

Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère

ZAC DE LA PREUILLE A BRAM

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Préambule

La Communauté de communes Piège Lauragais Malepère a envisagé de réaliser une nouvelle zone d'activités en continuité avec la ZA Lauragais. Ce terrain, inscrit depuis plus d'une dizaine d'années comme un site de développement potentiel de l'activité économique dans le PLU de BRAM, a fait l'objet de plusieurs études.

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 de 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.

En application des articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement dans le cadre d'une ZAC est soumis à concertation publique préalable. Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation ont été librement définies par l'organe délibérant de la collectivité. Par délibération en date du 14 décembre 2022, le Conseil Communautaire a défini les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier comportant les éléments d'études et les orientations proposées, qui, le cas échéant, sera complété pendant toute la durée de la procédure de concertation :
 - o Au siège de la communauté de communes aux jours et heures ouvrables habituels, 62 rue Bon repos
 - o Au format numérique, en consultation libre, sur le site internet de la Communauté de Communes Piège - Lauragais – Malepère à l'adresse suivante : www.ccplm.fr
- Mise à disposition, pendant la durée de cette phase de concertation, d'un registre d'observations permettant au public de faire part de ses observations aux jours et heures ouvrables habituels, au siège de la Communauté de Communes, situé, 62 rue Bonrepos - 11 150 BRAM.
- Le public pourra également formuler ses observations et propositions :
 - o Par courrier adressé à l'attention de Monsieur le Président, Communauté de Communes Piège – Lauragais – Malepère, 62 rue Bonrepos – 11 150 BRAM
 - o Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Président : concertation-urbanisme@ccplm.fr ou contact@ccplm.fr.
- Publication d'un article sur le site internet de la Communauté de Communes durant la même période,
- Publication d'un article dans la revue papier de la Communauté de Communes,

- Organisation d'au moins une réunion publique, dont les dates et les modalités seront connues par annonce dans la presse locale.
- Tout autre moyen que le Président jugera utile au bon déroulement de la concertation pourra venir compléter ce dispositif.

Rappel des objectifs du projet :

A travers ce projet, 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.

Pour insuffler une nouvelle dynamique à l'économie locale, la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère souhaite 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.

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 :

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).

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.

Déroulé de la concertation :

Suite à la délibération du 14 décembre 2022, un dossier de présentation comportant des éléments d'études et les orientations proposées a été mis à la disposition du public sous format papier au siège de la Communauté de communes depuis l'ouverture de la concertation, soit à compter de janvier 2023 et sous format numérique sur le site internet de la CCPLM .

Un registre d'observations a été mis à la disposition de la population souhaitant exprimer son avis au siège de la communauté de communes.

Un lien renvoyant à un formulaire a été créé sur le site internet de la communauté de communes pour recevoir les observations et contributions du public par voie électronique ; le public ayant également la possibilité de formuler ses observations et propositions par courrier papier adressé au Président de la CCPLM. Toutes les contributions écrites ont été prises en compte.

Articles de presse :

Cette concertation a fait l'objet de plusieurs communiqués de presse et articles avec :

- Des articles dans la presse locale publiés pour annoncer les réunions publiques dans le cadre de cette phase de concertation et en faire un résumé :
 - le 21 janvier 2023 dans l'Indépendant
<https://www.lindependant.fr/2023/01/21/extension-de-la-zae-reunion-publique-mercredi-10942549.php>
 - le 22 janvier 2023 dans la Dépêche
<https://www.ladepeche.fr/2023/01/22/extension-de-la-zae-reunion-publique-mercredi-10943178.php>
 - Le 04 octobre 2025 dans la Dépêche
<https://www.ladepeche.fr/2025/10/04/extension-de-la-zae-une-reunion-publique-lundi-12971022.php>
 - le 16 octobre 2025 dans la Dépêche
https://www.ladepeche.fr/2025/10/16/extension-de-la-zae-du-lauragais-un-projet-au-service-du-territoire-12995254.php?fbclid=IwY2xjawPxmxZleHRuA2FlbQlXMQBzcnRjBmFwcF9pZBAyMjlwMzkxNzg4MjAwODkyAAEeT8_iWTmghjHq3uhMglyzrv_Phng3sTCz7Vyy7Ks_Zf5xztxsSaCZojlTh4_aem_hC9mltDUkv9V66KISFLj5A

Par ailleurs, d'autres publications ont été menées telles que celles :

- du Point Commun, le magazine de la CCPLM du mois de mars 2023
- Et celle du magazine de Bram Regards d'Automne 2025 publié le 24 octobre 2025.

