

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GAILLAC - GRAULHET

**NOTICE DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION N°2
DU PLU DE BRENS**

Document destiné à la notification des Personnes Publiques Associées

*Modifications ponctuelles du règlement écrit et du
document graphique*

- *PLU approuvé le : 30/01/2014*
- *Modification n° 1 approuvée le : 11/09/2017*
- *Modification n°2 approuvée le : 21/01/2019*



Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

**Document destiné à être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire approuvant la modification n°2
du PLU de Brens en date du 21/01/2019**

Sommaire

1 - PREAMBULE	3
2 - EXPOSE DES MOTIFS	3
3 - MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT	5
⇒ MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	5
❑ Modification de l'article AU-2 concernant les surfaces commerciales.....	5
❑ Modification de l'article 1 de la zone UE concernant les destinations de constructions interdites dans la zone	6
❑ Modification de l'article 2 de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité sociale....	7
❑ Modification de l'article 3 des zones U1, U2, U3, U4 et AU concernant les espaces dédiés aux piétons / cycles.....	8
❑ Modification de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant l'implantation des constructions	12
❑ Modification de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant les bâtiments annexes	14
❑ Modification de l'article 10 des zones U1, U2 et U3 concernant la hauteur maximale des bâtiments annexes.....	16
❑ Modification des articles 2, 7 et 9 concernant les secteurs A3 concernant les règles applicables aux constructions à usage d'activités.....	18
❑ Modification de l'article 13 des zones U1, U2, U3 et AU concernant les obligations en matière de plantation des espaces libres.....	20
❑ Modification de l'article 2 de la zone UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes	22
⇒ MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE	23
❑ Reclassement d'une parcelle classée en secteur A1 en secteur A2 au lieu-dit « Le Joncas » (parcelle ZE 142).....	23
❑ 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).....	24
❑ Identification de 10 bâtiments comme pouvant changer de destination	25
❑ Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme (nouvel article L151-11 du CU)	29
❑ Modification des emplacements réservés n°4, 6 et 13.....	31
⇒ MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	34
❑ Modification de l'OAP La Fédarié.....	34
❑ Modification de l'OAP du Douzil	37
⇒ MODIFICATION DE L'ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION	40
4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION N°2 DU PLU BRENS	41
L'ACTE APPROUVANT UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DEVIENT EXECUTOIRE A COMPTER DE SA PUBLICATION ET DE SA TRANSMISSION A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE COMPETENTE DE L'ÉTAT DANS LES CONDITIONS DEFINIES AUX ARTICLES L. 2131-1 ET L. 2131-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.	
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	41
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES.....	42
⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	42

1 - Préambule

La commune de Brens située en périphérie de la Ville de Gaillac dans le département du Tarn, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 janvier 2014. Au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la municipalité, le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification portant sur des adaptations du règlement écrit, du règlement graphique et de l'annexe au rapport de présentation.

2 - Exposé des motifs

La commune de Brens souhaite procéder à des adaptations mineures des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification n°2 du PLU vise à :

Les orientations d'aménagement et de programmation :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1– La Fédarié.
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2– Douzil.

Le règlement écrit:

- Modifier le règlement écrit et son article AU-1 concernant la limitation des surfaces de plancher destinés aux activités commerciales, afin de ne pas défavoriser l'implantation de nouvelles enseignes.
- Compléter la rédaction de l'article UE-1 concernant les constructions interdites dans la zone.
- Modifier l'article 2 de la zone AU-2 concernant les dispositions réglementaires en matière de mixité sociale.
- Modifier le règlement écrit et les articles 13 des zones U et AU, le nombre d'arbres à planter étant trop important.
- Modifier le règlement écrit et son article A-9 pour adapter le coefficient d'emprise au sol à l'article A-2 et ainsi passer le coefficient d'emprise au sol de 30 à 50%.
- Revoir le règlement écrit et l'article 3 des zones U et AU afin de clarifier le paragraphe concernant les espaces pour la circulation des piétons.
- Revoir les règles d'implantation des articles U1-6 et U2-6 pour les parcelles concernées par un PPR ou un emplacement réservé empêchant implantation du bâtiment dans le respect des dispositions réglementaires de l'article 6.
- Rectifier une erreur matérielle concernant l'article UX-2, la rédaction actuelle ne permettant pas l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation.

Le règlement graphique :

- Rectifier le règlement graphique pour deux activités isolées identifiées en zone A3 suite à une erreur matérielle lors de la 1^{ère} modification du PLU.
- Modifier le règlement graphique pour une parcelle située en zone A1 à reclasser en zone A2, la viabilisation des terrains ayant été réalisée avant l'approbation du PLU par le conseil municipal en date du 30 janvier 2014.
- Compléter le règlement graphique concernant le pastillage des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle.
- Revoir la délimitation des emplacements réservés 4, 6 et 13 pour les adapter aux réalités du terrain.
- Modifier la trame réglementaire relative à la mixité sociale matérialisée au règlement graphique concernant sur la zone AU (secteur Douzil) et la légende du zonage associée.
- Mettre à jour le tableau des emplacements réservés et la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

L'annexe au rapport de présentation :

- Compléter l'annexe au rapport de présentation pour intégrer les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole.

3 - Modifications apportées au document

⇒ Modifications apportées au règlement écrit

Sur l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, les éléments modifiés seront en ~~rouge barré~~ et les nouveaux éléments seront en **bleu gras**.

❑ **Modification de l'article AU-2 concernant les surfaces commerciales**

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait règlementé l'implantation des surfaces commerciales à 260 m² de surface de plancher maximum dans les zones AU. En lien avec les modifications apportées à l'OAP de la Fédarie et du projet d'aménagement proposé sur ce secteur, la commune souhaite réétudier cette disposition et autoriser les commerces dits de proximité dans une limite de 400 m² de surface de plancher. Le commerce de proximité est composé de points de vente de surfaces généralement réduites ou moyennes situées dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi ALUR visant notamment à encourager la mixité des fonctions au sein des zones urbaines et habitées. Il s'agit notamment d'autoriser des activités économiques compatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette offre commerciale doit venir complétée l'offre déjà existante dans le centre-bourg de Brens.

Suite à l'enquête publique et pour répondre favorablement au rapport et conclusions du commissaire enquêteur, l'article AU-1 est ainsi modifié pour limiter la surface de plancher maximale pour les activités commerciales passant de 400 à 700 m².

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les bâtiments agricoles.
- Les commerces et entrepôts de plus de ~~260~~ **700** m² de surface de plancher.
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 12 m².

❑ **Modification de l'article 1 de la zone UE concernant les destinations de constructions interdites dans la zone**

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait règlementé les constructions interdites et celles soumises à condition dans les zones UE destinées aux équipements et services publics. Elle souhaite profiter de la présente procédure de modification n°2 du PLU pour préciser la rédaction du 1^{er} item de l'article UE-1 et notamment les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif sont interdites. Il s'agit de lever ici toute ambiguïté pour l'interprétation de la règle.

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public **ou d'un équipement d'intérêt collectif**.
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les bâtiments industriels.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- Les bâtiments agricoles.

❑ **Modification de l'article 2 de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité sociale**

Au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune avait fait le choix d'intégrer une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 alinéa b) du Code de l'Urbanisme sur la zone AU du secteur « Douzil ». Pour rappel, l'obligation chiffrée inscrite dans le PLH est d'atteindre 5% de Logements Locatifs Sociaux familiaux en 2020. Comme le PLU prévoit près de 1100 résidences principales en 2020, l'effort de rattrapage est de 55 logements locatifs sociaux familiaux. Entre 40 à 45 logements locatifs sociaux familiaux sont prévus dans les OAP des deux zones AU ce qui, avec les logements produits en renouvellement urbain grâce à l'OPAH permettra à la commune de réaliser son rattrapage.

Pour faciliter la mise en œuvre de la diversification du parc de logement et la mixité sociale, la commune a décidé dans le cadre du PLU actuellement en vigueur :

- de consacrer une partie de la zone AU de Douzil à la réalisation de logements sociaux par le biais d'un emplacement réservé (article L123-2-b du Code de l'Urbanisme) : entre 15 et 20 logements sociaux attendus.
- de consacrer une partie de la zone AU de La Fédarié à la réalisation de logements sociaux conformément à l'article L123-1-5 alinéa 16 : environ 20 logements sociaux attendus.

La commune projette dans le cadre de la présente modification n°2 de faire évoluer les règles de mixité sociale concernant la zone AU du Douzil et ainsi de délimiter l'ensemble de la zone AU au titre de l'article L123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme (*remplacé par l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*).

Au regard de cette évolution, il est donc nécessaire de supprimer la référence à l'article L123-2 b) du Code de l'Urbanisme qui n'a plus lieu d'être.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

Au sens de l'article L123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 50 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

~~Au sens de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

❑ **Modification de l'article 3 des zones U1, U2, U3, U4 et AU concernant les espaces dédiés aux piétons / cycles**

Au moment de l'élaboration du PLU de Brens, la commune a souhaité intégrer une règle visant à obliger la création de trottoirs lors de l'aménagement de nouvelles voies de circulation. Dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme, la rédaction actuelle a fait l'objet d'une interprétation divergente entre les différents acteurs publics/privés. Pour lever toute difficulté de compréhension et d'instruction de la règle, cette dernière est précisée.

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet ~~elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.~~ Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet ~~elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.~~ Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. La plate-forme de la voie devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La plate-forme de retournement devra avoir un rayon minimum de 11 mètres.

La hauteur sous-porche minimale sera de 3,50 mètres.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet ~~elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.~~ Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U4 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet ~~elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.~~ Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), si la largeur le permet ~~elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.~~ Pour les voies nouvelles à sens unique de circulation, un trottoir devra être aménagé à minima sur un côté latéral de la voie. Pour les voies nouvelles à double sens de circulation, un trottoir devra être aménagé sur les deux côtés latéraux de la voie.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculent puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

❑ **Modification de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant l'implantation des constructions**

L'objet de la présente modification consiste à intégrer aux articles 6 des zones UA et UB une disposition visant à autoriser les nouvelles constructions à déroger aux règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques notamment dans les secteurs soumis au risque inondation défini au Plan de Prévention des Risques Inondation et les unités foncières grevées par un emplacement réservé. En introduisant cette dérogation pour l'implantation des constructions à l'alignement ou dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres maximum, l'objectif est d'autoriser la constructibilité des parcelles concernées par le risque inondation en dehors de la zone de risque ou de l'emplacement réservé visé. Le règlement dans sa rédaction initiale ne permettait pas l'adaptation des règles de constructibilité pour les parcelles concernées par ces « servitudes ». La modification proposée n'augmente pas l'exposition des populations et biens au risque naturel prévisible. Au contraire, elle propose uniquement la constructibilité en dehors de la zone de risque ou en dehors de l'emprise foncière inscrite en emplacement réservé.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit être implantée:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit dans une bande allant de 0 à 5 mètres depuis les voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968.
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 10 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

❑ **Modification de l'article 6 des zones U1 et U2 concernant les bâtiments annexes**

L'objet de la modification vise à modifier les dispositions applicables aux bâtiments annexes en zone U1 et U2. En effet, la volonté de la commune est de supprimer la notion de surface de plancher inférieure à 30m². En effet, en l'état, ces dispositions sont plus restrictives qu'en zone A et N où il est autorisé des annexes dans la limite d'une surface équivalente à 50% de l'emprise au sol de la construction principale et à une emprise au sol de 50m² (hors piscines).

Conformément au lexique national de l'urbanisme, il est rappelé en terme d'instruction qu'une annexe doit s'entendre comme « *une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* ».

1. ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit être implantée:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit dans une bande allant de 0 à 5 mètres depuis les voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation ~~dont la surface de plancher est inférieure à 30 m²~~ peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

2. ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 mètres minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie
- 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD964
- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres

Dans les autres cas :

La façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les constructions nouvelles sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 0 à 10 mètres des voies et emprises publiques dans les cas suivants :

- Sur les unités foncières concernées par une zone rouge du P.P.R. Inondation et une zone du PPR effondrement des berges du Tarn matérialisées au document graphique.
- Sur les unités foncières sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit et matérialisé au document graphique.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ~~ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m²~~ pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

❑ **Modification de l'article 10 des zones U1, U2 et U3 concernant la hauteur maximale des bâtiments annexes**

L'objet de la présente modification consiste à encadrer la hauteur maximale des bâtiments annexes qui est aujourd'hui non précisé clairement à l'article 10 des zones U1, U2 et U3. L'implantation des bâtiments annexes étant autorisée en limites séparatives, cela peut représenter une réelle contrainte concernant les rapports de voisinage. A ce jour, les dispositions relatives aux hauteurs des constructions s'appliquent aux bâtiments annexes. En zone U1 et U4, les constructions sont limitées à 8 mètres à la sablière du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses. En zone U2, la hauteur des constructions est autorisée à 7,5 mètres à la sablière du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses et en zone U3 à 6 mètres.

Pour rappel, conformément au lexique national de l'urbanisme, il est rappelé en terme d'instruction qu'une annexe doit s'entendre comme *« une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale »*.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière (R+2 voire R+2+ combles) ou à l'acrotère du toit.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 voire R + 1 + combles) ou à l'acrotère du toit. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

Cette hauteur pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

❑ **Modification des articles 2, 7 et 9 concernant les secteurs A3 concernant les règles applicables aux constructions à usage d'activités**

L'objet de la présente modification consiste à modifier les articles 2, 7 et 9 concernant les secteurs A3. Ces derniers correspondent aux bâtiments d'activités situés dans de grands ensembles agricoles. Aujourd'hui, la réglementation est trop restrictive pour permettre une évolution de ces activités économiques génératrices d'emplois sur le territoire. La commune souhaite donc permettre de donner des droits à bâtir plus importants uniquement pour les bâtiments d'activités.

L'article 2 est ainsi modifié pour préciser que les extensions et les surélévations des constructions existantes à usage d'activités artisanales sont limitées à 50% de la superficie initiale ou de 1500m² de surface de plancher totale. Cette évolution permet de répondre aux besoins d'extension d'activités économiques situées en zone A. Elle a été validée également avec le service instructeur de la Communauté de Communes Gaillac-Graulhet.

L'article 7 est modifié également pour réduire les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en passant de 6 mètres à 3 mètres.

Enfin, l'article 9 est modifié pour préciser que l'emprise au sol de 30% dans les secteurs A3 s'applique aux constructions à usage d'habitation. Une mention est rajoutée pour préciser que l'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales est limitée quant à elle à 60%

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A3 :

- 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).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone et que la superficie soit limitée à 150m² de surface de plancher.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation 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.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale ~~et~~ ou de 1500 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.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les seuls secteurs A3 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de ~~6~~ 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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 à usage d'activités artisanales 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.

❑ **Modification de l'article 13 des zones U1, U2, U3 et AU concernant les obligations en matière de plantation des espaces libres**

L'objet de la présente modification consiste à modifier l'article 13 des zones U et AU concernant l'obligation de plantation des espaces libres. Le cumul des règles actuelles encourage la plantation des espaces libres à l'intérieur des espaces urbanisés, néanmoins, ces dispositions engendrent une obligation importante de plantation qui peut s'avérer être contraignante dans le cadre du caractère opérationnel de l'opération d'aménagement. La commune souhaite maintenir cet objectif visant à végétaliser les zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, elle propose de réduire les obligations en la matière en allégeant ces dispositions.

Les modifications proposent notamment d'alléger les obligations de stationnement pour les aires de stationnement (passant d'un arbre de haute tige pour 2 places à 4 places). Les obligations de plantation des voiries nouvellement créées sont supprimées et remplacées par une disposition incitative : « La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier ». Enfin, les règles introduites à l'article 13 ont été harmonisées entre les zones U1, U2, U3 et AU. Enfin, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est proposé d'assouplir la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 logements au lieu d'un logement initialement.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige ~~par~~ pour 4 logements.

Les aires de stationnement ~~et voiries~~ devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour ~~50 m² de surface~~ 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige ~~par~~ pour 4 logements.

Les aires de stationnement ~~et voiries~~ devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour ~~50 m² de surface~~ 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 1,80m en limite séparative.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige ~~par~~ pour 4 logements.

Les aires de stationnement ~~et voiries~~ devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour ~~50 m² de surface~~ 4 places. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

~~Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison :~~

- ~~— d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre dans le secteur de densité supérieur à 20 logement/hectare~~
- ~~— d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre dans les autres secteurs~~

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige ~~par~~ pour 4 logements.

Les aires de stationnement ~~et voiries~~ devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour ~~50 m² de surface~~ 4 places.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

❑ **Modification de l'article 2 de la zone UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes**

L'un des objets de la modification n°1 du PLU de Brens portait sur l'adaptation des dispositions règlementaires au sein des zones UX. En effet, des constructions d'habitations non liées à une activité existent en zone UX. Ainsi, plutôt que de créer un sous-secteur de la zone UX, il a été proposé d'autoriser à l'article UX-2 l'adaptation (extensions limitées et annexes) des constructions existantes à usage d'habitation. Néanmoins, la rédaction actuelle de la règle n'est pas suffisamment précise et ne permettait pas une extension des constructions existantes. Il est donc proposé de préciser qu'il s'agit des constructions à usage d'habitation qui sont visées.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes **à usage d'habitation** 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).
- La construction d'annexes aux habitations existantes avant l'approbation du présent PLU (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, et 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).

⇒ Modification du document graphique

- ❑ **Reclassement d'une parcelle classée en secteur A1 en secteur A2 au lieu-dit « Le Joncas » (parcelle ZE 142)**

L'objet de la présente modification consiste à faire évoluer le zonage sur la parcelle section ZE n°142 au lieu-dit « Le Joncas » de la zone A1 à la zone A2. En effet, ce terrain a fait l'objet d'une viabilisation en eau et électricité de la part du propriétaire avant la date d'approbation du PLU. Il s'agit donc à titre exceptionnel de réintégrer cette parcelle en zone A2 avec des règles de constructibilité limitée.

Zonage Avant



Zonage Après



- ❑ **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)**

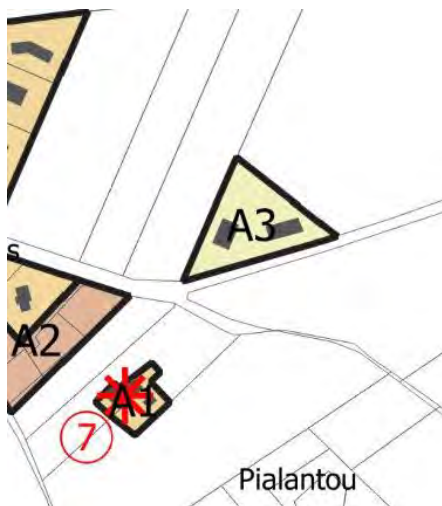
La présente modification vise à rectifier deux erreurs matérielles survenues au moment de la modification n°1 du PLU concernant deux secteurs A3 (activités économiques en zone agricole). Le 1^{er} secteur concerne le lieu-dit « Pialantou » où l'une des constructions existantes n'avait pas été incluse dans le périmètre A3. Le 2nd secteur concerne le lieu-dit « La Combe » où le zonage a été décalé par rapport à la réalité de l'occupation du site. La commune propose de rectifier ces deux erreurs.

➤ **Concernant la parcelle ZK81 => reclassement en zone A3 de l'intégralité de l'unité foncière**
 Activité concernée : pépiniériste

Zonage Avant



Zonage Après



Zonage Avant



Zonage Après



❑ **Identification de 10 bâtiments comme pouvant changer de destination**

Conformément à l'article L151-11 (ancien article L123-3-1) du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite compléter l'inventaire des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et pouvant changer de destination. Elle propose d'intégrer 10 bâtiments supplémentaires à l'inventaire des changements de destination en zone A et N.

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait identifié 8 bâtiments susceptibles de changer de destination et en a rajouté 3 de plus lors de la modification n°1. Lors de la modification n°1 du PLU, les bâtiments 9, 10 et 11 n'avaient pas été rajoutés à l'annexe 1.3. du rapport de présentation, ce qui est proposé dans la présente modification n°2. Ces derniers sont localisés au document graphique et le règlement écrit précise qu'ils peuvent changer de destination sans préciser la destination. Cela sous-entend que toutes les destinations définies au R123-9 du Code de l'Urbanisme sont autorisées (l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt).

Il est important de rappeler que ces évolutions concernant la destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Comme précisé à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole. Enfin, ces bâtiments doivent être raccordés ou raccordables aux réseaux d'eau potable et d'électricité (en capacité suffisante).

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, les bâtiments n°14 et 18 susceptibles de changer de destination en zone Agricole et Naturelle ont été supprimés. En conséquence, les bâtiments n°15, 16, 17, 19, 20 et 21 ont été renumérotés. Se référer à l'annexe à la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU de Brens par le conseil communautaire en date du 20 janvier 2019.

➤ **Cas parcelle ZA131 (lieu-dit Rieucourt)**

Zonage Avant



➤ Cas parcelles A 1506 (Château de Bourélie)

Zonage Avant



Zonage Après

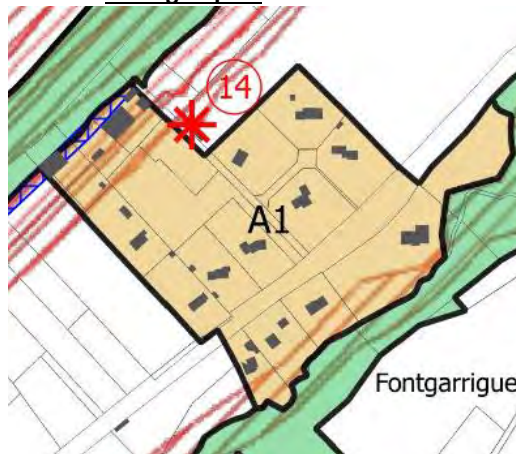


➤ Cas parcelle A 1483 (Plaine de Sayrague) => Bâtiment supprimé entre l'enquête publique et l'approbation

Zonage Avant



Zonage Après



➤ Cas parcelle A 301 (Chai lieu-dit La Sauronne)

Zonage Avant



Zonage Après



➤ **Cas parcelle D 736 (lieu-dit Mirabel)**

Zonage Avant

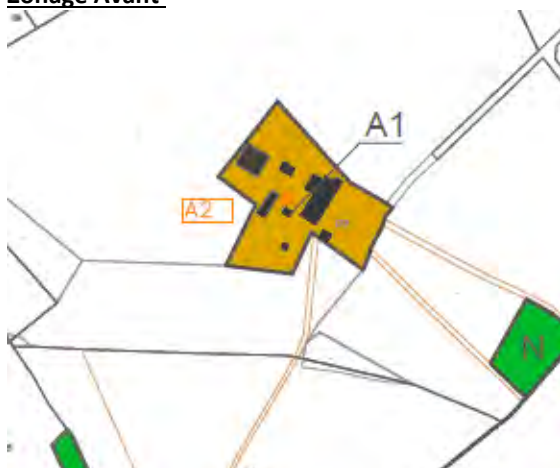


Zonage Après



➤ **Cas parcelle ZM 170 (lieu-dit Reunier)**

Zonage Avant



Zonage Après

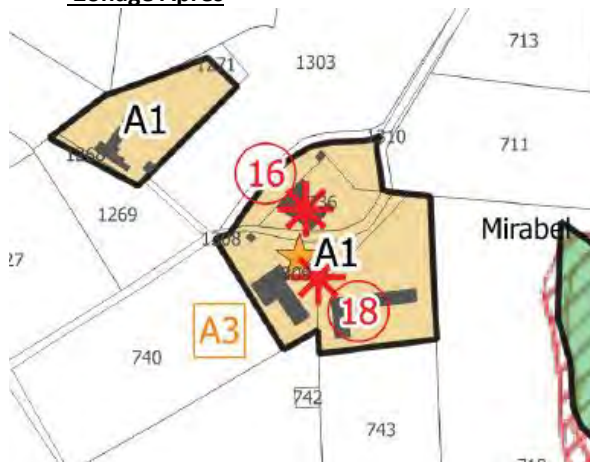


➤ **Cas parcelles D738 (dépendance du Château de Bourélie) => Bâtiment supprimé entre l'enquête publique et l'approbation**

