
LE CLOS
des vignes
Périphérie de Gaillac - Brens (81)
Une réalisation
La boîte immobilière
PROMOTION & AMENAGEMENT IMMOBILIER

Ville de Gaillac

Entre terroir et évolution

Gaillac est une commune d'environ 16 000 habitants, située à 20 km d'Albi et 60 km de Toulouse, avec un accès rapide au bassin toulousain via l'A68 et le train.

Elle constitue la ville centre de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, qui regroupe environ 78 000 habitants, renforçant son rôle de pôle local structurant.

Le marché immobilier y est très accessible, tout en étant en progression régulière, porté en partie par un effet de report de la pression toulousaine.

Au-delà de son développement résidentiel, Gaillac bénéficie d'une identité forte portée par l'un des plus anciens vignobles de France, dont les origines remontent à l'Antiquité.

Ce patrimoine viticole et son centre historique préservé renforcent l'attractivité de la commune.



Brens, une commune intégrée à l'aire urbaine de Gaillac

Brens est une commune intégrée à l'aire urbaine de Gaillac, située au sud-est de celle-ci, en rive gauche du Tarn

Elle s'inscrit pleinement dans la dynamique de l'agglomération gaillacoise, tout en conservant un positionnement résidentiel à dominante rurale, particulièrement recherché.

Avec 2 423 habitants en 2023, la commune affiche une croissance démographique continue depuis 1962, traduisant une attractivité résidentielle solide. Cette évolution est directement corrélée à sa proximité immédiate avec Gaillac, pôle local [...] structurant en matière d'emplois, de commerces et de services.

Ce positionnement permet de capter les avantages de la centralité gaillacoise tout en offrant un cadre de vie plus calme, moins dense et davantage qualitatif. Brens apparaît ainsi comme une extension naturelle de Gaillac, combinant accessibilité et qualité résidentielle.

Dans une logique d'investissement, la commune présente un intérêt pertinent sur le plan patrimonial, avec un équilibre favorable entre tension résidentielle, cadre de vie et proximité des bassins d'activité.



Carte d’identité

Type de projet	Lotissement
Localisation	Rue des vignes
Durée du projet	8 mois
Autorisations d’urbanisme	Déclaration préalable
Date de livraison estimée	Janvier 2027
Nombre de lots	5 lots

N° de lot	Superficie	Prix
Maison (Lot bâti)	165 m² habitable + 1 515 m²	Vendu
Hangar (Lot bâti)	538 m²	Vendu
Lot 1	1 375 m²	Nous contacter
Lot 2	1 675 m²	Vendu
Lot 3	452 m²	Vendu

Informations et détails du projet

Opération de découpe parcellaire issue d'une propriété existante comprenant une maison et un foncier attenant d'environ 5 500 m².

Les parcelles offrent un équilibre recherché entre intimité et potentiel constructible, avec une configuration permettant la réalisation de maisons confortables dans un cadre de vie préservé.

Situé à Brens, à l'entrée de Gaillac, le projet bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate des commerces, des services et des principaux axes de circulation. Il constitue une opportunité rare sur un secteur résidentiel particulièrement recherché.

Le découpage a été optimisé afin de valoriser au mieux le foncier existant tout en proposant des parcelles cohérentes et attractives pour les futurs acquéreurs.

La commercialisation est effectuée en partie par l’agence Emilie Bression immobilier.

