

Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 CURNANEL 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	--	---

BORDEREAU DES PIECES

0	Pièces administratives
1	Rapport de présentation
2	Plan de situation
3	Plan de délimitation du périmètre
4	Etude d'impact
5	Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM

PIECE N° 1 RAPPORT DE PRESENTATION



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 Cournanel 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-38 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

- a) **Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce 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 faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) **Un plan de situation** ;
- c) **Un plan de délimitation** du ou des périmètres composant la zone ;
- d) **L'étude d'impact définie** à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

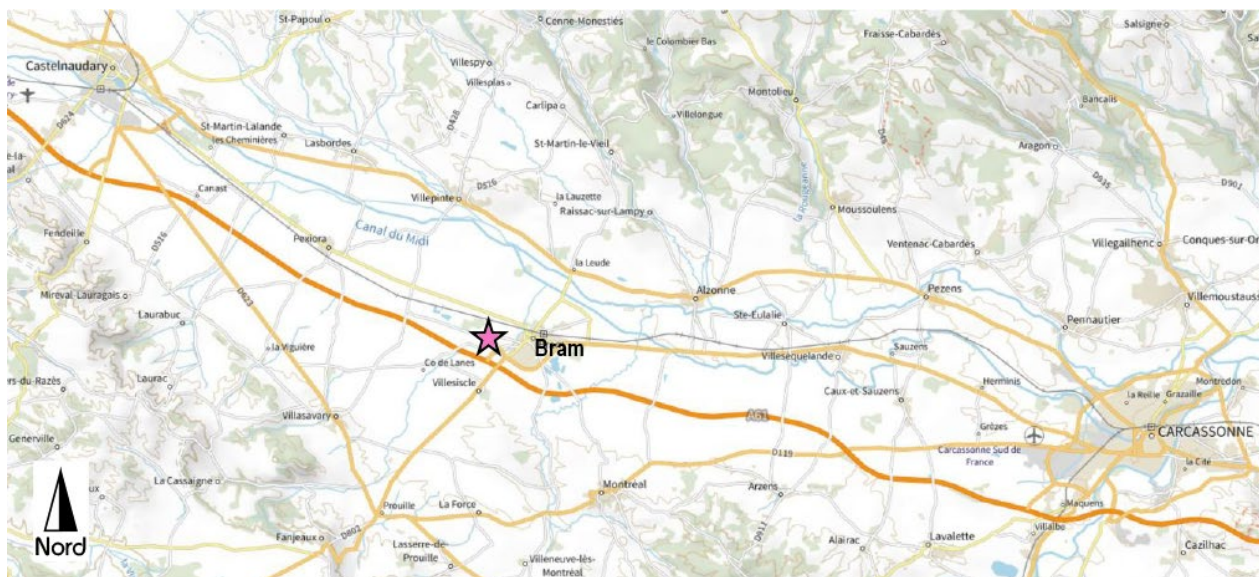
SOMMAIRE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	4
1.1. Situation géographique de l'opération	4
1.2. Objet de l'opération.....	5
1.3. Justification de l'opération	5
2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	7
2.1. Présentation générale.....	7
- Contexte géographique.....	7
- Topographie.....	7
- Hydrographie.....	9
2.2. Contexte paysager.....	9
- Les espaces naturels et agricoles.....	10
- Les espaces artificialisés	12
- Perceptions sur le site.....	13
- Analyse de l'occupation actuelle du sol.....	14
2.3. Contexte urbain	14
- Desserte, accessibilité	14
- Offre de mobilité.....	15
- Services / aménités	15
2.4. Contexte foncier.....	16
- Parcellaire	16
- Propriétés.....	17
2.5. Contexte environnemental et agricole	Erreur ! Signet non défini.
- Contexte environnemental	18
- Contexte agricole	18
2.6. Synthèse des enjeux du site.....	20
- Carte des contraintes	20
- Détermination d'un secteur opérationnel.....	21
- Carte des opportunités	22
3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE.....	23
3.1. Objectifs du projet.....	23
- Le site	23
- Le programme.....	23
- Le parti général de composition	23
3.2. Proposition de scénarii d'aménagement.....	24
- Scénario tramé / Scénario éventail	24
- Troisième scénario.....	24
3.3. Le parti d'aménagement retenu	25
- Définir l'espace public	25
- La composition des îlots à bâtir.....	31

4.	LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	32
4.1.	Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	32
-	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	32
-	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	33
-	Servitudes d'Utilités Publiques.....	36
-	Servitude archéologique	36
-	Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)	37
4.2.	Au regard d'une intégration paysagère et de la qualité des aménagements	39
-	Une intégration paysagère pensées à toutes les échelles	39
-	Des aménagements qualitatifs et durables	39
-	Une implantation cohérente dans son contexte territorial	41

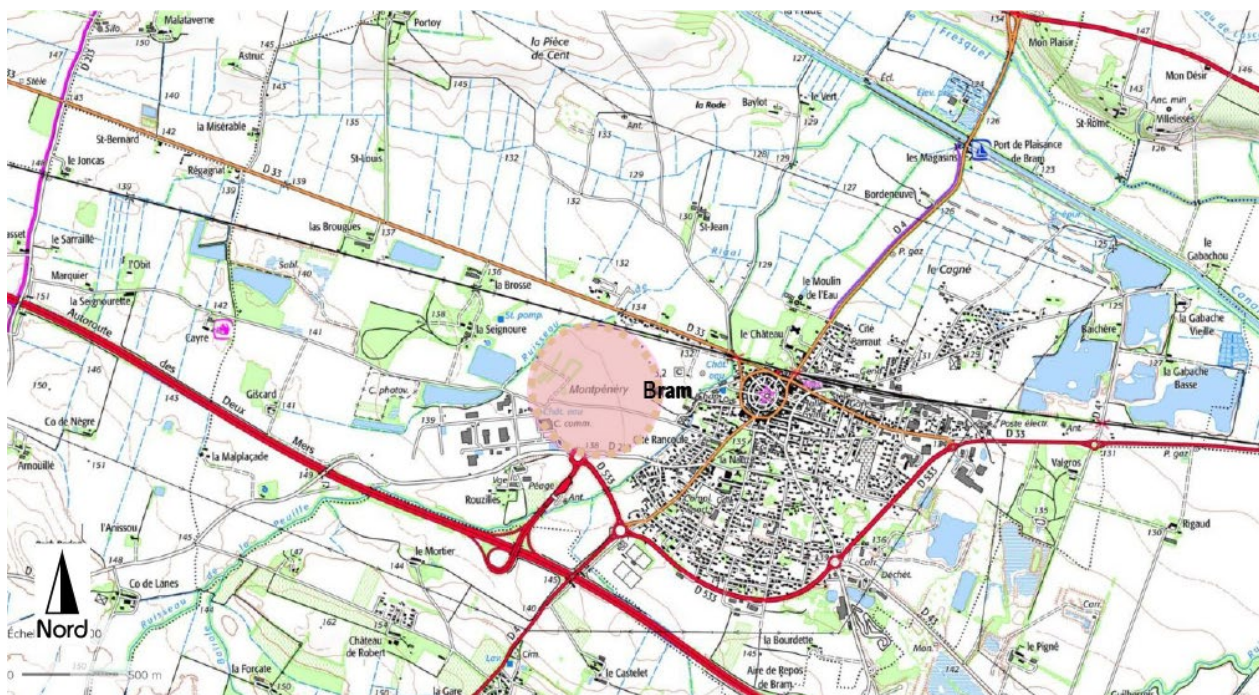
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION



TMAU 2022 – fond Géoportail © IGN 2022

Le site étudié se trouve sur la commune de Bram, qui est située entre Castelnau-d'Aud et Carcassonne, à 16 km de la première et 20 km de la seconde.



TMAU 2022 – fond Géoportail © IGN 2022

Il est situé dans un espace non urbanisé compris entre le noyau villageois à l'Est et la zone d'activités du Lauragais à l'Ouest. Immédiatement au Sud du site, se trouve l'échangeur n°22 « Bram » de l'Autoroute A63.



Le périmètre d'étude fait une superficie d'un peu plus de 30 ha. Il est délimité au Nord par la voie ferrée, au Nord-Ouest par le ruisseau de Rigal, au Sud-Ouest par la zone d'activités existante, et au Sud par l'avenue du Lauragais. La limite Est quant à elle ne s'appuie sur aucune structure visible et a été sans doute motivée par la limite d'extension de l'aléa d'inondabilité. Il occupe principalement des espaces cultivés.

1.2. OBJET DE L'OPERATION

Le secteur situé entre la ZA Lauragais et la partie urbanisée de la commune de Bram est identifié au PLU depuis plusieurs années comme un site destiné à accueillir un quartier d'activités. 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 ce type de développement.

Depuis 2021, plusieurs entreprises se sont manifestées pour l'acquisition de foncier en vue d'y implanter leur activité. Il ne reste plus de foncier disponible sur la zone du Lauragais, d'où la nécessité de développer à moyen terme une nouvelle zone d'activités dans sa continuité en cohérence avec la demande récurrente constatée par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère.

1.3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Une étude d'opportunité a été réalisée en 2020 sur plusieurs secteurs de la CCPLM. Elle a mis en évidence la pertinence de développer une nouvelle zone d'activités pour le développement du territoire.

Cette étude d'opportunité a permis de cibler les typologies de parcelles au regard de la vocation de la zone ainsi que des niveaux de prestations attendues en termes de desserte et voies publiques.

A travers ce projet, la CCPLM, poursuit plusieurs objectifs intrinsèquement liés :

- **Objectif n° 1** : 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.

- **Objectif n° 2 :** Proposer un **aménagement** urbain architectural et paysager de **qualité** dans le respect du paysage **et de la biodiversité**.
- **Objectif n° 3 :** 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.
- **Objectif n° 4 :** Engager une réflexion sur des **espaces publics qualitatifs** plus économes et respectueux de l'environnement.
- **Objectif n° 5 :** Dynamiser le tissu économique local par la **création d'emplois**, la création de **nouveaux services** induits et attirer ainsi une **population plus jeune**.

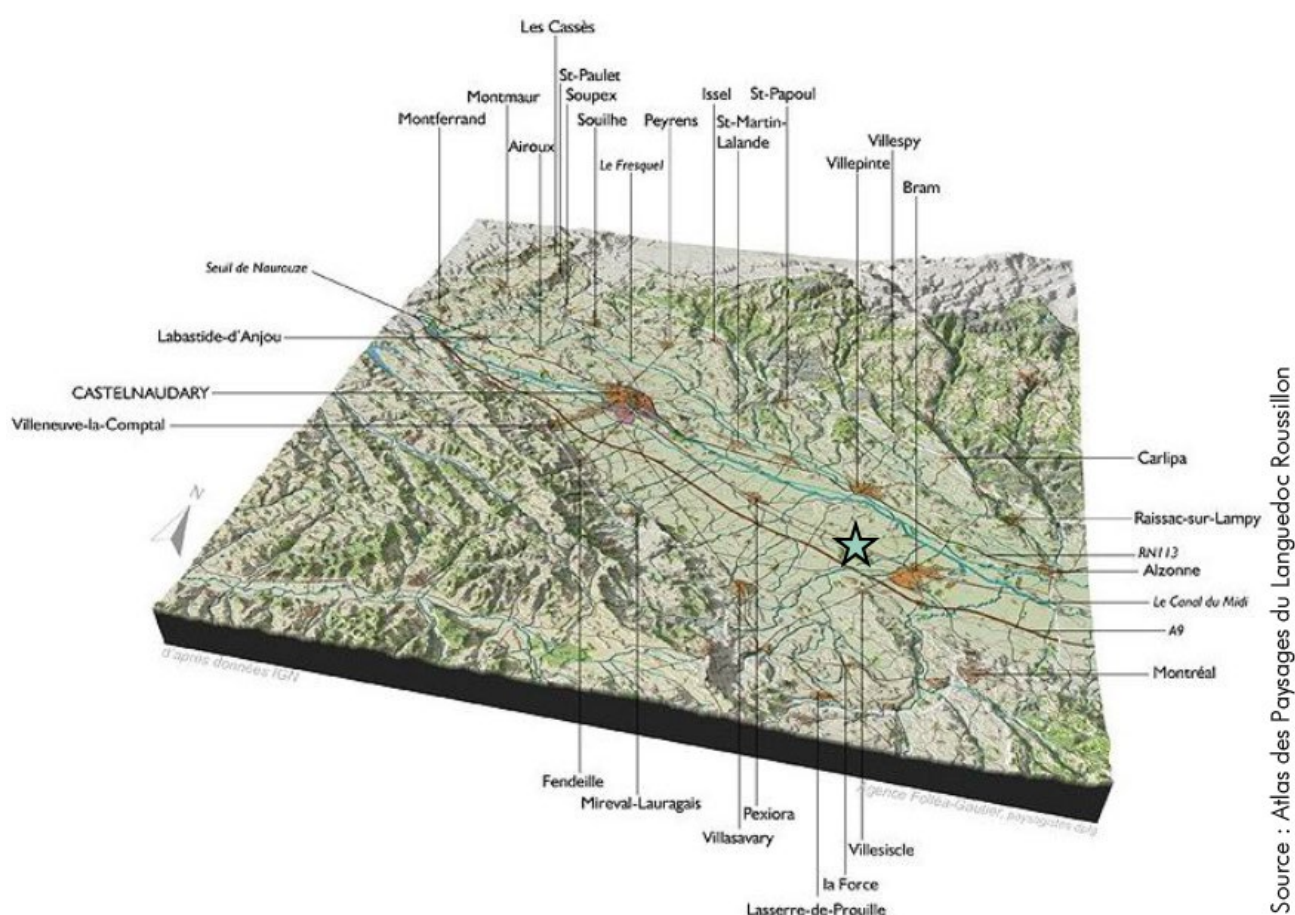
Pour mener la réalisation de ces ambitions, il apparaît opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC, dont le régime est codifié aux articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code d'Urbanisme. Cette procédure permet de garantir à la CCPLM une opération d'aménagement de qualité dans le respect d'un objectif d'intérêt général.

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. PRESENTATION GENERALE

- Contexte géographique

La commune de Bram est installée dans le fond de la vallée du Fresquel, sur la rive droite. Cette vallée est large et ouverte, bordée au Nord par les contreforts du Cabardès, et au Sud par des collines de la Piège. Elle constitue l'Ouest du sillon audois, véritable couloir de communication entre les plaines toulousaines et le littoral méditerranéen.

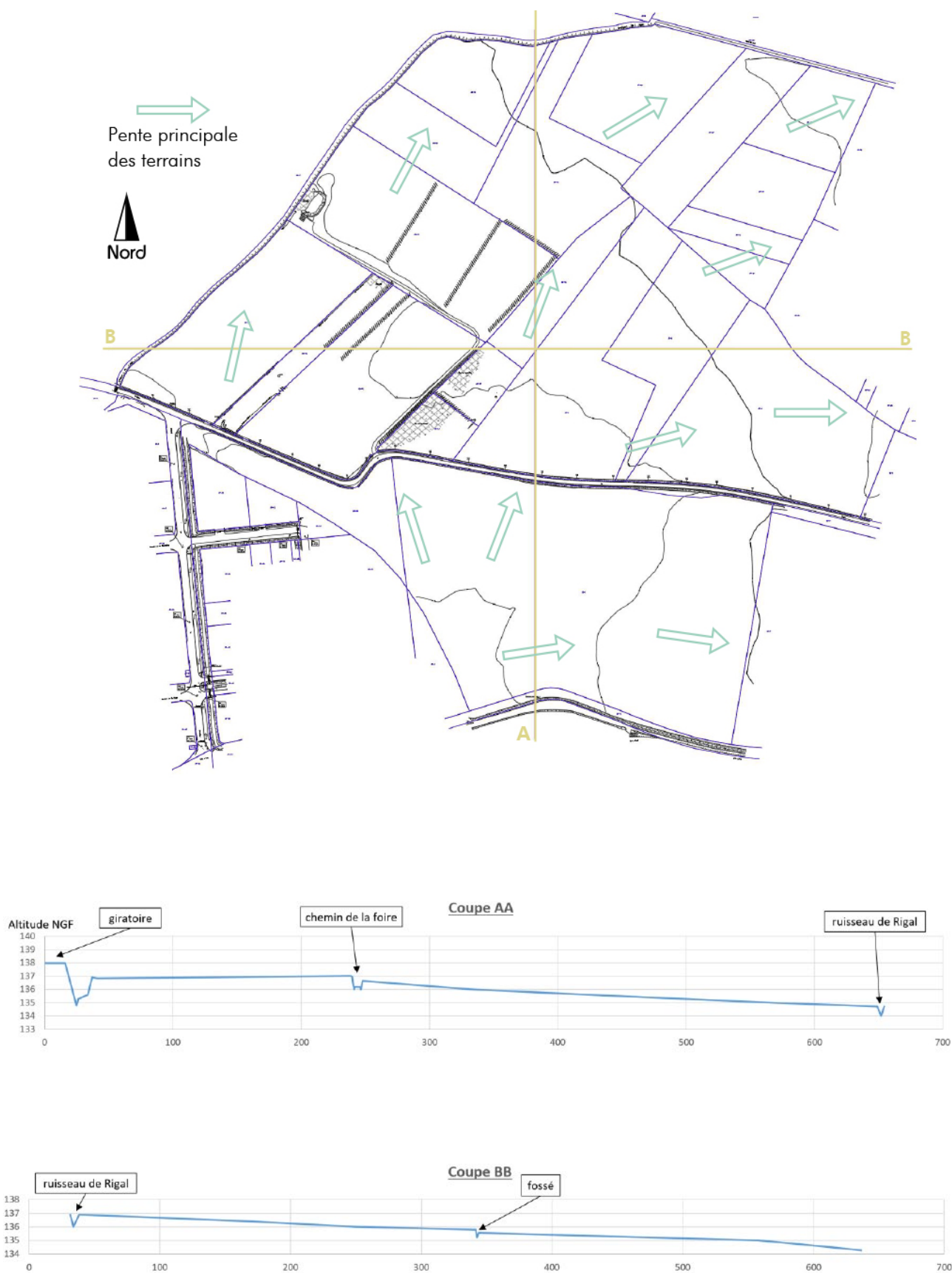


- Topographie

Les terrains de la zone d'étude sont très plats, avec moins de 3 m de dénivelé du Sud au Nord ou de l'Ouest à l'Est, et des pentes moyennes de 0,35 % du Sud au Nord et 0,43 % de l'Ouest à l'Est.

