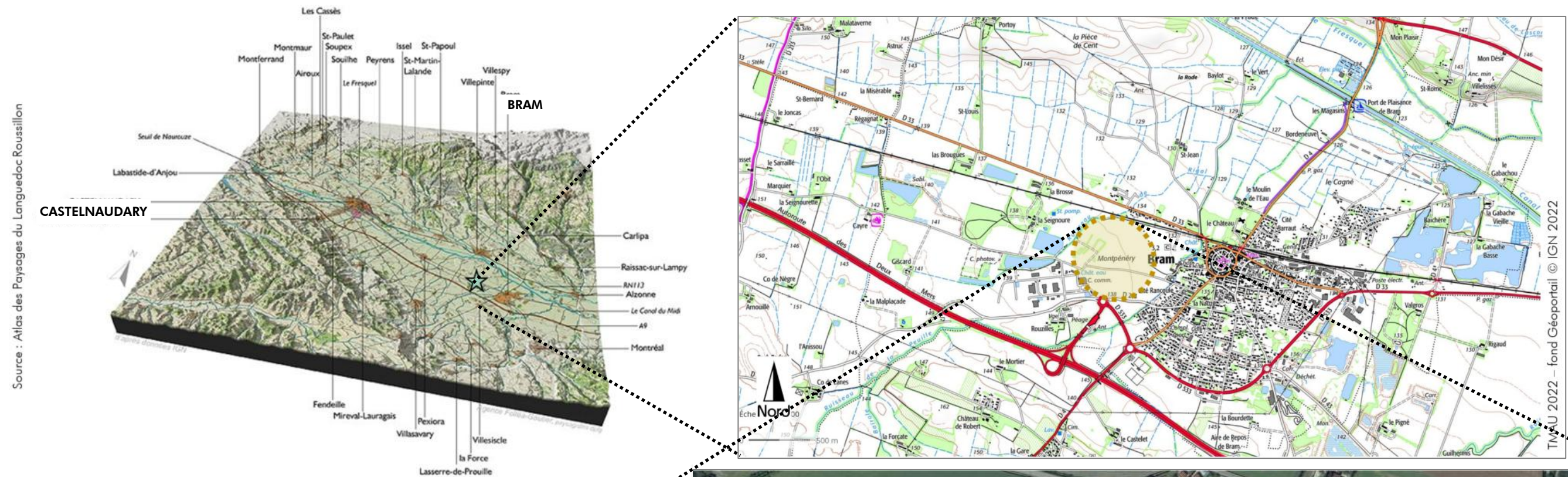


1 LOCALISATION DU SITE ETUDIÉ



Le site d'étude se trouve entre la Z.A. Lauragais et le bourg de BRAM.

Il s'étend sur environ 30ha.



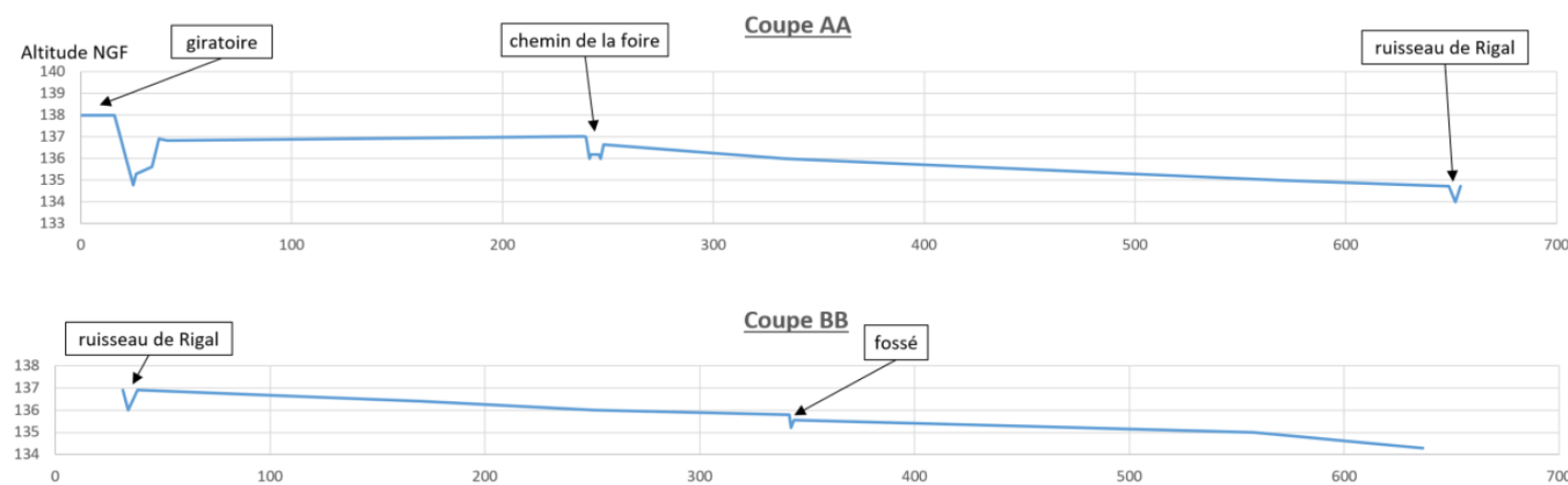
2 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



TMAU 2022 – fond Géoportail © IGN 2022

Les terrains sont très plats avec une pente moyenne inférieure à 0,5%

Le site d'étude est encadré par le ruisseau du Rigal à l'Ouest et de la Preuille à l'Est



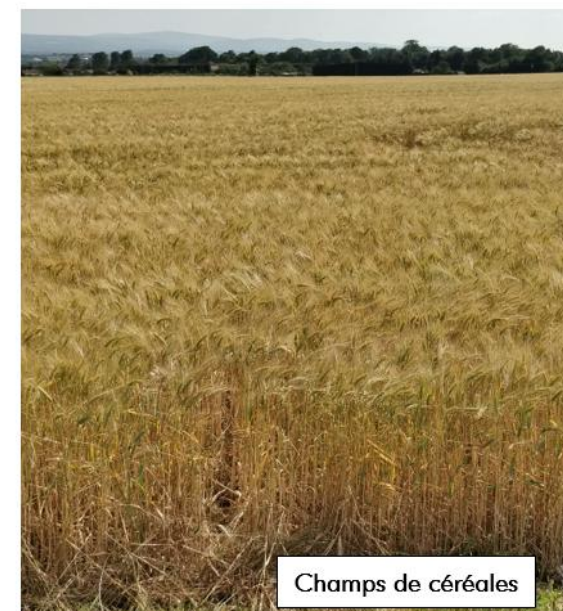
3 LES PERCEPTIONS SUR ET DEPUIS LE SITE D'ETUDE



4 L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE



TMAU 2022 - fond Géoportail © IGN 2022



Le site est entièrement agricole, ce qui lui confère un paysage très ouvert où les structures arborées prennent une grande importance visuelle