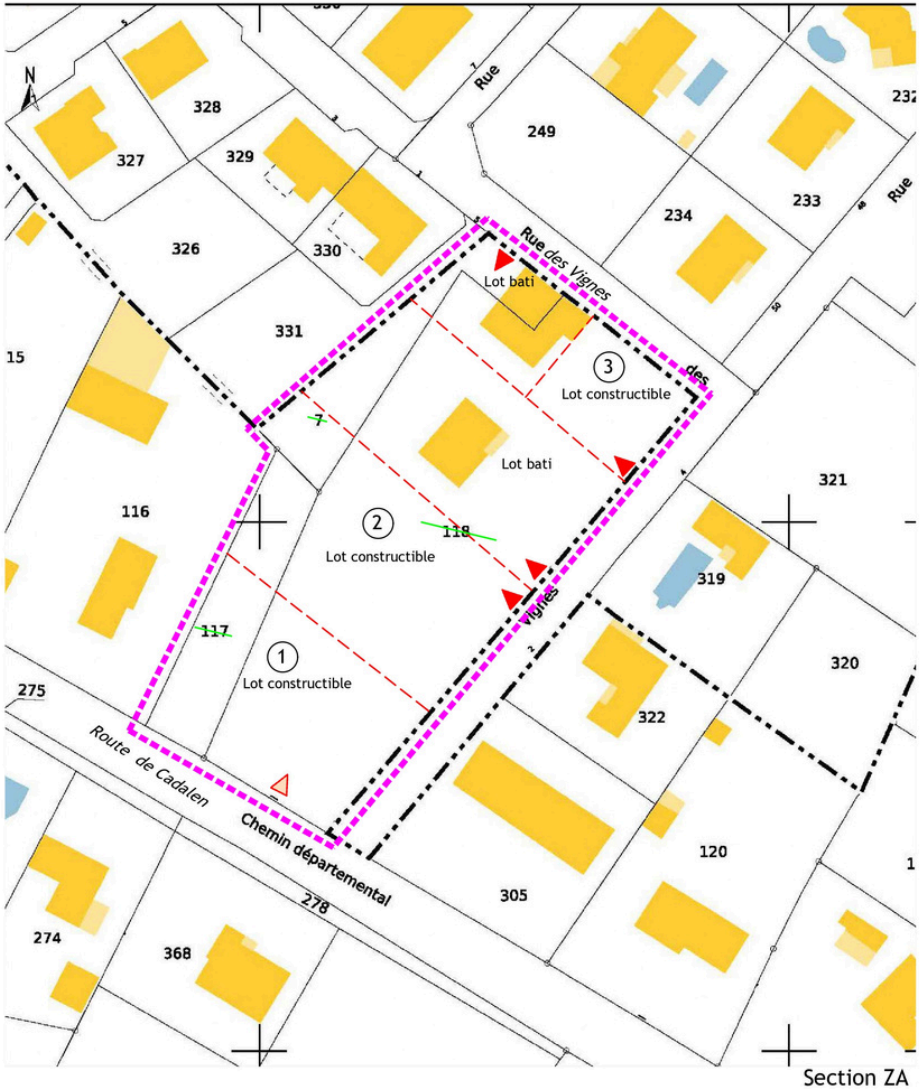
Olivier TOVO géomètre-expert
société axiap
51 rue Isaac Newton - Bât B3 81000 ALBI
24 av. Saint Exupéry 81600 GAILLAC
6 av. Augustin Malroux 81100 CASTRES
tél: 05.63.38.31.04 - email: geometre@axiap.fr

Département du Tarn - Commune de Brens

PLAN SOMMAIRE

PROPRIETE DE SASU LA BOITE IMMOBILLIERE

DPA-9



N

ECHELLE 1/1000

dressé le 21/07/2026

N° dossier 2026-107

Accès existant

Accès à créer

Périmètre de l'unité foncière

Projet de division

Le fond de plan est issue du plan cadastral.

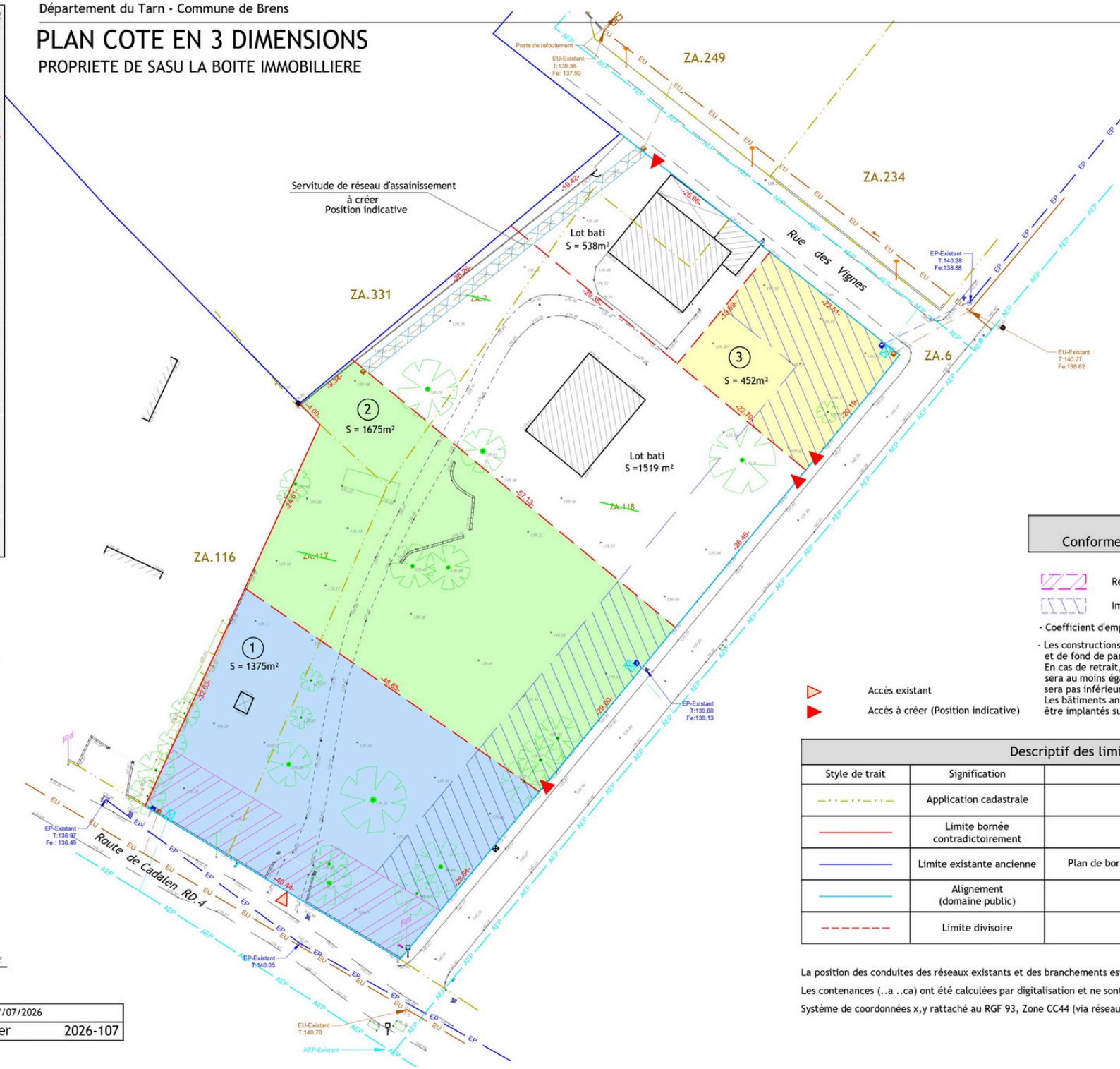
Olivier TOVO
géomètre-expert
société axiop
51 rue Isaac Newton - Bât. B3
81000 ALBI
24 av. Saint-Exupéry
81600 GAILLAC
6 av. Augustin Malroux
81100 CASTRES
tél: 05.63.38.31.04 - email: geometre@axiop.fr