La CC.PLM a également communiqué sur sa page Facebook :

- le 30 septembre 2025,
- 16 octobre 2025
- et le 12 décembre 2025.

Les réunions publiques :

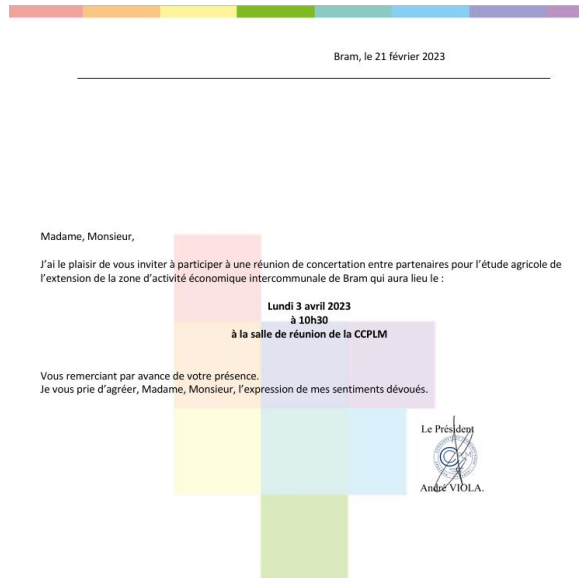
Une première réunion publique a eu lieu le 25 janvier 2023 aux Halles Nougaro à Bram. Elle avait pour objet de présenter le diagnostic, les enjeux et les orientations possibles d'aménagement en lien avec les enjeux identifiés.

Une seconde réunion s'est tenue le 6 octobre 2025 à la salle Charles CROS à Bram pour partager les études réalisées, expliquer les raisons de l'évolution du projet et répondre aux observations du public.

Des réunions techniques ont également été organisées avec les services de l'Etat dans le cadre des études avec le service planification et le service risques.

La Chambre d'Agriculture a été associée à l'étude préalable agricole menée sur le périmètre élargi de 30 hectares.

Extrait du courrier d'invitation à la Chambre d'Agriculture :



Parallèlement à la procédure de concertation de la ZAC, la révision du PLU a intégré la réalisation de la zone d'activités dans le cadre d'une OAP, l'OAP le Lauragais. La révision du PLU a été prescrite en date du 2 novembre 2020, le bilan de la concertation a été mené parallèlement aux études préalables au dossier de création de ZAC.

Aucune remarque n'a été émise sur ce projet dans le cadre de la procédure d'enquête par le public ni par le commissaire-enquêteur.

Les contributions du public :

En réunion publique, les observations ont 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 le service risque de l'Etat.

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 ?

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. Considérant qu'aucune nouvelle réduction supplémentaire de surface agricole n'est introduite

avec ce projet, il n'y a donc pas de nouvelle saisine CDPENAF à prévoir au stade du projet d'aménagement.



Figure 1 : Extrait PLU de la commune de BRAM

- 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 :

Il n'est pas prévu de thématique ou d'orientation spécifique d'activité : 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 de présentation puisque celle-ci reprenait une partie du diagnostic du PETR, il ne s'agissait pas du diagnostic propre à la CCPLM. 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 ? Tenir les objectifs annoncés ?**

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.

Les contributions écrites sur les registres papier, numériques et par voie postale sont annexées au présent document. Celle-ci ont porté sur les points suivants :

La concertation fait état de 9 contributions soit 8 contributions de soutien au projet et 1 contribution comprenant des interrogations, auxquelles une réponse est apportée dans le présent bilan

- **Soutien à l'extension de la zone économique de la Preuille pour renforcer l'attractivité de Bram en développant les activités, les emplois et la qualité du site / Projet vu comme une avancée stratégique et un levier essentiel pour le développement de Bram, créateur d'emplois, améliorant les espaces publics, et compatible avec le respect de l'environnement.**

