1. Milieu physique	13	4. L’espace concerné par la modification	24
		A. Objet n° 1 : La modification d’emplacements réservés existants	24
		1. Suppression d’emplacements réservés existants	24

2. Modification d'un emplacement réservé existant	26
C. Objet n° 2 : Le changement de la zone U4 en zone A1	26
D. Objet n° 3 : La correction du règlement graphique	27
E. Objet n° 4 : L'intégration de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	31
F. Objet n° 5 : La modification d'articles du règlement écrit un objectif de clarification des règles	36
5. Incidences de l'objet de la modification du PLU de Brens.....	39
A. Sur le Plan Local d'Urbanisme de Brens	39
B. Vis-à-vis des risques présents.....	41
C. Sur l'environnement	42
D. Sur le paysage	42
D. Sur les espaces agricoles.....	43



1. AVANT PROPOS

2. EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME LOCAL

A. ELEMENTS DE CADRAGE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRENS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité définissant les règles en matière d'aménagement et de construction. Ainsi, il définit les espaces nouveaux potentiellement constructibles mais aussi ceux qui ne le sont pas.

Ce document doit exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) afin de suivre une stratégie cohérente.

Par ailleurs, le PLU ou PLUi comprend : un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et graphique, le cas échéant, des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il peut aussi joindre des pièces annexes.

L'approbation du PLU de Brens a été réalisée le 30/01/2014.

Son PADD s'axe autour de trois grandes orientations :

- Organiser et structurer l'attractivité résidentielle
- Favoriser le développement économique
- Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels

Modification n° 1 :

La modification de droit commun n° 1, approuvée le 11/09/2017, porte sur les éléments suivants :

- Suppression des articles 5 et 14 du règlement
- Revoir les règles de la densité pour palier à la suppression des articles 5 et 14
- Revoir le règlement des zones A sur la question des annexes afin que les garages ne puissent pas déroger à la règle sur les annexes
- Revoir le règlement des zones A3 afin de permettre le développement des activités isolées existantes sur la commune (revoir les seuils d'extension et permettre le logement lié à l'activité)
- Modification des articles 6 des zones U1 et U2 – règles de reculs,
- Modification de l'article 2 de la zone UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes
- Reprendre le zonage pour prendre en compte des Permis délivrés avant l'approbation du PLU
- Rectifier le zonage pour prendre en compte 3 activités isolées existantes dans le zonage A3 en lieu et place d'un zonage A1 et N1
- Identification de 3 bâtiments comme pouvant changer de destination
- Créer une zone A2 pour construction après sinistre

Modification n° 2 :

La modification de droit commun n° 2, approuvée le 21/01/2019, porte essentiellement sur :

- Des modifications du règlement écrit :
 - Modification de l'article AU-2 concernant les surfaces commerciales
 - Modification de l'article 1 de la zone UE concernant les destinations de constructions interdites dans la zone

- Modification de l'article 2 de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité sociale
- Modification de l'article 3 des zones U1, U2, U3, U4 et AU concernant les espaces dédiés aux piétons / cycles
- Modification de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant l'implantation des constructions
- Modifications de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant les bâtiments annexes
- Modification de l'article 10 des zones U1, U2 et U3 concernant la hauteur maximale des bâtiments annexes
- Modification des articles 2,7 et 9 concernant les secteurs A3 concernant les règles applicables aux constructions à usage d'activités
- Modification de l'article 13 des zones U1, U2, U3 et AU concernant les obligations en matière de plantation des espaces libres.
- Modification de l'article 2 de la zone UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes.
- Modification du document graphique
 - Reclassement d'une parcelle classée en secteur A1 en secteur A2 au lieu-dit « Le Joncas »
 - Rectifier le zonage des secteurs A3 pour adapter à la réalité d'occupation des sites (erreur matérielle au moment de la modification n° 1 du PLU)
 - Identification de 10 bâtiments comme pouvant changer de destination
 - Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
 - Modification des emplacements réservés n° 4, 6 et 13
- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Modification de l'OAP La Fédarié
 - Modification de l'OAP du Douzil
- Modification de l'annexe au rapport de présentation

Le PLU de Brens est un document ayant subi de nombreuses modifications afin de s'adapter aux besoins et aux évolutions de la collectivité. L'actuelle modification demandée par Brens constituera donc la troisième modification de droit commun.

3. OBJET DE LA PROCEDURE

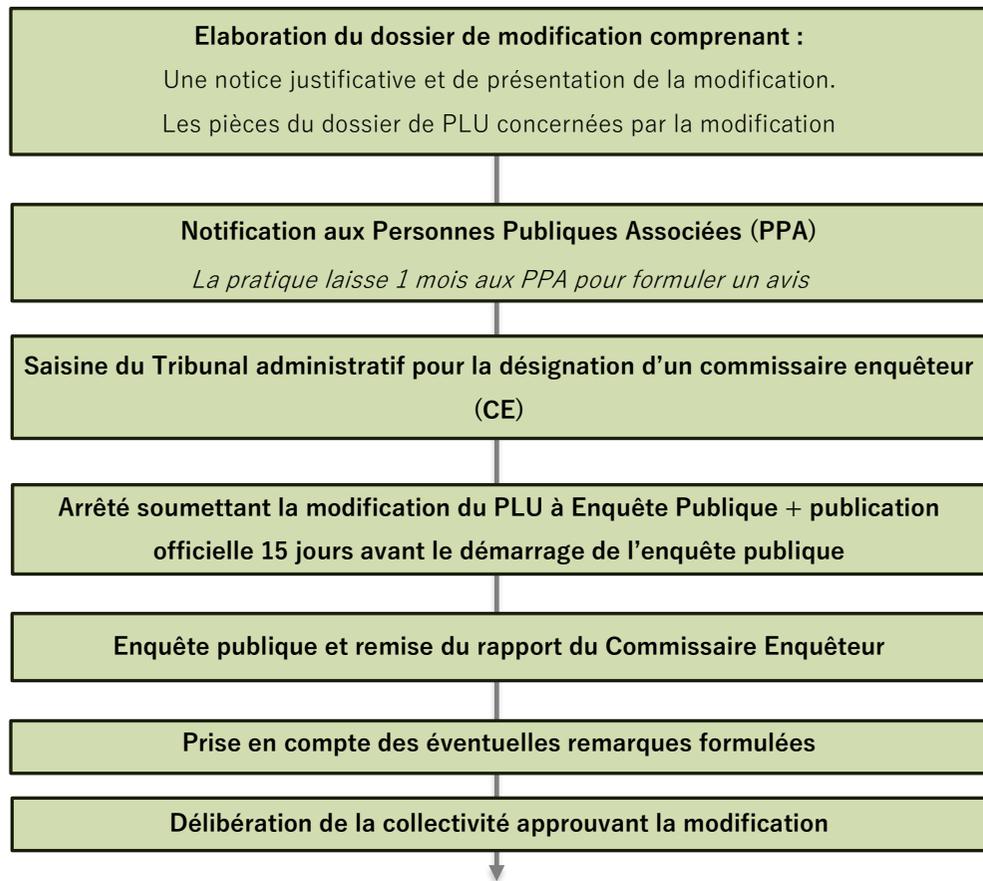
La présente modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Brens est donc la troisième depuis l'approbation du PLU. Elle porte spécifiquement sur les éléments suivants :

- La modification des emplacements réservés 5, 1, 12, 15
- Le changement de la zone U4 en zone 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.

4. CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

Le 1^{er} janvier 2017, la compétence en « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, dont la commune de Brens fait partie.

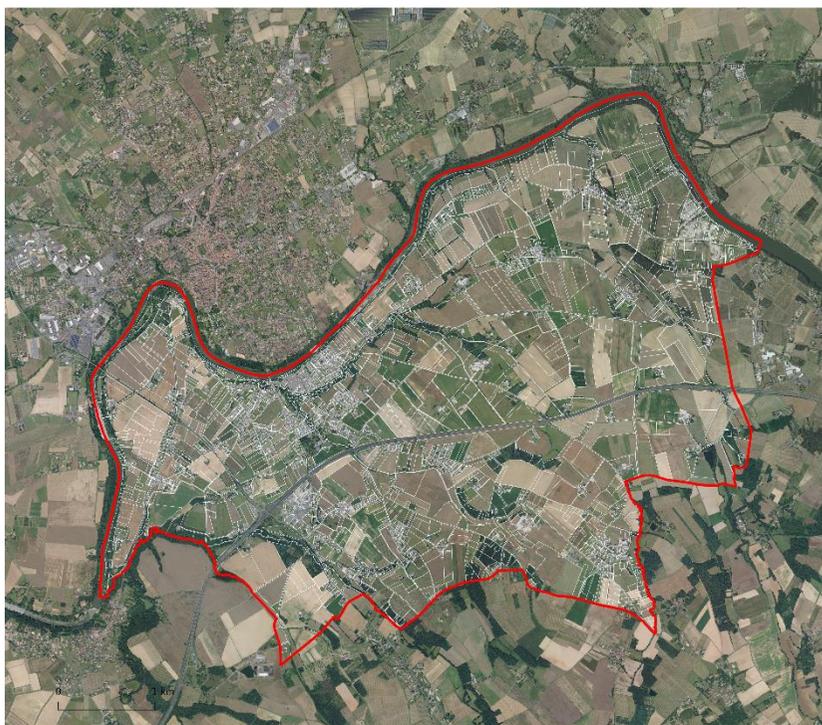
La procédure de modification de droit commun du PLU de Brens a été engagée par la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet par arrêté n° 04_2022A en date du 17/01/2022. La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



2. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La commune de Brens se localise dans le département du Tarn, en région Occitanie. Située au sud de Gaillac, les deux communes sont physiquement séparées par un élément paysager : le fleuve du Tarn. La commune de Brens est également située à proximité de Toulouse, à environ 50 km, ce qui équivaut à 40 minutes de route.



B. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET UN ENVIRONNEMENT

1. LE SDAGE ADOUR GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document d'orientations stratégiques pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

La commune de Brens se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, cet espace s'étend sur 1/5ème du territoire national et est reparti sur 3 régions (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Auvergne Rhône Alpes).

Le SDAGE Adour-Garonne définit des objectifs environnementaux ambitieux sur la période 2016-2021 :

- Un bon état écologique et chimique pour les masses d'eau de surface,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielle,
- Un bon état chimique et quantitatif (prélèvements équilibrés) pour les masses d'eau souterraines.

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI). Les enjeux du SDAGE doivent ainsi être intégrés au rapport de présentation des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU)/PLU intercommunaux.

Le SDAGE prévoit également trois grandes catégories de mesures à adapter :

- Végétalisation des espaces (places de parking, entre les espaces agricoles et les autres occupations du sol),
- Augmentation des surfaces perméables pour une meilleure maîtrise des écoulements d'eau et des ruissellements, diminution des surfaces bitumées (ruissellements accentués des eaux pluviales chargées en hydrocarbures),
- Organisation d'un système de récupération des eaux pluviales : limiter les prélèvements dans les réserves aquifères pour certaines utilisations

Par ailleurs, il est fait mention des mesures de prévention et des mesures de reconquête.

Mesures de prévention :

- Préserver les zones humides et les continuités écologiques,
- Densifier les espaces urbanisés pour éviter l'étalement urbain et ainsi favoriser les préservations des surfaces agricoles utilisées.

Mesures de reconquête :

- Créer des zones végétales tampon aux abords des cours d'eau pour éviter l'écoulement direct des eaux pluviales polluées,
- Systématiser l'assainissement accru, un entretien de qualité.

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 est en cours d'élaboration.

Toutes les mesures et recommandations doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme.

2. LE SRCE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) Midi Pyrénées est abrogé depuis l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté le 30 juin 2022.

3. LE SRCAE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Midi-Pyrénées est abrogé depuis l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté le 30 juin 2022.

4. LE PCAET DE GAILLAC-GRAULHET AGGLOMERATION

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil de coordination de la transition énergétique du territoire. Il est d'une part un document stratégique reprenant les enjeux globaux sur un territoire national et régional, d'autre part un document opérationnel définissant des mesures précises à l'échelle de son intercommunalité.

Ce dernier est mis en place pour une durée de 6 ans et porte sur cinq axes :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

La commune de Brens est membre de la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. L'agglomération a engagé l'élaboration de son PCAET, le 9 avril 2018. Actuellement, le PCAET est au stade de la consultation du public et n'a donc pas encore été approuvé. Néanmoins, 5 grands axes stratégiques ont été définis pour structurer le programme d'actions :

- Coordonner et mobiliser les forces du territoire et les partenaires socio-économiques
- La sobriété énergétique de l'habitat et du bâtiment et la performance climatique des bâtiments
- Un territoire favorisant une mobilité durable pour une meilleure qualité de l'air
- Un territoire à énergie positive en développant les énergies renouvelables
- Préserver et valoriser les espaces et ressources pour la qualité de vie

Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en considération les mesures énoncées au sein du PCAET.

5. LE SRADDET DE LA REGION OCCITANIE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document d'échelle régionale qui a pour vocation de déterminer les grandes priorités régionales en termes d'aménagement du territoire. De nombreux documents de planification, tels que le SCoT ou les PLU et PLUi, le cas échéant, se doivent de prendre en compte les objectifs présents dans le SRADDET. L'adoption du SRADDET Occitanie 2040 est prévue fin d'année 2022 et ce dernier définit 11 priorités régionales à retenir lors de l'élaboration ou la révision des documents de planification :

- L'équilibre et l'égalité des territoires
- Le désenclavement des territoires ruraux
- L'habitat
- Une gestion économe de l'espace
- L'implantation des infrastructures d'intérêt régional
- L'intermodalité et le développement des transports
- La maîtrise et la valorisation de l'énergie
- La lutte contre le changement climatique
- La pollution de l'air
- La prévention et la restauration de la biodiversité
- La prévention et la gestion des déchets

L'enquête publique relative à l'élaboration du SRADDET d'Occitanie 2040 s'est terminée en février 2022. L'adoption du SRADDET a eu lieu le 30 juin 2022.