Le seul accident topographique est constitué par le chemin de la Foire qui traverse le secteur d'Est en Ouest, et constitue une tranchée allant jusqu'à un mètre de profondeur.

Il faut également noter que le giratoire d'accès à l' A 61 est sensiblement plus haut que les terrains de la zone d'étude, et séparé d'eux par une tranchée de près de 3 m de profondeur.



- Hydrographie

Les terrains de la zone d'étude sont encadrés à l'Est par le ruisseau de la Preuille qui est un cours d'eau permanent et à l'Ouest par le ruisseau de Rigal qui est un cours d'eau intermittent. Ils s'écoulent tous deux du Sud-Ouest au Nord-Est. Le ruisseau de Rigal rejoint celui de la Preuille un peu plus au Nord. On note à l'Ouest des étangs, vestiges de l'exploitation de gravières, et au Nord un important réseau de fossés drainant ces terres très plates.

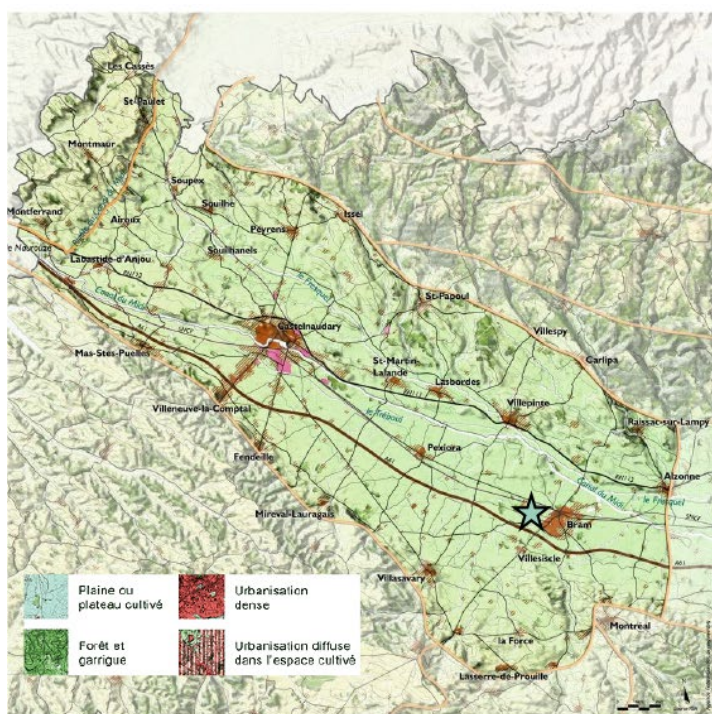


2.2. CONTEXTE PAYSAGER

La zone d'étude se trouve dans l'unité paysagère « plaines cultivées du Lauragais » selon l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon.

Ce paysage se caractérise par des espaces très ouverts aux horizons dégagés et aux vues généreuses. Les plaines cultivées, le plus souvent en productions céréalières et oléagineuses dessinent un paysage agricole singulier en Languedoc.

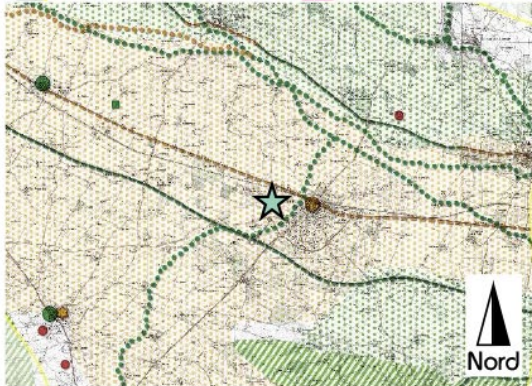
Il est également marqué par le passage du Canal du Midi et les structures paysagères qui l'accompagnent. Néanmoins la zone d'étude se trouve très à l'écart du canal et ne développe aucune vue réciproque.



Carte d'analyse critique du paysage

Attention : approche régionale à adapter et développer aux échelles locales

Enjeux de protection ou préservation	Enjeux de valorisation	Enjeux de réhabilitation
- Relief marquant (sommets, gorges, coléau, versant) - Paysage ouvert (cultivé, pâture...) - Paysage de zone humide	- Paysage routier - Paysage de bord de l'eau (riviers, lac, canal) - Paysage ferroviaire - Site bâti - Élément naturel ou culturel à caractère patrimonial - Point de vue remarquable - Limite d'unité de paysage	- Secteur urbanisé dégradé - Mitige, urbanisation diffuse - Paysage routier dégradé - Paysage de bord de l'eau à réhabiliter - Paysage ferroviaire dégradé - Lignes électriques aériennes sensibles - Point noir (dégradation locale) - Centre ancien ou espace public à réhabiliter - Site éolien

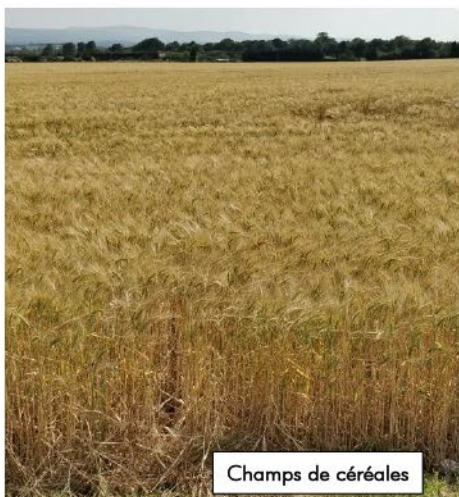


Source : Atlas des Paysages du Languedoc Roussillon



- Les espaces naturels et agricoles

Dans ce pays de cultures intensives, la majorité des terres sont cultivées et dessinent des paysages par endroits monotones de plaines uniformément ouvertes. Les structures arborées prennent alors une grande importance et permettent d'animer les grands champs de céréales. Les petits bosquets qui accompagnent les constructions isolées dans la campagne apparaissent particulièrement précieux. De même, les quelques arbres isolés, les ripisylves, les alignements le long des routes, constituent des éléments de qualité qui valorisent fortement les paysages agricoles.



Champs de céréales



Culture maraîchère



Fossé de drainage



Etang de gravières



Bosquet isolé



Ripisylve



Rideau de conifères

Photos TMAU 2022

VOCABULAIRE PAYSAGER RENCONTRE DANS LES ENVIRONS DE LA ZONE D'ETUDE

- Les espaces artificialisés

La zone d'étude est entièrement non-bâtie.

Elle est en contact immédiat à l'Ouest avec la Zone d'Activités du Lauragais. C'est une zone mixte accueillant commerces, activités diverses et logistiques. On y trouve les bâtiments de type hangars habituels sur ces espaces. L'aménagement des espaces publics, en dehors de la voie centrale principale, est sommaire, sans trottoir ou paysagement. L'interface avec la zone d'étude se fait par l'arrière des parcelles d'activités, sans aucun traitement de transition, ou de masque végétal et laisse à voir des espaces de stockage, de livraison et des dépôts peu valorisants.



Vue directe peu valorisante sur les arrières des parcelles d'activités

Coté Est, se trouve le cœur villageois de la commune. Toutefois, une série de plans boisés (ripisylve de la Preuille, rideau de conifères, boisements et haies diverses) s'intercalent entre celui-ci et la zone d'étude, le dérochant presque entièrement à la vue. Seules des serres horticoles situées en entrée du village et un lotissement récent bordant la Preuille sont visibles.



Serres horticoles et lotissement à l'Est

- Perceptions sur le site



TMAU 2022 – fond Géoportail © IGN 2022

- Analyse de l'occupation actuelle du sol

Le secteur d'étude est entièrement occupé par des espaces agricoles.

90% de la surface sont constitués de cultures annuelles de céréales ou d'oléagineux sur labours. On identifie dans l'Ouest de la zone deux parcelles dédiées davantage à une culture maraîchère, et deux secteurs de jachère dont l'un commence à s'enfricher.

Il n'existe aucune construction sur le site.



2.3. CONTEXTE URBAIN

- Desserte, accessibilité

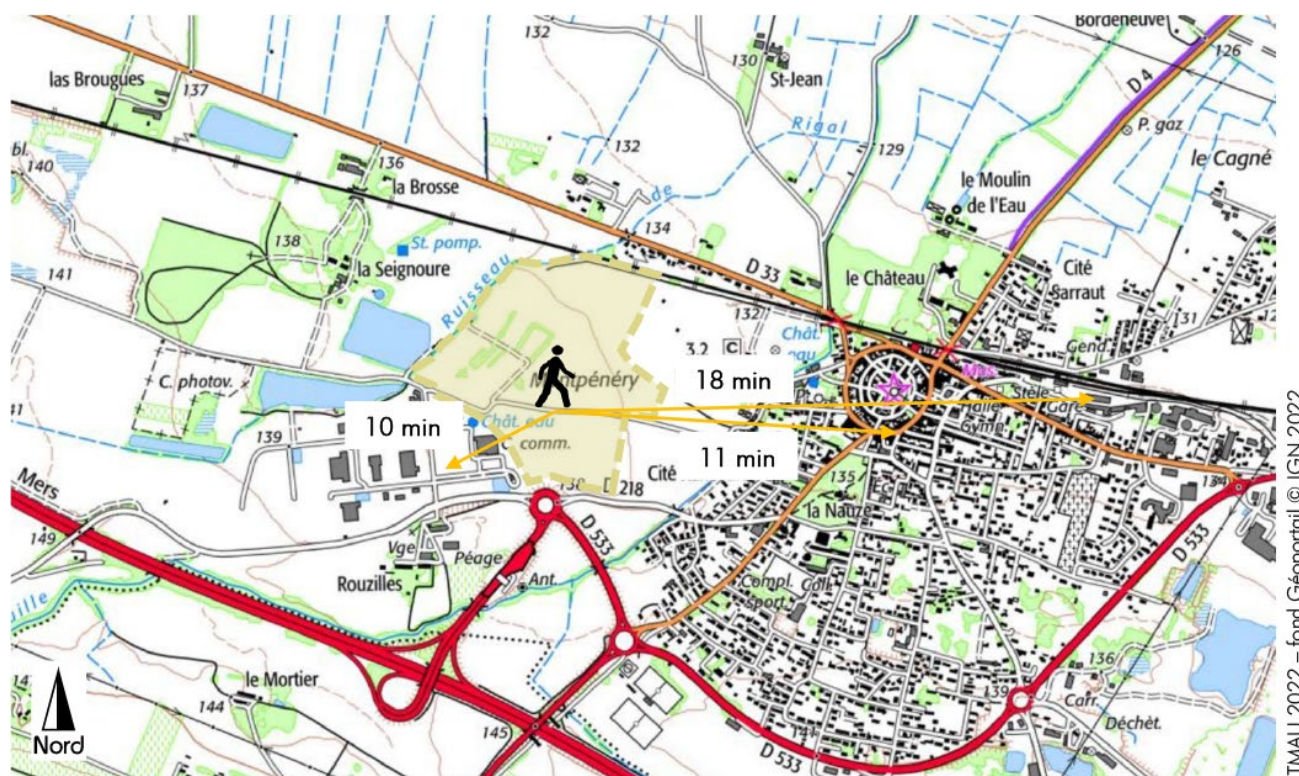
La zone d'étude est actuellement accessible en véhicule :

- Depuis le bourg ou depuis la ZA du Lauragais en empruntant le chemin de la Foire qui est une voie rurale goudronnée mais de gabarit réduit (environ 6 m d'emprise totale pour une chaussée de 3,20 m). Cette voie traverse le secteur d'Est en Ouest.
- Un chemin d'exploitation non revêtu, qui prend naissance au droit du passage à niveau de la RD 33, longe la voie ferrée et permet l'accès aux parcelles situées au Nord du site, jusqu'au ruisseau de Rigal. Il est à noter que la présence de la voie ferrée empêche d'envisager toute ouverture du secteur vers le Nord, par exemple pour se connecter à la RD 33.

- Au Sud, le secteur est bordé par la RD 218 et le giratoire d'accès à l'autoroute A 61. Aucun accès n'est matérialisé de ce côté, même si la configuration du giratoire, aujourd'hui équipé de 4 branches, laisse apparaître la place pour une 5^{ème} branche qui s'ouvrirait sur le Sud du secteur.

A pied, depuis le centre de la zone d'étude, on se trouve :

- à 11 minutes du centre-bourg ;
- à 18 minutes de la gare ;
- à 10 minutes du centre de la ZA du Lauragais.



- Offre de mobilité

Il n'existe pas de système de transport en commun ni de transport à la demande sur le secteur.

La ligne de bus LIO n°403 permet de rejoindre Castelnau-d'Aud et Carcassonne. Toutefois c'est principalement une ligne de desserte scolaire qui n'offre des dessertes qu'en début de matinée, à midi et en fin d'après-midi. De plus il n'existe pas d'arrêt à proximité de la zone d'étude.

La commune de BRAM est desservie par des liaisons ferroviaires TER sur l'axe Toulouse-Narbonne qui offre une dizaine d'allers-retours quotidiens.

- Services / aménités

La plupart des commerces et services de Bram sont regroupés à l'Est du cœur historique du bourg, sur l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Poste. On y trouve notamment :

- des agences bancaires ;
- un ensemble diversifié de commerces de proximité (boulangerie, boucherie, charcuterie, bureau de tabac, fleuriste, coiffeur...) ;

- une supérette ;
- une halle marchande ;
- 6 bars et restaurants.

Au Sud du cœur historique se trouve un parc public, le parc des Essart, associé à un établissement culturel et d'art, ainsi que les écoles maternelles et primaires, de même que le collège St Exupéry.

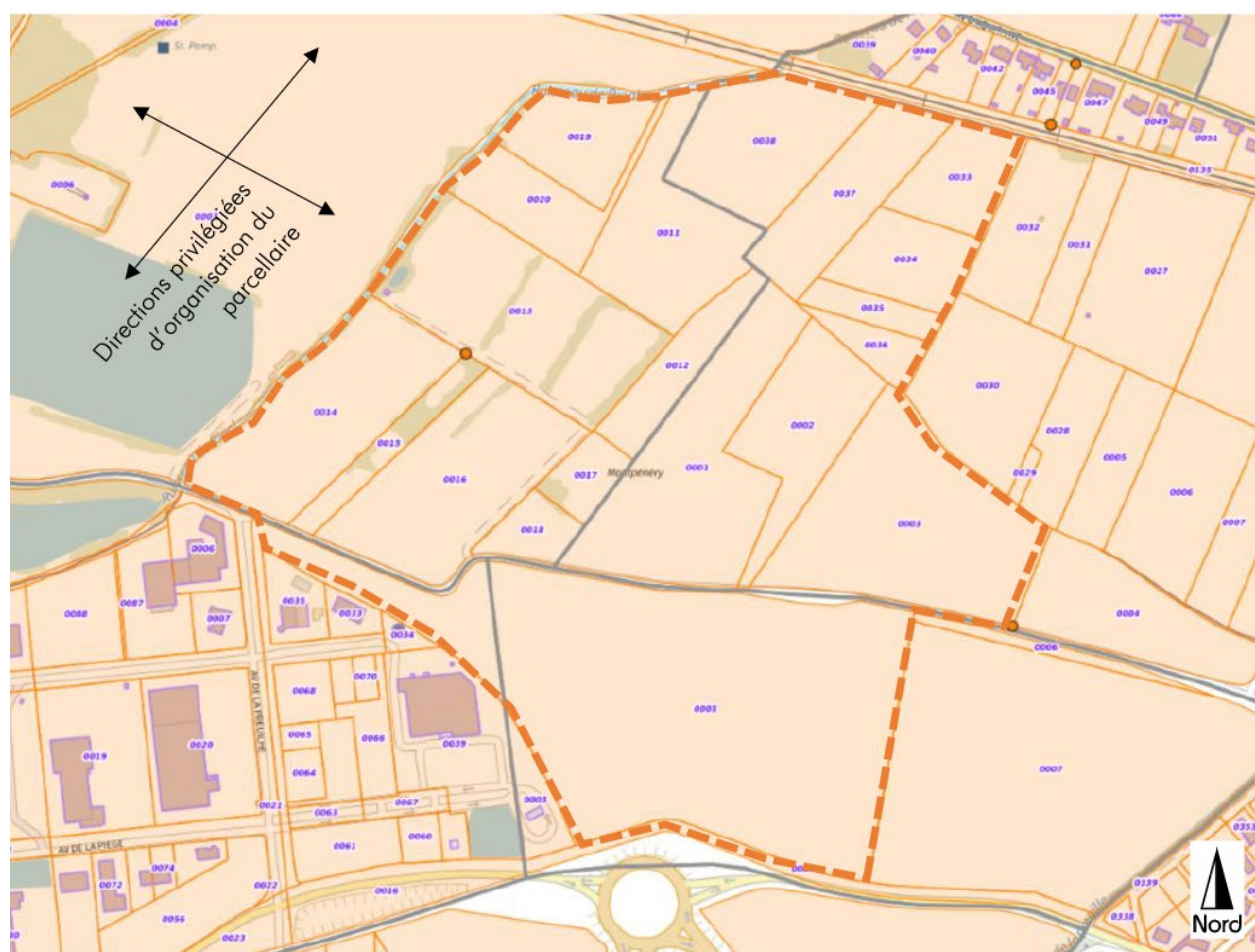
On identifie un second pôle commerce / service sur la ZA du Lauragais :

- un supermarché avec station-service ;
- des restaurants ;
- une quincaillerie ;
- un centre de contrôle technique ;
- un cabinet de dentiste.

