

DEPARTEMENT DU TARN

ENQUETE PUBLIQUE

DU 04 SEPTEMBRE AU 04 OCTOBRE 2023

RELATIVE A

LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BRENS



2^E PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse : M. François Pauthe

Destinataire : Monsieur Le président de la communauté d'agglomération Gaillac - Graulhet

Copie à : Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse

(PAGE VIERGE)

NOTE LIMINAIRE

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur s'articulent de la façon suivante :

1^{RE} PARTIE : Le rapport

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

2^{DE} PARTIE : Les conclusions et avis

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux parties sont reliées dans le document papier mais en deux volumes. Elles font l'objet de deux fichiers séparés dans leur format électronique.

Dans le rapport, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a ensuite comptabilisé et analysé toutes les observations recueillies pendant l'enquête ainsi que les réponses apportées par le porteur de projet.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Brens, éclairés par sa propre lecture du dossier, par sa perception de la situation locale, et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l'enquête.

(PAGE VIERGE)

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA SITUATION, DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	6
2	OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET	6
3	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
3.1	Analyse des objectifs fixés.....	6
3.2	Capacité du projet à relever les enjeux	7
3.3	Les oppositions au projet	7
4	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7

1 RAPPEL DE LA SITUATION, DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brens (81600).

Le projet est porté par Gaillac- Graulhet Agglomération, qui assure également le rôle d'autorité organisatrice de l'enquête.

Cette 3^e modification du PLU a pour objectifs :

- La modification de quatre emplacements réservés (ER) ;
- Le changement de la zone U4 en zone A1 ;
- La correction du règlement graphique à la suite d'erreurs matérielles ;
- L'intégration (*ndlr : à une liste déjà établie*) de 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.

Il est appaît important de souligner ici que ses objectifs sont relativement modestes, dans la mesure où le projet initial comportait des objectifs plus ambitieux avec l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0 et la création de deux nouveaux ER. Ces points ont été retirés du présent projet, en raison des avis défavorables de la CDPENAF et de la Préfecture du Tarn, ainsi que de la décision de la MRAe du 22/11/2022.

L'enquête s'est déroulée du 04 septembre à 10h00 au 04 octobre 2023 à 17h00 dans des conditions satisfaisantes. Elle a donné lieu à 17 contributions de la part du public, ayant soulevé parfois plusieurs questions.

2 OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Les objectifs poursuivis par ce projet de 3^e modification du PLU correspondent essentiellement à un rééquilibrage, qui porte sur des modifications et des adaptations, afin de reprendre dans les règlements de nombreuses erreurs constatées et de particulariser certains points.

Le projet présente ainsi un premier enjeu qui est de réaliser toutes les corrections indispensables pour bénéficier de documents précis et fiables. Le deuxième enjeu réside dans l'efficacité des mesures prises pour que le site remarquable du château de la Bourelie puisse prétendre à un avenir prometteur.

3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1 Analyse des objectifs fixés

- Les trois emplacements réservés proposés à leur suppression ne présentent plus d'utilité concrète, ou ne correspondent plus la finalité établie lors de leur création. Cela justifie leur suppression. La modification de l'ER n°1, quant à elle, n'est qu'une simple mise à jour de l'existant.
- La zone U4 représente une superficie de 0,93 ha. Elle est unique sur l'ensemble du territoire communal et correspondait à un projet privé de créer une structure dédiée à l'enseignement cinématographique. L'abandon du projet rend son reclassement en zone A1 pertinent, dans la mesure où une habitation est située dans la zone.
- L'inscription à la liste des changements de destination des six nouveaux bâtiments n'appelle pas de remarque de fond. Le CE a pu voir les deux cas qui posaient question à la chambre d'agriculture et confirme qu'il ne s'agit pas de ruines.

- Concernant les modifications proposées au règlement écrit, leur majorité relève de la mise en cohérence, notamment pour favoriser l'enjeu que représente l'évolution du château de la Bourelie. Les modifications de l'article A2 (page 56) méritaient en revanche des précisions. La réponse du porteur de projet les apporte. Il indique à ce titre une erreur de positionnement (concerne la zone A et pas seulement le secteur A1) et de superficie (50m² au lieu de 30m²) dans une partie des modifications.

3.2 Capacité du projet à relever les enjeux

- Le projet s'attache à corriger de nombreuses erreurs graphiques issues de la dernière modification. L'enquête a permis également d'identifier d'autres erreurs de retranscription, de parcelles et de typologie. Elles sont signifiées dans le PV synthèse des observations et dans les réponses du porteur de projet. La rectification des erreurs constitue un point d'attention pour disposer d'un PLU fiable.
- Le château de la Bourelie tient une place particulière dans le projet. En effet, une modification du règlement écrit est spécifiquement destiné à lui permettre un changement de destination à large spectre. Les réponses du porteur de projet à quelques interrogations vont dans ce sens.

3.3 Les oppositions au projet

Aucune opposition au présent projet est à relever.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de ses conclusions, le commissaire enquêteur estime que le projet objet de l'enquête publique parvient aux objectifs et enjeux fixés, et qu'il est de nature à rendre le PLU plus cohérent et plus fiable.

Par ailleurs, il considère actés les engagements pris par le porteur de projet dans ses réponses aux observations du public et à ses propres questionnements.

En s'appuyant sur ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Brens, assorti de deux recommandations.

Recommandation n°1

Dans la mesure où la modification apportée au secteur A1 concernant le changement de destination, page 56 du règlement écrit, des sous-destinations spécifiques sont à dessein mentionnées pour être autorisées (« hébergement », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »), préférer utiliser les sous-destinations indiquées dans l'article R151-28 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire « habitations », « équipements d'intérêt collectif et services publics », complété avantageusement par la sous-destination « commerce et activités de service ».

Recommandation n°2

Compléter le règlement graphique d'une annexe précisant la portée des changements de destination approuvés lorsqu'ils concernent une ou plusieurs parcelles comportant plusieurs bâtiments.

Fait à Castres, le 31/10/2023

Le Commissaire Enquêteur