5 LA SENSIBILITE ECOLOGIQUE DU SITE



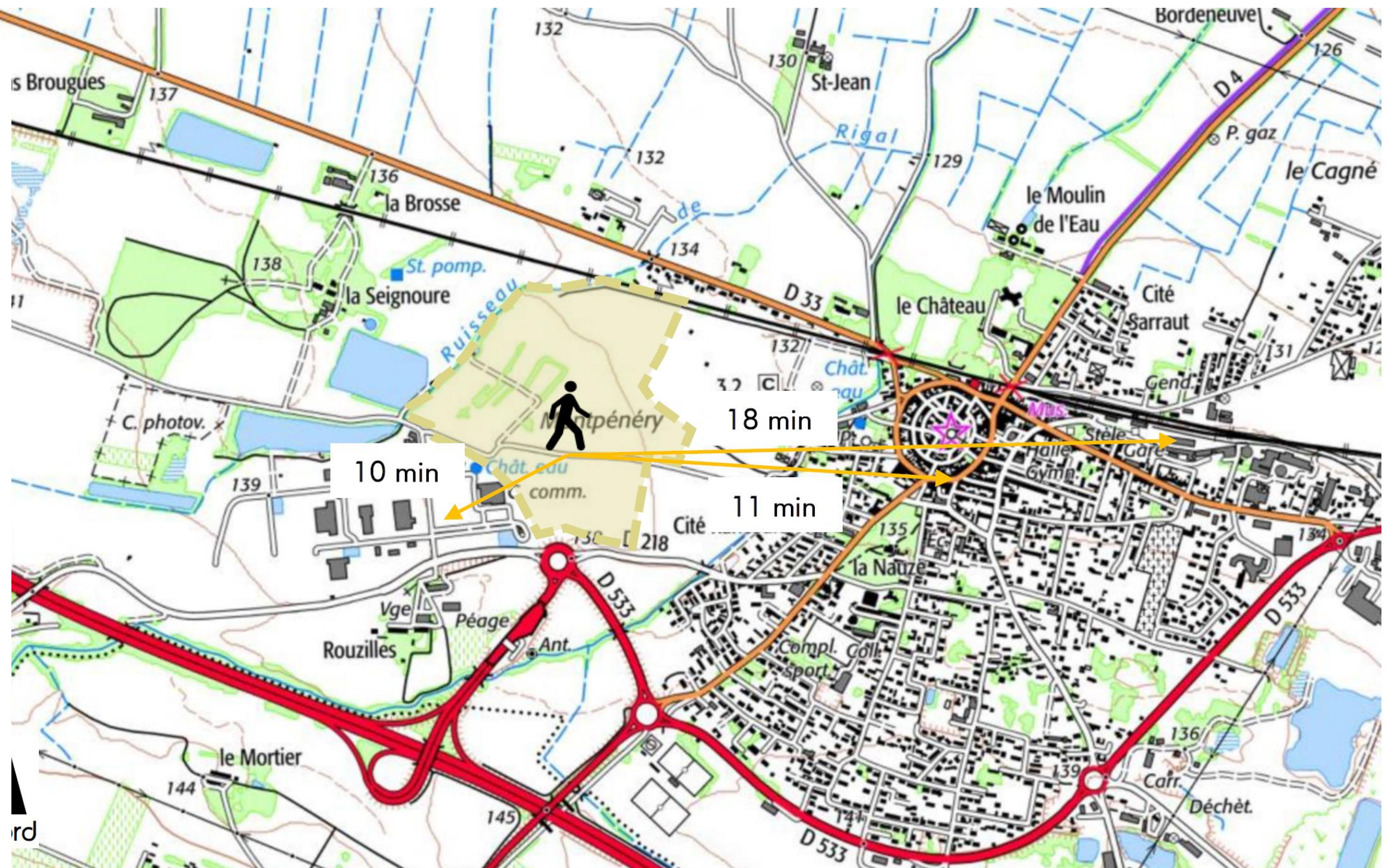
6 MOBILITE / COMMERCE / SERVICES

Le site ne bénéficie pas de desserte de transport en commun.