Zonage Avant



Zonage Après



➤ Cas parcelle ZN 175 (lieu-dit Saint-Fons)

Zonage Avant

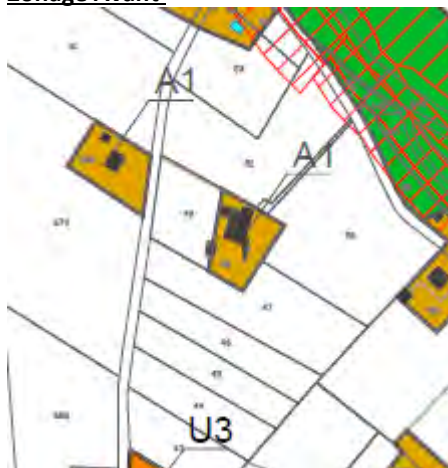


Zonage Après



➤ Cas parcelle F 49 (lieu-dit Port Bas)

Zonage Avant

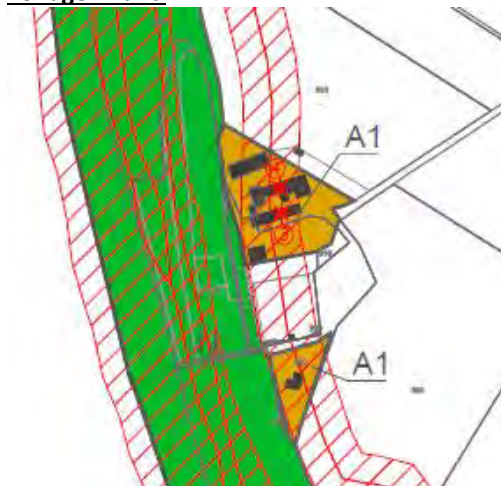


Zonage Après



➤ Cas parcelle F 902 (chemin de Vitrac)

Zonage Avant



Zonage Après



❑ **Modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme (nouvel article L151-11 du CU)**

Comme précisé ci-dessus, la commune propose de compléter l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle initialement réalisé au moment de l'élaboration du PLU et complété au moment de la 1^{ère} modification du PLU. En lien avec les nouveaux bâtiments identifiés, il est donc nécessaire de mettre à jour le tableau reporté au document graphique.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, les bâtiments n°14 et 18 susceptibles de changer de destination en zone Agricole et Naturelle ont été supprimés. En conséquence, les bâtiments n°15, 16, 17, 19, 20 et 21 ont été renumérotés. Se référer à l'annexe à la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU de Brens par le conseil communautaire en date du 20 janvier 2019. Le tableau listant les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N a été mis à jour en cohérence avec les évolutions apportées entre l'enquête publique et l'approbation définitive de la modification n°2 du PLU de Brens.

Tableau Avant

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Goursières	ZM 48	Ancien corps de ferme
2	Peyrussou	C 1164	Ancienne grange
3	Vitrac	F 906	Ancien corps de ferme
4	Vitrac	F 906	Ancienne grange
5	Le Ga	ZB 122	Ancien corps de ferme avec grange
6	Al Bosc	ZB 118	Pigeonnier
7	Pialantou-Bas	D 440	Ancien corps de ferme
8	Saint Antoine	ZC52	Ancien corps de ferme
9	Falgayrac	ZB98	Ancienne grange
10	Pialentou	D452	Ancien corps de ferme
11	La Bourélie	A1451	Ancienne grange

Tableau Après

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Goursières	ZM 48	Ancien corps de ferme
2	Peyrussou	C 1164	Ancienne grange
3	Vitrac	F 906	Ancien corps de ferme
4	Vitrac	F 906	Ancienne grange
5	Le Ga	ZB 122	Ancien corps de ferme avec grange
6	Al Bosc	ZB 118	Pigeonnier
7	Pialantou-Bas	D 440	Ancien corps de ferme
8	Saint Antoine	ZC52	Ancien corps de ferme
9	Falgayrac	ZB98	Ancien hangar agricole
10	Pialantou	D452	Corps de ferme
11	Briquetterie de Fongarrigue	C1425	Construction isolée
12	Rieucourt	ZA 131	Corps de ferme
13	La Bourélie	A1506	Château de Bourélie
14	Plaine de Sayrague	A1483	Ancien hangar agricole
15 /14	La Sauronne	A301	Chai
16 /15	Mirabel	D736	Corps de ferme
17 /16	Reunier	ZM170	Ancien corps de ferme
18	Mirabel	D738	Ancienne dépendance agricole
19 /17	Saint-Fons	ZN175	Corps de ferme
20 /18	Port-Bas	F49	Corps de ferme
21 /19	Chemin de Vitrac	F902	Pigeonnier

☐ **Modification des emplacements réservés n°4, 6 et 13**

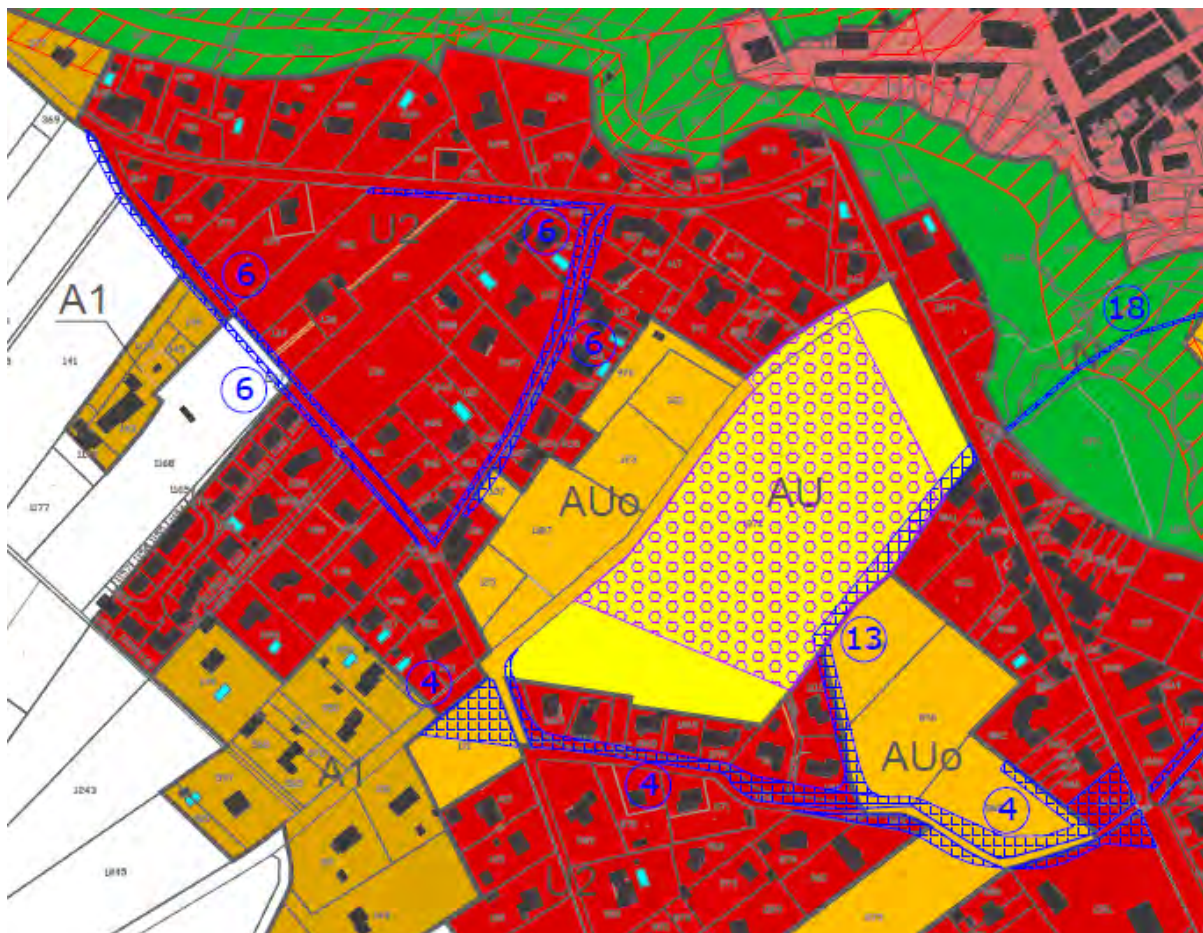
L'objet de la présente modification consiste à adapter les emplacements réservés initialement portés au document graphique. La modification porte sur les emplacements réservés suivants :

- ER n°4 : Elargissement de voirie et aménagement d'un carrefour. L'ER n°4 est modifié car il dispose en partie d'un alignement de fait. Il est trop large par endroit et plus nécessaire pour partie.
- ER n°6 : Elargissement de voirie. L'ER n°16 est modifié car il est pour partie plus nécessaire.
- ER n°13 : Création d'une voie. L'ER n°13 est modifié car il est implanté sur des constructions existantes et est plus large que nécessaire.

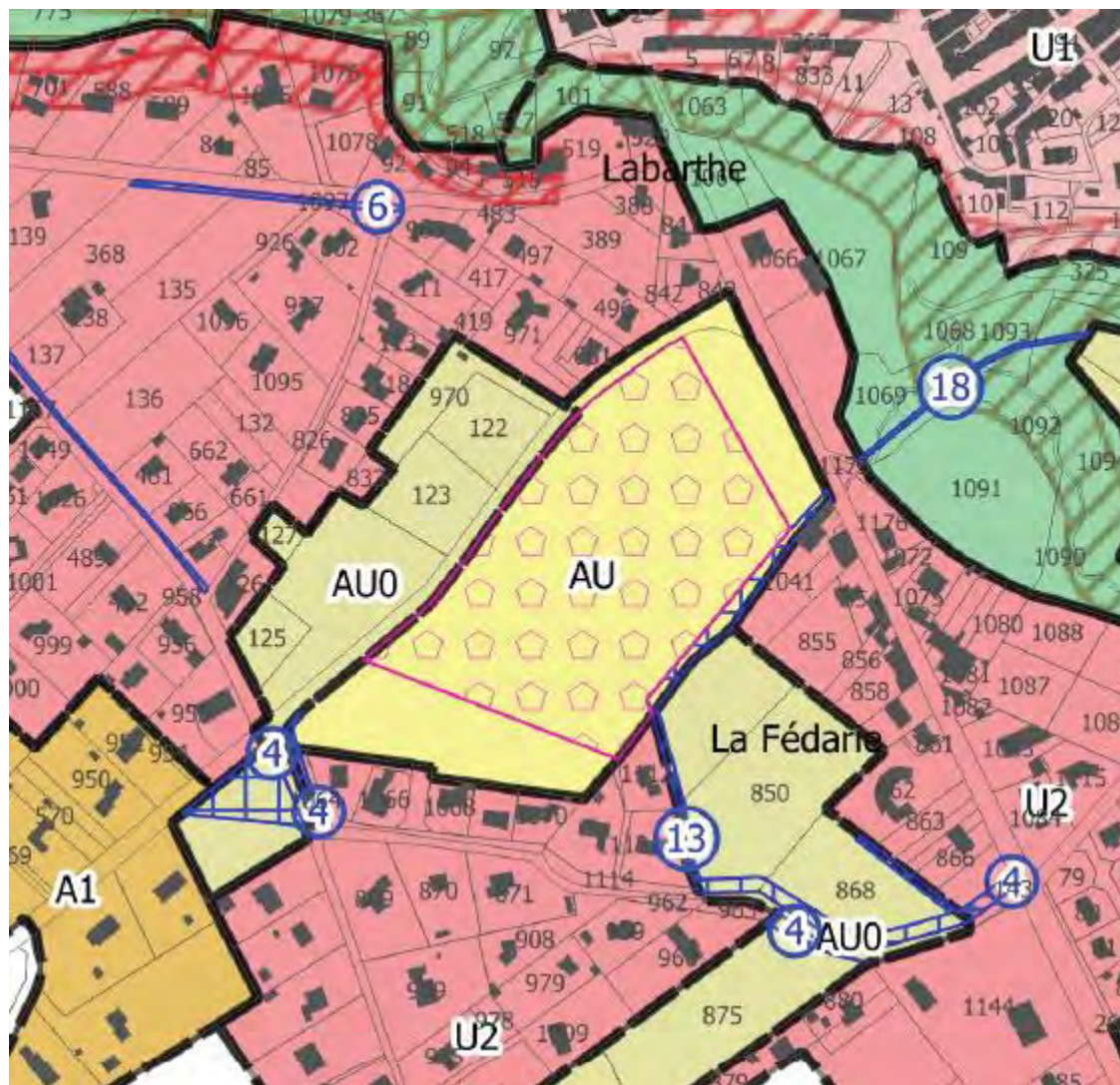
Les évolutions proposées visent à prendre en compte la faisabilité technique et financière de ces différents aménagements.

