

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PIEGE LAURAGAIS MALEPERE SEANCE DU 27/02/2026

DEL-27022026-04

Date de convocation :
20/02/2026

L'an deux mille vingt-six, le 27 février à 18 heures 00, le Conseil communautaire Piège Lauragais Malepère, légalement convoqué, s'est réuni à Villasavary, sous la présidence d'André VIOLA, Président.

Nombre de conseillers :

- en exercice: 62
- présents: 34
- procurations: 10
- votants: 44

Date de publication :

PRESENTS : Didier ALRIC, Francis ANDRIEU, Brice ASENSIO, Marie-Hélène BOYER, Bernard BREIL, Thierry CADENAT, Régis CALMON, André CATHALA, Pierre CAZAL, Jacques DANJOU, Sarah DANJOU, Jérôme DARFEUILLE, Jean-Marc ESTREM, Jean Henry FARNE, Florence FOURRIER, Magali FRECHENGUE, Dominique FROMILHAGUE, Michel GALANT, Denis JUIN, Olivier JULLIN, Maryse LALA LAFONT, Philippe LANNES, Catherine LASSALLE, Christian LUCATO, Paul PAINCO, Gilles PORTES, Alain ROUQUET, Jean-Baptiste SARDA, Serge SERRANO, Rachel STREMLER, Pierre VIDAL, Estelle VILESPY, André VIOLA, Patrick VIOLA.

Formant la majorité des membres en exercice

REPRESENTES : Bruno Bertrand par André VIOLA, Serge CAZENAVE par Brice ASENSIO, Muriel DENUIC GUICHET par Sarah DANJOU, José FROMENT par Serge SERRANO, Florian GRIMMONPRE par Francis ANDRIEU, Jean-François IMBERT par Philippe LANNES, Éric LANNES par Dominique FROMILHAGUE, Hélène MARTY par Bernard BREIL, Pascale RASTOUIL par Christian LUCATO, Floréal SOLER par Didier ALRIC.

ABSENTS : Loïc ALBERT, Jean BONNAFIL, Régis BRUTY, Eric DU FAYET DE LA TOUR, Claudie FAUCON MEJEAN, Lionel GARRIGUES, Emilien GUILHEMAT, Bernard JUILLA, Jean-Christophe MARIO, Didier MATTIA, Anne-Marie MAZIERES, Aurélien PASSEMAR, Benjamin PEYRAS, Michel PUJOL, Roselyne RIOS, Françoise RODE, Florence SCIAU, Yolande STEENKESTE.

Secrétaire de séance : Philippe LANNES

OBJET : ZAC de la Preuille : Approbation du dossier de création de ZAC

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 à L.311-4 et R.311-1 et suivants, relatifs à la création des zones d'aménagement concerté,

Vu le Code de l'environnement, et notamment les articles L.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du PETR Pays Lauragais, approuvé le 12/11/2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de BRAM approuvé le 22 octobre 2025 ainsi que l'OAP du Lauragais validant l'ouverture à l'urbanisation de la zone,

Vu l'étude, cofinancée par l'Etat (FNADT) et la Région, lancée par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, en vue d'étudier les possibilités de développement de l'offre foncière économique du territoire intercommunal et qu'il ressortait de cette étude, 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,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 23 mars 2021 validant le lancement des études de faisabilité sur le secteur,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2022 prescrivant le lancement de l'opération d'aménagement de type ZAC sur la commune de Bram et définissant les objectifs poursuivis de l'aménagement et les modalités de la concertation publique et de la participation publique par voie électronique,

Vu la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas rendu par l'Autorité environnementale de la Région Occitanie en date du 16 septembre 2025, dans le cadre du projet d'élaboration du dossier de création,

Vu la concertation qui s'est déroulée à compter de la prescription de la dite délibération et jusqu'à ce jour,

Vu le bilan de la concertation publique préalable tiré ce jour par la présente séance du Conseil Communautaire,

Considérant le rapport par lequel Monsieur le Président expose ce qui suit :

Contexte :

Le secteur situé entre la ZA Lauragais et la partie urbanisée de la commune de Bram est identifié au PLU depuis plusieurs années comme le site d'urbanisation future à vocation d'activité en tant qu'extension de la zone intercommunale existante. De par son emplacement au sein du territoire communal et de sa desserte routière avec une position privilégiée au pied du rond-point de l'échangeur autoroutier, ce secteur présente un intérêt certain pour cette fonction.

Les études de faisabilité ont précisé les objectifs poursuivis par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère à travers ce projet dont le souhait est d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté):

- 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.

