



Des solutions transparentes

COMMUNE DE BRAM
DEPARTEMENT DE L'AUDE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
	Arrêtée le :	Approuvée le :
APPROUVE LE 26 avril 2005	18 septembre 2009	14 JUIN 2010
	<i>G2C Environnement</i>	1

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr





Identification du document

Élément	
Titre du document	Commune de Bram– Révision du Plan Local d'Urbanisme –Rapport de présentation
Nom du fichier	1-Rapport de présentation PLU BRAM Pour APPROBATION
Version	11/06/2010 12:42:00
Rédacteur	
Vérificateur	
Chef d'agence	





SOMMAIRE

AVANT PROPOS	9
1. LE P.L.U. : Aspects généraux	11
2. LE P.L.U. DE BRAM	13
2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	13
2.2 Le P.L.U. de Bram.....	14
3. Le rapport de présentation	15
I-DIAGNOSTIC COMMUNAL	17
1.Présentation de la commune de Bram	19
1.1. Site et contexte territorial	21
1.2. Situation administrative.....	22
1.3. Historique.....	25
2. Données démographiques	27
2.1. Evolution de la population.....	28
2.2.La structure par âge	30
2.3. Les ménages.....	31
3. Données générales sur les logements	32
3.1. Evolution du parc de logements.....	33
3.2. Caractéristiques du parc de logements	34
3.4. Type de logement et statut d'occupation	34
3.5. Taille des résidences principales	35
3.6. Ancienneté du parc en 2006.....	35
3.7. La construction neuve	36
3.8. Mécanisme de consommation des logements.....	37
3.10. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre	40
3.11.Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2020	42
4. Données économiques	43
4.1. Population active et chômage.....	44
4.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs	44
4.4. Le bassin d'emploi.....	45
4.5. Les principales activités.....	48
5. Les équipements	53
5.1. Les équipements administratifs et généraux	55
5.2. Les équipements scolaires	55
5.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	56
5.4. Les équipements sanitaires et sociaux.....	57
5.6. Les besoins en équipements	58
6. Les infrastructures et déplacement	59
6.1. Le réseau routier	60



6.2. Les cheminements doux et sentiers piétonniers.....	63
6.3 Les transports en commun	63
7. La gestion de l'eau et des déchets.....	65
7.1. L'eau potable.....	66
7.2. L'assainissement.....	66
7.3. Les ordures ménagères.....	67
8. Synthèse : les enjeux socio-économiques sur le territoire communal	68
II. DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	69
1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	70
1.1. Topographie.....	71
1.2. Géologie et pédologie.....	71
1.3. Hydrographie.....	73
1.4. Climatologie	75
1.5. Les zones de risques et de contraintes	75
2. Composantes et limites territoriales	77
2.1. Les entités paysagères : occupation du sol et perceptions	79
2.2. Entrées et perceptions du bourg.....	85
3. espaces à vocation agricole ou naturelle	89
3.1. Espaces à vocation agricole	91
3.2. Espaces à vocation naturelle	91
4. LES ESPACES CONSTRUITS	93
4.1. Le village aujourd'hui : tissus et limites	94
4.2. Caractéristiques urbaines et paysagères des différents quartiers	96
4.3. Organisation et fonctionnement du village.....	99
4.4. Patrimoine naturel et architectural.....	104
8. Synthèse : les enjeux environnementaux sur le territoire communal	108
III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	111
1. Les objectifs de la révision du PLU.....	112
2 Justifications des choix retenus pour établir le PADD	113
3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement	117
4. La compatibilité du projet avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale.....	118
5. Tableau de synthèse : la transcription réglementaire du PADD	121
IV. PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	130
1. Rappel du zonage et du règlement du PLU.....	131
2. Justification du zonage et du règlement.....	133
2-1 Eléments généraux du zonage	134
2-2 Principes réglementaires généraux.....	137
2-3 Les zones urbaines ou zones U.....	142
2-4 Les zones à urbaniser ou zones AU	160
2-5 Les zones agricoles ou zone A.....	183



2-6 Les zones naturelles ou zone N.....	190
2-7 La desserte en réseaux.....	199
2-8 Justification des dispositions et servitudes d'urbanisme particulières	200
V. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	205
1. Contexte	206
2. Incidences environnementales des dispositions du PLU, mesures compensatoires et de valorisation prises par le plan local d'urbanisme	207
2.1. L'impact du projet sur la biodiversité: vers un maintien et une mise en valeur.....	208
2.2. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine : une identité à préserver	208
2.3. La prise en compte des pollutions et nuisances : vers une qualité environnementale	210
2.4. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les énergies : une utilisation raisonnée	212
2.5. La prise en compte des risques et nuisances : une maîtrise dans le développement.....	215
2.6. L'impact du projet sur la vie locale	217





AVANT PROPOS





1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.



Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



2. LE P.L.U. DE BRAM

2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à 15 ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



2.2 Le P.L.U. de Bram

La commune de Bram dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 avril 2005. Ce document a ensuite été modifié le 20 décembre 2006.

Par délibération du 31 mars 2008, le conseil municipal de la commune de Bram a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment pour :

- *rectifier et améliorer le PLU actuellement en vigueur sur la commune*
- *ouvrir les zones réservées à l'urbanisation dans le PLU au regard de la mise en service de la station d'épuration*
- *étendre la ZAC située à proximité de l'échangeur autoroutier*
- *créer un emplacement réservé en vue de la mise en place d'une déviation Nord Est*
- *permettre l'installation d'activités de carrières sur la commune*



3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.





I-DIAGNOSTIC COMMUNAL

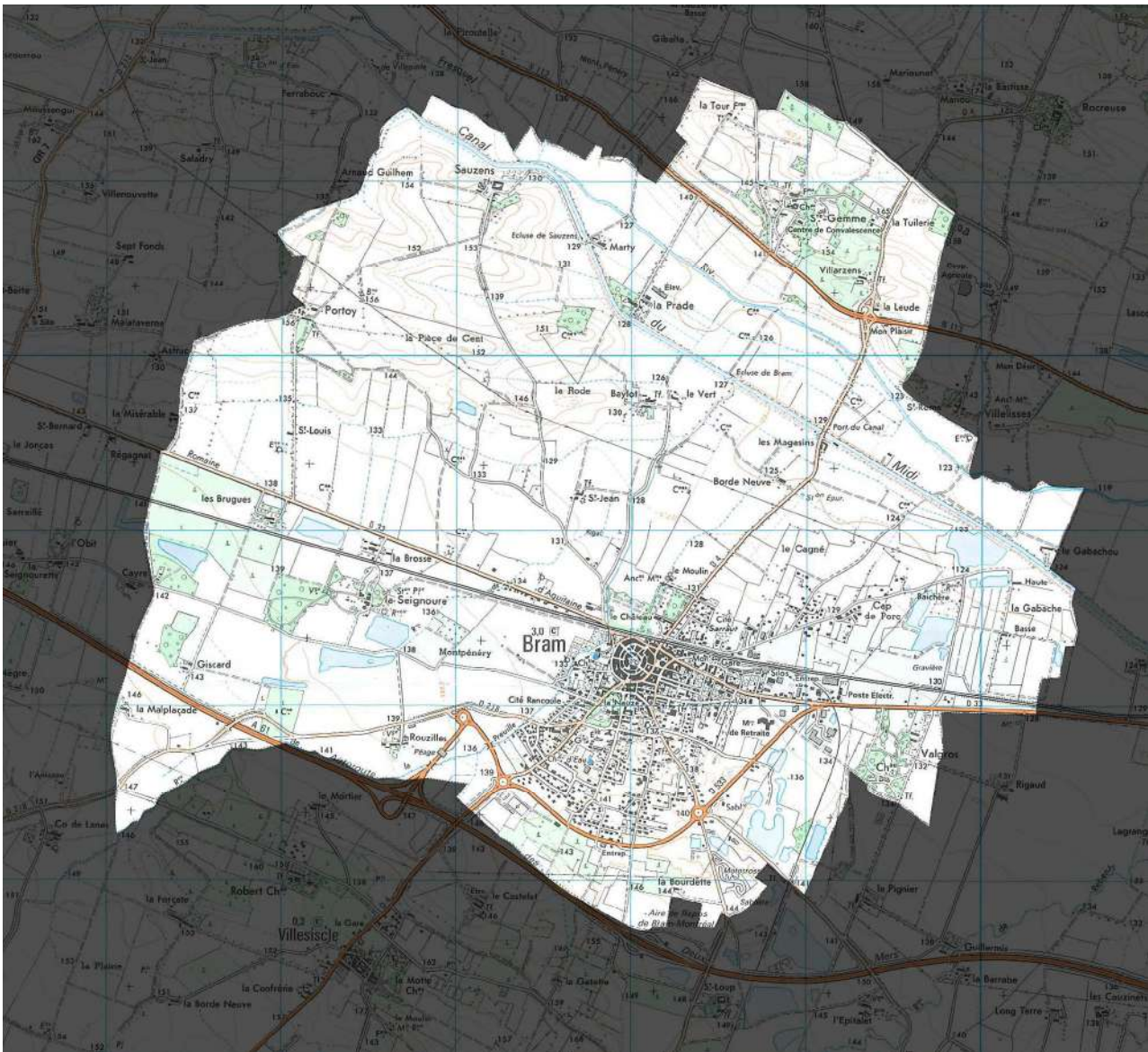




1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRAM



Le territoire de la commune de Bram

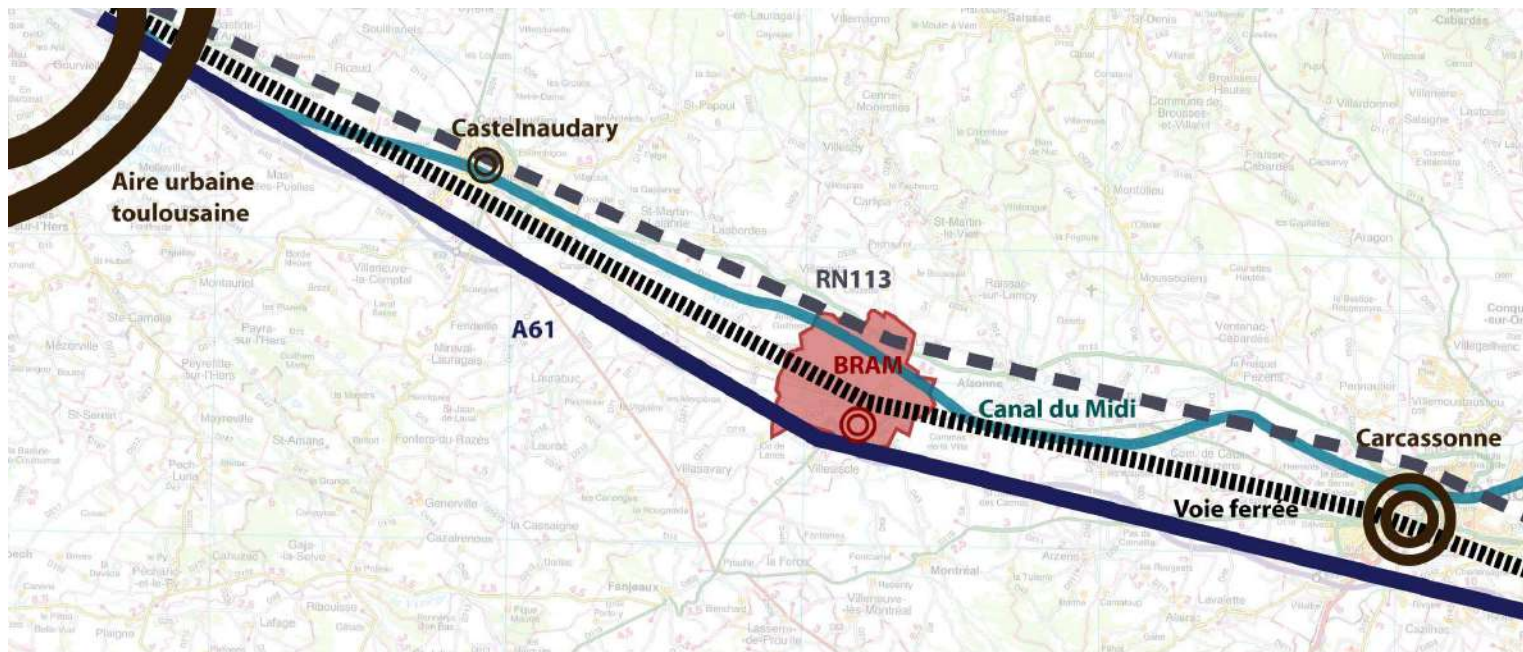


Source : Fond de plan IGN



1.1. Site et contexte territorial

Contexte géographique



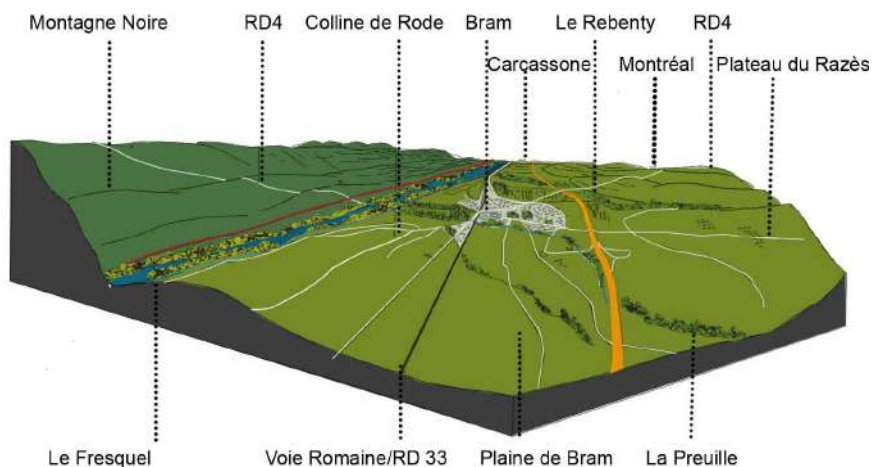
Le territoire de la commune de Bram est situé aux confins du département de l'Aude. Il communique avec le département de la Haute-Garonne à l'ouest par la route qui relie le bassin aquitain au bassin méditerranéen et avec le département de l'Ariège au sud par la route des Pyrénées. Au nord, la Montagne Noire crée une barrière physique franche entre les départements du Tarn et de l'Aude.

La commune dispose d'une position intéressante entre Castelnaudary et Carcassonne, ville principale dont elle est distante d'une vingtaine de kilomètres. La commune est facilement accessible depuis la route nationale 113 et l'autoroute A61 et bénéficie de sa desserte par le train qui la relie rapidement à Toulouse, Carcassonne et Narbonne.

Site

Implantée dans la vallée du Lauragais, la commune de Bram se caractérise par sa circulaire et son héritage médiéval qui en font son identité. Elle recèle un patrimoine varié entre le canal du Midi (patrimoine mondial) et un petit patrimoine vernaculaire qui ponctue le territoire (arbres, alignements remarquables, quelques éoliennes, un pigeonnier, des anciens moulins...).

Le bourg ancien est implanté dans la plaine à 135 mètres d'altitude environ, avec des extensions progressives au sud et à l'est, et le développement plus récent du quartier Cap de Porc au nord de la voie ferrée.





Contexte économique

Bram est située dans l'aire d'influence du pôle d'emploi de Carcassonne, un des principaux pôles urbains du département, qui concentre la plupart des activités du secteur, les services, commerces et équipements de gamme supérieure. La plupart des actifs travaillent à Bram et Carcassonne. Parmi les emplois existants sur le territoire communal, l'activité agricole emploie 38 personnes à temps complet. La plupart des emplois sont du secteur tertiaire. Par ailleurs, la commune dispose de deux zones d'activité situées à proximité de l'échangeur, dont le parc technologique du Lauragais, en développement.

Les cultures, (blé, oléagineux) présentes dans le paysage, tiennent une place à part, constituante de l'identité locale. La vigne perd de l'importance.

Le développement urbain à Bram : il a été engagé à partir de 1975, non pas par apport de population en provenance de l'extérieur, mais parce que les habitants ont quitté le centre ancien pour les quartiers résidentiels. La croissance démographique s'est accélérée à partir de 1982 à la faveur d'un POS dégageant des secteurs urbanisables. Le développement a été pour l'essentiel contenu le long des routes d'accès au bourg et entre ces routes. Une urbanisation diffuse s'est développée au nord de la voie ferrée. La commune veut poursuivre le développement urbain tout en organisant les nouveaux quartiers et en restructurant l'existant.

Le territoire

La commune couvre une superficie de 1 772 hectares, soit un peu plus que la moyenne des communes françaises (1500 ha). Elle occupe une partie de la plaine du Fresquel et des reliefs formés par les piémonts de la Montagne Noire. Le territoire communal s'étend sur 5 km du nord au sud et sur 6 km environ d'est en ouest.

1.2. Situation administrative

1.2.1 La Communauté de Communes de la Piège et du Lauragais

La commune fait partie de la communauté de communes de la Piège et du Lauragais créée le 1^{er} janvier 2001, qui regroupe les compétences suivantes : voirie, développement économique, social, environnement et tourisme.

1.2.2. Le Pays Lauragais

La commune de Bram fait également parti du Pays Lauragais. A cheval sur 2 régions (Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon) et 3 départements (Haute-Garonne, Tarn et Aude), cette structure compte 153 communes soit 78000 habitants. En 2004 est validée la Charte de Pays qui est ensuite traduite au travers du Contrat de Pays.

Le Pays Lauragais s'inscrit dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires, dite loi Voynet¹.

Le projet de développement du Pays Lauragais s'organise autour de quatre axes stratégiques :

¹ Dans ce cadre, un pays est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale. C'est un lieu d'action collective qui fédère des communes, groupements de communes, organismes socioprofessionnels, entreprises et associations autour d'un projet commun de développement. Niveau privilégié de partenariat et de contractualisation, le Pays n'est ni une circonscription administrative ni une nouvelle collectivité locale.



- **Transport, Habitat et Services** : accompagnement de l'attractivité résidentielle du pays et soutien des territoires les plus fragiles,
- **Economie** : soutien et confortement d'un développement économique,
- **Environnement** : préservation des ressources naturelles, de la qualité des paysages et du cadre de vie (réalisation d'une Charte architecturale et Paysagère - 2003),
- **Culture et Tourisme** : renforcement de l'attractivité touristique et de l'identité culturelle du pays.

Le Pays Lauragais s'est doté en 2002 d'une Charte de Pays qui définit les grandes orientations de son projet de développement à l'horizon de 10 ans. Ces grandes orientations sont :

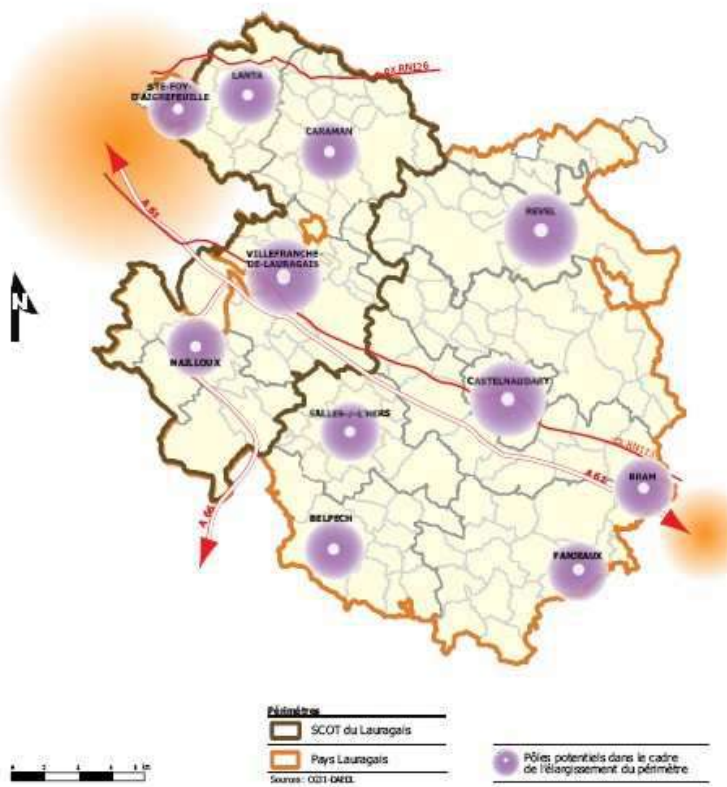
- 1 - **Accompagner l'attractivité résidentielle du pays et soutenir les territoires les plus fragiles**
- 2 - **Soutenir et conforter un développement économique de qualité**
- 3 - **Préserver les ressources naturelles, la qualité des paysages et des cadres de vie**
- 4 - **Renforcer l'attractivité touristique et l'identité culturelle du Pays**

Le Pays Lauragais s'est par ailleurs, doté depuis février 2004 d'une **Charte Architecturale et Paysagère** dans le but de préserver les ressources naturelles, la qualité des paysages et des cadres de vie. La Charte, à travers son diagnostic de territoire, rend compte de la richesse architecturale et paysagère du pays mais également de ses évolutions et des facteurs d'altération. Cette connaissance est importante pour susciter le souci de préservation. La Charte donne des repères en matière d'aménagement de l'espace public et propose un ensemble de prescriptions architecturales. Elle met en évidence l'implication de publics différents pour un objectif commun : **préserver une qualité paysagère et architecturale du territoire.**

1.2.3. Le ScoT Lauragais et la Charte InterSCoT

La commune de Bram fait partie des pôles potentiels concernés par l'élargissement du périmètre du SCOT du Lauragais.

En effet, des réflexions sont en cours pour intégrer l'ensemble des territoires du pays dans le périmètre du SCOT, document actuellement en cours d'élaboration, et publié par arrêté préfectoral du 26 décembre 2005. Le syndicat mixte du SCOT du Lauragais a été créé par arrêté préfectoral du 6 juin 2006. Par délibération du 27 juin 2006, le comité syndical du syndicat mixte a notamment décidé d'engager l'élaboration du SCOT et défini les modalités de la concertation.





Un pré-PADD a été élaboré dont les objectifs de développement retenus sont les suivants :

- 1 – Maîtrise du développement urbain et de l'évolution démographique (Equilibre démographie – emploi)

 - 2 – Mise en oeuvre d'un modèle urbain équilibré et durable
- Conforter l'autonomie et la complémentarité des territoires
 - Assurer un équilibre entre l'urbanisation, les besoins en équipements et les services à la population
 - Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication
 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, mieux gérer les ressources et prévenir les risques

La Charte InterSCoT

Il est important de rappeler que, dans un objectif de planification et de cohérence territoriale à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine, les collectivités concernées ont été consultées fin 2004 et ont approuvé en 2005 une charte InterSCOT.

Cette charte définit les axes et orientations (perspectives démographiques, équilibre emploi/habitat, analyse des pôles d'équilibre et bassins de vie, prise en considération des grandes unités paysagères et agricoles) que les collectivités en charge de SCOT devront s'engager à respecter,

Par ailleurs, l'élaboration de quatre SCOT sur la partie haut-garonnaise de l'aire urbaine a été prescrite : un **SCOT central**, qui concerne 117 communes (800 000 habitants), et 3 SCOT périurbains (de 30 000 à 60 000 habitants) dont les limites sont cohérentes avec celles de pays pré-existants.). Aussi, et dans le cas où elle intègre le SCOT Lauragais, la commune de Bram est concernée par cet InterSCoT.

L'enjeu principal de l'aire urbaine toulousaine est de préparer le territoire à une forte croissance démographique, économique et urbaine. Le projet d'aménagement de l'aire urbaine, dans son état actuel, est basé sur un scénario volontariste consistant à organiser l'accueil de 350 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2020 selon les principes suivants :

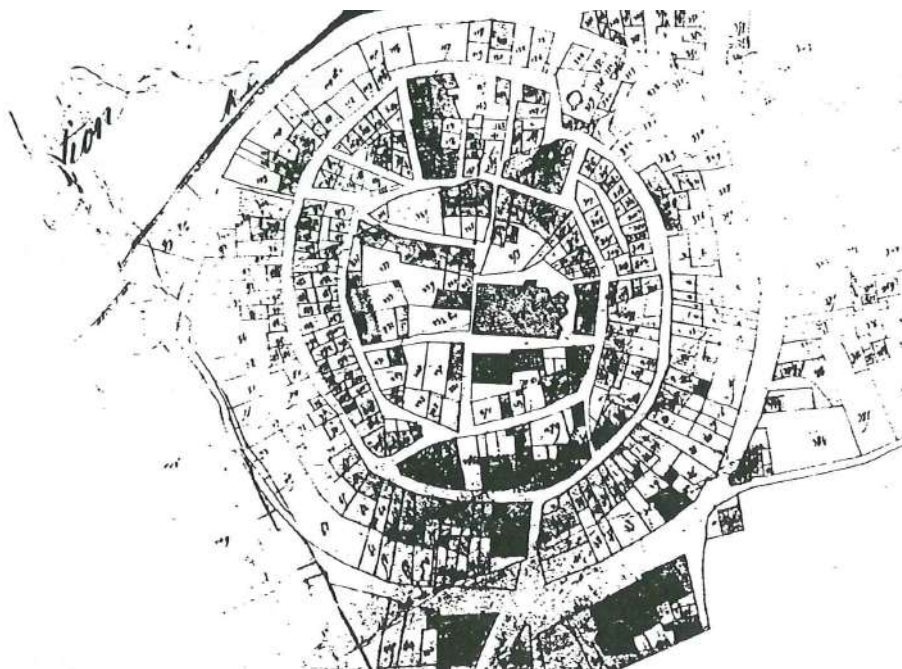
- renforcer le pôle urbain actuel (230 000 habitants supplémentaires),
- planifier le développement périurbain autour de « pôles d'équilibre » constituant les centres de bassins de vie quotidienne (60 000 habitants supplémentaires, dont 30 000 sur les pôles d'équilibres),
- favoriser l'accueil d'une partie de la croissance attendue par les villes moyennes régionales proches (60 000 habitants supplémentaires).

Pour atteindre cet objectif, la charte définit quatre axes et des orientations que chacun des SCOT devra mettre en oeuvre sur son territoire :

- **1er axe** : Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité : il s'agit de trouver des complémentarités entre le pôle urbain, les villes moyennes et les territoires périurbains, de développer l'autonomie de chacun afin de maîtriser l'expansion géographique de l'aire urbaine et d'améliorer l'équilibre emploi/habitat.
- **2ème axe** : Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville : il s'agit d'offrir dans chaque bassin de vie urbain ou péri-urbain, un niveau d'équipement satisfaisant tout en répondant aux exigences de diversité de l'habitat ; pour cela, il est proposé de hiérarchiser les équipements et services de niveau différents : métropolitain, d'agglomération, de secteur urbain, de bassin de vie périurbain.
- **3ème axe** : Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires : il s'agit de traiter des déplacements internes à l'aire urbaine en favorisant intermodalité et multimodalité et d'assurer une bonne insertion de l'aire urbaine dans le système de déplacements régional, national et européen à moyen et long terme.
- **4ème axe** : Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets ...) et prévenir les risques majeurs.



1.3. Historique



Le cadastre napoléonien montre une morphologie urbaine constituée de trois anneaux concentriques d'habitations autour de l'église, élément central. Des voies rayonnantes les traversent : rue des Jardiniers, rue de l'église, rue du Portail, rue Louis XIII et rue de la République. Les espaces libres, place de la République et place des Jardiniers, sont des espaces résiduels résultant de démolitions et non d'une organisation spatiale.

Source : Rapport de présentation PLU de Bram 2005 – Bueau d'études SITEA

Le castrum de Bram est un habitat de plaine caractérisé par un plan radioconcentrique autour du noyau central constitué par un château et une église. Cette forme urbaine lui a permis de se développer dans la plaine tout au long du Moyen Age.

C'est une des seules places fortes du Lauragais qui a pu soutenir un siège face à Simon de Montfort en 1210. Le château se trouvait à l'est de l'église ; actuellement il reste quelques vestiges d'un mur dans une boulangerie près de l'église.

La dernière enceinte du XV^e entourait l'espace compris entre la rue du Foirail, la rue Notre-Dame, la rue du Général de Gaulle et la rue de la Ferronnerie. Deux portes y donnaient accès : la porte dite du Grand Chemin, qui s'ouvrait au nord sur l'ancienne voie romaine Castelnaudary-Carcassonne et la porte d'Amont qui s'ouvrait vers Fanjeaux. Autour de l'enceinte extérieure se trouvaient des fossés alimentés par un canal de dérivation de la Preuille.

En 1640 les remparts sont achetés par Jean de Lordat pour utiliser les pierres à la construction d'un nouveau château. C'est au début du XIX^e siècle que les fossés sont comblés et qu'on construit sur leur emplacement une nouvelle couronne de maisons et jardins.

De ce riche passé subsistent le clocher de l'église et le château de Lordat.



Une histoire marquée par la présence du Canal d Midi

Le territoire de Bram est traversé (sur sa partie nord) par le Canal du Midi. Œuvre de Pierre Paul Riquet, ce canal - commencé en 1667 et achevé en 1681 - a été construit afin de relier l'Atlantique à la Méditerranée. Il se développe ainsi sur 360 km à travers quatre départements : la Haute Garonne, le Tarn, l'Aude, l'Hérault et sur deux régions : Midi Pyrénées et Languedoc-Roussillon.



Le Canal du Midi a été classé en 1996 par l'UNESCO patrimoine mondial de l'humanité.

Avec sa fonction de transport, le Canal du Midi a permis de développer les activités marchandes. La construction du tronçon du canal au niveau du territoire de Bram en 1673 a ainsi permis à la commune de profiter de ces activités entraînant la création de son port.

Dans les années 1740, sont construits le pont à l'entrée du port et la maison de services (en 1808) avec pour fonction le contrôle intermédiaire des droits de navigations, affirmant ainsi le rôle du port de Bram.



le port de Bram avant



le port de Bram aujourd'hui

La portion du Canal traversant le territoire de Bram est marquée par deux écluses bâties en 1677 à mécanisme manuel, celles de "Sauzens" et de "Bram".

Aujourd'hui, le Canal du Midi est valorisé par un tourisme fluvial important qui profite au territoire de Bram. Près de 5000 bateaux transitent sur le port de la commune permettant le développement d'activités ici un loueur de bateaux, une auberge.

Outre la fréquentation touristique qu'il génère, le Canal est également fréquenté par les Bramais qui profite de ce patrimoine.



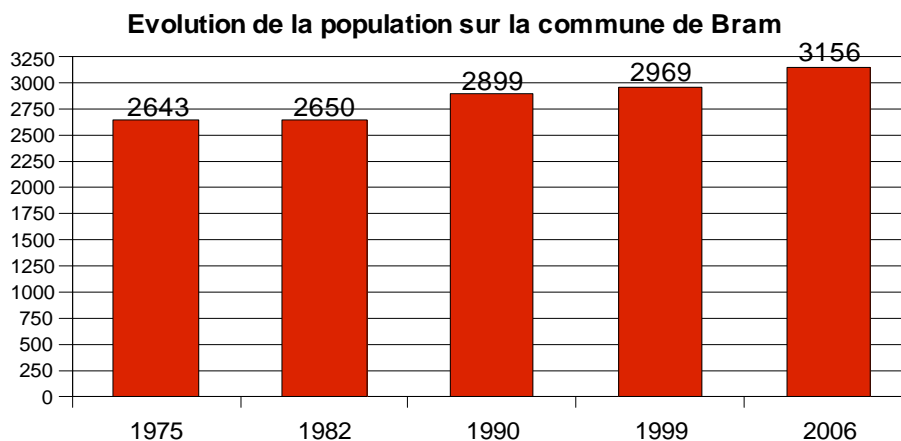
2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES



2.1. Evolution de la population

	PSDC ²	Variation en %	Taux de variation annuel en %	Solde naturel		Solde migratoire	
				Nombre	Taux de variation annuel dû au solde naturel en %	Nombre	Taux de variation annuel dû au solde migratoire en %
1975	2643						
1975-1982	+7	+0,26%	+0,04%	-46	-0,25%	53	0,28%
1982	2650						
1982-1990	+249	+9,4%	+1,13%	-50	-0,23%	299	1,35%
1990	2899						
1990-1999	+70	+2,4%	+0,27%	-152	-0,58%	222	0,84%
1999	2969						
1999-2006	+187	+6,3%	+0,85%	-196	<i>nc</i>	383	<i>nc</i>
2006	3156						

Source INSEE, RGP, 1999 et 2006 et estimations communales



Source : INSEE 1999 et 2006

Une croissance en dents de scie

Après une période de « stagnation » entre 1975 et 1982 : augmentation de 7 habitants en variation absolue de population soit un taux de variation annuel total de +0,04%, une reprise de la croissance est observable depuis 1982. La commune de Bram a connu une forte croissance entre 1982 et 1990, variant de 2650 à 2899 habitants (soit +9,40%), alors que l'on observe un taux de croissance faible dans le canton de Fanjeaux : 4,84%. Cette augmentation entre 1982 et 1990 est due à la périurbanisation qui touche la commune de Bram.

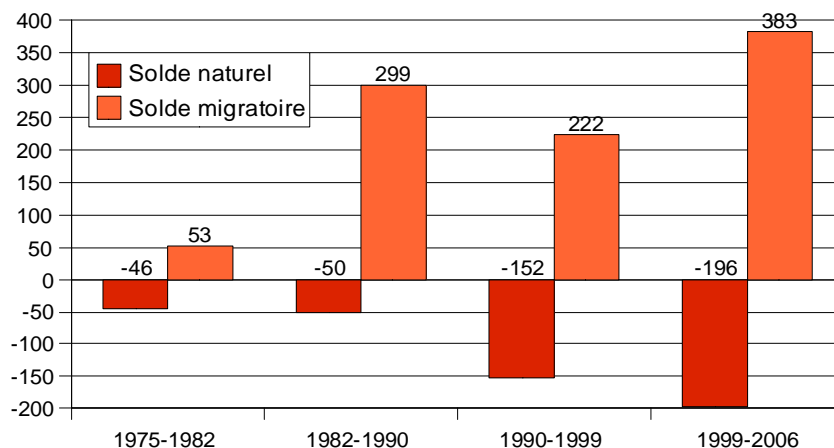
A partir de 1990, la croissance de Bram a ralenti fortement : de 2899 habitants, la population atteint 2969 habitants en 1999, soit une augmentation de 2,41%. Entre 1990 et 1999, le taux de croissance annuelle est de 0,27%. C'est la raréfaction des terrains à bâtir du fait de blocages fonciers qui expliquent notamment ce ralentissement des années 90.

2 Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)



Les années 2000 sont caractérisées par une dynamique démographique positive plus soutenue avec un gain de 6,3% de la population entre 1999 et 2006. La commune dépasse alors les 3000 habitants et enregistre en 2006 3156 personnes sur son territoire.

Variation du solde naturel et migratoire entre 1975 et 2006 sur la commune de Bram



Source : INSEE 1999 et 2006

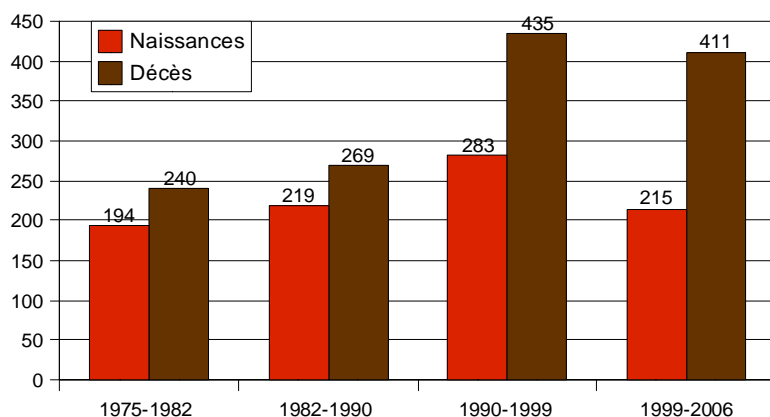
La croissance démographique observée à Bram est exclusivement dû à l'apport de population extérieure, phénomène qui ne cesse d'augmenter depuis les années 1970 et qui confirme l'attractivité des territoires périurbain proches des pôles comme Carcassonne . En effet, après une arrivée de 53 personnes entre 1975 et 1982, la commune enregistre ensuite un solde migratoire important de +299 personnes entre 1982 et 1990 et +383 entre 1999 et 2006.

	Solde naturel	Naissances		Décès	
		Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
1975-82	-46	194	240		
1982-90	-50	219	269		
1990-99	-152	283	435		
1999-2008	-196	411	215		

A l'inverse, le solde naturel déficitaire ne cesse de s'effondrer passant de -46 entre 1975 et 1982 à -196 entre 1999 et 2006. Ce constat est notamment à mettre en liaison avec le vieillissement de la population.

En effet, la commune enregistre une forte croissance du nombre de décès sur son territoire, nombre qui atteint 435 entre 1990 et 1999 et 411 entre 1999 et 2006. Le nombre de naissances, après avoir augmenté jusqu'en 1999 (augmentation toutefois insuffisante au regard des décès), s'affaiblit toutefois entre 1999 et 2006 avec 215 naissances enregistrées.

Evolution des naissances et décès entre 1975 et 2006 sur la commune de Bram

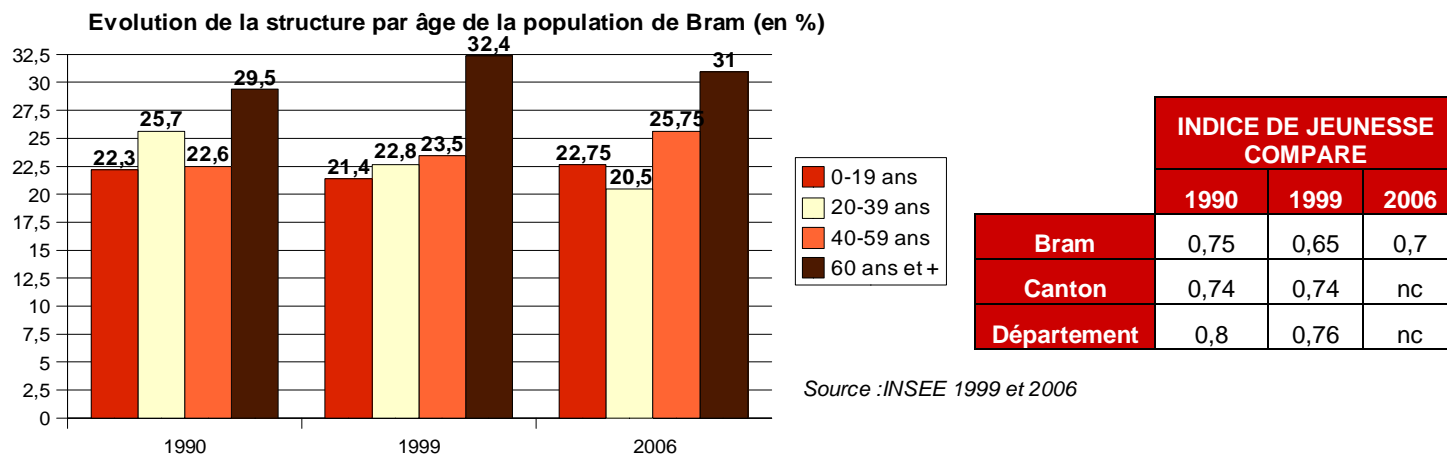


Ce nombre important de décès est notamment lié à la présence de plusieurs structures d'accueil pour personnes âgées sur la commune, comme la maison de retraite, ou la maison de convalescence.

Source : INSEE et données communales



2.2. La structure par âge



La commune connaît de manière générale un vieillissement démographique à l'instar de son canton et du département, phénomène généralisé sur les régions du sud. Avec un indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) à 0,65 en 1999 et 0,7 en 2006, la commune se caractérise par une population davantage âgée notamment au regard de son canton (0,74 en 1999) et le département (0,86 en 1999). Là aussi, les différents établissements pour personnes âgées présents sur le territoire de Bram expliquent également l'importance de cette catégorie de population dans la structure démographique.

Après la poursuite du vieillissement entre 1990 et 1999 avec une hausse des plus de 60 ans (de 29,5% à 32,4%) et une baisse des moins de 20 ans (passage de 22,3% à 21,4%), la commune connaît un début de rajeunissement démographique, occasionnée par l'apport important de nouvelles populations entre 1999 et 2006. On enregistre en effet, une augmentation des jeunes de moins de 20 ans occupant 22,8% de la population en 2006 et une diminution de la part des personnes âgées de plus de 60 ans redescendant à 31%. Cette nouvelle tendance marque le début d'un renouvellement de population de la commune.