La CCPLM s'est engagé dans ce projet pour développer l'économie locale, améliorer l'accueil des entreprises, renforcer le dynamisme de notre économie tout en préservant le cadre de vie et les paysages. Il s'agit d'une réelle opportunité stratégique de développement pour Bram et son bassin de vie. La CCPLM a été sollicité par plus de 20 porteurs de projets sur la période récente.
Secteurs d'activités des porteurs: Logistique (transports), Bâtiment (artisans), Entrepôts

(Stockage), Grandes surfaces (discounters), Déplacements d'entreprises (métallerie, chaudronnerie) **Ordres de grandeurs demandés** (par parcelles) : de 1000 m² à 60.000 m²

- **Manque de lisibilité de l'annonce de la concertation pour ce projet**

La concertation publique préalable à la création d'une ZAC est une étape obligatoire, destinée à informer et à associer la population et les acteurs du territoire pendant l'élaboration du projet, à laquelle la Communauté de Communes a rempli ses obligations d'informations auprès de ses concitoyens. C'est précisément pour cela que le conseil communautaire a délibéré dès les prémises des études de faisabilité en date du 14 décembre 2022 pour définir les objectifs poursuivis par ce projet et les modalités de concertation.

Ainsi plusieurs publications ont été portées à la connaissance du public ainsi qu'une première réunion de concertation le 25 janvier 2023. C'est donc un projet qui a mis du temps à être élaboré en lien avec les différentes évolutions réglementaires comme expliqué lors de la réunion publique du 6 octobre 2026 et indiqué dans la note explicative du dossier mis à disposition. Aussi, dans ce délai imparti, chacun a pu prendre connaissance des éléments disponibles, de poser des questions et de formuler des observations, qui seront prises en compte dans la suite des études de la ZAC et dans le bilan de la concertation.

Ainsi, à travers les différentes publications entre 2023 et 2025, permettant de porter à la connaissance du public l'avancement de la réflexion et les grandes étapes de la démarche du projet de ZAC. Les objectifs poursuivis par le projet de ZAC ont été validés par délibération de la Communauté de communes en date du 14 décembre 2022, le registre étant ouvert depuis cette date au siège de la Communauté de Communes pour recevoir les contributions de chacun.

- **Peu de possibilité de participer à la « construction » du projet dont la présentation en réunion du 6 octobre 2025 était technique**

Pour rappel, alors même qu'une première réunion de concertation s'était déjà tenue en janvier 2023, et que la délibération relative aux modalités de concertation ne prévoyait qu'une seule réunion publique obligatoire, la Communauté de Communes ainsi que la Ville de Bram ont tenu à renforcer l'information et les échanges en amont en programmant une seconde réunion publique, celle du mois d'octobre 2025, au-delà des exigences minimales fixées par la délibération, et permettre ainsi aux habitants n'ayant pu s'informer ou s'exprimer auparavant de le faire.

S'agissant de la réunion publique, le choix d'une présentation à dominante « technique » visait à partager un socle commun d'informations issues de l'ensemble des études techniques menées (périmètre, état initial, contraintes, méthode, calendrier, études en cours), afin que les échanges reposent sur des éléments précis et vérifiables retranscrivant les évolutions des réflexions sur le projet d'aménagement depuis le lancement des études.

- **Pas de contributions sous forme de forum :**

Concernant la prise en compte des questions, les remarques exprimées oralement alimenteront le travail pour la suite des études. L'ensemble des contributions est mis à disposition dans le cadre de ce bilan, afin que chacun puisse constater la nature des sujets soulevés et leur traitement. Enfin, il est important de rappeler que la publication sur la page Facebook ne constituait pas le compte-rendu officiel de la concertation, mais uniquement une information afin de toucher un plus grand nombre de citoyens en complément des voix officielles : presse,

magazine, site internet. Ils n'ont pas vocation à retranscrire exhaustivement l'ensemble des échanges ; le recueil officiel des contributions demeure le registre de concertation ainsi que les contributions écrites adressées à la collectivité.

Nous veillerons à maintenir cette information à jour et facilement repérable (page dédiée, liens directs, rappels des modalités de contribution et du calendrier).

Sur la demande d'un « forum » permettant de consulter en ligne l'ensemble des contributions, il est utile de rappeler le cadre applicable à la concertation du code de l'urbanisme : les modalités de la concertation sont définies par l'autorité compétente, notamment par délibération (objectifs et modalités). Le texte n'impose pas, en tant que tel, la mise en place d'un espace de type « forum » rendant publiques en continu toutes les contributions au fil de l'eau.