Les objets de la modification n° 3 du PLU portent essentiellement sur des corrections d'erreurs matérielles et des adaptations du document d'urbanisme suite à des projets abandonnés depuis l'approbation du document initial (emplacements réservés prévus mais ne correspondant plus aux besoins du territoire ou étant réalisés) ou des difficultés d'instruction (évolutions du règlement écrit). Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un

changement de destination en zone agricole ou naturelle sont ajoutés afin de permettre de les transformer sans consommation d'espace et en mettant en valeur le patrimoine bâti local.

Cette possibilité du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles sous condition (avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle) permet de participer à plusieurs objectifs du SRADDET :

- Objectif thématique 1.3. « Habitat : Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale »
 - o Encourager une production plus importante de logements (...) en privilégiant la densification et la rénovation du parc existant ;
 - o Diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours de vie des habitants.
- Objectif thématique 1.4 « Foncier : réussir le zéro artificialisation nette » :
 - o Densifier et recycler le foncier en priorité

6. LE SCOT PAYS DU VIGNOLE GAILLACOIS, BASTIDES ET VAL DADOU

Le SCOT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou est caduc depuis le 13 avril 2021.

C. RISQUES CONNUS DU TERRITOIRE

Le territoire de Brens est impacté par des risques naturels :

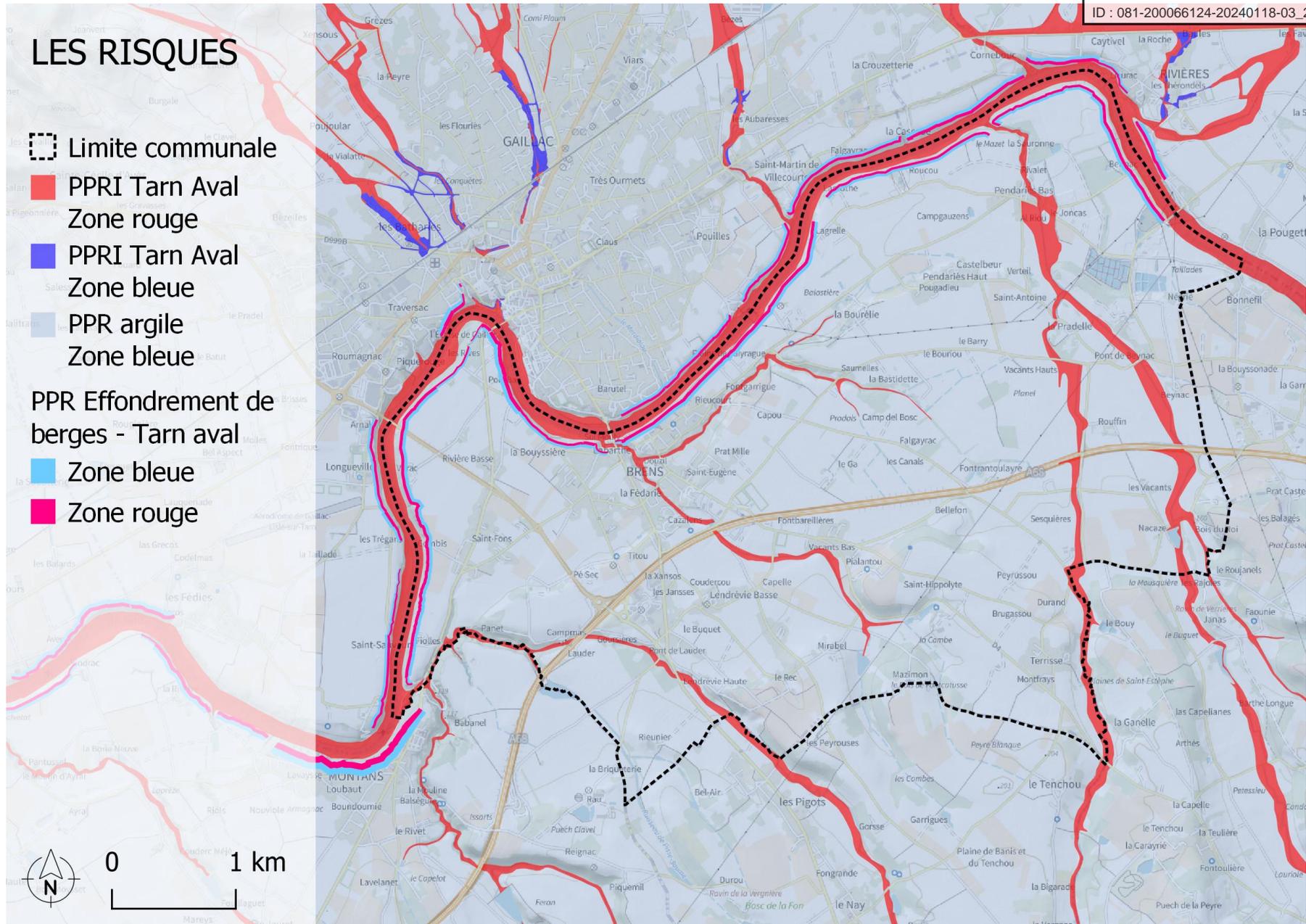
- Risque d'inondation : territoire à risque important d'inondation (TRI)
- Risque de mouvements de terrain par tassements différentiels
- Risque sismique
- Risque Radon

Néanmoins, le risque sismique est très faible sur l'ensemble du territoire. L'exposition au risque retrait-gonflements des sols argileux est entièrement en zone bleue sur l'ensemble du territoire. Le risque radon est quant à lui de catégorie 1 sur l'ensemble du territoire. Pour prévenir des autres risques, la commune compte deux plans de prévention :

- Plan de Prévention du Risque approuvé par arrêté le 6 mai 2013.
- Plan de Prévention du Risque naturel prévisible « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » approuvé le 12 janvier 2009

Concernant le risque incendie, un règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie a été approuvé, par arrêté préfectoral, le 10 novembre 2016. Un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies est également applicable sur l'ensemble du département du Tarn.

Le Plan de Prévention du Risque Tarn Aval dicte les dispositions spécifiques en fonction de la zone où est localisée le projet. Le Plan de prévention du Risque d'inondation présente des zones rouges sur le territoire. Par ailleurs, le risque d'effondrement des berges est présent et se caractérise par des zones rouges et bleues. Néanmoins, les risques n'auront que peu de répercussions sur les sites, objets de la modification du PLU de Brens.



D. MILIEUX PHYSIQUE, NATUREL ET PAYSAGE

1. MILIEU PHYSIQUE

Caractéristiques physiques

La limite communale de Brens qui la sépare de la commune de Gaillac se caractérise par l'entité paysagère de la rivière du Tarn. Il s'agit d'un des principaux affluents de La Garonne qui prend sa source en Lozère, sur le Mont Lozère et se jette en Tarn et Garonne, à Saint-Nicolas-de-la-Grave.

La commune se localise au sein du bassin de La Garonne, dans le bassin hydrographique Adour-Garonne. Ainsi, une pluralité de cours d'eaux se propagent sur la commune tels que le Tarn, le Candou, le Ruisseau de Fontbareillères, le Ruisseau de Banis, le Ruisseau de Saudronne, le Ruisseau de Mérigot, le Ruisseau Jeansault, le Ruisseau de Vieulac ainsi que le ruisseau de Pisse-Saume.

Topographie

La commune de Brens présente une altitude plutôt constante. En effet, son altitude minimum est de 116 m alors que son altitude maximum se note à 244 m. La commune enregistre ainsi une altitude moyenne de 156m. Le territoire, d'une superficie de 2 279 ha, comprend une altitude qui varie de 103 à 196 m. Les altitudes les plus basses s'illustrent au niveau du nord-ouest, à proximité du Tarn. Les hautes altitudes sont présentes au sud-est de la commune.

2. MILIEU NATUREL

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le territoire de Brens intègre le périmètre d'une ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 2 « Basse vallée du Tarn » (730030121)**

Cette dernière se localise sur un tronçon de la rivière Le Tarn sur trois départements (Tarn, Haute-Garonne et Tarn-et-Garonne), correspondant à un linéaire d'une superficie de 3623,46 hectares. Son altitude moyenne est de 108 m. Elle intègre des composantes paysagères telles que le lit mineur de la rivière (méandres, gravières, etc.) et sa ripisylve, des portions d'affluents mais aussi des zones boisées et agricoles. La zone présente une grande richesse de la flore. D'autres richesses faunistiques sont également présentes au sein de cette ZNIEFF.

Concernant les activités humaines, la zone comprend des activités sur les thématiques de l'agriculture, l'aquaculture, la pêche ainsi que le tourisme et les loisirs.

Les sites du projet de modification ne sont pas impactés et n'ont pas d'incidences sur la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée du Tarn ».

Natura 2000

La commune de Brens n'est pas impactée par des sites Natura 2000.

Trame verte et bleue

La commune de Brens ne comporte pas de corridors écologiques ou des réservoirs de biodiversité. Le PLU de la commune identifie néanmoins une trame verte qui illustre les massifs boisés significatifs, les boisements agricoles fragmentés, la trame bocagère, les vallons et espaces de forte pente, les arbres isolés, les ripisylves ainsi que les corridors écologiques dans leur ensemble. Le classement en Espace Boisé Classé (en élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme ou à minima en espace naturel) permet la protection de ces éléments dans le cadre du PLU.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées identifie la trame verte et bleue régionale et définit des objectifs de préservation et de remise en état des éléments intégrant ces trames. Pour atteindre ces objectifs, des mesures et des actions sont mises en place au travers d'un plan d'action stratégique.

Selon le PADD, la commune de Brens présente un réseau hydrographique conséquent avec le Tarn qui jouxte la commune en limite nord-ouest. La trame bleue s'illustre ainsi avec des cours d'eau, des masses d'eau (mares, etc.) et les bandes végétalisées qui bordent les cours d'eau. Le PLU prendra en compte ces milieux et certaines parcelles situées à proximité de ces éléments paysagers pourront être rendues inconstructibles.

La trame bleue identifiée par le SRCE correspond au réseau hydrographique du territoire. Aucune trame verte n'est identifiée sur le territoire de Brens par le SRCE.

Plan national d'action

La commune de Brens n'est concernée par aucun plan national d'action.

Espaces à préserver au titre du SCoT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou

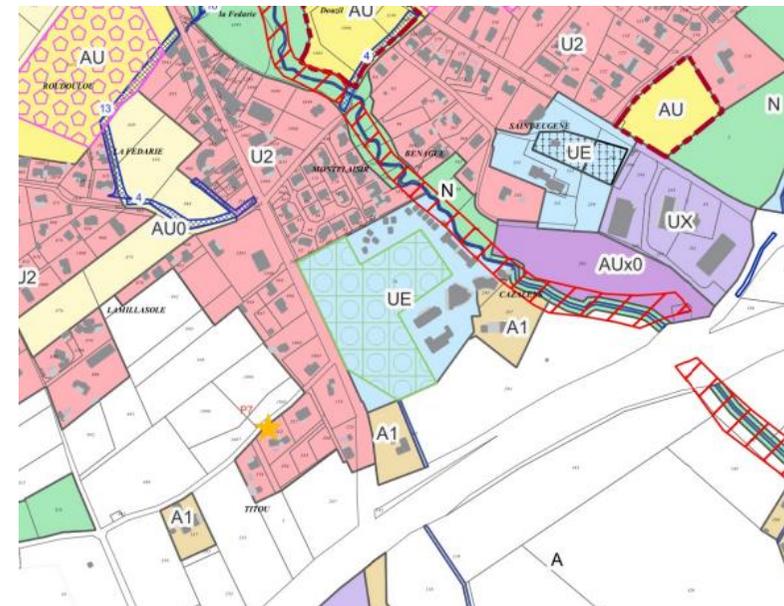
Dans son document d'Orientations Générales, le SCoT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou détermine les espaces d'intérêt écologique majeur à préserver. Ces espaces correspondent majoritairement à ceux qui sont identifiés dans les inventaires patrimoniaux (ZNIEFF) ou qui bénéficient d'une politique de protection ou de gestion (Espace Naturel Sensible, Natura 2000).

Le territoire compte deux espaces à préserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers situés à proximité du Tarn, au nord-ouest du périmètre communal.

Un espace boisé classé sur la commune de Brens est localisé à l'est de la commune, à proximité du centre de la commune, bordé par des zones d'habitations. Une zone économique est localisée à l'est de l'espace boisé avec une zone naturelle. Des espaces agricoles jonchent le sud du périmètre. Le ruisseau de Fontbareillères s'écoule le long de l'espace boisé classé à l'est.

Espace boisé classé

Celui-ci se situe à proximité du centre de la commune, bordé par des zones d'habitations. Une zone économique est localisée à l'est de l'espace boisé avec une zone naturelle. Des espaces agricoles jonchent le sud du périmètre. Le ruisseau de Fontbareillères s'écoule le long de l'espace boisé classé à l'est.



et Montans intègrent une ZPPA. Néanmoins, le territoire de la commune de Brens n'est pas impacté par la commune de Brens.

3. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Site inscrit – Rive Gauche Tarn et Plan d'eau du Tarn

La commune de Brens est impactée par un site inscrit : Rive Gauche Tarn et Plan d'eau du Tarn. Ce site inscrit, servitude de type AC2, se localise au nord-ouest du territoire de Brens et borde la limite communale avec Gaillac. Néanmoins, le site inscrit ne fait pas partie du périmètre des objets de la modification.

Site patrimonial remarquable Gaillac

Les communes limitrophes présentent éléments patrimoniaux culturels et paysagers. En effet, la commune de Gaillac comprend un site patrimonial remarquable (SPR) qui impacte le territoire de la commune de Brens depuis l'arrêté ministériel du 14 juin 2018. Ce dispositif SPR permet notamment à la commune gaillacoise de réglementer les travaux et les réhabilitations dans le centre ancien ainsi qu'à assurer la préservation des faubourgs du XVIII^e siècle et de la zone du quai (ripisylve).

