

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**



**1<sup>RE</sup> PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**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 en deux parties distinctes :

### **1<sup>RE</sup> PARTIE : Le rapport**

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

### **2<sup>DE</sup> 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.

Nota : En fin de 1<sup>re</sup> partie une liste des acronymes est disponible pour faciliter la lecture et la compréhension du document.

(PAGE VIERGE)

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

1	GENERALITES .....	6
1.1	Cadre général du projet.....	6
1.2	Objet de l'enquête .....	6
1.3	Cadre juridique de l'enquête .....	6
1.4	Présentation du projet.....	7
1.5	Le dossier d'enquête .....	7
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	8
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	8
2.2	L'arrêté d'ouverture d'enquête .....	8
2.3	Préparation de l'enquête.....	8
2.4	Publicité .....	8
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	9
3.1	Permanences du CE .....	9
3.2	Comptabilisation des observations.....	9
3.3	Clôture de l'enquête .....	9
4	SYNTHESE DES AVIS ET DE LA DECISION DE LA MRAe.....	9
4.1	Sur le projet initial.....	9
4.2	Sur le présent projet .....	9
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	10
5.1	Observations du public.....	10
5.2	Réponse du porteur de projet .....	10
	LISTE DES ACRONYMES .....	11

# 1 GENERALITES

---

## 1.1 Cadre général du projet

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brens, est porté par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, elle-même autorité organisatrice de l'enquête.

Bordée au nord par le Tarn et traversée par l'autoroute A68 (Toulouse – Albi), Brens compte 2367 habitants pour une variation annuelle de population positive de 0,8% (de 2014 à 2020), selon les données INSEE de 2020. Commune plutôt rurale, elle comprend 112 habitations, une grande majorité composée de résidences principales.

Située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest d'Albi, elle se trouve dans l'aire urbaine et aussi d'attractivité de Gaillac. Les zones urbanisées à vocation résidentielle et les secteurs secondaire et tertiaire sont concentrées sur la partie centre ouest du territoire.

Le PLU de Brens a été approuvé début 2014 et a fait l'objet de deux modifications de droit commun en 2017 et en 2019.

Le présent projet de 3<sup>e</sup> modification porte sur :

- La modification et suppression d'emplacements réservés (ER) ;
- La proposition de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- La correction d'erreurs sur le règlement graphique ;
- Le changement de la zone U4 en zone A1 ;
- La modification de certains articles du règlement écrit.

Pour éclairer le contexte, il convient de rapporter que le projet de modification n°3 approuvé en janvier 2022 par le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, comportait dans sa version initiale des objectifs plus ambitieux avec l'ouverture à l'urbanisation des zones de Douzil et de Saint Eugène, et la création de deux nouveaux ER. Des circonstances particulières ont conduit à modifier ce projet initial.

En effet, le PLU de la commune de Brens n'est plus couvert par le SCOT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou depuis que celui-ci a été déclaré caduc en 2021 et le projet a donc dû être soumis à l'avis de la CDPENAF. L'avis donné fin novembre 2022 a été défavorable et le préfet du Tarn n'a pas accordé la dérogation nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs Douzil et Saint Eugène.

De plus, la MRAe décida que le projet initial devait faire l'objet d'une évaluation environnementale, au regard de la situation des zones de Douzil et de Saint Eugène, mais également de celle des deux ER à créer.

Pour pouvoir être mené à bien, le projet est donc repris sans l'ouverture à l'urbanisation des zones de Douzil et de Saint Eugène et la création de deux nouveaux ER.

## 1.2 Objet de l'enquête

Cette enquête publique a pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Brens (81600).

## 1.3 Cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, concerne la 3<sup>e</sup> modification de droit commun du PLU de Brens et s'inscrit dans les articles L153-36 à L153-41 du code de l'urbanisme.

L'absence d'évaluation environnementale prononcée par la MRAe dans sa seconde décision, donne la possibilité de réduire l'enquête publique à quinze jours au minimum. Toutefois, il a été décidé de conduire l'enquête publique sur trente jours.