La classe d'âge des 20-39 ans, classe des jeunes couples et jeunes actifs, ne cesse toutefois de chuter passant de 25,7% en 1990 à 20,5% en 2006. Ce constat constitue une donnée à prendre en compte dans la réflexion d'une offre d'habitat plus attractive et plus proche des besoins de cette catégorie de population.

L'évolution de l'indice de jeunesse confirme cette évolution récente avec un indice qui baisse à 0,65 en 1999 et remonte à 0,7 en 2006, signe du début d'un rajeunissement.



2.3. Les ménages³

		Nombre de ménages	Ménages de 1 pers	Ménages de 2 pers	Ménages de 3 pers	Ménages de 4 pers	Ménages de 5 pers	Ménages de 6 pers et +	Nombre moyen de pers/ménage
1990	Effectif	1096	245	404	184	166	67	30	2,6
	En %	100%	22,35%	36,86%	16,79%	15,15%	6,11%	2,74%	
1999	Effectif	1193	321	455	209	130	55	33	2,4
	En %	100%	26,9%	38,1%	17,5%	10,9%	4,6%	1,9%	
2006	Effectif	1330	nc	nc	nc	nc	nc	nc	2,3
	En %	100%	29,9%	nc	nc	nc	nc	nc	

Source : INSEE 1999 et 2006

L'évolution de la taille de ménages est représentée par une baisse générale liée au développement de plusieurs phénomènes comme le vieillissement, l'augmentation de familles monoparentales, etc.

La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,7 en 1982 à 2,3 en 2006 sur la commune de Bram, qui est représentée par davantage de petits ménages au regard du canton.

On assiste en effet à une augmentation constante des petits ménages et notamment des ménages de 1 personne passant de 22,35% en 1990 à 29,9% en 2006), ainsi qu'aux ménages de 2 et 3 personnes .

Les ménages de grande taille sont quant à eux en diminution avec une baisse importante de ménages de 4 personnes (de 15,15% à 10,9% entre 1990 et 1999) et ceux occupés par plus de 5 personnes.

³ Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.



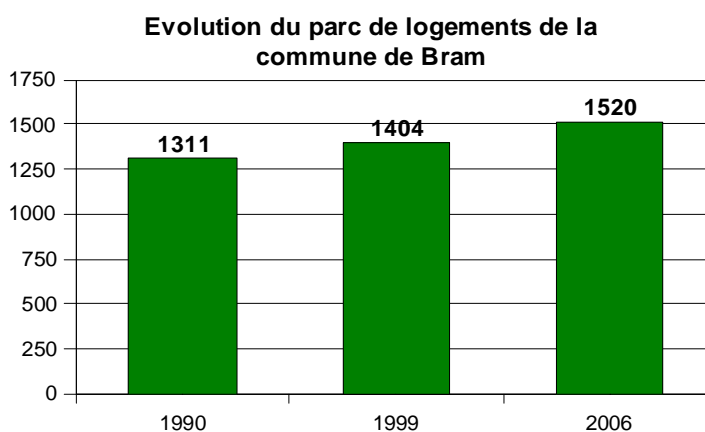
3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS



3.1. Evolution du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
			Nb	Nb	%	Nb	%	Nb
1990	2791	1311	1096	83,6%	61	4,9%	154	11,5%
1999	2801	1403	1192	85%	61	4,4%	150	10,6%
2006	3059	1520	1330	87,5%	33	0,2%	157	10,3%

Source : INSEE 1999 et 2006



Source : INSEE 1999 et 2006

Le parc de logements connaît une croissance élevée depuis les années 1960, avec un ralentissement depuis 1982.

Cette croissance du parc de logements est plus élevée que celle de la population. En effet, entre 1990 et 1999, le parc de logements connaît un taux de variation annuel de 0,74%/an contre 0,24%/an pour celui de l'évolution démographique. De même qu'entre 1999 et 2006, ce taux est fixé à 1,1%/an pour l'évolution des logements et de 0,85%/an pour celle de la population.

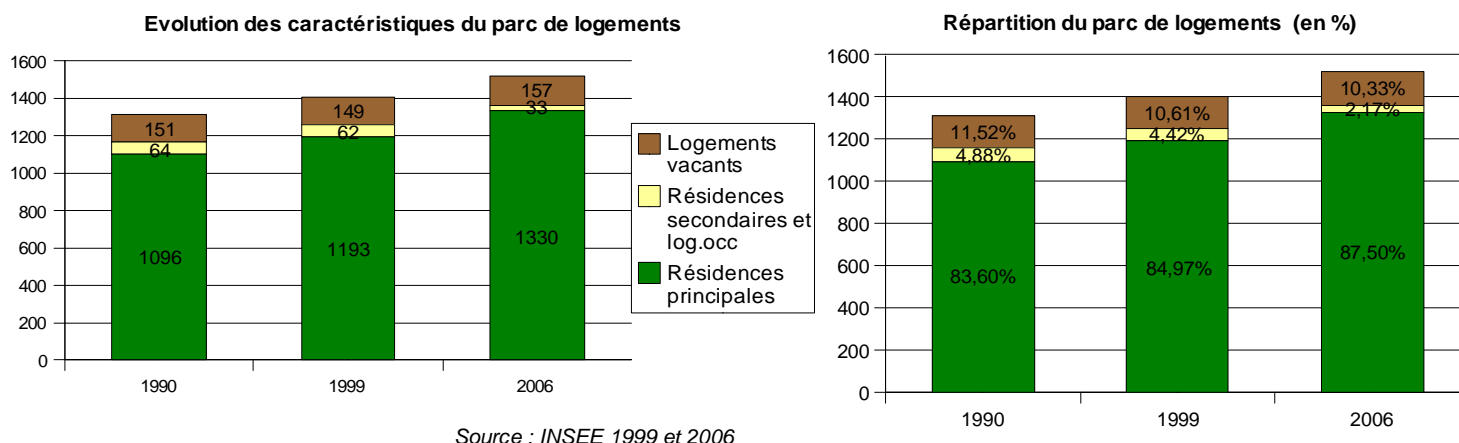
Cet écart entre la croissance du parc et celle de la population est lié à la décohabitation et à un phénomène d'abandon des logements du centre ancien au profit des nouveaux quartiers en construction, notamment de la part des personnes âgées.

Le parc de logements de la commune connaît une dynamique importante depuis les années 1990 en gagnant une centaine de logements à chaque période intercensitaire, soit une augmentation moyenne de 8% par période. Il compte ainsi en 2006, 1520 logements.

En effet, à l'instar des autres territoires, celui de Bram est également concerné par le développement important ces 10 dernières années de la construction neuve.



3.2. Caractéristiques du parc de logements



La hausse du parc de logements de la commune est en grande partie alimentée par celle des résidences principales passant de 1096 à 1330 entre 1990 et 2006 et occupant en 2006 87,50% du parc total de logements. Ce constat confirme l'attraction résidentielle que connaît la commune de Bram.

Les logements vacants ont également participé à l'augmentation du parc entre 1999 et 2006 avec une vacance qui compte 157 logements en 2006 et atteint 10,3% du parc. Cette vacance importante touche préférentiellement le centre de la commune et constitue une menace sur le dynamisme et le patrimoine du centre-ancien. Toutefois, ce chiffre est à relativiser puisqu'en 2007, la commune ne comptait plus que 47 logements vacants (39 dans le parc ancien et 8 dans le parc de logements neufs).

Des opérations de façades ont par ailleurs été lancées d'avril 2004 à avril 2007 permettant la réhabilitation du bâti.

Le parc des résidences secondaires est quant à lui en constante diminution avec seulement 22 résidences en 2006 et est très peu représenté dans le parc avec un part de 2,17%. Ce dernier point souligne notamment l'affaiblissement quant à l'intérêt touristique du territoire.

3.4. Type de logement et statut d'occupation

	Maisons	Appartements	Propriétaires	Locataires
	En %	En %	En %	En %
En 1999	87,8	8,1	64	30,1
En 2006	88,6	11,1	67,4	29,7

Source : INSEE 1999 et 2006

Le parc de résidences principales est constitué essentiellement par des maisons individuelles avec une part de 88,6% en 2006, part en légère hausse depuis 1999 (87,8%). Cette hausse est notamment le fruit du développement important de la maison pavillonnaire, plus accessibles sur les territoires périurbains.

Aussi, ce sont 11,1% des logements qui sont en collectif, par toutefois en augmentation depuis 1999 (8,1%). Il est à noter que cette proportion était en 1999, nettement supérieure à celle du canton qui comptait seulement 4,6% de logements en immeuble collectif en 1999. De plus, le parc de logements collectif s'est particulièrement développé ces 6 dernières années sur la commune.



Bien qu'occupé en majorité par des propriétaires (64% en 2006), le parc de logements de la commune de Bram compte une part non négligeable de locataires avec 29,7% en 2006, globalement en stagnation depuis 1999. Egalement, la commune dispose dans son parc d'une offre de 100 logements sociaux HLM.

La diversification de l'habitat et le développement du parc locatif social sont aujourd'hui indispensables pour répondre à la diversité des besoins d'une population en mutation, et notamment au regard des besoins et des difficultés de logement d'une population à faibles revenus de plus en plus importante.

3.5. Taille des résidences principales

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	TAUX D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES
	En %					
1990	1	4,38	21,26	34,3	30,05	1968
1999	0,8	4,6	17,3	35,1	42,2	1975
2008	0,5	4	15,5	80		1982
						1990
						1999
						2006

Source : INSEE RGP 1999 et estimations 2006

En 2006, le parc de logements est essentiellement constitué de grands logements avec une part qui atteint 80%, en hausse depuis 1990. Aussi, on ne retrouve que peu de petits logements (4,5% de 2 pièces et moins en 2006) et seulement 15,5% de logements de 3 pièces en 2006, en baisse depuis 1990.

Il semblerait que le nombre de petits logements soit insuffisant par rapport à la taille moyenne des ménages et au taux d'occupation des logements qui est passé de 3,21 en 1968 à seulement 2,3 en 2006. Or, la création de petits logements est nécessaire pour attirer et répondre aux demandes d'autres catégories de population comme les célibataires, les jeunes couples et les personnes âgées.

3.6. Ancienneté du parc en 2006

	Avant 1949		De 1949 1974		De 1975 à 1981		De 1982 à 1989		De 1990 à 1999		De 1999 à 2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Résidences principales	426	32%	334	25%	132	9,9%	197	14,8%	104	7,8%	141	10,6%



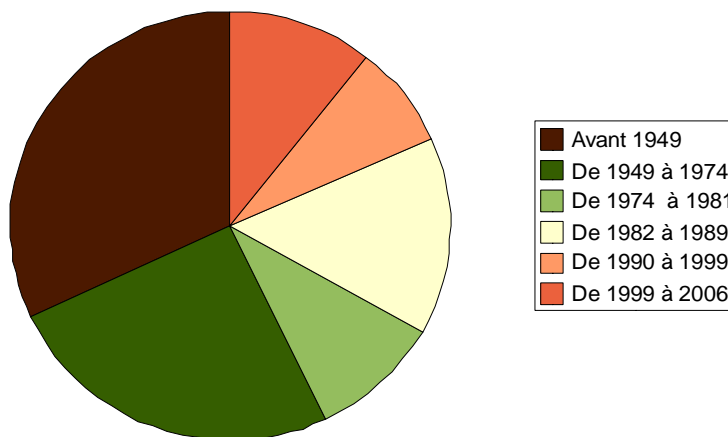
Source : INSEE 1999 et 2006 et données communales

Répartition par âge du parc de résidences principales de la commune de Bram

Les logements construits avant 1949 restent conséquents sur la commune puisqu'ils occupent encore 32% du parc de logements de Bram en 2006.

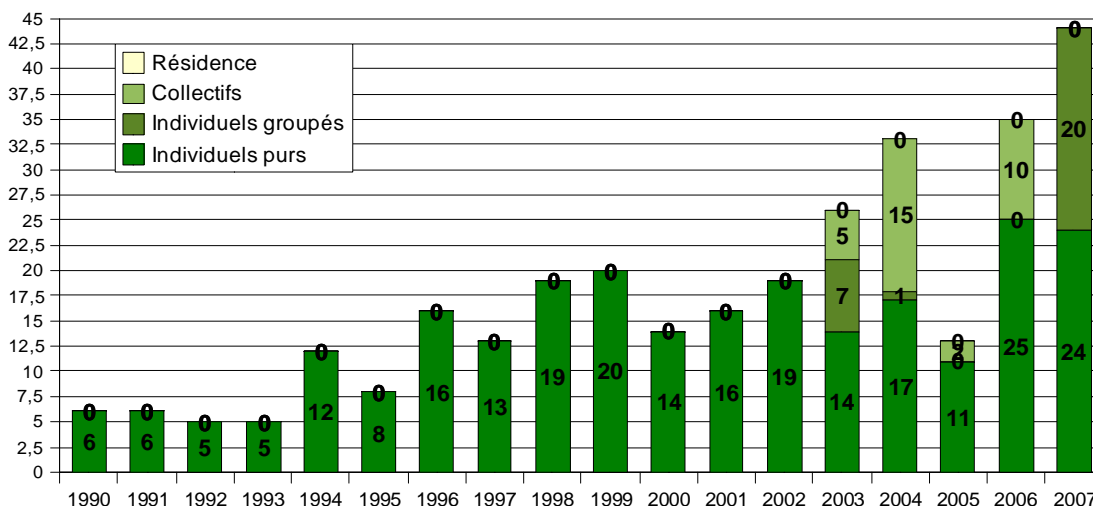
Toutefois, on constate un renouvellement important du parc de logements notamment depuis les années 1990 avec 7,8% des logements construits entre 1990 et 1999 et 10,3% entre 1999 et 2006.

Ce renouvellement important s'explique par la production importante de constructions neuves que connaît la commune ces 15 dernières années.



3.7. La construction neuve

Nombre de logements autorisés sur la commune de Bram depuis 1990



Source : Données SITADEL

Le nombre d'autorisations de construire s'est intensifié depuis la fin des années 1990 avec entre 13 et 20 logements autorisés par an entre 1996 et 1999. Les années 2000 enregistrent une production importante de logements avec une moyenne de 25 logements autorisés par an depuis 2000. Les années 2000 marquent également le développement d'une offre de logements plus diversifiée.

De manière générale, la production de logements est essentiellement alimentée par des maisons individuelles pures, et exclusivement jusqu'au début des années 2000. Depuis quelques années, la production de logements collectifs se développe de plus en plus avec notamment 15 logements collectifs en 2004, 10 en 2006 ; de même pour les logements groupés (20 en 2007).

Le développement d'une offre d'habitat plus diversifiée est aujourd'hui très important pour l'accueil de populations diverses.



3.8. Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures

3.8.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2006, le parc augmente de 116 logements alors que 141 ont été réalisés. La commune a connu un renouvellement négatif.

$116-141 = -25$ logements

Ce sont 25 logements qui ont été démolis, abandonnés ou affectés à autre usage entre 1999 et 2006, soit 1,8% environ du parc de 1999, correspondant à 0,26% par an.

3.8.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur la commune de Bram, le nombre d'occupants par résidence principale a diminué avec un taux passant de 2,35 en 1999 à 2,3 en 2006.

Entre 1999 et 2006 passage de 2,35 à 2,3 personnes par résidence principale.

2801 (population des résidences principales en 1999)/ $2,3 = 1218$
 $1218-1193$ (résidences principales en 1999)= 25 logements

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé 25 logements entre 1999 et 2006.



3.8.3 Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1990	151	11,5%	1311
	-2		
1999	149	10,6%	1404
	+8		
2006	157	10,3%	1520

Le tableau indique une hausse du nombre de logements vacants depuis 1999 passant de 149 à 157 entre 1999 et 2006. **En 2006, le taux de vacance est de 10,3%.**

3.8.4. Variation des résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1990	64	4,9%	1311
	-2		
1999	62	4,4%	1404
	-29		
2006	33	0,2%	1520

Entre 1999 à 2006, 929 résidences secondaires ont disparu du parc de logements.



3.8.5 Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-contre couvrant la période 1999 – 2006, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Le renouvellement	-25
Le desserrement	-25
La variation du parc de logements vacants	-8
La variation du parc de résidences secondaires	+29
TOTAL	-29

Entre 1999 et 2006, les phénomènes de renouvellement, de desserrement ainsi que la variation du parc de logements vacants ont consommé des logements dans le parc de la commune. Aussi, ce sont 29 logements qui ont été consommés entre 1999 et 2006.

La commune aurait ainsi dû construire 29 logements entre 1999 et 2006 pour maintenir sa population.

Or, 141 logements neufs ont été réalisés durant cette période.

Il y a donc un excès de $141 - 29 = 112$ logements .

$112 \times 2,3$ (nombre d'occupants par résidence principale) = 258 habitants

D'après notre calcul, le nombre réel de logements supplémentaires aurait du engendrer un gain d'environ 258 habitants. On remarque effectivement que la population résidentielle augmente de 258 personnes entre 1999 et 2006.



3.10. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre

3.10.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020

Le renouvellement négatif du parc entre 1999 et 2006 est de l'ordre de 0,26%/an. Au regard de la baisse du nombre de logements vacants ces deux dernières années et des opérations de réhabilitations lancées dans le centre-ancien, on peut penser à une baisse du renouvellement négatif. On peut estimer ce taux à 0,1% par an pendant 14 ans.

$1520(\text{parc total de logements en 2006}) \times 1,014$ (intérêt composé : 0,15% sur 14 ans) = 1541

$1541 - 1520 = 21$ logements

21 logements seront démolis, abandonnés, affectés à un autre usage , sur la période 2006-2020.

3.10.2 Le phénomène de desserrement entre 2006 et 2020

Au regard du développement d'une offre en logements plus diversifiée attirant diverses catégories de populations, avec enfants notamment, on peut supposer deux évolutions possibles quant au nombre d'occupants par logement :

Hypothèse 1 : une stabilité du nombre d'occupants par résidence principale à 2,3

Hypothèse 2 : une légère hausse du nombre de personnes par résidence principale à 2,32

Hypothèse 1 : une stabilité du nombre d'occupants par résidence principale à 2,3

3059 (population résidentielle en 2006) / 2,3 = 1330 résidences principales

La stabilité du nombre de personnes par résidence principale à 2,3 ne consommera aucun logement supplémentaire dans le parc des résidences principales.

Hypothèse 2 : une légère hausse du nombre de personnes par résidence principale à 2,32

3059 (population résidentielle en 2006) / 2,32 = 1319 résidences principales

$1319 - 1330 = -11$

La hausse du nombre de personnes par résidence principale à 2,32 permettra de libérer 11 logements dans le parc des résidences principales.

3.10.3 Résidences secondaires

On peut supposer un maintien du nombre de résidences secondaires.



3.10.4 Logements vacants

En 2006, le taux de vacance est de 10,3%, taux élevé. Au regard de la baisse du nombre de logements vacants ces dernières années ainsi que de l'OPAH réalisée sur le centre-ancien, on peut supposer une baisse de la vacance sur la commune. Aussi, on peut estimer un taux de vacance à 8%.

Hypothèse 1 : une stabilité du nombre d'occupants par résidence principale à 2,3

1330(résidences principales en 2006) +21 (renouvellement)+ 0(desserrement) + 33 (résidences secondaires) = 1384 (parc total sans logements vacants en 2020)

$1384/0,92= 1504$

$1504 \times 0,08= 120$ logements vacants en 2020

$120-157$ (logements vacants en 2006)= - **37 logements vacants**

Hypothèse 2 : une légère hausse du nombre de personnes par résidence principale à 2,32

1330(résidences principales en 2006) +21 (renouvellement) -11 (desserrement) + 33(résidences secondaires)=1373 (parc total sans logements vacants en 2020)

$1373/0,92= 1492$

$1492 \times 0,08= 119$ logements vacants en 2020

$119-157$ (logements vacants en 2006)= - **38 logements vacants**

3.10.5 Récapitulatif

Les chiffres négatifs indiquent le nombre des logements qui consomment dans le parc

Hypothèse 1

Le renouvellement	-21
Le desserrement à 2,3	0
Les logements vacants	+37
Les résidences secondaires	0
TOTAL	+16

Hypothèse 2

Le renouvellement	-21
Le desserrement à 2,35	+11
Les logements vacants	+38
Les résidences secondaires	0
TOTAL	+38

Pour maintenir sa population de 2006, la commune n'a pas besoin de construire de logements supplémentaires et dispose de 16 à 38 logements qui pourront être réinjectés dans le parc de logements.



3.11. Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2030

	DEVELOPPEMENT SELON UN RYTHME DE CROISSANCE DE 1,6% /AN
L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2030 : Taux de variation annuel : 1,6% Soit, 3059 (population résidentielle 2006) x 1,47 (soit 1,6%/an pendant 24 ans) = 4500 personnes en 2030</p>
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2030 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Besoin en logement induit : <i>hypothèse 1</i> : 1441/2,3 pers/logement = 626 logements <i>hypothèse 2</i> : 1441/2,32 pers/logement = 621 logements</p>
LOGEMENTS DISPONIBLES A MOYEN TERME DANS LE PARC	Entre 16 et 38 logements réinjectés dans le parc
TOTAL LOGEMENTS	Pour atteindre 4500 habitants, entre 583 et 610 logements doivent être construits soit un rythme de 24 et 25 logements par an
DONT % LOGEMENTS SOCIAUX	20%
DONT % LOGEMENTS COLLECTIFS	10%
MOYENNE DE 700 M ² + 20% VRD	Entre 49 et 51 hectares



4. DONNEES ECONOMIQUES



4.1. Population active et chômage

	Population active (15-64 ans)	Population active occupée	Chômeurs	Taux d'activité (en %)	Taux de chômage (en %)
1999	1126	953	173	65,9%	15,4%
2006	1187	1031	156	66,6%	13,1%

Source : INSEE 1999 et 2006

La commune connaît une augmentation de sa population active passant de 1038 à 1125 actifs entre 1990 et 1999 (soit une hausse de 8,38%) et de 1126 à 1187 entre 1999 et 2006 (soit une hausse de +5,4%). Néanmoins, la part des actifs dans la population totale était de 37,89% en 1999 (inférieure à celle du canton) et reste en 2006 à 37,6%. Ce constat est à rapprocher de l'analyse de la structure par âge communale qui a mis en lumière un accroissement des plus de 60 ans.

Le taux d'activité est globalement en augmentation avec un taux fixé à 66,6% en 2006. Cette hausse s'explique surtout par l'augmentation du taux d'activité des femmes. Ce constat est par ailleurs une donnée à prendre en compte dans les besoins en terme de structure d'accueil petite enfance.

Le taux de chômage a connu une baisse ces dernières années passant de 15,4% en 1999 à 13,6% en 2006 mais reste encore conséquent sur la commune.

4.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

Catégories socioprofessionnelles (CSP) de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi en 1999	BRAM		CANTON	
	Effectif	En %	Effectif	En %
Agriculteurs exploitants	8	0,9%	168	7,9%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	92	9,8%	204	9,6%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	72	7,7%	160	7,6%
Professions intermédiaires	248	26,4%	540	25,5%
Employés	342	34,5%	572	27%
Ouvriers	196	20,9%	472	22,3%
TOTAL	940	100%	2116	100%

Remarque : Aucune donnée plus récente n'existe

Source : INSEE 1999 et 2006

La population active communale ayant un emploi occupée était représentée en grande partie en 1999 par les employés avec une part de 34,5% , plus importante que sur le canton. Les ouvriers et professions intermédiaires sont également très présents dans la structure économique de la commune représentant respectivement 20,9% et 26,4% de la population active. Il est à noter que ces catégories



socioprofessionnelles sont généralement caractérisées par des catégories à faible qualification et aux revenus modestes, donnée à intégrer dans la réflexion des besoins en terme d'habitat.

Toutefois, la part des cadres et professions intellectuelles présents dans la structure socioprofessionnelle de Bram est non négligeable, de l'ordre de 7,7%, identique à celle de son canton (7,6%) et souligne une attractivité de la commune de cette catégorie de population.

Les artisans et commerçants sont encore représentés avec une part de 9,8%, exprimant le caractère villageois qui demeure sur la commune.

Enfin, la catégorie la moins bien représentée est celle des agriculteurs avec une part de 0,9% des actifs ayant un emploi. Cette part, très faible par rapport à celle du canton (7,9%) met en exergue la forte baisse de la population agricole et sa place dans la structure démographique.

4.4. Le bassin d'emploi

Avec 1058 emplois en 1999, la commune disposait en effet d'un taux d'emplois de 0,94 (nombre d'emplois offerts sur la commune sur la population active), soit un taux important. De plus, au regard de l'évolution de l'emploi sur le territoire ces dernières années, on peut supposer que ce taux n'a pu qu'augmenter.

	Emplois salariés*
1995	312
1996	333
1997	352
1998	348
1999	382
2000	404
2001	425
2002	401
2003	439
2004	418
2005	418
2006	522
2007	547

L'évolution des emplois salariés sur la commune depuis 1995 exprime en effet une dynamique économique sur le territoire de Bram.

Les années 2000 marquent en effet une hausse importante des emplois salariés passant de 401 en 2001 à 522 en 2007. Cette hausse est à mettre en lien avec l'arrivée d'entreprises sur le territoire au regard du développement de la zone d'activité intercommunale.

Cette dynamique et ce taux d'emplois traduisent ainsi le rôle émergent du pôle d'emplois local qu'assure de plus en plus le territoire de Bram.

*Remarque : les données d'UNISTATIS concernent uniquement le secteur privé et ne prennent pas en compte les emplois agricoles et d'ouvriers agricoles.



4.4.2 La répartition de l'emploi

Village périurbain, l'emploi sur la commune de Bram est principalement alimenté par le secteur tertiaire représentant 76,1% des emplois en 1999. C'est ensuite le secteur industriel qui assure l'emploi sur la commune avec une part de 17% en 1999 et dans une moindre mesure celui de la construction avec 4,6% des emplois.

Là encore, le secteur de l'agriculture périclité avec seulement 2,3% des emplois assurés par l'agriculture en 1999.

*Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unédic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. **Sont exclus de ce champ** : les salariés de l'Etat et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.*

	Emplois salariés* en 1999	Emplois salariés* en 2006
Industrie agricole et agroalimentaire	45	62
Industrie de l'équipement	1	17
Industrie des biens de intermédiaires	72	45
Construction	48	62
Commerce	81	82
Transports	2	52
Activités financières	2	4
Activités immobilières	5	5
Services aux entreprises	22	26
Services aux particuliers	26	38
Education, santé, action sociale	77	125
Administration	1	4
TOTAL	404	522

Depuis 1999, certains secteurs d'emplois se développent sur le bassin de Bram comme celui de la construction, des transports et de l'équipement.

On constate également une augmentation des emplois salariés de l'industrie agricole et agroalimentaire, secteur qui persiste dans le tissu économique local.

Le domaine de l'éducation, du social et de la santé connaît également un développement important sur la commune assurant en 2006 125 emplois salariés.

L'évolution de la structure économique de Bram confirme la tendance périurbaine qui s'affirme sur le territoire communal avec l'émergence et le renforcement d'une économie tertiaire et résidentielle.



4.4.3 Migrations et mobilité

LIEU DE RESIDENCE - LIEU DE TRAVAIL		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	952	4,4%
Travaillent et résident :	//	//
- dans la même commune	509	-8,9%
<i>En %</i>	53,5%	///
dans deux communes différentes	443	25,5%
-dans la même unité urbaine	0	///
-du même département	391	30,3%
- de départements différents	52	-1,9%

En 1999, la part des actifs ayant un emploi et travaillant dans la commune représente un peu plus d'un actif occupé sur deux (53,5%).

Cette part a beaucoup diminué depuis 1982 (71,88%). Cette évolution traduit le développement de l'aire d'influence de Carcassonne (Bram, comme l'ensemble du canton de Fanjeaux, faisant partie de la zone d'emploi de Carcassonne) et de plus en plus de celle de Toulouse.

Cette part reste toutefois supérieure à celle du canton dans lequel seulement 47,11% des actifs travaillent dans leur commune de résidence en 1999. Ceci confirme le rôle de pôle économique que joue la commune de Bram pour les villages environnants (à l'échelle du canton notamment).

Remarque : aucune donnée plus récente n'existe
Source : INSEE RGP 1999

MODES DE TRANSPORT EN 1999		
Actifs ayant un emploi	Nombre	En %
Ensemble	952	100%
Pas de transport	90	9,5%
Marche à pied	88	9,2%
Un seul mode de transport :	727	76,4%
-deux roues	55	5,8%
- voiture particulière	653	68,6%
- transport en commun	19	2%
Plusieurs modes de transport	47	4,9%

Le reste des actifs partant travailler vers les pôles d'emplois voisins génère ainsi des flux domicile-travail conséquents. En 1999, l'essentiel des déplacements se faisait en voiture (68,6%). Les autres modes de transports sont donc peu utilisés par les actifs de la commune de Bram.

On peut regretter le faible recours au mode de transport en commun qui représentait seulement en 1999, seulement 2% des déplacements, et ce malgré la desserte ferroviaire dont bénéficie la commune et qui la relie à Carcassonne et Toulouse.

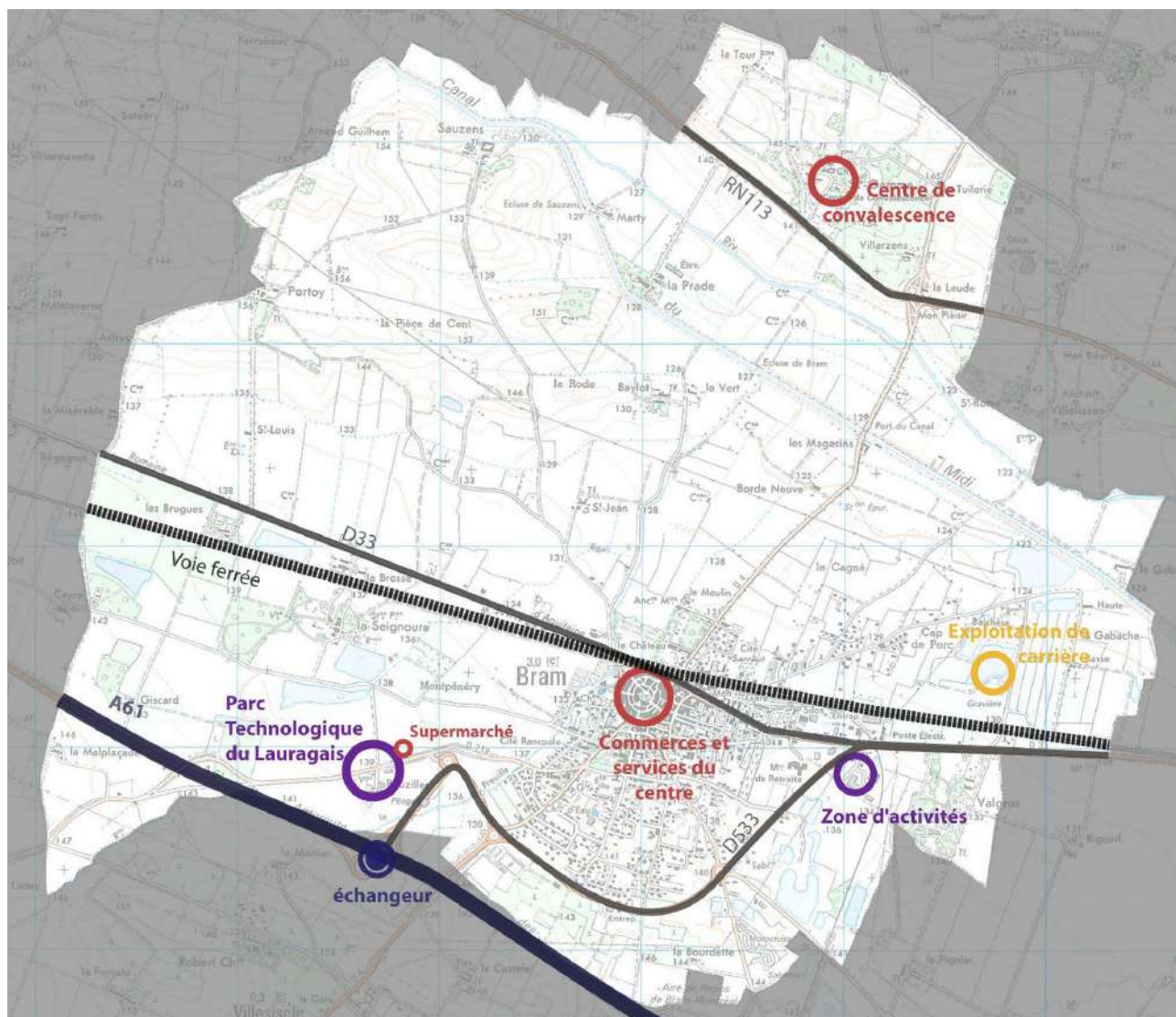
On peut noter une utilisation non négligeable et intéressante du vélo représentant 5,8% des transports en 1999.

Remarque : aucune donnée plus récente n'existe
Source : INSEE RGP 1999

L'utilisation excessive de la voiture provoque des flux routiers importants, nuisibles pour l'environnement du territoire et génèrent des coûts de carburants qui sont de moins en moins supportables pour une population à faibles et moyens revenus.



4.5. Les principales activités



L'activité développée sur la commune de Bram se traduit par :

- près de 90 entreprises industrielles, commerçantes, artisanales et de services
- des sablières
- une vingtaine d'exploitations agricoles en 2000
- des zones d'activités

4.5.2 Les activités industrielles et tertiaires

La commune dispose d'un grand nombre variété d'activités industrielles et tertiaires. Certaines d'entre elles se trouvent au sein du **Parc Technologique du Lauragais**.



Le Parc Technologique du Lauragais

Cette zone d'activités (qui fait notamment l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté créée par arrêté préfectoral du 23 janvier 1996), située à proximité de l'échangeur, à l'ouest du bourg, s'est progressivement développée et permet ainsi l'installation d'activités laboratoires, industrie agroalimentaire, services, transports).

De part sa situation, à l'ouest du bourg et à proximité des voies de communication, cette zone dispose de conditions d'accueil attractives pour les entreprises.

Cette zone manque toutefois d'aménagements et dispose d'une desserte peu appropriée, la voirie nécessitant d'être traitée et redimensionnée. Le Pays Lauragais a élaboré une Charte de Qualité des Zones d'Activités qui se présente comme « un outil d'aide à la décision pour les acteurs économiques du territoire. Elle fixe les actions et engagements qui permettent d'améliorer ou de pérenniser la qualité environnementale des zones d'activités, leur fonctionnement, leur cohérence et leur attractivité sur l'ensemble du Pays Lauragais ». L'intégration des ces prescriptions dans l'aménagement des zones permet de garantir les bonnes conditions d'implantation de ces activités.

Cette zone dispose d'un potentiel de développement intéressant à valoriser. En effet, le développement du bassin économique du territoire lauragais constitue un axe d'intervention important dans le Pays Lauragais et ce, afin de rendre plus attractif et plus dynamique cette région tiraillée entre les pôles de Toulouse et Caracassonne-Narbonne. Aussi, en tant que pôle d'emploi local émergent, la commune de Bram a un rôle à jouer quant au développement de l'emploi et à l'accueil d'entreprises.



Parc technologique du Lauragais

Une petite zone d'activités se trouve également à l'est du bourg, au sud de la voie de contournement. Cette zone accueille plusieurs entreprises (Poijnt P, garages, etc.).

La commune de Bram est également occupée par des activités de sablières. En effet, le territoire dispose de ressources très appropriées, et de plus en plus rares, pour ce type d'activités. On retrouve ainsi une exploitation de sablières à l'est du territoire communal. La commune est par ailleurs sollicitée pour d'autres sites de carrières.

4.5.3 Les commerces et services

La commune dispose d'un bon niveau de commerces et services qui assure les besoins de la population communale et des villages voisins.

On retrouve les commerces de base : alimentation, restauration et tabac/presse. La commune dispose ensuite d'un éventail de commerces et services qui permettent de répondre aux besoins divers de la population : coiffeur, banque, agence immobilière, vestimentaire, auto-école, fleuriste, libraire, etc.

Les commerces et services sont principalement regroupés dans le centre-bourg de Bram et notamment à l'intérieur de la circulade.

L'accessibilité y est parfois difficile aux heures de pointe et notamment lors du marché qui se déroule tous les mercredis matins. En effet, de part sa configuration urbaine dense et étriquée, le centre-bourg peut, à certaines heures de pointe, être encombré et le stationnement peut être saturé. La forte présence de la circulation automobile laisse par ailleurs peu de place sécurisée pour le piéton.



La commune dispose d'un supermarché Intermarché qui est venu s'implanter à l'est du bourg, au niveau de l'avenue de le Preuille. La desserte et la lisibilité sont toutefois peu évidents. Au regard du développement de l'activité, notamment commerciale, à l'est du bourg, une vigilance devra être faite quant à la pérennité et au maintien du dynamisme du centre-bourg.



4.5.4 Activité agricole

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée et du nombre d'exploitations à Bram

	1979	1988	2000	1979-2000
SAU en hectares	1621	1643	1765	+8,88%
Terres labourables	1295 ha	1581 ha	1686 ha	+30,20%
	79,88%	96,22%	95,5%	
dont céréales	1013	762	951	-6,12%
Nombre d'exploitations	65	45	21	-44
Dont moins de 5 ha	46,15%	40%	14,29%	/

Source : Recensement général agricole 2000



Evolution de la population agricole à Bram

	1979	1988	2000	1979 – 2000	
Chefs à temps complet	28	20	8	-20	-71,43%
Chefs pluri-actifs⁴	17	13	7	-10	-58,82%
Pop agricole familiale⁵	202	147	79	-123	-60,89%

Source : Recensement général agricole 2000

Evolution de l'utilisation des sols à Bram

	1979		1988		2000	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
SAU	1621	100%	1643	100%	1765	100%
dont Vignes	228	14,06%	47	2,86%	43	2,43%
dont AOC	0	0%	0	0%	0	0%
Blé dur	108	6,66%	579	35,24%	853	48,33%
Oléagineux	141	8,70%	764	46,5%	454	25,72%
Légumes frais et pommes de terre	10	0,6%	5	0,3%	30	1,70%
Vergers 6 espèces	49	3%	c ⁶	c	c	c
Superficie toujours en herbe	39	2,4%	c	c	c	c
Fourrages en cult. principale	56	3,45%	10	0,6%	123	6,97%

Source : Recensement général agricole 2000

Contrairement à l'évolution régionale et départementale, la superficie agricole utilisée a augmenté de + 8,88% à Bram entre 1979 et 2000.

A l'inverse, le nombre d'exploitations à Bram a diminué de 67,7% entre 1979 et 2000. La taille des exploitations a quant à elle augmenté : la part des exploitations de moins de 5 ha est de 14,29%, contre 46,15% en 1979. Ainsi, les exploitations de moins de 50 ha restent les plus nombreuses (71,43%) contre 23,8% d'exploitations de 100 ha ou plus en 2000.

La commune assiste à une diminution de la population active agricole ; le nombre d'actifs travaillant dans l'agriculture étant passé de 3,36% en 1999 à 5,44% en 1982⁷.

Le nombre de chefs d'exploitation à temps complet a diminué de 71,43%, conformément à l'évolution nationale. D'après la même évolution, l'effectif des chefs pluri-actifs s'est réduit : ils ne sont plus que 7 en 2000 contre 17 en 1979. Enfin la population familiale a diminué de 60,89% entre 1979 et 2000.

L'âge moyen des chefs d'exploitations a baissé légèrement : en 2000, 80,77% d'entre eux ont plus de 40 ans ; contre 83,07% en 1979.

Le type d'activités

En 2000, la SAU est occupée majoritairement par le blé dur (48,3%) et les oléagineux (25,7%), et très minoritairement par les vignes (2,43% pour 43 hectares) – ce qui est peu par rapport à la proportion existante dans le département (35,80%). Aucun des vignobles n'est classé en AOC.

La part du blé dur a nettement augmenté depuis 1979, où elle était de 6,66%. Par contre celle des oléagineux a fortement diminué depuis 1982, au profit des fourrages en culture principale (7% en 2000). Ces changements sont en partie dus à la rotation des cultures.

⁴ Chefs qui déclarent une profession principale ou secondaire non agricole

⁵ Comprend, outre le chef d'exploitation, les membres de sa famille vivant ou travaillant sur l'exploitation

⁶ c : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

⁷ Source : RGP 1999, INSEE



L'activité d'élevage est en perte de vitesse sur la commune de Bram. Le cheptel⁸ est réduit à 840 volailles en 2000 contre 14 994 têtes en 1979, dont 13 762 volailles, 1232 porcins et 8 équidés.