Pour rappel, la concertation et l'enquête publique répondent à des logiques différentes : l'enquête publique obéit à un formalisme spécifique (commissaire enquêteur, rapport et conclusions, modalités propres), et intervient à un stade distinct du projet. À l'issue de la concertation, l'autorité compétente arrête un bilan et lorsqu'une enquête publique est ensuite organisée au titre du code de l'environnement, ce bilan est joint au dossier d'enquête.

Enfin, nous rappelons que toutes les contributions reçues via les canaux prévus (registre, courriel, courrier, etc.) sont bien enregistrées et ont été prises en compte dans l'élaboration du bilan de concertation.

- **Pourquoi avoir pris en compte un constat socio-économique « orienté » ? Est-ce que les enjeux climatiques et environnementaux ont été pris en compte ? Pourquoi l'échangeur routier est-il un argument important dans le choix de la localisation de la zone ?**

Sur ce point-là, il convient de rappeler que les éléments repris dans la note explicative du projet ou présentés lors des réunions publiques, ne constituent pas un diagnostic créé de toute pièce pour les besoins du projet, mais bien la reprise des constats et indicateurs issus du diagnostic socio-économique du PETR. Celui-ci ayant servi de base de travail dans le cadre de l'étude de dimensionnement et de positionnement à l'origine des études de faisabilité préalables. Le nouveau SCOT arrêté au 15 janvier 2026 prévoit un plafond de consommation foncière et un principe de sobriété dans la conception des zones d'activités. Le projet de ZAC répond tout à fait aux principes de ce document. Pour la commune de Bram, une enveloppe globale de 13 hectares a été retenue et validée dans le PLU au travers de 3 OAP « économie » suivantes : Lauragais, Lavail et Autan.

La collectivité n'a pas « noirci le tableau » pour justifier ce projet, mais au contraire, est dans la nécessité d'appliquer un document de planification territoriale supérieure, le SCOT. Les constats présentés reposent sur un diagnostic existant et objectif ; ils visent à identifier des tendances et des fragilités, sans déprécier le territoire ni imposer une conclusion unique.

Enfin, nous précisons que l'opportunité et le dimensionnement d'une extension de zone d'activités ne découlent pas mécaniquement d'un seul « constat » socio-économique : ils reposent sur un ensemble d'éléments (besoins recensés, disponibilité et occupation des zones existantes, possibilités de densification/requalification, contraintes environnementales et de mobilité, programmation, phasage, etc.) qui seront discutés et consolidés tout au long des études.

L'objectif de la Communauté de communes n'est pas de « développer pour développer », mais d'abord d'accompagner la création et la consolidation d'emplois locaux. C'est aussi un enjeu de

maintien et de renouvellement de la population dans un contexte de vieillissement, condition nécessaire au maintien des services publics et des services du quotidien (écoles, santé, commerces, mobilité, équipements).

Enfin, les enjeux climatiques et environnementaux imposent une exigence renforcée : c'est précisément le sens des études et de la concertation menée, qui doivent permettre de discuter le projet, ses alternatives, son dimensionnement et ses impacts avant toute décision.

La volonté de la Communauté de Communes est bien de répondre à ces enjeux, avec notamment :

- la sobriété foncière en réduisant la superficie du projet et en imposant une densité et une compacité des futures constructions,
- la qualité de l'insertion paysagère du projet
- la prise en compte des mobilités douces
- une gestion intégrée de l'eau
- une restauration de la biodiversité en favorisant la diversité d'essences végétales au sein du projet
- la recherche d'une qualité environnementale dans l'aménagement.

La collectivité entend les inquiétudes exprimées sur l'artificialisation, la qualité de vie et l'efficacité réelle en matière d'emplois. C'est précisément pour éviter les effets décrits que le projet vise une organisation plus cohérente des usages à l'échelle intercommunale et que la collectivité gardera la main sur les aménagements et les ventes des parcelles.

Certaines activités de production artisanales ou industrielles, par leur fonctionnement sont peu compatibles avec l'habitat. Ne pas leur offrir de foncier adapté conduit souvent soit à les empêcher de se développer, soit à les voir s'implanter de manière diffuse, au plus près des habitations, avec des conflits d'usages. L'objectif est donc de regrouper ces activités sur un site identifié, en périphérie et conçu pour limiter les impacts (accès, gestion des circulations, traitement paysager, prescriptions environnementales), afin de permettre la cohabitation des fonctions du territoire : habiter, produire, se déplacer, préserver.