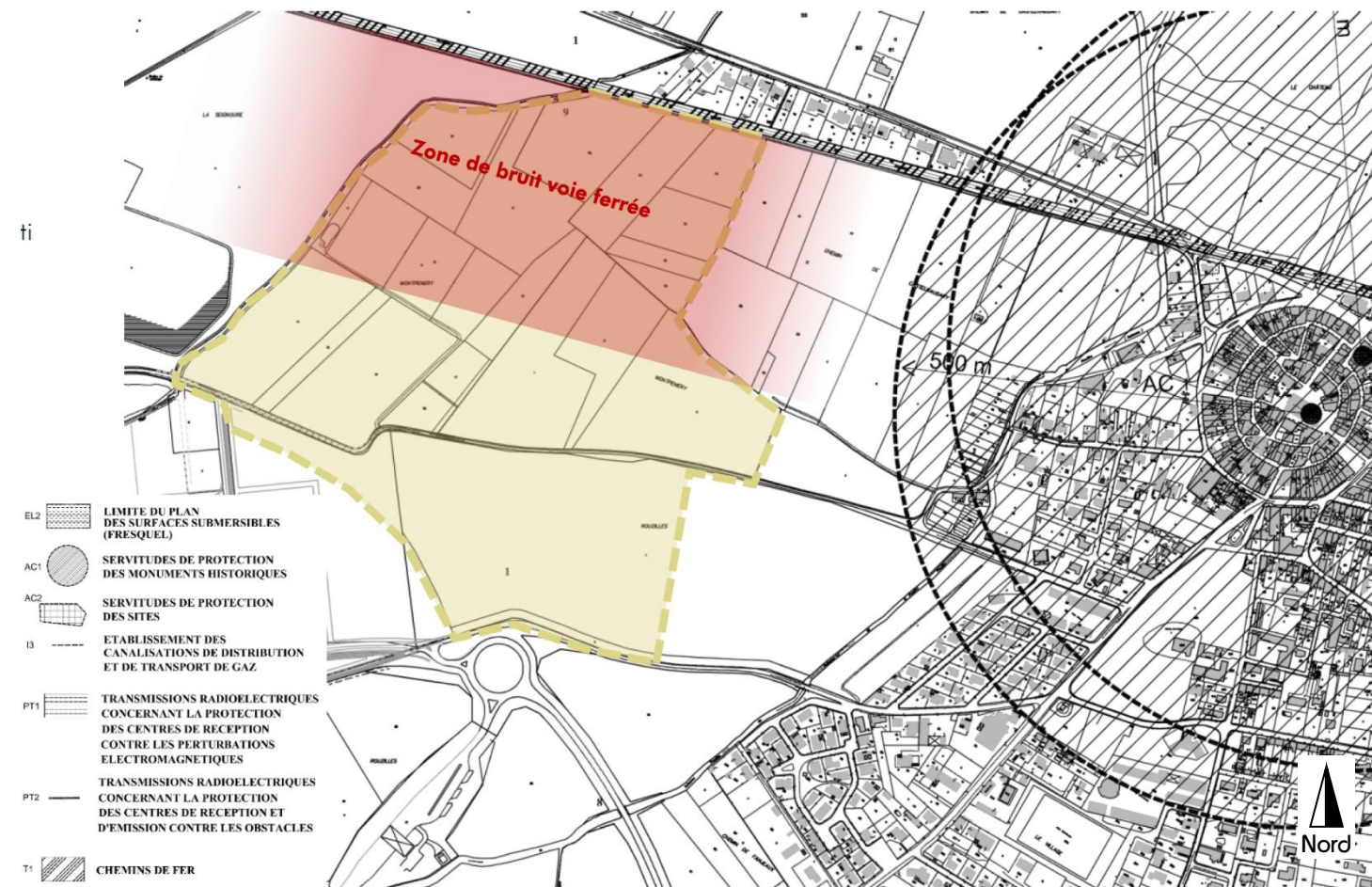
Il est situé à 18mn à pied de la gare.

Il est à 11mn à pied de l'av. Général de Gaulle qui regroupe la plupart des commerces et services du centre-bourg.

Il est à 10mn de la ZA LAURAGAIS qui comporte également une offre de commerces et services, dont un supermarché.



7 SERVITUDES ET RISQUES NATURELS

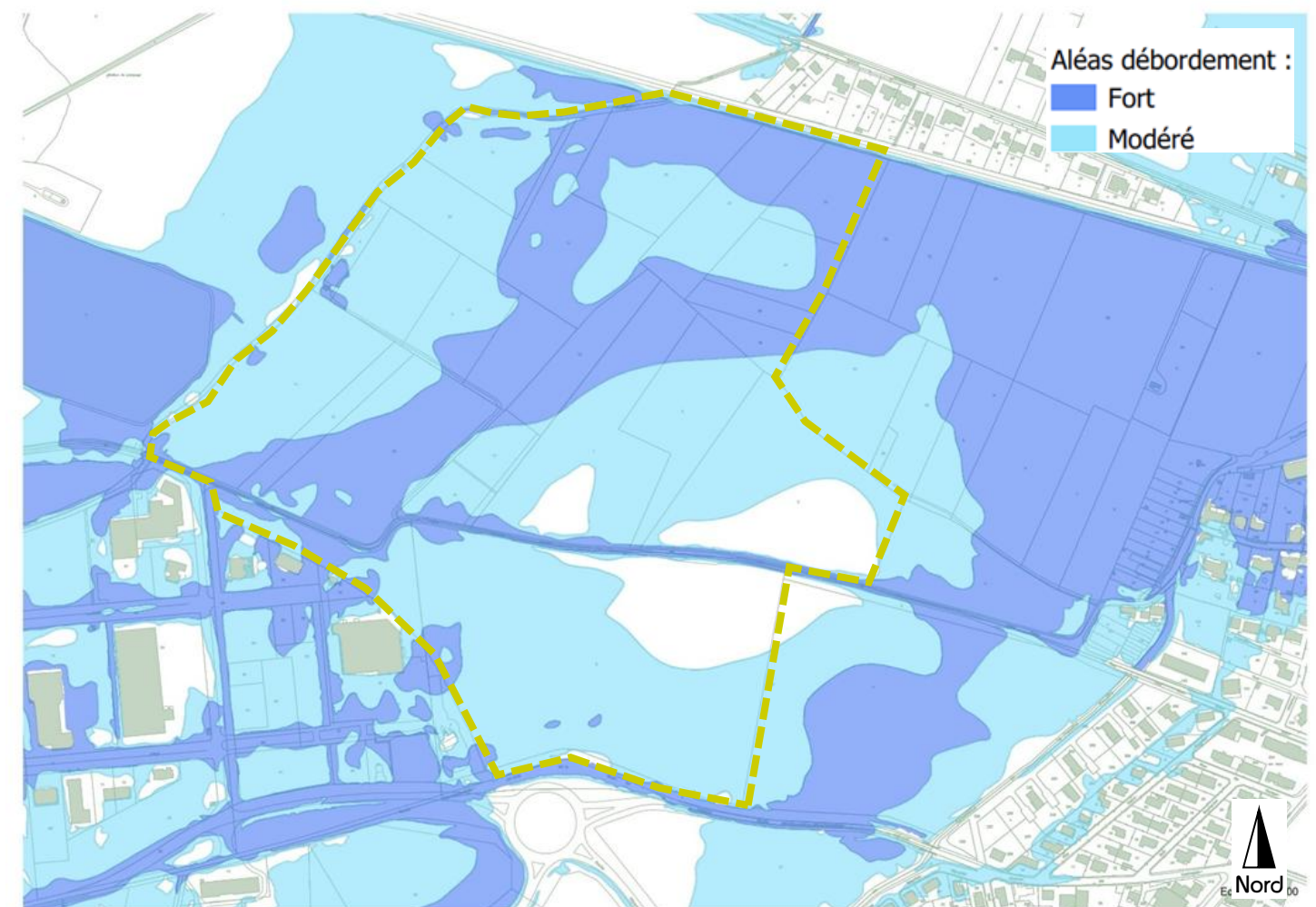


Extrait du PLU

En matière de servitudes, le site n'est concerné que par la zone de bruit associée à la voie ferrée.