L'agriculture se maintient bien à Bram même si elle perd de sa diversité. En effet, elle s'oriente de plus en plus vers les cultures spécialisées avec rotation des cultures pour reconstituer les sols et en fonction des aléas climatiques.

Pour protéger les surfaces cultivées, il est nécessaire de définir le périmètre urbanisable à long terme pour éviter le mitage du territoire agricole par un habitat urbain

4.5.5 Activité touristique

La commune dispose d'un niveau d'infrastructures touristiques limité. Hormis quelques restaurants, l'offre en hébergements est peu développée avec quatre chambres d'hôtes.

La commune connaît néanmoins un pic de fréquentation en juillet et août. En effet, Bram dispose de potentialités intéressantes comme la circulade et son patrimoine ainsi que le passage du Canal du Midi au nord du territoire. Un petit port, situé au croisement de la RD4, permet notamment aux bateaux de s'arrêter, et constitue l'entrée "fluviale" du village de Bram. Ce site constitue un atout indéniable pour le développement touristique et la découverte du village qui peut être davantage valorisé. Un parc sportif a été également créé sur un ancien site de carrière.



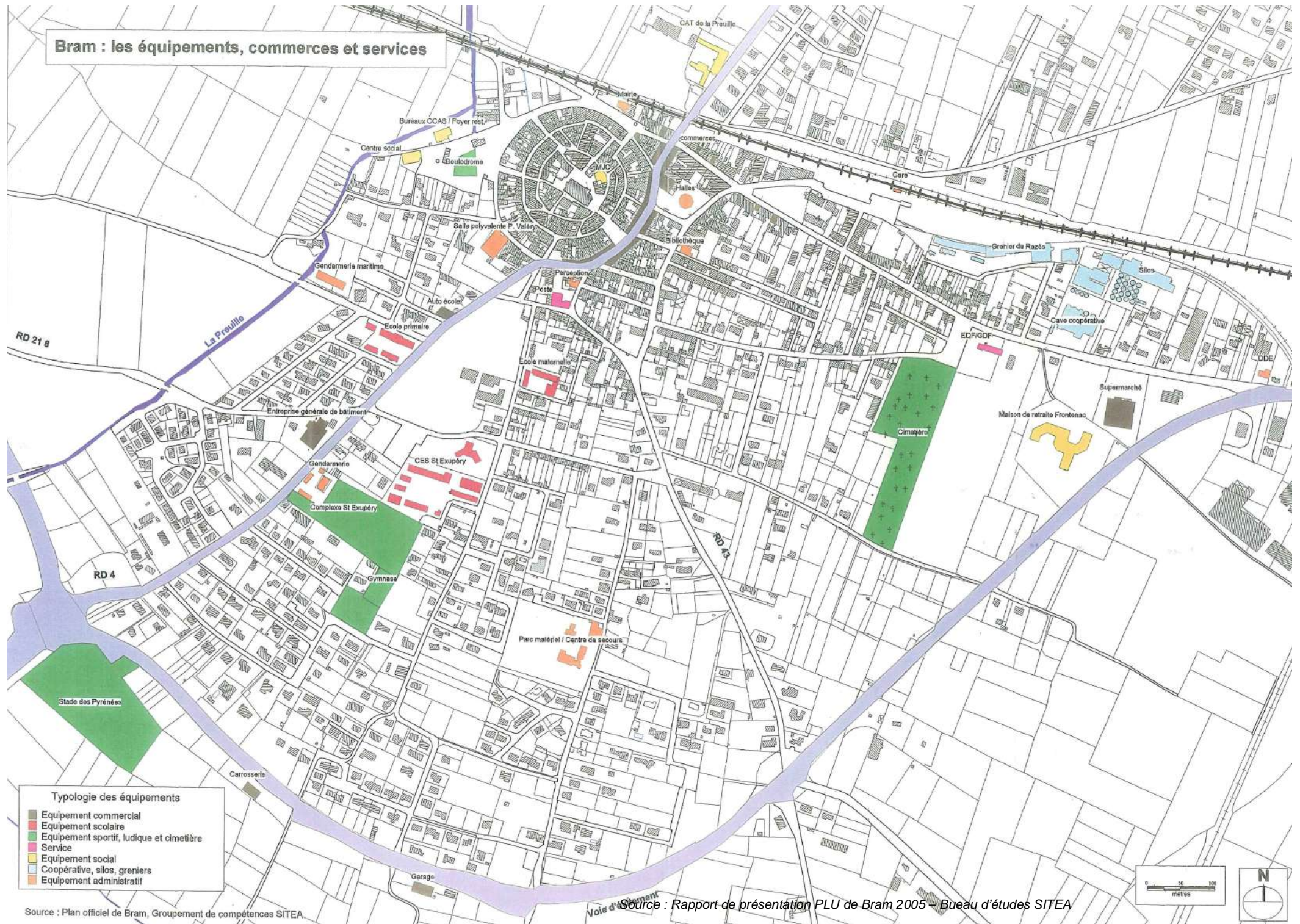
Parcours sportif sur un site de carrière

⁸ Cheptel : d'après l'analyse des résultats non confidentiels



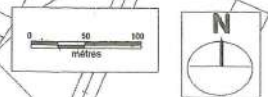
5. LES EQUIPEMENTS

Bram : les équipements, commerces et services



- Typologie des équipements**
- Equipement commercial
 - Equipement scolaire
 - Equipement sportif, ludique et cimetière
 - Service
 - Equipement social
 - Coopérative, silos, greniers
 - Equipement administratif

Source : Plan officiel de Bram, Groupement de compétences SITEA





La commune de Bram, avec ses 3156 habitants, dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant. En effet, la commune concentre un certain nombre d'équipements indispensables pour la vie de la population communale et celle des petites communes alentours.

5.1. Les équipements administratifs et généraux

la commune dispose de plusieurs équipements administratifs à savoir :

- une mairie
- une perception
- une poste
- une gendarmerie

La mairie se situe à proximité immédiate du centre ancien sur la rue du Chanoine Andrieu (RD 526), accessible aux personnes à mobilité réduite depuis la création d'une rampe.

Les aires de stationnement liés à la mairie sont proches de celle-ci mais sont vite remplies aux heures de pointes.

Il existe une église dans le centre ancien, située au cœur de la circulade. Elle est classée à l'Inventaire des Monuments Historiques. Le cimetière est localisé à l'est du bourg, accessible depuis l'avenue Ernest Léotard avec un parking attenant.

5.2. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une structure scolaire complète avec :

- L'école maternelle implantée au croisement de la rue des Etudes et de la rue Jules Ferry. Cinq classes fonctionnent depuis la rentrée 2001 et une sixième classe serait nécessaire au vu de l'augmentation importante des effectifs scolaires. La commune prévoit ainsi de réaliser une réorganisation et une extension de ce pôle scolaire. Une des volontés de la municipalité est d'intégrer des procédés énergétiques à ce bâtiment.
- L'école primaire, située le long de la rue Jean Bart accueillant 9 classes.



Etablissement de l'école primaire



- Le collège Saint-Exupéry positionné à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue des 4 Vents. Le premier bâtiment date de 1962 et plusieurs extensions au cours des années ont eu lieu. Une extension est notamment prévue pour y accueillir un restaurant scolaire.

Cet établissement arrive aujourd'hui à saturation et peu de possibilités d'extension sont offertes à la commune.



Collège Saint-Exupéry et le parking qui a notamment été refait

La commune est desservie par les bus de ramassage scolaire qui amènent les enfants aux lycées à Castelnaudary et à Carcassonne (technique).

Les effectifs scolaires

	Effectifs scolaires de l'école publique		
	Ecole maternelle	Ecole primaire	Collège
1998/1999	117	215	495
2007/2008	147	235	650 (estimation)

La commune enregistre une hausse des effectifs depuis 1999 et ce, dans tous les niveaux scolaires. 4 classes supplémentaires ont notamment été ouvertes depuis 2003 pour le collège qui connaît une hausse importante de ces effectifs mais qui se trouve aujourd'hui complet dans ses possibilités d'accueil.

5.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune offre un niveau d'équipements de loisirs très satisfaisant avec plusieurs structures sportives notamment. En effet, on compte deux gymnases et deux stades de sports, un terrain de moto-cross, des terrains de tennis, un boulodrome.

Les équipements sportifs sont essentiellement concentrés au sud du village, au sein des différents quartiers résidentiels.

L'aire de sports et loisirs Saint-Exupéry qui comprend un stade, des vestiaires et un gymnase (2 salles) touche le collège. Elle sert dans la journée aux scolaires et le soir aux associations.

On trouve également, de l'autre côté de la rocade, le stade des Pyrénées et le club house sont toutefois quelque peu excentrés.

Un projet d'espaces multisports est notamment prévu sur cette zone. Toutefois, il faudra veiller à la bonne accessibilité et à la liaison notamment piétonne, avec le centre de cet espace multisports, qui, sont peu valorisés.



La commune dispose de plusieurs équipements culturels comme :

- un espace culturel
- plusieurs salles de loisirs
- une bibliothèque
- un musée

Ces équipements sont relativement regroupés, et sont implantés autour de la circulade.



Espace culturel rue des 4 vents

5.4. Les équipements sanitaires et sociaux

Plusieurs structures sociales et de santé sont présentes sur la commune et permettent de répondre aux besoins de la population. On retrouve :

- médecins, dentistes, etc.
- maison de retraite et maison de convalescence
- centre de secours
- halte-garderie
- centre social
- centre d'éducation de St Gemmes
- CAT

Un projet de pôle petite-enfance intercommunal est prévu sur la commune et pourrait se situer sur l'ancien site d'EDF, avenue Ernest Léotard. Cet équipement qui regrouperait une crèche, une halte-garderie et une Relais d'Assistantes Maternelles, constitue notamment un atout très attractif et décisif quant à l'installation des jeunes ménages.

Egalement, un nouveau foyer pour personnes du troisième âge est en projet sur le territoire.



5.6. Les besoins en équipements

DEVELOPPEMENT SELON UN RYTHME DE 1,6%/AN	
OBJECTIF DE POPULATION	4500 habitants en 2030
TOTAL LOGEMENTS	Entre 583 et 610 logements supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE 0,25 élève maternel par logement nouveau 0,35 élève élémentaire par logement nouveau 0,11 collégien par logement nouveau	Entre 146 et 153 élèves maternels supplémentaires Entre 204 et 213 élèves élémentaires supplémentaires Entre 64 et 67 collégiens supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENTS SOCIAUX <i>(1 place de crèche pour 100 logts et 1 place en halte- garderie pour 200 logts)</i>	Entre 5 et 6 places en crèche supplémentaires Environ 3 places en halte-garderie supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENT DE LOISIRS <i>(1 place en centre de loisirs pour 40 logts)</i> <i>1 aire de loisirs pour 300 logements</i>	Entre 14 et 15 places en centre de loisirs supplémentaires Environ 2 aires de loisirs supplémentaires

Le développement démographique de la commune, au regard de l'hypothèse de développement proposées, va induire des besoins en équipements. En effet, l'arrivée de population va entraîner des besoins en effectifs scolaires qui devront être pris en compte pour évaluer la capacité des établissements scolaires actuels de la commune.

Des besoins pour l'accueil de la petite-enfance ont également été estimés et devront être intégrés dans la réflexion du PLU et à l'échelle intercommunale.

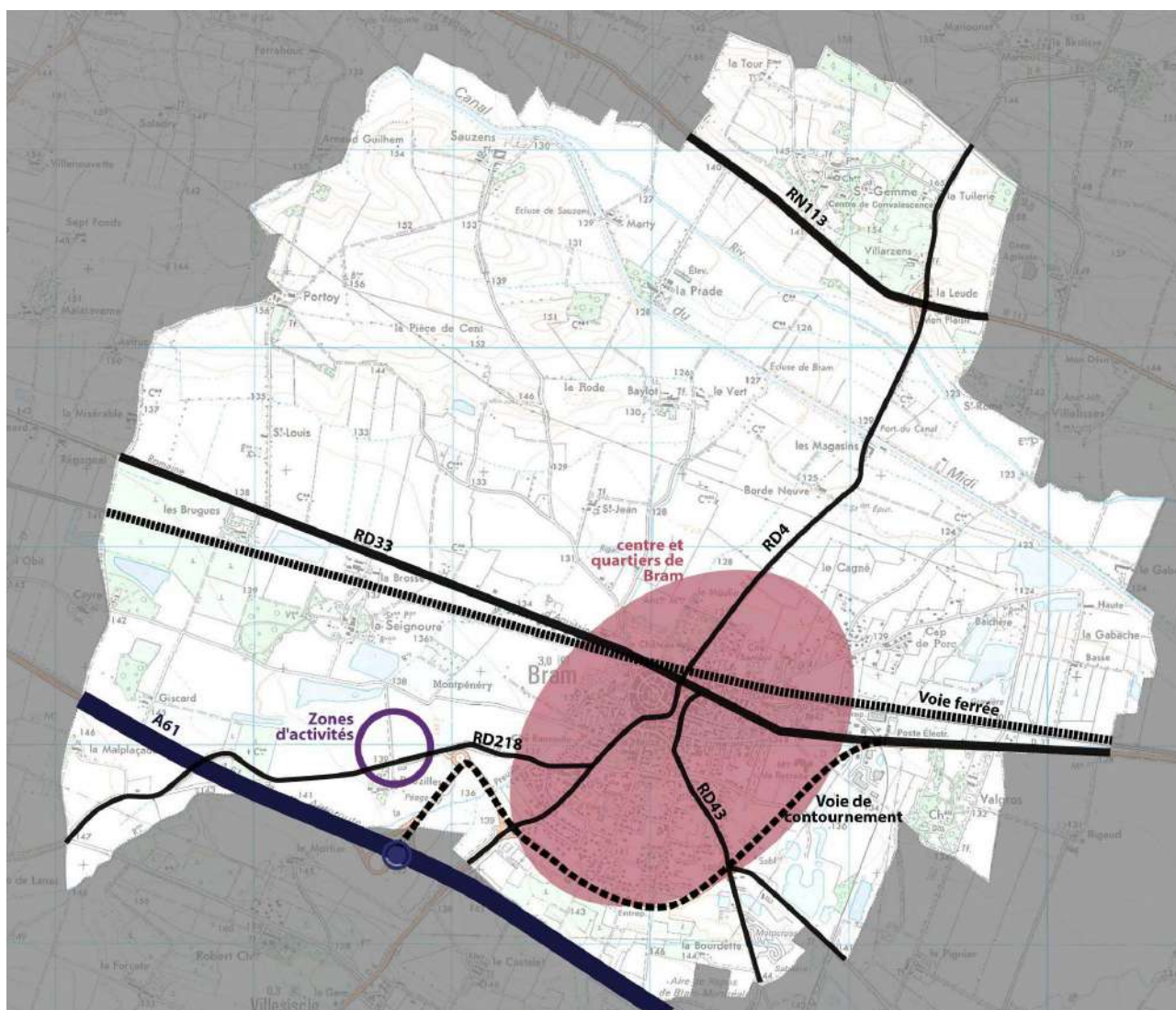
L'arrivée d'enfants sur le territoire nécessitera de répondre aux besoins d'équipements de loisirs (centre de loisirs, aire de loisirs).



6. LES INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENT



6.1. Le réseau routier



Le territoire de Bram est traversé par plusieurs infrastructures régionales majeures qui parcourent le couloir du Lauragais :

- la RN 113, route de piémont, au nord du territoire communal ;
- l'A 61, autoroute des deux mers longe la commune au sud, traversant de petites parties de son territoire;
- la voie ferrée de Narbonne à Toulouse, qui est concernée par le projet TGV Grand Sud ;
- le Canal du Midi, qui a permis le transport des marchandises entre mer et océan et qui est aujourd'hui parcouru par les bateaux et péniches de plaisance

Les infrastructures routières à l'échelle des pôles urbains

La RN113, axe de transit régional, traverse une petite partie du territoire nord communal. Le village est relié à cet axe majeur par une route départementale, la RD 4, sur une distance d'environ 2 km. Ainsi le village est facilement accessible tout en étant à l'écart des nuisances sonores de la nationale.



La RD 33 est la route historique qui passe dans la plaine. Ancienne voie romaine, elle permet de relier Castelnaudary à Carcassonne.

Depuis la création de l'échangeur de Bram, l'A61 joue un rôle dans les déplacements à l'échelle des pôles urbains. L'A61 offre de nouvelles perspectives en terme de croissance démographique, de développement économique et touristique. Elle permet notamment de rejoindre Toulouse en un peu plus de 30 minutes.

Le canal du Midi longe en partie la rivière le Fresquel au nord de la commune. Son tracé est une ligne droite dans la plaine de Bram, puis il contourne la colline de Rode. La bande arborée du canal forme un repère linéaire remarquable dans le paysage de la plaine. Cet ourlet végétal marque la limite visuelle nord de la commune. Le canal du Midi a été récemment classé site et patrimoine mondial de l'UNESCO. Ses abords sont devenus inconstructibles sur une bande de 20 mètres de part et d'autre du domaine des voies navigables de France.

La voie ferrée de Narbonne à Toulouse coupe le territoire communal d'est en ouest et longe le bourg ancien de Bram au nord. Depuis le village, elle constitue une barrière à franchir pour rejoindre la RN 113. Il existe trois passages à niveau : sur la RD4, sur la RD33 (entrée ouest), et sur la route qui dessert les gravières à l'est. Aujourd'hui, la voie ferrée est concernée par le projet ferroviaire à grande vitesse désigné TGV Grand Sud. La ligne devrait être aménagée pour permettre un relèvement de vitesse à 220 Km/h qui aura pour effet la suppression de tous les passages à niveau et leur remplacement par des franchissements en dénivelés.

L'A61, la RN 113 et la voie ferrée occasionnent toutefois des nuisances sonores pour les zones urbaines et urbanisables qui la bordent.

Les infrastructures majeures ont une orientation sud-est/nord-ouest. Alors qu'à l'échelle locale, elles forment des coupures ; à l'échelle du territoire, le maillage est assuré avec les liaisons nord-sud et les nombreux passages supérieurs ou à niveau.

En dehors des pôles urbains, l'espace rural est structuré par de nombreux villages et fermes distants de quelques kilomètres les uns des autres. Un réseau dense de routes départementales s'ajoute aux voies principales pour les relier entre eux et permet de multiplier les itinéraires d'un point à un autre du territoire. Depuis Bram qui occupe une position centrale dans la plaine, ces voies s'organisent en radiales. Les voies nord-ouest ne desservent que des fermes isolées de la colline de Rode.

Déplacements dans le village

Le territoire de Bram est desservi par quatre routes départementales, dont quatre se croisent dans le bourg. Ces voies permettent de rejoindre les infrastructures plus importantes (RN113 et A 61) :

- **la RD 4** : avenue Paul Riquet au nord du village, c'est l'accès principal au bourg depuis la RN 113 : elle traverse la voie ferrée grâce à un passage à niveau aménagé. Cet axe dessert le CAT du château de Lordat ainsi que le groupe d'habitations situés à l'est de cette voie.

Dans la traversée du village, la RD 4 contourne le noyau médiéval. Elle devient avenue du général de Gaulle, où sont implantés la plupart des commerces et services du village. Cette avenue a été réhabilitée; de larges trottoirs et le réaménagement du stationnement facilitent l'accès aux commerces.

Au sud, elle devient l'avenue Georges Clémenceau qui dessert le collège et l'école primaire. Au niveau de ces équipements, la RD 4 manque d'aménagements pour assurer et sécuriser la circulation piétonne.

C'est pour supprimer les nuisances liées au trafic de transit sur la RD 4 dans la traversée du village (notamment les camions qui relient la RN 113 à l'A61) qu'a été créée la voie de contournement sud-est.



- **la RD 218** n'est pas une voie majeure du bourg, bien qu'elle permette de rejoindre directement l'échangeur de l'A61. Au niveau du giratoire aménagé au croisement de l'accès à l'A61 et de la voie de desserte du parc technologique du Lauragais, le bourg de Bram est indiqué en direction de la voie de contournement. L'entrée principale Sud est la RD 4.
- **La RD 33**, liaison de Carcassonne à Castelnaudary, passe au nord du village ancien. Cette voie est le support des migrations alternantes vers Carcassonne, le pôle d'emploi principal après la commune. Dans sa traversée du village, d'est en ouest, elle devient l'avenue Ernest Léotard, la rue de la Poste, la rue du Chanoine Andrieu puis l'avenue d'Aquitaine. Dans le centre ancien, la voie est aménagée de trottoirs ; ces derniers sont relativement étroits par rapport à la chaussée large. A l'ouest, la RD 33 dessert des maisons mais la voie est simplement bordée de fosses ; les cheminements piétonniers vers le village sont dangereux.
- **La RD 43**, avenue du Razès, n'est pas aménagée de trottoirs en continuité dans la partie proche de la rocade (après la rue de Bourges). Alors qu'elle est une entrée importante dans le bourg, depuis la **RD 63**
- route de Limoux, et depuis Montréal.

Le bourg est également traversé par la voie ferrée qui constitue une barrière physique importante. En effet, seul un passage à niveaux, situé dans le centre, permet de relier le pôle principal constitué du centre, des quartiers sud et des pôles d'équipements, du quartier situé au nord de la voie ferrée. Aussi, les liaisons entre ces deux principaux pôles d'habitat sont difficiles, problématique d'autant plus prégnante au regard du développement en cours du quartier nord.

Un deuxième passage à niveau situé à l'ouest du bourg permet de rejoindre les habitations linéaires le long de la RD33, au niveau de l'entrée de ville.





La voie de contournement Est

Afin de limiter le trafic de transit sur la RD 4 et la RD33 qui constitue les traversées principales du bourg, une voie de contournement a été créée. C'est le premier tronçon, qui relie la RD 4 au sud à la RD 33 à l'est ; en effet une voie de contournement se poursuit et rejoint la RD 4 au nord du bourg par l'est. Au vu du développement en cours au nord est du bourg et de la césure qu'exerce la voie ferrée, la poursuite de cette déviation semble nécessaire pour assurer une bonne accessibilité aux futures zones d'habitat.

De plus, la poursuite de cette déviation permettrait de sécuriser l'entrée est du bourg depuis l'avenue Ernest Léotard et la rue de la Poste et désengorger les carrefours.

6.2. Les cheminements doux et sentiers piétonniers

Peu de cheminements doux sont développés dans l'agglomération de Bram.

Les rues au cœur du centre-ancien, du fait de leur étroitesse, peuvent se substituer à des cheminements piétonniers même en l'absence de trottoirs. La commune projette de réhabiliter la circulade. Au travers de ce projet, qui prévoit de retenir la voirie, le confort quant au déplacement piéton sera amélioré.

Toutefois, la cohabitation avec la voiture reste difficile et déséquilibrée, la voiture étant omniprésente dans l'agglomération. On peut soulever le manque de liaisons douces pour relier notamment les différents équipements entre eux et les différents lieux de vie.

6.3 Les transports en commun

La commune bénéficie du réseau de bus départemental et surtout du transport ferroviaire avec la présence de la gare au nord-est du centre.

La gare de Bram profite de l'arrêt, plusieurs fois par jour, des différents trains pour Toulouse, Carcassonne et Narbonne assurant une bonne accessibilité du territoire avec ses différents pôles.



La gare de Bram





7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS



7.1. L'eau potable

Bram, adhérente au syndicat sud-oriental des Eaux de la Montagne Noire est desservie par ce syndicat jusqu'au réservoir dit « du Moulin » sur la commune de Villesisclé. L'interconnexion des réseaux permet d'alimenter le réservoir par des eaux d'origine différentes, dont l'usine de Picotalen à partir du barrage des Cammazes

La S.A.D.E. est gestionnaire du réseau. Le réservoir du Moulin, construit et en service depuis 1993 a une capacité utile de 780 m³ et une réserve incendie de 120 m³. Il peut répondre aux besoins prévisionnels d'une population de 5000 habitants (Bram et Villesisclé confondus).

Les ouvrages du réseau d'eau potable présentent toutefois des signes de vétusté et des teneurs élevées en plomb. La commune prévoit notamment de remplacer les canalisations en amiante et ciment qui sont très détériorées ainsi que les branchements en plomb dans la circulade et les rues adajacentes.

7.2. L'assainissement

Les réseaux d'assainissement de Bram sont de type « séparatif », c'est à dire que les eaux usées sont collectées séparément des eaux pluviales, et acheminées vers une station d'épuration. Ces réseaux représentent un linéaire de près de 22 000 mètres et comportent six postes de relevage.

En 2007, la population raccordée au réseau d'assainissement peut être estimée à 1443 habitants. L'exploitation du système d'assainissement collectif de Bram (entretien du réseau et de la station d'épuration) est gérée par la SADE.

Un programme de réhabilitation du réseau d'assainissement a été mis en place. Son objectif est de limiter au maximum les entrées d'eaux claires parasites permanente et de captage dans le réseau d'assainissement et d'éliminer les rejets d'eaux brutes dans le milieu naturel.

Une nouvelle unité de traitement d'une capacité de 5000 EH, et commune avec le village de Villesisclé, a été récemment créée, remplaçant l'ancienne station d'épuration (d'une capacité théorique de 2500 "équivalent-habitants"). Cette nouvelle station d'épuration devrait être opérationnelle dans le deuxième semestre 2008 et sera en capacité d'assurer le développement envisagé des deux communes.

Eau pluviale

Dans le centre ancien et les lotissements récents, les eaux pluviales sont évacuées par un réseau d'eau enterré mais celui-ci est ponctuel. Le plus souvent, le réseau d'évacuation est constitué de fossés. Le ruisseau de la Preuille capte une partie des eaux de ruissellement du bourg. Une bonne partie est évacuée par les fossés qui bordent la RD 43, avenue du Razès.

Plusieurs fois, ces fossés ont débordé, inondant la chaussée.



7.3. Les ordures ménagères

La commune de BRAM a transféré la gestion des déchets au SICTOM de l'Ouest Audois.

Le SICTOM de l'Ouest Audois est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Ce Syndicat Intercommunal regroupe actuellement 48 communes de l'Ouest du Département de l'AUDE (dont BRAM et CASTELNAUDARY) et a pour mission d'assurer l'ensemble des compétences déchets (collecte, transport et traitement).

Le SICTOM de l'Ouest Audois assure la collecte des déchets ménagers et assimilés, la création et la gestion de trois Espaces Ecologiques (déchettes) dont un sur la Commune de BRAM (route de Montréal, ouvert depuis le 6 juillet 2001). Mais, il a transféré les compétences transport et traitement des déchets au SYDOM 11 (Syndicat Départemental des Ordures Ménagères 11).

Les habitants de BRAM peuvent déposer gratuitement à la déchetterie les déchets verts, les encombrants, la ferraille, les gravats, le bois, les pneus, les papiers, les cartons, le verre, les vêtements, jouets, les déchets ménagers spéciaux et déchets ménagers toxiques en quantité dispersée (les huiles de vidange, les huiles alimentaires, les piles, les batteries automobiles, les solvants, peintures, colles....) mais pas plus d'un mètre cube par jour pour chaque type de déchet. Les artisans, commerçants, industriels sont tolérés à condition qu'ils amènent des déchets assimilables aux déchets ménagers.

Conformément à la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, en plus de la collecte traditionnelle des déchets ultimes, deux fois par semaine (mardi et vendredi), une collecte sélective des déchets recyclables (ou recyclables propres et secs) en six flux (papier/cartons, bouteilles/flacons plastiques, journaux/revues/magazines, briques alimentaires, verre, acier/alu) est réalisée une fois par semaine (jeudi).

Le système de colonnes à verre vertes de 4 m³ situées sur la commune de BRAM est maintenu. De plus le SICTOM propose des bennes à gravats aux communes qui en font la demande et suivant un calendrier préétabli. Des bennes à ferraille sont également mises à disposition des communes.



8. SYNTHÈSE : LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ⇒ **Profiter d'une situation géographique favorable et de la présence des voies de communication majeures (autoroute, ferroviaire) pour tendre vers un développement tant démographique qu'économique.**
- ⇒ **Assurer et maintenir la croissance pour poursuivre le rajeunissement de la population**
- ⇒ **Accueillir et répondre aux besoins des différents types de population par le développement d'une offre adaptée et diversifiée de l'habitat**
- ⇒ **Participer, en tant que pôle de vie locale, au développement économique du bassin Lauragais en permettant l'accueil des entreprises, et à l'offre d'emplois**
- ⇒ **Assurer la pérennité de l'activité agricole, indispensable à la vie locale de la commune**
- ⇒ **Gérer et sécuriser la circulation et les liaisons automobile et piétonne dans le centre de Bram, par la poursuite notamment de la voie de contournement**
- ⇒ **Conforter l'offre en équipements pour assurer les besoins de la population locale et des alentours et d'une population aux nouvelles exigences**
- ⇒ **Garantir la capacité des réseaux à répondre au développement de la commune**



II. DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES



1.1. Topographie

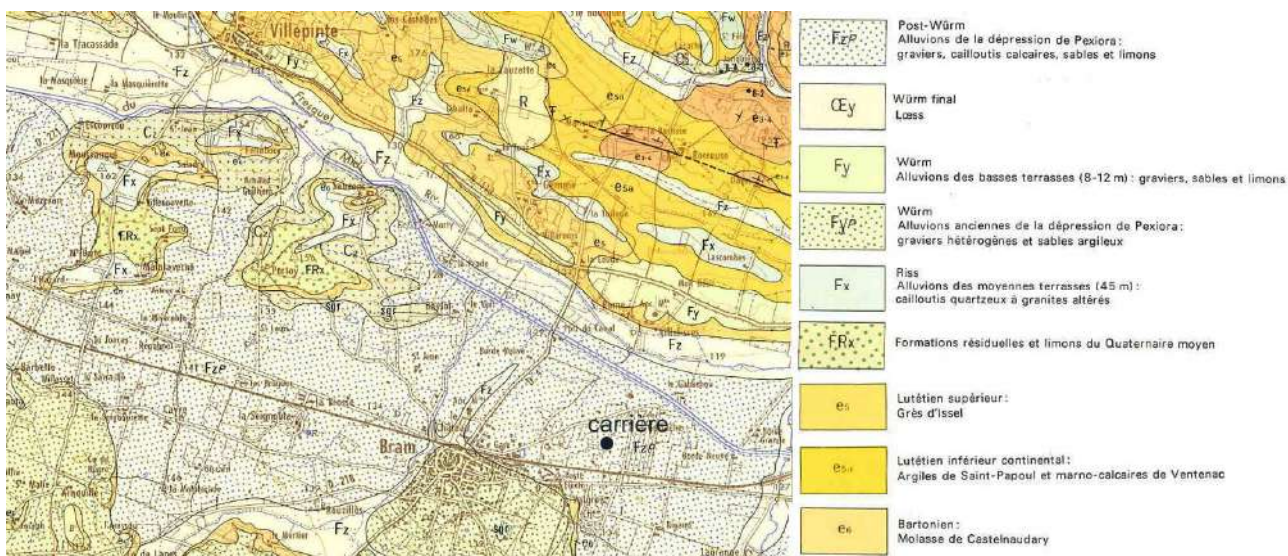
La plus grande partie du territoire de Bram est installée dans la plaine du Fresquel, inclinée en pente douce du sud (altitude 145 mètres) vers le nord (altitude 123 mètres au point bas, la rivière Le Fresquel). Au nord, une petite partie du territoire communal s'accroche aux premiers contreforts de la Montagne Noire, limite géographique de cette plaine. Au nord-ouest, un quart du territoire communal est constitué par un petit relief haut de 156 mètres, la colline de Rode.

1.2. Géologie et pédologie

La plaine de Bram est constituée de roches sédimentaires d'âge tertiaire ou quaternaire (Eocène -e2-, oligocène -g-, pléistocène -q2-, et holocène -q3-).

Le seuil de Naurouze à l'ouest de Castelnaudary est marqué par une différence géologique. La commune de Bram est en bordure des alluvions quaternaires du Fresquel.

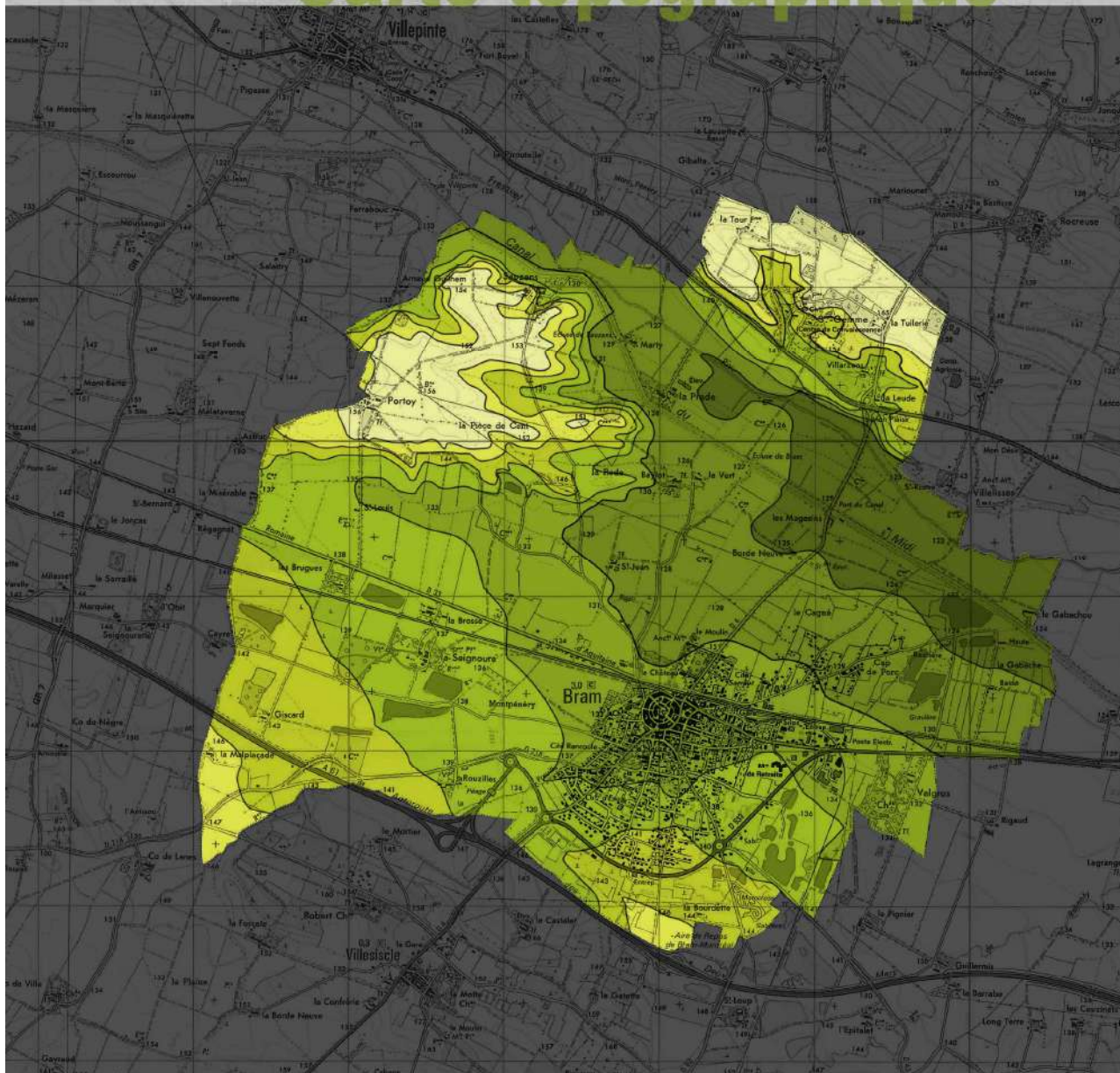
L'implantation du centre ancien de Bram suit exactement la limite entre les sables argileux et les sables limoneux. Le village s'est donc peu à peu édifié sur des sols sablo-argileux, vers le sud-est, bénéficiant ainsi de terrains plus aptes à la construction. Le reste de la commune s'est développé sur un sol sablo-limoncux : le quartier Cap de Porc, la zone proche de la gare. La future zone d'activités sera aussi installée sur ces terrains. L'agriculture céréalière profite de ces terres profondes, faciles à travailler et fraîches.



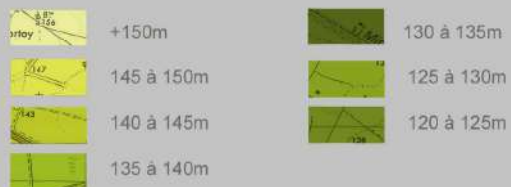


Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Carte topographique



Légende :





1.3. Hydrographie

1.3.1. Le réseau hydrographique

Au nord, la commune est traversée par le Fresquel qui longe les piémonts de la Montagne Noire d'ouest en est, et se dirige vers la Méditerranée.

Perpendiculairement, les affluents de cette rivière traversent la vallée du sud vers le nord.

La Preuille, à l'ouest, constitue une partie de la limite communale puis longe le village. Elle commence à être discontinue au passage des infrastructures. Le ruisseau du Rigal, affluent de la Preuille, draine la partie sud ouest de la commune.

A l'est, sur la commune de Montréal, le Rebenty, est caractéristique des cours d'eau audois, très sinueux et largement végétalisé par une ripisylve dense.

Dans la plaine, Bram est historiquement localisé à proximité de la Preuille mais suffisamment à l'écart pour éviter les inondations du village par ce cours d'eau. Or, depuis plusieurs dizaines d'années, la réalisation d'infrastructures et la prolifération de constructions vers le ruisseau ont engendré des risques pour les habitations. A ce jour, un Plan de Prévention des Risques est en cours d'élaboration.

1.3.2. Hydrogéologie

Une particularité de la plaine de Bram : la nappe phréatique est proche de la surface (à 2 ou 3 mètres de profondeur). Les châteaux d'eaux, les nombreux puits et éoliennes dans les jardins potagers, dans les jardins d'agrément et aussi dans les champs révèlent cette présence. L'exploitation des sous-sols de la commune a donné naissance à des plans d'eau qui couvrent aujourd'hui 200 hectares environ. De taille variable, ils sont présents surtout à l'est de la commune.

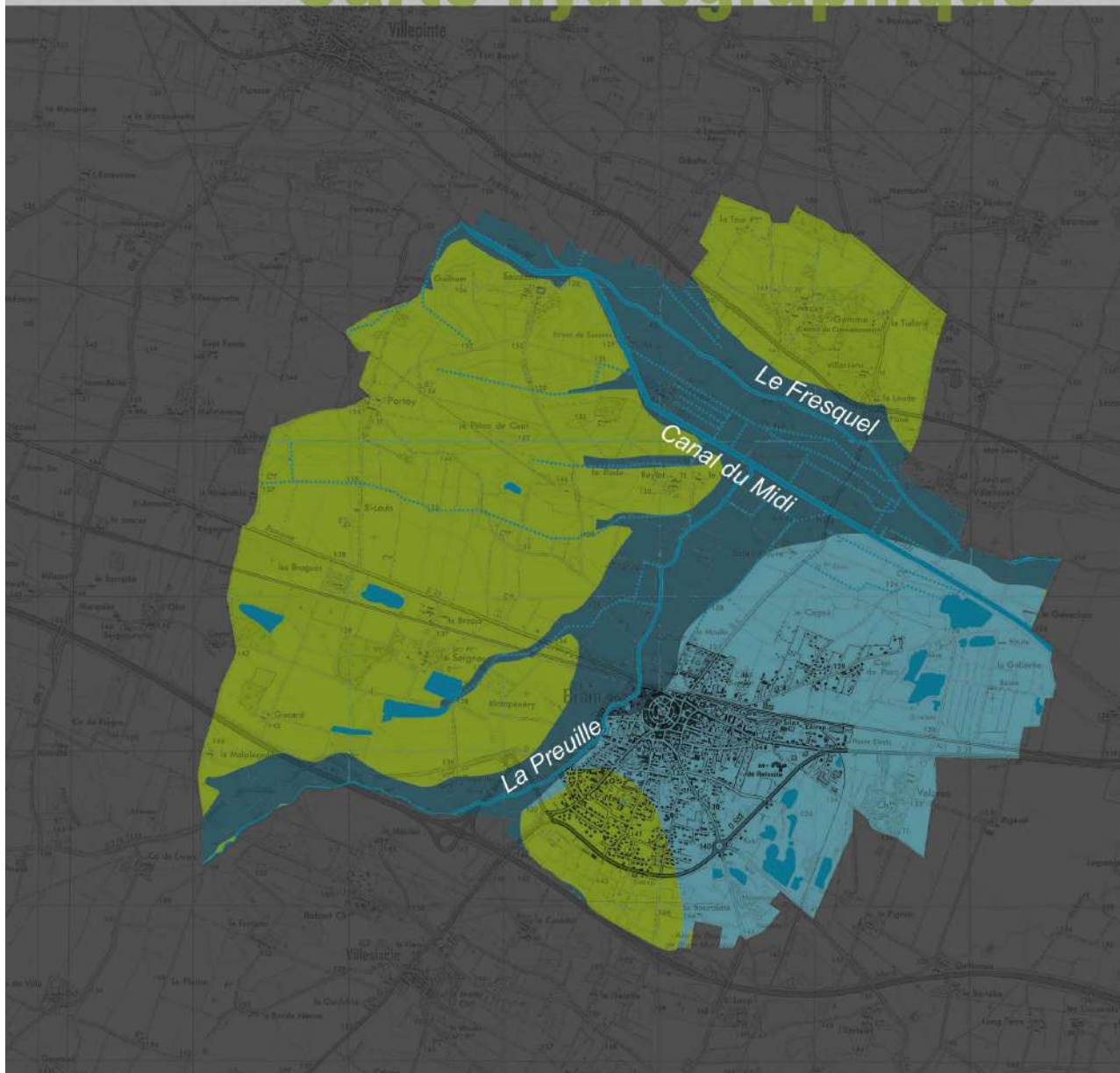
1.3.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux " Rhône Méditerranée Corse " (SDAGE)

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux " Rhône Méditerranée Corse " (SDAGE). Les 10 orientations fondamentales du SDAGE sont annexées au présent document. Concernant la planification urbaine, il convient de respecter le fonctionnement naturel des milieux aquatiques en interdisant les constructions incompatibles avec leur spécificité naturelle et d'éviter de générer de nouvelles situations de risques. Il convient également de préserver les rivières et valats et leur ripisylve qui constitue une zone tampon entre les ruisseaux et les terres cultivées et qui stabilise les berges.