Au regard des évolutions apportées aux ER n°4, 6 et 13, la liste des emplacements réservés figurant au règlement graphique a été mis à jour comme présenté ci-dessous.

Zonage Avant



Zonage Après



Zonage Avant

Liste des Emplacements Réservés		
Numéro	Désignation	Bénéficiaire
1	Espace public ou agrandissement de l'école	Commune
2	Création d'une aire de covoiturage	Conseil Général 81
3	Sécurisation du carrefour	Commune
4	Elargissement de voirie et aménagement d'un carrefour	Commune
5	Création d'un chemin piétonnier	Commune
6	Elargissement de voirie	Commune
7	Création d'une liaison piéton/cycle et assainissement (Emprise 5m)	Commune
8	Elargissement de voirie	Commune
9	Aménagement d'un carrefour	Commune
10	Création d'une voie de desserte (Emprise 12m)	Commune
11	Création d'un bassin de lagunage	Commune
12	Création d'un bassin de lagunage	Commune
13	Création d'une voirie	Commune
14	Création d'un cheminement piéton	Commune
15	Création d'un parc de stationnement et aménagement des abords de l'école	Commune
16	Extension du complexe sportif	
17	Création d'un bassin de lagunage	
18	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2m)	Commune
19	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2m)	Commune
20	Création d'un accès	Commune
21	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2m)	Commune

Zonage Après

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Espace public ou agrandissement de l'école	Commune	1132
2	Création d'une aire de covoiturage	Conseil Départemental 81	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 Emprise 5m	Commune	1604
8	Elargissement de voirie	Commune	2849
9	Aménagement d'un carrefour	Commune	478
10	Création d'une voie de desserte (Emprise 12m)	Commune	611
11	Création d'un bassin de lagunage	Commune	1957
12	Création d'un bassin de lagunage	Commune	4660
13	Création d'une voirie	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 2m)	Commune	353
19	Création d'une passerelle pour piéton (Emprise 2m)	Commune	128
20	Création d'un accès	Commune	494

⇒ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

□ **Modification de l'OAP La Fédarié**

Conformément aux nouvelles exigences de la loi ALUR du 24 mars 2014, la présente modification vise à adapter la règle au projet urbain, de manière à encourager un urbanisme de projet au dépend d'un urbanisme réglementaire.

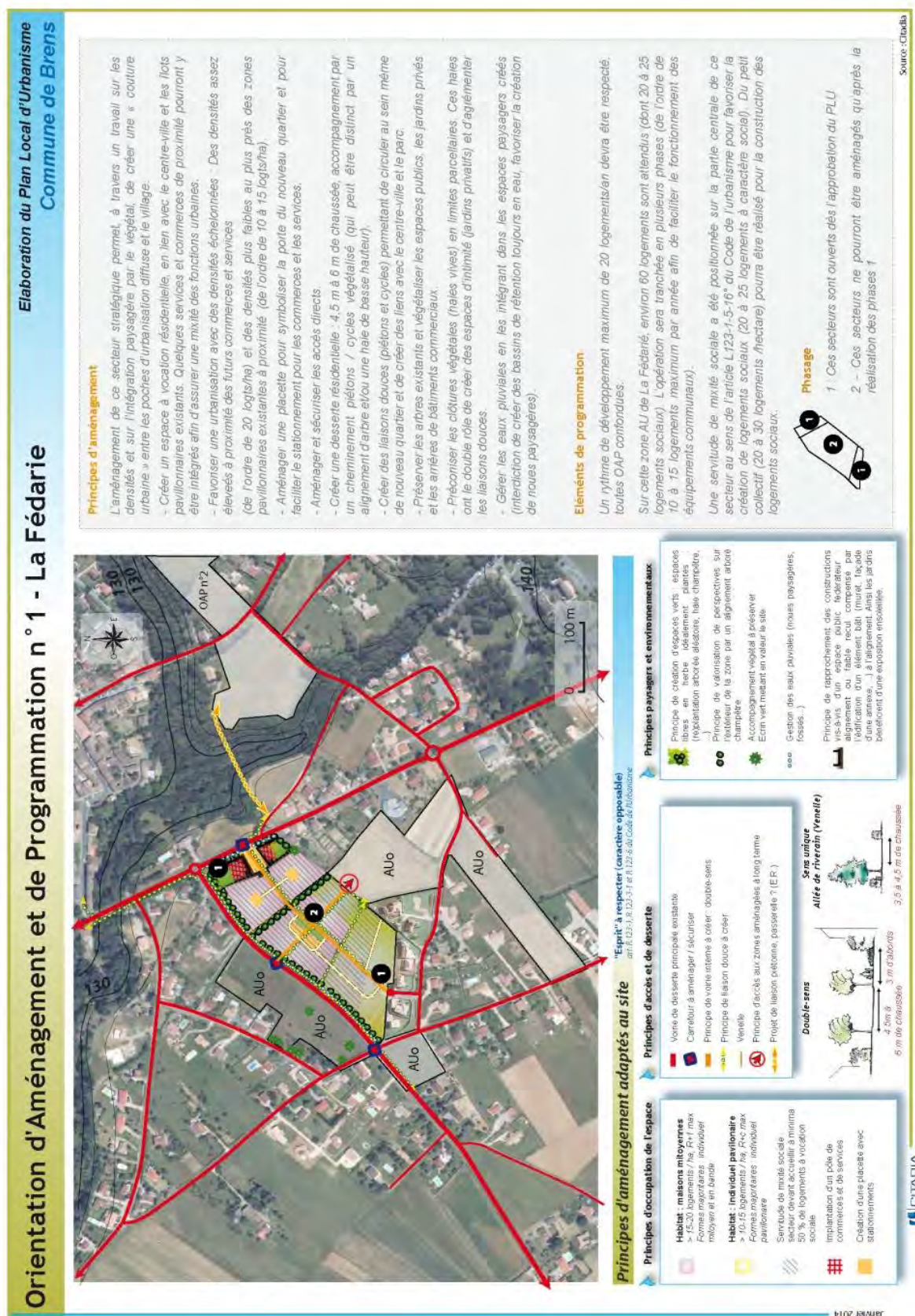
Ainsi, les modifications proposées ne viennent pas bouleverser le schéma d'aménagement initialement projeté par la commune, mais viennent apporter des précisions notamment sur les points suivants :

- les principes de voiries internes à la zone ;
- les principes relatifs à la mixité des fonctions => ajout d'un second pôle de services et de commerces sur la partie Ouest de la zone (2^{ème} phase d'aménagement) ;
- les principes de phasage de la zone => proposition de 2 phases d'urbanisation successives ;
- les principes de localisation préférentielle des macro-lots destinés aux logements sociaux ;
- les principes d'organisation spatiale des densités => le nombre de logements attendus sur la zone reste inchangé et le rythme de constructions par an défini au PADD reste inchangé (soit en moyenne 20 logements par an) ;
- les principes de mixité sociale attendue sur la zone AU => il est précisé sur l'OAP la localisation préférentielle des logements sociaux.
- les principes d'aménagement des voies et cheminements piétons-cycles => les dispositions concernant les cheminements piétons-cycles ont été adaptés pour que les dispositions du règlement écrit et les dispositions de l'OAP coïncident.

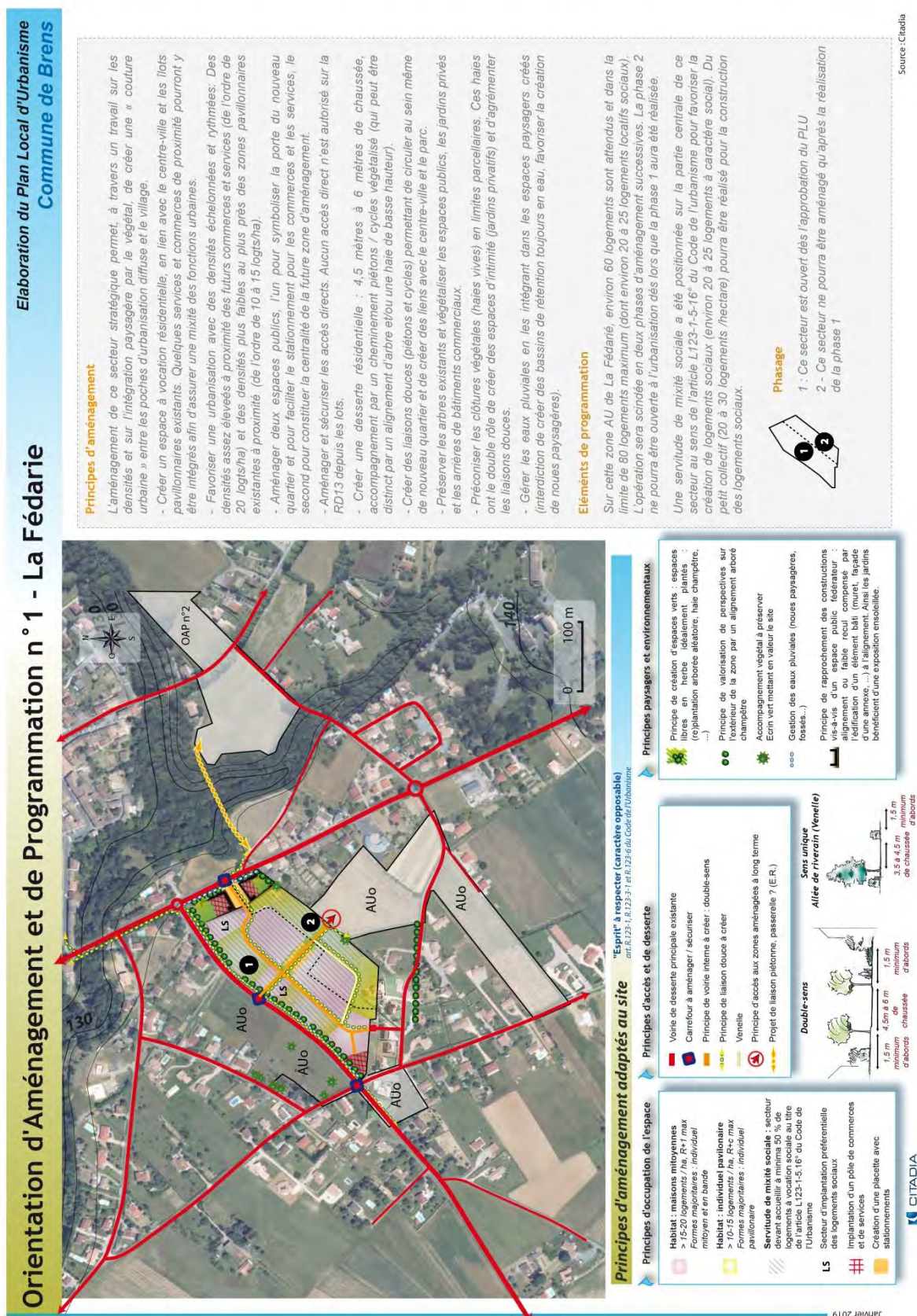
Les principes d'aménagement sont précisés au regard des adaptations portées à l'OAP.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur, des modifications mineures ont été apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles sont présentées dans l'annexe à la délibération du conseil communautaire approuvant la modification n°2 du PLU de Brens en date du 20/01/2019.