#### 1.4 Présentation du projet

Comme indiqué au paragraphe 1.1, le projet soumis à enquête publique se compose d'objectifs mesurés et décrits ci-dessous :

- ❑ La modification de quatre emplacements réservés.  
Il s'agit en fait de supprimer trois ER et de modifier un ER sur sa superficie ;
- ❑ Le changement de la zone U4 en zone A1.  
Le projet qui avait conditionné la création d'une zone U4, parcelle unique de cette classification, n'est plus d'actualité. La situation de la zone amène à proposer un classement en zone A1, pour un gain d'environ 1 ha ;
- ❑ La correction du règlement graphique faisant suite à des erreurs matérielles.  
De nombreuses erreurs dans le règlement graphique à la suite de la 2<sup>e</sup> modification du PLU ont été constatées, qui n'ont aucune justification et non approuvées. Elles sont au nombre de 64.  
Il s'agit de limites de zones erronées, de zones disparues, des ER mal positionnés ;
- ❑ L'ajout de six nouveaux bâtiments à la liste actuelle des lieux éligibles au changement de destination ;
- ❑ La modification de certains articles du règlement écrit dans un but de clarification et de facilitation.  
Il s'agit d'une part de supprimer tout article faisant référence à la zone U4 dans la mesure où celle-ci est proposée à la disparition du PLU. D'autre part d'apporter des précisions à plusieurs articles concernant les zone A1, A2 et A3. Ces précisions ont pour but principal de solutionner des cas particuliers.

#### 1.5 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était consultable par le public en version papier au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet à Técou et à la mairie de Brens., en version numérique sur ordinateur à la mairie de Brens.

Il a été également mis en ligne sur le site de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, accompagné de l'arrêté prescrivant l'enquête et de l'avis d'enquête.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Note de mémoire	9 pages
- Notice de présentation	48 pages
- Projet de règlement	74 pages
- Cartographie du zonage	1 page
- Arrêté n°04_2022A de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet portant engagement de la modification n°3 du PLU de Brens	2 pages
- Délibération du conseil de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet sur la justification d'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 Douzil et Saint Eugène	4 pages
- Avis de la CDPENAF	2 pages
- Avis de la CCI du Tarn	1 page
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn	1 page
- Décision de la MRAe du 22/11/2023	4 pages
- Décision du bureau de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet Sur la dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Brens page	3 pages
- Décision du préfet du Tarn sur la dérogation à l'urbanisation limitée	2 pages
- Décision de la MRAe du 12/04/2023	2 pages
- Délibération du conseil de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet Sur le bilan de la concertation du projet de modification n°3 du PLU de Brens	3 pages
- Avis de la DDT sur la deuxième version du projet de modification n°3 du PLU de Brens	2 pages
- Avis de la DGAMADEC	1 page
	<b>Total : 159 pages</b>

### Commentaire CE :

Le dossier constitué dossier était suffisamment documenté pour permettre au public de se l'approprié et d'en comprendre les enjeux. La note mémoire était bienvenue pour expliquer les évolutions du projet à la suite des contraintes et notamment la non couverture de l'ouverture à l'urbanisation de Douzil et Saint Eugène.

## **2 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du tribunal administratif de Toulouse du 23/09/2022, monsieur François Pauthé est désigné en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Brens.

Cette désignation intervient pratiquement un an avant le début effectif de l'enquête pour les raisons indiquées précédemment au paragraphe 1.1.

### 2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Monsieur le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a pris le 27 juillet 2023 l'arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Brens, et en fixant les modalités et le déroulement du 04 septembre à 10h00 au 04 octobre 2023 à 17h00.

Le siège de l'enquête est établi à la mairie de Brens.

### 2.3 Préparation de l'enquête

Afin de prendre connaissance du dossier et déterminer les contours du projet, le CE a pris contact initial par téléphone avec le porteur de projet, en la personne de Mme Haber, du service urbanisme de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, puis auprès de Madame le maire de Brens et de ses collaborateurs le 24 novembre lors d'une visite en mairie.

Ce n'est que plusieurs mois plus tard que le projet version allégée est présenté au CE. Une visite des lieux est menée le 29 août. Elle a permis de refaire un point du dossier, de récupérer le dossier papier, de parapher les registres et d'arrêter les modalités de déroulement de l'enquête.

### 2.4 Publicité

En amont de l'enquête, une concertation auprès de la population, des associations et des autres personnes concernées, a été ouverte par le président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, du 17/01/2022 au 22/05/2023, sur le projet de modification n°3 du PLU de Brens. Un registre de concertation a été mis à la disposition du public. Une information a été menée auprès de la population par affichage et par le biais du site web de la mairie, voire sur les réseaux sociaux. Le bilan réalisé en mars 2023 fait apparaître seulement deux observations portées sur le registre, mais sans rapport avec l'objet du projet.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publicité par voie de presse sous la responsabilité de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet.

Il est paru dans le quotidien « La Dépêche du Midi » le 18 août et le 08 septembre, et dans l'hebdomadaire « le Tarn libre » également le 18 août et le 08 septembre. Les attestations de publication figurent dans les annexes.

La diffusion de l'avis a été réalisée sur les sites web de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et sur le site internet de la commune de Brens.