Enfin, il est important de lever une ambiguïté : la vocation de la zone n'est pas commerciale. Il ne s'agit pas de créer une énième zone de commerces, mais d'accueillir prioritairement des activités productives (artisanat, petites industries, services aux entreprises) créatrices d'emplois, complémentaires des centres-bourgs, et non concurrentes à celles présentes. Cette orientation a justement pour objectif de préserver les centralités et d'éviter un modèle d'aménagement fondé sur la multiplication des grandes surfaces. Cet objectif est fixé depuis l'origine par le Conseil communautaire.

La proximité de l'autoroute présente en outre un avantage concret : capter une grande partie des flux (livraisons, déplacements professionnels) sans faire transiter les poids-lourds et la circulation liée aux entreprises par les centres-bourgs et les zones d'habitat. Elle contribue ainsi à limiter les nuisances (bruit, pollution, insécurité routière) et à organiser des accès plus lisibles et mieux maîtrisés, au bénéfice de la qualité de vie des habitants. En effet, la proximité de l'échangeur autoroutier présente un réel avantage pour développer le territoire.

- Date de fin de la concertation

Le code de l'urbanisme prévoit que la concertation se déroule « pendant toute la durée de l'élaboration du projet » et qu'« à l'issue de la concertation, l'autorité compétente en arrête le bilan ». Cela signifie que la clôture effective correspond à la délibération arrêtant ce bilan. À ce

stade, la mention « novembre » traduisait un calendrier prévisionnel. Pour autant, la collectivité regardera les contributions qui seraient envoyées au-delà de cette date.

- **Absence d'étude d'impact socio-économique / coût de l'opération / emplois attendus**

La concertation intervient au stade des études préalables : le projet n'est pas encore arrêté dans sa programmation fine (phasage, lots, équipements, etc.) et pourra évoluer au stade du dossier de réalisation de ZAC. Les objectifs (notamment en matière d'emploi) sont donc présentés à ce stade sous forme d'orientations et d'enjeux.

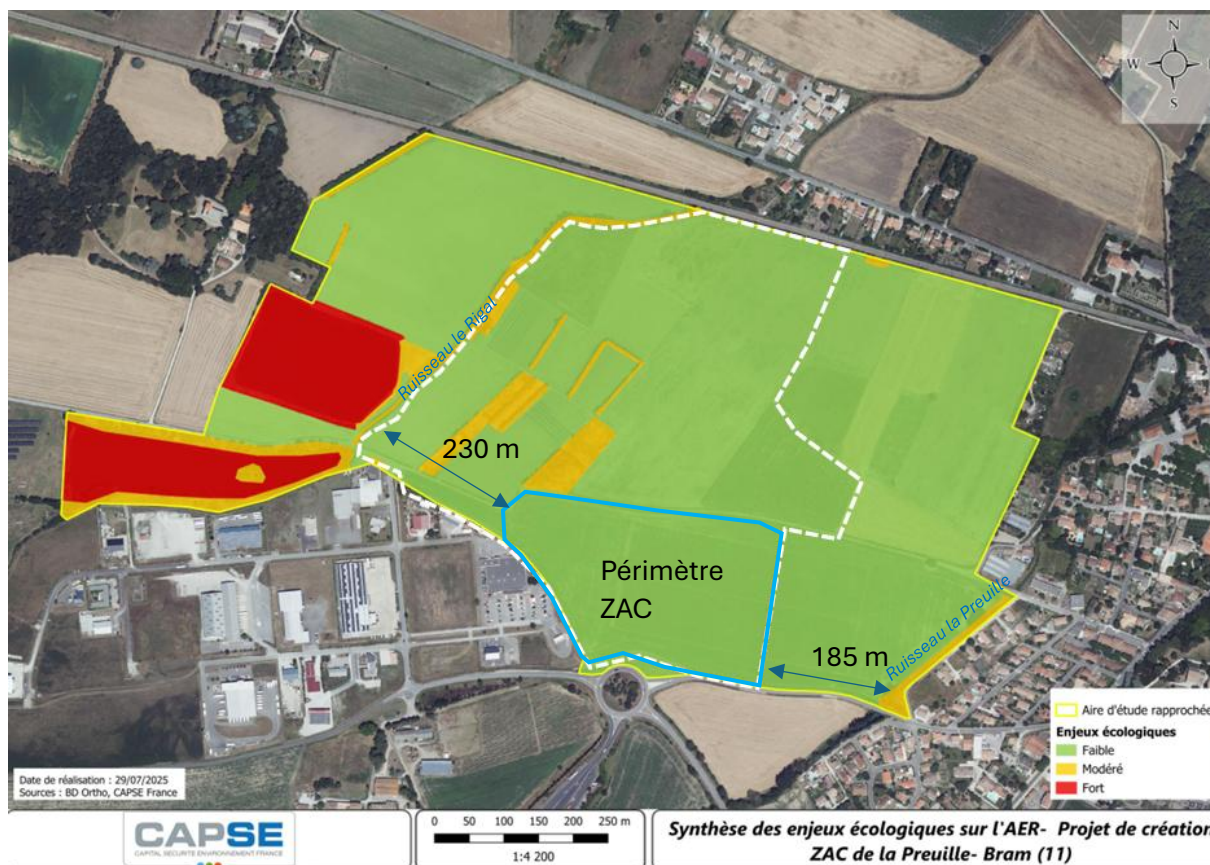
S'agissant de l'emploi, il n'est pas possible d'annoncer un nombre ferme avant la définition de la programmation et surtout avant la sélection des entreprises ; c'est précisément pour cela que la création d'emplois (et plus largement l'apport au territoire) fera partie des critères d'analyse des candidatures au moment de l'attribution des lots par la CCPLM.