OAP initiale



OAP modifiée (suite avis des PPA et conclusions du commissaire enquêteur)



Principes d'aménagement adaptés au site
"Esprit" à respecter (caractère opposable)
art. L123-1, L123-5-1 et L123-6 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

Habitat : maisons mitoyennes
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : Individuel
moyen et en bande

Habitat : individuel pavillonnaire
> 10-15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : Individuel
pavillonnaire

Servitude de mixité sociale : secteur devant accueillir à minima 30 % de logements sociaux au sens de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme

LS Secteur d'implantation préférentielle des logements sociaux
Implantation d'un pôle de commerces et de services
Création d'une place avec stationnements

Principes d'accès et de desserte

Voie de desserte principale existante
Carrefour à aménager / sécuriser
Principe de voirie interne à créer : double-sens
Principe de liaison douce à créer
Venelle
Projet de liaison piétonne, passerelle ? (E R)

Double-sens
1,5 m 4,5 m à 6 m minimum de chaussée d'abords

Sens unique
Allée de riverain (Venelle)
3,5 à 4,5 m minimum de chaussée d'abords

Principes paysagers et environnementaux

Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés (replantation arboree aléatoire, haie champêtre, ...)

Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Accompagnement végétal à préserver l'extérieur de la zone par un alignement arboré (rosiers, ...)

Gestion des eaux pluviales (noues paysagères, fossés, ...)

Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

Janvier 2019

CITADIA

❑ **Modification de l'OAP du Douzil**

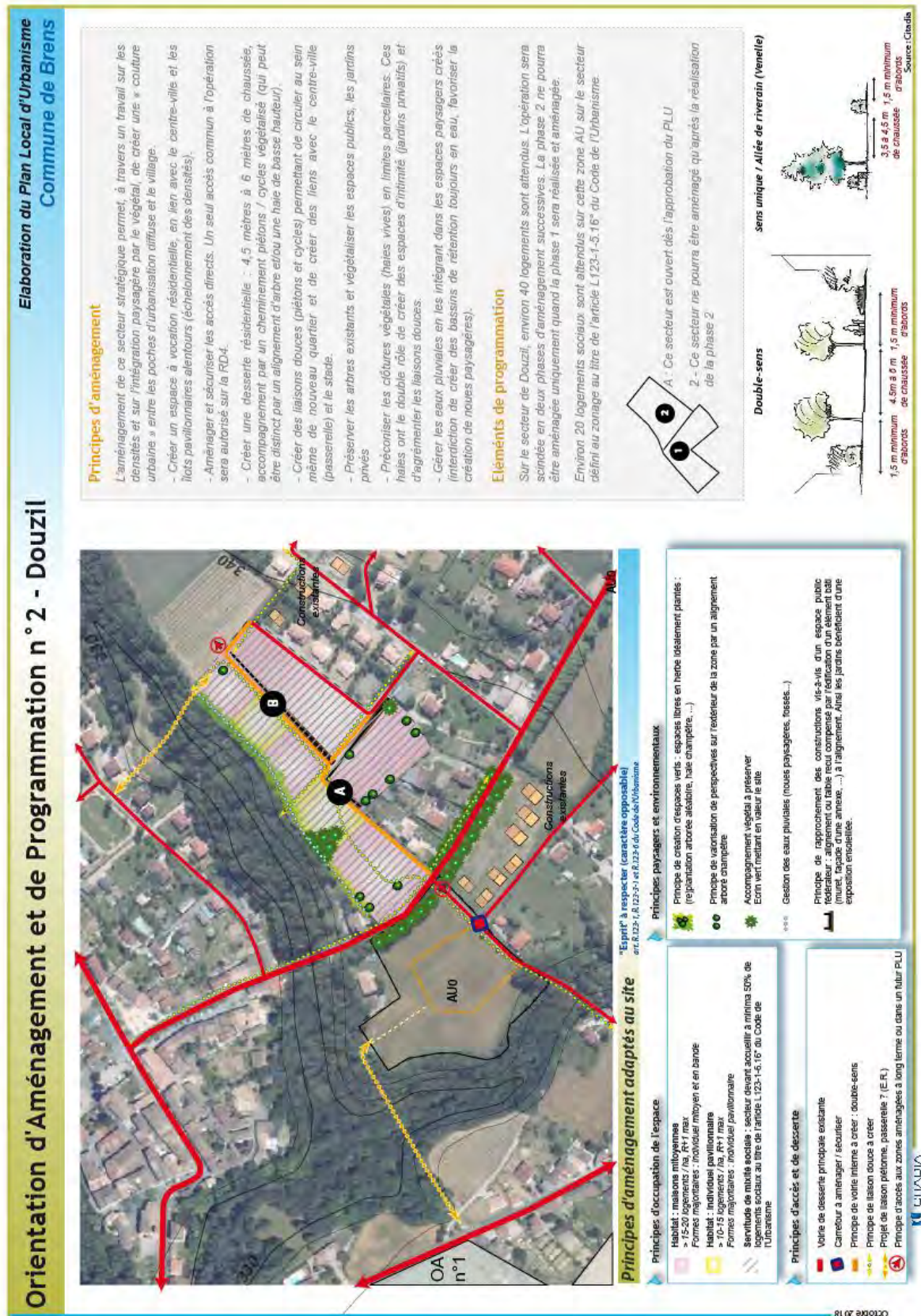
Conformément aux nouvelles exigences de la loi ALUR du 24 mars 2014, la présente modification vise à adapter la règle au projet urbain, de manière à encourager un urbanisme de projet au dépend d'un urbanisme réglementaire.

Ainsi, les modifications proposées ne viennent pas bouleverser le schéma d'aménagement projeté initialement par la commune, mais viennent apporter des précisions notamment sur les points suivants :

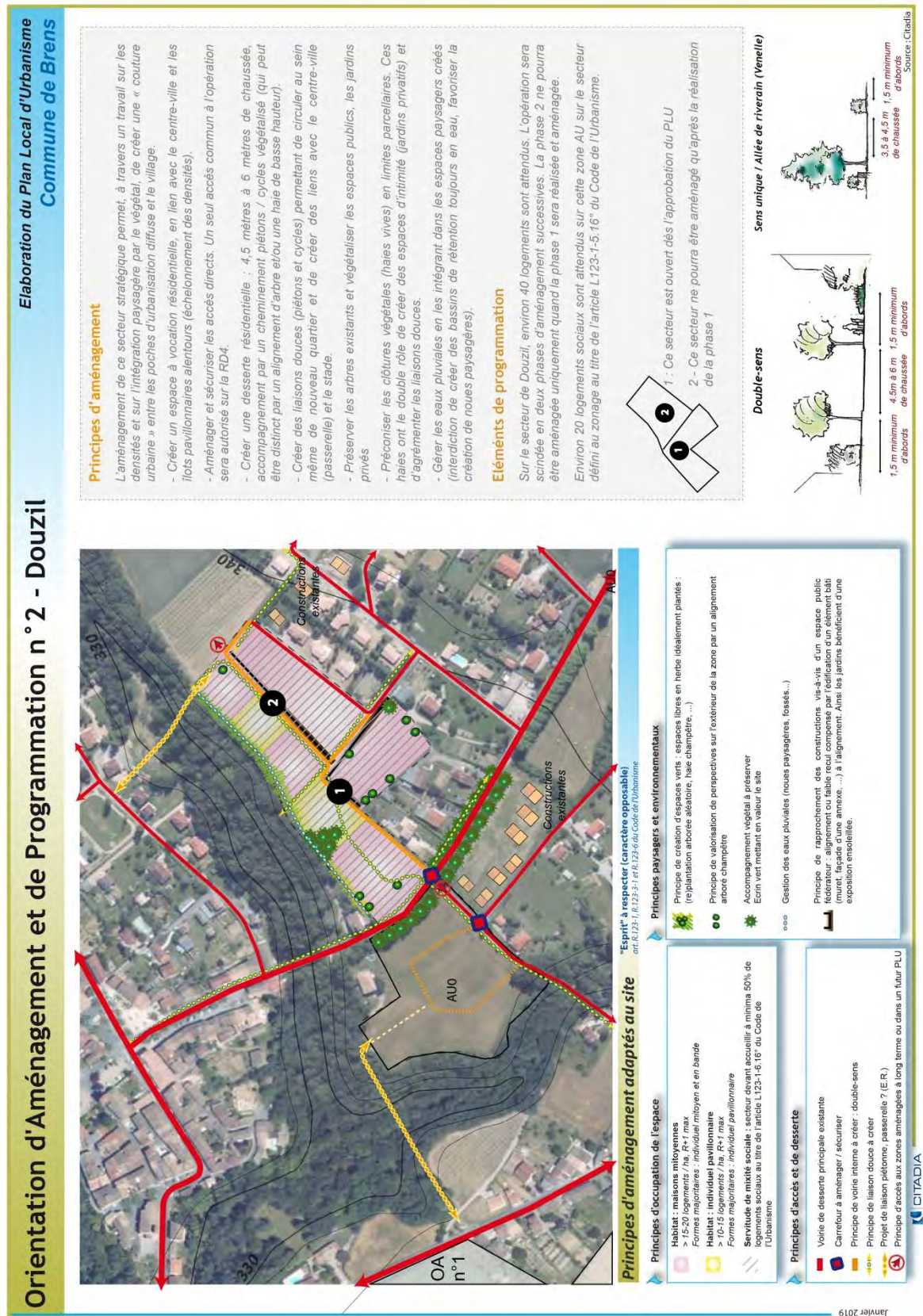
- les principes de voiries internes à la zone. Il est proposé en concertation avec le Conseil Départemental du Tarn d'autoriser un accès commun à l'opération aménagée et sécurisée sur la RD4 ;
- les principes de phasage de la zone restent inchangés => proposition de 2 phases d'urbanisation successives dans le temps et l'espace ;
- le principe de mixité sociale a été modifié de manière à élargir la servitude à l'ensemble de la zone AU dans le but d'encourager une répartition géographique équilibrée du logement social ;
- les principes d'organisation spatiale des densités => le nombre de logements attendus sur la zone est légèrement augmenté pour accueillir environ 40 logements au lieu de 25 à 35 logements initialement fixés. Le rythme de constructions par an défini au PADD reste inchangé (soit en moyenne 20 logements par an) et doit être respecté dans la programmation des secteurs à urbaniser et le comblement des dents creuses dans les zones urbaines ;
- le principe de mixité sociale => dans le PLU approuvé le 30 janvier 2014, l'OAP prévoyait une opération d'aménagement 100% dédiée aux logements sociaux au titre de l'article L123-2 b) du Code de l'Urbanisme. La commune propose dans la présente procédure de modification de réduire la servitude de mixité sociale de 100% à 50% de la zone AU, soit environ 20 logements sociaux à créer. Cette modification est compatible avec le PLH de la TED prévoyant 90 logements sur les bourgs ruraux relais dont fait partie Brens, dont 20 doivent être à vocation sociale.
- les principes d'aménagement des voies et cheminements piétons-cycles => les dispositions concernant les cheminements piétons-cycles ont été adaptés pour que les dispositions du règlement écrit et les dispositions de l'OAP coïncident.