L'avis d'enquête a été affiché conformément aux recommandations, en jaune au format A2. Le certificat d'affichage établi par la mairie de Brens est disponible en annexe.



### **3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

---

L'enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes, à la faveur d'une bonne collaboration avec le porteur de projet et les services de la mairie de Brens. Les demandes du CE ont été prises en compte et suivies d'effet. Les locaux mis à dispositions, aussi bien du commissaire enquêteur que du public, étaient correctement adaptés aux besoins.

Deux registres ont été ouverts et mis à disposition du public, l'un en mairie de Brens et l'autre au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet ; ce dernier n'a finalement recueilli aucune observation.

#### **3.1 Permanences du CE**

Quatre permanences ont été tenues au siège de l'enquête :

- Le lundi 04 septembre de 10h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 13 septembre 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 23 septembre de 09h00 à 12h00 ;
- Le lundi 02 octobre de 16h00 à 19h00.

#### **3.2 Comptabilisation des observations**

Au cours de ses permanences, le CE a reçu 16 visites, toutes répertoriées dans le registre d'enquête mis en place à la mairie de Brens. Certaines se sont concrétisées ou ont été appuyées par courrier ou par courriel.

Au total et en tenant compte des doublons, 17 contributions ont été comptabilisées.

Formulées sur le registre	12
Notifiées par courrier	4
Exprimées par courriel	1

#### **3.3 Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est clôturée le 04 octobre à 17h00.

A la suite, le CE a procédé à la clôture des registres et à leur récupération.

### **4 SYNTHESE DES AVIS ET DE LA DECISION DE LA MRAe**

---

Pour plus de clarté, cette synthèse regroupe d'une part les avis donnés sur le projet initial et d'autre part sur le projet tel que soumis à l'enquête publique.

#### **4.1 Sur le projet initial**

Avis CDPENAF du 22/11/2022 – défavorable au projet et à la demande de dérogation.

Avis CCI Tarn du 29/09/2022 – favorable.

Avis Chambre d'agriculture du Tarn du 18/10/2022 - défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation et point d'attention sur le changement zone U4 et sur deux bâtiments destinés à changer de destination.

Décision MRAe du 22/11/2022 – le projet doit être soumis à évaluation environnementale.

#### **4.2 Sur le présent projet**

Décision de la MRAe du 12/04/2023 - le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Avis DDT le 17/08/2023 - notifications et points de détails à rectifier.

Avis DGAMADEC le 28/08/2023 – pas d'observation formulée.

## 5 ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 5.1 Observations du public

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le CE a rencontré le porteur de projet le 12 octobre 2023 au siège de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Il lui a présenté puis remis le procès-verbal des observations, sous forme papier et sous forme électronique.

Les 17 contributions comptabilisées soulèvent au total 22 points (ou observations).

Parmi ceux-ci, 13 ne sont pas ciblés sur le projet ; il s'agit en effet de :

- demandes de particuliers pour un changement du classement de parcelle, dans un but de constructibilité ;
- demandes de précision sur des zones qui ne sont pas citées dans le projet ;
- demandes pour des changements de destination supplémentaires ;
- signalement d'erreurs sur des éléments anciens.

9 observations concernent donc directement le projet, selon les thématiques suivantes :

Thèmes	Nbe	Réponse du porteur de projet	Avis du CE
Suppression des ER	2	Rappel des raisons qui ont conduit aux suppressions.	La suppression des deux ER mentionnés dans les observations est bien justifiée.
Modification du règlement de la zone A1	3	Précisions sur les conditions d'application des modifications émises.	Ces précisions apportent d'une part une correction par rapport aux indications fournies et d'autre part la clarification demandée.
Changement de destination du château de la Bourelie	4	Prise en compte des remarques et réponses ciblées.	Le changement de destination du château ne fait pas partie <i>stricto sensu</i> du projet, mais son importance mérite des précisions par rapport au contexte, notamment l'enjeu que représente ce lieu.

Les points abordés par thème sont détaillés dans le PV synthèse des observations complété par les réponses du porteur de projet qui est joint en annexe.

### 5.2 Réponse du porteur de projet

Le porteur de projet s'est attaché à répondre à toutes les observations formulées, dont celles qui ne concernaient pas directement le projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU. De même, il a répondu aux questionnements du commissaire enquêteur.

Fait à Castres, le 31/10/2023

Le Commissaire Enquêteur



## LISTE DES ACRONYMES

---

CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
DDT	Direction Départementale des Territoires
DGAMADEC	Direction Générale Adjointe des Mobilités, de l'Aménagement Durable, de l'Environnement et de la Citoyenneté
ER	Emplacement réservé
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SCOT	Schéma de COhérence Territoriale