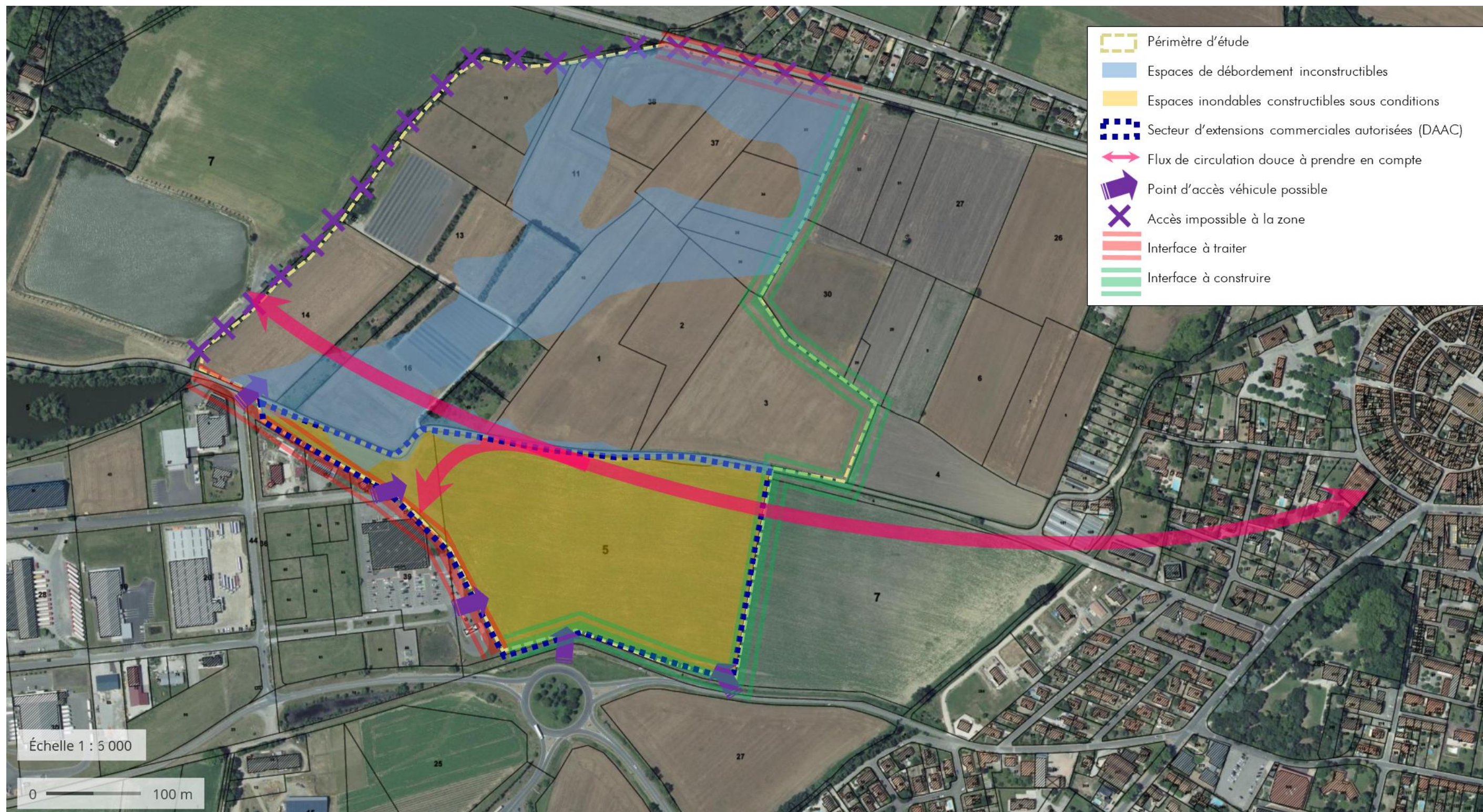
Le site est impacté par l'aléa d'inondation. Toutefois le PPRI de la commune est en cours de révision. A ce jour nous ne disposons pas d'un zonage, mais juste d'une cartographie d'aléa. Cette cartographie permet d'identifier des zones en aléa fort qui seront à l'avenir inconstructibles.

Source : PLU de Bram



Source : DDTM Aude

8 SYNTHÈSE DES CONTRAINTES



9 EVOLUTION DE L'EMPRISE DU PROJET



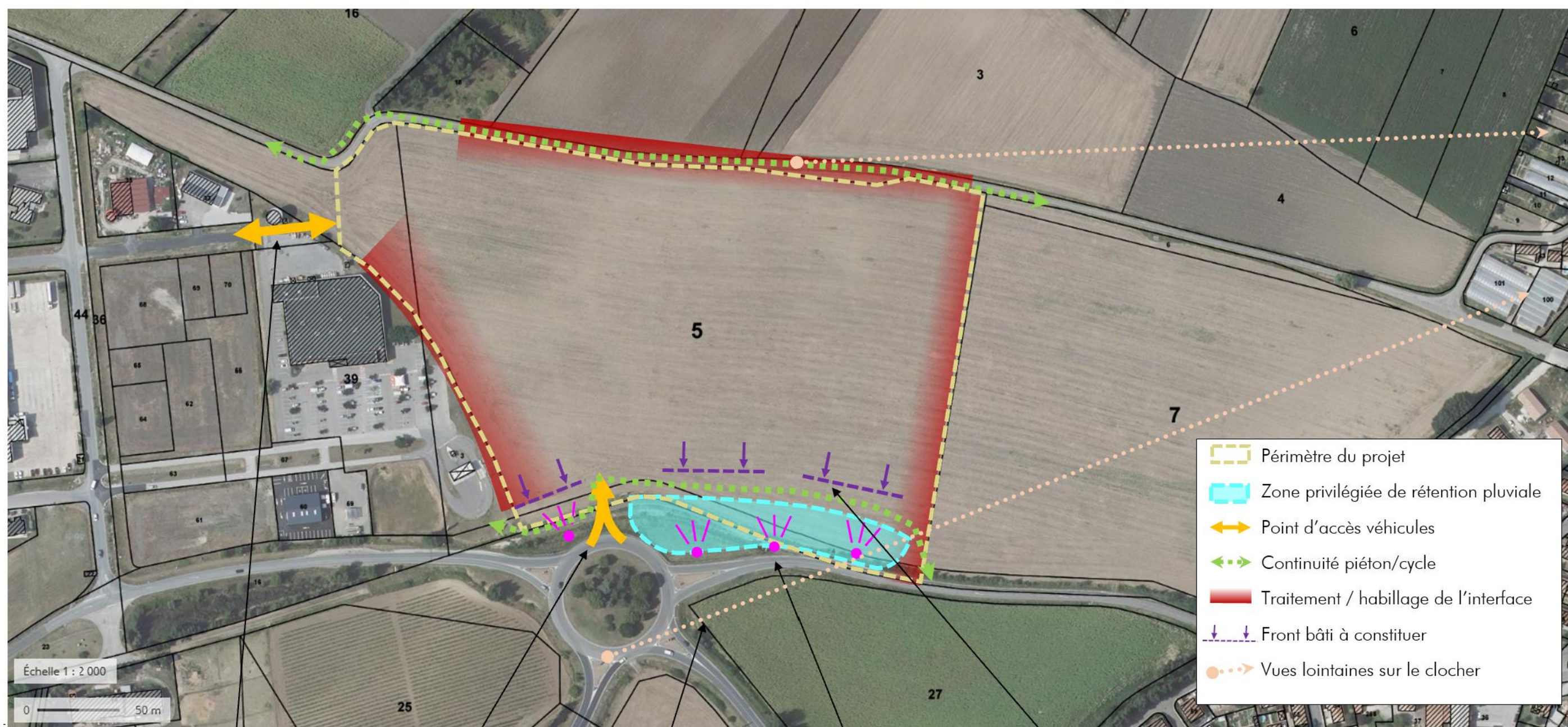
Le périmètre initial du projet avait été fixé en fonction du PLU de BRAM à environ 30ha.