Commune de Bram (41)
Diagnostic territorial

Carte hydrographique



Légende :

- | | | | |
|---|---------|---|----------------------------------|
|  | Canal |  | Lit majeur de la Preuille. |
|  | Rivière |  | Lit exceptionnel de la Preuille. |
|  | Fossé |  | Gravière |



1.4. Climatologie

Le climat est méditerranéen de type II : chaud en été, frais en hiver, pluvieux au printemps et en automne. Le territoire communal est affecté régulièrement par des pluies à caractère diluvien qui sont observées aussi sur différentes parties du littoral méditerranéen et de son arrière pays.

L'occurrence de ces épisodes est particulièrement fréquente dans la saison intermédiaire d'automne. Ce phénomène qui résulte d'un contraste de températures aux latitudes tempérées avec l'arrivée de masses d'air plus frais, s'apparente à la mousson d'autres régions du globe. Il se caractérise par des vents violents et des précipitations parfois extrêmes à l'origine de crues soudaines et violentes.

La température moyenne observée depuis 1971 est d'environ 14,3°C.

La moyenne mensuelle pour la période 1971-2000 est de 57.08mm soit 685mm par an.

A titre indicatif, la hauteur maximale de pluie tombée en 24h pour le département de l'Aude est de 168,6mm.

Le vent dominant est le Cers : vent venant de l'ouest (tramontane) qui entraîne un abaissement thermique, mais maintient un temps clair. En revanche, le vent d'Autan, le marin, vient de l'Est et apporte humidité et temps gris.

1.5. Les zones de risques et de contraintes

1.5.1. Les risques naturels

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992
Inondations et coulées de boue	15/07/1987	15/07/1987	15/10/1987	30/10/1987
	26/09/1992	27/09/1992	12/10/1992	13/10/1992
	14/06/2000	14/06/2000	25/09/2000	07/10/2000
Séisme	18/02/1996	18/02/1996	01/10/1996	07/10/2000
Mouvements de terrains de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	30/03/2006	02/04/2006

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (sources Prim.net)

Le risque naturel "inondations"

La commune de Bram est sujette aux inondations de la Preuille, du Rigal, du Fresquel, du Portoy. Les services de la Direction Départementale de l'Équipement de l'Aude ont établi un premier Plan de prévention des risques en juin 2006, aujourd'hui en révision.



1.5.2. Le risque technologique "transport de matières dangereuses"

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident qui se produit lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne ou d'eau, de matières dangereuses.

Aucune entreprise de transport à risque n'est installée sur la commune mais le flux des transports de matières dangereuses est important notamment sur l'A61, la RN113 et la voie ferrée Bordeaux-Toulouse-Narbonne.

Au cours des cinq dernières années, aucun accident de véhicules transportant des matières dangereuses n'a eu lieu sur le territoire communal.

1.5.3. Le risque technologique industriel

Il existe dans la commune une unité de stockage de céréales et autres produits oléagineux exploitée par la Coopérative AUDECOOP. Cette installation induit des zones de danger (risque d'explosion) relatif aux silos et aux installations de stockage de céréales, de graines, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables.

Les enjeux en terme de risques

Le risque d'inondations

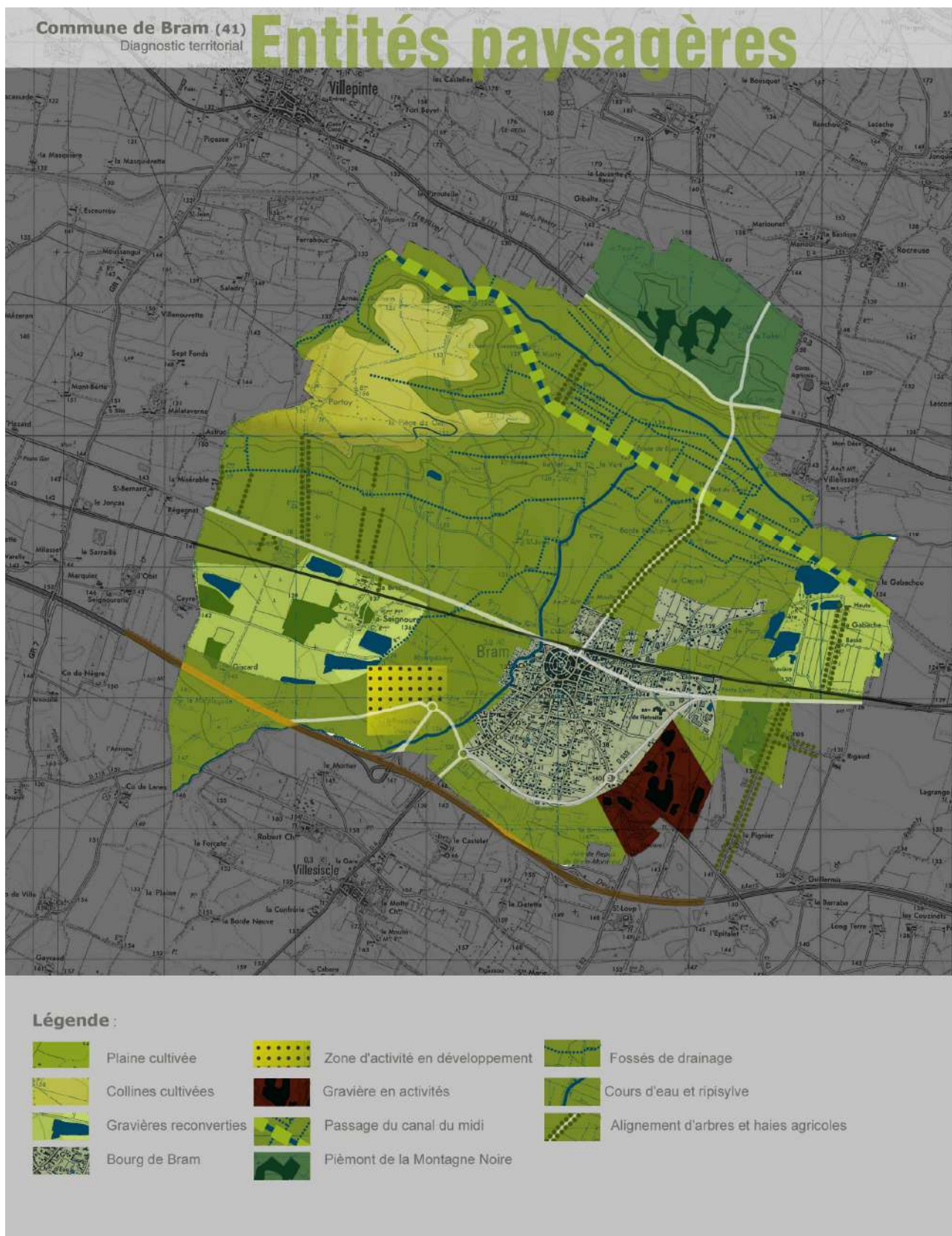
Prendre en compte ce risque dans le développement de la commune et notamment dans celui du parc technologique du Lauragais

Le risque technologique

Reporter les zones concernées par le risque d'explosion sur les documents graphiques du PLU et y interdire toute nouvelle construction et toute extension qui y aggraverait le risque.



2. COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

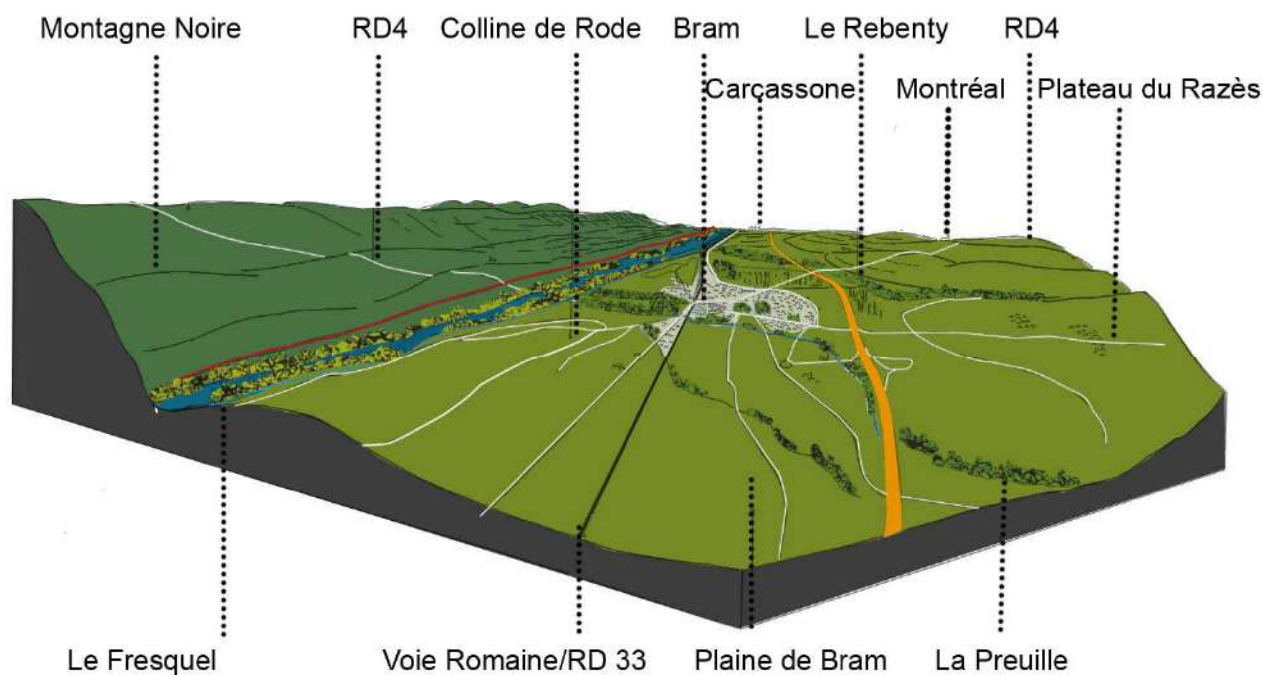




2.1. Les entités paysagères : occupation du sol et perceptions

Le paysage de la commune a gardé une lisibilité d'ensemble. Plusieurs entités paysagères peuvent être identifiées :

- le piémont,
- autour du Fresquel,
- la plaine cultivée,
- le paysage des gravières,
- le bourg de Bram,
- le parc technologique du Lauragais.





Le piémont

Au nord de la RN 113 commencent les prémisses des piémonts de la Montagne Noire, petits reliefs vallonnés, au-dessus de 150 mètres d'altitude. Cette entité paysagère est marquée par des versants arrondis, secs, cultivés en céréales ou en vignes. Les seuls éléments boisés qui se dégagent sont les plantations associées aux hameaux ou domaines agricoles isolés, comme l'ancien couvent de St Gemme, aujourd'hui reconverti en centre de repos.

Autour du Fresquel

Entre la RN 113 et le canal du Midi, un espace particulier se dégage : l'entrée paysagère nord de Bram. Cette entité est située aux points bas de la commune (123mètres), où s'inscrit le lit du Fresquel. Elle est marquée par la densité des boisements et plantations : les peupleraies à l'est, la ripisylve du Fresquel, le double alignement de platanes du canal et ses masses arbustives, le parc du domaine de la Prade. Ces écrans de végétation forment les horizons proches de cette entité et déterminent un seuil. Par ailleurs, cet espace est composé de terres cultivées et d'une pisciculture.

La plaine cultivée

Cette plaine, qui s'étend sur plusieurs communes, est nettement délimitée par les piémonts de la Montagne Noire au nord et le plateau du Razès au sud. Les céréales et les cultures oléagineuses sont les cultures dominantes. Il y a aussi quelques parcelles de vigne résiduelles. La Preuille, bordée d'une ripisylve (peupliers, saules, frênes, cannes de Provence...) forme un écran végétal dans la plaine. Ce paysage ouvert est structuré par les ponctuations boisés des domaines et de leur parcs (la Seignoure, les Brugues, Portoy, Valgros...) et par les alignements (pins, platanes, saules...) et haies brise-vent (cyprés et peupliers d'Italie) orientés nord-sud pour contrer le vent dominant : le Cers. On note cependant que le mode intensif de l'agriculture contemporaine tend à faire disparaître ces éléments de haies, en dépit de leur valeur tant climatologique, agronomique, écologique et paysagère.

A noter la présence d'un petit patrimoine vernaculaire sur le territoire communal : éoliennes, puits, moulins, chapelle, pigeonnier remarquable au lieu-dit Bordeneuve, ainsi qu'un patrimoine végétal remarquable : alignement mixte de frênes et chênes du chemin de Valgros à la ferme du Pignier, les saules têtards qui conduisent à la Misérable, l'allée de platanes de la propriété des Brugues, l'allée de cyprés de la Brosse.

Dynamique d'évolution (Piémont, plaine, pourtours de Fresquel)

Le PLU en vigueur limite les nouvelles implantations de bâtiments aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole et aux extensions de bâtiment existant. Peu de nouvelles constructions ont donc vu le jour dans la plaine.

Bilan et enjeux

La plaine et le piémont présentent un paysage préservé d'un mitage bâti, ponctué par les grands domaines et leurs parcs. C'est une entité sensible d'un point de vue paysager où tout nouvel élément acquerra une covisibilité importante. Aussi les nouvelles constructions doivent être limitées (autoriser les extensions des entreprises agricoles existantes).

Il convient de donner ou maintenir des limites nettes à l'urbanisation afin d'identifier clairement l'ensemble urbain et de composer les entrées du village.

De manière générale, il semble important de préserver les haies brise-vent et les alignements d'arbres qui subsistent, de les entretenir et de les compléter.



Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Entités paysagères



LA PLAINE CULTIVÉE EN OPEN FIELD DE CÉRÉALES ET D'OLÉAGINEUX



LE PIÉMONT, ENTRE VIGNE, CÉRÉALES ET FERMES ISOLÉES



CANAL DU MIDI, RUPTURE BOISÉE ET AQUATIQUE AU SEIN DE LA PLAINE DU LAURAGAIS



Le paysage des gravières

A l'est du territoire, de nombreuses gravières ont été autorisées et constituent aujourd'hui des plans d'eau ouverts ou plus intimes, dont les berges ont été recolonisées par les essences pionnières (peupliers, saules...). La proximité du canal du Midi, le passage d'une ancienne voie de chemin de fer sur digue, le projet de développement du quartier Cap de Porc sont autant d'éléments qui confèrent un nouveau rôle à ces gravières, en terme de paysage d'eaux (promenade, pêche, sports nautiques...).

En revanche à l'ouest, les gravières existantes sont ponctuelles, beaucoup plus discrètes, et donc plus difficile à inscrire dans une nouvelle logique de composition paysagère.

Dynamique d'évolution

Le règlement du PLU autorise les carrières entre la voie ferrée et le canal du Midi à l'est mais aussi à l'ouest de part et d'autre de l'autoroute jusqu'à la voie ferrée. A noter également un secteur au sud de la voie d'évitement, mais la municipalité ne souhaite plus autoriser de nouvelles carrières.

Bilan et enjeux

C'est un paysage sensible d'un point de vue paysager car visible depuis les voies de communications et en tant que lieu de promenade. Il est important de maintenir l'interdiction de constructions. D'une manière générale, il faut poursuivre la politique de composition paysagère des différents plans d'eau.

La ville de Bram

Organisée selon un plan en circulade datant du Moyen-Age, la ville de Bram s'est développée en quart de cercle vers le sud-est. Sa silhouette urbaine étant relativement basse et accompagnée d'éléments végétaux (alignements, végétation de rives, bosquets, parcs et jardin), elle s'intègre relativement bien au sein de la plaine du Lauragais.

En revanche, on observe des problématiques au niveau des dernières extensions, essentiellement de type pavillonnaire ou lotissement, une perte d'organisation de la trame urbaine, une banalisation architecturale et un brouillage des limites avec l'espace agricole environnant. On observe également un détachement : certain de la zone d'activité dite «parc technologique du Lauragais» : alors, qu'elle représente une image positive en matière de développement économique, elle est dévaluée par les qualités de l'espace urbain qu'elle a généré du point de vue de son aménagement général (organisation et qualité de la voirie, typologie architecturales, intégration paysagère) que de sa connexion au reste de la ville (mixité des activités, liaisons).

Bilan et enjeux

La planification des secteurs de développement au sud et nord est un enjeu important dans le développement futur de la ville. Définition et hiérarchisation de la trame viaire, préservation d'une qualité architecturale, renfort de la place de l'espace public, aménagement de la limite urbaine avec la campagne environnante doivent participer à renforcer la qualité de vie au sein du bourg



Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Entités paysagères



BRAM, UN BOURG AUX IMAGES MULTIPLES, ENTRE FORMES ANCIENNES ET ENJEUX CONTEMPORAINS



LE PARC TECHNOLOGIQUE DU LAURAGAIS, IMAGE D'UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE DÉVALUÉ PAR UNE INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DE FAIBLE QUALITÉ

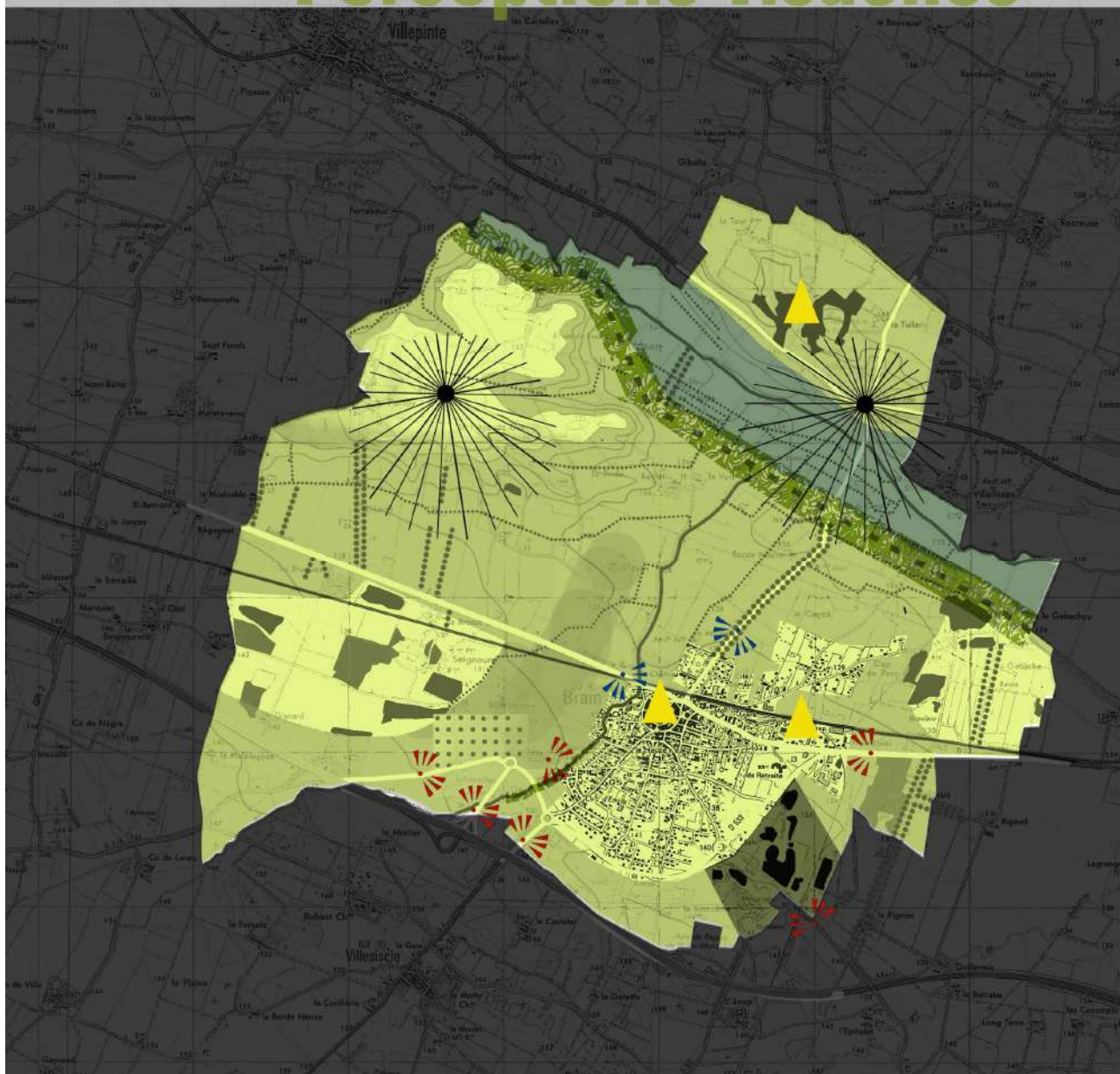


LES GRAVIÈRES, UN POTENTIEL D'ESPACE DE LOISIR, DE PROMENADE, DE TOURISME A PROXIMITÉ DU BOURG



Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Perceptions visuelles



Légende :

- | | | | |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Plaine ouverte |  | Barrière végétale |
|  | Zone de fermeture des vues |  | Perception positive de la limite urbaine |
|  | Grands panoramas |  | Manque de visibilité et/ou de qualité des seuils urbains (zone à enjeux) |
|  | Points de repères | | |



2.2. Entrées et perceptions du bourg

2.2.1. Les perceptions depuis les routes et chemins, les horizons remarquables

La situation géographique de Bram, au milieu d'une plaine, étendue d'est en ouest, influence la perception du paysage.

Depuis le village, l'urbanisation et les écrans végétaux rendent difficiles les vues lointaines sur les coteaux sud et sur l'horizon nord de la montagne noire.

Depuis l'extérieur du village, dès que l'on remonte sur les pentes de la plaine, le paysage se découvre : les horizons linéaires des reliefs se dessinent et la ville de Bram apparaît. Des points de repères jalonnent ce paysage :

- dans la plaine, les repères verticaux, les silos et les châteaux d'eau, dominant.
- sur les coteaux, les profils de l'église de Montréal et des paraboles militaires se découpent.

A l'entrée du territoire communal par la RD 4, (lieu-dit La Tuilerie), on se trouve sur un point haut (165 mètres d'altitude) qui offre une vue à 180° sur la plaine. Les principaux repères visuels sont les silos, l'église de Bram et le château d'eau dans la plaine, l'église de Montréal sur le coteau du plateau du Razès. Les frondaisons des platanes du Canal du Midi constituent un premier horizon régulier, derrière lequel se dessine la ville de Bram.

Depuis le canal et ses abords, seuls les silos, les crêtes des toits et le clocher de l'église de Bram sont visibles.

Enfin, les routes départementales 68, 4, 63 et 43 offrent la vision d'un territoire anciennement agricole en voie de périurbanisation. Si ce développement indique un certain dynamisme en terme d'activité, sa logique essentiellement économique et routière le déconnecte du reste du bourg, et génère une urbanisation peu dense et incohérente.

Enfin, depuis l'autoroute des 2 Mers, l'automobiliste a une vue fugace sur les sablières, le château de Valgros, la ferme du Pignier, mais ne perçoit pas le bourg.

.1. Bilan et enjeux

Les points de vues sur la plaine depuis la RD 4, à la sortie de la RD113 sont importants à préserver car ils présentent une vision positive du territoire.



Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Entrées de bourg



①



②

1. le seuil sud de la RR4 est clair et pittoresque : la limite entre ville et campagne est claire et des éléments du paysage traditionnels (platanes, champs) l'accompagnent. 2. L'entrée ouest, située sur la RD33, est également de qualité, en dépit des prémises d'urbanisation en linéaire qui tendent à brouiller le limite urbaine tout en augmentant la part de risques lié au passage de la route



③

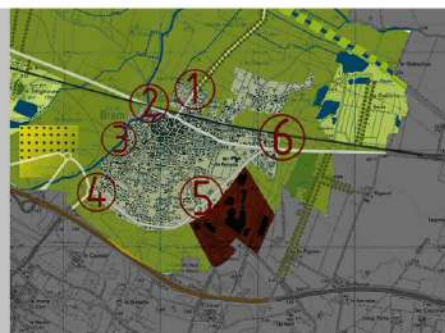
3. Le seuil ouest, entrée de moindre importance car située sur la RC7, présente un défilé de façades et de volume hétéroclites. 4. L'entrée sud par la R4, possède un caractère pavillonnaire clair et affirmé, d'une qualité urbaine relativement bonne. 5;6. Les limites urbaine sud et est sont composés d'un tissu urbain hétéroclite et déstructuré qui rend la limite urbaine floue et de mauvaise qualité en termes de paysage.



④

Légende :

- Prairie cultivée
- Collines cultivées
- Gravières recouvertes
- Bourg de Bram
- Zone d'activité en développement
- Gravière en activité
- Passage du canal du midi
- Pléiade de la Montagne Noire
- Fossés de drainage
- Cours d'eau et rizières
- Alignement d'arbres et haies agricoles



⑥



⑤



2.2.2. Les entrées dans le bourg

A l' Ouest : une entrée par l'ancienne voie romaine, la RD 33

Une rangée de maisons est implantée en bordure de la RD 33 avant la traversée de la voie ferrée. A ce niveau, la route départementale a un traitement uniquement routier (pas de trottoirs). Au passage de la voie ferrée, on découvre une belle perspective sur l'église, avant d'entrer dans le centre ancien.

Depuis la RD 218 et la voie communale n°7, on perçoit derrière la ripisylve discontinue de la Preuille une silhouette urbaine hétéroclite.

A l' Est : une entrée par la zone d'activités artisanales et industrielles

La première perception du bourg est marquée par les silos, le transformateur EDF, les bâtiments d'activités et les nouveaux entrepôts commerciaux jouxtant la gare qui donne un caractère industriel à ce seuil urbain. Avant d'atteindre le bourg, on passe également devant une surface commerciale abandonnée, élément négatif en terme d'image qui est aujourd'hui l'objet d'un projet communal.

Au Sud-Est et au Sud : des entrées déstructurées

En arrivant par la RD 43 et la RD 63, de nombreux écrans (végétation spontanée, tas de sables et de graviers, motocross...) bloquent les vues. Le tissu urbain est discontinu et hétérogène : entrepôts, friches, bosquet, pavillons. De plus, après le carrefour de la rocade, la RD 43 conserve son caractère de départementale alors qu'elle traverse le village.

Toutefois, les passages de la RD 43 et de la RD 63 au-dessus de l'A 61 offrent des vues sur les plans d'eau de Montréal, le château de Valgros et les repères verticaux de Bram.

Au Sud-Ouest : une entrée par la RD4 décalée

L'aménagement du carrefour avec la rocade a rendu nécessaire un déplacement de la RD 4. L'ancien tracé forme un espace résiduel. L'alignement de platanes a été déstructuré par l'implantation du rond-point, il ne marque plus l'entrée du village. Néanmoins, cette pénétrante vers le centre bourg même si elle demeure secondaire, s'empaigne de l'ambiance des quartiers pavillonnaire traversés et, de ce fait, acquière une certaine qualité en terme de paysage urbain.

Au Nord : le parc du château

La RD 4 longe le parc du château de Lordat. De l'autre côté de la route, un alignement de platanes fait face à la végétation qui dépasse le mur de pierre du château. Des maisons ont été implantées en bordure de la route jusqu'à la limite du parc. Malgré la présence de ces habitations, la route n'est pas aménagée de trottoirs.

Bilan et enjeux

La qualité des entrées de ville est inégale. Les entrées nord, est par la RD33 et sud par la R4 sont globalement à préserver : conserver les alignement de platanes, limiter l'urbanisation en cordon. En revanche, les seuils situés sur les RD 218, RD63, RD43 Et RD33 ouest sont globalement à renforcer notamment par une homogénéisation du tissu construit.



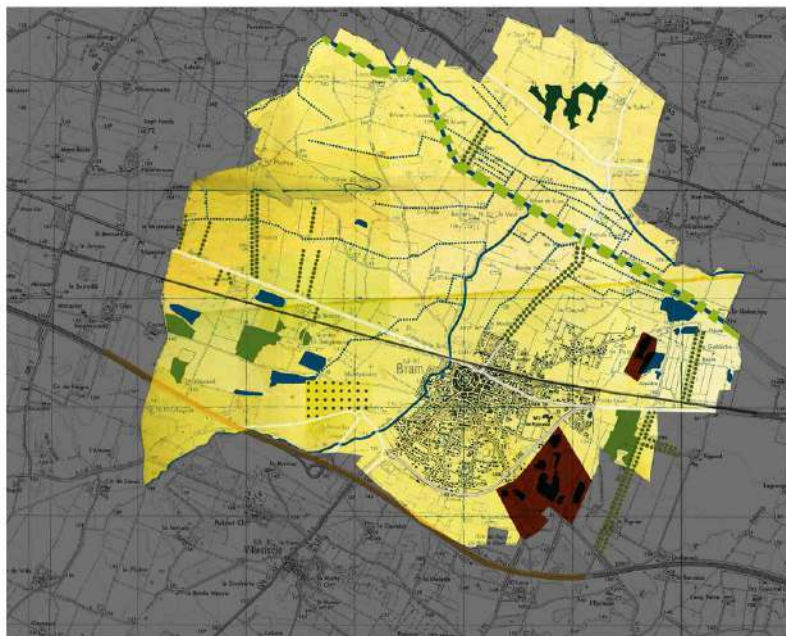


3. ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE



Commune de Bram
Diagnostic territorial

Espaces agricoles



Légende :

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|--|--|--|
| | Plaine cultivée | | Zone d'activité en développement | | Fossés de drainage |
| | Collines cultivées | | Gravière en activités | | Cours d'eau et ripisylve |
| | Gravières reconverties | | Passage du canal du midi | | Alignement d'arbres et haies agricoles |
| | Bourg de Bram | | Piémont de la Montagne Noire
culture viticole | | |



l'agriculture céréalière de type open field, caractérisée par la mise en culture monospécifique de vastes parcelles, occupe la majorité du territoire communal, créant des paysages ouverts et sobres. On trouve des parcelles de vignes essentiellement sur les coteaux et sur des surfaces plus réduites. Dans ce contexte, il convient d'une part de préserver les rares boisements et bosquets pour tenter de préserver un minimum de biodiversité et d'anticiper sur l'impact visuel des projets de développements futurs.





3.1. Espaces à vocation agricole

Le paysage de la commune de Bram a été façonné par l'agriculture. Celle-ci couvre actuellement environ 65% du territoire et se compose essentiellement de surfaces cultivées en céréales et en oléagineux.

Son intensification associée au remembrement des années 70, a décloisonné les paysages, fait augmenter les rendements mais tout en réduisant la biodiversité. Ainsi, il ne subsiste dans la plaine que de rares boisements et haies agricoles, qui apparaissent nécessaires à préserver pour des raisons tant paysagères qu'environnementales. La ripisylve de la Preuille, zone tampon entre milieu aquatique et agricole apparaît également importante à maintenir, car tout en assurant le maintien des berges et un rôle de filtration des ruissellements pluviaux, permet également de dessiner la limite entre l'ouest de Bram et son territoire agricole.

Cette limite semble au contraire se décomposer à l'est de la ville. S'il est important pour Bram de pouvoir accueillir de nouveaux habitants, un étalement urbain non maîtrisé entraîne une perte de qualité du paysage urbain et donc du cadre de vie ainsi que des risques d'augmentation des conflits des voisinages entre urbain et agriculteurs. La question de la perte définitive d'une terre agricole au regard de contexte contemporain ⁽¹⁾, amène à réfléchir à des formes denses de développement urbain ainsi qu'à une protection des terres agricoles.

(1) (on observe un recul à l'échelle mondiale des surfaces agricoles et, a contrario, une augmentation des besoins en nourriture en corrélation avec le développement des pays émergeant.)

3.2. Espaces à vocation naturelle

Le territoire communal n'est pas concerné par l'existence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

On observe cependant tant des boisements secs composés de chênes pédonculés, chênes pubescents, de chênes verts, mais aussi de pins parasols sur les lieux dit de Ste Gemme, de « Giscard », entre « Cayre » et « la Seignoure », autour du Château de Valgros. Les cours d'eau de la Preuille sont quant à eux bordés de bois humides, de saules, de peupliers ... Ces boisements ont un intérêt notoire en terme de biodiversité et de paysage.

Bilan et enjeux

L'espace agricole est très important en terme de superficie et donc d'impact paysager sur la commune. De type open-field, il se compose de vastes parcelles bordées de quelques anciennes haies.

Il apparaît nécessaire de permettre la pérennité de l'activité agricole de la commune afin de préserver son identité rurale et de garantir le maintien de son identité paysagère

La prise en compte de l'ouverture de ce paysage agricole et donc de l'importance des covisibilités qu'il engendre, doit également être incluse dans la réflexion préalable à toutes nouvelles constructions.

A long terme, une politique de gestion et de renouvellement des haies agricoles semblerait être intéressante à mener.

En termes d'espaces naturels, les boisements, les gravières ainsi que les ripisylves des cours d'eau sont des espaces sensibles à préserver.



Commune de Bram (11)
 Diagnostic territorial

Espaces naturels



végétation pionnière au sein des anciennes sablières.



Boisement du cayre et de Ste Gemme





4. LES ESPACES CONSTRUITS



4.1. Le village aujourd'hui : tissus et limites

4.1.1. Un centre constitué, une périphérie peu organisée

Le village est implanté au croisement de deux voies principales :

- la RD 33, ancienne voie romaine ;
- la RD 4, route de Fanjeaux à la RN 113

Sur la photo aérienne, on voit nettement :

- le noyau médiéval qui s'est développé selon un plan radio-concentrique parfait ;
- à l'est, la trame orthogonale de l'extension du XIXème siècle, reliée au noyau médiéval
- au sud et à l'est du centre ancien, le tissu plus lâche de l'urbanisation des trente dernières années, reflet d'un urbanisme au coup par coup que seules structurent les voies de liaisons principales.

A l'exception des voies radiales principales et des voies anciennes, aucune organisation de la trame viaire n'apparaît. Au début du XXème siècle, la voie ferrée de Narbonne à Toulouse, passe au nord du village ancien. Elle a entraîné le développement industriel du village vers l'Est.

4.1.2. Limites, coupures

La voie ferrée coupe le village de la partie nord de son territoire. Alors qu'elle apparaît comme une limite au développement du village, des maisons ont été toutefois implantées plus au nord. Le quartier Cap de Porc s'est développé au nord, après la voie ferrée, au coup par coup, sans cohérence urbaine et paysagère.

Dans le cadre du projet ferroviaire à grande vitesse désigné TGV Grand Sud, les passages à niveau devraient être supprimés et remplacés par des franchissements en dénivelés. Des passages devront être aménagés :

- au niveau de la RD 4, avenue Paul Riquet,
- à l'est du village ancien pour desservir les carrières
- à l'ouest (voie de contournement en projet).

Un passage en dénivelé sera t-il créé sur la RD 33 (avenue d'Aquitaine) ? Si le passage est supprimé, l'avenue devra être prolongée à travers le domaine du château de Lordat de manière à rejoindre la RD 4 (avenue Paul Riquet).

A l'ouest, le village est clairement délimité par la rivière La Preuille qui induit une zone inondable.

Au sud et au sud-est, la voie de contournement marque une limite au développement urbain mais elle a été ponctuellement dépassée par quelques entreprises, installées de l'autre côté. Toutefois cette voie est affirmée comme une limite du village au sud, sachant que les terrains compris entre cette voie et l'A61 sont soumis en partie à l'amendement Dupont et surtout sujets aux nuisances sonores.

A l'est, des entreprises sont implantées le long de la voie ferrée et de l'ancienne voie de Bram à Lavelanet. Cette dernière voie, aujourd'hui abandonnée devait permettre de développer le ferroutage. Elle marque aujourd'hui la limite de la zone urbaine.



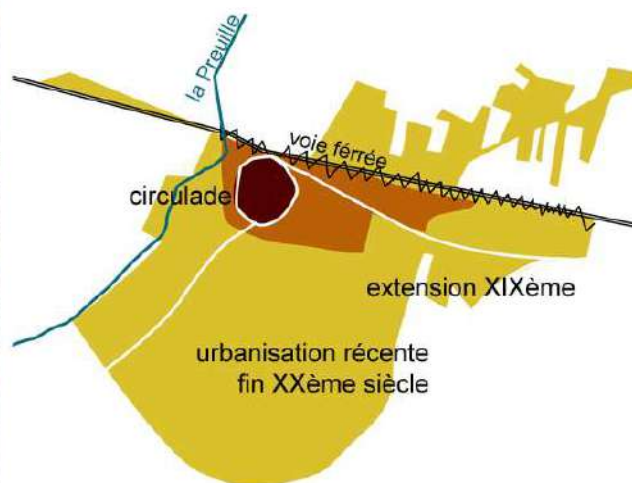
Au nord de la voie ferrée, le quartier Cap de Porc s'étire dans la plaine. Les dernières maisons du village se trouvent à 150 mètres des gravières.

Enjeux et bilan

La voie ferrée scinde village en deux, et sépare nettement les zones de développement urbain (quartier Cap de Porc) des commerces et services du centre ville.

La ripisylve de la Preuille présente une limite paysagère intéressante à l'ouest de la ville, qu'il apparaît intéressant de préserver.

La limite sud du village, entre la rocade et l'autoroute est préservé au regard notamment des contraintes relatives à l'amendement Dupont.





4.2. Caractéristiques urbaines et paysagères des différents quartiers

4.2.1. Le centre ancien

Le tissu dense du centre ancien est caractérisé par son organisation spatiale homogène. Les maisons sont alignées le long des ruelles étroites organisées en anneaux successifs autour de l'église et en radiale. La végétation subsiste en cœur d'îlots, mais ces cours et jardins sont peu perceptibles depuis la rue. Le paysage du centre ancien est principalement minéral, hormis quelques arbres sur des espaces publics qui n'ont pas un rôle structurant. Ces placettes résultent de quelques démolitions et non d'une volonté d'organisation spatiale.

Dans les îlots, les parcelles s'organisent en lanières : le parcellaire est souvent étroit (jusqu'à 3 mètres). Certaines parcelles ont dû être redécoupées et offrent une plus grande largeur. La superficie varie de 30 à 640 m². Les maisons possèdent un étage ou un étage plus combles. Le centre ancien forme donc un noyau homogène.

L'architecture traditionnelle se caractérise par les éléments suivants⁹ :

- simplicité de l'ordonnancement
- proportion verticale des baies
- absence d'éléments décoratifs ; seuls les encadrements de baies viennent en sur épaisseur, (pas de ferronnerie, de bandeaux, de moulure de pierre, ni d'appui de fenêtre)
- enduit lissé à la chaux
- volet au nu de la façade.

A l'est du centre ancien, le tissu du XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle offre les mêmes caractéristiques que le noyau médiéval mais s'organise selon une trame orthogonale.