Les principes d'aménagement sont précisés au regard des adaptations portées à l'OAP.

OAP initiale



OAP modifiée (suite avis des PPA et conclusions du commissaire enquêteur)



⇒ Modification de l'annexe au rapport de présentation

Cf. Annexe au rapport de présentation jointe au présent dossier de modification n°2 du PLU de Brens.

Lors de la 1^{ère} modification du PLU de Brens, 3 bâtiments avaient été ajoutés à l'inventaire, mais l'annexe au rapport de présentation n'a pas été complétée. La commune souhaite profiter de la procédure pour compléter les fiches individuelles relatives à chaque bâtiment identifié.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur, des modifications mineures à l'annexe au rapport de présentation. Elles sont présentées dans l'annexe à la délibération du conseil communautaire approuvant la modification n°2 du PLU de Brens en date du 20/01/2019.

4 - Justifications des évolutions apportées par la modification n°2 du PLU Brens

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) qui précise que :

Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°2 du PLU de Brens est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014).

⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°2 du PLU de Brens portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ➔ Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ➔ Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ➔ Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation et de modification des règles d'urbanisme au regard des évolutions constatées sur le territoire.

On peut considérer que l'adaptation du règlement écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU.

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
RABASTINOIS, TARN ET DADOU ET VERE ET
GRESIGNE PAYS SALVAGNACOIS

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BRENS

*Modifications ponctuelles du règlement écrit et du
document graphique*

- **PLU approuvé le : 30/01/2014**
- **Modification n° 1 approuvée le : 11 septembre 2017**



Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du **11 septembre 2017**
approuvant la modification n°1 du PLU de Brens

Sommaire

1 - PREAMBULE	3
2 - EXPOSE DES MOTIFS	3
⇒ ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	4
3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT	5
⇒ SUPPRESSION DES ARTICLES 5 ET 14 DU REGLEMENT	5
⇒ REVOIR LES REGLES SUR LA DENSITE POUR PALLIER A LA SUPPRESSION DES ARTICLES 5 ET 14	9
⇒ REVOIR LE REGLEMENT DES ZONES A SUR LA QUESTION DES ANNEXES AFIN QUE LES GARAGES NE PUISSENT PAS DEROGER A LA REGLE SUR LES ANNEXES.....	11
⇒ REVOIR LE REGLEMENT DES ZONES A3 AFIN DE PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ISOLEES EXISTANTES SUR LA COMMUNE (REVOIR LES SEUILS D'EXTENSION ET PERMETTRE LE LOGEMENT LIE A L'ACTIVITE).	14
⇒ MODIFICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES U1 ET U2 – REGLES DE RECULS	15
⇒ MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UX AFIN DE PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.	17
⇒ REPRENDRE LE ZONAGE POUR PRENDRE EN COMPTE DES PERMIS DELIVRES AVANT L'APPROBATION DU PLU	18
⇒ RECTIFIER LE ZONAGE POUR PRENDRE EN COMPTE 3 ACTIVITES ISOLEES EXISTANTES DANS LE ZONAGE A3 EN LIEU ET PLACE D'UN ZONAGE A1 OU N1 (ERREUR D'APPRECIATION AU MOMENT DE L'ÉLABORATION DU PLU).....	23
⇒ IDENTIFICATION DE 3 BATIMENTS COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION.....	26
⇒ CREER UNE ZONE A2 POUR CONSTRUCTION APRES SINISTRE (ENQUETE PUBLIQUE).....	28
4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU BRENS29	
<i>L'ACTE APPROUVANT UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DEVIENT EXECUTOIRE A COMPTER DE SA PUBLICATION ET DE SA TRANSMISSION A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE COMPETENTE DE L'ÉTAT DANS LES CONDITIONS DEFINIES AUX ARTICLES L. 2131-1 ET L. 2131-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.</i>	<i>29</i>
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	29
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES.....	30
⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	30

1 - Préambule

La commune de Brens située en périphérie du pôle de Gaillac dans le département du Tarn, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 janvier 2014. Au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la municipalité, le PLU doit faire l'objet d'une procédure de modification portant sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique.

2 - Exposé des motifs

La commune de Brens souhaite procéder à des adaptations mineures des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU vise à :

- Reprendre le zonage pour prendre en compte des Permis délivrés avant l'approbation du PLU (3 cas)
- 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). Rectifier le zonage pour prendre en compte 3 activités isolées existantes dans le zonage A3 en lieu et place d'un zonage A1 ou N1 (erreur d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU).
- Suppression des articles 5 et 14 du règlement. Ces articles ne sont plus en vigueur depuis mars 2014 et ne peuvent plus s'appliquer. Revoir, au besoin, les articles sur la densité (articles 9,10 et 13) pour pallier la suppression de ces deux articles.
- Revoir le règlement des zones A1 sur la question des annexes afin que les garages ne puissent pas déroger à la règle sur les annexes.
- Reclasser une maison d'habitation en A1. Cette maison est actuellement classée en UX (zone d'activité) mais n'a aucun lien avec les activités de la zone (erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLU). => suite à la consultation des Personnes Publiques Associées il a été décidé d'adapter le règlement et notamment l'article 2 des zones UX plutôt que d'opter pour le reclassement en A1.
- Revoir les articles 6 en zone U1 et U2 en ce qui concerne les règles de reculs (enquête publique)

⇒ Évolution du document d'urbanisme

Les modifications du PLU de Brens présentées dans cette présente notice portent sur :

Le règlement écrit :

- Suppression des articles 5 et 14 du règlement. Ces articles ne sont plus en vigueur depuis mars 2014 et ne peuvent plus s'appliquer. Revoir, au besoin, les articles sur la densité (articles 9,10 et 13) pour pallier la suppression de ces deux articles.
- 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).
- [Revoir les articles 6 en zone U1 et U2 en ce qui concerne les règles de reculs \(enquête publique\)](#)
- [Revoir l'article 2 des zones UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes \(Avis Personnes Publiques Associées\)](#)

Le document graphique :

- Reprendre le zonage pour prendre en compte des Permis délivrés avant l'approbation du PLU => erreurs matérielles
- Rectifier le zonage pour prendre en compte 3 activités isolées existantes dans le zonage A3 en lieu et place d'un zonage A1 ou N1 (erreur d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU).
- Reclasser une maison d'habitation en A1. Cette maison est actuellement classée en UX (zone d'activité) mais n'a aucun lien avec les activités de la zone (erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLU).
- Identifier 3 bâtiments comme pouvant changer de destination ([enquête publique](#))
- Créer une zone A2 pour construction après sinistre ([enquête publique](#))

3 - Modifications apportées au document

→ Modifications apportées au règlement écrit

Sur l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, les éléments modifiés seront en ~~rouge barré~~ et les nouveaux éléments seront en **bleu gras**

⇒ Suppression des articles 5 et 14 du règlement

Suppression des articles 5 et 14 du règlement. Ces articles ne sont plus en vigueur depuis mars 2014 et ne peuvent plus s'appliquer.

~~ARTICLE U1-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

~~ARTICLE U1-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

Sans objet

~~ARTICLE U2-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

~~ARTICLE U2-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0,40. Il pourra être porté à 0,45 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

Sans objet

ARTICLE U3-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

ARTICLE U3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.~~

~~Le COS est fixé à 0,30. Il pourra être porté à 0,35 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

Sans objet

ARTICLE U4-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

ARTICLE U4-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé~~

Sans objet

ARTICLE UX-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

ARTICLE UX-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le COS n'est pas réglementé.~~

Sans objet

ARTICLE UE-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome~~

~~conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

Sans objet

~~ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

Sans objet

~~ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé.~~

Sans objet

~~ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Le COS est fixé à 0,45. Il pourra être porté à 0,5 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

~~Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Le COS est fixé à 0,40. Il pourra être porté à 0,45 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

~~Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :~~

~~Le COS est fixé à 0,3. Il pourra être porté à 0,35 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.~~

~~Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.~~

Sans objet

~~ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé~~

Sans objet

~~ARTICLE AU0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé~~
~~Sans objet~~

~~ARTICLE AUX0 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé~~
~~Sans objet~~

~~ARTICLE AUX0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé~~
~~Sans objet~~

~~ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

~~Sans objet~~

~~ARTICLE A 14 Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~
~~Sans objet~~

~~ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).~~

~~Sans objet~~

~~ARTICLE N 14 Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé~~
~~Sans objet~~

⇒ **Revoir les règles sur la densité pour pallier à la suppression des articles 5 et 14**

Cette modification du règlement vise à gérer la densité étant donné que les articles sur le COS et la Surface minimale des terrains ont été supprimés.

Seuls les articles 14 des zones U2, U3 et AU étaient réglementés. Ainsi, la modification vise à abaisser l'emprise au sol sur ces 3 zones afin de pallier la suppression des articles 14.

ARTICLE U2- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.~~

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % 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.

L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.~~

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % 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.

L'emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- ~~▪ 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)~~
- ~~▪ 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)~~
- ~~▪ 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel)~~
- 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)
- 35 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)
- 30 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel)

Cette emprise au sol pourra être majorée de 20% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

⇒ **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**

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (A1, A2, A3, A5, A6)

Sont autorisés :

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sur les secteurs identifiés au plan de zonage comme protégé en raison de la richesse du sol au titre de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme

Dans toute la zone A et hors secteurs A1, A2, A3, A5, A6 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants (exception faite des exploitations nouvellement créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées (**garage, abris, piscines**) et limitées **à une surface équivalente à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale et** à une **surface plancher emprise au sol** de 50 m² (**hors piscines**).
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- les changements de destination des bâtiments à caractère patrimonial désignés sur le document graphique.

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
- 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 ~~dans la limite de~~ 50 m² de surface de plancher 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.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A2 :

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte;
- le changement de destination des constructions existantes désignées sur le document graphique
- 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 ~~dans la limite de~~ 50 m² de surface de plancher 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.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A3 :

- 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 ~~dans la limite de~~ 50 m² de surface de plancher d'emprise au sol (hors piscines).**
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation 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.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 550 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 secteur A5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans le secteur A6 :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'une auto-école. Les constructions ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² de surface de plancher et doivent servir uniquement au rangement du matériel.

⇒ **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).**

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans les secteurs A3 :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement, dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- **Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et que la superficie soit limitée à 150m² de surface de plancher.**
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation 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.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de ~~550 m²~~ **1500 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.

[...]