La révision du PPRI du Fresquel à fait évoluer les cartes d'aléa d'inondation, rendant une partie du terrain inconstructible. Le périmètre du projet a été modifié en 2024 pour s'adapter à cette nouvelle contrainte.

En 2025, dans le cadre de la révision du PLU de BRAM, les services de l'État ont informé la commune que la loi ZAN imposait de réduire les emprises destinées à l'urbanisation future. La collectivité a donc choisi de se recentrer sur le foncier dont elle était déjà propriétaire.

10 SYNTHÈSE DES OPPORTUNITÉS

Du fait des limitations d'extension de l'urbanisation introduites par la loi ZAN, et des contraintes révélées par la carte des aléas de débordement, la maîtrise d'ouvrage souhaite limiter le projet aux emprises foncières déjà maîtrisées qui sont peu impactées.



Accès secondaire pour assurer un bouclage

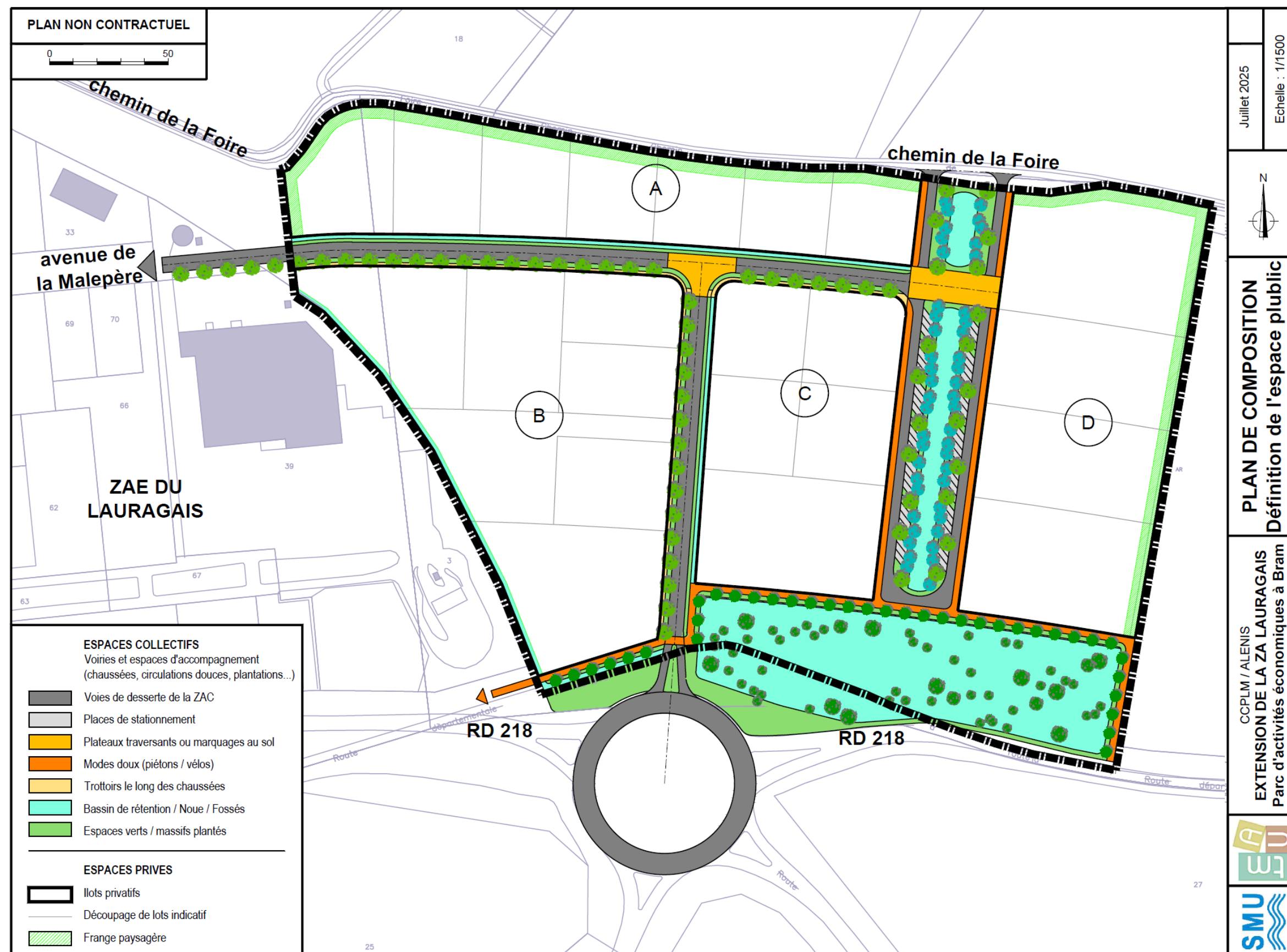
Entrée véhicule principale sur la zone

Vues lointaines sur le clocher préservées

Effet vitrine depuis RD et giratoire

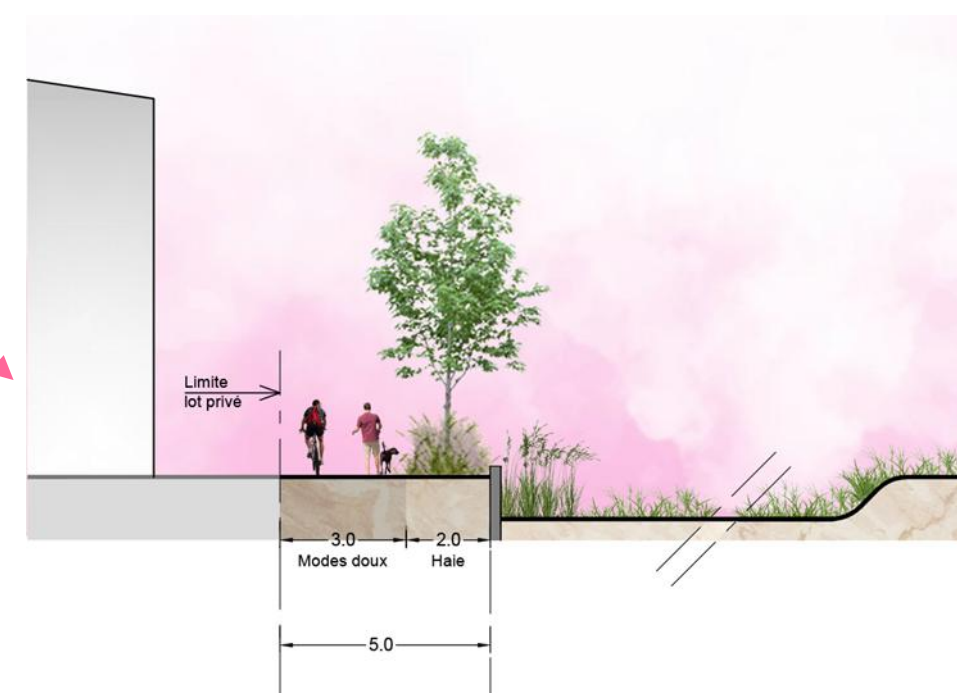
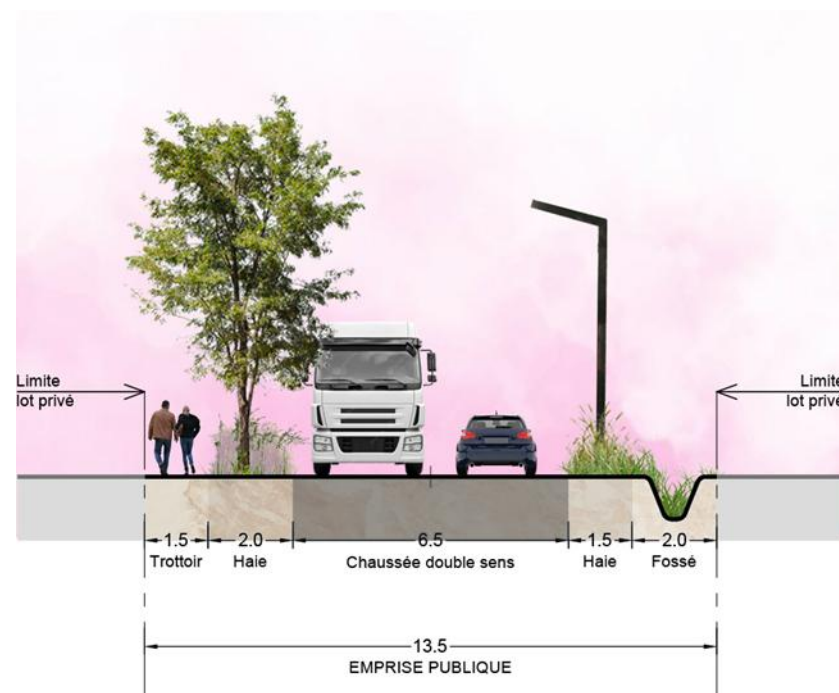
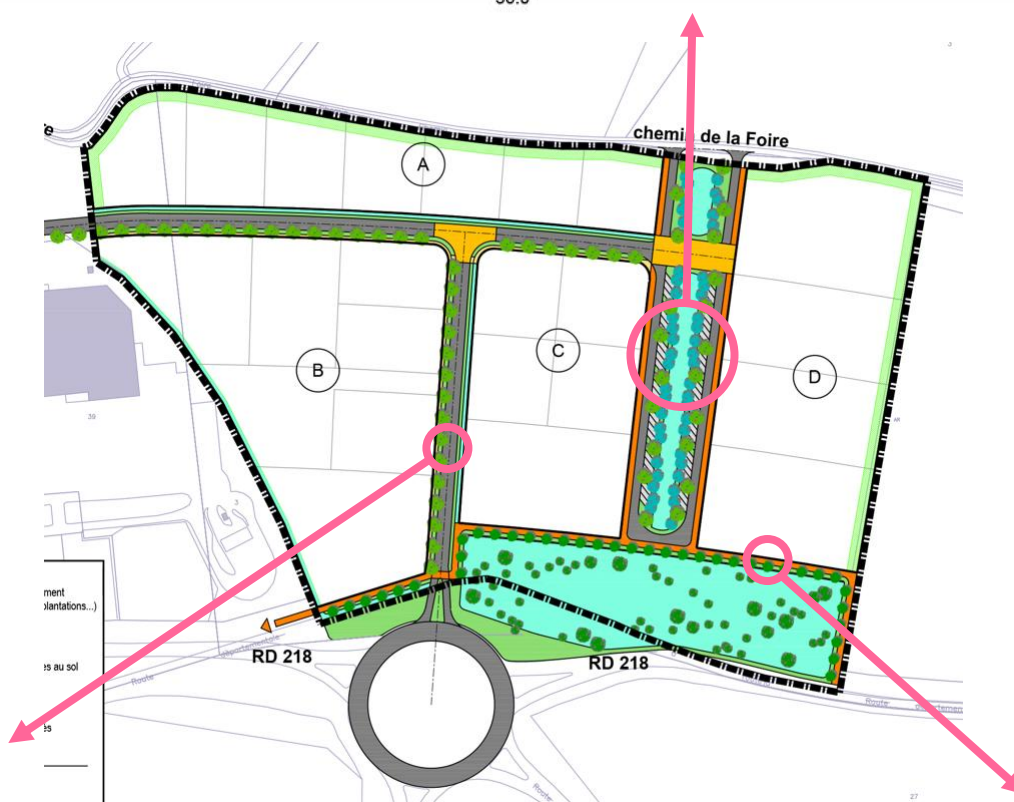
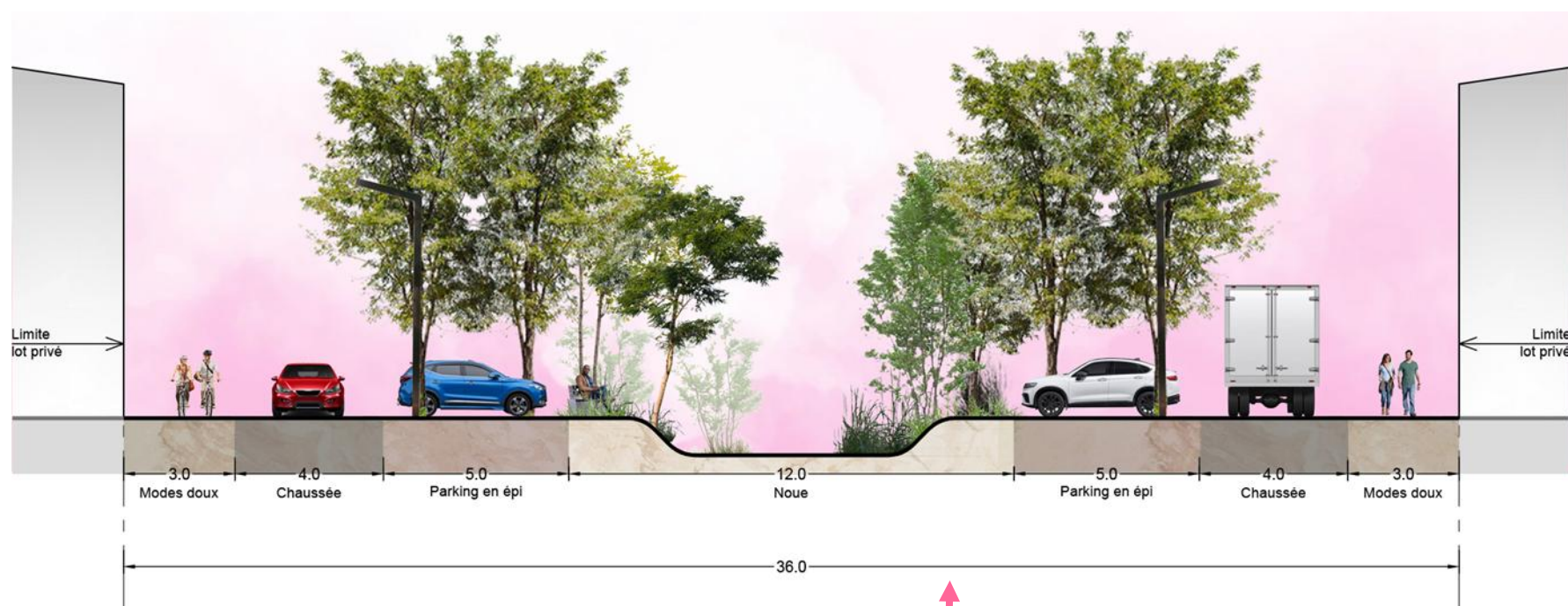
Organisation d'un front bâti sur la RD 218