Enfin, à l'Ouest du ruisseau de Rigal, un étang aménagé en réserve de pêche connaît une certaine fréquentation. La distribution de ces points d'intérêts de part et d'autre de la zone d'étude laisse envisager la nécessité de gérer des flux piéton et cycle traversant la zone.

2.4. CONTEXTE FONCIER

- Parcellaire



TMAU 2022 – fond Géoportail © IGN 2022

La zone d'étude recouvre 22 parcelles dont la plus petite a une superficie légèrement inférieure à 3 000 m² et la plus vaste juste inférieure à 67 000 m². Le secteur ne présente pas un morcellement important. On repère une organisation principale en bandes transversales par rapport à l'orientation de la vallée, parfois redécoupées en unité plus petites.

- Propriétés

La zone d'étude se partage entre 16 propriétaires. Il est à noter que la collectivité a la maîtrise foncière de toute la partie située au Sud du chemin de la Foire, 78 900 m², soit environ 25 % de la surface du site d'étude.

Numéro de parcelle	Surface en m ²	Nature de la disponibilité (friche/ foncier vacant)	Nature de la propriété
AS 11	14 220	Foncier vacant	Privée
AS 15	4 316	Foncier vacant	Privée
AS 16	19 629	Foncier vacant	Privée
AT 38	13 696	Foncier vacant	Privée
AT 3	26 391	Foncier vacant	Privée
AS 12	6 294	Foncier vacant	Privée
AT 1	22 888	Foncier vacant	Privée
AS 18	3 228	Foncier vacant	Privée
AT 18	13 696	Foncier vacant	Privée
AS 20	7 970	Foncier vacant	Privée
AS 13	23 384	Foncier vacant	Privée
AS 17	3 232	Foncier vacant	Privée
AS 14	19 060	Foncier vacant	Privée
AS 19	7 890	Foncier vacant	Privée
AT 34	7 241	Foncier vacant	Privée
AT 36	2 917	Foncier vacant	Privée
AT 2	11 961	Foncier vacant	Privée
AT 33	6 881	Foncier vacant	Privée
AT 37	10 801	Foncier vacant	Privée
AT 35	2 891	Foncier vacant	Privée
AP 36	12 000	Foncier vacant	Publique
AR 5	66 900	Foncier vacant	Publique
Total	307 486		



Source : Etude d'opportunité ELAN 2020

- Contexte environnemental

Un diagnostic écologique complet Habitats / Faune / Flore) a été réalisé par le cabinet CAPSE.



Synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude rapprochée (Source : CAPSE)

Le secteur étudié ne présente pas de sensibilité écologique notable et est très majoritairement concerné par des enjeux écologiques faibles. Le schéma d'aménagement tiendra compte de ces enjeux pour en limiter l'impact, un périmètre opérationnel pouvant envisager d'exclure les parcelles présentant des enjeux modérés.

- Contexte agricole

L'étude préalable agricole réalisée par TERRATERRE a intégré une enquête auprès des agriculteurs concernés par le projet.

« Enquêtes de terrain réalisées le 30 05 2022 et le 31 05 2022 auprès des exploitants concernés par le projet de ZAC :

- Six exploitants sont concernés par le projet de ZAC
- Les exploitants sont âgés de 50 à 67 ans
- Cinq exploitations sont tournées vers les grandes cultures céréales et/ou oléo protéagineux) et une vers l'horticulture
- Les terres sont menées en agriculture conventionnelle
- Les terres agricoles sont de bonne qualité agronomique
- Arrivée d'eau à proximité (BRL)
- Principal fournisseur et client ARTERRIS (silo à Bram) »

Etude préalable agricole
Zone d'activités du Lauragais
Bram (11)



Répartition des parcelles /
exploitant

Légende :

□ Cadastre AEI

Parcelles par exploitant :

1

2

3

4

5

6

7

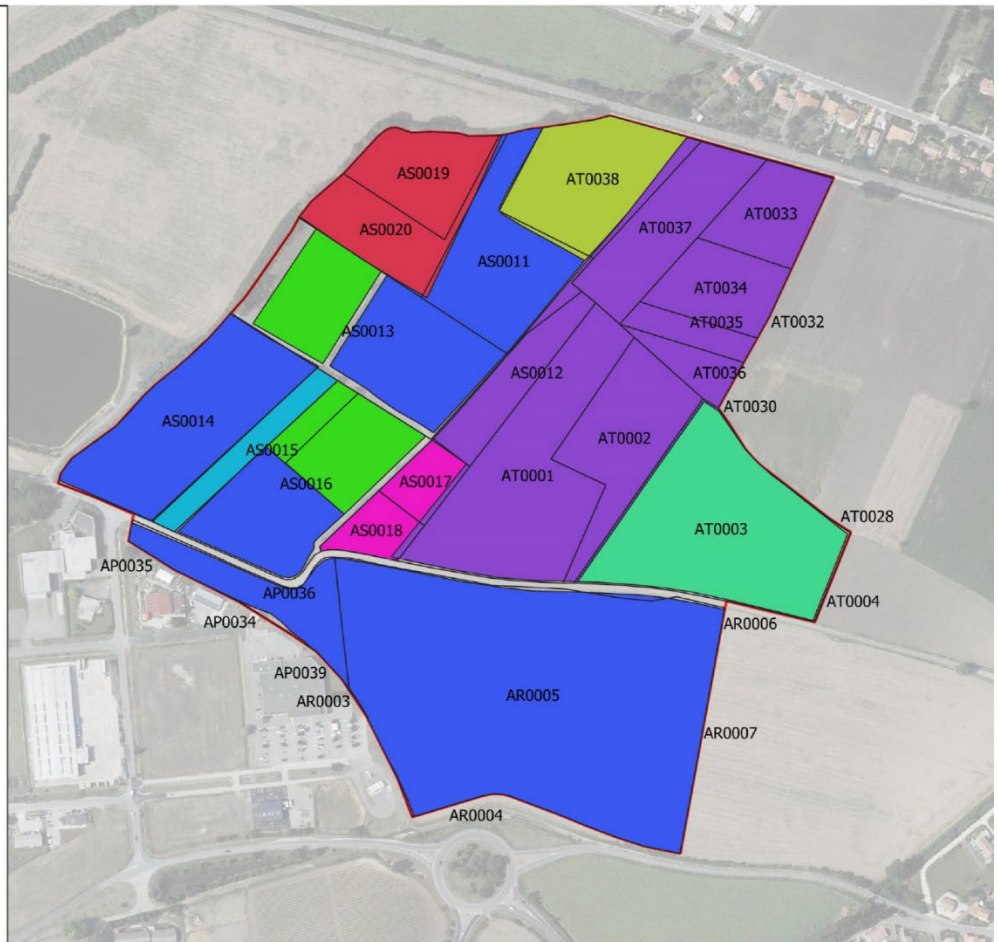
8

Emprise_du_projet



0 75 150 m

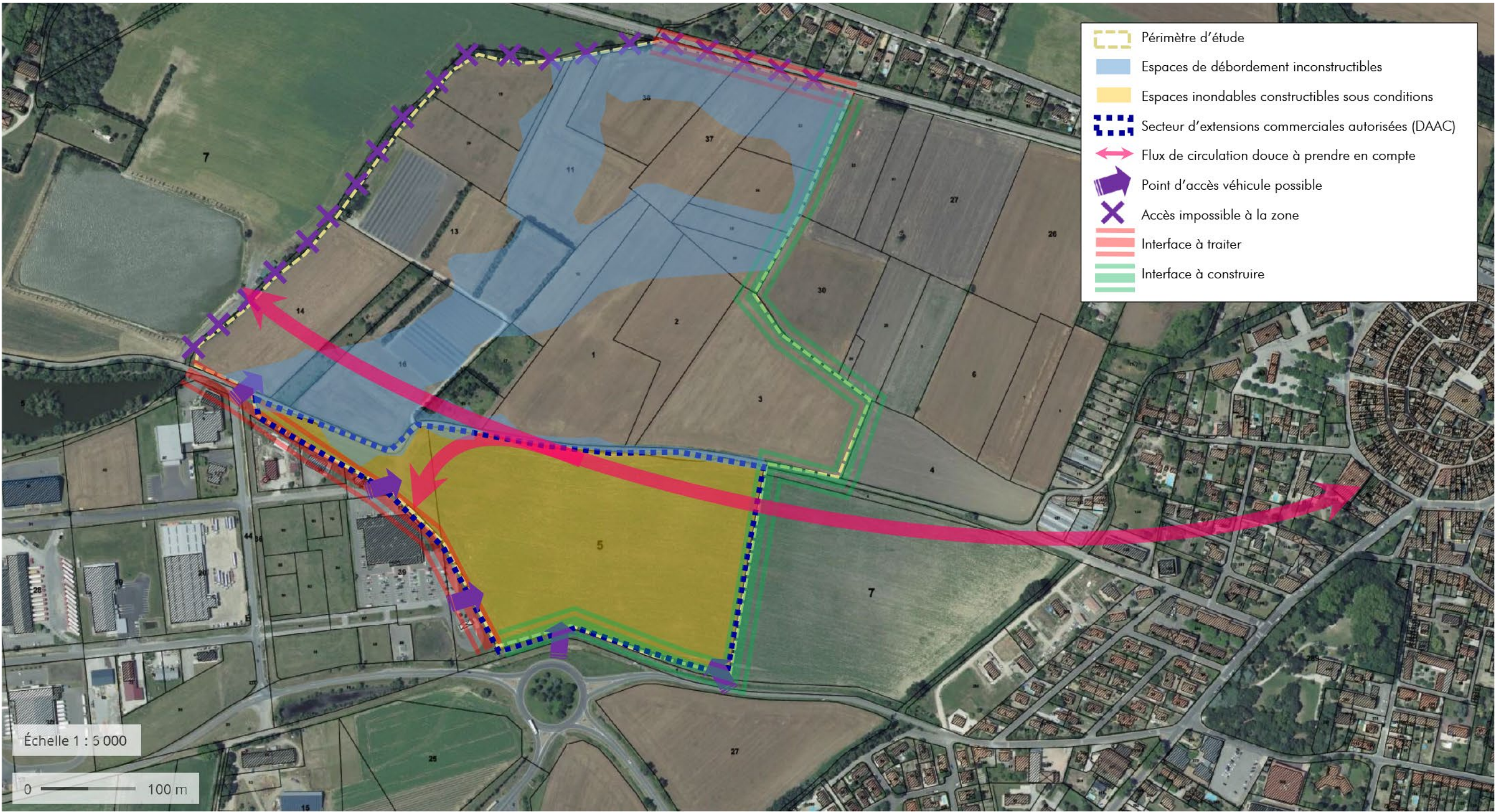
Source : "parcelleexpress" / WMS orthophoto, IGN©
Réalisation : Terraterre, 2022



SYNTHESE DES ENQUETES « EXPLOITANTS »

2.5. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SITE

- Carte des contraintes



TMAU 2024

- Détermination d'un secteur opérationnel

Le périmètre d'étude avait été fixé à environ 30 hectares, en cohérence avec le PLU approuvé le 14 juin 2010.

Initialement, le périmètre opérationnel devait correspondre à ce périmètre d'étude. Toutefois, la révision du PPRI du Fresquel a entraîné une évolution des cartes d'aléa d'inondation, rendant une partie du site inconstructible. Le périmètre opérationnel a donc été réduit en 2024 afin de s'adapter à cette nouvelle contrainte.

En 2025, dans le cadre de la révision du PLU, les services de l'État ont informé la commune de Bram que la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposait de réduire les surfaces destinées à l'urbanisation future.

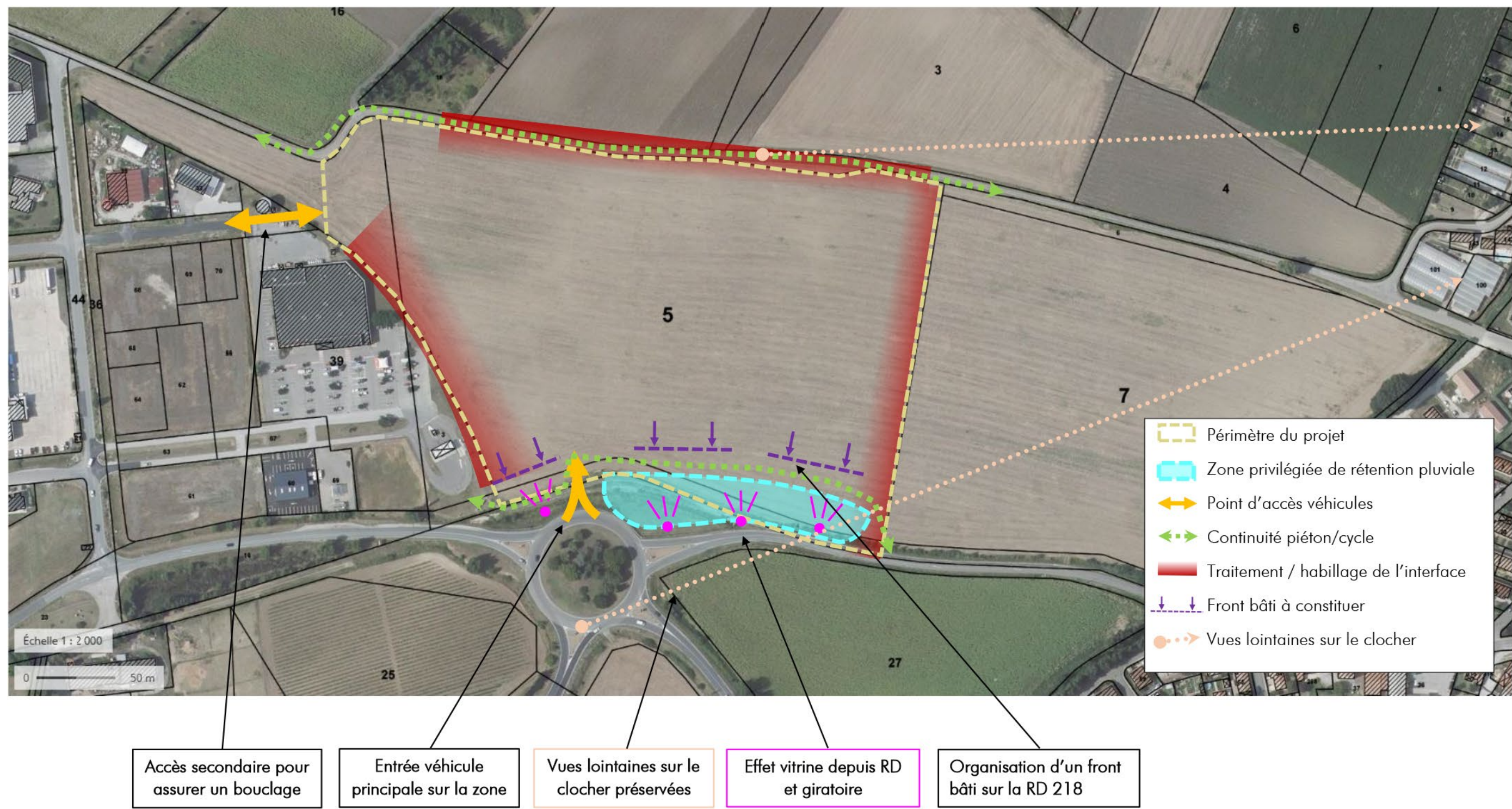
La collectivité a dès lors choisi de se recentrer sur le foncier dont elle était déjà propriétaire, ce qui permettait également d'exclure les parcelles présentant des enjeux écologiques modérés.



EVOLUTION DE L'EMPRISE DU PROJET DE ZAC

- Carte des opportunités

Suite à la révision du PPRI et aux objectifs de sobriété foncière fixés par la loi ZAN, le projet est limité aux emprises maîtrisées et faiblement exposées au risque d'inondation.



3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1. OBJECTIFS DU PROJET

- Le site

Le site de l'opération d'aménagement envisagée par la Communauté de Communes Piège - Lauragais - Malepère s'étend sur 7,27 hectares environ et est situé en continuité urbaine de l'actuelle zone d'activités.

Il est délimité au Nord par le chemin de la Foire, à l'Ouest par la zone d'activités existante, au Sud par l'avenue du Lauragais (RD 218), et à l'Est par des espaces cultivés.

- Le programme

La CCPLM envisage de créer un nouveau quartier d'activités dans le secteur de la ZA du Lauragais à Bram pour mettre en place des actions destinées à accompagner l'implantation d'entreprises et de porteurs de projet.

- Le parti général de composition

Le projet opérationnel consiste à mettre en œuvre le programme en prenant en compte les conditions physiques du site, en valorisant l'intégration des installations dans l'environnement tout en recherchant à limiter des coûts d'aménagement.

La conjonction découpage cadastral existant / topographie nécessite une maîtrise et une restructuration foncière préalable.