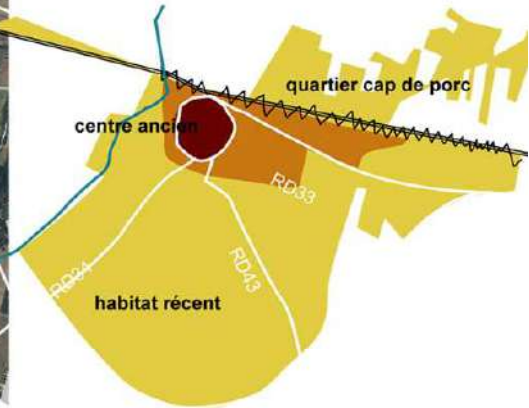
L'avenue Charles de Gaulle, qui contourne la circulade, et l'avenue Ernest Léotard qui sont des voies de liaison intercommunale sont plus larges.

¹ cf étude ZPPAU 1985



Commune de Bram (11)
Diagnostic territorial

Typologies urbaines



le **centre ancien** forme un noyau homogène organisée autour de rues étroites et courbes. la trame urbaine est dense, les typologies architecturales relativement homogènes dans le centre, tendent à se diversifier vers la périphérie.



L'**habitat récent** est marqué par l'apparition de la trame pavillonnaire marqué par l'individualisation du bâti, une densité construite plus faible, des maisons positionnées au milieu des parcelles et des hauteurs moins importantes. A Bram, ces quartiers sont ponctués d'espaces relictuels difficilement urbanisables : les anciennes sablières remblayées.



le quartier de Cap de Porc, est composé d'un **habitat de type diffus**. Ainsi ce dernier se développe de manière non maîtrisée le long des réseaux viaires, et n'utilise pas le sol de manière économe. Espace déconnecté du bourg par la voie ferrée, il se différencie du reste du bourg tant par sa trame que ses typologies architecturales de type lotissement.





4.2.2. L'habitat récent, un cadre verdoyant

Les maisons récentes se caractérisent toutes par leur implantation au centre d'une grande parcelle (de 250 à 1800 m²), en retrait par rapport à la voie qui les dessert. Malgré cette uniformité, les quartiers récents offrent des paysages intéressants car on trouve de nombreux jardins : les jardins potagers et les jardins de particuliers caractérisent aujourd'hui l'identité de Bram. Ils indiquent la présence de l'eau abondante et permettent de garder une dimension villageoise conviviale au bourg.

Le parcellaire s'organise principalement en lanière le long des routes et des chemins. La maison est implantée vers la rue, les jardins sont en fond de parcelles. Quelques fois, les fonds de parcelles sont densifiés. De grandes parcelles ont été loties par des aménageurs ; le découpage parcellaire et la desserte viaire répondent alors à une logique rationnelle. Les parcelles sont plus petites et les jardins réduits.

On trouve également quelques maisons accolées (2, 3 maisons voir plus). Quelques petits collectifs (R+2) ont été bâtis à proximité de l'école primaire et de la gare. Entourés d'espaces verts, (la ripisylve de la Preuille et le jardin public situé à l'angle de la rue de la Gare et de l'avenue E. Léotard), ils s'insèrent dans le paysage verdoyant des quartiers pavillonnaires.

Les constructions, implantées au milieu de la parcelle, sont relativement identiques, typiques de la production pavillonnaire des 30 dernières années : RDC ou R+1, toitures en tuile, façades enduites blanche ou beige. La volumétrie simple a été préservée mais tend à se complexifier (décrochements de la toiture, multiplications des volumes aux orientations variées). Les clôtures sont très diversifiées tant en hauteur qu'en style de traitement mais la végétation des jardins homogénéise l'ensemble.

Le traitement de l'espace public est pauvre. Les rues se résument à une couche de bitume ; le stationnement n'est pas organisé, pas ombragé ; les trottoirs sont très étroits ou inexistantes. Les rues de liaison interquartiers ne sont pas affirmées comme telles.

4.2.3. Des anciennes sablières

Une particularité du tissu urbain du quartier sud est constituée par la présence d'anciennes sablières en partie remblayées. Elles sont souvent situées sur des terrains privés et soulèvent la question de la viabilité du terrain. Un inventaire des anciennes sablières remblayées au sol instable a été réalisé par la municipalité.

4.2.4. L'habitat diffus de Cap de Porc

Son développement au coup par coup sans logique urbaine a créé une alternance de parcelles vides et de parcelles urbanisées. Les anciennes haies (haies-vives, haies de cyprès), qui marquaient le parcellaire, sont déstructurées et les vues sur la Montagne Noire sont souvent occultées.

Ce quartier a été défini dans le Plan Paysage comme secteur de développement du bourg.

La création de nouvelles constructions permettra de restructurer ce secteur et notamment la « façade nord », en co-visibilité avec la végétation qui borde le Canal du Midi.

A noter que le secteur de Cap de Porc n'est pas directement visible depuis le canal car ce dernier est situé en contrebas et masqué derrière la ripisylve du ruisseau de la Preuilhe.



4.2.4. Le parc technologique du Lauragais

Se développant à l'ouest du bourg, ce parc technologique marque une des entrées de ville de Bram.

Il est composé selon une trame lâche, éclatée, qu'aucun élément de structure ne vient organiser : elle se développe ainsi le long d'une trame viaire non hiérarchisée.

Les liaisons physiques avec l'espace urbain sont essentiellement routières, le quartier ne comporte aujourd'hui que d'activités et n'accueillent pas d'autres fonctions urbaines.

Projet naissant, ce parc technologique se présente actuellement comme une enclave hors la ville, dont il est, de plus, séparé par une zone inondable. Essentiellement tourné et connecté au réseau d'infrastructures (rocade, autoroute), il possède une logique propre qu'il conviendrait d'harmoniser avec celle de la ville, afin de créer un ensemble urbain cohérent. Vecteur d'une image positive de développement, ce quartier est dévalué par son manque d'aménagement.

Enjeux et bilan

Le développement de la ville s'oriente vers le nord est avec le nouveau quartier de cap de port. Un travail de composition urbaine sur les densités, le positionnement du bâti, l'organisation de la trame viaire et des connexions au centre bourg apparaît essentiel pour intégrer ce développement dans une logique d'ensemble cohérente.

Le parc technologique du Lauragais présente des atouts en termes de développement économique mais des faiblesses en termes d'aménagement. Un travail sur la qualité des espaces extérieurs, la planification de la trame bâtie et sa connexion à la ville serait une plus value certaine, renforçant l'image de ce parc d'activité.

Les anciennes sablières présentent un potentiel important en terme de cadre de vie ou de lieux de loisirs.

Le centre ancien présente des qualités historiques et culturelles qu'il convient de conserver.

4.3. Organisation et fonctionnement du village

4.3.1. Les différents quartiers, la trame viaire

La trame viaire principale à Bram est constituée par les trois routes départementales qui se croisent dans le village :

- la RD 33 d'orientation est-ouest : avenue d'Aquitaine/ avenue E. Léotard
- la RD 4 d'orientation nord-est/sud-ouest : avenues Clémenceau, du Général de Gaulle, Paul Riquet
- la RD 43 : avenue du Razès qui s'organisent en radiale depuis le centre ancien.
-

Ces voies principales servent à la circulation inter village mais également à la circulation d'un trafic relativement important en provenance de la N113, ce qui créent des nuisances certaines (bruits, pollutions, sécurité).

Dans le village ancien, les maisons sont desservies par un réseau de ruelles plus ou moins étroites, organisées en anneaux et en radiales dans le noyau médiéval puis selon une trame orthogonale dans les extensions du XIXème siècle.

Le village s'est développé depuis les années 70 le long des voies principales sans organisation d'ensemble. Quelques lotissements communaux ont été réalisés et très peu de lotissements privés. Le développement a



été le résultat de petites opérations de quelques lots quand les propriétaires s'entendaient, sinon de simple division parcellaire.

La trame viaire s'en ressent. Quelques nouvelles radiales (rue des Etudes, rue Montségur, rue Bonrepos) et voies transversales (rue des 4 vents, rue Bourges, rue de Caizergues, rue Jean Jaurès) permettent de relier les quartiers entre eux. Mais les constructions sont plus souvent desservies par des voies en impasse ou des voies qui se raccordent en boucle sur la voirie principale ou secondaire. De plus les voies de liaison inter quartiers ne se repèrent pas facilement car elles n'ont pas d'aménagement qui affirme leur hiérarchie.

Les maisons se sont implantées le long des voies existantes et très peu de nouvelles voies ont été créées. Cette situation engendre de grands terrains non bâtis à l'arrière des premières parcelles. Pour être bâtis, ces terrains sont desservis par des passages négociés sur les terrains situés sur la voie, ou bien des opérations d'ensemble ont été réalisées de manière à créer une voie de desserte.

Enjeux et bilan

Les voies principales de Bram (Rd4, 33 et 43) servent à la desserte villageoise mais également à un trafic plus important de transit en provenance de la nationale 113 et de l'autoroute. Ces circulations sont sources de nuisances.

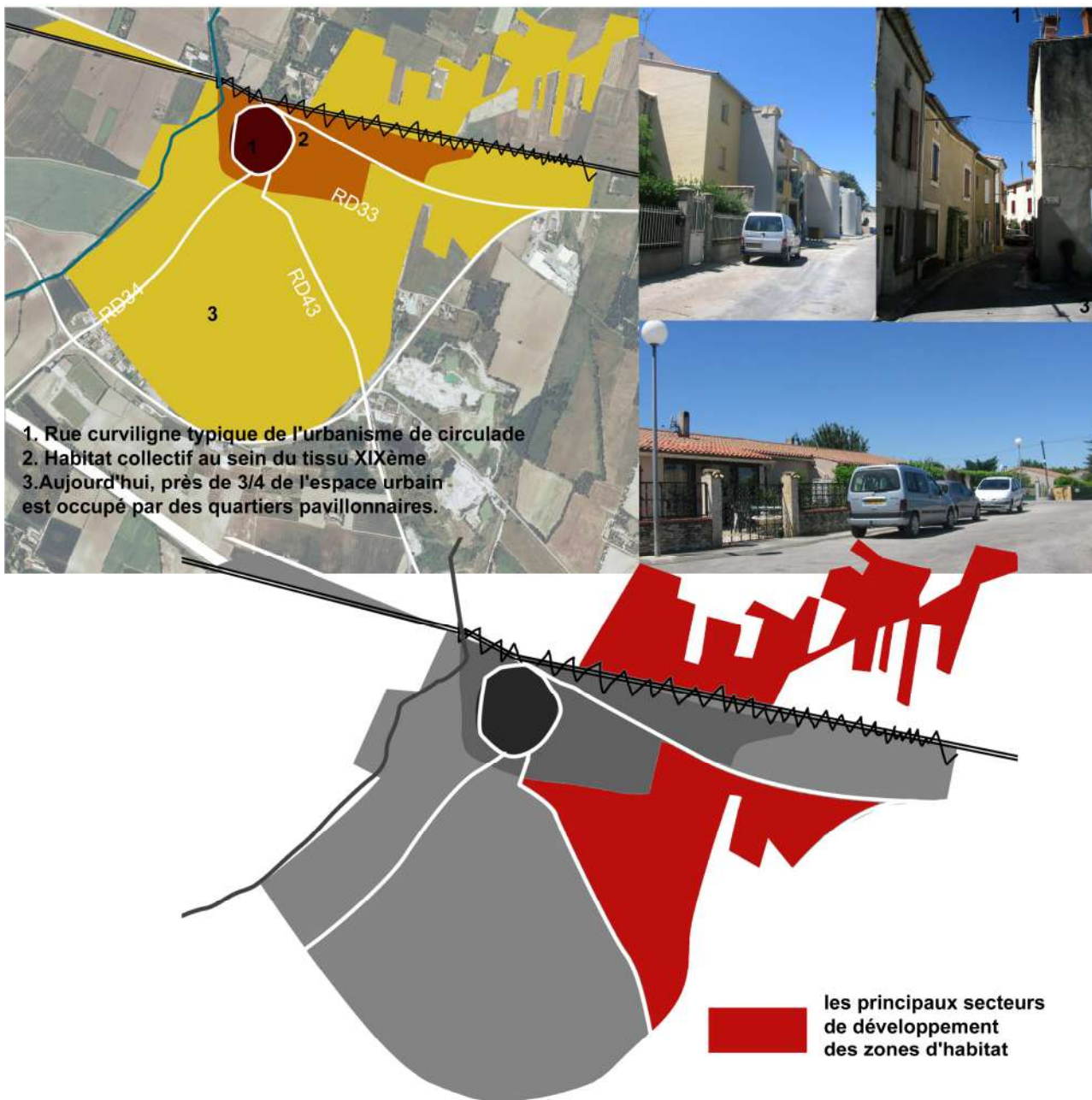
Le lien entre le centre ancien et les quartiers du sud du village sont rendu difficile par un manque de voies transversales entre les radiales principales (avenues G Clémenceau, du Razès et E.Léotard). De plus, les liaisons inter quartiers sont rendues complexe par de nombreuse voies en impasses ou non directes.

Le quartier de cap de Porc est déconnecté du centre bourg par la voie ferrée



4.3.2. Le foncier des secteurs de développement

A l'est de l'avenue du Razès, au lieu-dit Las Bolbenos, il subsiste plusieurs terrains non bâtis. Ces terrains, situés entre le village et la rocade sont intéressants pour accueillir de nouvelles constructions mais le grand nombre de petites parcelles et la multitude de propriétaires rend un projet global nécessaire, ainsi qu'une réflexion sur le remembrement foncier. De même le quartier Cap de Porc situé au nord-est du village, de l'autre côté de la voie ferrée est un secteur de développement qui nécessite un projet d'ensemble.





4.3.3 Le fonctionnement du village

La voie de contournement Est supprime en partie le transit dans le village ancien

La voie de contournement permet aux camions d'éviter l'avenue du Général de Gaulle mais le fait que la voie n'ait pas été poursuivie au nord de la RD33 implique que les poids-lourds rejoignent la RN 113 par la rue des Fleurs. Or cette rue a des trottoirs étroits, jalonnés par les mâts d'éclairage, la cohabitation piétons/poids lourds est donc peu agréable.

L'abandon des passages à niveau peut être l'occasion de localiser la traversée de la voie ferrée à l'est plus près du bourg. La nouvelle liaison nord-sud ainsi créée pourrait servir au développement du quartier Cap de Porc.

Des liaisons inter-quartiers peu aisées pour les piétons et cyclistes

Le village s'est développé le long des routes principales organisées en radiale depuis le centre ancien. Quelques transversales permettent de relier les quartiers entre eux et donc d'accéder aux équipements répartis dans le bourg. Cependant ces voies ne sont pas affirmées comme des voies principales ; le visiteur a du mal à se repérer dans cet ensemble peu organisé. Ces voies ne sont pas non plus agréables pour les piétons, les trottoirs sont inexistantes ou discontinus, étroits et peu ombragés.

La rocade Est permet également de relier les quartiers entre eux puisque plusieurs rues du bourg y débouchent (rue des Etudes, rue Verlaine, rue Montségur, avenue du Razès, rue des Sablières). Néanmoins, les tourne-à-gauche sont interdits ; ils doivent s'effectuer au niveau des giratoires. Pour les habitants des quartiers sud, la rocade est la liaison la plus directe vers le supermarché. Certains s'y rendent à pied mais la voie de contournement n'est pas aménagée à cet effet ; les piétons circulent sur les bas-côtés.

Espaces publics et stationnement

Deux espaces attenants à l'avenue du Général de Gaulle : la place de la République et la place Carnot jouent un rôle important dans la composition urbaine mais sont réduites aujourd'hui à des parkings. Toutefois dès 1997, la municipalité a engagé une réflexion globale pour l'aménagement de ces deux places et de l'avenue de Gaulle, qui constitue la première phase réalisée.

L'aménagement de ces deux places est lié à la création de nouvelles aires de stationnement à proximité du centre. La place des jardiniers, au nord de l'église, n'est pas valorisée et ne sert que de parking alors qu'elle pourrait être conçue comme un parvis mettant en scène l'église se tenant en son centre

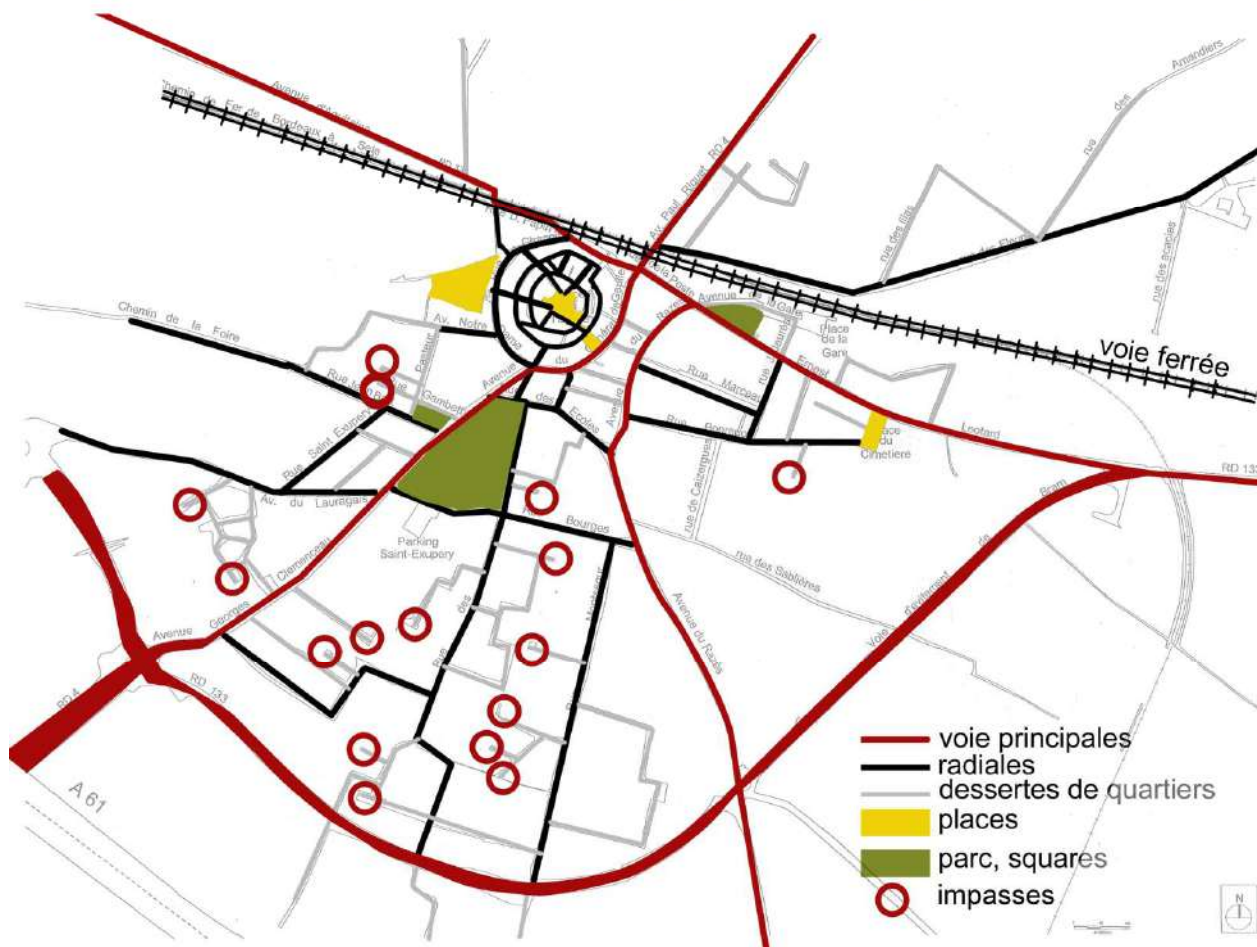
L'autre espace public d'importance est constitué par le Foirail, espace polyvalent marqué par ses alignements de platanes.

A noter également la présence de jardins publics. Le Parc des Essarts, au sud du centre ancien, est un ainsi un lieu remarquable tant par son ambiance générale que par ses essences végétales. D'autres espaces plantés ponctuent le tissu urbain, comme le square Simon ou celui à l'angle de la rue de la Gare et l'avenue E.Léotard, mais ils se révèlent de qualité moindre.



Commune de Bram (41)
Diagnostic territorial

trame viaire et espaces publics



Avec la généralisation d'une urbanisation individualisée, ou les logiques d'une multitude de micro projet s'accablent sans cohérence ni logique commune, la trame viaire perd son efficacité et son caractère passant



Les enjeux en matière de fonctionnement et de développement du village

- La voie de contournement est du bourg apparaît à ce jour insuffisante pour éviter le passage d'une importante circulation de transit au sein du bourg.
- aménager les axes principaux et secondaires de manière à assurer le confort des piétons et la lisibilité de l'itinéraire : avenue du Razès, avenue E. Léotard, ...
- sécuriser les sorties de classes dans les rues qui desservent les écoles,
- aménager une piste cyclable en bordure de la voie de contournement et prolonger celle-ci
- poursuivre l'aménagement des espaces publics du centre ancien ;
- imposer la création de nouvelles voies dans les secteurs de développement autres que la ZAC pour compléter la trame viaire et faciliter la gestion du village.
- gérer dans un projet global l'ouverture à l'urbanisation des parcelles non bâties dans le tissu urbain, Las Bolbenos et Cap de Porc.

4.4. Patrimoine naturel et architectural

4.4.1. Les éléments constitutifs du paysage

Plusieurs boisements étaient protégés par l'ancien PLU par une inscription en Espace Boisé Classé ; il semble nécessaire de maintenir ces inscriptions :

- les boisements des domaines (les Essarts, Lordat, Valgros...),
- les alignements du Canal du Midi, de la RD4,
- les boisements de la colline au nord du territoire communal.

Des éléments du paysage plus ponctuels au sein du paysage ont également été répertoriés comme présentant un intérêt patrimonial :

- l'alignement mixte de frênes et chênes du chemin de Valgros à la ferme de Pignier,
- les saules têtards qui conduisent à la Misérable,
- l'allée de platanes de la propriété des Brugues,
- l'allée de cyprès de la Brosse, (voir partie diagnostic du rapport de présentation et Plan Paysage consultable en mairie).

Enfin plusieurs points de vues présentant une vision positive du territoire ont été relevés :

- La vue sur le village et la ripisylve de la Preuille depuis le giratoire du parc technologique
- Le panorama sur la plaine entre le Canal du Midi et la voie ferrée.



4.4.2. Les éléments du patrimoine architectural

Le canal du midi

Il traverse la commune dans sa partie nord en longeant la rivière le Fresquel. Son tracé est une ligne droite dans la plaine de Bram, puis il contourne la colline de Rode. La bande arborée du canal forme un repère linéaire remarquable dans le paysage de la plaine. Cet ourlet végétal marque la limite visuelle nord de la commune.

Depuis le canal et ses abords, seuls les silos, les crêtes des toits et le clocher de l'église de Bram sont visibles. Au croisement avec la RD4, un petit port permet aux bateaux de s'arrêter. En remontant vers Villepinte, l'écluse de Bram précède celle de Sauzens : elles jalonnent le canal du Midi tout comme les bâtisses des propriétés et des fermes installées le long du canal ; elles créent un événement.

Le canal du midi est un site classé (par arrêté du 04/04/1997), qui est également inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis décembre 1996. Par cette inscription, le Canal est considéré comme valeur universelle exceptionnelle. Cette reconnaissance se fonde sur « l'association de l'innovation technologique au grand souci esthétique sur le plan architectural et sur le plan des paysages créés ». Le texte qui énonce cette reconnaissance précise qu'une zone tampon ou zone sensible doit être instituée aux abords du canal de façon à en garantir la qualité paysagère.

Une réflexion inter-régionale a donc été initiée dès 2002 par le préfet de région Midi-Pyrénées, coordinateur du projet qui a permis d'aboutir à **la réalisation d'une Charte interservices Relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi.**

Bâtiments patrimoniaux

La grande originalité de Bram est son plan urbain concentrique. Ce village possédait autrefois un château fortifié qui fût assiégé par Simon de Montfort. On peut voir encore quelques vestiges du château dans l'ancienne boulangerie « Malacamp » près de l'église. Cette forme urbaine spécifique, dite en une circulade, présente un intérêt historique et paysager certain.

L'abside et le clocher de l'église, située au centre du noyau médiéval sont classés Monuments Historiques.

L'inscription commémorative du passage de Louis XIII, encastrée dans une façade de maison est inscrit à l'Inventaire, (rue Louis XIII).

Enfin, on observe la présence d'éléments dits du « petit patrimoine », tels la chapelle insérée dans le tissu urbain sur l'avenue Notre Dame fait partie ainsi que le pigeonnier visible depuis la RD4 (lieu-dit Bordeneuve), et le calvaire dans le village près du parc des Essarts.

Sites archéologiques

Outre la circulade médiévale qui se trouve dans la zone urbaine actuelle, Bram renferme un potentiel archéologique important comme en témoignent les zones prospectées, listées et signalées sur le plan en annexe du présent rapport. Ces sites répertoriés reflètent l'état actuel des connaissances et ne peuvent en rien préjuger d'éventuelles découvertes à venir.

Les sites archéologiques et les textes légaux et réglementaires les concernant sont détaillés en annexe du présent rapport.



Commune de Bram (11)
 Diagnostic territorial

Patrimoine naturel et architectural



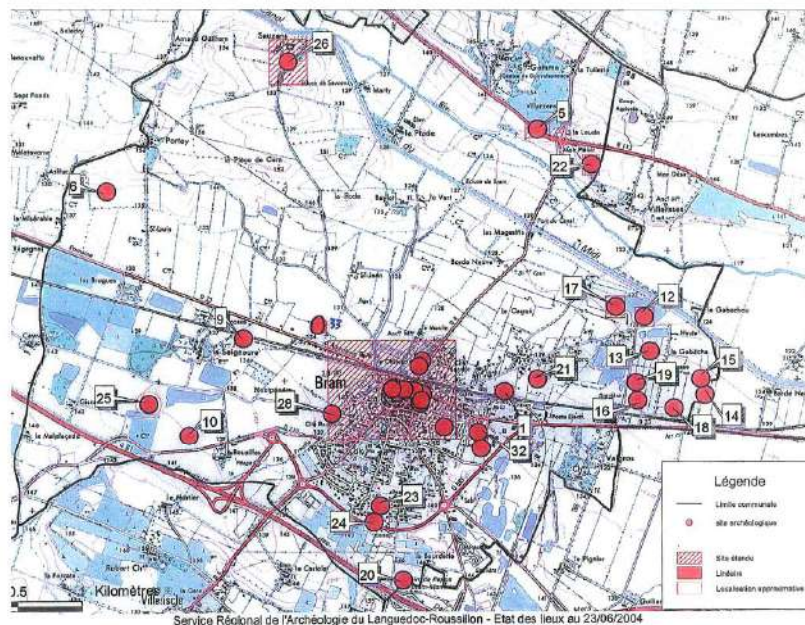
ÉGLISE DE BRAM



CANAL DU MIDI



PIGEONNIER LE LONG
 DE L'AVENUE PAUL RIQUET



EMPLACEMENT DES DIFFÉRENTS SITES ARCHÉOLOGIQUES REÇENSÉS SUR LA COMMUNE.



Les enjeux du point de vue des paysages et du patrimoine

Dans les zones naturelles et cultivées

- maintenir les qualités paysagères de la plaine agricole (boisement des parcs, alignement, pas de constructions sous forme de mitage) et notamment préserver : alignement mixte de frênes et chênes du chemin de Valgros à la ferme du Pignier, les saules têtards qui conduisent à la Misérable, l'allée de platanes de la propriété des Bruges, l'allée de cyprès de la Brosse
- composer les paysages de gravières
- créer ou ouvrir au public des cheminements piétons et cyclistes (De la Preuille vers le canal du midi, dans les gravières...)
- protéger et entretenir et compléter, les alignements, d'arbres, les haies, les jardins potagers.
- Préserver le pigeonnier au lieu-dit Bordeneuve.

Dans le village

- améliorer la qualité du paysage des quartiers nouveaux ;
- préserver la végétation existante, notamment la ripisylve de la Preuille, mais aussi les haies qui permettent l'intégration des maisons dans les zones d'extension futures ou les zones d'habitat récent en limite des zones naturelles.
- Recomposer le quartier cap de Porc et ses extensions
- Préserver le calvaire et la chapelle.



8. SYNTHÈSE : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- La prise en compte des contraintes relatives aux risques d'inondation et de transport de matières dangereuses est à intégrer dans les projets de développements futurs de la commune.
- La qualité des paysages constitutifs du territoire de Bram, et notamment ceux de la plaine et du piedmont agricole et du couloir du Fresquel, est à préserver et à valoriser.
- En termes d'espaces naturels, les boisements, les anciennes sablières ainsi que les ripisylves sont des espaces sensibles à préserver. De plus, les sablières présentent un potentiel important en terme de cadre de vie ou de lieux de loisirs.
- Il apparaît important de permettre la pérennité de l'activité agricole de la commune afin de préserver son identité rurale et de garantir le maintien de son identité paysagère.
- Le centre ancien présente des qualités historiques et culturelles à mettre en valeur.
- La planification du développement au sud et nord est un enjeu important dans le développement futur de la ville et devra passer par une définition et hiérarchisation de la trame viaire, une préservation d'une qualité architecturale, un renfort de la place de l'espace public, et un aménagement de la limite urbaine.
- Le parc technologique du Lauragais présente des atouts en termes de développement économique mais des faiblesses en termes d'aménagement. Un travail sur la qualité des espaces extérieurs, la planification de la trame bâtie et sa connexion à la ville serait une plus value certaine, renforcement l'image de ce parc d'activité.
- En ce qui concerne le fonctionnement du village de passage de voie ferrée est une contrainte importante: elle scinde village en deux, et sépare nettement les zones de développement urbain (quartier Cap de Porc) des commerces et services du centre ville.
- Les voies principales de Bram (Rd4, 33 et 43) servent à la desserte villageoise mais également à un trafic plus important de transit en provenance de la nationale 113 et de l'autoroute. Ces circulations sont sources de nuisances.
- Le lien entre le centre ancien et les quartiers du sud du village est rendu difficile par un manque de voies transversales entre les radiales principales (avenues G Clémenceau, du Razes et E.Léotard). De plus, les liaisons inter quartiers sont rendues complexe par de nombreuses voies en impasses ou non directes.
- Les espaces publics (places et parcs) sont des lieux de vie important qu'il convient de conserver et de valoriser.
- Le patrimoine architectural majeur (canal du midi, église de Bram) et secondaire (pigeonnier, calvaire, chapelle) sont à conserver au regard de leur valeur historique.







III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD



1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La révision globale du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de Bram :

- de poursuivre la réflexion entamée sur l'aménagement et le développement du territoire lors de la révision du POS en PLU
- d'adapter l'évolution du territoire au contexte et aux besoins nouveaux qui se posent sur la commune et de manière générale le sur le bassin de vie

En effet, par délibération du 31 mars 2008, le conseil municipal de la commune de Bram a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment pour :

- *rectifier et améliorer le PLU actuellement en vigueur sur la commune*
- *ouvrir les zones réservées à l'urbanisation dans le PLU au regard de la mise en service de la nouvelle station d'épuration*
- *étendre la ZAC située à proximité de l'échangeur autoroutier*
- *créer un emplacement réservé en vue de la mise en place d'une déviation Nord Est*
- *permettre l'installation d'activités de carrières sur la commune*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) va permettre à la commune de traduire ces volontés et de définir les objectifs de développement.

Le PADD traduit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le territoire communal (article L.123-1 2° alinéa du Code de l'Urbanisme) et doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, et notamment la diversité de l'offre de logements
- le respect de l'environnement qui implique une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise des déplacements et la prise en compte des risques de toute nature

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constitue d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de Bram doit s'articuler avec les principales orientations définies dans les documents supracommunaux qui intègrent Bram et particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale du Lauragais et ce en application du L.123-1 14° alinéa du Code de l'Urbanisme.

La définition du projet urbain de Bram s'est fondée sur plusieurs volontés communales :

- Permettre le développement urbain, aujourd'hui possible au vue de la mise en service de la nouvelle station d'épuration, pour répondre aux besoins de la population
- Assurer la création d'une déviation au Nord Est de la commune
- Etendre la zone d'activités située à proximité de l'échangeur autoroutier
- Reconvertir les sites de carrières situés à l'est du territoire
- Adapter le développement de la commune au regard des contraintes d'inondation qui pèsent sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de Bram actuellement en vigueur n'est plus à même de répondre à ces évolutions et à ces nouveaux besoins et nécessite par conséquent une adaptation de son projet.



2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le diagnostic territorial a permis de dégager les besoins et les enjeux de développement au regard des objectifs choisis par la commune.

DEVELOPPEMENT SELON UN RYTHME DE CROISSANCE DE 1,6% /AN	
L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Calcul de la population en 2030 : Taux de variation annuel : 1,6% Soit, 3059 (population résidentielle 2006) x 1,47 (soit 1,6%/an pendant 24 ans) = 4500 personnes en 2030</p>
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2030 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	<p>Besoin en logement induit : <i>hypothèse 1</i> : 1441/2,3 pers/logement = 626 logements <i>hypothèse 2</i> : 1441/2,32 pers/logement = 621 logements</p>
LOGEMENTS DISPONIBLES A MOYEN TERME DANS LE PARC	Entre 16 et 38 logements réinjectés dans le parc
TOTAL LOGEMENTS	Pour atteindre 4500 habitants, entre 583 et 610 logements doivent être construits soit un rythme de 24 et 25 logements par an
DONT % LOGEMENTS SOCIAUX	20%
DONT % LOGEMENTS COLLECTIFS	10%
MOYENNE DE 700 M ² + 20% VRD	Entre 49 et 51 hectares

C'est au croisement de ces besoins et des objectifs qui ont guidé la révision du PLU qu'a émergé le PADD de Bram.



Celui-ci se décline en 2 grands enjeux :

Enjeu 1 / Affirmer Bram comme pôle de vie local

La commune de Bram se présente de plus en plus comme un des pôles de vie du bassin Lauragais. En effet, son poids démographique, son offre d'équipements, services et commerces, ainsi que le développement d'activités économiques font de la commune un centre de vie de plus en plus important qui permet de répondre aux besoins de la population locale. Aussi, la commune doit se donner les moyens et outils pour assurer et confirmer ce rôle.

Enjeu 2 / Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire communal

La commune a certes un rôle de pôle de vie à assurer ; elle doit cependant être en mesure d'assurer un développement équilibré et en adéquation avec son patrimoine agricole, environnemental et bâti.

Le cadre de vie de la commune caractérisé notamment par la qualité architecturale du centre-ancien, l'environnement paysager et patrimonial généré par la traversée du Canal du Midi, constitue un élément identitaire essentiel à conserver. Ce cadre de vie est aussi un outil d'attractivité de la population tant résidentielle que touristique.

De plus, les objectifs de protection de l'environnement et de prise en compte des risques doivent être au cœur du développement. Le bassin du Fresquel qui structure notamment le territoire communal doit être préservé tant au regard de la diversité et la richesse écologique que du risque d'inondation.

Le projet de la commune a ainsi défini les objectifs qui permettront de répondre à ces deux grands axes de développement.

Enjeu 1 / Affirmer Bram comme pôle de vie local

→ Accueillir et répondre aux besoins d'une population diversifiée

En tant que pôle de vie, la commune a pour objectif d'accueillir des populations diversifiées (familles monoparentales, jeunes, ménages, personnes âgées seules, ménages modestes et en difficulté) à la recherche d'un nouveau mode d'habiter (accession à de plus petites parcelles, logement locatif, intermédiaire, etc.) et de répondre à leurs besoins. Elle doit ainsi proposer et poursuivre son offre diversifiée de logements qui se traduit par le développement de zones d'habitats dans lesquelles peuvent se développer une mixité. Cette offre peut également passer par la réhabilitation de logements vacants du centre-ancien.

L'accueil de nouvelles populations doit s'accompagner d'une offre renforcée en équipements en réponse également aux attentes de la population environnante.

Ainsi, la commune a pour objectif de renforcer ses équipements scolaires et ceux liés à la petite enfance au travers de la réalisation d'une crèche intercommunale. Elle souhaite également aménager l'espace sportif des Pyrénées qui deviendra à terme un véritable lieu de vie de la commune et développer des espaces de loisirs en poursuivant le travail de requalification des anciennes sablières en zone de loisirs et/ou tourisme. Ce renforcement des équipements s'accompagnera d'une organisation en micro-pôles d'équipements et d'une réflexion sur les connexions notamment piétonnes entre ces pôles.

Egalement, une nouvelle station d'épuration a été créée sur le territoire communal dont la capacité permet d'absorber le développement de Bram. En effet, une partie du développement urbain avait été gelée lors de l'élaboration du PLU au vue d'une insuffisance de l'unité existante de traitement des eaux usées. Aujourd'hui, la commune est en mesure d'accueillir la nouvelle population et doit ainsi adapter son document d'urbanisme à cet enjeu.

→ Soutenir le développement économique de la commune

La commune de Bram doit se présenter commune un pôle résidentiel mais également économique afin de répondre aux enjeux de diversité des fonctions urbaines. En effet, le développement des bassins d'emplois de Carcassonne ou de Toulouse ont affaibli l'activité économique de petits pôles et ont entraîné des



déplacements domicile-travail importants. Les préoccupations sociales et environnementales tendent à réorganiser le développement économique en équilibrant les territoires.

De plus, le positionnement géographique de Bram (en bordure et avec accès à l'A61, le long de la RD6113 qui relie Carcassonne à Castelnaudary, axe de transit important et desservi par le transport ferroviaire) offre de bonnes conditions d'accessibilité bénéfiques pour les entreprises.

Aussi, le renforcement de l'activité sur la commune de Bram se présente comme un objectif important qui passe à la fois par :

- le maintien des commerces, artisanats, services de la commune
- l'accueil d'entreprises
- le maintien de l'activité agricole en déclin
- le développement de la zone d'activité intercommunale de Bram

Accueillant actuellement quelques entreprises (logistique, supermarché, etc.), le développement de cette zone constitue un axe majeur pour le développement économique du territoire intercommunal et du bassin de vie local. La réévaluation du risque d'inondation a mis à mal le projet d'extension de la zone prévu lors de l'élaboration du PLU de Bram. Aussi, il s'agit ici de redéfinir de nouvelles zones d'extension de la zone d'activité .

→ Améliorer et gérer les déplacements et échanges au sein de la commune

Le développement actuel et à venir de la commune de Bram entraîne une amplification des flux de déplacements qui doivent être gérés et maîtrisés.

L'objectif de la commune est ainsi de limiter au plus l'accroissement des déplacements en organisant une urbanisation en continuité du tissu urbain existant mais également en facilitant les déplacements piétons au sein et entre les zones d'habitats.

Traversée par la romaine (RD33), le centre du village souffre d'un engorgement de véhicules et de poids lourds et d'un manque de sécurisation , la réalisation de la voie de contournement sud n'ayant qu'un effet partiel. Aussi, l'objectif de poursuivre l'actuelle voie de contournement par le nord-est et l'ouest paraît indispensable pour garantir un flux plus sécurisé et plus adapté à la vie des habitants.

Enjeu 2 / Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire communal

→ Maintenir et renforcer les fonctions naturelles, agricoles et paysagères de la commune

Le territoire dispose d'éléments naturels et boisés qui participent à la diversité et à l'animation du paysage de plaine agricole de Bram. La préservation de ces éléments constitue un objectif important garant de ces richesses. Cette préservation passe notamment par la prise en compte du risque d'inondation engendré par le bassin du Fresquel et qui touche l'ensemble du territoire communal. Cette prise en compte passe par une réflexion raisonnée du développement urbain.

Ces éléments naturels doivent également être valorisés et réfléchis au sein même des zones de développement afin de tendre vers une urbanisation plus en adéquation avec les préoccupations environnementales et mieux intégrée dans le paysage de Bram.

De part sa configuration de plaine agricole, le territoire de Bram présente un paysage sensible où tout élément génère un impact. L'objectif est ainsi de respecter cette sensibilité par une urbanisation organisée et réglementée (implantation, densité, architecture, etc.). Egalement, les activités de sablières ont produit des impacts non négligeables dans le paysage. La commune a pour objectif de permettre une reconversion ou une valorisation des anciens sites de sablières (aménagement paysager, reconversion en site de loisirs, etc.). La voie de contournement nord-est prévue par la commune fera l'objet d'une grande attention de par les enjeux paysagers qu'elle implique.

La structure paysagère est en grande partie générée par l'activité agricole. La préservation de l'espace agricole est un objectif essentiel pour lutter contre le mitage urbain et les conflits d'usage engendrés. Cet objectif permet d'assurer la pérennité d'une activité agricole, en déclin. Le maintien de l'agriculture peut également passer par la polyvalence des exploitations en permettant le développement des activités annexes (souvent liées à l'hébergement touristique) qui peuvent contribuer au maintien des exploitations.