Présentation du dossier de création de ZAC :

Le dossier comprend :

- Un rapport de présentation identifiant l'objet et la justification de l'opération, une description de l'état du site et de son environnement, indiquant le programme global prévisionnel des constructions et énonçant les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet, objet du dossier de création, a été retenu.
- Un plan de situation

- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- Le régime fiscal vis-à-vis de la taxe d'aménagement pour toutes futures constructions au sein du périmètre.
- La dispense de l'étude d'impact suite à l'avis de la MRAE.

Le parti général de composition de l'aménagement :

Il a été établi en tenant compte :

- d'une trame viaire garantissant la gestion des flux de circulations dans le futur parc d'activités, et une connexion sécurisée au giratoire et aux voies périphériques
- des cheminements piétons et cycles au sein du périmètre
- la localisation des espaces publics structurants
- la trame bleue de l'ensemble des aménagements hydrauliques de surface (bassins, noues paysagères, fossés...)
- la trame verte explicitant clairement le projet paysager d'ensemble, les continuités écologiques préservées, les axes de composition paysagère, le traitement des franges...
- la prise en compte et l'effet des contraintes et des servitudes existantes
- la nature et la distribution des constructions diverses et des activités économiques projetées avec l'évaluation quantitative de la constructibilité par îlot, et type de construction

Le parti d'aménagement retenu :

Le parti d'aménagement vise à mettre en œuvre le programme en s'adaptant aux contraintes physiques du site, en recherchant la solution la plus pertinente en termes de qualité du projet et de maîtrise des coûts.

Ce parti d'aménagement permet de répondre aux contraintes hydrauliques et aboutit à une composition simple et lisible, structurée par un mail paysager Nord-Sud qui devient l'axe principal de la ZAC. La définition de l'espace public a tenu compte de plusieurs paramètres : l'insertion du projet dans le paysage existant, la prise en compte de la topographie plane, l'organisation de la collecte des eaux pluviales, la qualité des franges urbaines, la préservation des espaces écologiques environnants, favoriser la mobilité douce, l'accessibilité et la desserte de la zone, l'organisation du stationnement au sein du projet, proposer un cadre de vie et de travail qualitatif.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone :

Le programme prévisionnel des constructions a été établi en tenant compte des contraintes et des potentialités du site ainsi que des attentes de la CCPLM. Le parc d'activités proposera environ 5,23 hectares de terrain cessibles, organisés en macrolots divisibles avec une capacité de surface de plancher prévisionnelle de 31 500 m². La programmation prévoit 2 typologies de lot : des parcelles de 2000 à 5000 m² en moyenne et des parcelles de 5000 à 9000 m² en moyenne.

La ZAC pourrait accueillir les activités économiques des filières suivantes :

- les activités en lien avec le monde agricole et l'agroalimentaire
- les secteurs de l'industrie, du transport, du négoce et de l'artisanat
- des services à la personne ou paramédicaux

Le programme prévisionnel des constructions sera complété, le cas échéant au stade de l'élaboration du dossier de réalisation.

Le périmètre retenu :

Les études préalables ont permis de définir un périmètre opérationnel après une analyse précise du site et de son environnement. Le périmètre de la ZAC porte sur environ 7,27 hectares. Ce périmètre se situe sur la zone AUxa du PLU approuvé le 22 octobre 2025 de Bram.

Régime fiscal de l'opération :

Conformément à l'article R*311-5 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des usagers de la zone, la communauté de Communes décide que les constructions réalisées dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Dispense d'étude d'impact du projet :

Le projet de création de ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 16 septembre 2025 qui, au regard des caractéristiques du projet, a dispensé le projet de la réalisation d'une étude d'impact.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Preuille à Bram et de procéder à sa création.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
à l'unanimité des membres présents

APPROUVE le dossier de création de la ZAC de la Preuille à Bram tel qu'annexé à la présente délibération,

DECIDE en conséquence la création de la ZAC de la Preuille à Bram conformément aux dispositions des articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

DECIDE d'exclure la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement pour la part communale,

AUTORISE le Président à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre et au bon déroulement de la ZAC,

AUTORISE le Président à effectuer les mesures de publicités prévues à l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme. Cette présente délibération ainsi que le dossier de création, seront également tenues à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes ainsi que sur son site internet.

Pour extrait certifié conforme,

Philippe LANNES
Secrétaire de séance



André VIOLA,
Président



Le Président informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication par courrier postal (6, rue Pitot 34063 MONTPELLIER CEDEX 2 ; Téléphone : 04 67 54 74 10 ; Fax : 04 67 54 74 50) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>