Sur le plan financier, une estimation consolidée (études, aménagement, équipements, entretien) est construite progressivement et sera précisée à mesure de l'avancement des études de conception du projet, dans le cadre des décisions et dossiers ultérieurs liés à la création et à la réalisation de la ZAC.

- **Absence d'étude relative aux impacts environnementaux / carte « enjeux forts » et zones humides**

La zone d'étude élargie de 30 hectares a fait l'objet d'un inventaire faune flore 4 saisons qui a permis d'identifier les enjeux. La zone de projet, réduite dorénavant à 7 hectares, permet de préserver les zones à enjeux en les évitant.

Les points les plus proches de l'aménagement par rapport aux ruisseaux du Rigal et de la Preuille se situent, respectivement à 230 et 185 mètres. Les secteurs présentant des enjeux plus marqués sont donc en périphérie de la zone étudiée, ce qui n'exclut pas un examen attentif des continuités écologiques et du fonctionnement hydraulique du secteur.



Les parcelles identifiées au nord du périmètre en jaune en tant qu'enjeu modéré ne seront pas impactées par le projet.

La ZAC a intégré des mesures d'évitement en excluant les zones à enjeux identifiés et en privilégiant les terrains anthropisés pauvres en biodiversité.

- **Autorité environnementale (MRAe) : décision de dispense et pièces versées au dossier**

Le dossier de création de ZAC comprend une étude d'impact uniquement lorsqu'elle est requise au titre du code de l'environnement. Lorsque l'examen au cas par cas conclut à une dispense, il n'y a donc pas d'étude d'impact à produire pour ce stade. En revanche, conformément à l'esprit de transparence de la concertation, la collectivité a versé au dossier de concertation la décision de la MRAe (consultable également en ligne sur le site de la MRAE).

- **Études préalables et diagnostic mentionnés mais non joints**

Le diagnostic s'est basé sur une synthèse des études préalables ayant servies à la définition de la localisation du projet sur la commune de BRAM.

- **"Plus de foncier disponible / liste d'attente non démontrée"**

Nous entendons la demande d'informations plus concrètes. En revanche, la divulgation du nom des entreprises, du détail des négociations, ou d'éléments identifiants se heurte au secret commercial et à la protection des données.

Pour autant, il est d'ores et déjà possible d'indiquer que la majeure partie de la zone actuelle du Lauragais est commercialisée et qu'une liste d'attente d'une dizaine de porteurs de projet et entrepreneurs se sont manifestés auprès de la CCPLM.