→ **Préserver et valoriser le patrimoine de la commune**

La commune de Bram bénéficie d'un patrimoine qu'il soit naturel ou bâti de qualité. Sa préservation et sa mise en valeur est un objectif garant de l'identité de la commune et de son cadre de vie. Cette préservation passe par une protection du bâti ancien du village circulaire et du patrimoine gallo-romain de la commune tel que les sites archéologiques et celui du Canal du Midi. Elle passe aussi par l'identification d'un patrimoine plus vernaculaire, expression de la richesse patrimoniale du territoire (petit patrimoine bâti, sites de sablières, etc.).

La protection de ce patrimoine constitue également un élément indispensable pour le développement touristique de la commune.

→ **Assurer un développement consolidé de l'agglomération en respect des caractéristiques urbaines du centre**

Les enjeux liés à la gestion économe de l'espace et à celle des déplacements ont entraîné une réflexion sur une meilleure organisation du tissu urbain de Bram. Aussi, l'objectif est de minimiser l'étalement urbain (source de problématiques en terme de consommation des espaces agricoles, d'impacts dans le paysage, de pollutions liées aux déplacements, etc.) et de favoriser le développement de l'habitat dans les espaces interstitiels des quartiers pavillonnaires et en continuité directe du tissu existant.

Egalement, la qualité du développement urbain passe par une réflexion sur l'organisation et l'aménagement des zones d'habitats nouvelles en traitant les questions liées à la hiérarchisation et à la connexion des voies, à la place des espaces publics, à l'agencement et à l'aspect des constructions. Cette réflexion vise à garantir une urbanisation en harmonisation avec les caractéristiques urbaines du tissu ancien de Bram.



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement réalisées dans le PLU concernent essentiellement les zones d'urbanisation vierges. Elles ont pour but de traduire les objectifs du PADD et d'en assurer l'application.

Leur définition s'est appuyée sur la volonté de garantir un développement de l'habitat de qualité et respectueux des enjeux paysagers et naturels.

→ Cette définition passe en tout premier lieu par le traitement des accès et de la desserte. Leur positionnement et leur principe ont été choisis de manière à créer des accès sécurisés et des liaisons avec les autres zones d'habitats et d'éviter ainsi les voies en impasse. Egalement, le principe de desserte retenu dans les orientations s'attache à créer une hiérarchisation de la voirie et ainsi une meilleure lisibilité du quartier.

→ Chaque orientation d'aménagement a prescrit des principes de cheminements piétons qui consistent à donner une place à part entière et sécurisée, aux déplacements doux et à favoriser l'appropriation des zones d'habitats. Ces principes se traduisent par :

- l'aménagement piéton au niveau des voies de desserte
- la définition de cheminements piétons au sein des zones en dehors des voies de desserte

→ Les orientations d'aménagement s'attachent à traiter l'aménagement paysager des zones d'habitats. Celui-ci passe par un traitement paysager des voies de desserte afin d'accompagner et d'apporter une qualité dans les déplacements.

Il passe également par la définition de « zones vertes » afin de :

- fixer la limite avec les espaces agricoles (par exemple pour la zone à urbaniser nord de Cap de Porc) et les zones urbaines
- de traiter une zone tampon entre la voie ferrée et la zone future sud de Cap de Porc
- de traiter les abords de la RD 33 sur la zone à urbaniser à l'entrée ouest du village

Les orientations définissent également des espaces verts à créer notamment sur la dent creuses à urbaniser au niveau de l'avenue du Razès.

Toutes ces actions contribueront à garantir une urbanisation harmonieuse et intégrée dans l'environnement.

→ Les principes d'aménagement des zones ont également porté sur l'obligation de créer des espaces de vie communs soit en :

- identifiant l'emplacement stratégique de certains espaces publics ;
- ou en préconisant un espace à aménager (emplacement à définir lors de l'opération) au niveau des différents quartiers ou microquartiers.

→ Sur le secteur Nord de Cap de Porc, l'orientation d'aménagement prescrit également la définition d'une zone centrale mixte prévoyant la possibilité d'accueillir des équipements. Cette prescription a pour objectif de créer un espace de vie central et multifonctionnel afin de faire de la zone un véritable quartier.



4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PRESCRIPTIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Un des axes directeurs du PADD de Bram est de répondre et de transcrire à l'échelle locale les grandes orientations du SCOT Lauragais actuellement en cours d'élaboration.

Bien que le SCOT du Lauragais ne soit qu'à l'état d'élaboration, il est important que le projet de PLU de la commune soit le plus compatible possible avec les objectifs de ce document supracommunal.

Il est à rappeler que l'article L.123-1 14° alinéa du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial et que, dans le cas où celui-ci est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

→ De manière générale, le PADD du SCOT Lauragais a axé le développement de son territoire selon un modèle basé sur une armature urbaine équilibrée autour de différents bassins de vie et de plusieurs pôles. Parmi ces bassins de vie, est identifié celui du bassin de vie audois. Le SCOT a défini ce bassin de vie comme composé d'un pôle d'équilibre, qu'est la commune de Castelnaudary et d'un pôle économique structurant industriel et technologique, qu'est la commune de BRAM. Egalement, des pôles de proximité ont ensuite été identifiés.

Il est rappelé qu'un pôle économique structurant industriel et technologique est une commune ou un groupement de communes, sortes de « villes –relais » organisés en archipel autour du pôle d'équilibre accueillant un nombre d'entreprises et d'emplois conséquents, de commerces et d'habitat en complémentarité et/ou en renforcement avec le pôle d'équilibre et autour duquel s'organise une partie des dynamiques d'aménagement et de développement du projet SCOT.

Le projet de BRAM vient ainsi répondre à cet enjeu et au rôle qu'il doit porter.

Le PADD du SCOT Lauragais s'appuie sur 2 principes forts :

- Organiser le développement urbain selon un modèle équilibré
- Offrir des capacités d'accueil de population

Ces deux principes se traduisent par des axes précis :

Axe 1 : Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires

La commune de Bram, de par son projet de développement, impulse le développement économique à la fois pour son territoire et les territoires voisins en tant que pôle économique local. Elle vise notamment à assurer une économie diversifiée et productive par l'extension de la zone d'activités intercommunale. Ce développement permettra ainsi de répondre aux objectifs d'équilibre entre la création d'emplois et l'accueil démographique et de contribuer à atteindre l'objectif de 3.5 habitants pour 1 emploi. L'entrée par le tourisme patrimonial, liée à la présence du Canal du Midi et à la qualité architecturale du centre ancien de Bram, constitue également une source économique que souhaite renforcer la commune au travers de ses choix de valorisation et de reconversion de certaines zones de carrières par exemple.

L'autonomie économique passe aussi par une offre de commerces en mesure de répondre aux besoins de la population locale. La commune souhaite au travers de son projet et par des outils réglementaires, favoriser la survie des commerces du centre-bourg (en luttant contre la vacance) et faciliter leur implantation par la rédaction d'un règlement plus souple (COS nul, etc.). Dans le PLU de Bram, il est également traité la question d'assurer la liaison entre la zone d'activités et notamment la zone du supermarché avec les commerces et services du centre-bourg.



Axe 2 : Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population

Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations

Un des objectifs de développement du projet de Bram est de permettre l'installation de la population par la production de logements. Le PLU tend vers la poursuite d'un habitat diversifié, en facilitant leur développement dans le règlement. En effet, le règlement du PLU permet l'implantation de logements intermédiaires et/ou groupés. Egalement, la commune prévoit la réalisation de 20% de logements sociaux dans les zones de développement principales, en application de la loi Engagement National pour le Logement et dans un principe de mixité.

Le PADD de Bram s'est également fixé des objectifs de réhabilitation du bâti ancien vacant notamment pour du locatif.

Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centre-bourgs et villages

Dans son projet, le PLU contribue à un développement urbain consolidé et structuré autour du centre-ancien. L'objectif premier est de permettre la densification du tissu existant en facilitant l'urbanisation dans les dents creuses. Cet objectif passe notamment par la mise en place d'un COS plus important et de règles d'implantation des constructions moins contraignantes.

Egalement, les zones de développement ont été définies en continuité immédiate du tissu existant et dans le principe de permettre la densité. Ce choix des zones de développement se veut être économe de l'espace agricole et répond en cela aux objectifs du SCOT. Dans ces zones de développement, la surface moyenne des parcelles prise est de 700 m², soit une moyenne correspondant à la tranche fixée par le PADD du SCOT à savoir entre 600 à 1000m² pour des parcelles raccordées à l'assainissement collectif. Il est à préciser que les zones de développement prévues dans le PLU de Bram seront en quasi totalité raccordées à l'assainissement collectif.

Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments.

Le projet de Bram vise à assurer un urbanisme de qualité en agissant sur l'aménagement des zones d'habitat, l'implantation des constructions respectant avec les caractéristiques du centre-ancien. Pour cela, la quasi totalité des zones de développement sont conditionnées à des opérations d'ensemble faisant chacune l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces orientations d'aménagement s'attachent à garantir une urbanisation de qualité en traitant :

- la question de la hiérarchisation des voies de desserte
- la mise en valeur des liaisons douces
- la place de l'espace public
- la présence de l'élément environnemental en réglementant les espaces verts privés et communs, la gestion des eaux de pluies (à la fois sur la parcelle et par des dispositifs collectifs).

Le projet de PLU de Bram offre des possibilités de développer l'emploi des techniques environnementales à la fois sur les constructions (panneaux photovoltaïques, toits terrasses végétalisés, etc.) et sur les espaces communs.

Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant le plus possible aux besoins des habitants

Le PLU de Bram s'attache à assurer une réponse aux besoins de la population par une offre d'équipements satisfaisants. Plusieurs projets, comme la réalisation d'une crèche intercommunale sur la commune, l'aménagement et l'extension du stade sportif des Pyrénées expriment la volonté communale d'accompagner l'installation de la population. La commune a également réalisé un agrandissement du collège et un nouveau CLAE à l'école maternelle.



Axe 3 : Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCOT et au-delà du SCOT

Le PLU de Bram au travers de ses choix de développement, s'attache à mieux gérer les déplacements sur son territoire.

Une des problématiques principales qui a été traitée dans le PLU est celle d'améliorer et de sécuriser les déplacements dans le centre du village, au regard de la traversée de la RD33, axe de communication important dans le bassin audois. La commune prévoit ainsi la poursuite de la voie de contournement du village sur les côtés Est et Ouest de l'agglomération. La question des déplacements doux est également traitée avec la volonté de valoriser les liaisons piétonnes entre les pôles d'équipements et d'activités et au sein des zones de développement. Le projet de territoire de Bram s'attache également à traiter la question de la hiérarchisation des voies dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser.

Axe 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, mieux gérer les ressources et prévenir les risques

Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme

L'agriculture de Bram connaît une importante déprise sur le territoire. Au travers du PLU, il s'agit de maintenir l'activité agricole et permettre son développement en facilitant l'extension des exploitations et les nouvelles installations. Le maintien et renforcement de cette activité passe aussi par la diversification de l'agriculture, possibilité qu'offre le PLU.

Egalement, l'activité agricole de Bram repose sur la présence de terres dont l'exposition et la topographie en font des terres d'intérêt agronomique. Le projet de PLU répond aux objectifs de protection stricte de ces terres agronomiques en interdisant toutes nouvelles exploitations sur des zones à forts impacts paysagers.

Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais

De par les choix opérés, le PLU de Bram cherche à garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité en respectant et valorisant le paysage et tous les éléments qui concourent à l'identité du territoire.

Un des objectifs du PLU est tout d'abord de préserver la qualité paysagère de la plaine agricole du Lauragais qui se traduit par l'établissement d'une zone agricole paysagère, interdisant toute nouvelle construction et intégrant également la zone sensible du Canal du Midi. Cette mesure s'accompagne également du choix de développement de la commune centré autour du bourg. Aucune construction (hormis des extensions, aménagement, et constructions d'annexes) ne sera autorisée dans les zones d'habitats isolés.

La présence du Canal du Midi constitue un élément patrimonial et identitaire fort sur le territoire de Bram qui est protégé et pris en compte dans le PLU via deux outils : sa classification en zone Ap et en Espace Boisé Classé. Le projet de voie de contournement au Nord-Est du village et à proximité du Canal du Midi fait par ailleurs l'objet de préconisations paysagères.

La reconversion des anciens sites de sablières (à vocation naturelle ou de loisirs), éléments identitaires et du paysage de Bram, contribuera à valoriser ce paysage.

Le centre-ancien de Bram représente un patrimoine fort du village qui fait l'objet d'une importante protection dans le règlement du PLU.

La valorisation du paysage passe aussi par la qualité d'aménagement des zones d'habitats. La réalisation d'une orientation d'aménagement par zone d'urbanisation nouvelle, affiche la volonté de la commune de respecter et prendre en compte le cadre paysager de son territoire.

Préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité / Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances.

Le PLU de Bram garantit autant que possible la protection des espaces naturels. Représenté en grande partie par une plaine agricole, les espaces naturels sur le territoire sont peu nombreux. Aussi, un des objectifs du PLU est de protéger strictement les espaces boisés de la commune de Bram. Cet objectif s'accompagne également de celui de donner une véritable place à l'élément naturel dans le développement du bourg par l'établissement d'une réglementation qui abonde dans ce sens (obligation d'espaces verts, de création d'espaces boisés classés, gestion des eaux pluviales) et facilite le développement des énergies renouvelables. La protection des cours d'eau et la prise en compte du risque d'inondation constituent également des objectifs de préservation forts qui orientent les choix de développement du territoire de Bram.



5. TABLEAU DE SYNTHÈSE : LA TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE DU PADD



	Le PADD	Les orientations d'aménagement	La traduction graphique et réglementaire du PADD
AFFIRMER BRAM COMME POLE DE VIE LOCAL	<p>A travers cet objectif, il s'agit de répondre aux besoins d'installation de la population:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre 3770 habitants en 2020 par un volume régulier et raisonné de logements en définissant de nouvelles zones à urbaniser - Développer une offre adaptée de logements aux besoins nouveaux (locatifs et sociaux notamment) de la population et dans un principe de mixité urbaine et sociale par le biais : <ul style="list-style-type: none"> - d'opérations d'ensemble - de règles d'implantation - de réhabilitations du centre-ancien 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le développement urbain se traduit par la création de zones 2AU ayant pour vocation d'accueillir de l'habitat. Des zones 1AU (gelées à l'urbanisation) ont été définies permettant de phaser et d'assurer une urbanisation progressive de Bram. ➤ La mixité de l'offre de logements se traduit par des règles facilitant le développement plus dense dans le village et les extensions : COS augmenté à 0.6 en zone UC et non réglementé en zone 2AU, implantations à l'alignement ou à 5 mètres, et possibilité d'implantation en limite séparative. ➤ Egalement, un secteur 2AUa été défini sur la principale zone de développement de Bram et dans lequel au moins 20% de logements locatifs sociaux doivent être réalisés (application loi Engagement National pour le Logement) ➤ La réhabilitation du centre-ancien (zone UA) ne trouve pas directement sa traduction dans le document réglementaire, elle dépend d'actions parallèles au PLU telles que les OPAH. Toutefois, l'absence de COS dans la zone UA facilitera le réinvestissement dans le centre.
	<p>Il s'agit aussi en parallèle d'accompagner et d'offrir les conditions d'accueil de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la capacité des équipements scolaires sur la commune pour accueillir les effectifs supplémentaires, et à venir, en prévoyant l'accueil d'équipements dans le quartier Cap de Porc - Permettre le développement de la crèche intercommunale, indispensable aux besoins de la population active - Renforcer l'offre en équipements de loisirs et culturels de la commune : <i>création d'un espace multisports, reconversion des sites de sablières</i> - Renforcer la connexion et l'accessibilité piétonnes et cyclistes, entre les équipements et les zones d'habitats pour pérenniser l'attractivité et la fréquentation des équipements 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'orientation d'aménagement de la zone à urbaniser Nord de Cap de Porc a identifié une zone mixte d'accueil d'équipements permettant de prévoir certains projets lors de l'urbanisation de la zone 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cet objectif se traduit tout d'abord dans le règlement par la possibilité de construire des équipements publics et/ou d'intérêt collectifs dans les zones urbaines et à urbaniser. De plus l'article concernant la hauteur des constructions est non réglementé (notamment en zone UC et 2AU) pour les équipements publics au vue de faciliter leur implantation. ➤ Un emplacement réservé a été défini pour prévoir l'extension et l'aménagement des alentours de l'espace sportif des Pyrénées. <p>Un des anciens sites de sablières a été classé en zone 1AUL : zone à vocation de loisirs ou tourisme ouverte après une modification ultérieure du PLU, dans le but de permettre à plus long terme la reconversion du site</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'objectif de renforcer la liaison douce entre les pôles d'équipements se traduit par l'identification des tracés des « voies piétonnes à préserver » au titre de l'article L 123- 1 alinéa 6° du CU.



Le PADD		La traduction graphique et réglementaire du PADD
AFFIRMER BRAM COMME POLE DE VIE LOCAL	<p>A travers cet objectif, il s'agit d'encourager et faciliter le développement d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien et permettre l'installation des commerces et des services de proximité en jouant sur le règlement et en pérennisant notamment l'activité de sablières par la définition de nouvelles zones - Pérenniser l'agriculture sur le territoire en permettant l'extension ou l'installation des exploitations et le développement de l'agrotourisme 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le règlement du centre-ancien ainsi que des zones pavillonnaires auront pour effet de favoriser la mixité urbaine en permettant l'implantation de commerces, de services et d'artisanats. ➤ Cet enjeu de l'agriculture se traduira par le classement des terres et des exploitations en zone agricole dans laquelle le règlement favorisera uniquement les activités agricoles. Le développement d'habitats sera interdit empêchant ainsi les conflits d'usage et la menace des activités. <p>Ce règlement de la zone agricole offrira toutefois la possibilité aux exploitations agricoles de développer des activités annexes liées à l'hébergement touristique et ce dans leur bâti existant. Cette possibilité de diversification est aujourd'hui de plus en plus indispensable au maintien des exploitations agricoles.</p>
	<p>Soutenir le développement économique de la commune</p> <p>Un des grands objectifs du PADD est d'accompagner le développement de la zone d'activités intercommunale et son attractivité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'extension de la zone d'activités intercommunale de Bram pour assurer l'installation de nouvelles entreprises - Offrir les conditions d'installation pour les entreprises, en <i>assurant un aménagement et une intégration paysagère, des conditions d'accessibilité par un traitement des voies de desserte, de la signalétique, définition des principes de liaisons douces</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cet objectif se traduit tout d'abord dans le règlement par la possibilité d'installer des activités commerciales et artisanales dans les zones urbaines et notamment dans le centre-bourg afin de pérenniser les activités du centre-ancien ➤ La pérennité des activités passe par l'identification d'un zonage spécifique UE concernant les activités autour du bourg, UX correspondant à la zone d'activités intercommunale de Bram. Egalement, une trame graphique a été identifiée sur le territoire pour permettre la poursuite et/ou le développement d'activités de sablières ➤ Le développement économique de Bram se traduit par la définition d'une zone d'extension 2AUX et 1AUX (correspondant au développement à plus long terme de la zone 2AUX et dont l'ouverture est conditionnée à la modification du PLU). ➤ Les objectifs d'intégration de la zone 2AUX seront surtout traités au travers du volet paysager du projet de la zone. Toutefois, les éléments réglementaires de la zone 2AUX cherchent à assurer son intégration paysagère: obligation de 33% d'espaces traités en surfaces drainantes, obligation de planter, aires de stockage non visibles depuis le domaine public et masquées, gestion des eaux de pluies, local de stockage de déchets commun et intégré au site, aspect des constructions réglementé (2 teintes dominantes des façades, clôtures en haies vives, enseignes intégrées aux constructions ou murs de clôtures, linéaire de faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie) ➤ Les conditions de desserte sont prises en compte à la fois dans le règlement qui précise la largeur minimum des voies piétonnes, interdit les voies en impasse, et impose des possibilités de bouclage avec les opérations futures ➤ Une « voie piétonne à préserver » (L 123- 1 alinéa 6° du CU) au niveau de la RD 218 ainsi qu'un emplacement réservé prévoyant l'élargissement d'une partie du chemin de la Foire ont été identifiés dans le but de participer à une meilleure accessibilité piétonne et automobile de la zone depuis le bourg



		Le PADD	Les orientations d'aménagement	La traduction graphique et réglementaire du PADD
AFFIRMER BRAM COMME POLE DE VIE LOCAL	Améliorer et gérer les déplacements et échanges au sein de la commune	<p>Cet objectif vise à mieux prendre en compte et sécuriser les déplacements dans le développement de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimiser les flux de déplacements en urbanisant à proximité du tissu existant et dans un principe de densité - Faciliter les connexions et déplacements entre les différents quartiers en : <ul style="list-style-type: none"> - retraitant certaines voies de communication particulièrement la rue des Fleurs et en sécurisant les carrefours dangereux - réaménageant la place de la mairie, la place de la Gare - en créant à court terme une déviation Nord-Est du centre depuis la RD33 pour rejoindre la RD4 et une déviation Ouest du centre - Stimuler les déplacements doux au sein du village de Bram par l'identification de cheminements piétons dans les quartiers et entre les pôles d'équipements 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'orientation d'aménagement concernant le projet de déviation Nord-Est du village préconise un aménagement sécurisé à la fois pour les véhicules mais également pour les piétons et cyclistes par l'établissement d'une voie de 2 m minimum. ➤ Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser traitent la question des déplacements en imposant la prise en compte des déplacements doux : <ul style="list-style-type: none"> - aménagement piéton au niveau des voies de desserte - définition de réseaux piétons au sein des zones 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les objectifs liés à la minimisation des flux se traduisent par la définition de zones AU et 2AU situées dans les dents creuses des quartiers pavillonnaires existants et en continuité immédiate de celles-ci. ➤ Le règlement de ces zones vise à permettre une densité du tissu afin de contribuer à la limitation des flux de déplacements : emprise au sol et COS non réglementé. ➤ La gestion des déplacements se traduit également par l'établissement de plusieurs emplacements réservés : <ul style="list-style-type: none"> - un au nord-est du village pour permettre la réalisation de la voie de contournement et un à l'ouest pour la déviation ouest. Ces voies permettront ainsi de dévier les flux importants et de sécuriser les déplacements du bourg. - un emplacement réservé a été identifié au nord du quartier Cap de Porc sur la zone 2AUa visant à garantir une desserte structurante et aménagée de la future zone. - un emplacement est prévu pour l'aménagement de la voirie, à l'angle de la rue des Fleurs et de la voie de chemin de fer visant à sécuriser le carrefour. ➤ Dans l'objectif de sécuriser les déplacements, le règlement impose au travers de l'article 6 et dans le zones U et AU, que toute construction soit implantée à 5 mètres minimum des routes départementales. ➤ L'objectif de valoriser les déplacements doux se traduit notamment par l'identification des tracés des « voies piétonnes à préserver » au titre de l'article L 123- 1 alinéa 6° du CU au sein de l'agglomération. ➤ Egalement, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'un parking au niveau du cimetière qui contribuera ainsi à limiter la circulation dans le centre et inciter aux déplacements doux. ➤ La requalification de certaines places ne trouve pas directement sa traduction dans le document réglementaire, elle sera traitée au travers d'études d'aménagement.



	Le PADD	La traduction graphique et réglementaire du PADD
<p>PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE</p>	<p>A travers cet objectif, il s'agit de contribuer à préserver et valoriser les éléments naturels et paysagers au sein du territoire de Bram</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les boisements et espaces verts de la commune sur le territoire et au sein du tissu urbain et en créer de nouveaux dans les zones de développement - Protéger les cours d'eau et prendre en compte les risques d'inondation et la gestion du ruissellement pluvial - Respecter les cônes de vue et les paysages du territoire en : <ul style="list-style-type: none"> - <i>mettant en place une orientation d'aménagement pour assurer la bonne intégration paysagère de la voie de contournement nord-est</i> - <i>maîtriser l'urbanisation du territoire</i> - Valoriser les anciens sites d'exploitations de sablières en aménageant les anciens sites situés au sein du bourg et sur le reste du territoire par une reconversion paysagère, environnementale ou de loisirs <p>Maintenir et renforcer les fonctions naturelles, agricoles et paysagères de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'objectif de préserver et valoriser les boisements se traduit par la mise en place d'Espaces Boisés Classés à protéger des différents boisements du territoire mais également par l'établissement d'Espaces Boisés Classés à créer le long de certaines voies existantes ou futures pour donner une place plus forte à l'élément naturel ➤ Egalement, les risques d'inondation sont pris en compte dans le développement de la commune en excluant toute nouvelle urbanisation de la zone d'aléa fort. Cet objectif de prise en compte du risque se traduit par l'intégration du PRRI du bassin du Fresquel en cours d'élaboration dans le règlement en précisant que « La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent règlement. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent dès la date d'approbation du PLU respecter les prescriptions du règlement du PPRI ». ➤ La prise en compte des problématiques des eaux pluviales est traitée au travers du règlement dans les articles 4 et 13 des zones U et AU. Ces articles traitent, : <ul style="list-style-type: none"> - <i>de la gestion des eaux pluviales</i> <i>Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.</i> <i>Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.</i> - <i>de la question de l'imperméabilisation des surfaces :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les aires de stationnement doivent être traitées en surface perméable et les espaces libres doivent être engazonnés</i> - <i>En zone 2AU, 35% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes</i> - <i>En zone 2AUX, 33% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes</i> ➤ La place de l'élément naturel au sein du tissu et l'intégration des zones se déclinent également par l'obligation dans l'article 13 du règlement de planter : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées</i> - <i>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</i> - <i>Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.</i>



	Le PADD	Les orientations d'aménagement	La traduction graphique et réglementaire du PADD
<p>PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE</p>	<p>A travers cet objectif, il s'agit de contribuer à préserver et valoriser les éléments naturels et paysagers au sein du territoire de Bram</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les boisements et espaces verts de la commune sur le territoire et au sein du tissu urbain et en créer de nouveaux dans les zones de développement - Protéger les cours d'eau et prendre en compte les risques d'inondation et la gestion du ruissellement pluvial - Respecter les cônes de vue et les paysages du territoire en : <ul style="list-style-type: none"> - <i>mettant en place une orientation d'aménagement pour assurer la bonne intégration paysagère de la voie de contournement nord-est</i> - <i>maîtriser l'urbanisation du territoire</i> - Valoriser les anciens sites d'exploitations de sablières en aménageant les anciens sites situés au sein du bourg et sur le reste du territoire par une reconversion paysagère, environnementale ou de loisirs <p>Maintenir et renforcer les fonctions naturelles, agricoles et paysagères de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'orientation d'aménagement concernant la voie de contournement Nord-Est veille, de par les aménagements paysagers préconisés, à la bonne intégration de la voie dans le paysage du Lauragais et au regard de la proximité le Canal du Midi : <ul style="list-style-type: none"> - <i>alignement de micocouliers pour marquer le lien avec les platanes du Canal du Midi</i> - <i>aménagement des accotements en utilisant des prairies fleuries pour marquer la transition avec l'espace agricole</i> - <i>aménagement d'une piste piétonne et cyclable</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'objectif de respecter les cônes de vue et les paysages du territoire est pris en compte également dans les pièces réglementaires et se traduit entre autre par l'établissement d'une zone Ap (agricole paysagère) enveloppant le territoire depuis la voie ferrée jusqu'à la RD6113. Le but de cette zone est de protéger ce secteur du territoire sensible, et notamment la zone sensible du Canal du Midi d'un point de vue paysager en limitant fortement les constructions. Aussi, le règlement de cette zone Ap y autorise par l'article 2 : <ul style="list-style-type: none"> - <i>les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement de la nouvelle station d'épuration ;</i> - <i>L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics;</i> - <i>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages)</i> - <i>Toutefois, les constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage ;</i> - <i>L'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes.</i> ➤ La valorisation des anciens sites de sablières se traduit par : <ul style="list-style-type: none"> - la création d'une zone 1AUL destinée à la reconversion d'un ancien site de sablières en zone de loisirs - le classement en zone naturelle N d'un site d'exploitation localisé en limite de la commune de Montréal en vue de permettre un réaménagement paysager à plus long terme. - UCs : qui correspond à d'anciennes zones de salières et dans lesquelles sont interdites, par le règlement, toute construction. Elles peuvent néanmoins faire l'objet d'une réutilisation en espace vert.



Le PADD		Les orientations d'aménagement	La traduction graphique et réglementaire du PADD
<p>PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE</p>	<p>Maintenir et renforcer les fonctions naturelles, agricoles et paysagères de la commune</p>	<p><i>A travers cet objectif, il s'agit de contribuer à préserver et valoriser les éléments naturels et paysagers au sein au sein de l'agglomération</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un développement urbain respectueux de l'environnement et des paysages du territoire en maîtrisant et définissant des préconisations d'aménagement intégré de l'urbanisation - Utiliser des procédés et techniques environnementaux dans les constructions et les espaces communs en encourageant dans le règlement et les orientations d'aménagement des préconisations environnementales et leur utilisation (ex : noues, parking végétalisés, etc.) <p><i>A travers cet objectif, il s'agit également de maintenir l'espace agricole et les éléments qui lui sont associés, et qui composent fortement le paysage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et pérenniser l'agriculture et tous les éléments qui s'y rattachent (fermes, bâtiments, terres, chemins) en les identifiant - Définir et traiter la limite entre l'espace urbain et agricole - Permettre la polyvalence des exploitations, vers le développement touristique notamment - Protéger et valoriser le patrimoine agricole bâti 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser s'attachent à garantir un développement de l'habitat intégré dans son environnement en préconisant : <ul style="list-style-type: none"> - un aménagement global et cohérent de l'ensemble des zones - des aménagements paysagers le long de voies de desserte <p>➤ L'objectif de tendre vers le développement d'un habitat intégré et utilisant des procédés environnementaux passe, en plus des orientations d'aménagement, par l'établissement des règles d'utilisation du sol et d'implantations des constructions des zones 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'implantation, la forme et l'aspect des constructions : emprise au sol limitée à 55% de l'unité foncière pour conserver des espaces dédiés aux espaces verts hauteur limitée à 7 mètres à l'égout</i> <i>article 11 réglementé avec fortes prescriptions sur les clôtures</i> - <i>la prise en compte de l'environnement dans les constructions et les espaces communs :</i> <i>obligation d'un local de déchets intégré à l'environnement</i> <i>article 11 permettant le développement des énergies renouvelables (photovoltaïques, etc.)</i> <i>emprise au sol à 55% et coefficient d'imperméabilisation à 0.65 pour laisser des surfaces perméables</i> <i>obligation de planter et d'engazonner les espaces libres</i> <p>➤ L'objectif de maintenir l'espace et le patrimoine agricole se traduit en tout premier lieu par la création d'une grande zone A agricole et d'une zone Ap. Le règlement y permet uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (hormis les installations nécessaires aux réseaux publics). Dans le but de permettre une polyvalence des exploitations, le règlement de la zone A permet, au travers de l'article 2, « <i>l'aménagement partiel du bâti existant pour de l'hébergement touristique (les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres) à condition qu'il soit complémentaire et ne porte pas atteinte à l'activité agricole</i> »</p> <p>➤ Une zone Ap a été définie autorisant uniquement le développement des exploitations existantes, qui a pour but d'encadrer le paysage entourant le Canal du Midi.</p>



PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE	Le PADD	La traduction graphique et réglementaire du PADD
	<p>Préserver et valoriser le patrimoine de la commune</p>	<p>Cet objectif vise à garantir le maintien de l'identité de la commune et son attractivité en préservant et valorisant tous les éléments qui alimentent sa richesse patrimoniale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les éléments urbains et architecturaux (espaces publics, bâtis, monuments, etc) de la circulade - Protéger le patrimoine vernaculaire bâti de la commune et son héritage gallo-romain en l'identifiant - Permettre la mise en valeur des anciens sites de sablières en tant que patrimoine de la commune - Protéger et valoriser le Canal du Midi par les outils de classement - Poursuivre la création de boucles et circuits de randonnée sur le territoire



	Le PADD	Les orientations d'aménagement	La traduction graphique et réglementaire du PADD
<p>PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE</p>	<p>Assurer un développement consolidé de l'agglomération en respectant les caractéristiques urbaines du centre</p>	<p>➤ Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser s'attachent à créer des quartiers organisés et fonctionnant en lien avec le tissu existant passant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des principes de dessertes principales, secondaires et des points de connexions avec les zones existantes - un fonctionnement urbain organisé autour d'un espace public - des gradients de densité <p>➤ L'orientation d'aménagement de la zone 2AU située à l'entrée Ouest du village tend à recréer une entrée de ville en traitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densification - les abords de voie - le développement possible à plus long terme <p>➤ L'orientation d'aménagement de la zone 2AU située au cœur de la zone UC à proximité de l'avenue du Razès assure un désenclavement de la zone.</p>	<p>➤ L'objectif de consolider le développement passe tout d'abord par l'urbanisation des dents creuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rédaction du règlement de la zone UC a pour but de faciliter l'urbanisation dans les espaces interstitiels en permettant la densification : <i>COS augmenté à 0.6, implantations à l'alignement ou à 5 mètres, et possibilité d'implantation en limite séparative</i> - une zone 2AU et une zone AU ont également été identifiées au cœur de la zone UC <p>➤ Il se traduit également par la création des zones 2AU et 1AU situées en continuité directe du tissu existant et de manière à venir densifier et structurer ce tissu.</p> <p>Les règles de cette zone ont pour but de garantir un habitat de qualité en respectant le tissu et les caractéristiques architecturales du centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>implantations à l'alignement ou à 5 mètres, et possibilité d'implantation en limite séparative</i> - <i>article 11 prescrivant une architecture locale tout en permettant le développement d'une architecture contemporaine et environnementale</i> - <i>obligation de créer un espace collectif public planté et aménagé d'une surface minimum égale à 10% de celle du terrain.</i> <p>➤ L'aménagement des entrées de ville trouvera sa traduction par le biais d'études spécifiques. Toutefois, certaines actions du PLU visent à améliorer ces entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement des zones UC et 2AU impose un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'avenue d'Aquitaine permettant de conserver une entrée sécurisée. - l'emplacement réservé prévu pour la création d'un giratoire à l'angle de la voie de contournement et de l'avenue Ernest Léotard permettra de marquer et traiter cette partie d'entrée de ville.



IV. PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



1. RAPPEL DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU

Introduction

Les pièces réglementaires que sont le zonage et le règlement sont le résultat d'une réflexion basée sur la volonté de retranscrire et d'appliquer les objectifs du PADD. Ils doivent également s'adapter aux spécificités et contexte de la commune.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme

Le zonage du PLU comporte quatre grandes familles de zones :

- **Les zones urbaines**, ou zones **U** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser**, ou zones **AU** sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés, et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

- **Les zones agricoles**, ou zones **A** correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières**, ou zones **N** sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Le zonage du PLU de Bram

La définition du zonage a ainsi découlé des objectifs du PADD et de la configuration du territoire. Il se définit par un découpage cohérent et adapté à la commune traduisant les enjeux à la fois urbains mais également environnementaux, paysagers et agricoles. Ce zonage se compose de 4 grandes familles de zones :

- les zones urbaines U : UA, UC, UCn, UCs, UCf, UE, UEn, UEH, UX
- les zones à urbaniser : AU, AU_n, 1AU, 1AUL, 1AUX, 2AU, 2AU_a, 2AUX
- les zones naturelles : N, NL
- les zones agricoles : A, Ap



Sur le zonage, figurent également des éléments graphiques qui viennent traduire certains objectifs du PADD :

- les emplacements réservés
- les Espaces Boisés Classés à protéger et à créer
- les Eléments de Patrimoine ou de Paysage Protégés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme
- Les voies piétonnes à préserver au titre de l'article L 123- 1 alinéa 6° du CU
- Les sites archéologiques à protéger
- Les secteurs où les activités de sablières sont autorisées
- Les zones inondables du PRRI en cours d'élaboration
- Les secteurs où sont autorisés les panneaux photovoltaïques

Le règlement retranscrit également les orientations du PADD en déterminant pour chaque zone sa vocation, la nature et les modes d'occupation et d'utilisation du sol, et les conditions d'implantations.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones » (art. R 123.4 du Code de l'Urbanisme).

Article 1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains (*pas de superficie minimale sauf pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone*)

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur et aménagements des abords

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

L'article 15 du POS est supprimé.

Le règlement de Bram été modifié dans un souci de simplification et de cohérence vis-à-vis des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH). Il s'inspire cependant très largement des règles du précédent POS.



2. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT



Cette partie vise à exposer et justifier le choix de chaque zone et ses caractéristiques réglementaires en application aux objectifs du PADD.

Une évolution des ces éléments réglementaires par rapport au PLU actuellement en vigueur sur la commune sera présentée pour chacune des zones.

2-1 Eléments généraux du zonage

Dispositions liées à la présence d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont présentes sur le territoire de Bram. L'activité des ces installations génère des risques thermique, explosif qui impose l'établissement d'un périmètre de protection indiqué sur le plan de zonage. Le but est d'interdire toute nouvelle construction ou extension qui aggrave le risque d'explosion.



Dispositions liées à la protection des cours d'eau

Afin de limiter le risque d'inondation et de protéger les abords des cours d'eau, le PLU a précisé des reculs d'implantation de 15 mètres des constructions en bordure de certains cours d'eau.



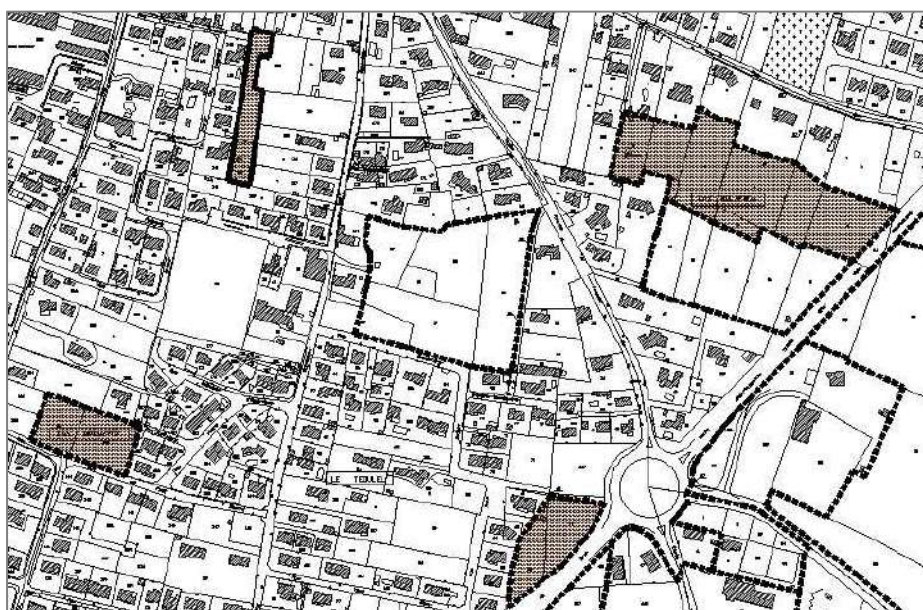
L'autorisation d'exploitations de carrières et sablières

Le plan de zonage a identifié, par une trame graphique, les secteurs sur lesquels sont autorisés les exploitations de carrières et de sablières. En effet, le territoire de Bram dispose de ressources très adaptées pour les activités de sablières, ressources qui sont de plus en plus rares dans le secteur. Aussi, le PLU souhaite permettre ce type d'activité de manière maîtrisée en identifiant des secteurs.



Dispositions liées aux risques de mouvements de terrains

L'agglomération de Bram renferme d'anciennes exploitations de sablières qui de part leur activité, sont soumises à des risques de mouvements de terrains. Aussi, le plan de zonage a identifié ces zones afin d'y interdire toute construction.





Dispositions liées aux autorisations de panneaux photovoltaïques

Le PLU a affiché sa volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Aussi, à travers cette démarche, il souhaite permettre des activités d'exploitation d'énergies renouvelables. Aussi, un secteur a été identifié pour autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques. Cette identification permet de maîtriser toutefois ce type d'activité et limiter leur impact sur le paysage.

Evolution du zonage concernant le risque inondation

Il est à noter que le zonage du présent PLU de Bram présente une évolution concernant l'identification des risques d'inondation. En effet, le précédent PLU identifiait les zones concernées par le risque inondation par un indice « i ». Actuellement, la commune de Bram est soumise au PPRI qui a identifié trois zones d'aléa fort, modéré et indéterminé. Aussi, afin de simplifier la lecture du zonage, l'indice « i » est supprimé et est remplacé par une trame graphique.