Des scénarios contrastés ont pu être élaborés et exprimer ainsi des propositions d'aménagement caractérisées par :

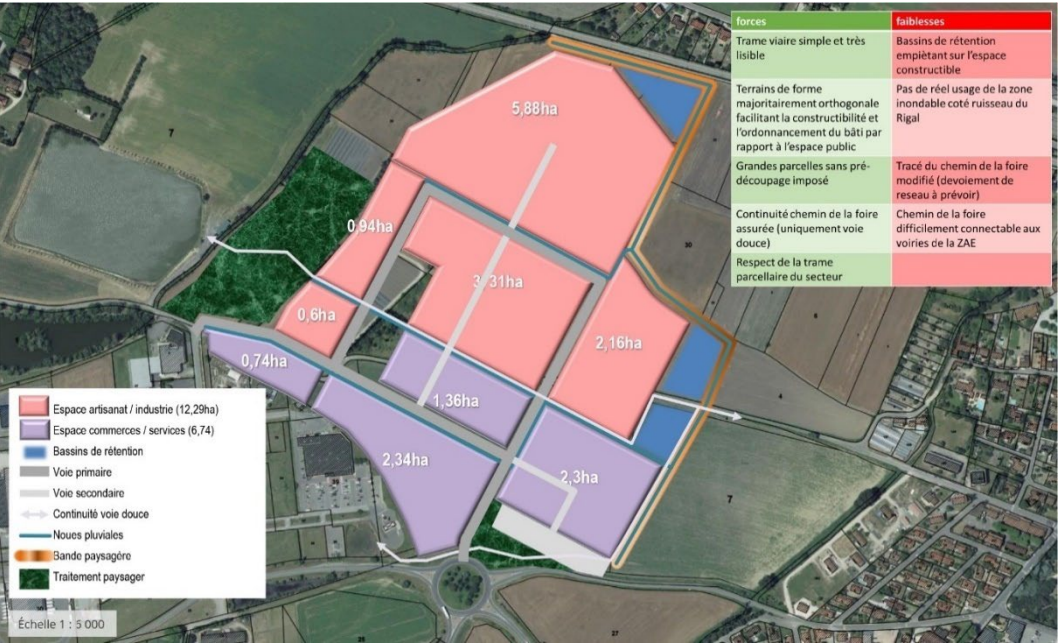
- une trame viaire garantissant la gestion des flux de circulations dans le futur parc d'activités, et une connexion sécurisée au giratoire et aux voies périphériques ;
- des cheminements piétons et cycles au sein du périmètre ;
- la localisation des espaces publics structurants ;
- la trame bleue de 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.

3.2. PROPOSITION DE SCENARI D'AMENAGEMENT

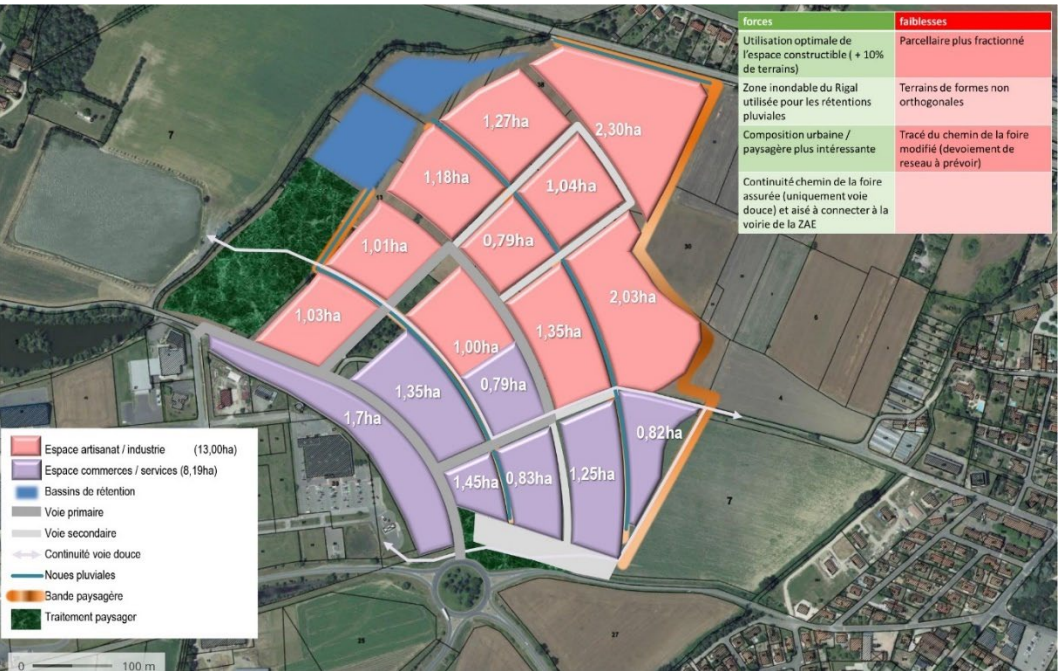
Plusieurs scénarios ont été successivement élaborés. Leur évolution s'explique par la prise en compte progressive de nouvelles contraintes hydrauliques, environnementales et règlementaires. Un bref rappel permet d'en retracer les principales étapes.

- Scénario tramé / Scénario éventail

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.



Scénario tramé

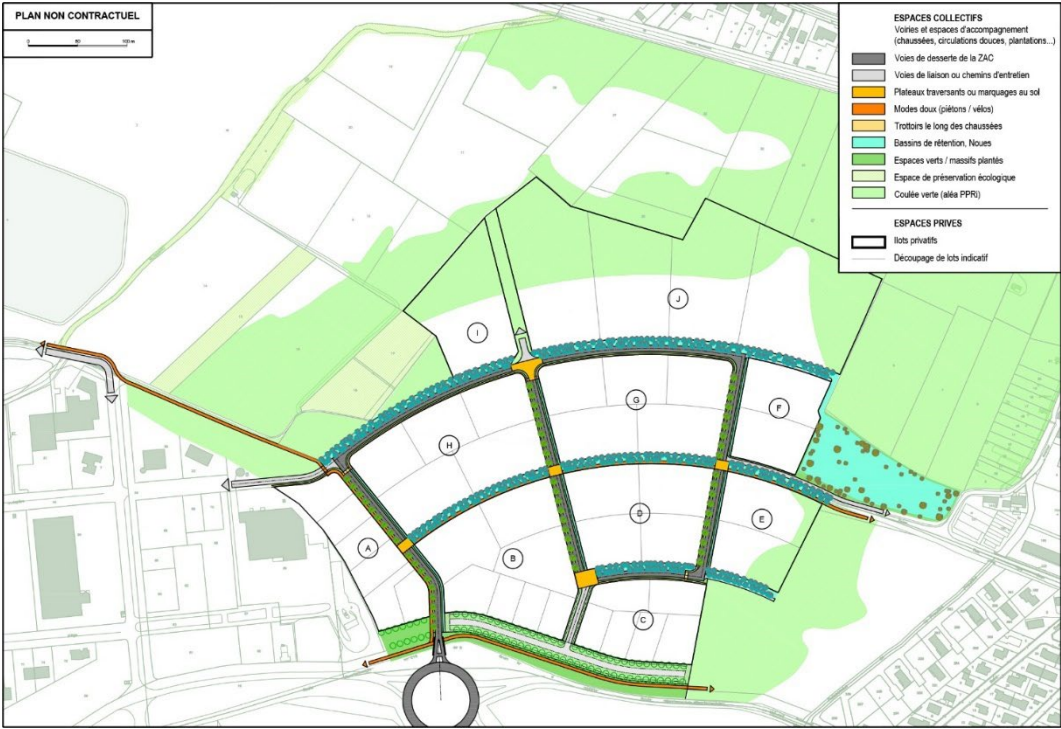


Scénario éventail

- Troisième scénario



Dans le cadre du PPRI du Fresquel, des cartographies d'inondation ont été définies par 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 nécessitait d'être revu. 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. Un scénario alternatif à la V1 sera proposé en se consacrant exclusivement sur la partie Sud du site.



Dans le cadre de la révision du PLU de Bram, la CCPLM et la Commune ont décidé de réduire le périmètre opérationnel à la parcelle AR-5, de 7 ha environ, propriété de la CCPLM.

3.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Pour définir les meilleures orientations urbanistiques, architecturales et paysagères applicables à l'opération d'aménagement, un parti général d'aménagement va déterminer les espaces collectifs et les espaces paysagers, les schémas des déplacements tout mode confondu, les principes de stationnement pour la composition du futur parc d'activités.

Le projet opérationnel consiste à mettre en œuvre le programme, en prenant en compte les conditions physiques du site, en recherchant les dispositions optimales de l'aménagement proposé, notamment en ce qui concerne les qualités du projet ainsi que les divers coûts d'investissement et de fonctionnement prévisionnels s'y rapportant.

Le scénario a été retenu parce qu'il répondait aux contraintes hydrauliques, en particulier aux aléas de débordement. L'orientation des courbes de niveau, associée au choix d'implantation du bassin de rétention, a conduit à une composition urbaine simple et lisible, structurée par un mail paysager orienté Nord-Sud, qui va constituer l'axe principal de la ZAC.

Le plan proposé se caractérise par une trame simple et quasi orthogonale, légèrement déformée pour compenser la différence d'orientation entre le parcellaire de la ZA du Lauragais et celui de la zone d'étude. Ce dispositif se déploie, tel un éventail discret, en direction du centre bourg. Ainsi, bien que cela soit à peine perceptible à l'échelle du plan, les voies Nord-Sud s'organisent en branches issues d'un même point de convergence tandis que les voies Est-Ouest décrivent de légers arcs de cercle venant compléter cette trame.

- Définir l'espace public

Insérer la ZAC dans le paysage existant

Des transitions végétales sont prévues sur le pourtour de la ZAC, ainsi que des séquences paysagères au sein du site. Les hauteurs et les gabarits des constructions seront encadrés dans le règlement du PLU et des principes concernant leur implantation et leur aspect architectural seront définis dans un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères.

Composer avec une topographie plane

Le site présente une topographie majoritairement plane ce qui peut être un atout pour l'aménagement de plateformes pour des lots d'activité mais qui en revanche peut s'avérer être une difficulté pour le raisonnement hydraulique. De ce fait une réflexion a été menée pour une bonne gestion des eaux pluviales.

Planifier la collecte pluviale

Compte tenu des faibles pentes sur le périmètre de ZAC, la gestion des eaux pluviales repose sur un système à ciel ouvert composé de fossés, d'une noue et d'un bassin de rétention.

Un réseau de fossés longe les voies de desserte pour collecter les eaux de ruissellement qui converge vers une noue principale. Celle-ci achemine les eaux vers un bassin de rétention situé au Sud de l'opération, en bordure de la RD 218. A partir de ce bassin, les eaux seront évacuées par un fossé en direction du ruisseau de la Preuille, après infiltration partielle.

Le bassin sera conçu comme un ouvrage perméable peu profond. Sa rive Nord sera structuré par un muret de soutènement, venant souligner et mettre en scène la façade Sud du quartier, avec un front bâti valorisé en vitrine sur la RD 218.

Au-delà de leur seule fonction hydraulique, les ouvrages (fossés, noue et bassin) prendront part à la composition paysagère du site, en cohérence avec les principes d'aménagement durable.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales superficielles devra être assurée à l'intérieur des lots privés.

Qualifier les franges paysagères

Une attention particulière sera portée à la qualité des limites du périmètre opérationnel.

Au Sud, un bassin de pluie paysager viendra composer l'espace de contact entre la RD 218 et les façades en vitrine du premier plan. Une mise en scène architecturale de la façade sur la RD 218 est également organisée avec, un traitement architecturé et paysager de la rive Nord de la rétention et la constitution d'un front bâti qualitatif en façade Nord de la ZA.

Au Nord, un cordon végétal sera aménagé en fond de lots pour atténuer le contact avec les parcelles agricoles situées entre le chemin de la Foire et la voie ferrée.

A l'Ouest, une épaisseur de lots cessibles sera adossée aux lots de la ZA existante et viendra masquer les arrières peu esthétiques de ces derniers. Le long de cette limite, côté ZA, un fossé de colature sera aménagé.

A l'Est, la limite, qui ne s'appuie sur aucune structure visible, sera pourvue d'une frange végétalisée pour assurer la transition avec les espaces agricoles.

Préserver des espaces écologiques

Dans le périmètre d'étude, des parcelles et des haies ont été identifiées comme présentant un intérêt écologique. Elles ont été exclues du périmètre opérationnel afin d'être préservées et valorisées.

Par ailleurs, les dispositifs de gestion hydraulique du projet (bassin de rétention, noues et fossés) pourront constituer des milieux favorables à la faune et la flore locales, à condition que leurs talus soient aménagés de manière douce.

Enfin les arbres plantés le long des voies seront choisis et diversifiés pour favoriser les possibilités de nidification des oiseaux.

Concevoir un espace public favorable à la mobilité douce

Les modes actifs ont été intégrés pour permettre une traversée complète du site.

Une piste Nord-Sud, de part et d'autre du mail planté, reliera au Nord le chemin de la Foire et au Sud une piste perpendiculaire Est-Ouest. Cette dernière assurera la liaison entre le centre bourg et la ZA du Lauragais.

La création d'un grand mail encadrant la noue principale qui s'enfonce dans la ZA constitue l'ossature de cette trame de déplacements doux. La continuité des circulations douces est également assurée par un cheminement longeant la façade Sud de la ZA, par le mail, et par le chemin de la foire.

Ces cheminements ont été pensés en matière de confort et de sécurité pour offrir une qualité d'usage aux piétons et aux cycles. La priorité donnée aux piétons et aux vélos se traduira par la mise en place de liaisons pratiques, en particulier au droit des carrefours.

Assurer l'accessibilité et la desserte

Le parc d'activités sera directement accessible à partir du giratoire au droit de la RD 218 dont la 5^{ème} branche sera à créer au Nord de l'anneau. L'entrée principale de la ZAC s'y situe. Un second accès est créé dans la continuité de la trame viaire de la ZA du Lauragais pour faciliter la communication entre les deux secteurs et d'éviter une impasse. La desserte interne s'organisera de façon à permettre des bouclages fonctionnels.

Au Nord du rond-point, la desserte se développe selon un axe Nord-Sud. Au Nord, elle se dirige soit vers l'Ouest pour venir se raccorder à l'avenue de Malepère (liaison à créer avec la ZAE existante), soit vers l'Est avec un retournement possible grâce à une voie qui contourne le mail planté. Pour préserver l'avenir, une amorce de voirie est proposée afin de maintenir la possibilité d'une connexion avec le chemin de la Foire, permettant ainsi un développement ultérieur et une desserte bouclée en lien avec le centre bourg.

Chaque croisement, au Nord de voie d'accès à la ZAC et au niveau de la traversée du mail planté, recevra un traitement spécifique, tels des plateaux traversants ou des marquages au sol, afin de briser la vitesse de circulation et de sécuriser les traversées piétonnes.