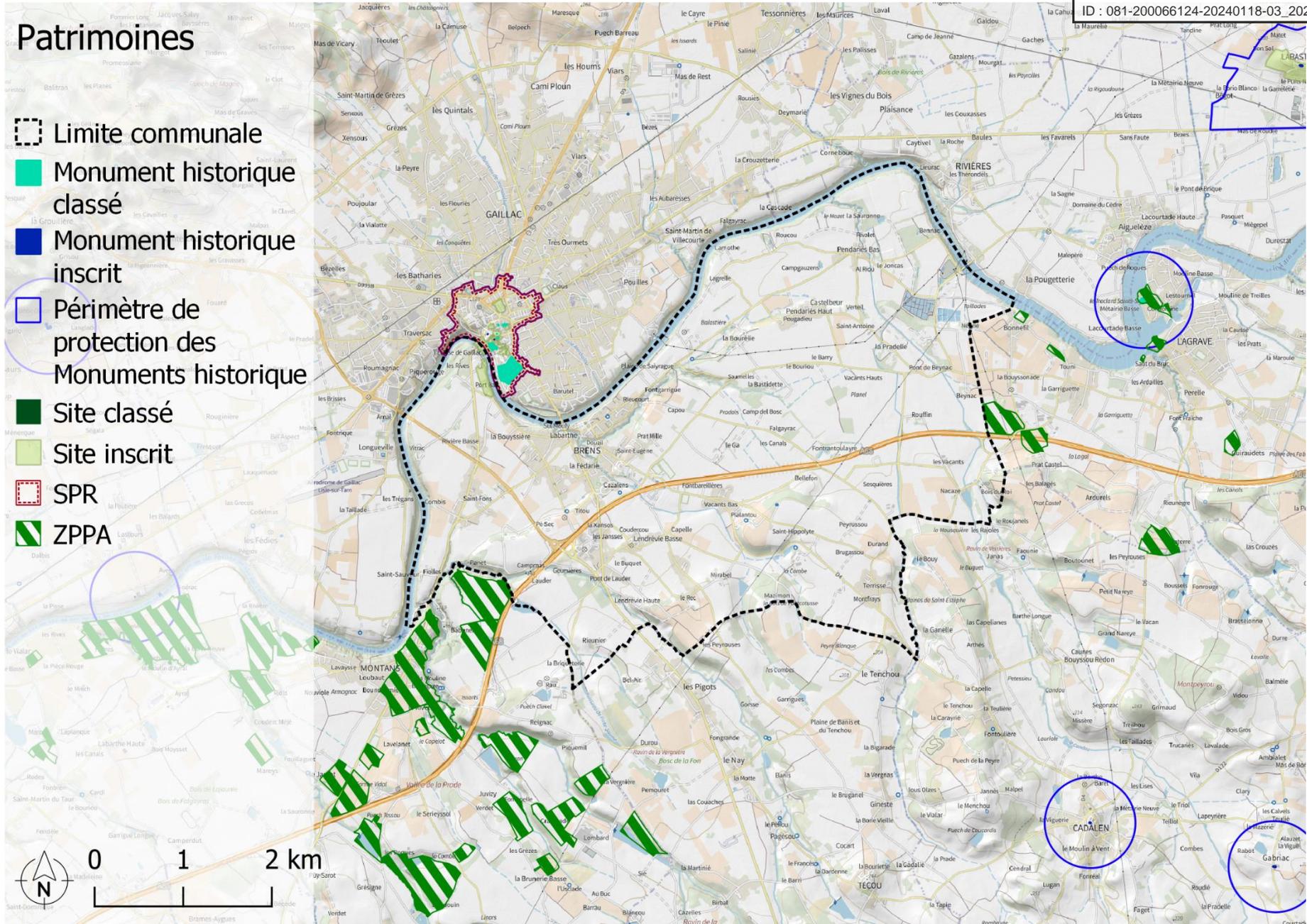
Monuments historiques

Aucun monument historique n'est présent sur le territoire de Brens.

Des périmètres de protection des monuments historiques sont localisés dans plusieurs communes telles que Lagrave, Cadalen, Gabriac, Montans et Lisle-sur-Tarn. Aucun des périmètres n'impactent le territoire de Brens.

Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

La commune de Brens ne comporte pas de zones de présomption de prescription archéologique sur son territoire. Des communes limitrophes telles que Lagrave, Florentin



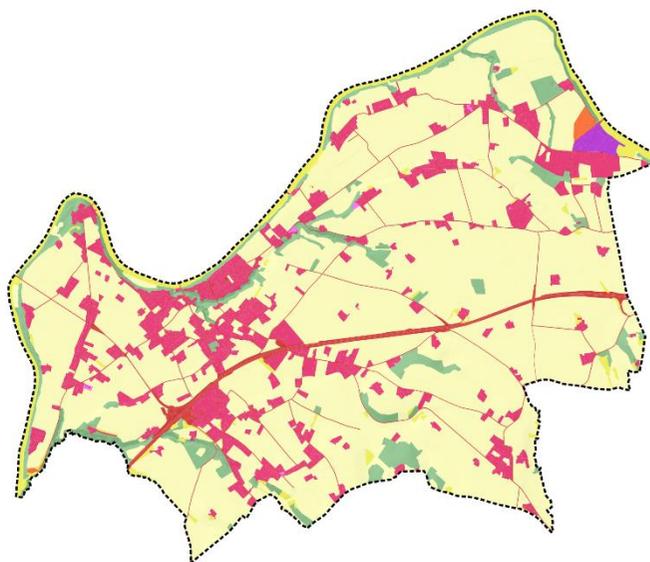
E. MILIEU HUMAIN

1. USAGE ET OCCUPATION DU SOL

La commune de Brens est majoritairement constituée de terres à vocations agricoles et d'espaces boisés, notamment utiles pour la sylviculture. Les zones urbanisées qui concentrent les espaces à usage résidentiel et les secteurs de production secondaire et tertiaire sont éparpillées sur l'ensemble du territoire avec une concentration prédominante dans le centre-ouest du territoire, correspondant au centre-bourg de Brens.

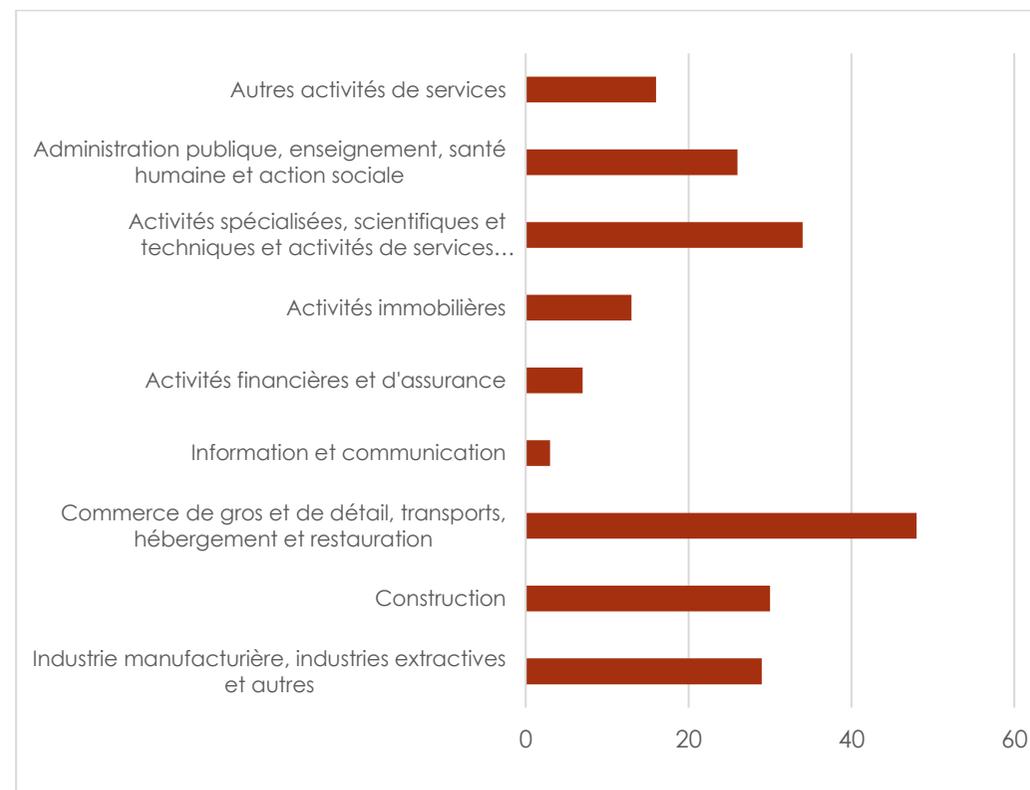
Occupation du sol

- ☐ Limite communale
- ☐ Agriculture
- ☐ Sylviculture
- ☐ Activités d'extraction
- ☐ Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel
- ☐ Réseaux routiers
- ☐ Réseaux ferrés
- ☐ Réseaux aériens
- ☐ Réseaux d'utilité publique
- ☐ Zones en transition
- ☐ Sans usage



2. ACTIVITES ECONOMIQUES

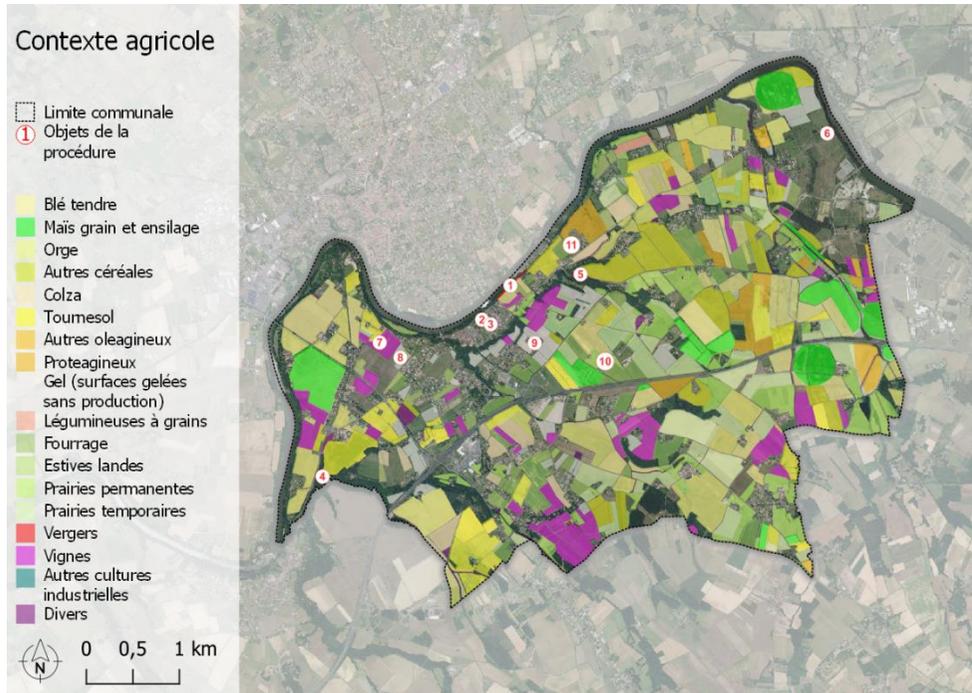
L'activité économique de la commune de Brens se reflète par ses 206 établissements au 31 décembre 2020. Les types d'établissements les plus représentés concernent le « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » (23,3%), ainsi que les « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » (16,5%). Le secteur de la construction se classe en troisième position avec 14,6% suivi de près par « l'industrie manufacturières, les industries extractives et autres » avec 14,1%.



Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020, (INSEE)

3. ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole de la commune est diversifiée. Selon le registre parcellaire graphique de 2020, en termes de culture exploitées, il s'agit principalement de blé, de maïs et d'orge.



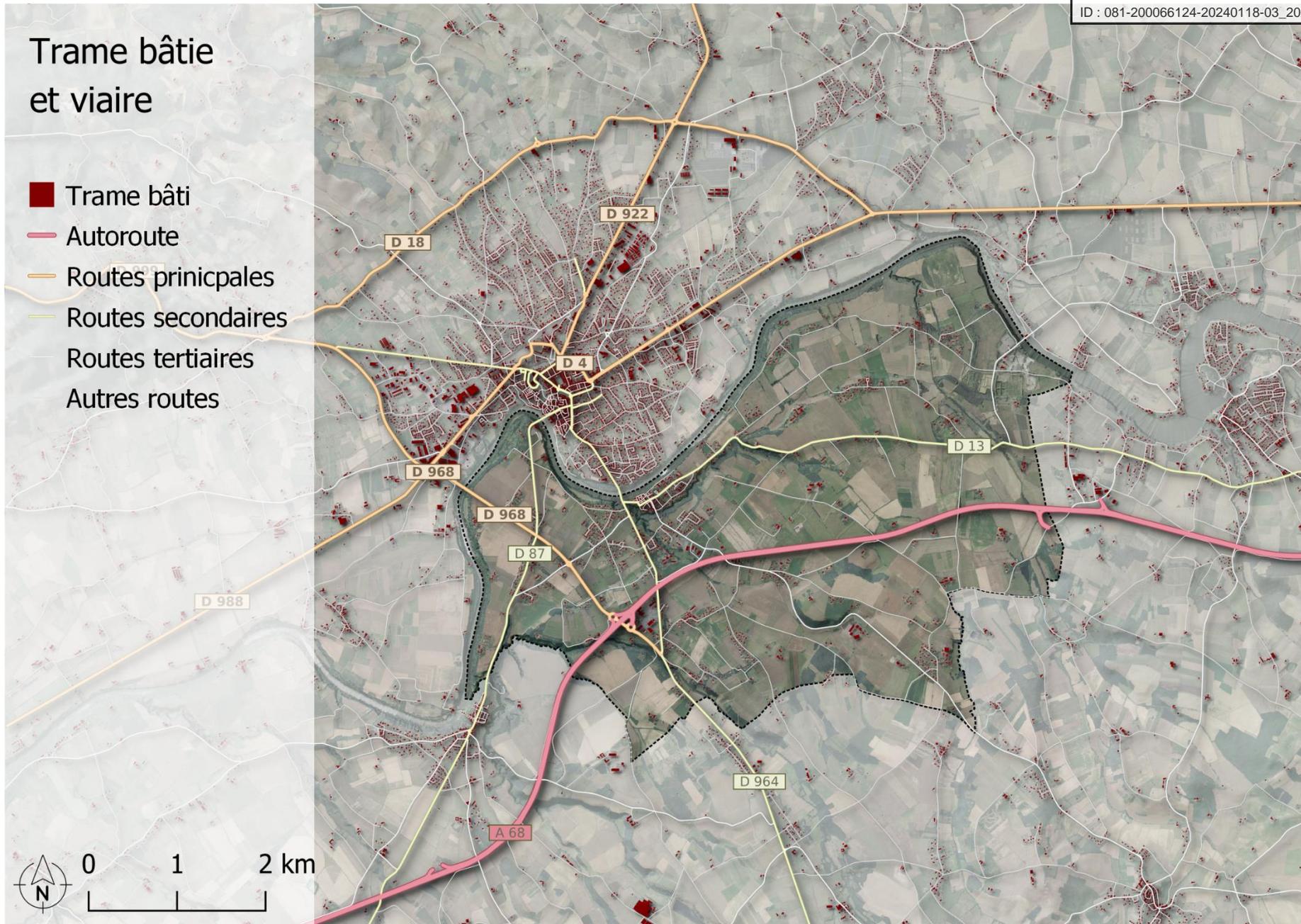
4. ACTIVITES DE LOISIRS

Au 1^{er} janvier 2022, la commune compte un camping avec 18 emplacements noté 4 étoiles selon l'INSEE. Elle présente également un hôtel comportant 48 chambres. L'offre de ce type d'hébergement permet de sensibiliser et valoriser le patrimoine paysager et naturel à proximité de la commune.