⇒ **Modification des articles 6 des zones U1 et U2 – règles de reculs**

Modification réalisée sur la base d'une remarque réalisée à l'enquête publique, renforcée par les difficultés que rencontre le service d'instruction.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des ~~Les~~ constructions **doit être implantée** ~~doivent s'implanter~~ :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- **Soit dans une bande allant de 0 à 5 mètres depuis les voies et emprises publiques**

~~Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U2- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'autoroute A68 pour tout aménagement de part et d'autre de l'axe de la voie
- 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD968
- 35 m minimum de l'axe de la RD964
- 15 m minimum de l'axe des autres RD et 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres

Dans les autres cas :

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à ~~5 mètres~~ **10 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

~~Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.~~

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction alignée sur voies et emprises publiques, celle-ci devra obligatoirement être implantée elle aussi à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

⇒ **Modification de l'article 2 de la zone UX afin de permettre l'évolution des constructions existantes.**

Des constructions d'habitations non liées à une activité sont intégrées en zone UX. Ainsi, plutôt que de créer un sous-secteur A1, il est proposé d'autoriser dans l'article 2 des zones UX l'adaptation (extensions et annexes) des constructions existantes.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- **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)**
- **la construction d'annexes aux habitations existantes avant l'approbation du présent PLU (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, et 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).**

→ Modification du document graphique

⇒ Reprendre le zonage pour prendre en compte des Permis délivrés avant l'approbation du PLU

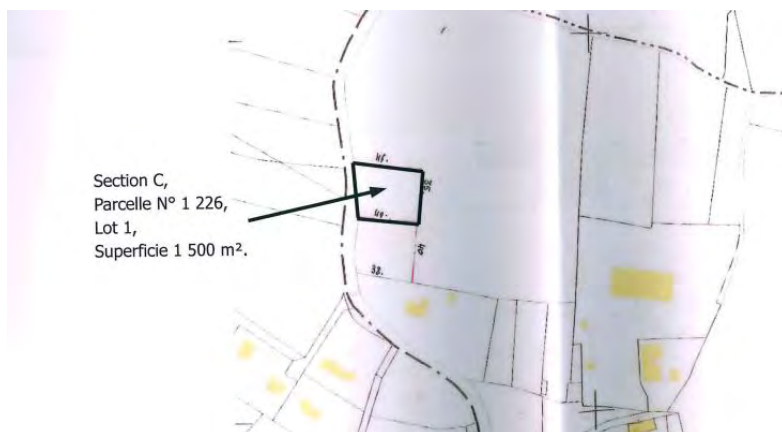
Plusieurs permis délivrés avant l'approbation du PLU le 30 janvier 2014 n'ont pas été pris en compte (erreur matérielle).

Ainsi, la modification vise à adapter le zonage en fonction de ces autorisations d'urbanisme.

➤ Concernant les parcelles C1226 => reclassement en zone A1

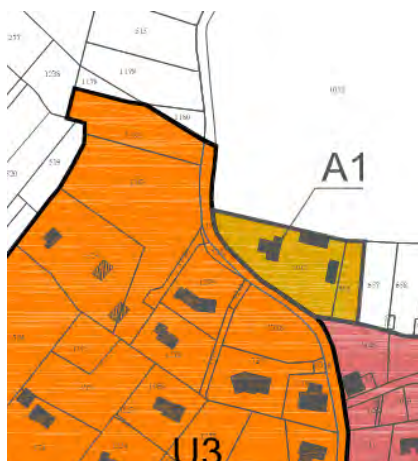
Le permis de construire sur cette parcelle a été déposé le 29/07/2013 et a été délivré le 15/10/2013 soit quelques mois avant l'approbation du présent PLU. Or cette parcelle a été classé en zone agricole du PLU. La modification vise à la reclasser en zone A1.

Extrait du Permis :

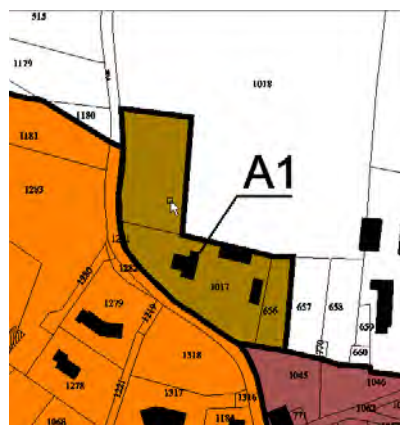


Source : Extrait du Permis de construire

Zonage Avant



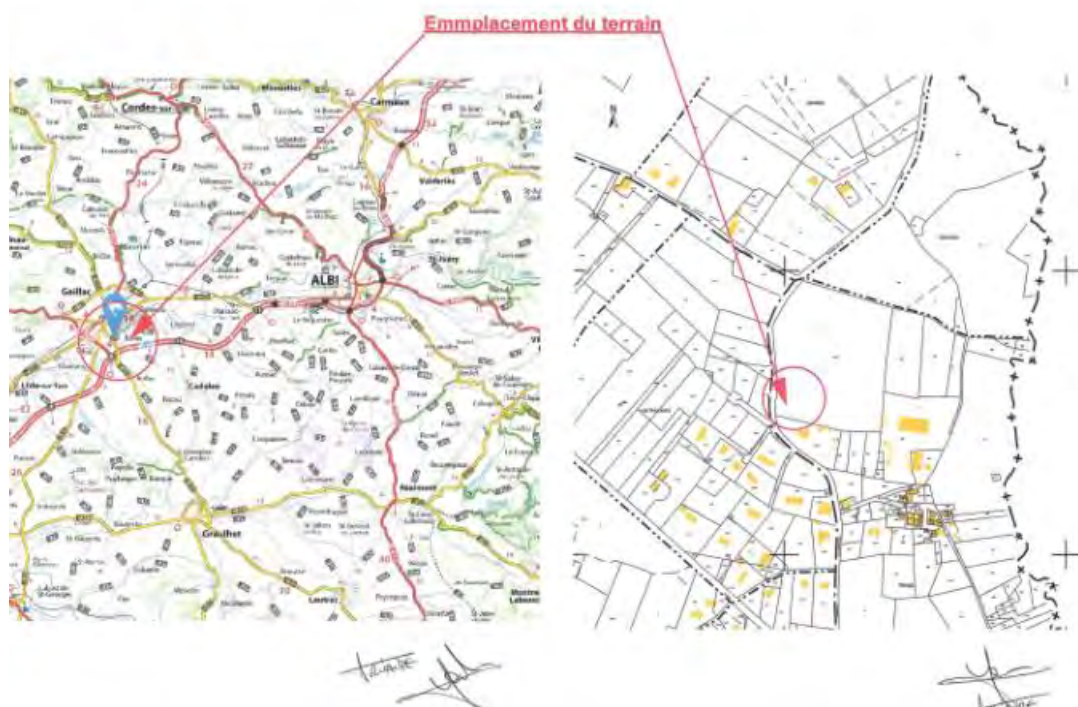
Zonage Après



➤ **Concernant la parcelle C1227 => reclassement en zone A1**

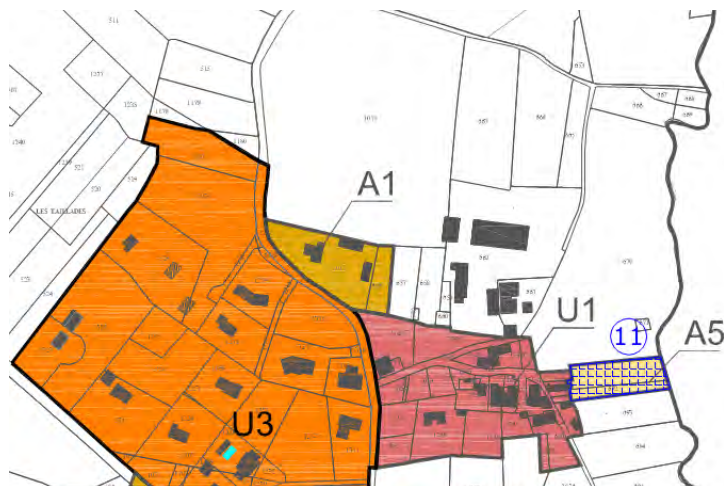
Le permis de construire sur cette parcelle a été déposé le 26/07/2013 et a été délivré le 04/09/2013 soit quelques mois avant l'approbation du présent PLU. Or cette parcelle a été classée en zone agricole du PLU. La modification vise à la reclasser en zone A1.

Extrait du Permis :

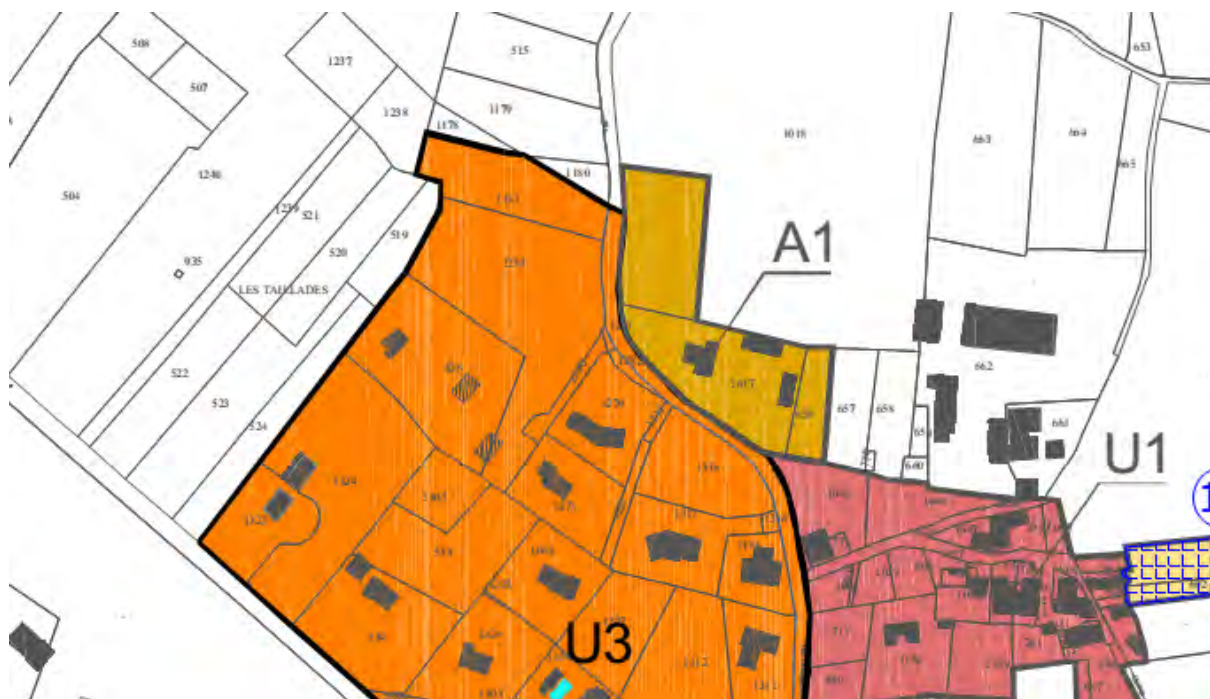


Source : Extrait du Permis de construire

Zonage Avant



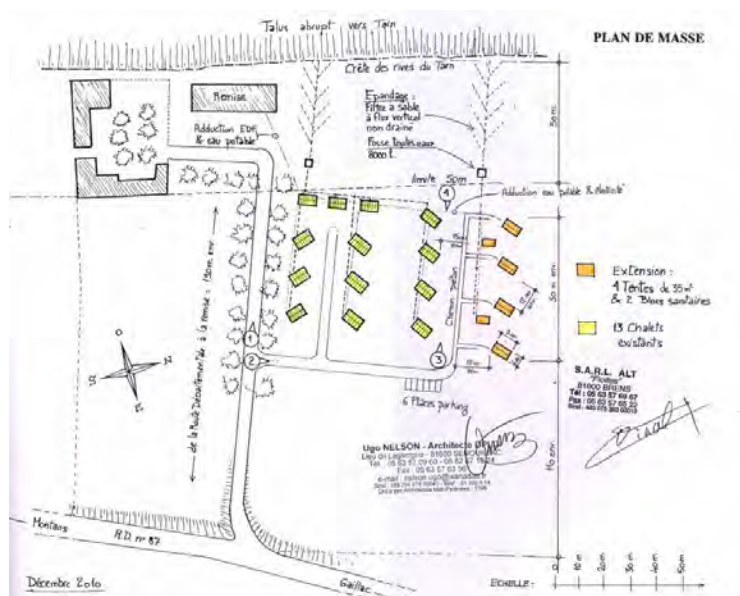
Zonage Après



➤ **Concernant la parcelle F1205 => reclassement en zone N3**

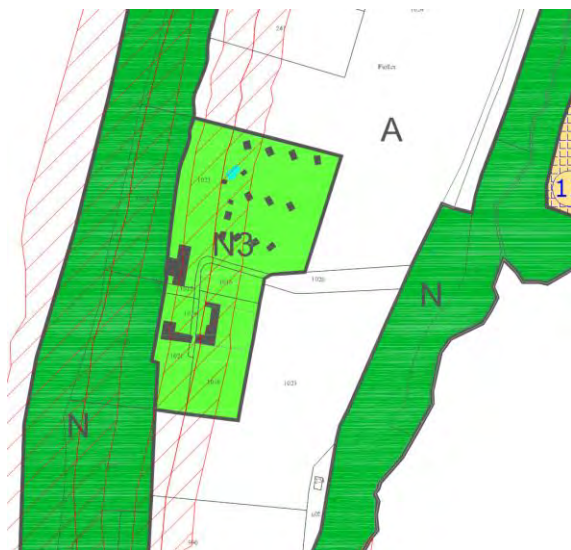
Le permis de construire sur cette parcelle a été déposé le 24/01/2011 et a été délivré le 06/05/2011 soit avant l'approbation du présent PLU. Or cette parcelle a été classé en zone agricole du PLU. La modification vise à la reclasser en zone N3 étant donné que le permis concernait l'extension d'un projet touristique permis en zone N3.