2-2 Principes réglementaires généraux

Le règlement tel qu'il est présenté doit être rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en intégrant les évolutions législatives que sont notamment la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi Urbanisme et Habitat.

L'idée forte dans la rédaction du règlement est de mettre en œuvre les principes du PADD et des orientations d'aménagement. Il ne doit cependant pas empêcher ou bloquer les constructions et doit donc présenter une certaine souplesse et une facilité d'application.

Certains articles du règlement présentent une rédaction similaire et générale sur tout ou partie des zones.

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
<u>Caractère de la zone</u>	<p>Les zones sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent règlement.</p> <p>Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.</p>	Bien que le PPRI est en cours d'élaboration sur la commune, il est important de rappeler que ce document s'imposera aux règles du PLU pour les zones qui sont concernées par le PPRI.	<i>Cette précision dans le règlement constitue une nouvelle disposition par rapport au règlement du PLU approuvé en 2005, le PPRI n'existant pas lors de l'élaboration de ce PLU.</i>
<u>Article 1 Interdiction</u>	De plus, dans le secteur concerné par le risque d'explosion, repéré sur les documents graphiques, toute nouvelle construction ou extension qui aggrave le risque est interdite.	Il s'agit de prendre en compte les risques liés à la présence des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement dans le développement urbain en interdisant les constructions dans les périmètres de danger établis	<i>Pas d'évolution</i>
	Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.	Le PPRI étant en cours d'élaboration sur la commune, il est important de rappeler que ce document subordonnera les règles du PLU pour les zones qui sont concernées par le PPRI.	<i>Cette précision dans le règlement constitue une nouvelle disposition par rapport au règlement du PLU approuvé en 2005, le PPRI n'existant pas lors de l'élaboration de ce PLU.</i>
<u>Article 2 Autorisation sous conditions</u>	- Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.	Cette disposition a pour but d'anticiper sur les risques d'inondation et de protéger les cours d'eau de l'urbanisation	<i>Cette disposition n'apparaissait pas sur le règlement du PLU de 2005. Au regard des études produites sur les risques d'inondation et de l'évolution du contexte législatif en matière de gestion de l'eau, il doit être appliqué une plus grande réglementation de l'urbanisation.</i>
	Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux		



Article 3 – Accès et voirie	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil, - (sauf en zone 2AU) <p>Voies de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation des voies de desserte nouvelles aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc. - Adaptation des voies et accès aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir <p><u>Pour les zones AU, 1AU, 1AUL, 1AUX, 2AU, 2AUX</u> : le règlement précise les caractéristiques minimales des voies et accès soit celles des voies d'engins pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie</p>	<p>L'objectif est ici de garantir de bonnes conditions de desserte et d'accès de chaque opération mais également d'assurer la sécurité des personnes.</p> <p>Chaque accès et voie de desserte doit présenter des dimensions et caractéristiques adaptés aux types d'usage qui en est fait .</p> <p>L'enjeu est de garantir les conditions pour assurer la protection incendie des biens et des personnes</p>	<p><i>Pas d'évolution</i></p> <p><i>Cette disposition est rajoutée par rapport au précédent PLU.</i></p>
	<p>En zone 2AU : L'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.</p>	<p>En 2AU et 2AUX, l'article interdit les passages sur fond voisin et les voies en impasse au vue de ne pas enclaver les opérations sur des zones vierges d'urbanisation et assurer les connexions au sein et entre les zones d'habitats. Il permet ainsi une meilleure fluidité des déplacements et la poursuite à plus long terme du développement</p>	<p><i>Cette règle absente dans le PLU de 2005 constitue une nouvelle disposition en affichant la volonté de tendre vers une urbanisation de qualité en permettant la liaison et la communication entre les différentes zones</i></p>
	<p>En 2AUX : Les voies en impasse sont interdites. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.</p>		
	<p>En zone UE, UX, 2AUX : l'emprise minimum des voies de desserte est fixée à 8 mètres</p> <p>En zone UC, AU et 2AU : l'emprise minimum des voies de desserte est fixée à 6 mètres</p>	<p>L'établissement d'une largeur minimum de voirie permet d'assurer à la fois la sécurité et la prise en compte des déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite.</p>	<p><i>Les règles du PLU de 2005 n'établissaient pas de largeur minimum.</i></p>
	<p>Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,5 mètre minimum.</p> <p>Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite..</p>	<p>Il s'agit de manière générale de garantir la qualité et la sécurité des déplacements doux et des personnes à mobilité réduite</p>	<p><i>Cette prescription est une évolution au précédent PLU qui affiche la volonté de prendre davantage en compte les déplacements doux dans le développement de la commune</i></p>
Article 4 – Réseaux	<p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.</p>	<p>Cette préconisation a pour but d'intégrer la réglementation dans une démarche de gestion des eaux respectueuse de l'environnement et d'encourager l'emploi de techniques alternatives</p>	<p><i>Cette prescription, est rajoutée au règlement du PLU 2005 en vue de répondre aux objectifs du PADD d'utiliser davantage les techniques environnementales alternatives</i></p>
	<p>Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité.</p>	<p>Assurer le raccordement des futures habitations aux réseaux</p>	<p><i>Pas d'évolution</i></p>



	Le règlement des zones précise les caractéristiques de défense contre l'incendie	L'enjeu est de garantir les conditions pour assurer la protection incendie des biens et des personnes	<i>Cette disposition est rajoutée par rapport au précédent PLU.</i>
	L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.	L'objectif est ici de limiter les risques de pollution notamment au regard des eaux usées	<i>Cette disposition est nouvelle par rapport au précédent PLU.</i>
	<u>En zones UE, UX, 2AUX</u> :Le rejet d'eaux résiduaires industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié. Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.	L'objectif est d'éviter la pollution des eaux par les déchets aqueux des entreprises et de ne pas détériorer le réseau public d'assainissement	<i>Pas d'évolution</i>
	<u>Cas des zones UCn, UEn et AUu</u> : en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation retenus et conformes au Schéma Directeur d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur un réseau collectif dès sa réalisation.	Permettre la construction sur des zones urbaines à renforcer qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif	<i>La révision du Schéma Directeur d'Assainissement permet d'y faire référence dans le règlement</i>
	Eaux pluviales Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m ² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.	La rédaction de cet article se veut être garant d'une gestion durable des eaux de pluies.	<i>Pas d'évolution</i>
	Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.	Il s'agit d'inciter à l'utilisation de techniques alternatives et de s'inscrire dans une démarche de développement durable	<i>De part cette nouvelle préconisation, le PLU en cours souhaite être plus incitatif vis-à-vis du recours aux des dispositifs environnementaux</i>
Article 5 – caractéristiques des terrains	Caractéristiques des terrains non réglementées	Respect de la réglementation du code de l'urbanisme	<i>Pas d'évolution</i>
	<u>Cas des zones UCn, UEn et AUu</u> : En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences techniques du type d'assainissement individuel retenu pour la construction, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.	Permettre la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome	<i>Contrairement au PLU de 2005 qui fixait dans l'article 5 et pour les constructions desservies par un assainissement autonome une superficie minimale de 1000 m², le présent règlement ne précise pas de superficie mais se réfère aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement révisé en parallèle du PLU.</i>



Article 11 – Aspect des constructions	<p>Dispositions particulières Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.</p>	Apporter une qualité urbaine aux abords des voies	<i>Cette disposition a été intégrée dans le nouveau PLU, le PLU de 2005 ne l'ayant pas précisé</i>
	<p>Les clôtures situées en zone inondable du PPRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes ».</p>	L'objectif est de rappeler les dispositions concernant les clôtures en zone inondable qui s'imposent dans les zones impactées par le PPRI.	<i>Cette disposition a été intégrée au regard du PPRI en cours d'élaboration.</i>
Article 12 - Stationnement	<p>Principe Obligation de stationnement en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. <u>caractéristiques minimales suivantes:</u> - longueur : 5 m - largeur : 2,50 mètres - dégagement : 6 mètres</p> <p>Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.</p>	L'article 12 doit permettre de gérer les besoins de stationnement et ce, pour chaque type de projet. Il s'agit, notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques et la perte de sécurité	<i>Pas d'évolution</i>
	<p>Accessibilité des personnes handicapées Obligation de réaliser 5 % de places réservées aux véhicules transportant des personnes handicapées répondant aux normes de la réglementation en vigueur.</p>	Prendre en compte les besoins dans les déplacements des personnes handicapées.	<i>L'évolution de cet article est marquée par l'intégration des prescriptions concernant le stationnement des véhicules transportant des personnes handicapées appuyant la nécessité de mieux prendre en compte les besoins de ces personnes</i>
	<p>Nombre d'emplacements <u>En zone à vocation d'habitats</u> Il doit être créé 2 places de stationnement par logement. Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements ; créer une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.</p> <p><u>En zone à vocation d'activités</u> stationnement assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.</p>	<p>Prévoir un certain nombre de stationnements pour limiter le stationnement sur les voies publiques</p> <p>L'obligation de réalisation de stationnement perméable a pour but d'intégrer les principes de développement durable en traitant par différents moyens les eaux pluviales.</p>	<p><i>Le présent article souhaite être moins contraignant sur la question du stationnement en imposant dans les opérations d'ensemble d'habitations comportant plus de 10 logements ; 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements contrairement au PLU de 2005.</i></p> <p><i>De même, pour les autres vocations, le règlement ne précise pas le nombre de stationnement à l'inverse du précédent PLU.</i></p> <p><i>Il s'agit ici de réglementer le stationnement mais de ne pas pour autant laisser une place prédominante à la voiture.</i></p> <p><i>L'obligation de surface perméable pour le stationnement constitue une nouvelle disposition plus en adéquation avec les principes de développement durable.</i></p>



Article 13 - Plantations	<p>En bordure des RD4, RD 33 et RD533, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée des routes.</p>	<p>Cette disposition a pour but de sécuriser les voies.</p>	<p>Cette nouvelle disposition vient en application du règlement départemental de la voirie</p>
	<p>Prévention des incendies de forêts :</p> <p>Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.</p>	<p>L'enjeu est de garantir les conditions pour assurer la protection incendie des biens et des personnes</p>	<p><i>Cette disposition est rajoutée par rapport au précédent PLU.</i></p>



2-3 Les zones urbaines ou zones U

Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).



La zone UA

Il s'agit du centre-ancien de Bram dont les qualités et caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver. Cette zone est à vocation d'habitat, de commerces, d'activités et de services.

Objectifs

- identifier le centre-ancien de Bram en tant que patrimoine fort de la commune
- préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti
- permettre le maintien et développement d'activités commerciales et artisanales, garant du dynamisme du centre

Surface : 9 ha





Description et délimitation

La zone UA correspond au secteur du centre-ancien de Bram marqué par une forte densité et des caractéristiques d'implantation du bâti (mitoyen et à l'alignement de la voie). Il renferme deux monuments historiques que sont l'inscription commémorative du passage de Louis XIII ainsi que l'abside et le clocher de l'église et dont la présence pose des enjeux de qualité architecturale très forte.



Evolution par rapport au PLU de 2005

La délimitation de la zone UA présente des évolutions par rapport au PLU de 2005. En effet, dans le zonage précédent, la zone UA présentait un sous-secteur UAb correspondant aux extensions de type faubourgs du centre de la circulade. La généralisation de la zone UA traduite par la suppression de la zone UAb, s'explique pour plusieurs raisons :

- le bâti de la zone UA et UAb présente les mêmes caractéristiques architecturales
- la distinction dans le PLU de 2005 entre la zone UA et UAb porte uniquement sur l'article 6 du règlement qui autorise un recul de 10 mètres maximum par rapport à la voie

Aussi dans un souci de simplicité et de cohérence, il est fait le choix de supprimer le secteur UAb.



Principes réglementaires de la zone UA

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UA1 Interdiction	- les constructions à usage industriel, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions à usage d'entrepôts - le stationnement isolé des caravanes	Le centre-ancien accueille pour la majorité de l'habitat mais est également représenté par la présence des commerces, artisanats et services. Cette zone doit conserver cette vocation en permettant l'installation de ce type d'activités dans le centre et garantir le maintien de son dynamisme.	<i>Le règlement de l'article 1 et 2 a quelque peu évolué au regard de la nécessité d'être conforme à la législation</i>
UA2 Autorisation sous conditions	- les établissements ou installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, sous réserve - les entrepôts à usage artisanal et /ou commercial, les constructions à usage d'artisanat et/ou les extensions d'établissements artisanaux		
UA6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions seront implantées à l'alignement des voies* publiques ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ou en continuité des façades voisines, les cas échéants. <i>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</i>	Le but est ici de conserver la typologie et le caractère urbain du centre-ancien et particulièrement, l'ambiance étroite de ses ruelles.	<i>L'évolution constatée de ces deux articles a pour origine la fusion des anciennes zones UAa et UAb. L'enjeu est de simplifier la rédaction des deux articles et particulièrement celle de l'article 7 en facilitant les constructions dans le centre-ancien tout en assurant un respect des caractéristiques urbaines. .</i>
UA7 Implantation par rapport aux limites	Implantation sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas de marge de recul : distance de recul de 3 mètres minimum des limites <i>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</i>	Cette disposition permet de garantir la densité du tissu urbain tout en assurant une adaptation aux nouveaux modes d'implantations (souvent un recul par rapport aux limites) pour ne pas freiner les possibilités d'installations dans le centre-ancien.	
UA9 Emprise au sol	Non réglementé	L'objectif est de maintenir la densité urbaine du centre-ancien et offrir les quelques possibilités de constructions qu'il reste dans le tissu	<i>Pas d'évolution</i>
UA10 Hauteur	La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines. Elle ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.	L'enjeu est ici de respecter la typologie architecturale et de ne pas dénaturer l'homogénéité du bâti tout en encadrant la hauteur maximale.	<i>Pas d'évolution</i>

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie (entre clôtures) soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UA11 Aspect des constructions	<p><u>Dispositions précises sur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la composition et le parement des façades : <ul style="list-style-type: none"> - ouvertures enseignes seront de préférence plaquées. - matériaux de façades : les murs en pierre de taille pourront être en pierres apparentes avec des joints ocrés ou rosés à fleurs de pierre. Dans tous les autres cas, les murs seront enduits au mortier de chaux naturelle -les panneaux solaires sont interdits. Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et non visibles du domaine public. - les percements - les menuiseries - les toitures et couverture <p>La création de terrasses en toiture est interdite, excepté à l'occasion de travaux lourds où l'intégration des terrasses en toiture pourra être autorisée par la mise en service de loggias.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures <p>Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.</p>	<p>La réglementation mise en place vise à favoriser la protection du caractère du bâti ancien en reprenant et conservant les détails identitaires de l'architecture traditionnelle locale.</p>	<i>Pas d'évolution</i>
UA13 Espaces libres	<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.</p>	<p>Conserver des éléments végétaux qu'abrite le centre</p>	<i>Pas d'évolution</i>
UA14 COS	<p>Non réglementé</p>	<p>Il s'agit ici de ne pas limiter les possibilités de constructions dans les zones libres du centre-ancien et de maintenir la forte densité</p>	<i>Pas d'évolution</i>



La zone UC

Vocation

La zone UC correspond aux extensions urbaines de la commune, à dominante d'habitat pavillonnaire qui se sont développées en périphérie du centre-ancien.

Objectifs

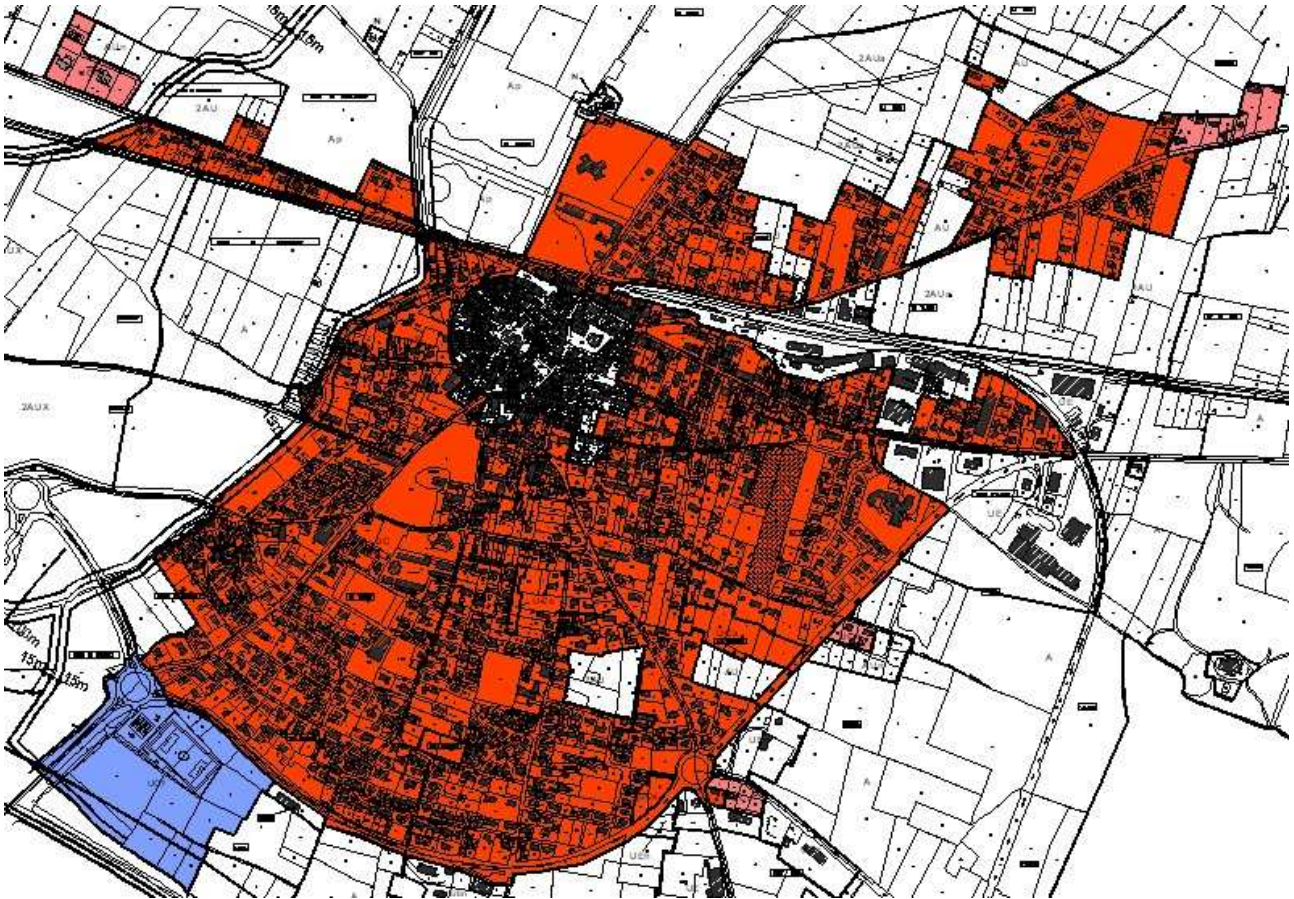
- confronter les quartiers pavillonnaires en permettant l'urbanisation
- assurer une mixité des fonctions urbaines
- conserver le caractère urbain et aéré des quartiers périphériques du village

Surface totale : 176,7 hectares dont 6 hectares environ de constructions potentielles





Description et délimitation



La zone UC correspond aux zones pavillonnaires qui se sont développées autour du centre-ancien. Cette zone est délimitée au sud par la voie de contournement. Quelques zones UCn, desservies en assainissement autonome, et où l'urbanisation s'est entamée ont été délimitées de l'autre côté de la voie de contournement. La zone UCn dispose d'une superficie de 4,25 ha.

La zone UC correspond également aux nouvelles zones pavillonnaires qui se sont développées de l'autre côté de la voie ferrée de part et d'autre de la rue des fleurs, zone accueillant le développement principal du village. Enfin, la zone UC intègre également la zone d'habitat située à l'entrée ouest du village le long de la RD33.

- Un secteur UCf, d'une superficie de 10,8 ha, est identifié au sud du village et a pour vocation d'accueillir les équipements sportifs de la commune. Egalement, la zone UC comporte des sous-secteurs UCs qui correspondent à des terrains accueillant d'anciennes sablières et dont les risques de mouvement de terrain entraîne une inconstructibilité.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La délimitation de la zone UB présente quelques évolutions par rapport au PLU de 2005.

Tout d'abord, dans le zonage précédent, les différentes activités implantées de l'autre côté de la voie de contournement étaient classées en zone UC qui permettaient le développement de constructions d'habitations. Le secteur sud du village, situé de l'autre côté du village présente une vocation d'activités. Aussi, afin de stopper le développement de l'habitat sur ce secteur, le nouveau zonage classe ces zones en zone UE, destinée aux activités.

Une zone UCn a été rajoutée à l'entrée ouest du village le long de la RD33. Cette zone était précédemment classée en zone Ni en raison du risque d'inondation identifié sur ce secteur. Les études du PPRI ont depuis levé ce risque permettant de terminer l'urbanisation qui avait été entamée. En effet, un projet de lotissement avait été réalisé et le découpage des lots avaient également été prévu, mais stopper par l'établissement de ce risque. Cette zone sera desservie par l'assainissement autonome.



Principes réglementaires de la zone UC

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UC1 Interdiction	Idem zone UA <u>Dans le secteur UCf</u> : les constructions destinées : - à l'habitation - au commerce - à l'artisanat <u>Dans le secteur UCs</u> : toutes autres nouvelles constructions et installations.	Le règlement des articles 1 et 2 vise à garantir une mixité des fonctions urbaines dans les zones pavillonnaires. La réglementation du secteur UCf permet de garantir une vocation exclusive aux équipements publics. Celle du secteur UCs vise à maintenir l'inconstructibilité de ces terrains au regard des risques de mouvement de terrain.	<i>Le règlement de l'article 1 et 2 a quelque peu évolué au regard de la nécessité d'être conforme à la législation.</i>
	UC2 Autorisation sous conditions		
UC6 Implantation par rapport aux voies	- implantation à l'alignement des voies ou - en observant recul de 5 mètres minimum	L'objectif est ici de conserver la typologie urbaine de cette zone d'habitats sans pour autant freiner l'urbanisation dans les espaces interstitiels	<i>L'évolution de ces articles concerne la forme de la rédaction dans un objectif de rendre plus simple la lecture du règlement.</i>
UC7 Implantation par rapport aux limites	- implantation en en observant un recul de 3 mètres minimum ou - en limite séparative : pour les constructions de moins de 3.5 m de haut et 10 m de long - lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante située en limite avec la zone UE - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif	La poursuite des règles d'implantation permet de conserver une certaine homogénéité du tissu urbain. L'idée là aussi est d'offrir en parallèle différentes possibilités pour faciliter les constructions dans le tissu existant. Ces règles sont toutefois assouplies dans 2 cas : - pour les constructions qui se situent en limite de la zone UE, à savoir de la zone où sont implantées des activités, et pour lesquelles la gestion du voisinage est moins exigeante - pour les équipements publics qui, au regard de normes, des innovations architecturales, peuvent exiger des implantations différentes.	
UC8 Implantation sur une même propriété	Les constructions sur une même propriété doivent être soit jumelées soit distantes entre elles de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes qui n'excèdent pas 20m ² de Surface hors œuvre brute de plancher.	Cette disposition vise à conserver un caractère aéré du tissu urbain de la zone pavillonnaire	<i>Cette disposition constitue une nouvelle règle qui n'avait pas été prise en compte dans le PLU actuellement en vigueur</i>
UC10 Hauteur	Hauteur fixée à 7 m à l'égout ou l'acrotère sauf extension de bâtiments Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.	Ici, l'objectif est de respecter la typologie locale du bâti (R ou R+1) tout en permettant des possibilités d'accueillir du petit collectif. Les équipements publics peuvent déroger à ces règles pour faciliter leur développement.	<i>La hauteur du bâti de la zone UC dans le PLU de 2005 était fixée à 9 mètres. La réduction opérée dans le nouveau règlement s'attache à ne pas dénaturer l'identité urbaine des zones pavillonnaires</i>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UC11 Aspect des constructions	<p>Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Dispositions sur l'aspect des constructions</p> <p>Dispositions sur les toitures</p>	<p>La réglementation mise en place vise à assurer un respect de l'architecture locale</p>	<p><i>Les règles ont été assouplies pour permettre la réalisation d'architecture moderne ou bioclimatique sous réserve toutefois d'intégration dans le paysage urbain.</i></p>
	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle</p> <p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.</p> <p>Dispositions non applicables aux équipements publics</p>	<p>L'idée est toutefois de permettre le développement respectueux d'un habitat plus contemporain et qui s'inscrit dans une démarche de développement durable</p>	
	<p>Dispositions sur les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non obligatoires - en bordure de voie ou de la façade sur rue, hauteur des clôtures fixée à 1,60 mètres - composition : <ul style="list-style-type: none"> - mur bahut surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples - éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples, - une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage - en limites séparatives : elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres. <p>Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.</p>	<p>En tant qu'éléments de transition entre l'espace privé et l'espace public, les clôtures doivent être particulièrement réglementées. Les dispositions choisies ont pour but d'harmoniser le type et les matériaux en vue de ne pas dénaturer le tissu urbain.</p>	
UC13 Espaces libres	<p>Plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.</p> <p>30% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante</p>	<p>L'objectif principal est d'intégrer l'élément végétal au cœur du tissu urbain pour rappeler l'appartenance au territoire rural et garantir un cadre de vie.</p> <p>Egalement, les dispositions ont pour but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>	<p><i>C'est pour prendre en compte toutes ces préoccupations environnementales et de qualité de vie que les règles du présent règlement sont plus étayées que celle du PLU de 2005.</i></p>
UC14 COS	<p>COS fixé à 0.6</p> <p>Ne sont pas soumis à la règle, les bâtiments à usage d'équipements collectifs.</p> <p>Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.</p>	<p>Il s'agit ici d'assurer une certaine densité du tissu urbain existant tout en conservant le caractère aéré de la zone .</p> <p>La dérogation au COS souhaite inciter l'emploi plus systématique des techniques d'énergies renouvelables</p>	<p><i>Le COS est passé de 0.5 (dans le précédent PLU) à 0.6 pour faciliter et privilégier l'urbanisation dans les zones urbaines existantes, et ce au regard des objectifs de gestion économe de l'espace et d'accessibilité à des logements et/ou parcelle plus petites.</i></p>



La zone UE

Vocation

Il s'agit des activités artisanales et industrielles qui sont implantées en périphérie immédiate du village.

Objectifs

- maintenir et permettre le développement des zones d'activités situées en périphérie de l'agglomération
- maîtriser ces activités au regard de la proximité des zones urbaines et dans un principe de conserver le cadre de vie du bourg

Surface totale : 31,3 ha





Description et délimitation



La zone UE correspond aux activités situées au sein et en périphérie du tissu urbain du bourg. Il s'agit des zones d'activités le long de la voie ferrée et de la voie de contournement. Certaines de ces zones abritent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Un sous-secteur UEh, d'une superficie de 3000 m² à l'angle de la voie de contournement et du rond point de l'avenue du Razès a été identifié. Ce secteur accueille quelques habitations qui se trouvent à proximité des activités. Aussi, ce classement en UEh vise à prendre en compte la présence de ces habitations en permettant leur évolution mais en interdisant la construction de nouvelles. L'idée est de stopper le développement de l'habitat de ce côté du village et de le limiter à sa seule vocation d'activités.

Un sous-secteur UEn (d'une superficie de 5,6 ha) a été délimité pour les zones desservies par l'assainissement autonome.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La délimitation de la zone UE présente une évolution importante. En effet, les zones d'activités situées de l'autre côté de la voie de contournement, classées en zone UC dans le PLU de 2005 sont aujourd'hui classées en zone UE à vocation d'activités.



Principes réglementaires de la zone UE

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UE1 Interdiction	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole, - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UE2 - Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine. - Le stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés 	Les articles 1 et 2 visent à permettre le développement des activités qui restent compatibles avec les zones d'habitats voisines et de limiter l'habitat aux seuls besoins des activités.	<p><i>Le règlement de l'article 1 et 2 a quelque peu évolué au regard de la nécessité d'être conforme à la législation.</i></p> <p><i>Il est également intégré, par rapport au règlement du PLU de 2005, les règles d'occupation du sol de la zone UEh</i></p>
UE2 Autorisation sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités - Les constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. - sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel - sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m² <p><u>Dans le sous-secteur UEh</u></p> <p>Sont autorisées : l'extension limitée (à hauteur de 30% de la SHON existante), la création d'annexes, la réhabilitation et le changement de destination à vocation d'activités artisanales ou industrielles des habitations existantes.</p>	Les dispositions de la zone UEh a pour objectif de rendre possible l'évolution des habitations existantes mais en empêchant toutefois la construction de nouvelles	
UE6 Implantation par rapport aux voies	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 5 mètres minimum de la voie - 15 mètres des routes départementales 	L'objectif est de maîtriser l'implantation des activités, d'assurer la sécurité et une bonne accessibilité des zones en aérant le tissu	<i>L'évolution de ces articles concerne la forme de la rédaction dans un objectif de rendre plus simple la lecture du règlement. Elle est également liée à la modification du périmètre de la zone</i>
UE7 Implantation par rapport aux limites	implantation en observant un recul de 5 mètres minimum		
UE10 Hauteur	Hauteur fixée à 9 m à l'égout ou l'acrotère En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.	Les activités étant localisées à proximité des zones d'habitats, la hauteur des activités a été limitée afin de respecter et s'intégrer au mieux avec le tissu environnant. L'assouplissement des règles pour les constructions existantes permet de ne pas freiner le développement d'activités existantes	<i>La hauteur du bâti de la zone UC dans le PLU de 2005 était fixée à 12 mètres. La réduction opérée dans le nouveau règlement vise à atteindre les objectifs de qualité urbaine</i>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UE11 Aspect des constructions	<p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois. Les murs qui ne seront pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.</p> <p>Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux murs de clôture.</p> <p>Le plus grand linéaire du faitage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement. Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).</p> <p>Dispositions sur les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur de la clôture de 2,00 mètres minimum - composition : une haie doublée ou non d'un grillage. - pour les habitations existantes : idem zone UC 	<p>Cette réglementation de l'aspect des constructions a un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maîtriser l'architecture des bâtiments d'activités - ne pas empêcher l'implantation d'entreprises par des dispositions architecturales trop contraignantes - favoriser tout projet innovant utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables. <p>Les clôtures constituent un élément de composition important en terme de qualité urbaine des activités. L'obligation d'utiliser l'élément végétal contribue à l'intégration de l'activité dans le site et au traitement de la limite entre l'espace public et privé</p>	<p><i>Le règlement de cet article présente des transformations par rapport au règlement du PLU de 2005. Il a notamment été simplifié dans le but de ne pas freiner des projets de constructions présentant des performances énergétiques.</i></p> <p><i>Egalement, il a pour objectif de limiter les nuisances visuelles des bâtiments qui sont à proximité du tissu urbain.</i></p>
UE13 Espaces libres	<p>plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>aires de stationnement plantés et traités en surface perméable : 1 arbre pour 2 places ou 1 arbre pour 100 m² pour les aires de stationnement de plus de 4 emplacements</p> <p>espaces libres engazonnés et plantés</p>	<p>Il s'agit ici d'améliorer la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités en imposant des plantations et espaces verts.</p>	<p><i>Le règlement précise davantage l'obligation de planter sur les espaces non bâtis et aires de stationnement</i></p>
UE14 COS	<p>Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,60.</p> <p>Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs.</p>	<p>L'établissement du COS offre des possibilités d'urbanisation en garantissant une certaine densité de la zone. Limité à 0,6, il permet de créer de maintenir un tissu bâti aéré en laissant la possibilité de végétaliser les parcelles</p>	<p><i>L'augmentation du COS de 0.5 à 0.6 a pour de ne pas restreindre les possibilités de constructions et accueillir des activités nécessitant peu de surface.</i></p>



La zone UX

Vocation

Il s'agit d'une partie de la Zone d'Aménagement Concerté crée pour l'aménagement de la zone d'activité intercommunale de Bram, actuellement urbanisée.

Objectifs

- identifier la zone d'activité intercommunale de Bram et lui appliquer un règlement propre
- assurer une qualité d'aménagement de la zone

Surface : 16,5 ha

Description et délimitation





La délimitation de la zone UX correspond à une partie de la ZAC créée pour l'aménagement de la zone d'activités située à l'ouest du village et de l'échangeur autoroutier. Cette zone est délimitée par le ruisseau de Rigal, la RD218 et le chemin de la Foire.

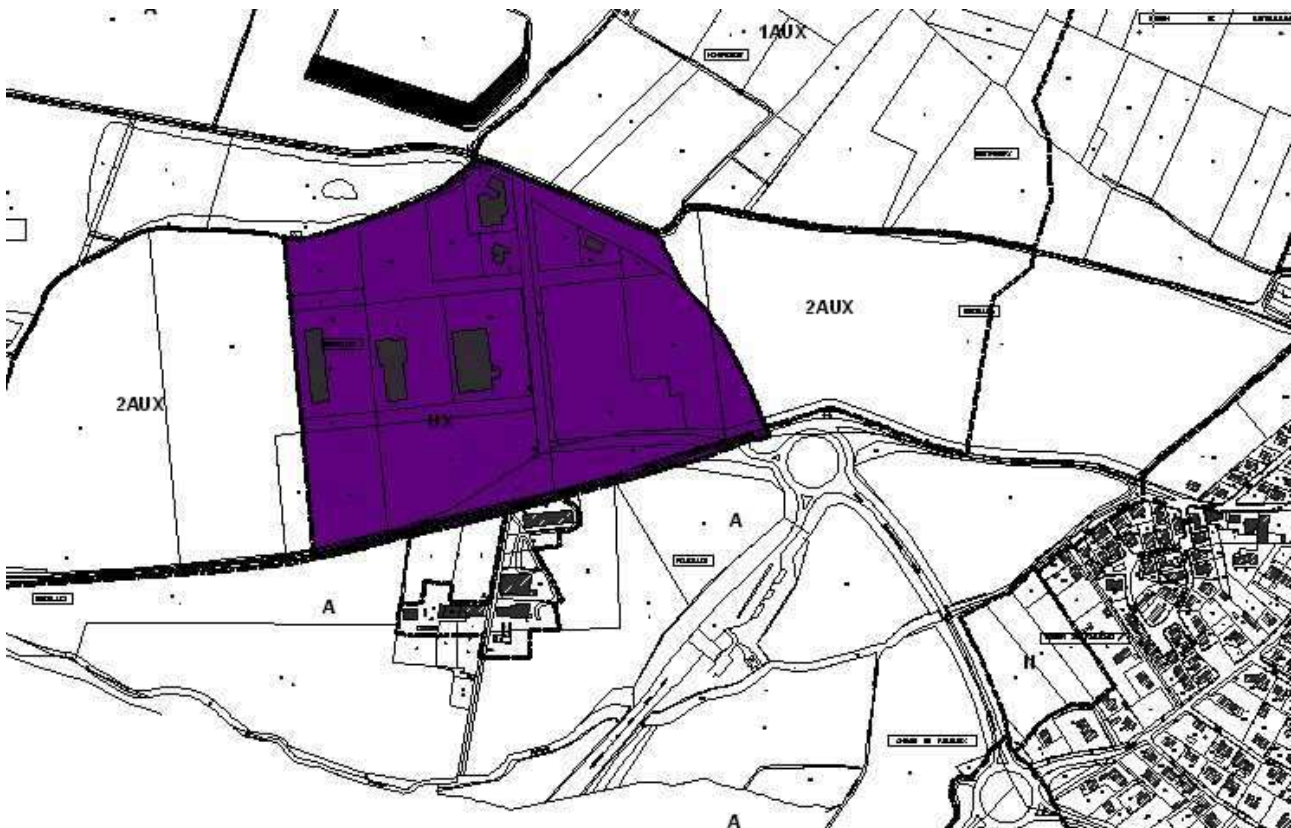
Cette partie de la ZAC est en grande partie urbanisée et occupée par des activités. Elle est concernée dans sa totalité par le risque d'inondation d'aléa modéré et devra ainsi appliquer les dispositions réglementaires du PPRI.

L'aménagement de cette zone devra également intégrer les éléments de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais qui apportent des prescriptions liées au fonctionnement mais également à la qualité urbanistique et environnementale des zones.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La zone UX a été créée en partie sur l'ancienne zone 2AUEi, zone destinée au développement de la zone d'activités intercommunale. Une partie de cette zone 2AUEi est aujourd'hui urbanisée et peut donc être classée en zone urbaine. Le remplacement de la dénomination « E » en « X » a pour objet de distinguer les zones UE situées à la limite du village de cette zone d'activités aux fonctions et caractéristiques différentes.

Le règlement qui y est appliqué est proche de celui de la zone 2AUEi mais comporte des adaptations.