5. TRAME URBAINE ET TRAME VIAIRE

Le territoire de Brens est traversé d'ouest en est par un axe structurant : l'autoroute A68 qui permet notamment de rejoindre Toulouse à l'ouest. Les routes principales découpent le territoire pour permettre une liaison avec Gaillac, situé au nord. Les intersections routières se dévoilent notamment à l'ouest de la commune caractérisée par le centre bourg. De nombreuses routes secondaires s'y rattachent et contribuent au maillage du territoire.

La trame bâtie principale se situe à proximité des voies départementales qui traversent la commune telles que la D968, la D964, D87 et la D13. Cependant, la commune est en majeure partie dépourvue d'urbanisation. Effectivement, les espaces agricoles et forestiers sont les principaux composants du territoire de Brens.





3. MISE A JOUR DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

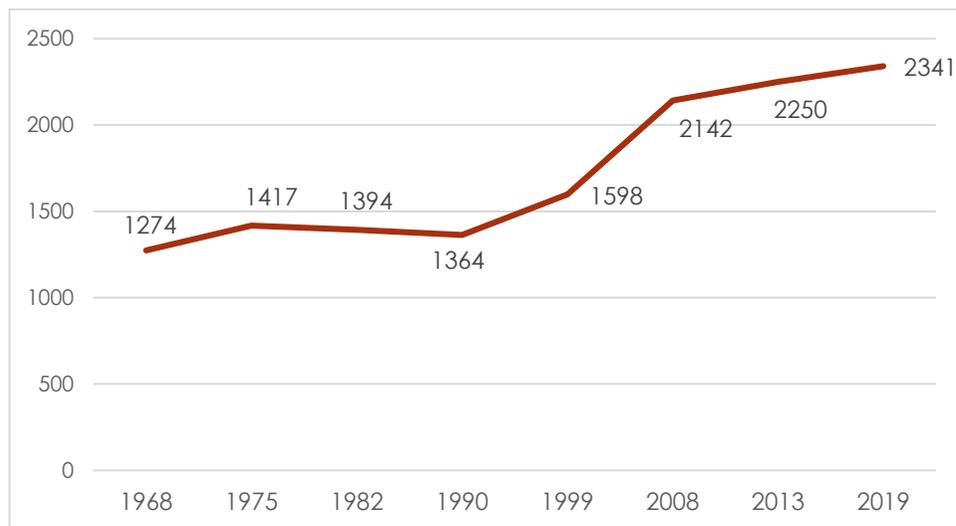
2. EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE

A. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION GLOBALE

La commune de Brens connaît une croissance démographique quasi-constante depuis 1968. Malgré une légère baisse après les années 1975, la population n'a cessé d'augmenter depuis les années 1990.

En prenant en compte la période de 1999 à 2019, il est donc possible de constater un taux de croissance annuel moyen d'environ 2% qui démontre un accroissement de la population important.

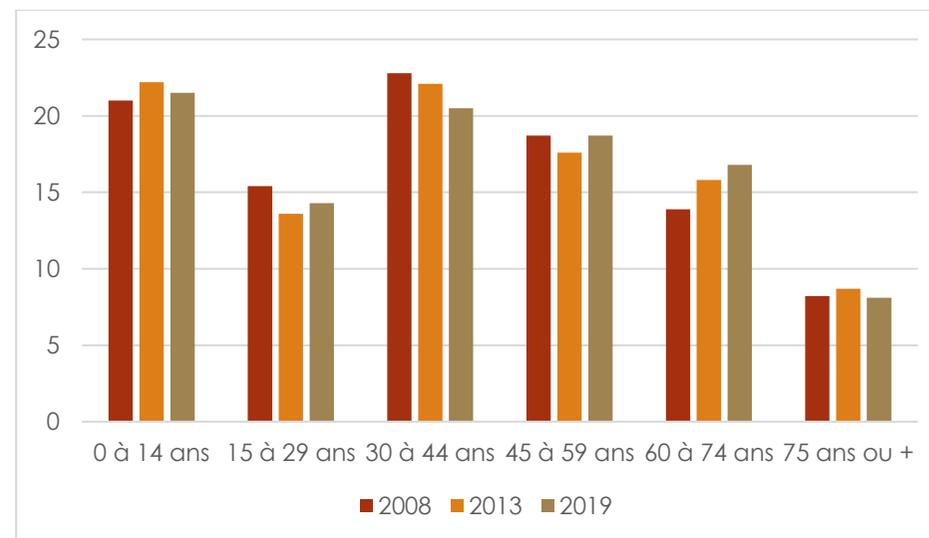


Évolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2019 (INSEE)

La commune de Brens connaît un accroissement continu de la population entre 2008 et 2018. Les tranches d'âge les plus représentées sont les 0 à 14 ans, ainsi que les 30 à 44 ans. Plus globalement, en 2019, les moins de 45 ans représentent 1318 personnes sur les 2341 habitants de la collectivité.

Néanmoins, entre 2008 et 2019, il est possible de constater une tendance au vieillissement global de la population. Effectivement, le pourcentage de la tranche d'âge des 45 à 59 ans (18,7 en 2019) est le même en 2008 et en 2018. De plus, la tranche d'âge des 60 à 74 ans a augmenté de 2,9 %, passant de 298 en 2008 à 393 en 2019.

En conclusion, malgré la forte présence d'une population jeune et d'âge moyen, il est possible de constater un vieillissement de la population entre 2008 et 2019.

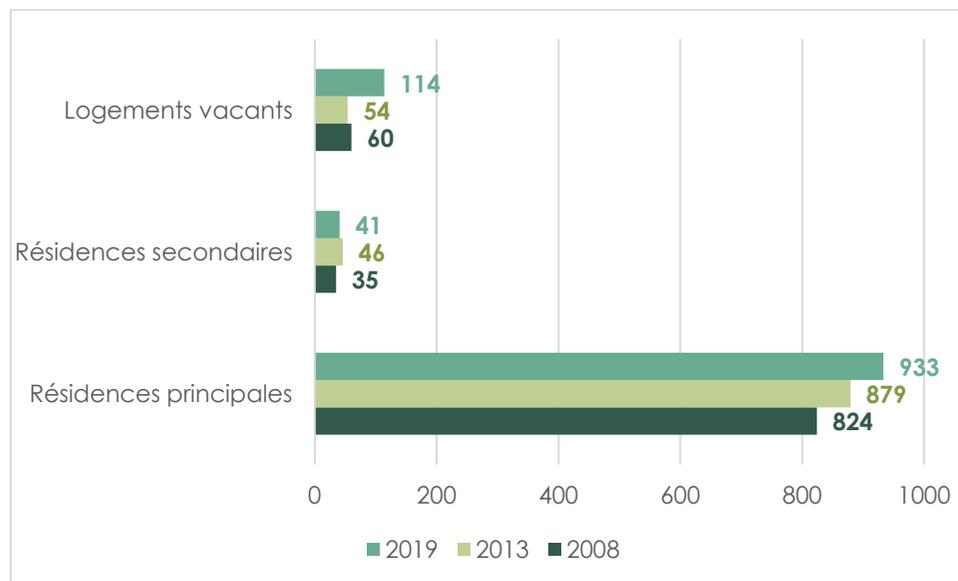


Évolution du nombre d'habitants par tranche d'âge en 2008, 2013, 2019 (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

B. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

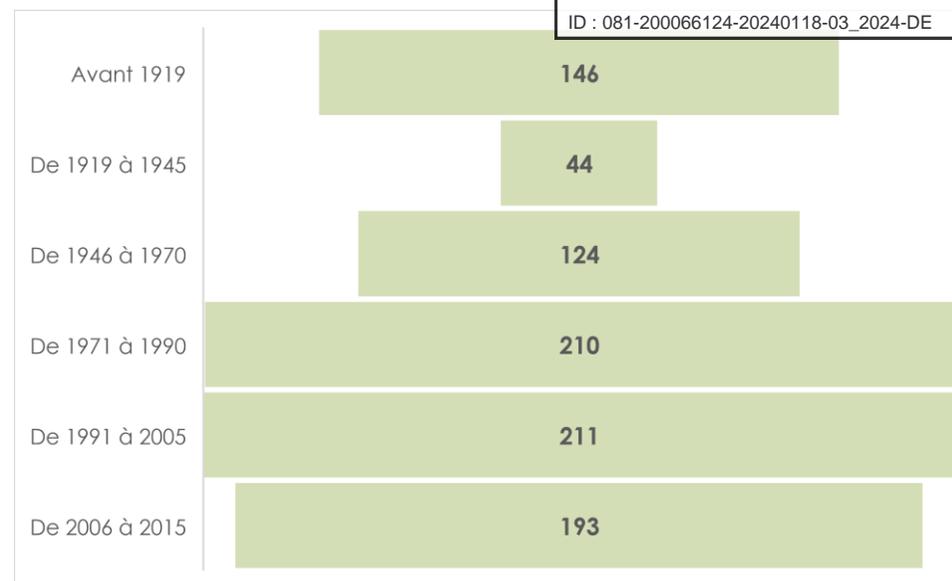
1. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT

Entre 1968 et 2019, le nombre de résidences principales a fortement augmenté, passant de 338 à 933. Cette augmentation est en adéquation avec la croissance de la population sur la collectivité. Néanmoins, au-delà des résidences principales, il est également possible de constater une forte augmentation des logements vacants ces dernières années avec un pic en 2019, ces derniers atteignant un total de 114. Cela représente donc 10,5 % du nombre total de logements présents sur la collectivité en 2019.



Catégories et types de logements (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

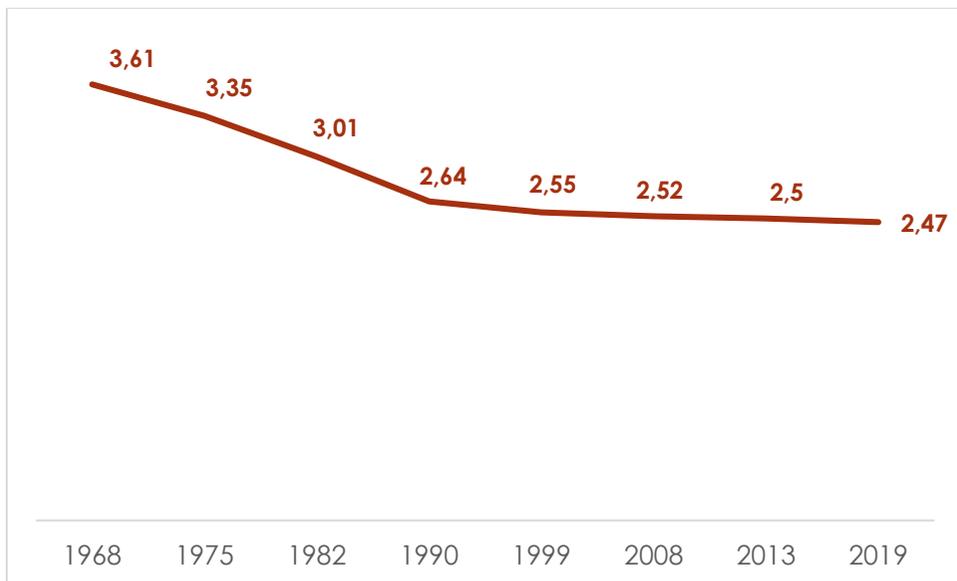
Une corrélation se fait également en prenant en compte les résidences principales selon la période d'achèvement. En effet, 15,7 % des résidences principales construites sur le territoire date d'avant 1919 alors qu'elles représentent 20,8% de 2006 à 2015. Ce constat montre l'évolution du nombre de résidences principales sur le territoire communal.



Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement (INSEE, RP2019)

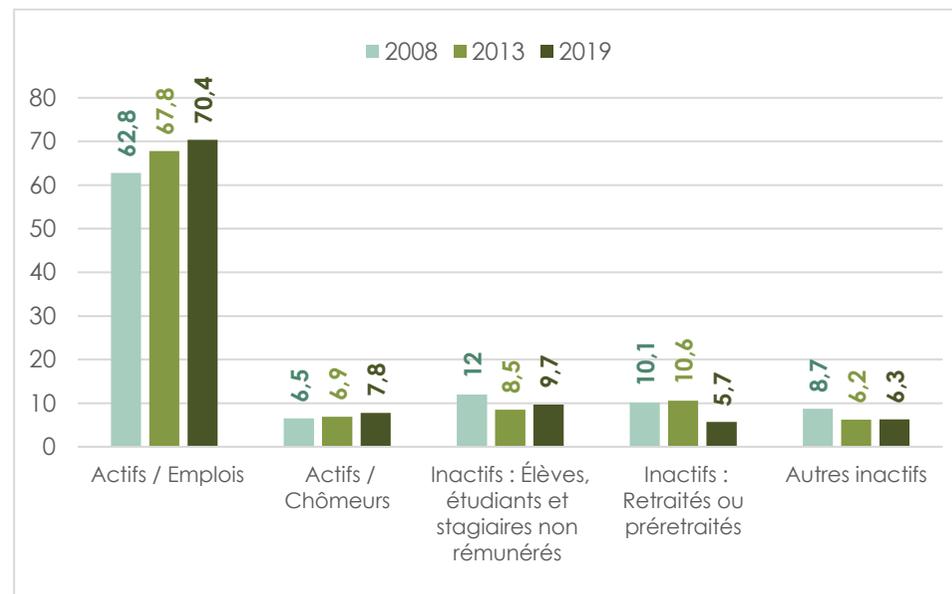
2. ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Depuis 1968, la taille des ménages de Brens a continuellement diminué. Ainsi, en 2019, la taille des ménages présente une moyenne de 2,47 personne. Un pic de diminution a eu lieu entre 1968 et 1990 passant de 3,61 personnes par ménage à 2,64. Depuis les années 1990, la diminution a tendance à ralentir passant de 2,55 personne par ménage en 1999 à 2,47 personne par ménage en 2019. Ces données mettent en relief le vieillissement de la population, ainsi qu'une diminution de la part des couples avec enfants. Cependant, ce phénomène n'est pas propre à la commune de Brens. La diminution de la taille des ménages est un phénomène d'envergure nationale.



Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE, RP2019)

De manière globale sur le territoire, le nombre d'actifs est en baisse, ainsi que la part des inactifs sur les trois années de références.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité (INSEE, RP2008, RP2013, RP2019)

C. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. REPARTITION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

La majorité de la population de Brens âgée entre 15 et 64 ans est représentée par une population active (70,4 %).

Il est possible de constater une hausse du nombre de personnes au chômage passant de 6,9% en 2013 à 7,8% en 2019. Concernant la population inactive, celle-ci conforte un recul du vieillissement de la population avec une diminution du nombre de retraités et des préretraités passant de 10,6% en 2013 et 5,7% en 2019. La population inactive a quant à elle diminué entre 2008 et 2019 passant de 30,7% à 21,7%.

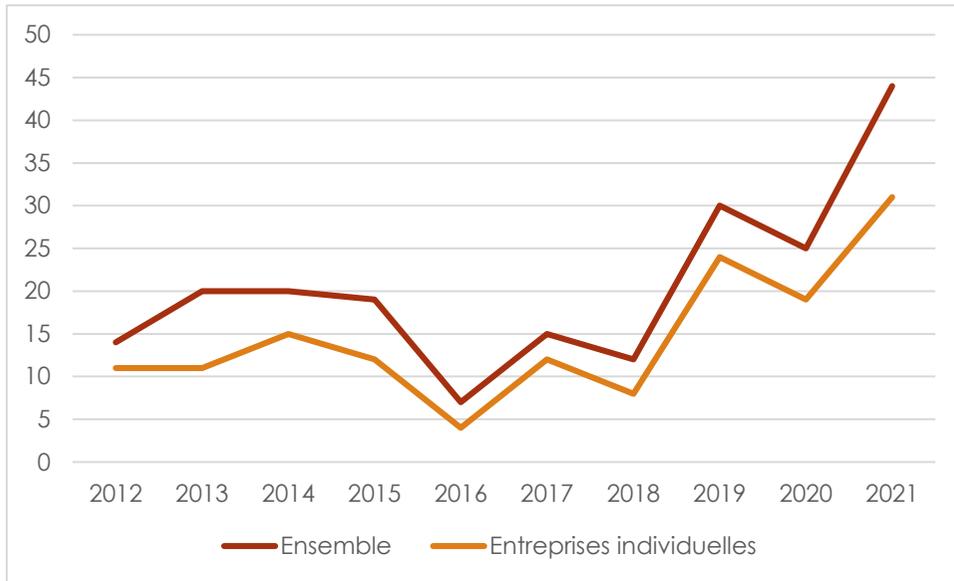
2. ÉVOLUTION DES CREATIONS D'ENTREPRISES

La création d'entreprise au sein de la commune de Brens est fluctuante. En effet, les créations d'entreprises ont connu trois périodes qui caractérisent une forte perte de dynamique dans la création d'entreprises : 2014 à 2016, 2017 à 2018 ainsi que 2019 à 2020.

Bien qu'elles aient connu des diminutions du nombre de création d'une année à l'autre : le nombre de création d'entreprise a plus que doublé entre 2012 et 2021 passant de 14 à 30.



44 entreprises créées. Depuis 2020, le nombre d'entreprises créées connaît un pic d'augmentation.



Evolution des créations d'entreprises entre 2012 et 2021 (INSEE)

4. L'ESPACE CONCERNE PAR LA MODIFICATION

Numéro des parcelles	
A0002	A0009
A0010	A0011
A0012	A0016
A0018	A0023
A0028	A0029
A1216	A1220

A. OBJET N° 1 : LA MODIFICATION

D'EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS

La commune de Brens souhaite réaliser des modifications sur les emplacements réservés existants, dans l'objectif de mettre à jour le PLU sur l'orientation de la collectivité dans ses projets d'intérêt collectif.

1. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS

Trois emplacements réservés sont supprimés dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Brens.

❖ Emplacement réservé n° 5

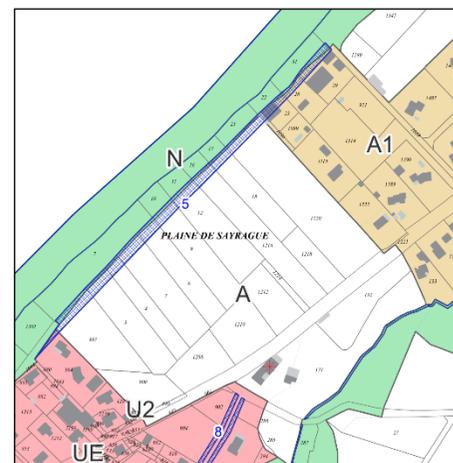
Initialement, l'emplacement réservé n° 5 a été créé afin de réaliser un cheminement piétonnier aux abords de la rivière « Le Tarn » au nord du territoire de la commune de Brens. Néanmoins, le changement d'orientation politique pour la réalisation de ce projet et la proximité importante de cet emplacement avec un risque lié à l'effondrement de berges, nécessitent sa suppression.

L'emplacement réservé n° 5 englobe totalement ou partiellement les parcelles cadastrales suivantes :

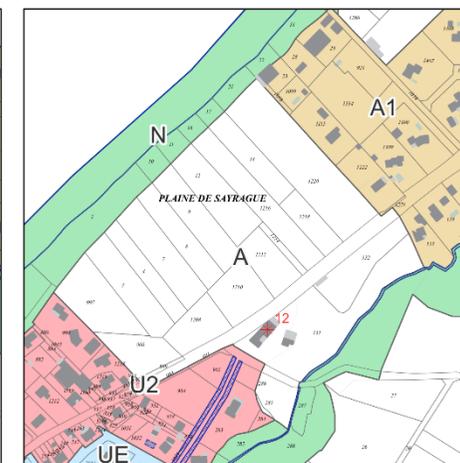
Modification du règlement graphique

Ainsi, le règlement graphique est modifié afin d'acter la suppression de cet emplacement réservé.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification



❖ Emplacement réservé n° 12

L'emplacement réservé n° 12 a initialement été créé afin de permettre la création d'un bassin de lagunage, dans l'optique d'avoir un dispositif naturel d'épuration. Néanmoins, un projet similaire a déjà été réalisé sur le territoire de la commune de Brens, d'où la suppression de cet emplacement réservé, qui n'est plus nécessaire. Par ailleurs, il était

localisé à proximité d'une zone sujette aux inondations, ainsi la suppression de l'emplacement évite une prise de risque sur ce sujet-là.

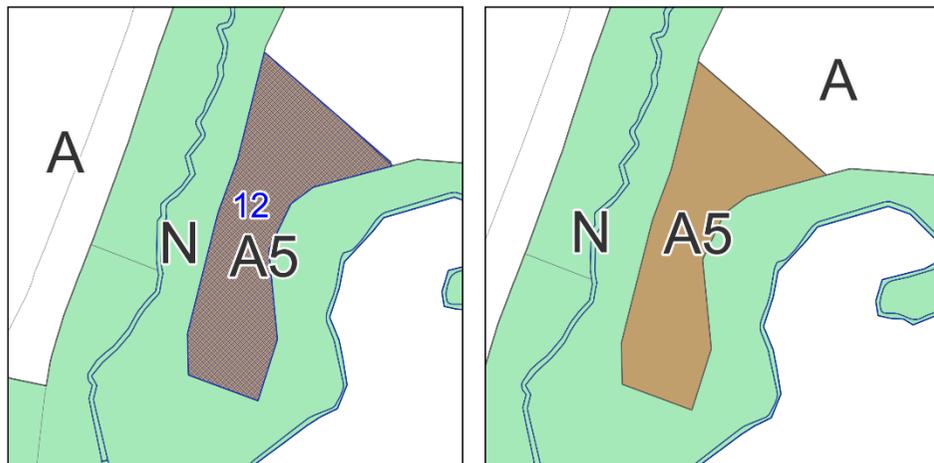
Numéro de la parcelle concernée
ZN0151

Modification du règlement graphique

De fait, le règlement graphique est modifié afin de prendre en compte la suppression de cet emplacement réservé qui n'est plus nécessaire sur le territoire de la commune de Brens.

Extrait du PLU en vigueur

Extrait de la modification



❖ Emplacement réservé n° 15

L'emplacement réservé n° 15 a pour objectif initial de créer un parc de stationnement et d'aménager les abords de l'école élémentaire et primaire localisée à l'est et à l'ouest dudit emplacement, sur la route de Lagrave. Plus précisément, la volonté était de réaliser du stationnement et un « city stade » composé d'équipements permettant la réalisation de

multiples sports pour les écoliers. Une bande emplacement réservé afin de créer une voie piétonne directe entre l'école et l'aménagement du city stade.

Cet emplacement réservé est supprimé pour deux raisons différentes. La première consiste dans le fait que la partie de l'emplacement dédiée à la réalisation du parc de stationnement et du city stade a déjà été acquis et réalisé par la collectivité. La deuxième raison, quant à elle, est relative au cheminement piétonnier qui ne pourra pas se réaliser au regard de la localisation de ce dernier et de la rétention foncière.

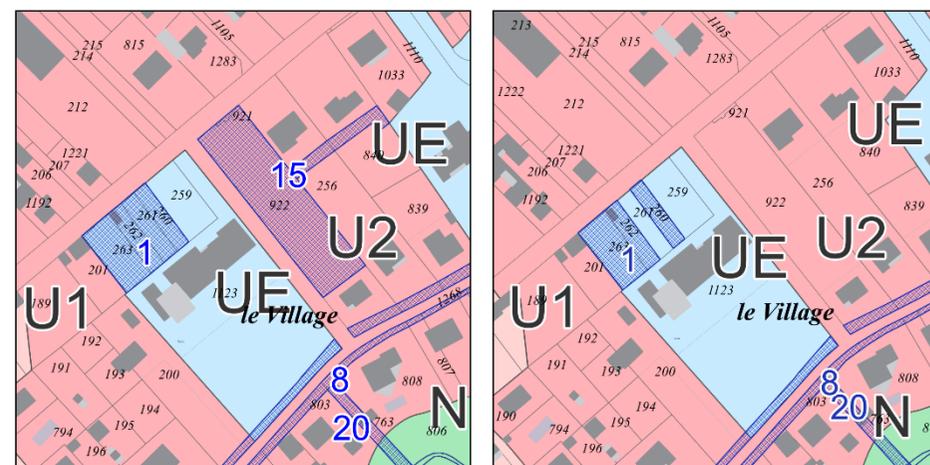
Numéro des parcelles concernées	
C0921	C0922

Modification du règlement graphique

Ainsi, pour les deux raisons précédemment citées, l'ensemble de l'emplacement réservé est supprimé.

Extrait du PLU en vigueur

Extrait de la modification



2. MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE EXISTANT

❖ Emplacement réservé n° 1

L'emplacement réservé n° 1 a pour objectif initial de créer un espace public ou un agrandissement de l'école élémentaire localisée au sud-est de l'emplacement. Dans le cadre de la réalisation de ce projet, la commune de Brens a déjà acquis une partie des terrains concernés par l'emplacement réservé. Il s'agit donc d'une suppression partielle de l'emplacement réservé existant.

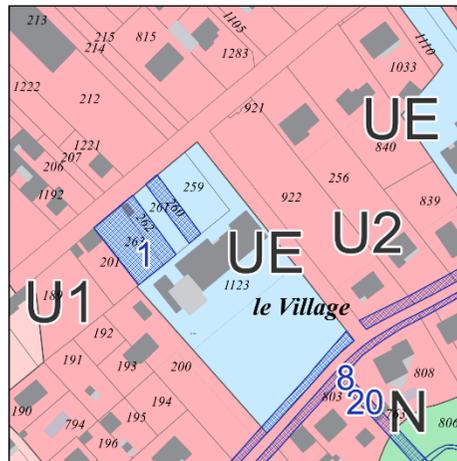
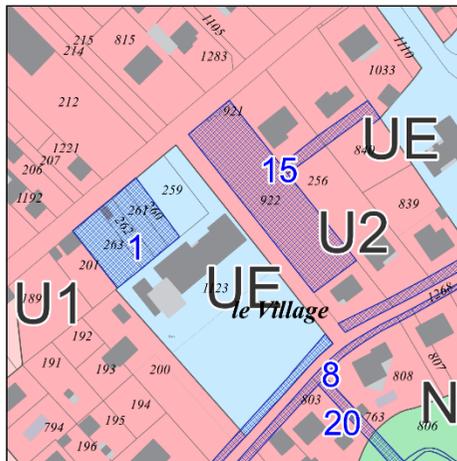
Numéro de la parcelle concernée
C0261

Modification du règlement graphique

Ainsi, pour matérialiser la modification de l'emplacement réservé n° 1, le règlement graphique a été modifié.

Extrait du PLU en vigueur

Extrait de la modificati



C. OBJET N° 2 : LE CHANGEMENT DE LA ZONE U4 EN ZONE A1

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de Brens, la commune souhaite réaliser un changement de la zone urbaine U4 en zone agricole A1.