- **Pourquoi les documents présentent un écart de surface : 7 hectares ou 5,2 hectares ?**

Ces deux surfaces sont correctes puisque :

- 7 ha correspondent à l'emprise globale du projet (périmètre d'ensemble de l'aménagement : voirie, espaces paysagers, gestion des eaux, cheminements piétons, futures parcelles ...);
- 5,2 ha correspondent à la surface cessible (lots destinés à l'accueil des activités).

- **Nature des emplois, entreprises “déjà prévues”, et crainte de voir se développer une nouvelle zone commerciale**

Le dossier est au stade des études préalables : aucune entreprise n'est “arrêtée” à ce jour. La programmation sera précisée lors des étapes suivantes.

Par ailleurs, il est important de clarifier l'intention : la vocation de la zone n'est pas commerciale. L'objectif est l'accueil d'activités productives (artisanat, industrie, services aux entreprises, etc.). Les activités commerciales, lorsqu'elles existent, ne peuvent relever que d'une logique accessoire et directement liée à l'activité (ex. vente au détail liée à une production/atelier), et non d'une zone de commerces de destination.

- **Garanties dans la durée des engagements (cessions, reventes, “dévoiement” du projet)**

La collectivité gardera la maîtrise de l'attribution des terrains : les lots seront cédés à des porteurs de projets sélectionnés au regard de critères (dont l'emploi, l'intégration architecturale et paysagère, les impacts). Cette maîtrise s'exerce via les procédures de sélection, les documents contractuels de cession et le cadre d'urbanisme applicable ; tout changement substantiel d'usage reste, par ailleurs, soumis aux règles et autorisations en vigueur.

Les terrains resteront soumis au PLU en vigueur : les autorisations devront être conformes au règlement et compatibles avec l'OAP du Lauragais, approuvé en date du 22 octobre 2025 par la commune de Bram.

Par ailleurs, les cessions dans la ZAC seront encadrées par un cahier des charges de cession de terrains (CCCT) pris en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, qui fixera des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales pour les terrains, lorsqu'il est approuvé et publié. Le cahier de prescriptions (CPAUP) sera annexé/renvoyé au CCCT et repris dans les actes afin de garantir la cohérence du projet, y compris lors de cessions ultérieures, tant que la ZAC n'est pas supprimée. Contrairement au lotissement, dont les règles d'urbanisme peuvent devenir caduques au bout de dix ans sous conditions, le CCCT reste applicable pendant la durée de réalisation de la ZAC et devient caduc à la date de suppression de la zone.

- **Point relatif aux objectifs d'artificialisation doit être clairement précisé, en le reliant à une vision à moyen et long termes qui semble faire ici défaut ou qui fait peu de cas des enjeux environnementaux et climatiques.**

La CCPLM prend pleinement en compte la remarque sur l'artificialisation, la transformation du paysage et les impacts potentiels sur la qualité de vie. Ces enjeux sont au cœur de la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et doivent être traités avec clarté, notamment en termes d'objectifs à moyen et long termes.

Sur ce point, il est important de préciser que les surfaces susceptibles d'être mobilisées pour l'activité économique ne relèvent pas d'une logique "ouverte", mais s'inscrivent dans des enveloppes encadrées, qui ont par ailleurs été revues à la baisse récemment. Ces enveloppes résultent des documents de planification approuvés (SCoT et PLU) et constituent le cadre de référence opposable. Pour information, le nouveau SCOT arrêté au 15 janvier 2026 prévoit un plafond de consommation foncière et un principe de sobriété dans la conception des zones d'activités. Le projet de ZAC répond tout à fait aux principes de ce document.

Pour la commune de Bram, une enveloppe globale de 13 hectares a été retenue et validée dans le PLU au travers des OAP « économie » suivantes :

- Secteur 6 : Lauragais
- Secteur 7 : Lavail
- Secteur 8 : Autan

Pour la commune de Belpech, une enveloppe de 3 hectares est prévue, avec un phasage entre 2031 et 2040.

Ces éléments traduisent précisément la "vision" et la trajectoire d'aménagement à l'échelle du territoire : ils permettent de maîtriser la consommation d'espace, d'éviter l'étalement non encadré et de programmer les besoins dans le temps. Enfin, il est rappelé que, même à l'intérieur de ces enveloppes, chaque opération reste soumise aux procédures, études et prescriptions applicables (insertion paysagère, gestion de l'eau, limitation des impacts, etc.).

L'ensemble de ces documents (SCoT, PLU et OAP) est officiel et consultable par le public.

- **Quelle est la nécessité de cette opération dont le « développement » serait fondé sur la recherche d'une « croissance » au siècle dernier.**

Sur le fond, l'objectif n'est pas de reproduire un modèle « du siècle dernier », mais de répondre à des besoins locaux dans un cadre compatible avec les enjeux climatiques et environnementaux : éviter le mitage, organiser la cohabitation entre habitat et activités de production, limiter les nuisances et maîtriser les flux, notamment grâce à une localisation permettant de réduire le trafic dans les centres-bourgs. Par ailleurs, la vocation du projet est prioritairement productive (artisanat, industrie, services aux entreprises) et non la création d'une nouvelle zone commerciale.

Concernant les propositions formulées lors de la réunion du 6 octobre (développement d'activités agricoles, maraîchage, services multifonctionnels, autre modèle économique etc.), elles ne sont ni ignorées ni écartées. Elles constituent des pistes légitimes. En revanche, elles ne répondent pas nécessairement aux mêmes contraintes que des activités artisanales ou industrielles (besoins techniques, logistique, normes, compatibilité avec l'habitat). C'est pourquoi la collectivité entend traiter ces propositions comme des alternatives ou des compléments, à étudier sérieusement : potentiel foncier, modèle économique, portage, compatibilité avec les documents d'urbanisme, emplois attendus, et articulation avec les politiques agricoles du territoire.

Il convient toutefois de rappeler deux éléments de contexte. D'une part, le territoire compte déjà des surfaces agricoles en friche ou insuffisamment valorisées : la priorité est aussi d'identifier les leviers de remise en culture et de soutien aux exploitations existantes, indépendamment du projet de ZAC. D'autre part, sans remettre en cause l'importance stratégique de l'agriculture

(alimentation, paysages, biodiversité, économie locale), les activités agricoles sont, dans les faits, moins intensives en emplois par hectare que certaines activités artisanales et productives ; leur potentiel de création d'emplois dépend fortement des filières, du modèle économique, du niveau de transformation/vente locale et des conditions d'installation. C'est pourquoi les enjeux d'emploi seront évalués de manière objective, au cas par cas, au regard des projets réellement portés, et constitueront un critère d'analyse dans la sélection des activités appelées à s'implanter.

Conclusion :

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération du 14 décembre 2022 ont été pleinement mises en œuvre et ont permis une information large et transparente du public.

Les deux réunions publiques organisées ont donné lieu à des échanges nourris et constructifs. Elles ont permis de répondre aux nombreuses questions posées et d'apporter les précisions attendues sur les enjeux, le calendrier et les impacts du projet. L'ensemble des interrogations soulevées a fait l'objet de réponses circonstanciées, contribuant ainsi à lever les points de vigilance exprimés.

La mise à disposition de registres, en format papier et numérique, a permis de recueillir neuf observations écrites. Huit d'entre elles expriment un soutien clair au projet, soulignant notamment l'importance stratégique du projet envisagé, particulièrement attendue par le tissu économique local. Ces contributions confirment l'intérêt et l'utilité du projet pour le développement et l'attractivité du territoire.

Plus largement, la concertation a permis d'associer efficacement la population au processus d'élaboration du dossier de création de la ZAC de la Preuille à Bram. Les contributions recueillies ont enrichi les études pré-opérationnelles et conforté les orientations retenues.

À l'issue de cette phase, il ressort que le projet bénéficie d'un avis globalement très favorable pour la poursuite de son élaboration, dans un climat d'écoute, de dialogue et de transparence.

En conséquence, et conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, il y a lieu d'arrêter le bilan de la concertation, en constatant que la majorité de la population s'est prononcée favorablement à la création de la ZAC de la Preuille dans ses principes d'aménagement, ses orientations et son périmètre tels que présentés.

Annexes :

- 1 Annexes documentaires*
- 2 Délibération du 14 décembre 2022 définissant les modalités de concertation*
- 3 Les comptes-rendus des deux réunions publiques*
- 4 Liste des contributions écrites reçues*
- 5 Lettre de contribution et réponses de la collectivité*
 - 5-1 Lettre contribution reçue par courriel*