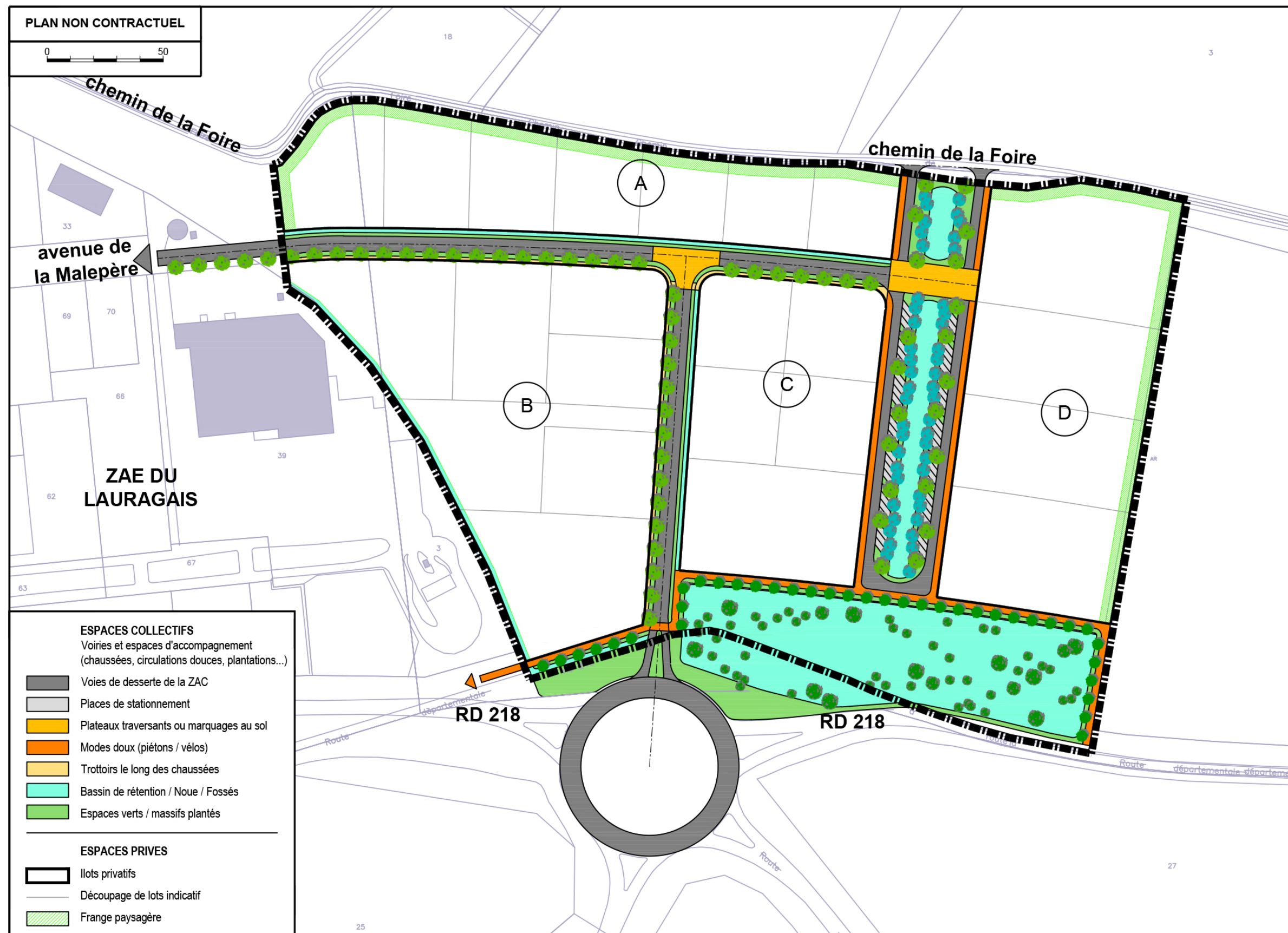
Organiser le stationnement

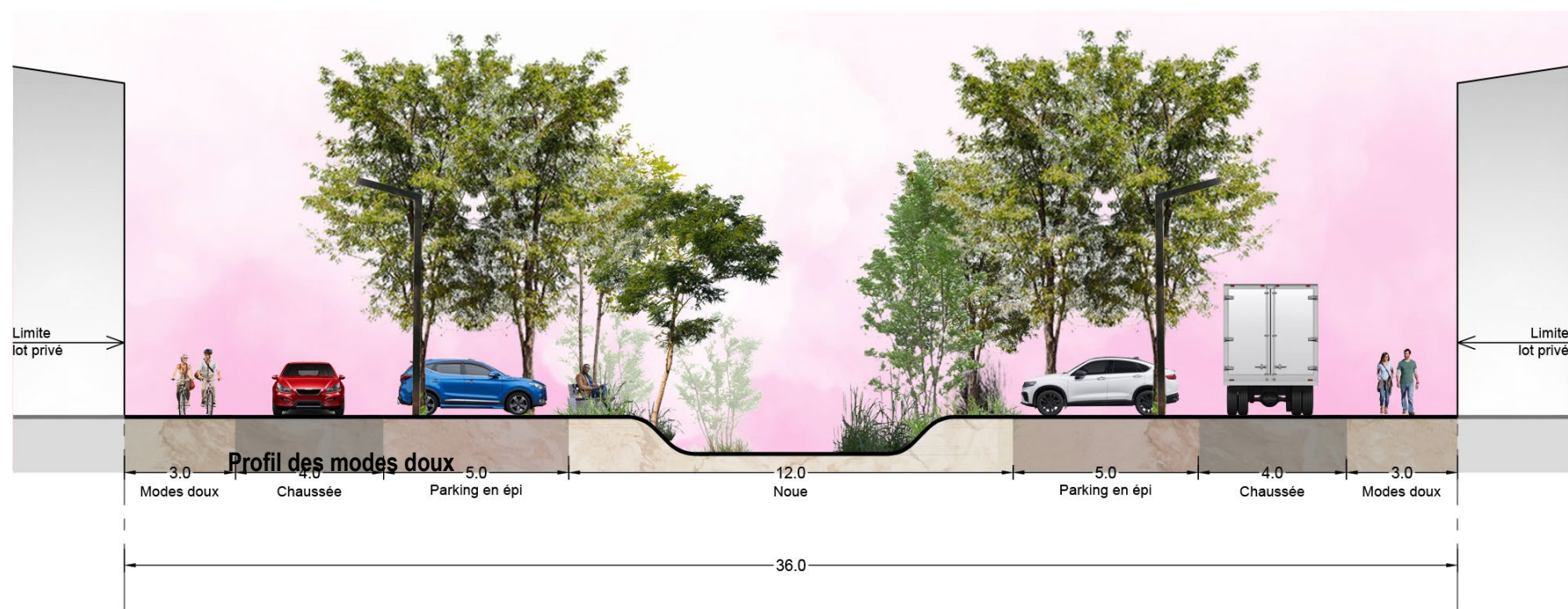
Bien souvent les places de stationnement qui accompagnent les profils de desserte d'une opération peuvent suggérer une image peu valorisante pour un parc d'activités en raison de l'omniprésence de la voiture. Souvent peu utilisées, elles laissent peu d'espace aux modes doux. Pour cela, il a été décidé de ne pas prévoir de stationnement le long des voies de desserte, mais uniquement de chaque côté du mail planté. Une cinquantaine de places pourraient ainsi être créées.

Les places, organisées en épi, seront intégrées dans la trame arborée de la noue pour une meilleure insertion paysagère dans le quartier. Ces parkings seront plantés tout en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Bénéficier d'un cadre de vie et de travail

Le parc d'activités est conçu pour satisfaire aux exigences de qualité des espaces publics vis-à-vis des usagers du site mais aussi des riverains et des habitants. De par leur composition, les éléments du paysage participeront au cadre de vie et à l'image du quartier. La mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long des voies, des noues et des cheminements doux, crée des espaces d'accompagnement, des lieux de balade et de rencontre pour les usagers inspirant ainsi une atmosphère positive pour la ZAC..





Profil sur noue et mail planté

Le profil sur noue et mail planté

Ce profil accompagne une trame paysagère structurante centrée sur une noue d'une largeur variable, de 12 m au Sud à 15 m au Nord, suivant une composition en éventail.

Elle est bordée de part et d'autre par une haie bocagère arborée, repérable dans le paysage telle une ripisylve.

Des places de stationnement en épi, ombragées d'arbres plantés à intervalles réguliers, encadrent la noue et sont desservies par une voie à sens unique de 4 m constituant un système de retournement.

Enfin une voie douce de 3 m vient cerner la chaussée.

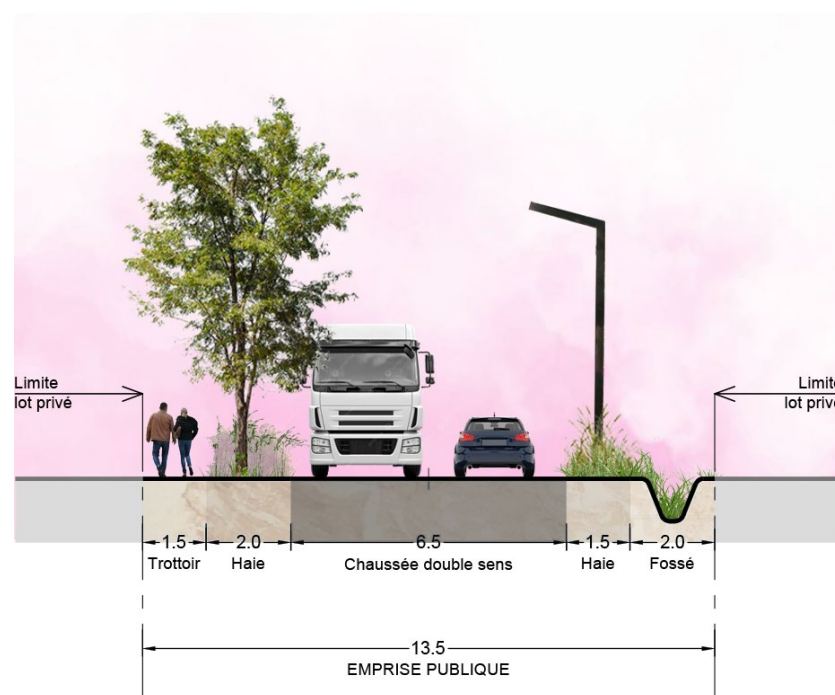
Le profil type de desserte

Il est utilisé à la fois pour l'axe structurant Nord-Sud, depuis le giratoire d'entrée, et pour la voie transversale Est-Ouest.

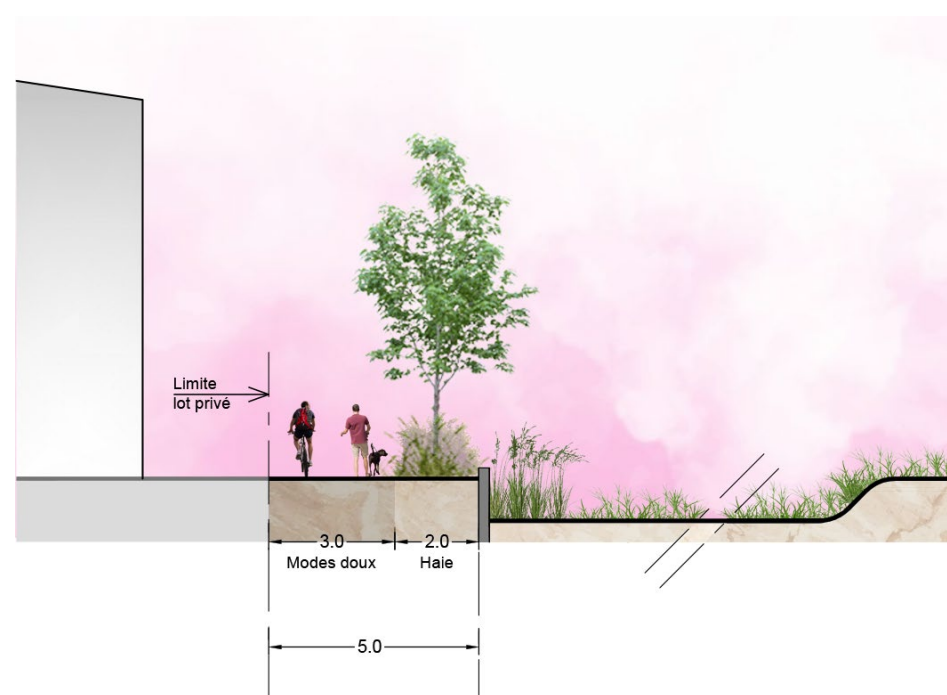
Quasi symétrique, il comprend en son centre une chaussée de 6,50 m de large, dimensionnée pour permettre le croisement aisé de deux poids lourds. Celle-ci est mise à distance des limites privées par une largeur de 3,50 m de part et d'autre.

D'un côté, un trottoir de 1,50 m est protégé de la chaussée par une haie paysagère de 2 m d'épaisseur, dans laquelle sont intégrés des arbres de haute tige venant ombrager les circulations doux.

De l'autre côté, une bande verte de 3,50 m d'épaisseur est constituée d'un massif bas de 1,50 m, dans lequel s'insère l'éclairage public, et d'un fossé végétalisé de 2 m.



Profil type de desserte



Profil bordant le bassin de rétention

Le profil bordant le bassin de rétention

Au Nord du bassin, un profil spécifique vient souligner la façade en vitrine sur la RD 218. Un muret de soutènement accompagne l'aménagement piétonnier et paysager valorisant les façades en 1^{ère} ligne.

Une bande plantée de 2 m précède une piste dédiée aux modes actifs de 3 m longeant les clôtures. Elle est rythmée par une rangée d'arbres d'alignement, à port fastigié ou colonnaire, créant ainsi des fenêtres régulières sur les façades.

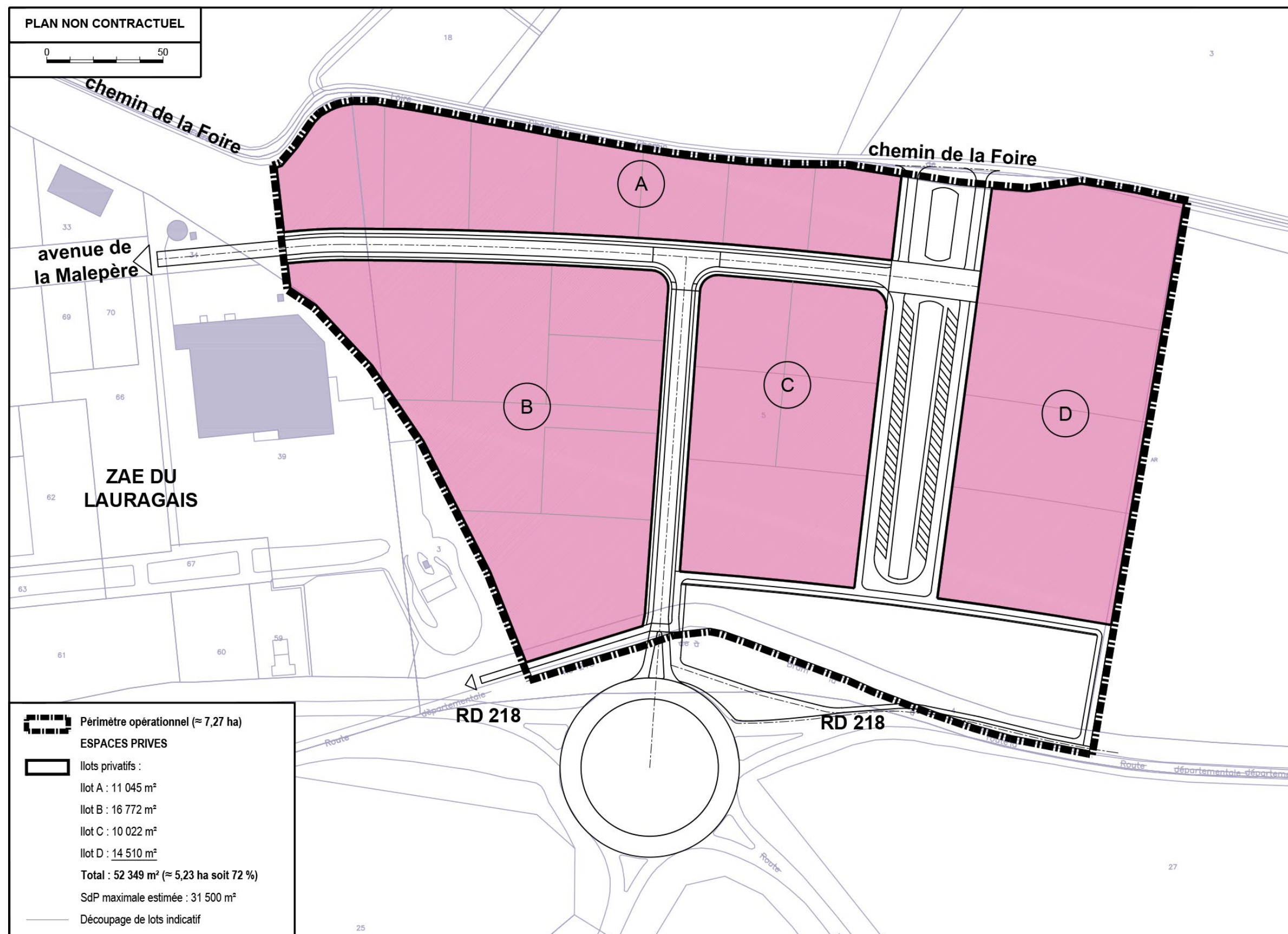
Le bassin peu profond, sera aménagé avec des pentes douces sur les bords Ouest, Sud et Est, et des massifs bas végétalisés, lui conférant l'aspect d'un jardin de pluie.

De manière générale, le traitement paysager des différents profils participera à la mise en valeur du paysage de la ZAC et contribuera à son insertion dans son environnement proche et lointain.

COUPES DE PRINCIPE



PLAN DE MASSE DE SIMULATION
Illustration du plan de composition avec hypothèse d'implantation des bâtiments



LES ILOTS DE CONSTRUCTION

- La composition des îlots à bâtir

Le plan de composition de la ZAC a permis de définir près de 5,23 hectares cessibles, organisé en 4 macrolots divisibles, avec **une capacité de surface de plancher prévisionnelle de 31 500 m²** :

Ces macrolots sont organisés comme suit :

- l'îlot A ; de 11 045 m² environ, situé au Nord de la ZAC ;
- l'îlot B, de 16 772 m² environ, à l'Ouest ;
- l'îlot C, de 10 022 m² environ, au centre ;
- l'îlot D, de 14 510 m² environ, à l'Est.

La division des lots est donnée à titre indicatif et pourra évoluer librement en fonction des porteurs de projets dans le cadre de la commercialisation.

La programmation prévoit 2 typologies de lot :

- des petites parcelles, de 2 000 à 5 000 m² en moyenne, situées principalement sur la partie Sud du site ;
- des parcelles de moyenne à grande surface, de 5 000 à 9 000 m² en moyenne (voire plus si une demande était avérée) préférentiellement vers le Nord du site.

Le projet de ZAC s'inscrit dans le prolongement de la ZAE actuelle pour 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.

Ce futur PAE n'a pas vocation à accueillir du commerce. Pour autant, certaines activités commerciales pourront être acceptées dès lors qu'elles ne sont pas concurrentes aux commerces déjà présents en centre-bourg ou dans la ZA existante.

L'objectif de ce nouveau PAE est de définir les meilleures orientations urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères pour le rendre attractif mais également lui donner un cadre de travail agréable pour ses futurs usagers.

Pour les lots en vitrine sur la RD 218, une ligne d'implantation sera imposée pour ordonnancer la façade d'entrée de ville. Pour les autres parcelles, les implantations bâties seront régies par l'organisation viaire adaptée aux contraintes hydrauliques pour ne pas faire obstacle aux écoulements pluviaux.

A ces règles d'implantation pourront être associés des principes de hauteur et de gabarit qui seront en concordance avec ceux de la ZA voisine.

Les façades sur rue devront offrir une expression architecturale forte. Elles seront valorisées par un frontage de qualité. Une palette de teintes pourra être proposée assurant à la fois une cohérence esthétique au sein de la ZAC et une bonne insertion dans le paysage.

Les stationnements privés, obligatoirement plantés, devront répondre aux besoins des entreprises. Une mutualisation avec les places banalisées (environ 50 situées de part et d'autre du mail) pourra être étudiée pour une consommation d'espace raisonnée.