11 PROPOSITION DE COMPOSITION

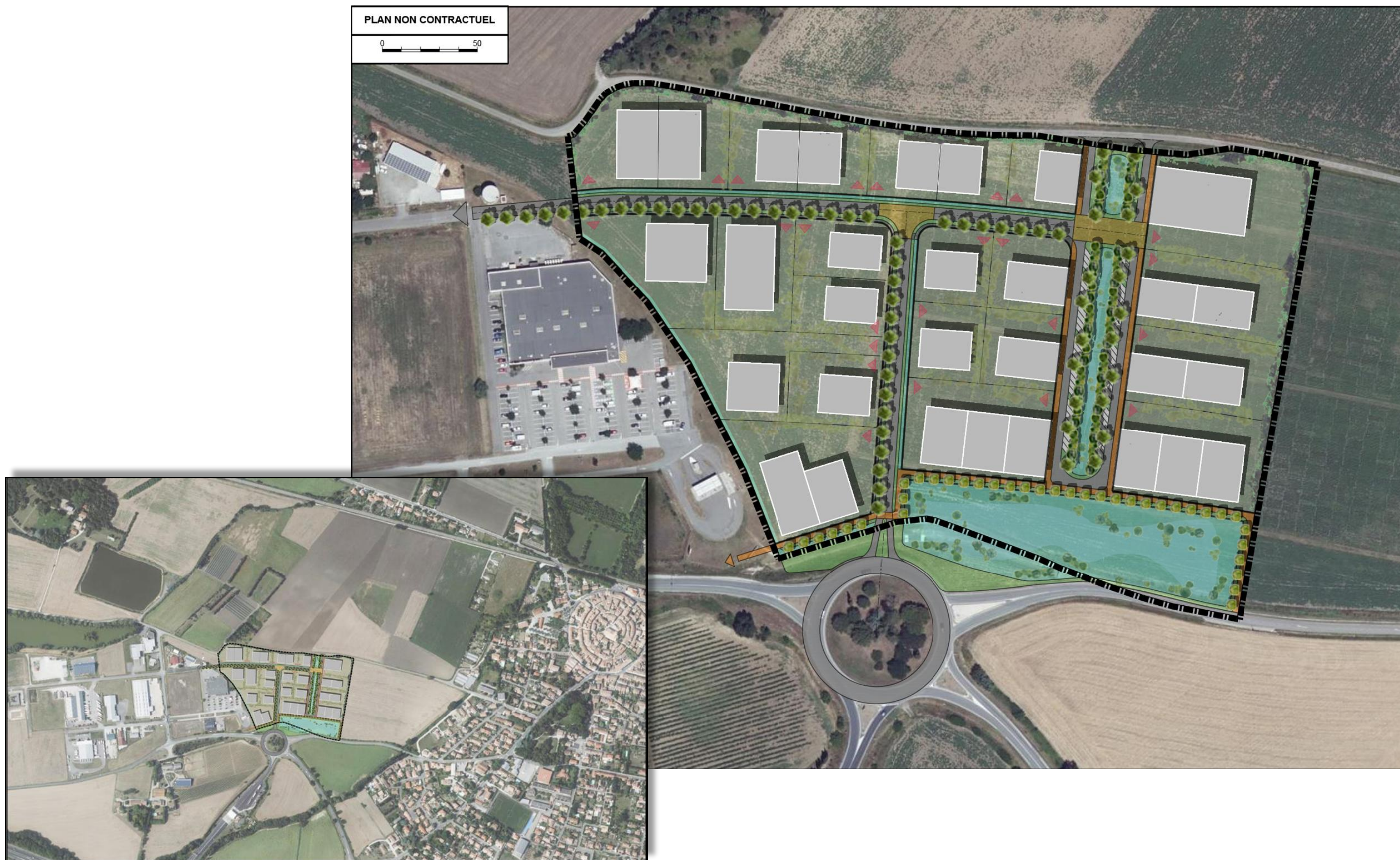


- Une trame quasi-orthogonale dans le prolongement de la ZA du Lauragais
- Une collecte des eaux pluviales par un réseau de fossés et de noues, support d'une végétalisation importante.
- Une mise en scène de la façade sur la RD218 par la création d'un front bâti et le traitement architectural du bassin au 1^{er} plan.
- La végétalisation des limites de la zone et l'aménagement d'une grande noue paysagère traversant la zone.