Initialement, la zone urbaine U4 a été créée afin d'accueillir une structure relative à l'enseignement cinématographique. Ainsi, l'ensemble de la zone englobait trois parcelles cadastrales, dont deux partiellement, pour prendre en compte le bâtiment existant et une surface nécessaire aux aménagements du projet.

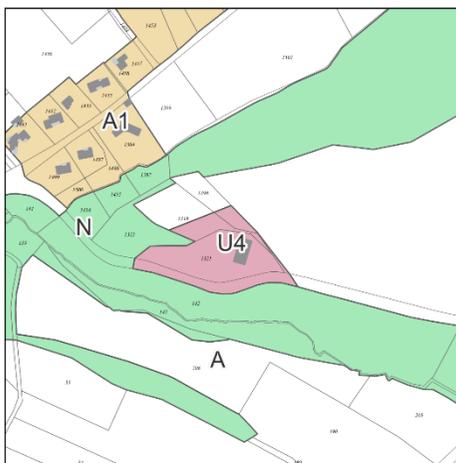
L'objectif était d'assurer un apport économique et culturel sur le territoire de la commune de Brens. Néanmoins, le projet relatif à l'enseignement cinématographique n'a pas pu aboutir et la construction existante est actuellement à usage d'habitation pour des particuliers. Dans l'optique d'éviter une urbanisation supplémentaire de la zone, qui est excentrée des zones urbaines actuellement présentes, la commune souhaite la supprimer pour l'intégrer à la zone agricole A1. Cette dernière est plus limitée en termes de constructibilité. Au-delà de cette constructibilité limitée, le changement de zone permettra également d'accueillir des activités agricoles de petite envergure.

Numéro des parcelles concernées
A1318 (partiellement)
A1321
A1398 (partiellement)

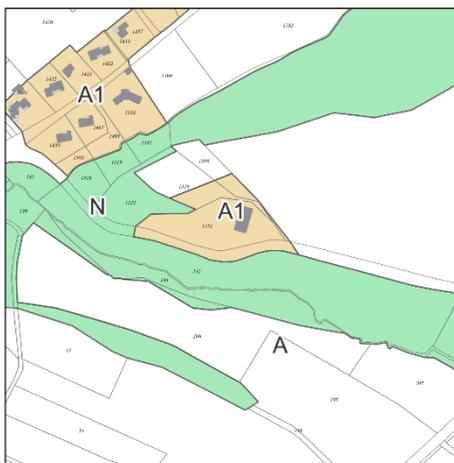
Modification du règlement graphique

Ainsi, le règlement graphique a été modifié afin de matérialiser le changement de la zone urbaine U4 en zone agricole A1.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification



D. OBJET N° 3 : LA CORRECTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de Brens, la commune a également souhaité régulariser son règlement graphique. En effet, de nombreuses erreurs matérielles étaient présentes sur le document issu de la modification n° 2, en date du 21/01/2019. Ces erreurs résultent notamment de la présence de différences entre le règlement graphique issu de la 1^{ère} modification et celui issu de la 2^{ème} modification, sans que cela ait été prévu dans le cadre de la délibération d'approbation de la modification n° 2, ni demandé dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées ou de l'enquête publique. De plus, certains changements issus des erreurs matérielles auraient nécessité la réalisation d'une procédure de révision du PLU et non pas de modification au titre du Code de l'Urbanisme.

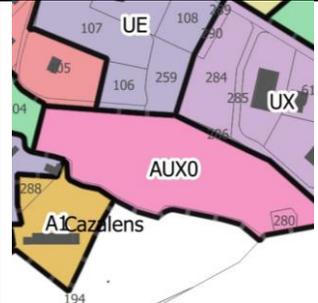
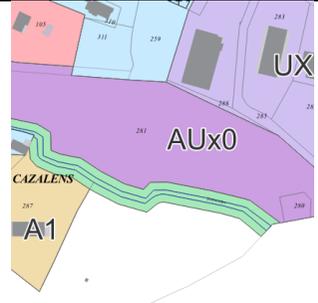
De fait, la présente modification a pour objectif de corriger ces erreurs matérielles qui sont au nombre de 64. Elles ont été réparties en trois catégories essentiellement.

❖ Erreurs matérielles relatives à la suppression de zones naturelles

Sur le règlement graphique issu de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Brens, des parties de la zone naturelle ont été supprimées sans raison par rapport à ce qui était existant dans le règlement graphique issu de la modification n° 1. La présente procédure régularise ces éléments.

Exemples d'extraits relatifs à la suppression d'une partie de la zone naturelle

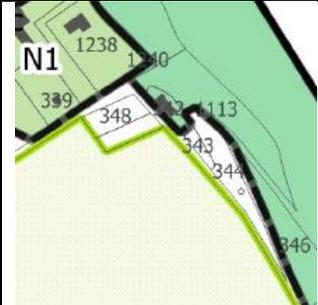
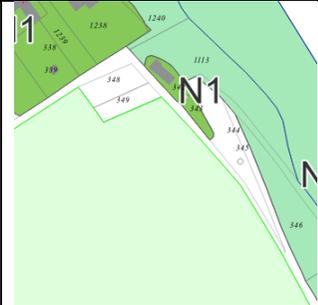
Extrait PDF de la 1 ^{ère} Modification	Extrait PDF de la 2 ^{ème} modification	Extrait PDF de la présente modification
		

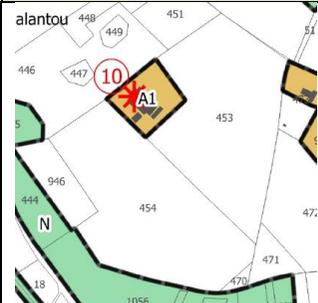
Extrait PDF de la 1 ^{ère} Modification	Extrait PDF de la 2 ^{ème} modification	Extrait PDF de la présente modification
		

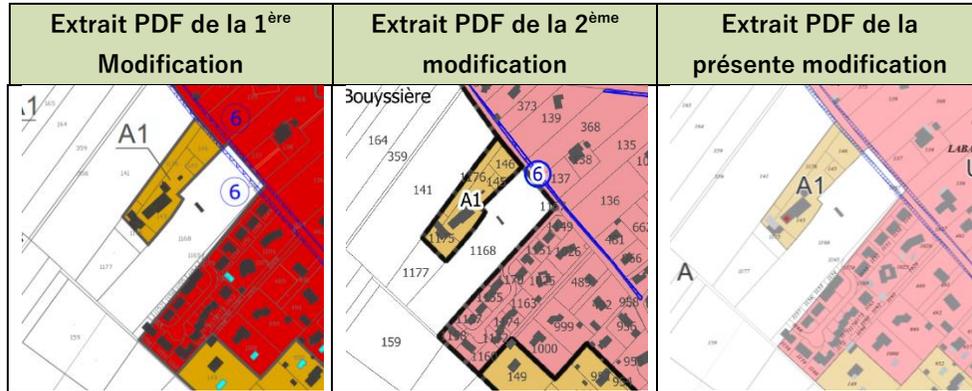
❖ Erreurs matérielles relatives à la modification

A l'instar du type d'erreurs matérielles précédent, le règlement graphique issu de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Brens comporte des différences de limites de zones par rapport au règlement graphique de la 1^{ère} modification, qui n'ont pas été approuvées. La présente procédure régularise ces éléments.

Exemples d'extraits relatifs à la modification d'une limite de zone

Extrait PDF de la 1 ^{ère} Modification	Extrait PDF de la 2 ^{ème} modification	Extrait PDF de la présente modification
		

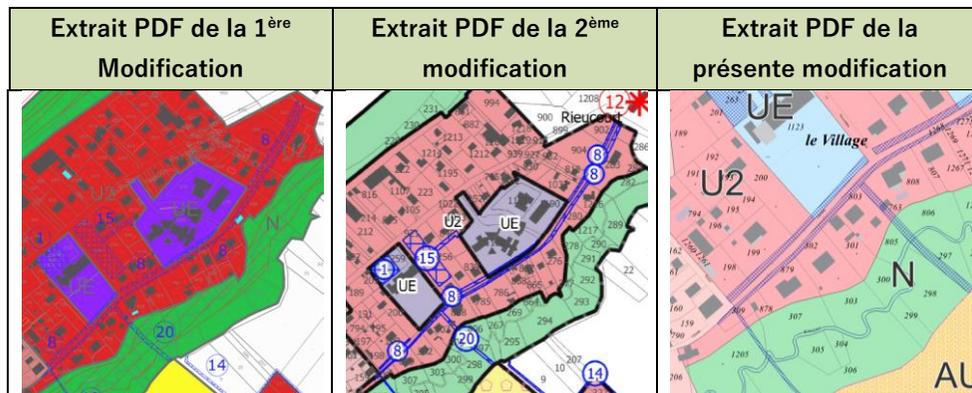
Extrait PDF de la 1 ^{ère} Modification	Extrait PDF de la 2 ^{ème} modification	Extrait PDF de la présente modification
		



❖ **Erreurs matérielles relatives à la modification des emplacements réservés**

Au même titre que les deux autres types d'erreurs matérielles étudiés, le règlement graphique issu de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Brens comporte des différences sur la matérialisation des emplacements réservés par rapport au règlement graphique issu de la 1^{ère} modification, qui n'ont pas été approuvées. La présente procédure régularise ces éléments.

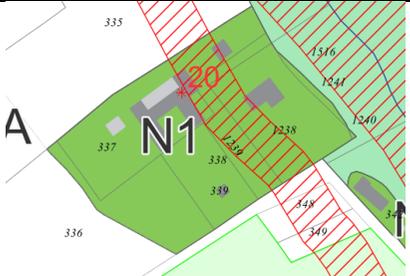
Exemple d'un extrait relatif à la modification d'un emplacement réservé



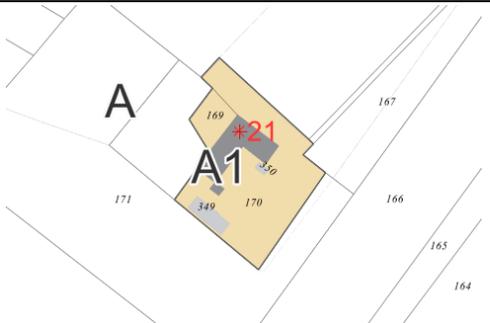
E. OBJET N° 4 : L'INTEGRATION DE BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de Brens, la commune souhaite intégrer des bâtiments, localisés en zone naturelle ou agricole, dans liste de ceux susceptibles de changer de destination. Cela concerne six bâtiments supplémentaires.

❖ Ajout du changement de destination n° 20

Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est un ancien corps de ferme, localisé au nord-est du territoire, à proximité de la rivière « Le Tarn » et du chemin de Bennac.</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Bennac</p> <p>Parcelle : A0337</p>	
Localisation	
	

❖ Ajout du changement de destination n° 21

Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est un ancien corps de ferme, localisé au nord-ouest du territoire. Plus précisément, au sud-ouest du chemin de Labouyssière et à l'est du chemin de Port Bas.</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Labouyssière</p> <p>Parcelle : F01969</p>	
Localisation	
	

❖ Ajout du changement de destination n° 22

Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est une ancienne grange, localisée au centre-nord du territoire. Plus précisément, au nord-ouest du chemin « Prat Mille ».</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Prat Mille</p> <p>Parcelle : ZA0258</p>	

Localisation



❖ Ajout du changement de destination n° 23

Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est une ancienne grange, localisée au centre-nord du territoire. Plus précisément, entre le chemin de la Pendaries et la rivière « Le Tarn ».</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Briqueterie De Fongarrigue</p> <p>Parcelle : A1454</p>	

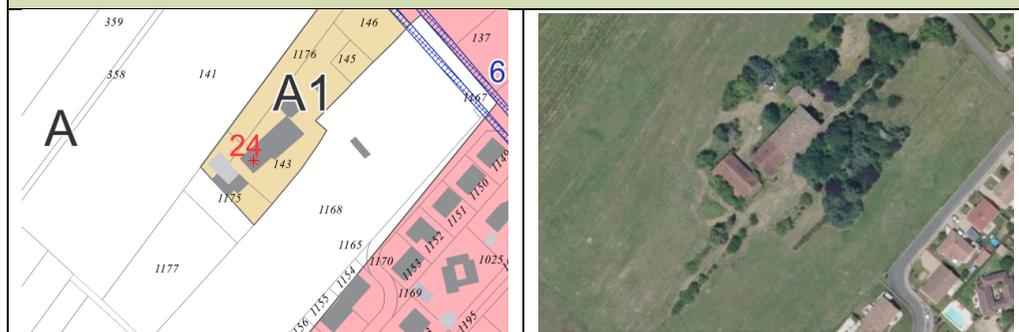
Localisation



❖ Ajout du changement de destination n° 24

Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est un ancien corps de ferme, localisée au nord-ouest du territoire. Plus précisément, au sud-est du chemin de Labouyssière et au nord de la rue des Pervenches.</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Labouyssière</p> <p>Parcelle : F0143</p>	