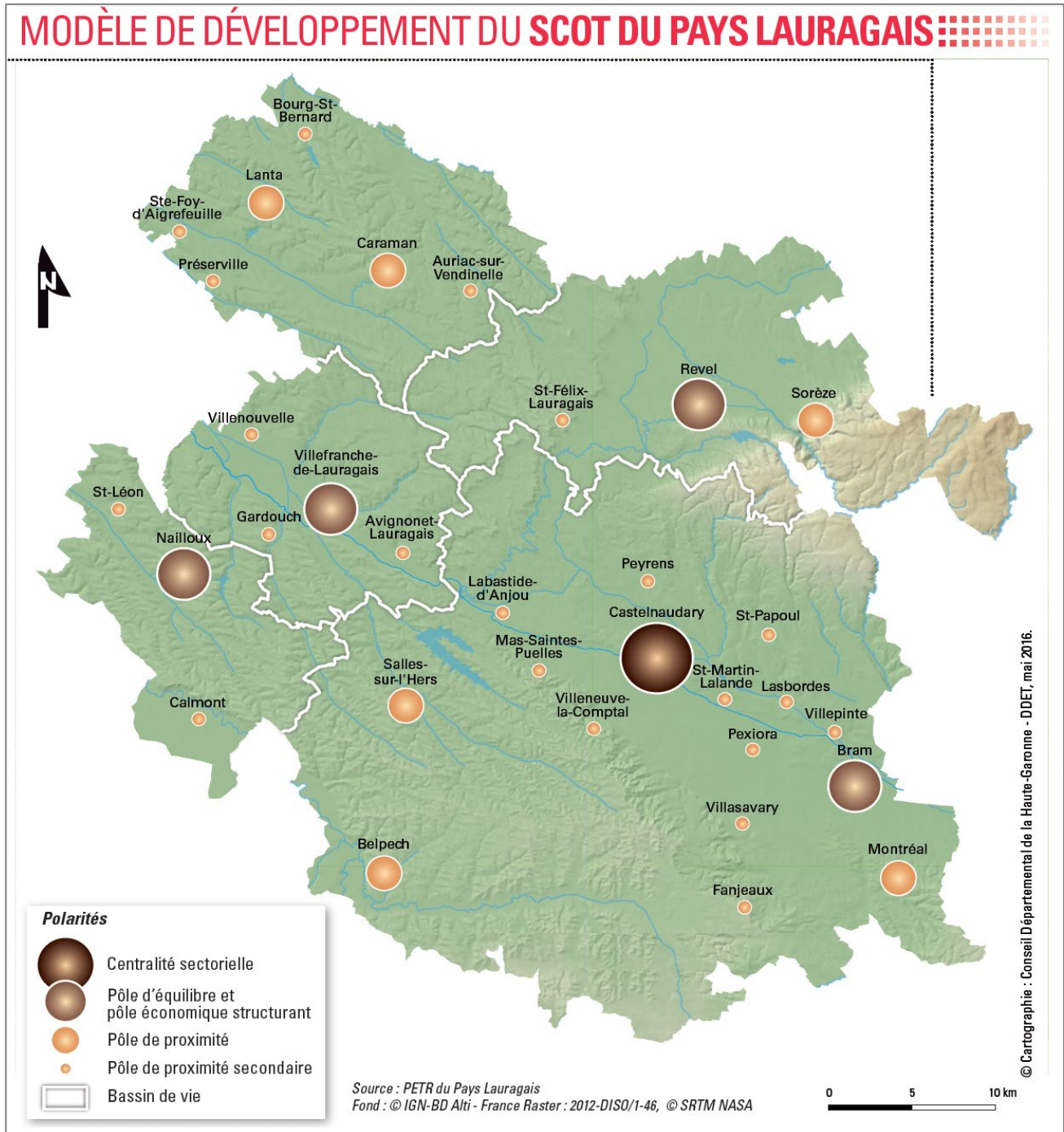
Les espaces techniques et de stockage feront l'objet d'un traitement particulier afin de veiller à l'image qualitative du PAE.

Les grands enjeux architecturaux et paysagers seront donc à définir avec la CCPLM dans un cahier des prescriptions qui viendra en complément du règlement du PLU.

4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

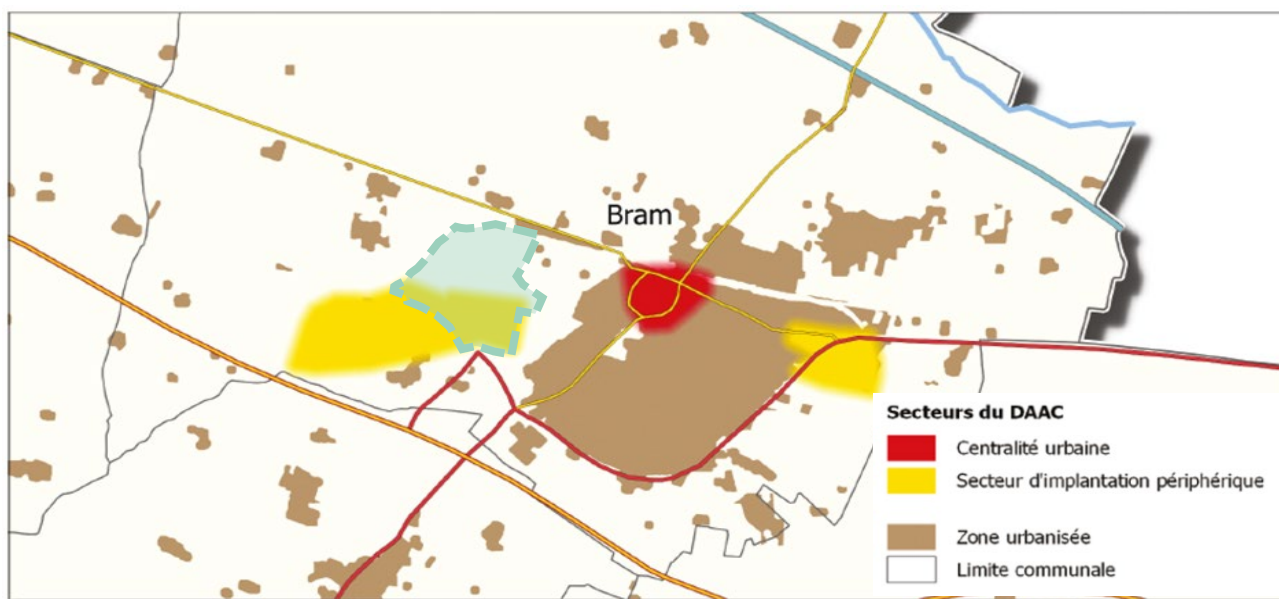


Extrait du SCoT du Pays Lauragais

Le SCoT du Pays Lauragais classe la commune de BRAM comme un « pôle d'équilibre et pôle économique structurant ».

Il précise que les 4 pôles d'équilibre et la centralité sectorielle accueillent prioritairement l'économie productive et l'économie présentielle répondant aux besoins intrinsèques des pôles, du bassin de vie et du SCOT du Pays Lauragais dans sa globalité voire aux besoins de l'aire urbaine toulousaine et des aires urbaines voisines.

En conséquence, toute nouvelle création de grandes zones d'activités à vocation productive ou résidentielle (incidences à l'échelle du bassin de vie) se fait exclusivement sur ces pôles majeurs (centralité sectorielle et pôles d'équilibre/pôles économiques structurants). Ceci conforte la logique d'extension urbaine pour la ZAC de la Preuille.



Extrait du SCoT du Pays Lauragais

Le SCoT a attribué à la Communauté de Commune Piège-Lauragais-Malpère une enveloppe d'extension urbaine à vocation économique de 60 ha jusqu'en 2030. Le DAAC précise les objectifs de localisation pour les développements commerciaux et artisanaux. Notamment, tout développement commercial de plus 300 m² de surface de vente ainsi que les points permanents de retrait des achats de détail par internet (entrepôts « drive ») doivent impérativement être localisés dans les secteurs identifiés au DAAC. Dans le cas de Bram, seule la partie Sud de la zone d'étude est incluse dans les développements périphériques autorisés.

Par ailleurs, le SCoT demande à ce que les réflexions sur le développement de nouvelles zones économiques prennent en compte :

- la requalification, la densification et l'incitation au remplissage complet des zones existantes ;
- l'impact sur les centralités urbaines ;
- la gestion optimisée des circulations automobiles, des stationnements et des modes doux ;
- la qualité de la forme urbaine, de l'architecture, du paysage et de l'insertion dans le site.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de la commune de Bram a été approuvé récemment, le 22 octobre 2025, et constitue désormais le document opposable.

Dans le PLU, la ZAC de la Preuille est identifiée sous l'appellation "ZA du Lauragais", en raison de sa proximité avec la zone d'activités existante portant ce nom.

ORIENTATIONS DU PADD : AXE 2 : LA VILLE A REINVENTER

Conforter la dynamique économique

Action 1 : Assurer la pérennité des activités existantes

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire ;
- Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural ;
- Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations.

Action 2 : Développer l'économie locale et résidentielle

- Permettre la mixité fonctionnelle en accompagnant l'implantation et le développement modéré des activités non nuisantes dans le tissu urbanisé ;
- Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram ;
- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes ;
- Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie.

Action 3 : Valoriser les ressources pour le maintien de l'emploi local

- Soutenir le développement des énergies renouvelables sur les sites non valorisables pour participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique ;
- Accompagner la diversification des exploitations pour permettre l'essor de l'économie agricole en préservant le terroir Lauragais et viticole.



Eléments de contexte

- Réseau routier
- Autoroute
- Voie ferrée
- Canal du Midi

Assurer la pérennité des activités existantes

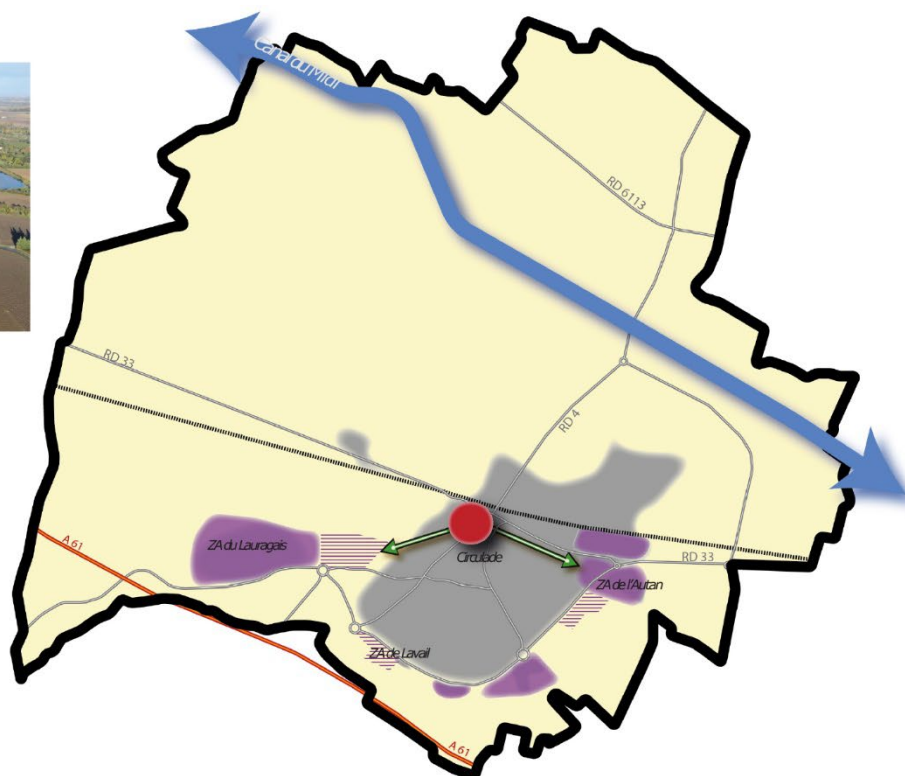
- Site d'activités économiques à requalifier
- Maillage à développer

Développer l'économie locale

- Mixité fonctionnelle à permettre
- Extension de la ZA à accompagner
- Locaux commerciaux à remobiliser

Valoriser les ressources locales

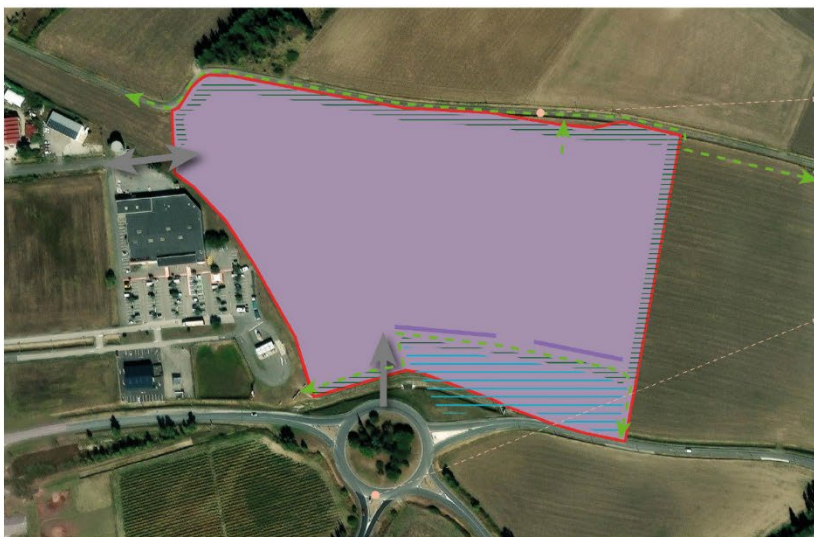
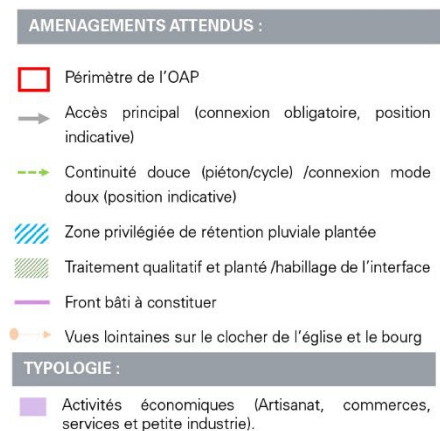
- ☁ ERN à soutenir
- Activité agricole à accompagner



Extrait du PADD

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

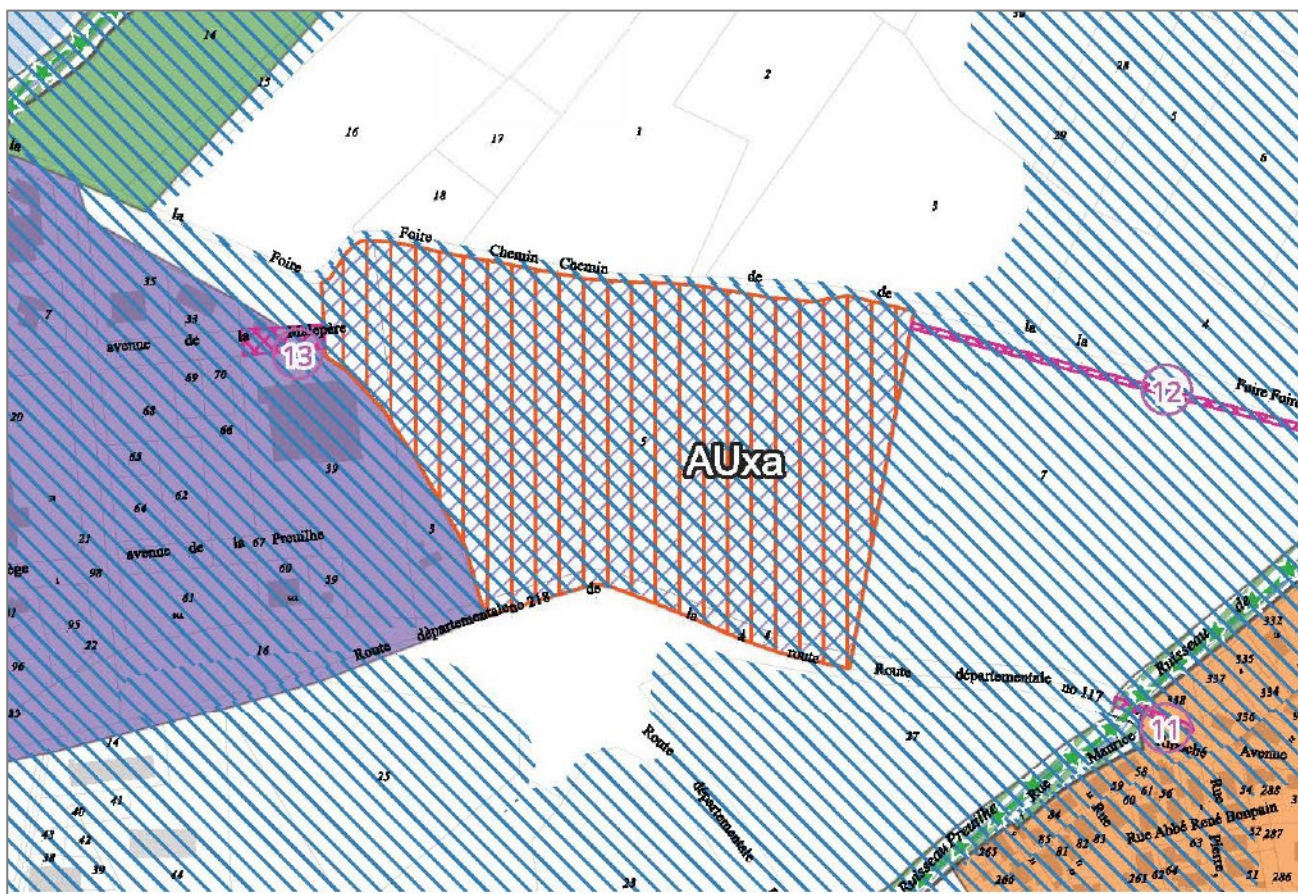
Le périmètre de la ZAC est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), celle du secteur Lauragais.



Extrait De l'OAP secteur Lauragais

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le périmètre de la ZAC est classé en secteur AUxa.



Extrait du plan de zonage

Les Emplacements Réservés

Le secteur AUxa n'est pas directement concerné par des emplacements réservés, cependant trois d'entre eux sont en lien avec l'opération en raison de leur proximité et de leur articulation avec le projet :

- 11 : « création d'un cheminement vélo / piéton avenue du Lauragais » ;
- 12 : « aménagement chemin piéton chemin de la Foire pour accès zone d'activités du Lauragais » ;
- 13 : « liaison ZAE et zone du Lauragais actuelle ».

