

ZAC DE LA PREUILLE

COMPTE-RENDU

Première réunion publique concertation

25 janvier 2023

Lieu : Les Halles Claude Nougaro à BRAM

La réunion a été annoncée par voie de presse en date du 21 et 23 janvier 2023 sur les journaux de l'Indépendant et la Dépêche.

Une information était également mentionnée sur le site internet Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère.

Une dizaine de personnes était présente.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes a introduit l'intérêt pour la CCPLM de développer cette nouvelle zone d'activités et a laissé la parole à l'AMO ALENIS et au cabinet TMAU pour présenter un état des lieux du diagnostic réalisé, les enjeux et les orientations possibles d'aménagement.

Les observations du public ont porté sur les limites du projet par rapport au ruisseau de Rigal, les questionnements sur l'inondabilité du secteur, les chemins d'accès aux parcelles agricoles restant en exploitation après la réalisation du projet, le prix de foncier et la localisation de la ferme photovoltaïque par rapport à la future ZAC.

La réunion a été clôturée en indiquant aux participants que le registre et le dossier de concertation était à la disposition du public.



ZAC DE LA PREUILLE

COMPTE-RENDU

Seconde réunion publique concertation

6 octobre 2025

Lieu : Salle Charles CROS à BRAM

La réunion a été annoncée par voie de presse en date du 04 octobre 2026 et sur le site internet Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère ainsi que celui de la Ville de Bram à compter du 1er octobre 2025.

Il y avait environ 30 personnes dans la salle.

Après une introduction de Monsieur VIOLA, Président de la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère, l'AMO ALENIS et le cabinet TMAU ont présenté les études de faisabilité et notamment les raisons de réduction du périmètre d'études du projet, passant de 30 hectares à 7 hectares environ.

Les échanges avec le public ont porté sur les risques d'inondation, la gestion des eaux pluviales, la constructibilité, ainsi que sur les types d'activités qui pourraient s'installer et les retombées économiques attendues.

Les questions de la salle ont donc porté sur les thématiques suivantes :

- **PPRI / Pont de la Preuille sera -t-il élargi ? renforcé ? L'eau va se jeter dans la Preuille ?**

Présentation de la nouvelle carte des aléas transmise par les services de l'Etat de service risque.

Il est précisé que les eaux de ruissellements des terrains concernés s'écoulent déjà actuellement vers la Preuille. De plus, une fois la zone aménagée, ces eaux transiteront par un bassin de rétention qui écrêtera des volumes rejetés jusqu'à une occurrence centennale.

Madame Le Maire indique qu'un projet de passerelle est en cours d'étude.

- **Dossier doit-il passer en CDPENAF ? Quand est-ce qu'il passe ?**

L'étude préalable agricole a été réalisée sur l'ensemble du périmètre initial, soit environ 30 hectares. A présent, l'opération ne porte plus que sur 7 hectares. *Complément à la réunion*



: dans la mesure où la MRAE a confirmé par courrier en date du 16/09/2025 que l'opération serait dispensée d'étude d'impact, il n'est plus nécessaire de réaliser une actualisation de l'étude agricole initiale pour le déposer en CDPENAF. Par ailleurs, la CDPENAF a émis un avis favorable sans réserve sur la révision du PLU de la commune de Bram pour laquelle la zone AUxa concernée par l'OAP Lauragais actait l'ouverture à l'urbanisation pour une zone à vocation économique et aucune nouvelle réduction supplémentaire de surface agricole n'est introduite. Il n'y a donc pas de nouvelle saisine CDPENAF à prévoir au stade du projet d'aménagement.

- **Le coût du projet ?**

L'équilibre de l'opération a été calculée sur la base des recettes de vente de terrains et sur la participation financière de la collectivité estimés en moyenne à entre 150 à 200 K euros par an. Pour information, les premiers prix de vente sont en-deçà de ceux pratiqués à Carcassonne et Castelnaudary. L'estimation prévisionnelle est basée sur 30 à 35 euros / m² de terrain.

- **Type d'activités :**

Pas de thématique ou orientation : étant donné les contraintes foncières, il n'est pas prévu d'accueillir de plateforme logistique car généralement, celles-ci sont peu créatrices d'emplois.

L'actuelle zone est quasiment pleine et la Communauté de Communes dispose d'une liste d'attente. Par exemple, l'entreprise Serinol veut s'agrandir et une parcelle pourrait lui être proposée. Cette opération d'aménagement peut permettre de relocaliser des activités présentes sur le territoire qui souhaitent évoluer.

- **Comment cette zone peut être au bénéfice du territoire et valoriser les productions locales ? Les structures associatives ? Comment l'utiliser pour valoriser les entreprises locales ?**

La CC.PLM sera vigilante sur le type d'activités implantées mais il n'est pas possible d'anticiper l'ensemble des porteurs de projet intéressés pour s'installer sur la zone. Il y a une attente pour voir s'installer sur le site un espace de vitrine pour la production locale ainsi que la mise en place d'une structure de type SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif), de forme privée et d'intérêt public, qui associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale.

Parmi les actions de valorisation agricole au service du territoire, figure notamment l'ouverture prochaine du nouveau point multiservices de la CCPLM, situé au lieu-dit « Le Poteau » à Gaja-la-Selve. Ce site accueillera notamment une petite épicerie proposant des produits locaux. La CC.PLM prend note de cette attente de la part d'une partie des participants pour voir se développer de nouveaux modèles économiques avec éventuellement la participation de l'association TETRIS.



La CC.PLM confirme qu'elle sera vigilante sur le ratio d'emplois créés pour chaque terrain vendu.

- **Difficultés à approuver le diagnostic socio-économique très sombre indiqué dans la note de présentation.**

Il y a eu une mauvaise compréhension de la note puisque la note est une reprise du diagnostic du PETR. Par ailleurs, il est bien décrit dans la note de présentation que l'opération a été réduite à environ 7 hectares d'aménagement au total.

- **Accessibilité du projet :**

L'accès principal est calibré depuis le giratoire du péage afin de faciliter l'insertion routière directement sur le parc d'activités. Conformément au nouveau PLU révisé de BRAM, il n'y a plus d'emplacement réservé venant du nord mais il y a un emplacement réservé afin de raccorder la nouvelle zone à l'actuelle zone du Lauragais.

- **Comment être sûr que les engagements de la collectivité vont perdurer en phase de réalisation du projet ?**

Les éléments seront contractualisés par la suite avec l'opérateur du projet pour être conforme aux attentes de la CC.PLM. Par ailleurs, la CC.PLM donnera son agrément avant toute cession de terrain.

La réunion s'est conclue en indiquant que le dossier de concertation était consultable sur le site internet de la CC.PLM à l'adresse suivante : www.ccplm.fr et qu'un registre de concertation continue à être tenu à la disposition du public pour faire part de leurs observations. Les observations peuvent également être adressées par courriel à l'adresse suivante : contact@ccplm.fr, par courrier à l'attention du Président ou inscrites sur le registre disponible au siège de la CC.PLM.