Localisation

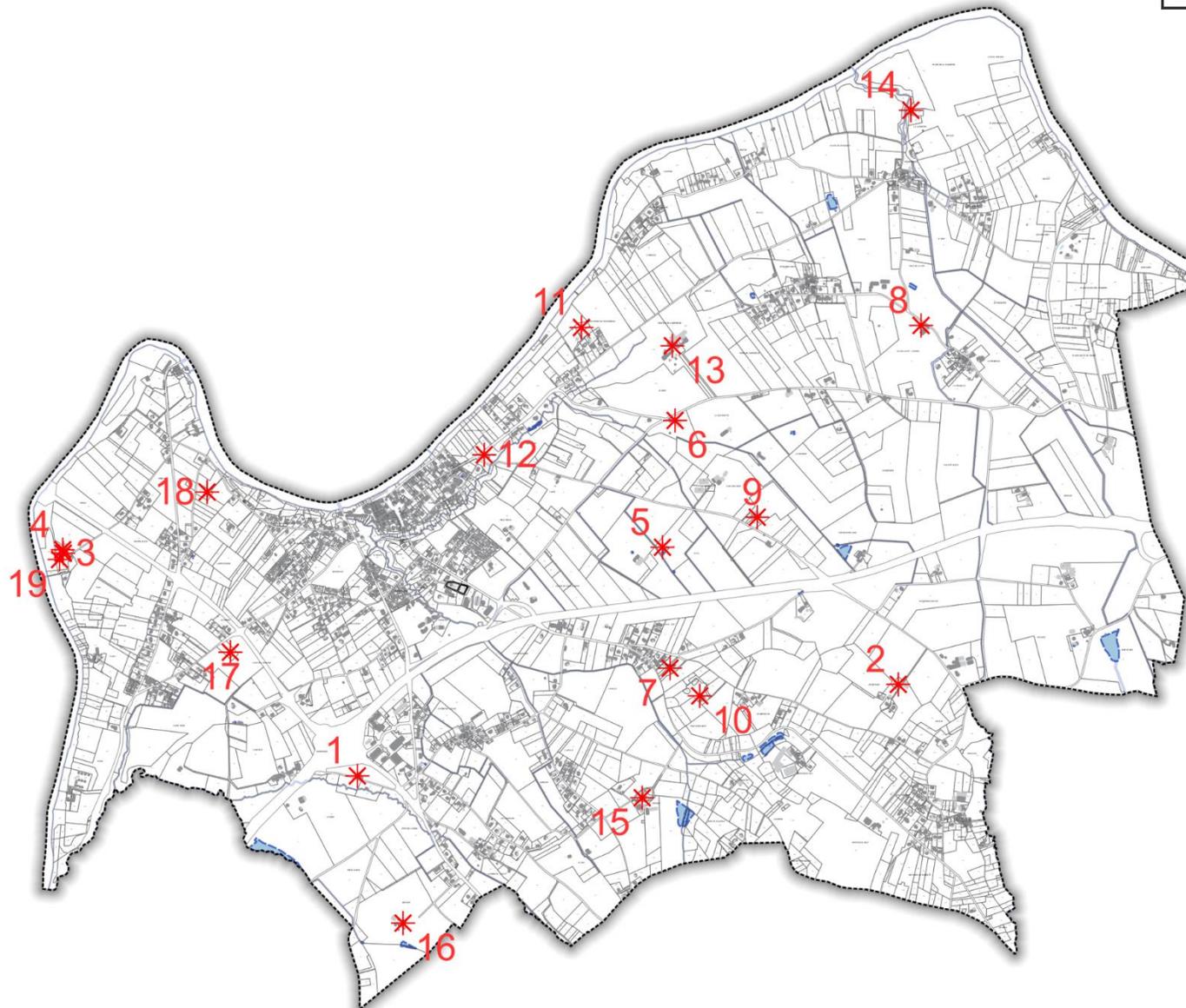


❖ Ajout du changement de destination n° 25

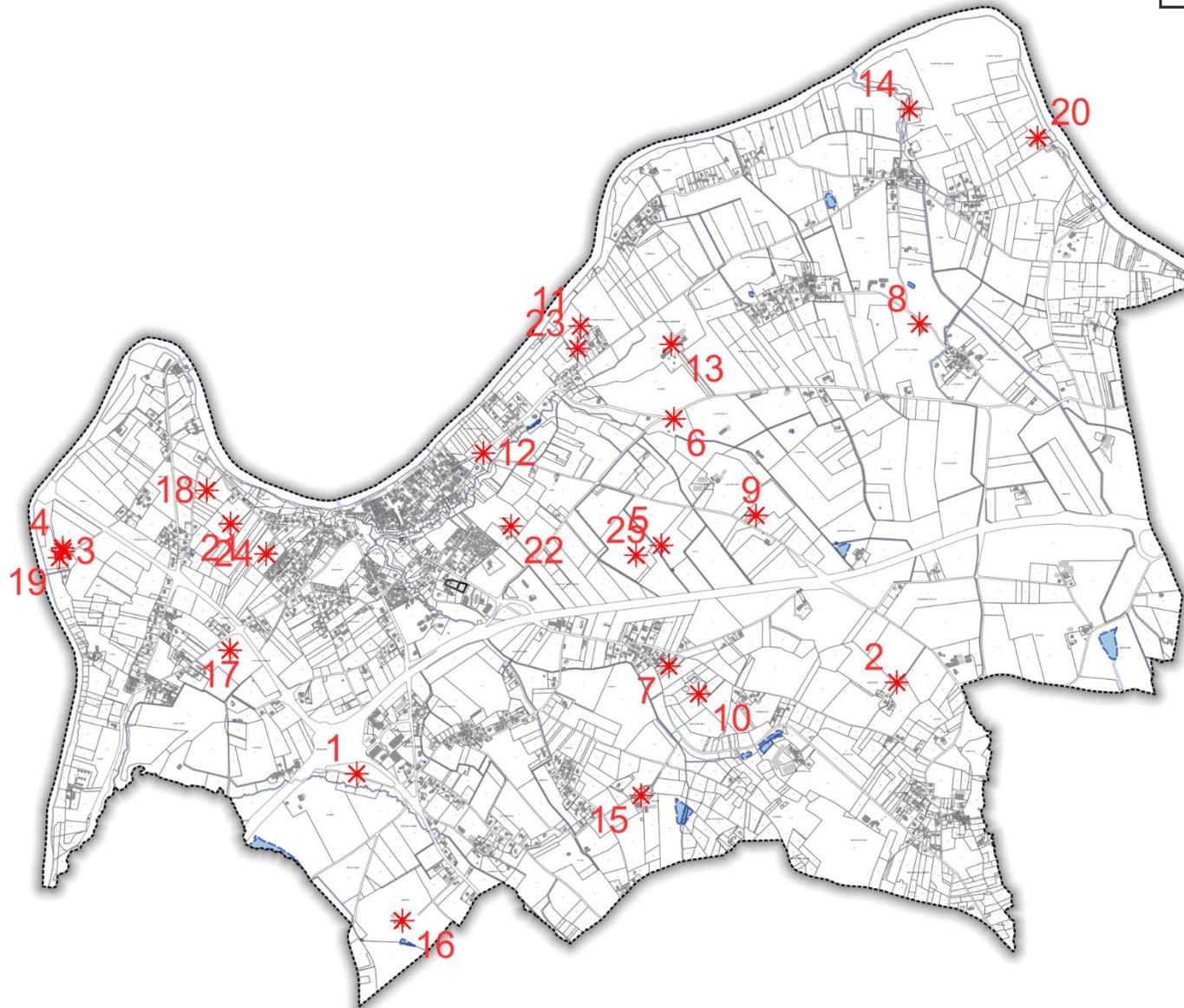
Information relative au bâtiment	Photographie
<p>Le bâtiment susceptible de changer de destination est un ancien corps de ferme, localisée au centre du territoire. Plus précisément, au nord de l'autoroute A68 et à l'est de l'Espace Socioculturel de Brens.</p> <p>Destination : Logement</p> <p>Lieu-dit : Le Ga</p> <p>Parcelle : ZB0057</p>	

Localisation





Localisation de l'ensemble des bâtiments susceptibles de changer de destination du PLU en vigueur



Localisation de l'ensemble des bâtiments susceptibles de changer de destination suite à la modification n° 3 du PLU de Brens

F. OBJET N° 5 : LA MODIFICATION D'ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT UN OBJECTIF DE CLARIFICATION DES REGLES

Afin de prendre en compte le souhait de la commune de Brens et les modifications issues des différents objets de la présente procédure, le règlement écrit est modifié.

En effet, la suppression de la zone U4 nécessite de supprimer l'ensemble des dispositions relatives à cette dernière.

Modification du règlement écrit relative à la zone U4

CHAPITRE VII - ZONE U4

~~ARTICLE U4- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

~~Sont interdits dans l'ensemble de la zone U4 toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U4-2~~

[...]

~~ARTICLE U4- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES~~

Non réglementé.

Par ailleurs, le règlement écrit est également modifié par rapport aux dispositions relatives à la zone A1. Cette modification intervient pour deux raisons principalement.

La première consiste à permettre la réalisation d'un garage clos et couvert pour les constructions existantes à usage d'habitation qui se retrouvent actuellement bloquées, pouvant entraîner un report sur le domaine public. Cette modification n'a pas pour objectif d'augmenter le potentiel constructible globale des constructions en zone A1, mais de solutionner des cas particuliers.

La deuxième raison, quant à elle, doit permettre de faciliter la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes et la possibilité de réaliser des changements de destination vers de « l'hébergement » et de « l'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ». Plus spécifiquement, cette modification de règle intervient dans le cadre de projets spécifiques afin d'éviter la vacance de certaines constructions de grande taille, telles que le château de la Bourélie. En effet, ce dernier à vocation à être rénové pour accueillir un centre de rééducation, une maison de retraite ou un projet assimilable.

Modification du règlement écrit relative à la zone A1

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs A1 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Le changement de destination des constructions désignées sur le document graphique dans la limite de deux logements par unité foncière.
- Le changement de destination des constructions désignées sur le document graphique par le numéro 13 « Château de La Bourélie » vers la sous-destination « hébergement » ou « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » est autorisé.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes désignées sur le document graphique comme étant susceptibles de changer de

destination, à condition de ne pas nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dont la surface est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines).
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Dans le cas d'une construction ne possédant pas de garage clos et couvert et ayant dépassé les seuils précédemment cités, la réalisation d'une extension ou d'une annexe de 30 m² de surface est autorisée pour l'usage du stationnement, à deux conditions :
 - qu'il s'agisse de la première utilisation de ladite règle
 - qu'il ait été démontré l'impossibilité technique de réaliser le garage au sein de la construction existante
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Article A 9 – Emprise au sol

Dans les secteurs A1, A2 et A3 :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions de toute autre sous-destination, hormis les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et les « exploitations agricoles », ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation d'une construction existante observant des hauteurs supérieures, la hauteur maximale est égale à la hauteur d'origine de la construction.

Article A 11 – Aspect extérieur

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

- 1) Volumétrie, façade, épannelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal ou d'aspect similaire, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Dans le cadre de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation des matériaux d'origine est autorisée, à condition que ladite construction soit en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.



Article A 1 – Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions à vocation « d'hébergement » ou « d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » devront prévoir un parc de stationnement adapté à la fréquentation, à la nature et à l'activité de la construction. La validation du projet est conditionnée par sa capacité à assurer les besoins en stationnement sur l'unité foncière et à éviter un report du stationnement sur le domaine public.

5. INCIDENCES DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE BRENS

A. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRENS

Depuis 2014, le Plan Local d'Urbanisme de Brens s'est adapté aux besoins des communes par le biais de plusieurs modifications.

Aujourd'hui, il fait l'objet d'une modification de droit commun portant sur :

- Le changement de la zone U4 en zone A1
- La modification des emplacements réservés 1, 5, 12, 15
- L'intégration de bâtiments susceptibles de changer de destination
- La correction du règlement graphique, suite notamment à des erreurs matérielles
- La modification de certains articles du règlement écrit dans l'objectif de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Ces différents objets vont impacter les pièces du PLU en vigueur

Modification des pièces du PLU

Rapport de présentation	Actualisation de la liste des emplacements réservés et du bilan des surfaces
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Pas de modification de la pièce

Règlement écrit	modification de la zone A1
Règlement graphique	Passage de la zone U4 en zone A1. Correction des erreurs matérielles.
Annexes	Pas de modification de la pièce.

La modification ayant pour effet de supprimer la zone U4, les surfaces globales des zones U4 et A1 sont modifiées.

Zones et secteurs	Avant modification n° 3	Après modification n° 3
Zone A	1759,17 ha	1759,17 ha
Secteur A1	121,52 ha	122,45 ha
Secteur A2	1,21 ha	1,21 ha
Secteur A3	2,81 ha	2,81 ha
Secteur A5	1,97 ha	1,97 ha
Secteur A6	0,22 ha	0,22 ha
Zone N	232,65 ha	232,65 ha
Secteur N1	8,97 ha	8,97 ha
Secteur N2	0,83 ha	0,83 ha
Secteur N3	3,42 ha	3,42 ha
Secteur N9	3,68 ha	3,68 ha
Zone U1	19,6 ha	19,6 ha
Zone U2	56,5 ha	56,5 ha
Zone U3	21,46 ha	21,46 ha
Zone U4	0,93 ha	0 ha
Zone UE	16,56 ha	16,56 ha
Zone UX	15,96 ha	15,96 ha
Zone AU	9,76 ha	9,76 ha
Zone AU0	5,45 ha	5,45 ha
Zone AUx0	2,08 ha	2,08 ha

Par ailleurs, la liste des emplacements réservés est également modifiée afin d'intégrer les modifications et suppressions. La liste réactualisée intègrera le rapport de présentation.