- La reconstitution des continuités de circulations douces et création de capacités de stationnement

Détail des profils d'espaces publics

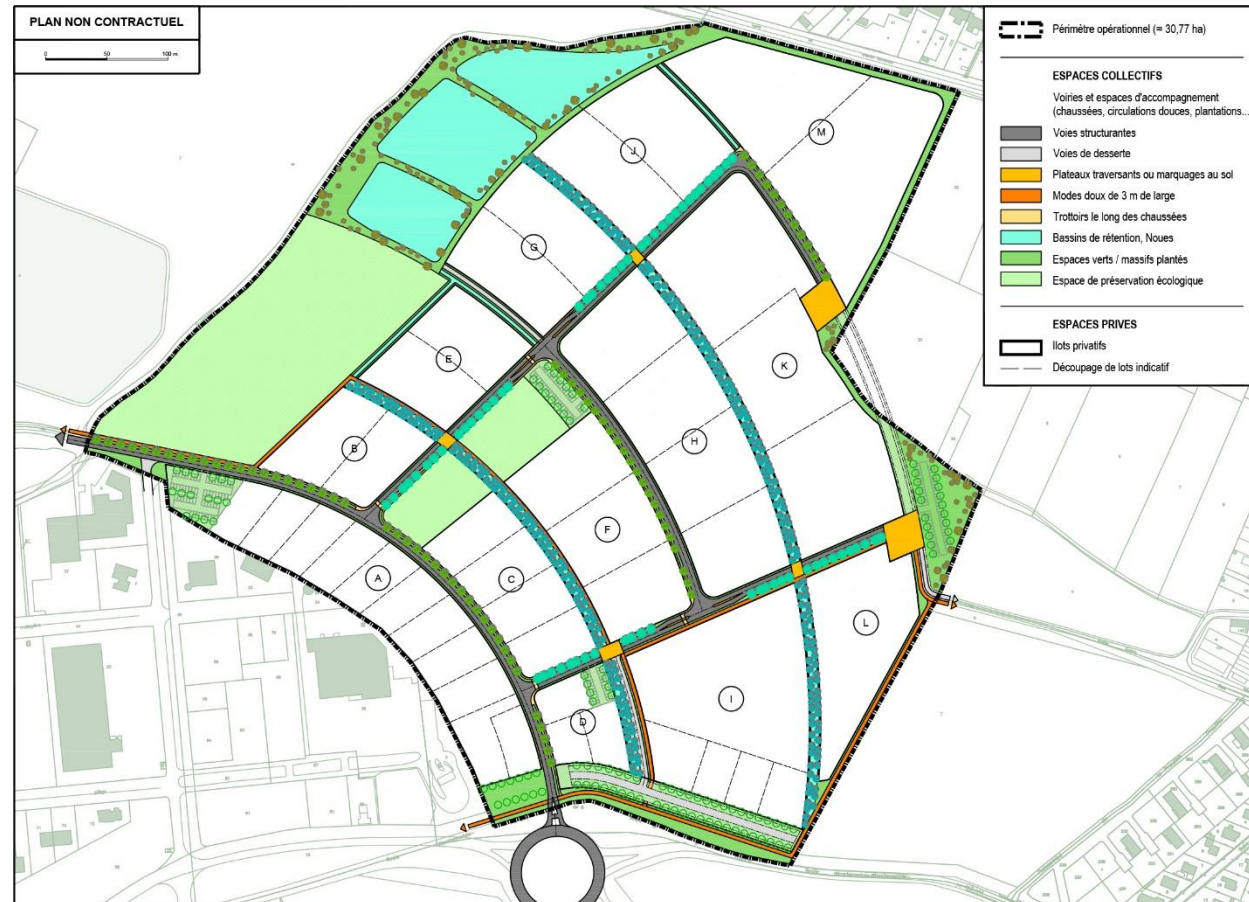


12 SIMULATION DE PLAN MASSE ET INSERTION DANS LE SITE



13 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PROJET

Prise en compte de la révision du PPRI

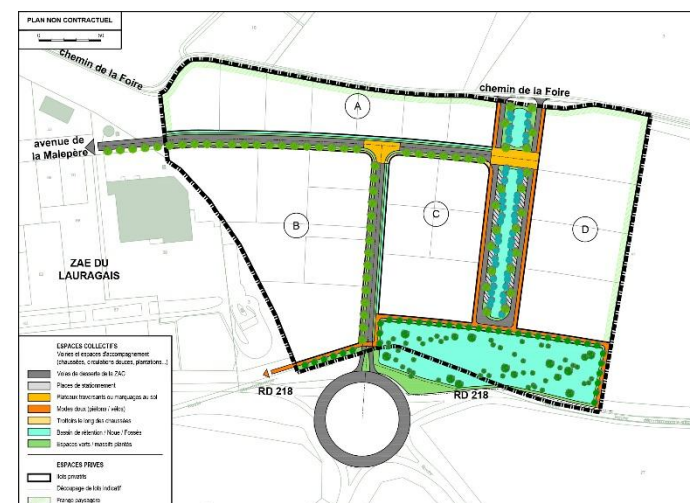


2023 : Capacité d'accueil 21,2ha



2024 : Capacité d'accueil 17,2ha

Prise en compte des restrictions d'extension urbaine de la loi ZAN



2025 : Capacité d'accueil 5,2ha