LE REGLEMENT ECRIT

Le périmètre de la ZAC est classé en zone AUx qui est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques qui intègrent trois secteurs :

- le secteur AUx de l'Autan (communale) ;
- le secteur AUx de Lavail (intercommunale) ;
- le secteur AUxa du Lauragais (intercommunale).

Principales caractéristiques du secteur AUxa

Sont interdits :

- Les constructions agricoles et forestières
- L'habitat
- Les lieux de culte

Règles de prospect :

- Alignement ou à 5 m minimum des voies publiques
- 15 m minimum de l'axe de la RD 218
- En limite séparative ou à 5 m minimum des limites séparatives

Enveloppe bâtie :

- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur maximale 12 m

Stationnements :

- En quantité suffisante pour les besoins de l'activité
- Les aires de plus de 5 places seront traitées avec une surface perméable.

Espaces libres et plantations :

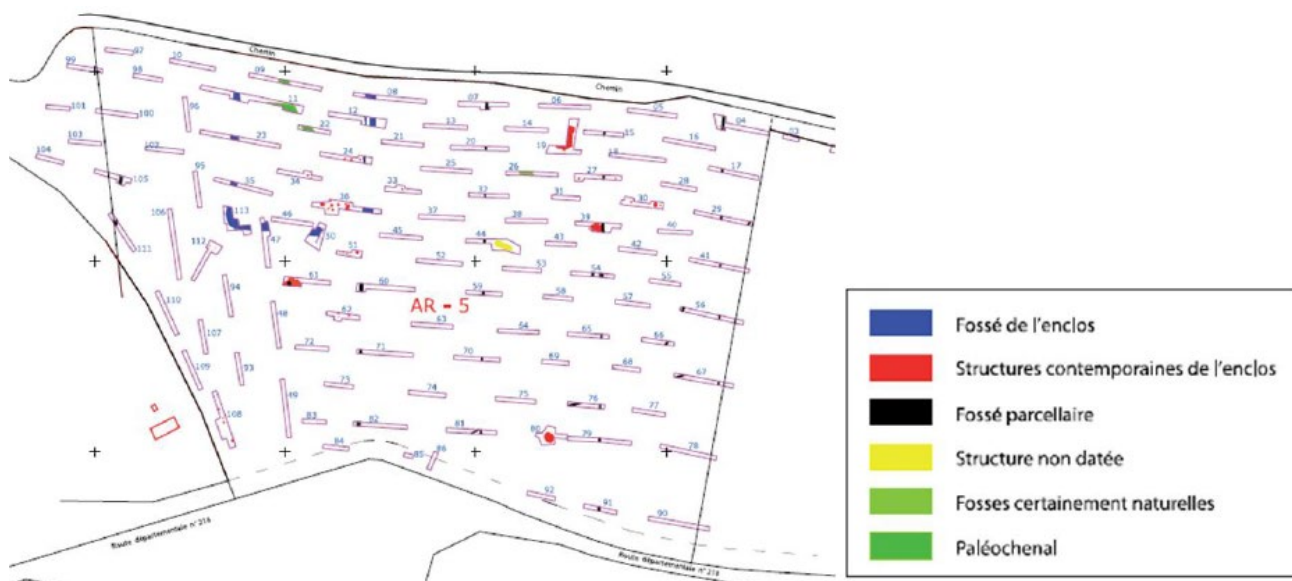
- 30 % minimum de l'unité foncière en espace perméable
- 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnements en bataille et pour 2 places longitudinales
- 15 % minimum de pleine terre avec au moins 1 arbre haute tige pour 10 0m²

- Servitudes d'Utilités Publiques

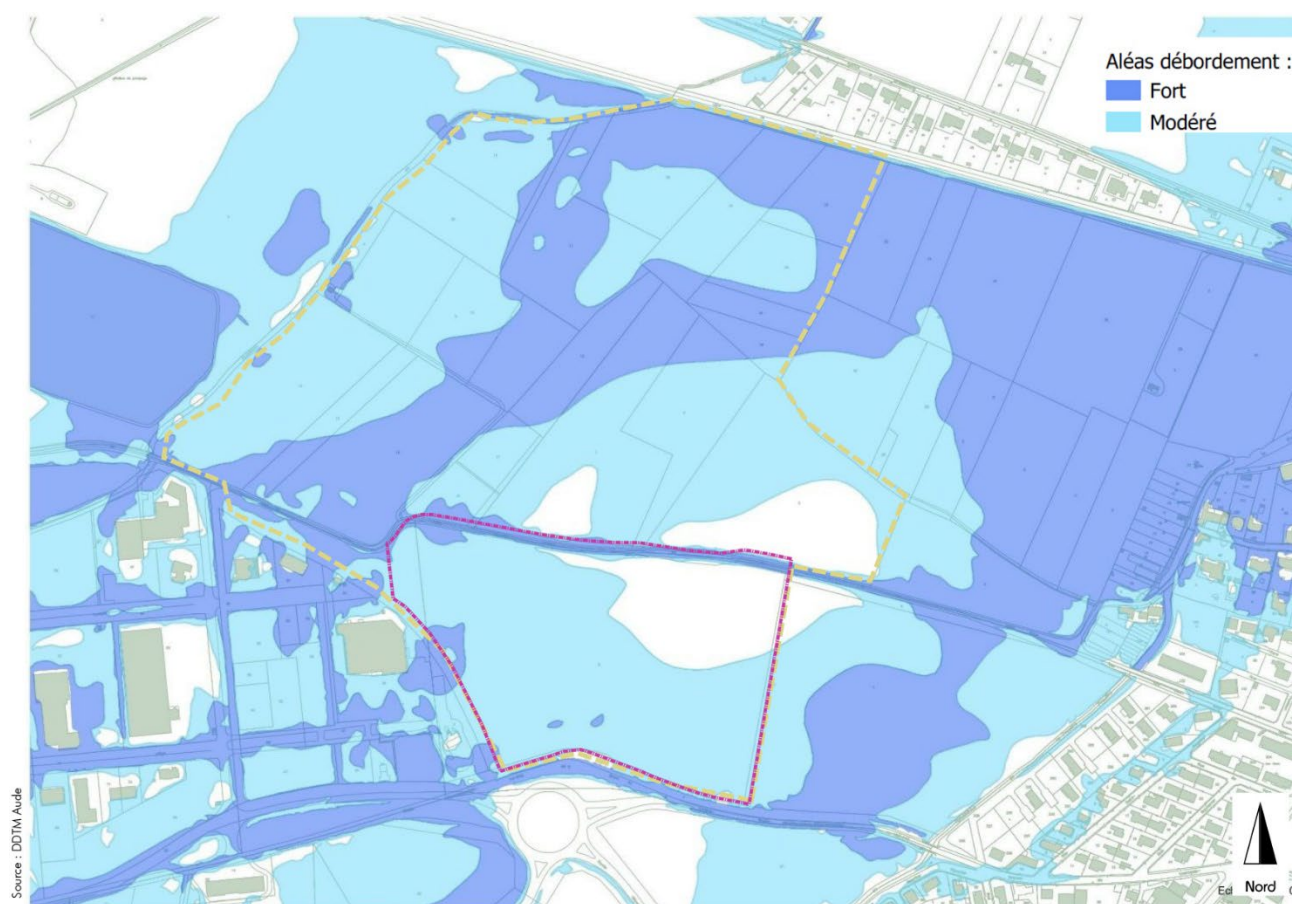
Le secteur AUxa n'est concerné que par la servitude PM1 qui résulte des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

- Servitude archéologique

Le diagnostic archéologique sur la parcelle AR - 5 a fait apparaître d'importants vestiges d'une ferme du 2nd âge du fer. Il est probable que ces vestiges s'étendent au-delà de la parcelle diagnostiquée, notamment vers le Nord. Une campagne de fouilles est à prévoir.



- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)



Carte provisoire de l'aléa débordement / ruissellement

Le PPRi du Bassin du Fresquel, approuvé le 23 janvier 2019, est le document actuel en vigueur. Cependant, sa révision est en cours, intégrant de nouvelles études de modélisation portant à la fois sur le ruissellement et sur le débordement des cours d'eau.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRI révisé, des cartes d'aléas ont été produites à titre transitoire. Elles ont permis de guider le projet et d'établir des modalités de prise en compte du risque inondation à l'échelle de la ZAC. Le plan de composition de la ZAC a d'ailleurs été repris suite à l'élaboration de ces documents.

A défaut d'un zonage PPRI applicable, nous disposons à ce jour d'une carte de l'aléa débordement / ruissellement.

Les zones touchées par l'aléa fort sont en principe inconstructibles. Il faut donc les éviter.

Les zones touchées par l'aléa modéré sont constructibles dans des conditions similaires à celles précisées par le zonage Ri2 du précédent PPRI.

Conditions de constructibilités en secteur d'aléa débordement modéré

Pour les constructions et installations à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire, les conditions suivantes doivent être respectées :

De façon générale, les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

Les constructions nouvelles devront présenter un niveau des planchers situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel. Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De plus, les locaux non constitutifs de SHON ne sont pas soumis à la règle précédente ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

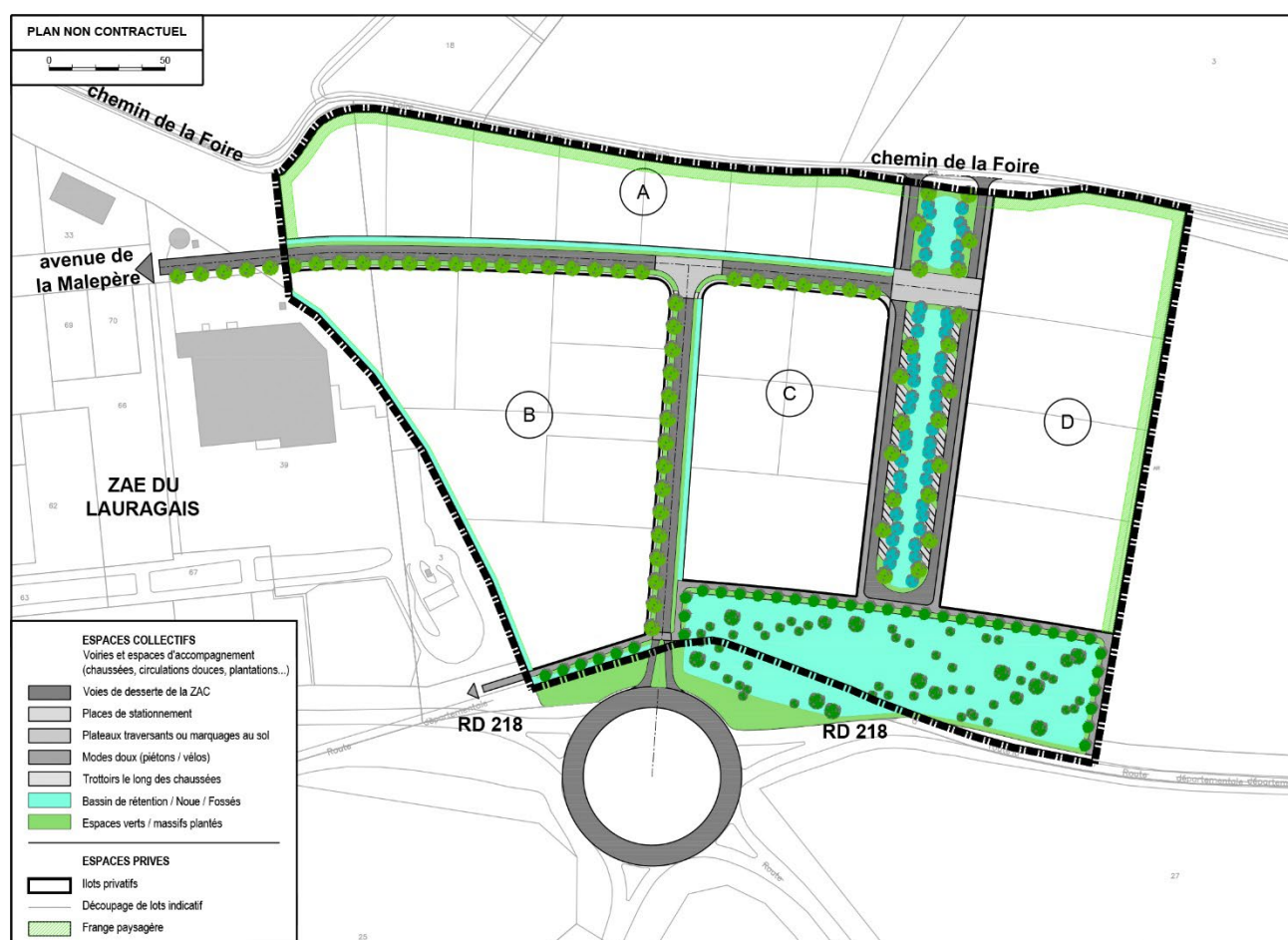
4.2. AU REGARD D'UNE INTEGRATION PAYSAGERE ET DE LA QUALITE DES AMENAGEMENTS

- Une intégration paysagère pensée à toutes les échelles

Le projet d'aménagement s'appuie sur une lecture fine du site, caractérisé par une topographie douce, un aléa d'inondation modéré et un paysage de transitions entre tissus bâtis, milieux agricoles et espaces naturels.

L'organisation du plan de composition reflète une volonté forte d'intégration paysagère avec :

- la mise en valeur de l'entrée de ville à travers un frontage végétal de affirmé ;
- un système de franges paysagères assurant des transitions qualitatives entre les zones bâties et les milieux ouverts ;
- l'inscription du projet dans la continuité urbaine avec la zone d'activités existante, sans effet de rupture ;
- une structuration claire par la trame verte et bleue, qui articule les continuités écologiques et guide la composition urbaine autour d'un mail planté Nord-Sud, s'ouvrant soit vers le bassin de rétention soit vers les espaces agricole.



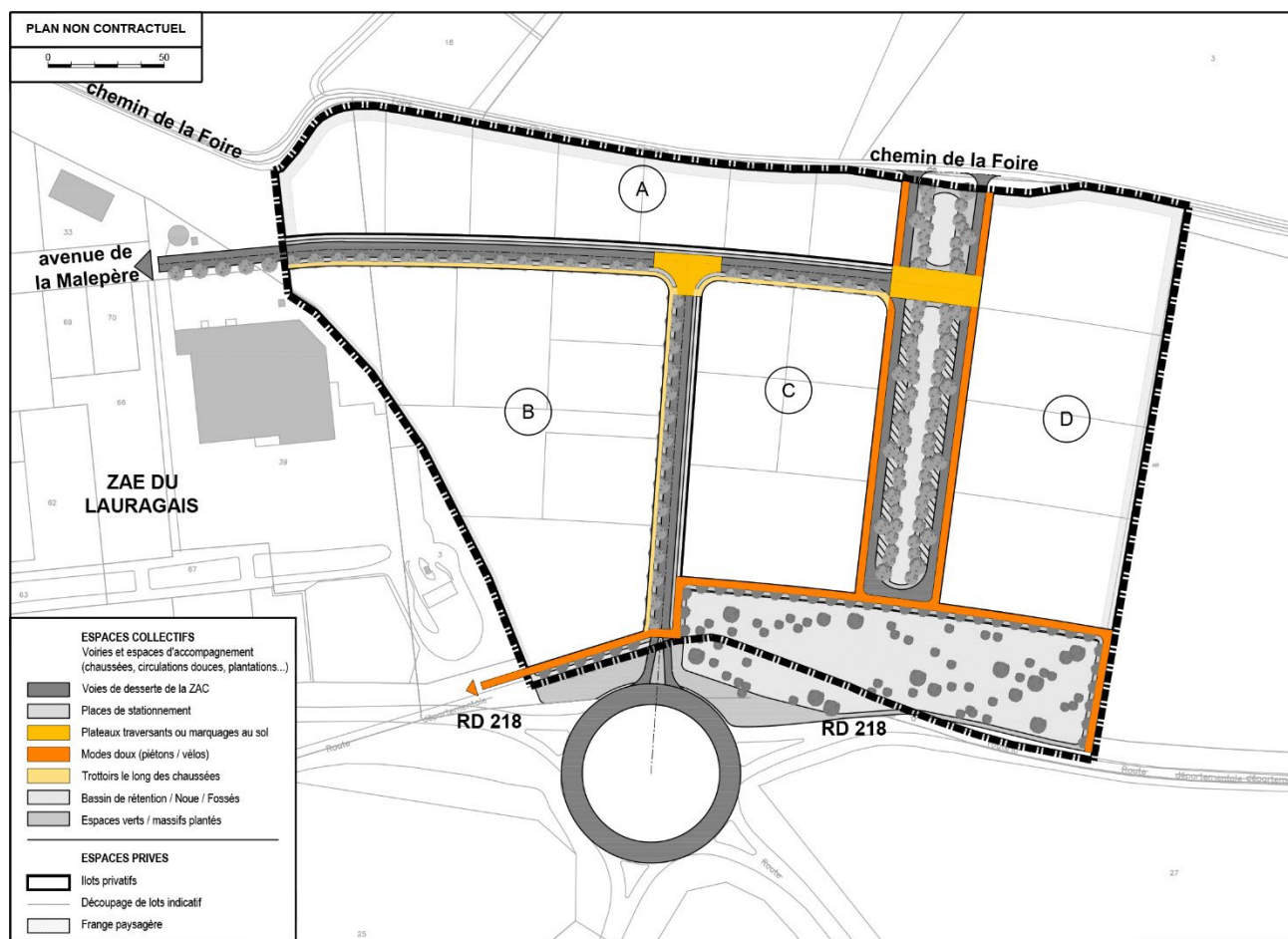
Trame paysagère

- Des aménagements qualitatifs et durables

Le projet vise la constitution d'un quartier d'activités durable, agréable à vivre, favorables aux modalités actives et accueillant pour la biodiversité. Il repose sur des aménagements publics lisibles, fonctionnels et qualitatifs, parmi lesquels :

- un réseau hydraulique intégré au paysage (fossés, noue paysagère et bassin de rétention), contribuant à la régulation des eaux pluviales et à la biodiversité ;
- des plantations structurantes (haies, alignement, lisières boisée) participant à l'ombre, au confort thermique et à l'identité de la ZAC ;
- des espaces verts conçus comme supports d'écosystèmes et de confort d'usage, permettant de faire entrer la nature au sein du quartier ;
- des cheminements doux, connectés aux centralités existantes, renforçant les usages piétons et cyclables vers le centre-bourg de Bram et l'actuelle zone d'activités du Lauragais ;
- une attention particulière portée aux limites entre domaines public et privé, pour garantir un confort de vie soigné ;
- des prescriptions de végétalisation des surfaces libres sur au moins 1/3 de chaque lot privé, pour amplifier la perméabilité et le confort environnemental ;
- une offre foncière adaptable, basée sur la diversité des parcelles et la flexibilité des formes bâties, afin d'accueillir une pluralité d'activités dans le temps.