Numéro	Description	Bénéficiaire	Surface (m ²) 2ème modification	Surface (m ²) 3ème modification
1	Espace public ou agrandissement de l'école	Commune	1132	910
2	Création d'une aire de covoiturage	Conseil Général 8	8171	
3	Sécurisation du carrefour	Commune	1580	
4	Elargissement de voirie et aménagement d'un carrefour	Commune	5658	
5	Création d'un chemin piétonnier	Commune	4418	
6	Elargissement de voirie	Commune	1171	
7	Création d'une liaison piéton/cycle et assainissement	Commune	1604	
8	Elargissement de voirie	Commune	2849	
9	Aménagement d'un carrefour	Commune	478	
10	Création d'une voie de desserte (Emprise 12 m)	Commune	611	
11	Création d'un bassin de lagunage	Commune	1957	
12	Création d'un bassin de lagunage	Commune	4660	
13	Création d'une voie	Commune	1559	
14	Création d'un cheminement piéton	Commune	1415	
15	Création d'un parc de stationnement et aménagement des abords de l'école	Commune	2301	
16	Extension du complexe sportif	Commune	21745	
17	Création d'un bassin de lagunage	Commune	956	
18	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2 m)	Commune	353	
19	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2 m)	Commune	128	
20	Création d'un accès	Commune	454	

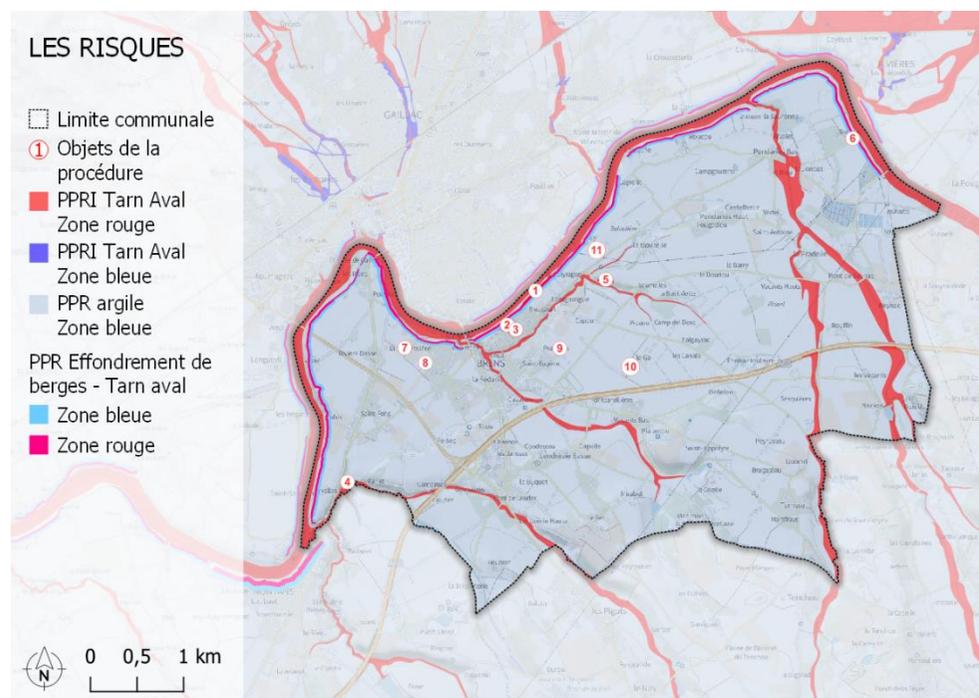
Il en est de même de la liste relative aux changements de destination de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Numéro	Lieu-dit	Référence cadastrale	Typologie
1	Goursieres	ZM0048	Ancien corps de ferme
2	Peyrussou	0C1164	Ancienne grange
3	Vitrac	0F0906	Ancien corps de ferme
4	Vitrac	0F0906	Ancienne grange
5	Le Ga	ZB0159	Ancien corps de ferme
6	Al Bosc	ZB0118	Pigeonnier
7	Pialantou-Bas	0D1421	Ancien corps de ferme
8	Plaine Saint - Antoine	ZC0052	Ancien corps de ferme
9	Falgayrac	ZB0098	Ancien hangar agricole
10	Pialantou Haut	0D0452	Corps de ferme
11	La Bourélie	0A1529	Construction isolée
12	Rieucourt	ZA0131	Corps de ferme
13	Chateau De Labourelie	0A1507	Château de Bourélie
14	La Sauronne	0A0301	Chai
15	Mirabel	0D0736	Corps de ferme
16	Rieuner	ZM0170	Ancien corps de ferme
17	Camp De Labarthe	ZN0175	Corps de ferme
18	Port Bas	0F0049	Corps de ferme
19	Vitrac	0F1343	Pigeonnier
20	Bennac	0A0337	Ancien corps de ferme
21	Labouyssiere	0F0169	Ancien corps de ferme
22	Prat Mille	ZA0258	Ancienne grange
23	Briquetterie De Fongarrigue	0A1454	Ancienne grange
24	Labouyssiere	0F0143	Ancien corps de ferme
25	Le Ga	ZB0057	Ancien corps de ferme

B. VIS-A-VIS DES RISQUES PRESENTS

Comme indiqué dans la partie relative au contexte général du territoire de la commune de Brens, la collectivité est principalement soumise à trois risques : le risque d'inondation, le risque d'effondrement de berges et le risque des mouvements de terrains par tassements différentiels.

La carte ci-dessous permet de rendre compte de l'impact de ces risques sur les objets de la procédure de modification.



Au regard de la localisation des risques et des objets de la modification, il est possible de constater qu'il n'y a que peu d'incidence sur la présente procédure. En effet, la majorité des objets de la modification consiste en la réalisation de modifications d'emplacements réservés et d'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination qui ne sont pas

localisé sur des zones à risque. Il en est de même pour la présente procédure.

Le seul risque à prendre en compte, par son omniprésence sur le territoire, est celui qui est relatif aux retraits-gonflements des argiles. Néanmoins, les prescriptions issues du Plan de Prévention du Risque en vigueur permettent la réalisation des objets de la procédure. Par ailleurs, aucun objet de la modification ne prévoit d'aménagement ou de construction, limitant l'impact de ce risque.

Dans le cadre de projet nécessitant le respect des dispositions présentes dans le plan de prévention du risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » du Tarn. Une série d'études géotechniques sur l'ensemble des périmètres concernés seront réalisés afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation. Ces études permettront d'identifier les conséquences potentiellement néfastes que pourraient avoir les projets.

Les prescriptions liées aux mesures de prévention, de protection et de sauvegarde seront également appliquées :

- Respect d'une distance d'éloignement, conformément au PPR, en cas de plantation d'arbres ou d'arbustes.
- Respect de la distance d'éloignement imposée en cas de création d'un puit.
- Mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales en cas de remplacement de ces dernières.
- Les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations seront précédés d'une étude géotechnique de type G12.

C. SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard des éléments relatifs aux dispositifs de protection environnementale présents sur le territoire de la commune de Brens, les objets de la procédure de modification n° 3 n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement. En effet, seuls quelques éléments sont présents et localisés à proximité de certains objets de la procédure.

ZNIEFF de type 2 « Basse vallée du Tarn » (730030121)

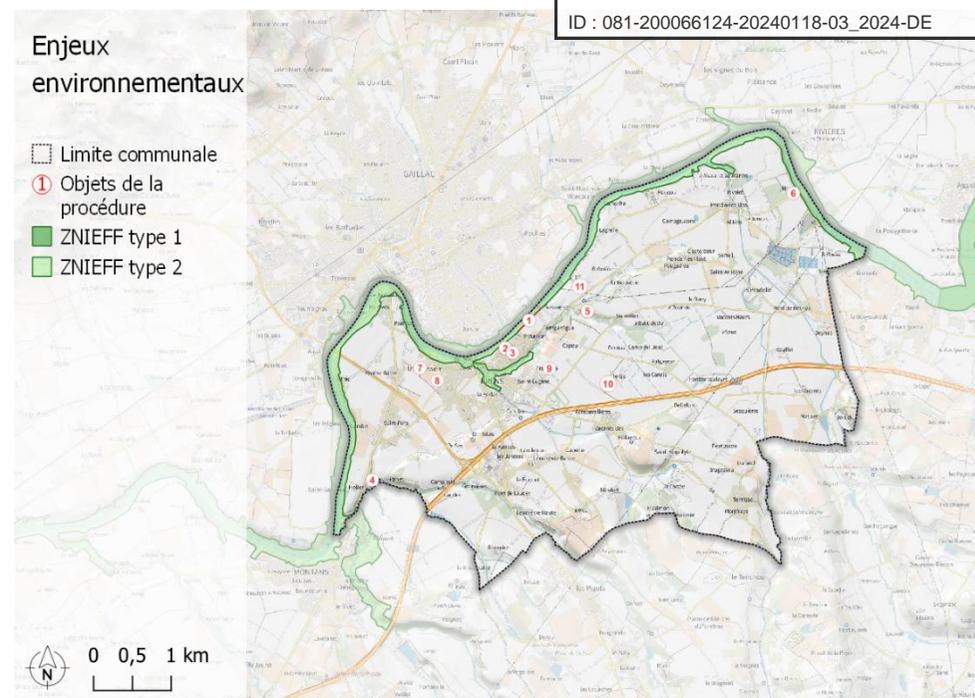
Cette ZNIEFF est présente sur le territoire de la commune de Brens et correspond principalement aux abords de la rivière « Le Tarn » et à certains espaces boisés proches. Aucun objet de la modification n'intersecte avec le périmètre de la ZNIEFF. De fait, la modification n'impacte aucunement la ZNIEFF.

Trame verte et bleue identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et par le PADD

A l'instar de la ZNIEFF, les éléments identifiés par le SRCE et le PADD comme intégrant la trame verte ou bleue du territoire de Brens, ne sont pas impactés par les objets de la présente procédure.

Espace Boisé Classé (EBC)

Le seul espace boisé présent sur le territoire communal de la commune de Brens est localisé sur une zone urbaine d'équipement (UE), qui intègre la trame urbaine existante. Aucun objet de la présente modification n'est localisé à proximité de cet EBC.

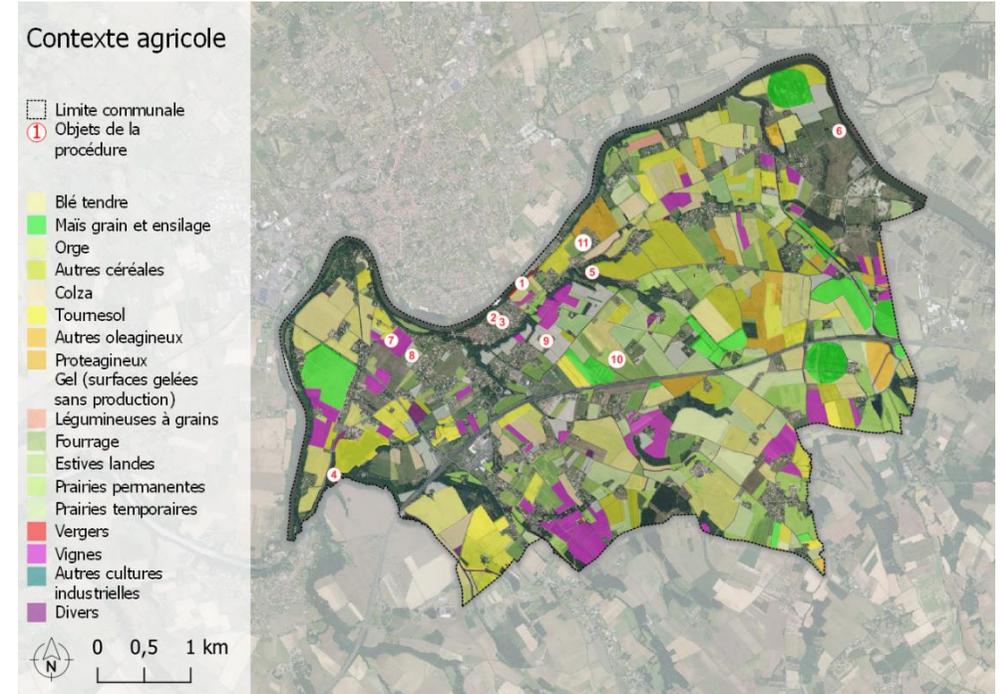
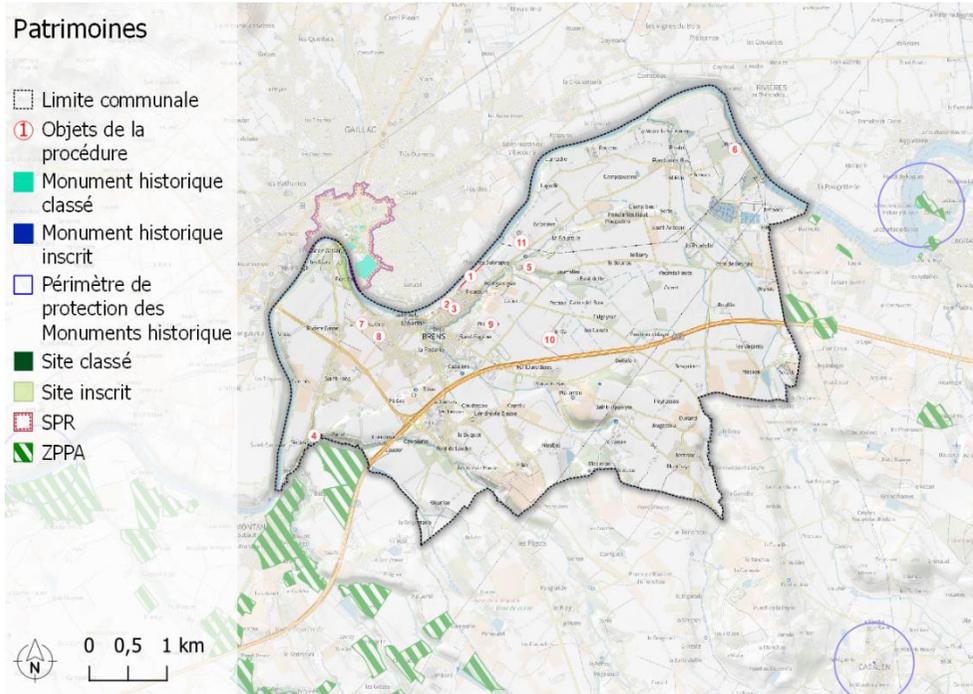


D. SUR LE PAYSAGE

Plusieurs dispositifs de protection patrimoniale sont présents sur les communes limitrophes à Brens. En effet, il est possible de constater la présence d'un Site Patrimonial Remarquable à Gaillac, des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques sur plusieurs communes au sud-ouest du territoire de Brens et à l'est, ou encore des périmètres de protection des abords des monuments historiques à Lagrave et à Cadalens. L'ensemble de ces éléments et leurs périmètres n'impactent pas le territoire de la commune de Brens.

Seul le site inscrit « Rive Gauche du Tarn et plan d'eau du Tarn » est présent au nord-ouest du territoire communal. Néanmoins, la totalité des objets de la présente procédure ne sont pas localisés à proximité, ne créant ainsi pas d'impact.

Par ailleurs, l'objet relatif au changement de la zone classer 9 327 m² en zone agricole et d'éviter une urbanisation supplémentaire sur une zone relativement excentrée de la trame urbaine existante.



D. SUR LES ESPACES AGRICOLES

Les objets de la présente procédure n'auront pas d'impact négatif sur les espaces agricole de par leur nature. En effet, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les modifications d'emplacements réservés, la correction du règlement graphique et la clarification du règlement écrit n'auront pas d'impact sur ces espaces agricoles.