Département du Tarn - Commune de Brens

PLAN COTE EN 3 DIMENSIONS

PROPRIETE DE SASU LA BOITE IMMOBILLIERE

DPA-10



ECHELLE
1/500

dressé le 27/07/2026
N° dossier 2026-107

Règles d'urbanisme
Conforme au PLU de Brens (mis à jour le 18/01/2024)

Recul de 15m/Axe RD.4 - Construction impossible

Implantation des façades nouvelles dans une bande de 0 à 10m

- Coefficient d'emprise au sol 35% de la surperficie du terrain
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.
  En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.
  Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Accès existant

Accès à créer (Position indicative)

Descriptif des limites de propriété

Style de trait	Signification	Référence(s)	Etat
	Application cadastrale		Figurative et sans valeur juridique
	Limite bornée contradictoirement		Projet
	Limite existante ancienne	Plan de bornage - ENJALBERT du 21/08/1980	Appliquée
	Alignement (domaine public)		Projet
	Limite divisoire		Projet

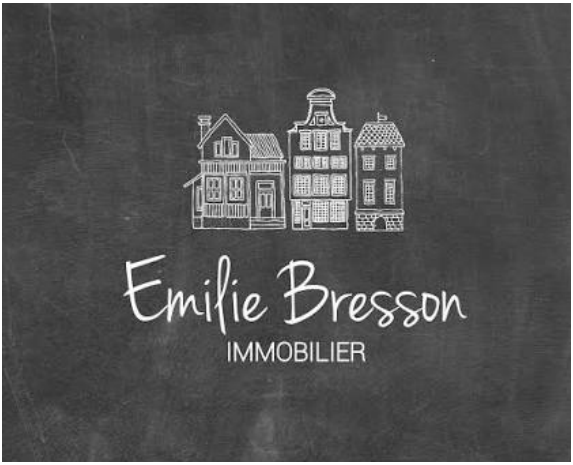
La position des conduites des réseaux existants et des branchements est donnée à titre indicatif.

Les contenances (..a ..ca) ont été calculées par digitalisation et ne sont pas réelles.

Système de coordonnées x,y rattaché au RGF 93, Zone CC44 (via réseau TERIA).

Une collaboration locale

Cette opération a été menée en collaboration avec des partenaires locaux reconnus pour leur expertise et leur connaissance du territoire, garantisant un projet cohérent et de qualité à chaque étape de son développement.



Commercialisation

La commercialisation des lots a été confiée en partie à l'agence **Emilie Bresson Immobilier** à Gaillac, dont la parfaite connaissance du marché immobilier albigeois a permis de définir une stratégie de commercialisation adaptée au projet.

Son accompagnement s'étend de la valorisation des terrains à la sélection des acquéreurs, avec un suivi personnalisé assuré à chaque étape jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Conception du projet

L'aménagement foncier a été réalisé par **Olivier TOVO (AXIAP)**, géomètre-expert.

Sa mission a porté sur les relevés topographiques, le plan de division, le permis d'aménager, ainsi que la conception des accès, des réseaux et de la desserte des parcelles.

L'ensemble garantit une division conforme aux règles d'urbanisme, des accès fonctionnels et des lots prêts à être viabilisés.

Une conception rigoureuse, au service d'un projet sécurisé et de qualité.

Olivier TOVO
société axiap
géomètre-expert
une équipe au service d'un territoire