L'ensemble de ces vise à composer un quartier d'activités bien intégré dans son environnement, en continuité avec le tissu existant de la ZA du Lauragais, capable de concilier développement économique, qualité paysagère et gestion raisonnée des eaux pluviales.



Trame douce

- Une implantation cohérente dans son contexte territorial

Le projet s'inscrit avec cohérence dans le tissu existant, en prolongeant la zone d'activités du Lauragais tout en ménageant des transitions avec les espaces agricoles et naturels périphériques.

Son organisation générale prend appui sur les continuités urbaines et paysagères du site, en lien avec les voies structurantes et le centre-bourg de Bram.

Cette implantation favorise une lecture claire du territoire et renforce l'intégration du futur parc d'activités dans son environnement à différentes échelles.



Articulation de la ZAC entre la ZA existante et le centre-bourg

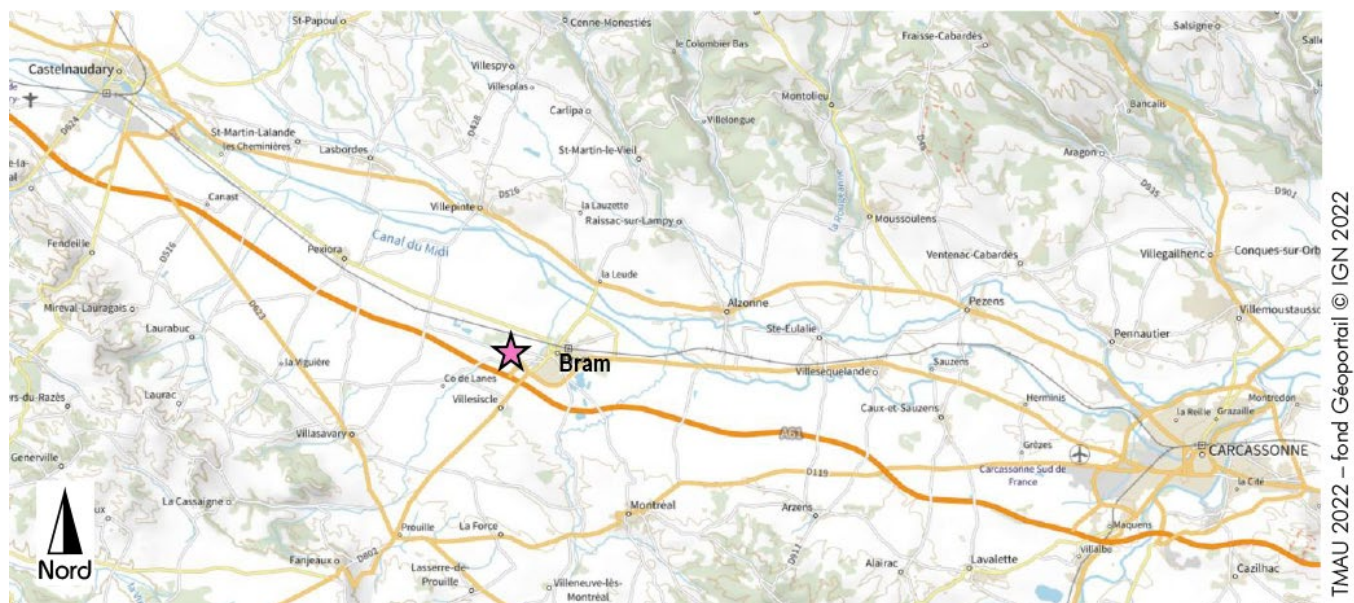
Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM

PIECE N° 2 PLAN DE SITUATION

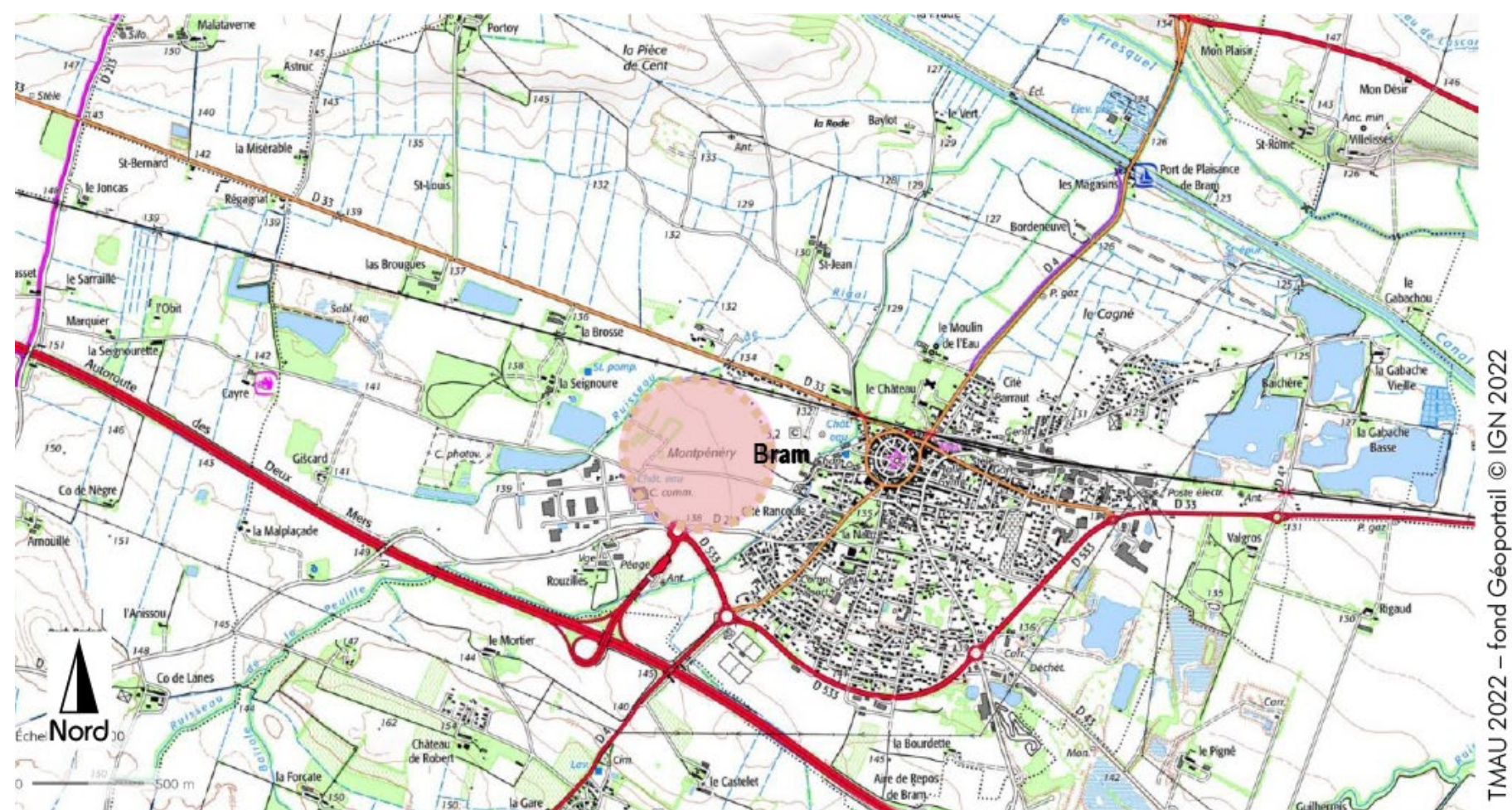


Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 Cournanel 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---



Le site étudié se trouve sur la commune de Bram, qui est située entre Castelnau-d'Aud et Carcassonne, à 16 km de la première et 20 km de la seconde.

Il est situé dans un espace non urbanisé compris entre le noyau villageois à l'Est et la zone d'activités du Lauragais à l'Ouest. Immédiatement au Sud du site, se trouve l'échangeur n°22 « Bram » de l'A 61.



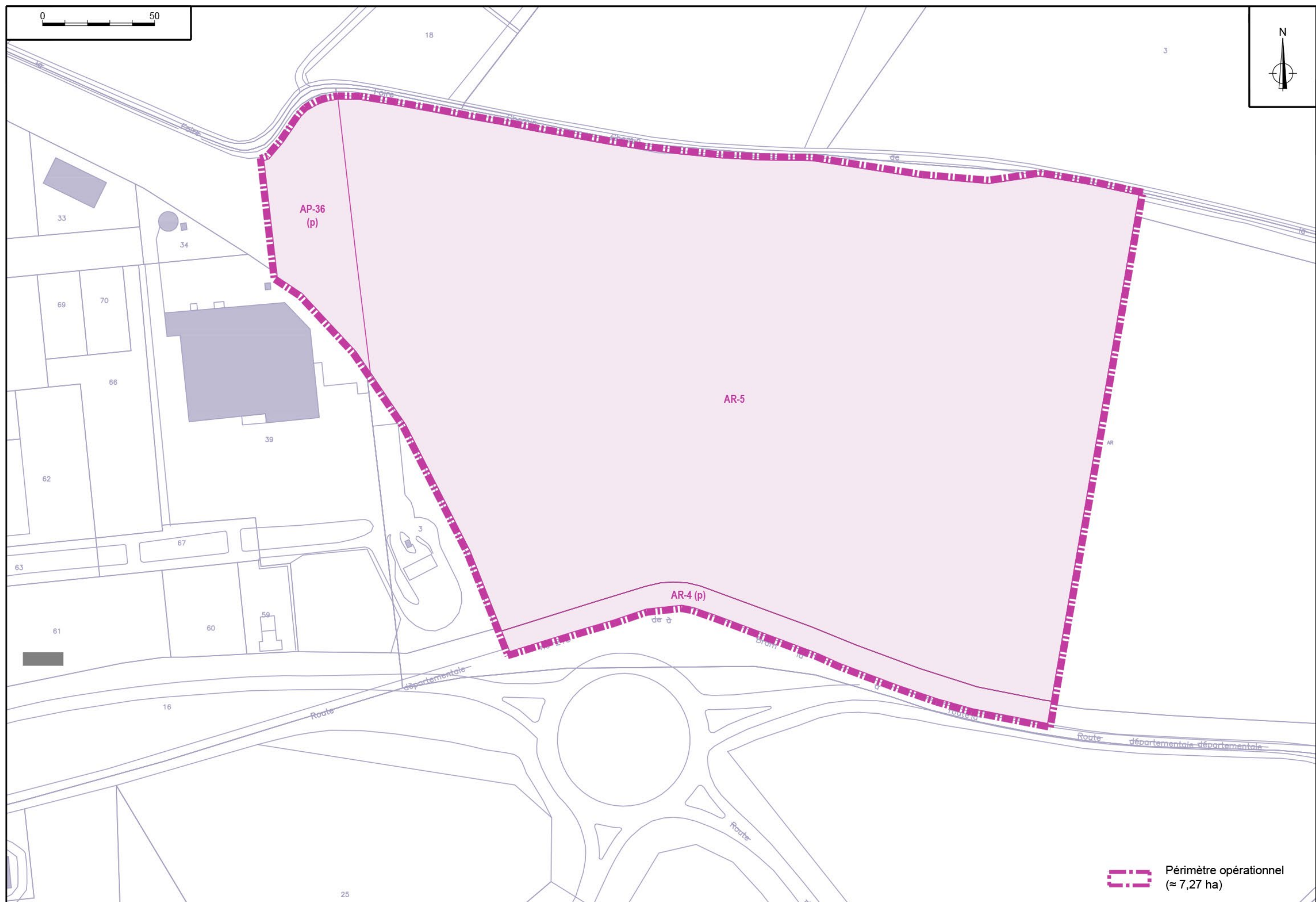
Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM

PIECE N° 3 PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 COURNANEL 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---



Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM

PIECE N° 4 ETUDE D'IMPACT



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 Cournanel 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 23 décembre 2024, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n°2025 – 015176 ,**
 - **aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Preuille sur la commune de Bram (Aude) ,**
 - **déposée par la communauté de communes Piège-Lauragais-Malepère ,**
 - **reçue et considérée complète le 6 août 2025 ;**
- Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Aude et de l'agence régionale de santé (ARS) Occitanie ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste en l'aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Preuille sur un périmètre opérationnel d'environ 7 ha, via la réalisation des opérations suivantes prévues en plusieurs phases sur une durée de 8 à 10 mois ;
 - les travaux de préparation du terrain (nettoyage, terrassement...) ;
 - la réalisation des voiries internes ainsi que des espaces de stationnements (une cinquantaine de places prévue) ;
 - la viabilisation de 4 macro-lots offrant une surface de plancher prévisionnelle de 31 500 m² et destinés à accueillir des activités de logistique, de commerces, de services ainsi que des petites unités de production ;
 - la création des espaces verts ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins, noues, fossés) ;
- qui comprend des travaux de réaménagement du giratoire de la RD 218 sur une durée d'environ 2 mois, afin de créer le raccordement au projet ;

- qui constitue une extension de la zone d'activités du Lauragais ;
- qui relève *a minima* de la rubrique n° 39.b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- avenue de la Preuilhe, sur le territoire de la commune de Bram ;
- au sein d'une emprise globale d'environ 7 ha délimitée au sud par le giratoire de la RD 218, à l'ouest par la ZAE du Lauragais, au nord par le chemin de la Foire et des terrains agricoles, puis à l'est par des parcelles agricoles, le ruisseau de la Preuille et enfin le centre bourg de Bram ;
- au sein de parcelles agricoles exploitées et par ailleurs classées dans la zone à urbaniser « AUxa » définie par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune arrêté le 26 février 2025 ;
- au sein d'un secteur présentant un aléa inondation allant de « faible » à « fort » selon le porter à connaissance des services de l'État daté de mai 2024, étant précisé que la zone du projet s'inscrit principalement dans une zone d'aléa « modéré » ;
- au sein de la zone naturelle d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) « Gravières et plaine de Bram » ;
- au sein d'un secteur présentant des enjeux écologiques « faibles » selon l'analyse réalisée dans le cadre du projet ;
- en dehors de zones humides identifiées, de sites Natura 2000 ou de sites classés au titre du Code de l'environnement ou du patrimoine ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine ne devraient pas être significatifs compte tenu des engagements du maître d'ouvrage à mettre en œuvre des mesures visant à les éviter, les réduire, voire les compenser, dès la conception du projet, en phase chantier et en phase exploitation, par exemple :

- le démarrage des travaux en dehors des périodes écologiques sensibles ;
- la lutte contre la pollution lumineuse (éclairages orientés vers le sol, extinction en dehors des périodes d'activités...) ;
- la lutte contre le risque de propagation d'espèces exogènes en phase chantier ;
- le stockage des produits dangereux (huile, carburants, aérosols, peintures...) sur des aires spécifiques et disposées à l'abri des intempéries ;
- l'équipement de chaque engin de chantier avec un kit antipollution ;
- la réduction de la vitesse sur le chantier afin de limiter le bruit et la production de poussière ;
- la création d'espaces verts favorables à la biodiversité avec l'utilisation d'essences indigènes, adaptées au climat et issues de filières locales ;
- la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales afin de compenser l'imperméabilisation des sols ;
- la végétalisation du site pour permettre son intégration paysagère ;
- l'aménagement de passages à faune autour et au sein de la zone d'activités ;
- l'accompagnement écologique en phase chantier ainsi que la mise en place d'un suivi écologique de la biodiversité au sein de la zone aménagée sur 10 ans ;

Considérant que le projet devra se conformer aux prescriptions émises dans le cadre de l'instruction du dossier requis au titre des articles L214-1 à L214-11 du Code de l'environnement (« Loi sur l'Eau ») ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Preuille sur la commune de Bram (Aude), objet de la demande n°2025 – 015176, n'est pas soumis à étude d'impact.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la saisine, prévue par le Code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier,

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur régional et par délégation,
La cheffe de la division autorité environnementale Est,

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 place Émile Blouin – CS 10 008
31 952 Toulouse Cedex 9

Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE sur la commune de BRAM

PIECE N° 5

REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 COURNANEL 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---

La Taxe d'Aménagement ne sera plus applicable dans le périmètre de la ZAC.

La Communauté de Communes Piège-Lauragais-Malepère a décidé d'exclure les constructions à édifier au sein du périmètre de ZAC du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

DOSSIER DE CREATION

Février 2026

ZAC DE LA PREUILLE
sur la commune de BRAM

PIECES ADMINISTRATIVES



Etudes d'Urbanisme  121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr	Etudes d'Urbanisme  4, rue Beau Soleil 34 300 AGDE 06.63.15.53.78 tmamenagement@free.fr	Etudes techniques VRD et Hydraulique  ZI la Plaine 11 300 CURNANEL 04.68.69.20.01 secretariat@opale-ingenierie.fr	Etudes environnementales  1366 avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES 09.71.39.00.47 capse-france@capse.fr
---	---	---	---