Extrait du Permis :



Source : Extrait du Permis de construire

Zonage Avant



Zonage Après



➤ **Concernant les parcelles ZL410 et ZL395 => reclassement en zone A1 (Enquête publique)**

Sur la parcelle 410 un permis avait été déposé avant l'approbation du PLU et non pris en compte dans le zonage. Au regard de la réponse du commissaire enquêteur (page 13 du rapport d'enquête) la collectivité souhaite reclasser la partie nord de la parcelle ZL410 en zone A1.

Sur la parcelle 395, une construction est existante (cf. photo aérienne ci-dessous). Ainsi au regard de la requête sur la parcelle 410 la collectivité souhaite régulariser la situation et l'erreur matérielle faite au moment de l'approbation du PLU pour réintégrer la parcelle ZL395 dans la zone A1.



Zonage Avant



Zonage Après



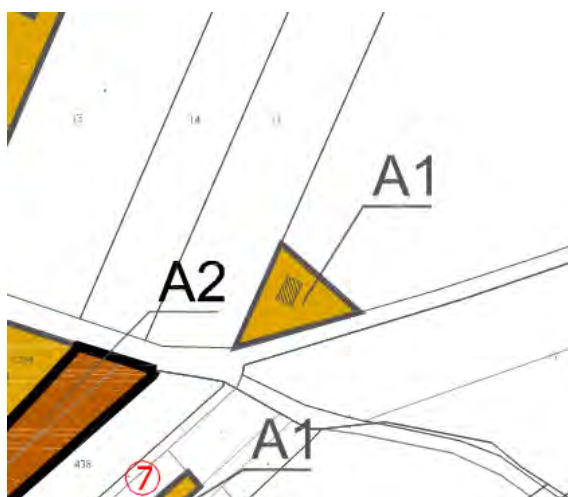
⇒ **Rectifier le zonage pour prendre en compte 3 activités isolées existantes dans le zonage A3 en lieu et place d'un zonage A1 ou N1 (erreur d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU).**

Cette modification de zonage vise à permettre le classement en zone A3 d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (erreur d'appréciation).

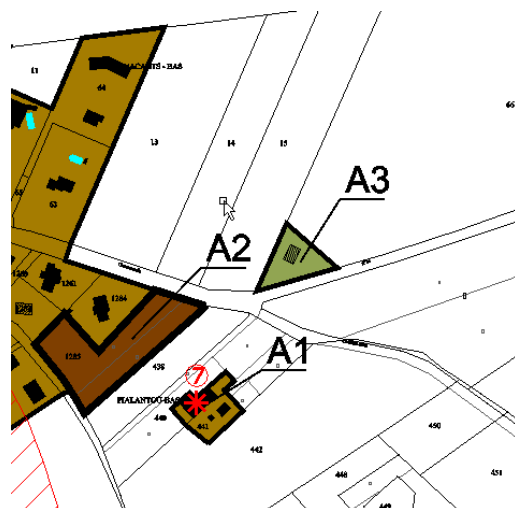
➤ **Concernant la parcelle ZK81 => reclassement en zone A3**

Activité concernée : pépiniériste

Zonage Avant



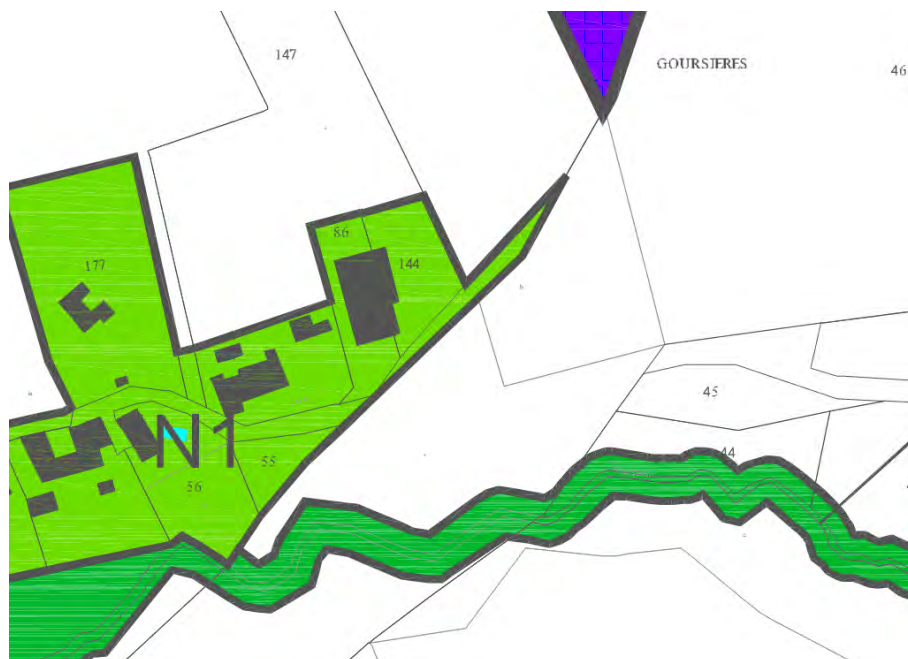
Zonage Après



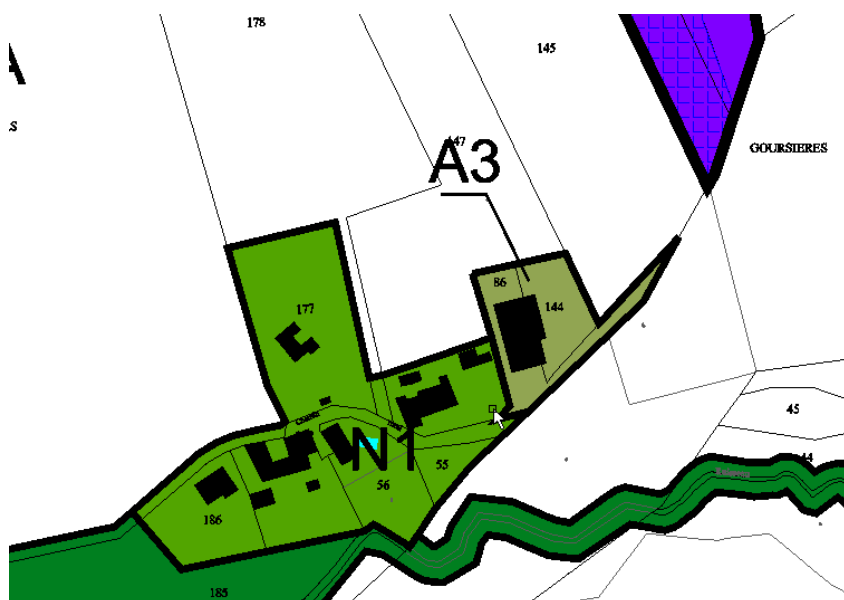
➤ **Concernant la parcelle ZN86 et ZN144 => reclassement en zone A3**

Activité concernée : Négociant en vin

Zonage Avant



Zonage Après



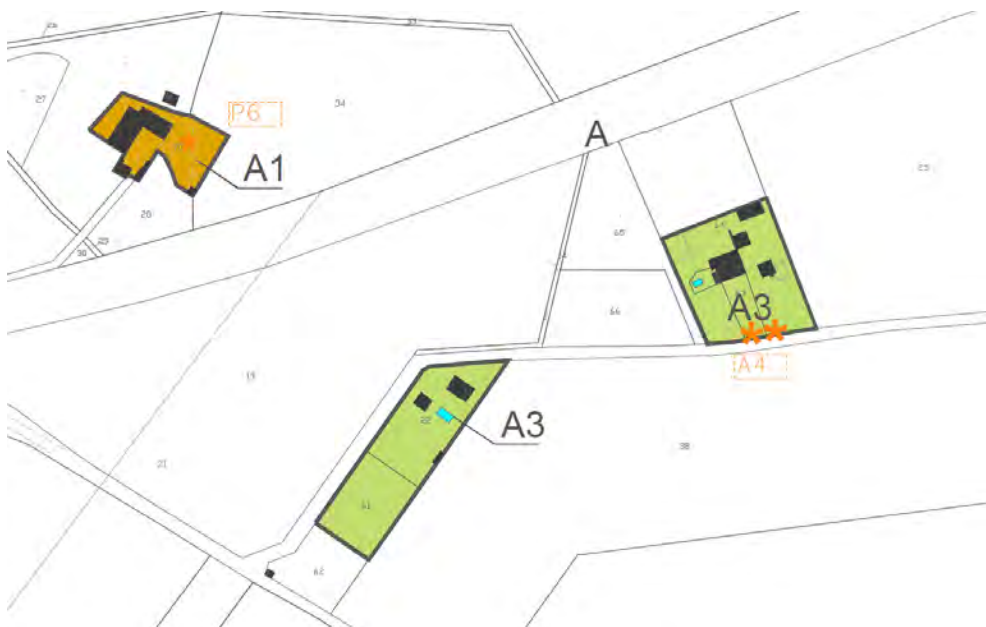
➤ **Concernant la parcelle ZI 22 => reclassement en zone A3**

Activité concernée : Auberge animalière

Zonage Avant



Zonage Après



⇒ **Identification de 3 bâtiments comme pouvant changer de destination**

➤ **Cas parcelle ZB98 (Cf. Enquête publique)**

Zonage Avant



Zonage Après



➤ **Cas parcelle ZD452 : passage en A1 et identification d'un changement de destination (Cf. Enquête publique)**

Zonage Avant



Zonage Après



➤ Cas parcelle 1425 : identification d'un changement de destination (Cf. Enquête publique)

Zonage Avant



Zonage Après



⇒ **Créer une zone A2 pour construction après sinistre (enquête publique)**

En février 2012, l'habitation ci-dessous a été dévastée par un dégât des eaux dû à la rupture d'une canalisation située dans les combles suite à un dégel. C'est une importante quantité d'eau qui s'est déversée dans toute la maison et l'ensemble immobilier. Bâtisse très ancienne construite avec des murs en terre.

La solution proposée par les professionnels du bâtiment est de reconstruire une habitation, le bâtiment actuel étant déstabilisé. Les experts d'assurance ne prennent pas en considération une reconstruction à l'identique car très onéreux et ne garantissent pas une certaine stabilité.

La parcelle cadastrée A 303 est classée en zone A, la parcelle cadastrée A 302 est en zone A pour 15a64ca et pour 10a64ca en Zone N1 et la parcelle cadastrée A 301 est en zone A.

Dans ce contexte il est proposé de permettre la construction d'une habitation sur les parcelles attenantes à la maison sinistrée. La chambre d'agriculture ayant émis un avis favorable. Le CAUE ayant également émis un avis favorable sur le projet.

Zonage Avant



Zonage Après



4 - Justifications des évolutions apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU Brens

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brens ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) qui précise que :

Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Brens est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014).

⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU de Brens portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ➔ Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ➔ Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ➔ Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux évolutions législatives récentes induites par les nouvelles dispositions de la Loi ALUR notamment.

On peut considérer que l'adaptation du règlement écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU.