

NOTE EXPLICATIVE SUR LE PROJET PORTE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PIEGE LAURAGAIS MALEPERE

PREAMBULE

L'extension de la zone d'activités du Lauragais est inscrite depuis plus d'une dizaine d'années comme un site de développement potentiel de l'activité économique.

En effet, en terme de positionnement sur le territoire, sa situation à 200 mètres de la gare de péage de l'autoroute A61 conforte son attractivité sur le territoire. Le rond-point situé à la sortie de l'autoroute a notamment été réfléchi dans l'objectif de recevoir une extension urbaine de la zone d'activités.

En décembre 2019, la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère d'Aude a décidé d'étudier les possibilités de développement de l'offre foncière économique du territoire intercommunal. Une étude a validé l'opportunité, à court terme, de procéder à une extension de la zone d'activités intercommunale de Bram, située autour de l'échangeur autoroutier et dont la commercialisation, sur son périmètre actuel, arrive à son terme.

Suite à la réalisation des études pré-opérationnelles et du diagnostic qui en découle, lors de sa séance du 14 décembre 2022, le Conseil Communautaire a décidé d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation publique préalable relative à l'opération.

En application de l'article L 103-2 du Code l'Urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement.

Ce dossier pourra être complété au fur et à mesure des éléments d'études tout pendant la période de concertation.

A l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en conseil municipal pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

Constat

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Lauragais, issu de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, est une traduction de la volonté de structuration des territoires ruraux aux côtés du dispositif métropolitain mis en place par la loi.

La Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère est l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) considéré comme le territoire le plus en retard économiquement du territoire du PETR.

Il est notable d'indiquer que ce territoire présente des populations avec la situation économique la plus défavorable par rapport à la moyenne du PETR avec 53% des ménages fiscaux imposés et un revenu médian par unité de consommation le plus faible des EPCI. Les données INSEE indiquent un taux de chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans qui progresse depuis 2008 pour atteindre 35,2% en 2019. Ce taux est un des plus fort du territoire du PETR.

Le territoire présente également un taux de pauvreté le plus élevé des EPCI en 2019 : 18 % contre 14% à l'échelle du PETR.

La Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère présente également une population vieillissante remettant notamment en cause le maintien de certains services publics.

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2018 prévoit la création de plus de 14 000 emplois à l'horizon 2030. Ramené aux surfaces à mobiliser pour accueillir les entreprises associées, cet objectif représente un besoin en foncier dédié en création / extension de Zones d'Activités Economiques (ZAE) estimé à environ 500 ha dont 60 ha sur le territoire de la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère. Une partie de ce potentiel foncier disponible se situe sur la commune de Bram reconnue par le PETR comme pôle d'équilibre et pôle économique structurant. La communauté de communes se donne pour objectif de créer 22 ha de terrain cessibles sur la commune de Bram, 10 ha sur la commune de Belpech et 10 autres hectares sur différentes poches du territoire.

L'étude d'opportunité menée par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère a mis en évidence les enjeux suivants pour le territoire :

- une démographie stable et inégalement répartie sur le territoire, avec un vieillissement marqué,
- des opportunités de développement pour les filières historiques à considérer au regard d'un tissu économique dynamique à plus forte valeur ajoutée et de profiter de secteurs en croissance à l'échelle régionale,
- un territoire où les services de proximité et de santé ainsi que les équipements touristiques sont concentrés à l'Est du territoire en lien avec la présence des axes routiers majeurs. Un enjeu important d'accessibilité à ces services se pose pour les habitants des communes rurales du centre du territoire.

En outre, depuis 2021, la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère tient une liste d'attente d'entreprises qui se sont manifestées pour l'acquisition de foncier en vue d'y développer leur activité. Les demandes formulées portent sur des superficies allant de 1000 m² à 5 ha. Cette liste d'attente représente environ 15 hectares.

Il ne reste plus de foncier disponible sur la zone du Lauragais, d'où la nécessité de développer une nouvelle zone d'activités dans sa continuité en cohérence avec la demande récurrente constatée par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère.

Les objectifs du projet

L'opération initiée par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère, poursuit plusieurs objectifs intrinsèquement liés :

- développer une zone d'activités en cohérence avec la zone d'activités du Lauragais existante pour accueillir des entreprises en demande d'implantation et accroître l'attractivité économique du territoire en lien avec l'échangeur autoroutier
- proposer un aménagement urbain architectural et paysager de qualité dans le respect du paysage et de la biodiversité
- Proposer un développement urbain cohérent et durable en promouvant les aménagements doux entre la partie urbanisée de Bram et l'actuelle zone d'activités du Lauragais.
- Engager une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement,
- dynamiser le tissu économique local par la création d'emplois, la création de nouveaux services induits et attirer ainsi une population plus jeune.

Le projet répond à la nécessité de développer de nouveaux emplois pour attirer de nouvelles entreprises et ancrer ou conforter certaines activités déjà présentes sur le territoire.

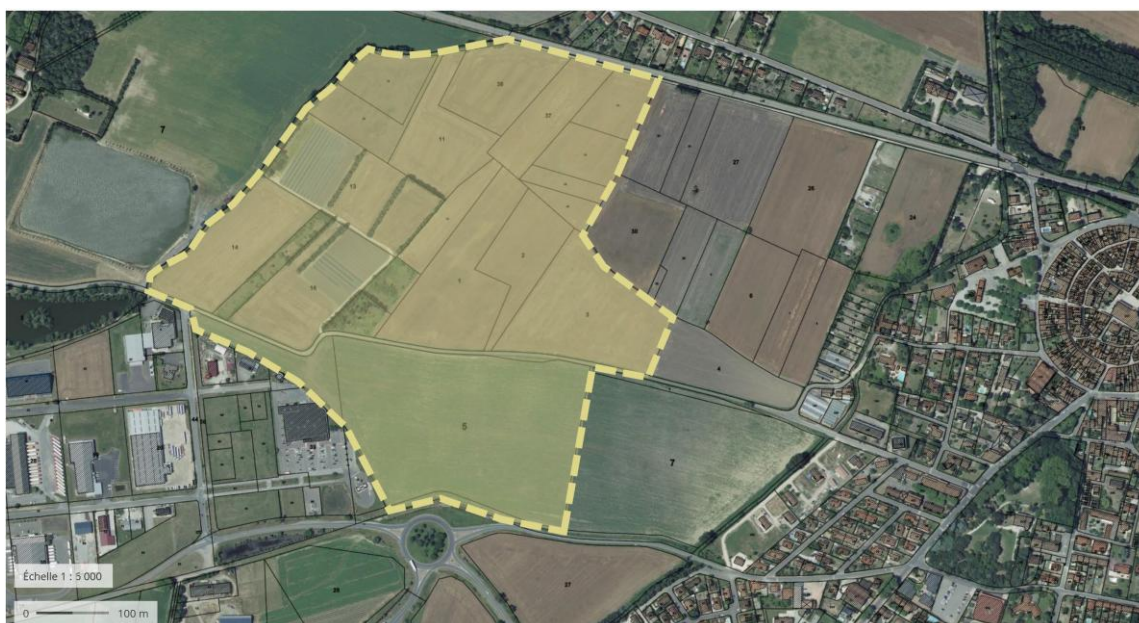
Cette opération d'aménagement s'insère en continuité d'un tissu urbain déjà existant en lien avec le rond-point situé sur la route départementale RD218 à la sortie de la gare de péage A61.

Pour insuffler une nouvelle dynamique à l'économie locale, la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère a fait le choix de proposer une opération d'aménagement permettant d'accueillir les filières suivantes : activités en lien avec le monde agricole et l'agroalimentaire, industrie, transporteur, négoce, artisanat, services à la personne, paramédical.

La vocation de cette zone n'est pas d'accueillir du commerce pour autant, une partie pourra être dédiée à l'accueil d'activités commerciales en lien avec les activités des entreprises déjà présentes sur la zone ou sur la future extension.

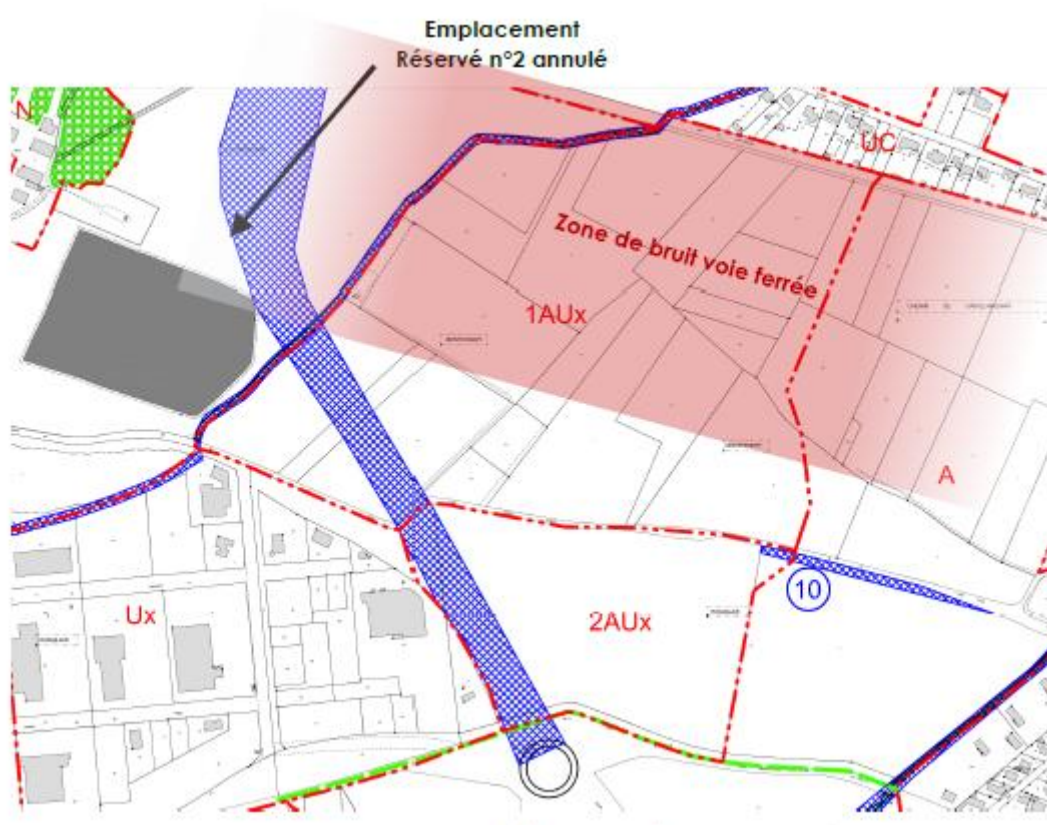
Les évolutions du projet et les raisons pour lesquelles le projet a été retardé

Comme indiqué ci-dessus, à l'origine, le projet d'aménagement portait sur une surface d'environ 30 ha. Les études de faisabilité du projet ont donc été menées sur l'emprise ci-dessous :



Emprise retenue pour les études de faisabilité

Cette emprise résultait de l'inscription au PLU de Bram (en vigueur au moment des études de faisabilité en 2021) des zones 1AUx et 2AUx (à vocation économique).



Extrait du PLU de BRAM en vigueur au stade des études de faisabilité

Deux scénarios avaient alors été envisagés pour aménager la nouvelle ZAE. Ces scénarios ont été présentés pendant la phase de concertation avec le public préalablement à l’élaboration du dossier de création de ZAC.

	Scénario tramé		Scénario éventail	
Surface	26 ha dont 19 ha commercialisables		28 ha dont 21 ha commercialisables	
Occupation	Type	Surface	Type	Surface
	Artisanat / industrie	12,29 ha	Artisanat / industrie	13 ha
	Commerces	6,74 ha	Commerces	8,19 ha
	Bassins de rétention	1,3 ha	Bassins de rétention	1,3 ha
	Total d’assiette de l’opération	25,83 ha	Total d’assiette de l’opération	28,1 ha
Plan d’aménagement				

Le scénario dit « éventail » avait été retenu parce qu’il répondait davantage aux contraintes hydrauliques et qu’il se superposait mieux aux sujétions environnementales.

En effet, l’orientation des courbes de niveau associée au choix d’implantation des bassins de rétention a suggéré un plan d’aménagement qui reproduit la forme d’un éventail. Des axes en branches partent d’un même centre, depuis la ZA existante, et constituent la structure du plan d’aménagement. Des éléments en arc de cercle complètent la structure et permettent au plan de se développer aisément en direction de la voie ferrée.

Aussi, cette trame en éventail permet d’intégrer facilement les parcelles qui présentent des sensibilités et des mesures environnementales particulières. Il convient de préciser que le nouveau PLU de Bram, en cours de révision, a été arrêté le 26/02/2025. Dans le règlement graphique de cette nouvelle version du PLU, le terrain visé pour l’implantation de la ZAC de la Preuille apparaît désormais couvert par un zonage AUxa.

Ce principe d’aménagement a été présenté lors de la réunion publique du 25 janvier 2023.

Courant 2023, la DDTM Service Risque informe que la révision du PPRi du Fresquel (applicable sur Bram, et en particulier sur la zone d’implantation du projet) a été lancée et qu’une actualisation des aléas est en cours. Il a donc été demandé d’intégrer par avance la prise en compte de ces risques dans le futur schéma.

En 2024, dans le cadre de la révision du PPRi, des cartographies de l’aléa inondation ont ainsi été produites suite à une modélisation des crues d’occurrence T100 pour la Preuille et T10 pour le Rigal. Les aléas sur le secteur du projet ont révélé l’incompatibilité des deux scénarios initiaux avec la révision en cours. Le secteur étudié se trouvant en zone inondable, l’implantation et la conception du projet nécessitaient d’être revues.

Face à cette contrainte majeure, un troisième scénario a été élaboré, celui-ci devant à la fois prendre en compte les nouvelles données du PPRi et s’inspirer des orientations retenues

dans le scénario « éventail ». La conception a été ajustée pour suivre au plus près la pente naturelle du site, avec la création d'un seul bassin de rétention à l'Est du périmètre, minimisant ainsi l'impact sur la transparence hydraulique. La structure du projet s'oriente désormais davantage vers le centre-bourg, anticipant l'implantation et l'orientation potentielles des bâtiments en fonction du sens d'écoulement des eaux.

Les parcelles à enjeux environnementaux spécifiques sont évitées tout en contribuant à la qualité paysagère du futur quartier d'activités.

L'ensemble de ces contraintes a conduit au dessin du schéma d'intention ci-après :



Scénario de principe d'aménagement 1

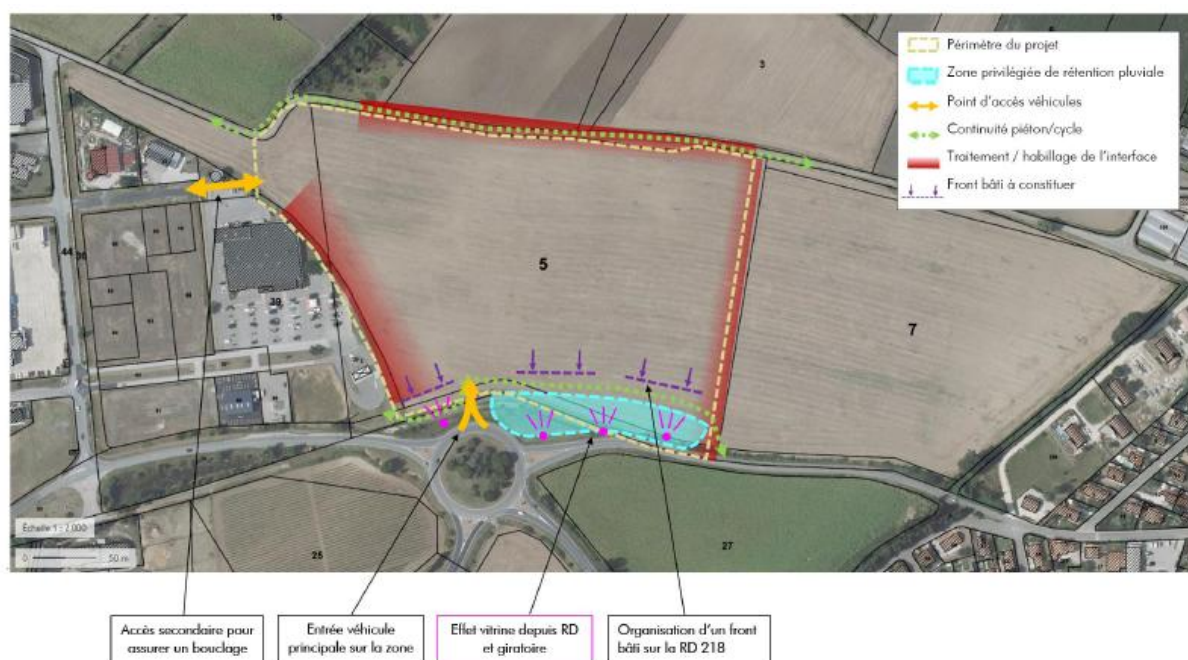
Un scénario alternatif à cette version a été proposé en se consacrant exclusivement à la partie Sud du site présentant un aléa moindre.



Scénario de principe d'aménagement 2

Enfin, suite à une réunion tenue dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Bram courant 2024, la DDTM Service Urbanisme Planification n'a pas consenti autoriser la commune à ouvrir à l'urbanisation l'intégralité de la superficie visée par le projet et a demandé une forte diminution de la superficie du futur parc d'activités.

En conséquence, la CCPLM et la commune ont réduit le périmètre opérationnel à une surface d'environ 7 ha, d'ores et déjà propriété de la CCPLM.



Ainsi, en résumé, le plan ci-dessous met en évidence les évolutions de ces périmètres en raison des contraintes hydrauliques et réglementaires.



Explication des différents périmètres d'études