Principes réglementaires de la zone UX

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UX1 Interdiction	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole, - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UX2 - Le stationnement isolé des caravanes - Les affouillements et les exhaussements du sol 	Les articles 1 et 2 visent à permettre le développement de toutes activités économiques	<i>Evolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi en vue d'être conforme à la législation.</i>
UX2 Autorisation sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation : - destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage - sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel - sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m². 		
UX6	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 5 mètres minimum de la voie - 15 mètres de 'axe de la RD218 	L'objectif est de maîtriser l'implantation des activités, d'assurer la sécurité et une bonne accessibilité des zones en aérant le tissu. Toutefois, les principes de gestion économe de l'espace s'appliquent également aux zones d'activités et se traduisent par la possibilité d'urbaniser sur de petites surfaces par des règles permettant l'implantation en limite séparative	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
UX7 Implantation par rapport aux limites	<ul style="list-style-type: none"> implantation en observant un recul de 5 mètres minimum implantation en limite séparative admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures. 		
UX9 Emprise au sol	Emprise au sol des bâtiments fixée à 33%	L'emprise au sol fixée à 33% permet de répondre à la règle d'aménagement des zones d'activités à savoir de prévoir 1/3 d'espace public et 1/3 d'espace vert.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
UX10 Hauteur	Hauteur fixée à 15 m à l'égout ou l'acrotère	La hauteur du bâti répond à des besoins d'activités importantes (logistiques, etc.) présentes sur la zone. L'éloignement des zones d'habitats ne vient pas par ailleurs compromettre la qualité du tissu urbain du village.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
UX11 Aspect des constructions	<p><i>Les règles sont identiques à la zone UE.</i></p> <p>Les prescriptions et principes de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais doivent être mis en application dans l'aménagement des zones</p> <p>Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les bardages métalliques seront de préférence à nervures horizontales.</p> <p>La brique matériaux local, pourra être décliné sous toutes formes. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.</p> <p>L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.</p> <p>Les couleurs seront limitées à 2 teintes en surfaces dominantes ; une 3ème couleur pourra souligner certains détails.</p>	<p>La règle rappelle également l'enjeu de prendre en compte les éléments de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais.</p> <p>La zone UX s'insère dans un paysage agricole et de plaine. Pour assurer une bonne intégration des bâtiments dans ce site, il est important de maîtriser l'aspect des façades par une réglementation pointue.</p>	<p><i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i></p> <p><i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i></p>
	<p><u>Dispositions sur les toitures</u></p> <p>- Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue. Les toits terrasses traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissé, et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).</p> <p>- Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou</p>	<p>La réglementation sur les toitures est importante en tant qu'élément d'architecture important sur le bâti.</p> <p>L'implantation du faîtage vise à assurer une homogénéité dans le sens d'implantation des bâtiments limitant ainsi leur impact sur le territoire.</p>	
	<p><u>Dispositions sur les clôtures :</u></p> <p>Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive, composées d'essences adaptées au climat local.</p> <p>En limite parcellaire, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive d'une largeur de 2,50 mètres de chaque côté de la limite.</p>	<p>Les clôtures constituent un élément de composition important en terme de qualité urbaine des activités. L'obligation d'utiliser l'élément végétal contribue à l'intégration de l'activité dans le site et au traitement de la limite entre l'espace public et privé</p>	
UX13 Espaces libres	<p><i>Les règles sont identiques à la zone UE.</i></p> <p>33% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes. Les plantations seront composées d'essences locales.</p> <p>Les aires de stockage seront intégrées aux bâtiments et protégées des vents dominants et des intempéries. Elles se feront de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle, et non dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront. En aucun cas, les matériaux stockés sur la parcelle ne devront être visibles du domaine public.</p>	<p>Les 33% de surface drainantes ont pour objectif de participer à la gestion des eaux de pluies en facilitant leur infiltration.</p> <p>La réglementation des aires de stockage contribue également à ne pas dénaturer le tissu urbain environnant et à assurer une meilleure intégration des ces espaces.</p>	<p><i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i></p>
UX 14 COS	<p>Non réglementé.</p>		<p><i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i></p>



Tableau récapitulatif des zones U

ZONES DU PLU DE 2005	SUPERFICIE DU PLU DE 2005	ZONES DU PLU REVISE	SUPERFICIE DU PLU REVISE	LOGEMENTS POTENTIELS	PERSONNES SUPPLEMENTAIRES POTENTIELLES	
Zones urbaines		Zones urbaines				
UA (UAa et Uab)	16,77 ha	UA	9 ha			
UC	160,79 ha	UC	176,7 ha dont 6 hectares de constructions nouvelles	<i>environ 85 logements</i>	<i>Entre 196 et 197 personnes</i>	
			<i>dont UCs</i>			<i>2,64 ha</i>
			<i>dont UCf</i>			<i>10,8 ha</i>
			<i>dont UCn</i>			<i>4,25 ha</i>
UE	21,55 ha	UE	31,3 ha			
			<i>UEn</i>	<i>5,6 ha</i>		
			<i>UEh</i>	<i>0,3 ha</i>		
		UX	16,5 ha			
TOTAL ZONES URBAINES	198,81 ha	TOTAL ZONES URBAINES	233,5 ha	<i>environ 85 logements</i>	<i>Entre 196 et 197 personnes</i>	



2-4 Les zones à urbaniser ou zones AU

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 1AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU



La zone AU

Vocation

Il s'agit de zone urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et qui ont une vocation d'habitat. L'urbanisation de cette zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Objectifs

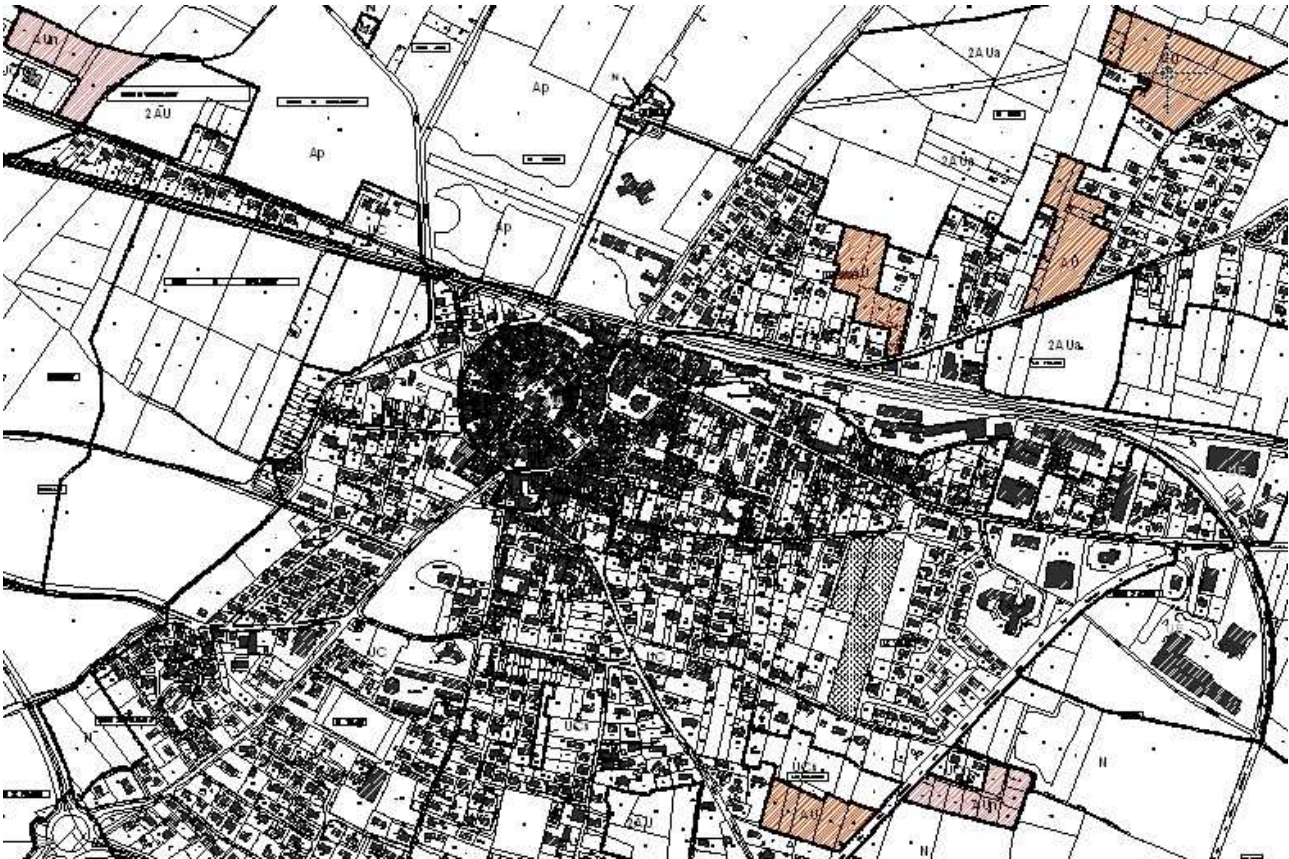
- urbaniser les espaces interstitiels du PLU en orientant l'aménagement par des principes de desserte
- Offrir quelques possibilités de constructions libres

Surface totale : 9,7 ha





Description et délimitation



La zone AU correspond aux différentes dents creuses de la zone UC. Elles se situent à l'est de la zone UC en bordure de la voie de contournement, et au nord de la rue des Fleurs. Elles correspondent généralement à des zones où l'urbanisation est déjà dessinée et le plus souvent terminent une urbanisation entamée. Son règlement sera sensiblement similaire à celui de la zone UC.

La zone AU comporte un sous-secteur AUn (d'une superficie totale de 2,9 ha) qui correspond à des zones desservies par l'assainissement autonome. Deux zones AUn sont identifiées :

- de l'autre côté de la voie de contournement, et en continuité de la zone UCn. Ici, un projet d'urbanisation a été lancé, les lots étant déjà définis.
- à l'entrée Ouest du village le long de l'avenue d'Aquitaine et en continuité de la zone UCn. Là aussi, il s'agit d'une zone qui vient terminer le lotissement entamé de la zone UCn.

Evolution par rapport au PLU de 2005

Le précédent PLU ne disposait pas de zones AU. La commune souhaite offrir à sa population des possibilités de constructions libres, sans passer par des opérations d'ensemble, qui permettront d'encourager notamment le réinvestissement des zones urbaines et limiter ainsi le mitage d'habitats isolés des espaces ruraux. Les zones AU remplacent une partie de certaines zones 2AU du PLU de 2005. Quant aux zones AUn, elles constituent de nouvelles zones à urbaniser non définies dans le POS.

- La zone AUn, située de l'autre côté de la voie de contournement : cette zone prévue dans un projet de lotissement est aujourd'hui urbanisable en raison de la Révision du Schéma Directeur d'Assainissement qui a défini le mode d'assainissement autonome à mettre en place qui n'impose pas de surface minimum au regard de la typologie du sol.
- La zone AUn, située à l'entrée Ouest du village de l'autre côté de la voie de contournement : cette zone était classée en zone agricole Api dans le précédent PLU. Ce secteur était concerné par le risque d'inondation au même titre que la zone UCn. Cette zone AUn correspond à une partie du lotissement qui avait été auparavant prévu (voir zone UCn). La modification de la zone inondable permet aujourd'hui de terminer l'urbanisation de ce lotissement.



Principes réglementaires de la zone AU

La zone AU correspondant à la continuité et/ou la fin de l'urbanisation des zones UC, leur règlement sera identique à celui de la zone UC.

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
AU1 et 2 Interdiction Autorisation	Les règles sont identiques à celles de la zone UC.	Les justificatifs sont identiques à celles de la zone UC.	<i>Le règlement de l'article 1 et 2 a quelque peu évolué au regard de la nécessité d'être conforme à la législation.</i>
AU6 Implantation par rapport aux voies	<ul style="list-style-type: none"> - implantation à l'alignement des voies ou - en observant recul de 5 mètres minimum - recul obligatoire de 5 m des routes départementales 	L'objectif est ici de conserver la typologie urbaine de cette zone d'habitats sans pour autant freiner l'urbanisation dans les espaces interstitiels	<i>L'évolution de ces articles porte sur ceux de la zone 2AU de l'ancien PLU. Elle concerne la forme de la rédaction dans un objectif de rendre plus simple la lecture du règlement.</i>
AU7 Implantation par rapport aux limites	<ul style="list-style-type: none"> - implantation en en observant un recul de 3 mètres minimum ou - en limite séparative - pour les constructions de moins de 3.5 m de haut et 10 m de long - lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelé en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif.</p>	La poursuite des règles d'implantation permet de conserver une certaine homogénéité du tissu urbain. L'idée là aussi est d'offrir en parallèle différentes possibilités pour faciliter les constructions dans le tissu existant.	
AU8 Implantation sur une même propriété	Les constructions sur une même propriété doivent être soit jumelées soit distantes entre elles de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes qui n'excèdent pas 20m ² de Surface hors œuvre brute de plancher.	Cette disposition vise à conserver un caractère aéré du tissu urbain de la zone pavillonnaire.	<i>Cette disposition constitue une nouvelle règle qui n'avait pas été prise en compte dans le PLU actuellement en vigueur</i>
AU10 Hauteur	Hauteur fixée à 7 m à l'égout ou l'acrotère sauf extension de bâtiments Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.	Ici, l'objectif est de conserver les caractéristiques du bâti de la zone UC afin d'assurer une continuité architecturale.	<i>La hauteur du bâti de la zone 2AU dans le PLU de 2005 était fixée à 9 mètres. La réduction opérée dans le nouveau règlement s'attache à ne pas dénaturer l'identité urbaine des zones pavillonnaires et de garantir une homogénéité bâtie avec la zone UC</i>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
AU11 Aspect des constructions	<p>Les règles sont identiques à la zone UC</p>	<p>La réglementation mise en place vise à assurer un respect de l'architecture locale</p>	<p><i>Idem zone UC</i></p>
	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle</p> <p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.</p> <p>Dispositions non applicables aux équipements publics</p>	<p>L'idée est toutefois de permettre le développement respectueux d'un habitat plus contemporain et qui s'inscrit dans une démarche de développement durable</p>	
	<p>Dispositions sur les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non obligatoires - en bordure de voie, hauteur des clôtures fixée à 1,60 mètres - composition : <ul style="list-style-type: none"> - mur bahut surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples - éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples, - une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage - en limites séparatives : elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres. <p>Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.</p>	<p>En tant qu'éléments de transition entre l'espace privé et l'espace public, les clôtures doivent être particulièrement réglementées. Les dispositions choisies ont pour but d'harmoniser le type et les matériaux en vue de ne pas dénaturer le tissu urbain.</p>	
AU13 Espaces libres	<p>Plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.</p> <p>30% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante.</p>	<p>- L'objectif principal est d'intégrer l'élément végétal au cœur du tissu urbain pour rappeler l'appartenance au territoire rural et garantir un cadre de vie.</p> <p>Egalement, les dispositions ont pour but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>	<p><i>C'est pour prendre en compte toutes ces préoccupations environnementales et de qualité de vie que les règles du présent règlement sont plus étayées que celle du PLU de 2005.</i></p>
AU14 COS	<p>COS fixé à 0.6</p> <p>Ne sont pas soumis à la règle, les bâtiments à usage d'équipements collectifs.</p> <p>Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.</p>	<p>Il s'agit ici d'assurer une certaine densité du tissu urbain existant tout en conservant le caractère aéré de la zone .</p> <p>La dérogation au COS souhaite inciter l'emploi plus systématique des techniques d'énergies renouvelables</p>	<p><i>Le COS est passé de 0.5 (dans le précédent PLU) à 0.6 pour faciliter et privilégier l'urbanisation dans les zones urbaines existantes, et ce au regard des objectifs de gestion économe de l'espace et d'accessibilité à des logements et/ou parcelle plus petites.</i></p>



La zone 2AU

Vocation

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future qui est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensembles à dominante d'habitats et d'une superficie minimale de 1 hectare. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'urbanisation de cette zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement .

Objectifs

- permettre le développement urbain du territoire en continuité du tissu urbain
- maîtriser ce développement par la mise en place d'opérations d'ensemble
- assurer une urbanisation de qualité au travers d'orientations d'aménagement et d'un règlement adapté.

L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble d'une superficie minimale de 1 hectare vise à garantir une cohérence dans l'aménagement globale de la zone, cohérence qui n'est pas toujours assurée dans le cas de petites opérations de moins de 5 lots par exemple. En effet, l'importance des zones et leur localisation constitueront de nouveaux quartiers de vie du village qui doivent trouver une qualité dans l'aménagement et une cohérence d'ensemble : réalisation de lieux publics et espaces verts, hiérarchisation des voies, gestion collective des eaux de pluies, des déchets, etc.. L'urbanisation de ces zones doit donc se faire par le biais d'opérations suffisamment importantes pour atteindre ces objectifs de qualité, l'urbanisation par des petites opérations (3, 5 lots par exemple) pourraient compromettre cette qualité.

Surface totale : 23,4 ha





Description et délimitation



La zone 2AU correspond aux nouvelles zones d'urbanisation.

- Les principales zones sont situées de part et d'autre de la rue de Fleurs au nord de la voie ferrée. Ces deux zones sont désignées par un indice « a » qui indique l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 123-2 d° du Code de l'urbanisme (cf paragraphe 2.8. 1).
- Une zone 2AU est identifiée au sein de la zone UC entre l'avenue du Razès et l'avenue Montségur. Ce site dispose d'un caractère très verdoyant et présente par là un intérêt paysager intéressant à conserver. De plus, sa localisation au centre des zones pavillonnaires accentue l'intérêt de ce site. Aussi, le classement en 2AU de ce site oblige ainsi à réaliser une opération d'ensemble d'un seul tenant et a ainsi assuré une cohérence dans l'urbanisation. Cette zone fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui permettra de garantir un projet intégré.
- Une zone 2AU a également été définie à l'entrée ouest du village en bordure de l'avenue d'Aquitaine. Elle est délimitée par l'avenue d'Aquitaine et le ruisseau de Rigal. Cette zone vise à restructurer l'entrée de ville en cassant l'urbanisation linéaire. De plus, elle permettra d'être une amorce au développement à plus long échéance à prévoir sur la partie nord-ouest du village et en vue de fermer l'urbanisation nord et concentrique du village de Bram.

Evolution par rapport au PLU de 2005

Le zonage de la zone 2AU présente des différences entre les deux documents d'urbanisme.

- Le zonage des zones 2AUa est identique à celui de la zone 2AU. Toutefois, la zone 2AUa située au nord de la rue des Fleurs était dans le précédent PLU classée en zone 1AU, soit gelée à l'urbanisation. En effet, une partie du développement urbain avait été gelée lors de l'élaboration du PLU au regard d'une insuffisance de l'unité de traitement des eaux usées. Aujourd'hui, une nouvelle station d'épuration a été créée sur le territoire communal dont la capacité permet d'absorber le développement de Bram qui est donc en mesure d'accueillir la nouvelle population. Elle doit ainsi adapter son document d'urbanisme à cet enjeu. La partie de l'ancienne zone 1AU située du côté Est de la rue des Amandiers n'est pas reprise dans la zone à urbaniser dans le but de marquer la fin de l'urbanisation à la voie.



- Les zones situées en bordure nord de la rue des Fleurs sont toutefois passées en zones AU dans le nouveau PLU.
- La zone 2AU correspondant à la dent creuse (entre l'avenue du Razès et l'avenue Montségur) qui est maintenue par rapport au PLU précédent.
- La zone 2AU située à l'entrée ouest du village correspond à une nouvelle zone d'urbanisation non identifiée dans le précédent PLU. En effet, ce secteur était classé en zone agricole Api et était concerné par le risque d'inondation. Aujourd'hui, seule une partie de la zone est classée en aléa indéterminé du PPRI permettant l'urbanisation.



Principes réglementaires de la zone 2AU

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
2AU1 et 2 Interdiction Autorisation	Les règles sont identiques à la zone UC	La zone 2AU présente la même vocation que les autres d'habitats. Cette zone définira les nouveaux quartiers d'habitats de Bram et doivent présenter une mixité fonctionnelle en autorisant les équipements, les activités de commerces et d'artisanats	<i>Idem zone UC</i>
2AU3 Voie	Toute voie automobile nouvelle à sens unique comme indiqué aux orientations d'aménagement jointes au PLU (pièce n°2-b) ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 mètres.	Cette disposition vise à assurer une cohérence dans la desserte des nouvelles zones d'habitats	<i>Cette disposition n'était pas préciser dans le règlement de la zone 2AU du précédent PLU. L'instauration de cette règle vient en réponse aux enjeux de gérer les déplacements.</i>
2AU4 Réseaux	<u>Ordures ménagères</u> Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.	Il est important pour les nouveaux quartiers à venir de prévoir une gestion raisonnée des déchets en obligeant la création de lieux de stockage.	<i>Cette disposition n'était pas préciser dans le règlement de la zone 2AU du précédent PLU. L'instauration de cette règle vient en réponse aux enjeux de développement durable.</i>
2AU6 Implantation par rapport aux voies	- implantation à l'alignement des voies ou - en observant recul de 5 mètres minimum - recul obligatoire de 5 m des routes départementales	L'objectif est ici de permettre une densité du tissu et d'offrir les moyens de réaliser des opérations urbaines diversifiées en réponse aux besoins, notamment en permettant l'urbanisation en limite de voie. L'objectif est également d'assurer une homogénéité d'ensemble entre les nouvelles zones d'urbanisation et le tissu urbain existant.	<i>Le passage du recul de 4 à 5 mètres par rapport au précédent PLU vise à conserver la même typologie urbaine que la zone UC et ainsi à marquer la continuité</i>
2AU7 Implantation par rapport aux limites	- implantation en observant un recul de 4 mètres minimum ou - en limite séparative : les conditions sont identiques à celles de la zone UC	L'objectif recherché au travers de cette disposition est de créer un tissu urbain plus aéré du fait du positionnement de la zone sur la plaine agricole et à proximité du Canal du Midi notamment pour la zone 2AUa. L'idée n'est pas pour autant de limiter l'urbanisation mais d'offrir des conditions d'accès au logement et à l'accession pour tous en permettant l'implantation en limite séparative pour des habitations de moindre hauteur et en s'assurant de l'homogénéité architecturale.	<i>Le passage du recul de 3 à 4 mètres par rapport au précédent PLU vise à conserver la même typologie urbaine que la zone UC et ainsi à marquer la continuité.</i>
2AU8 Implantation sur une même propriété	Les constructions sur une même propriété doivent être soit jumelées soit distantes entre elles de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes qui n'excèdent pas 20m ² de Surface hors œuvre brute de plancher.	Cette disposition vient en réponse aux objectifs de créer un tissu urbain aéré	<i>Cette disposition constitue une nouvelle règle qui n'avait pas été réglementée dans le PLU de 2005 et qui vient affirmer les objectifs de formes urbaines.</i>
2AU9 Emprise au sol	Emprise au sol des bâtiments fixée à 55%	L'établissement de l'emprise au sol permet de venir cadrer la typologie d'un tissu urbain dense mais aéré dans un environnement agricole	<i>Là aussi l'emprise n'avait pas été réglementé dans la zone 2AU du précédent PLU. Ici, il s'agit de travailler davantage la forme urbaine et le caractère aéré du tissu</i>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
2AU10 Hauteur	Hauteur fixée à 7 m à l'égout ou l'acrotère sauf extension de bâtiments Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.	Le maintien de la hauteur à 7 mètres permet de conserver une unité urbaine globale sur l'ensemble du tissu périphérique urbain de Bram. Cette hauteur permet par ailleurs la réalisation de petits collectifs.	<i>La réduction de la hauteur opérée dans le nouveau règlement s'attache à ne pas dénaturer l'identité urbaine des zones pavillonnaires et de garantir une homogénéité bâtie avec la zone UC</i>
2AU11 Aspect des constructions	<i>Les règles sont identiques à la zone UC</i>	<i>Les justifications sont les mêmes que pour la zone UC. Là aussi, l'objectif est d'assurer une homogénéité bâtie avec les autres quartiers existants.</i>	<i>Idem zone UC</i>
2AU12 Stationnement	Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.	L'objectif est ici de prendre en compte les modes doux en donnant les moyens incitatifs à leur développement	<i>Le précédent PLU ne précisant pas d'obligation de stationnement pour vélos. Cette nouvelle disposition vise ainsi à davantage donner une place aux modes doux dans les zones de développement</i>
2AU13 Espaces libres	Plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m ² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé. 35% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante	Il s'agit dans ces dispositions de garantir un tissu végétal dans les nouveaux quartiers et ainsi une meilleure qualité de vie. L'obligation de créer un espace public permet également de structurer et valoriser le fonctionnement des futurs quartiers et participer au lien social. Egalement, ces règles viennent en réponse aux problématiques environnementales et notamment à celles de la gestion des eaux pluviales	<i>C'est pour prendre en compte toutes ces préoccupations environnementales et de qualité de vie que les règles du présent règlement sont plus étayées que celle du PLU de 2005.</i>
2AU14 COS	Non réglementé	L'établissement de l'emprise au sol, des implantations du bâti, de la hauteur ainsi que d'un coefficient d'imperméabilisation, suffisent à dessiner la forme urbaine du tissu à venir. L'idée est de ne pas empêcher la réalisation de petits collectifs en rajoutant une limite du COS.	<i>Le PLU précédent PLU fixait un COS en zone 2AU de 0.5. Cette évolution a pour objet de ne pas empêcher le développement d'un habitat de type petits collectifs dans les nouvelles zones et de réglementer davantage l'emprise des constructions.</i>



La zone 2AUX

Vocation

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités correspondant à la poursuite de la zone d'activité intercommunale de Bram.

Objectifs

- Permettre l'extension de la zone d'activité intercommunale de Bram et contribuer au développement économique de la commune et du territoire du Lauragais
- assurer une qualité d'aménagement de la zone

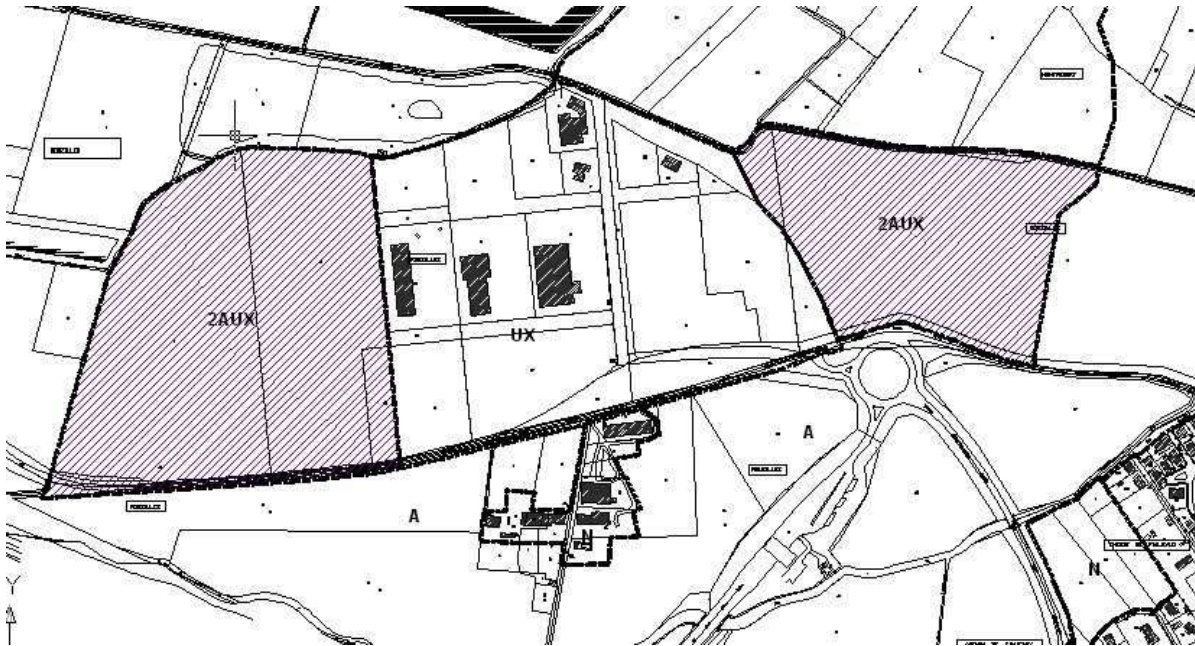
Surface totale : 20,45 ha





Description et délimitation

La zone 2AUX se situe à l'ouest du village et se positionne de part et d'autre de la zone UX. Sur sa partie ouest, la zone 2AUX est délimitée par le ruisseau du Rigal et par la route RD218. Sur sa partie Est, la zone est délimitée au nord par le chemin de la Foire et au sud, la route RD218. Elle est délimitée par la limite de la zone d'inondation d'aléa fort.



Cette zone est concernée par les zones d'inondation du PPRI et devra appliquer les règles qui y sont prescrites.

Comme pour la zone UX, l'aménagement de cette zone devra également intégrer les éléments de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais qui apportent des prescriptions liées au fonctionnement mais également à la qualité urbanistique et environnementale des zones.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La zone 2AUX remplace l'ancienne zone 2AUEi du précédent PLU mais présente un périmètre différent.

- La partie ouest de l'ancienne zone 2AUEi est maintenue. Toutefois, celle située au sud de la RD218 est supprimée. **En effet, cette partie est aujourd'hui touchée par le risque d'inondation d'aléa fort et modéré. Aussi, il est décidé de laisser vierge de toute urbanisation ce côté de la voie. De plus, bien que la zone d'aléa modéré permet les constructions, la non-urbanisation permettra de conserver ces terrains pour l'expansion des crues. Ce secteur est ainsi reclassé en zone agricole dans le nouveau PLU.**
- Au vue des pertes foncières générées par la suppression de la partie sud de la zone 2AUEi, une autre zone 2AUX a été définie (en limite ouest de la zone UX) sur d'anciennes zones agricoles Ai. Cette partie est concernée par la zone d'aléa modéré du risque d'inondation qui autorise les constructions. Cette nouvelle zone se trouve intégrée dans le périmètre de la ZAD qui prévoyait l'extension future de la ZAC entre la zone d'activités et le village. De plus, elle se situe de l'autre côté de la déviation Ouest prévue à long terme rejoignant la RD4 et RD6113 à l'échangeur autoroutier. Cette position assurera ainsi une très bonne accessibilité et attractivité.

Justifications par rapport au PPRI

- L'extension de la zone d'activités au travers des zones 2AUX se trouve dans les zones d'aléa modéré et indéterminé du PPRI.
- L'extension Ouest de la zone d'activités est touchée par l'aléa modéré et indéterminé du PPRI mais n'est pas en limite de zones d'aléa fort.
- L'extension Est de cette même zone est également touchée par l'aléa modéré mais se trouve en limite de la zone d'aléa fort. Aussi, pour éviter tout risque, une zone d'expansion des crues a été prévue et classée en zone naturelle de l'autre côté du cours d'eau du Preuille.



Principes réglementaires de la zone 2AUX

La zone 2AUX étant la continuité de la zone UX, le règlement de la zone 2AUX sera le même que celui de la zone UX.

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
2AUX1 Interdiction	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole, - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UX2 - Le stationnement isolé des caravanes - Les affouillements et les exhaussements du sol 	Les articles 1 et 2 visent à permettre le développement de toutes activités économiques	<i>Evolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi en vue d'être conforme à la législation.</i>
2AUX2 Autorisation sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes : - dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. - sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel - sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m². 	Cette règle permet de maîtriser le développement d'habitation au strict besoin des activités	
2AUX6	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 5 mètres minimum de la voie - 15 mètres de 'axe de la RD218 	L'objectif est de maîtriser l'implantation des activités, d'assurer la sécurité et une bonne accessibilité des zones en aérant le tissu.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
2AUX7 Implantation par rapport aux limites	<ul style="list-style-type: none"> - implantation en observant un recul de 5 mètres minimum - implantation en limite séparative admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures. 	Toutefois, les principes de gestion économe de l'espace s'appliquent également aux zones d'activités et se traduisent par la possibilité d'urbaniser sur de petites surfaces par des règles d'implantations le permettant.	
2AUX9 Emprise au sol	Emprise au sol des bâtiments fixée à 33%	L'emprise au sol fixée à 33% permet de répondre à la règle d'aménagement des zones d'activités à savoir de prévoir 1/3 d'espace public et 1/3 d'espace vert.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
2AUX10 Hauteur	Hauteur fixée à 15 m à l'égout ou l'acrotère	La hauteur du bâti répond à des besoins d'activités importantes (logistiques, etc.) présentes sur la zone. L'éloignement des zones d'habitats ne vient pas par ailleurs compromettre la qualité du tissu urbain du village.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
2AUX11 Aspect des	Les règles sont identiques à celles de la zone UX	Les justifications sont identiques à celles de la zone UX	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
2AUX13 Espaces libres	<p>Les règles sont identiques à celles de la zone UX</p> <p>33% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes. Les plantations seront composées d'essences locales.</p>	Les 33% de surface drainantes a pour objectif de participer à la gestion des eaux de pluies en facilitant leur infiltration.	<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>
2AUX14 COS	Non réglementé		<i>Pas d'évolution par rapport au règlement de la zone 2AUEi</i>



La zone 1AU

Vocation

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Objectifs

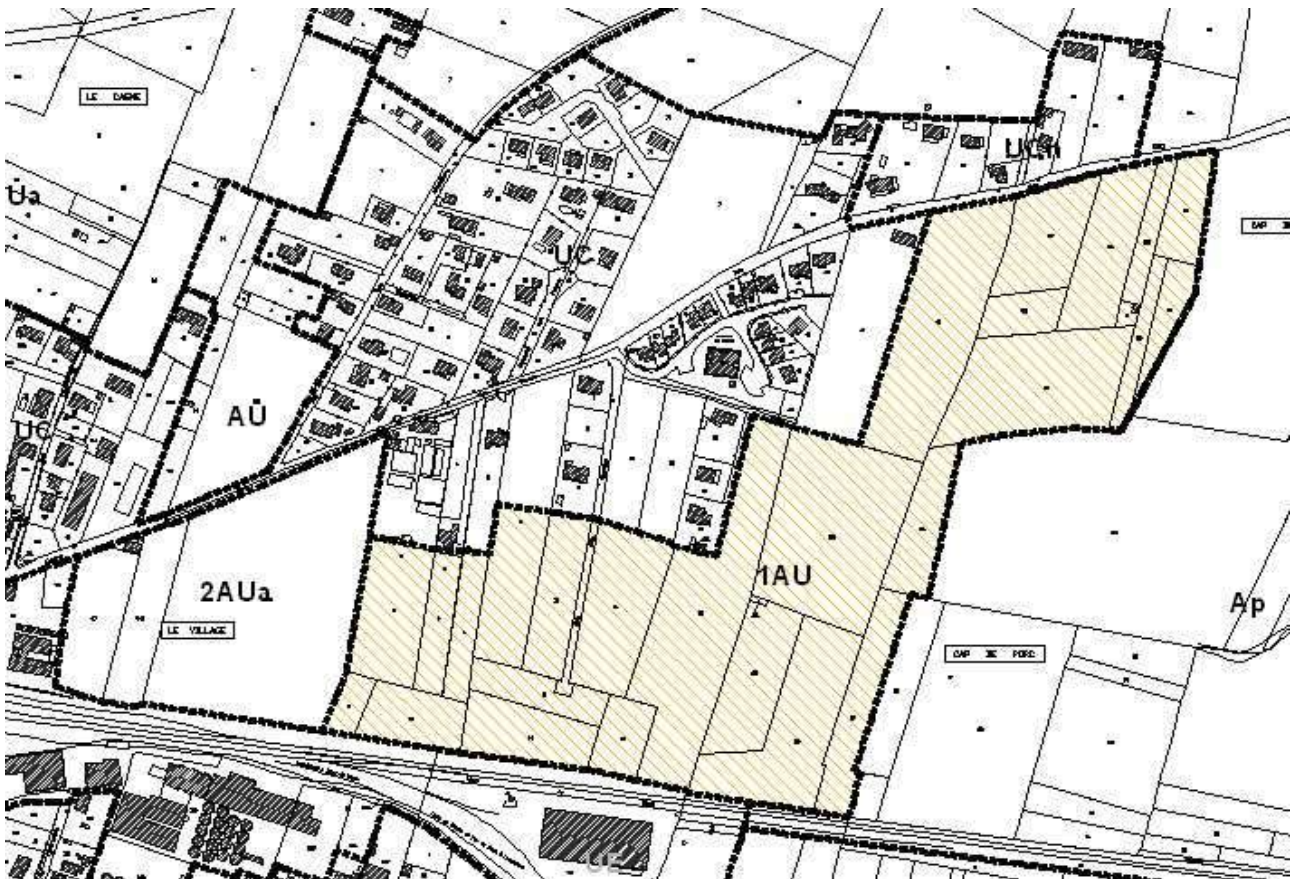
- Maîtriser le développement urbain de Bram en prévoyant des zones d'urbanisation à plus long terme
- Guider et conforter le développement du quartier Cap de Porc.

Surface : 13 ha



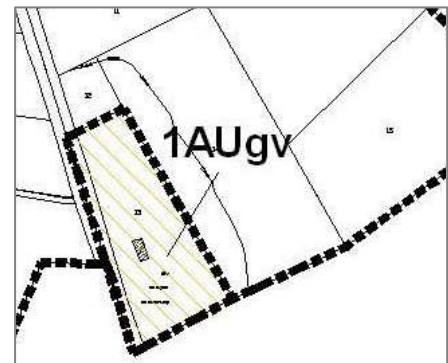


Description et délimitation



La zone 1AU correspond à l'extension de la zone 2AUa au sud de la rue des Fleurs. Cette zone est en effet délimitée au nord par la rue des Fleurs et au sud par le voie ferrée. Elle est délimitée sur le côté Est par la zone de carrières.

La zone 1AU comporte un sous-secteur 1AUgv réservée à l'accueil des gens du voyage (environ 5000 m²) et situé en limite sud du territoire.



Evolution par rapport au PLU de 2005

Le zonage de la zone 1AU présente des évolutions par rapport à celle du précédent PLU.

- Une ancienne zone 1AU avait été définie au nord de la rue des Fleurs aujourd'hui classée en zone 2AU. En effet, l'insuffisance de la station d'épuration avait limitée l'urbanisation de la commune. Aujourd'hui, au regard de la création d'une nouvelle station d'épuration en capacité d'accueillir les objectifs démographiques, cette zone peut être ouverte à l'urbanisation.
- L'autre partie de la zone 1AU située au sud de l'avenue des Fleurs est quand à elle maintenue pour assurer une urbanisation maîtrisée et progressive de cette partie de la commune.
- La zone 1AUgv a été créée.



Principes réglementaires de la zone 1AU

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
1AU1 Interdiction	Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 1AU 2	La zone étant figée à l'urbanisation, aucune occupation ni aucune construction n'y est autorisée.	<i>L'évolution de ces articles concerne l'article 2 qui autorisait l'aménagement et l'extension des habitations ou des activités existantes à la date d'approbation du PLU. Aujourd'hui, la zone 1AU ne présente pas de bâtis existants, cette disposition n'a donc plus lieu d'être.</i>
1AU2 Autorisation	Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.	Il est toutefois permis les occupations qui sont nécessaires à l'établissement des réseaux de la zone.	
1AU3 , 4, 5	Non réglementé <i>Pas d'évolution</i>		
1AU6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.	L'objectif est ici de conserver la typologie urbaine des zones 2AU.	<i>La distance d'implantation était fixée à 4 mètres de la voie dans le PLU de 2005. L'augmentation à 5 mètres s'explique par la volonté de conserver la typologie urbaine des zones 2AU.</i>
1AU7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées : - soit en limite séparative - soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.		
1AU8, 9 et 10	Non réglementé		<i>Pas d'évolution</i>
1AU11 Aspect des constructions	L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.		<i>Pas d'évolution</i>
1AU12 Stationnement	Non réglementé		<i>Le précédent PLU précisait les modalités de stationnement. Il est souhaité dans le nouveau PLU ne pas préciser ces règles dans le but de ne pas freiner ni contraindre des projets nouveaux.</i>
1AU13 Espaces libres	Non réglementé		<i>Pas d'évolution</i>
1AU14 COS	Le COS est nul (COS = 0).	La zone étant figée à l'urbanisation, le COS est donc nul.	<i>Les dispositions du précédent PLU concernaient le bâti existant avant la date d'approbation du PLU. Aujourd'hui, la zone 1AU ne présente pas de bâtis existants, cette disposition n'a donc plus lieu d'être.</i>



La zone 1AUL

Vocation

La zone 1AUL correspond à un des secteurs accueillant d'anciens sites d'exploitations de sablières et qui a pour vocation d'être revalorisé en une zone à vocation de loisirs et de tourisme. Actuellement, il n'existe pas de projets précis sur cette zone, seule la destination de sa reconversion a été définie.

Egalement, cette zone est non équipée par les réseaux. Aussi, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Les constructions et aménagements futurs devront prendre en compte et mesurer la sensibilité et l'enjeu paysager du site.

Objectifs

- Afficher la volonté de reconvertir les anciennes zones de carrières
- Aménager le site au travers d'un projet de valorisation touristique et de loisirs de qualité
- Diversifier l'offre touristique et mettre en place les moyens d'attractivité et d'hébergement touristique

Surface : 31,1 ha





Description et délimitation



La zone 1AUL correspond aux anciens sites d'exploitations de sablières situés à l'extrémité est du territoire communal. Il est délimité par le sud par la RD33, à l'est par une route communale et au nord par la rue des Fleurs. Ces exploitations sont en cours de cessation d'activité ou prévoient de l'être.

Ces activités ont laissé des zones en friches qui présentent toutefois un potentiel de valorisation au regard de la présence de plusieurs réserves d'eaux et d'une trame végétale.

Cette valorisation permettra par ailleurs de renforcer l'activité touristique et d'apporter une image de qualité à la commune. En effet, le projet de voie de contournement Nord-Est du village depuis la RD33 longera la limite ouest de la zone. Cette voie consistera un axe majeur pour se rendre au port du Canal du Midi, axe qui prévoit par ailleurs une piste cyclable.

Aussi, l'enjeu d'aménagement touristique de ces anciens sites de sablières est important :

- valoriser l'entrée de la commune
- créer une dynamique autour du Canal par la création de zones de loisirs et de modes d'hébergements et garantir l'accessibilité et la relation entre le site du Canal du Midi et la zone.

Dans cette zone 1AUL, il est prévu de réaliser des structures d'hébergements (exemple : chalets, etc.) qui nécessitent une bonne desserte par les réseaux justifiant la nécessité de classer cette zone en zone à urbaniser à plus long terme. Egalement, cette zone doit faire l'objet d'une réflexion d'aménagement. Le gel de toute occupation sur cette zone permet de travailler sur un projet réfléchi et de qualité indispensable au regard de la proximité du Canal du Midi.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La zone 1AUL constitue une nouvelle zone qui n'existait pas dans le précédent PLU. Elle se substitue à d'anciennes zones agricoles classées Ap en raison de l'intérêt paysager de la plaine agricole. Ces zones agricoles correspondaient aux exploitations de sablières qui ont aujourd'hui cessé l'activité et ne présentent pas de valeur agronomique.



Principes réglementaires de la zone 1AUL

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
1AUL1 Interdiction	Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article 1AUL2 sont interdites.	La zone étant figée à l'urbanisation, aucune occupation ni aucune construction n'y est autorisée.	La zone 1AUL remplaçant d'anciennes zones agricoles du PLU de 2005, l'évolution pote sur la création d'un nouveau règlement de zone spécifique à la zone 1AUL.
1AUL2 Autorisation	Sont autorisées uniquement les aménagements, installations, hébergements de loisirs et de tourisme.	Il est toutefois permis les occupations qui sont nécessaires à l'établissement des réseaux de la zone.	
1AUL 3, 4, 5	Non réglementé		
1AUL6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.	L'objectif est ici de créer une zone peu dense, règles qui se préciseront au regard du projet qui y sera réalisé.	
1AUL7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.		
1AUL8 , 9 et 10	Non réglementé		
1AUL11 Aspect des constructions	Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	L'objectif est de garantir une bonne intégration paysagère du futur site aménagé au regard de la sensibilité des lieux.	
1AUL12 Stationnement	Non réglementé		
1AUL13 Espaces libres	Non réglementé		
1AUL14 COS	Le COS est nul (COS = 0).	La zone étant figée à l'urbanisation, le COS est donc nul.	



La zone 1AUX

Vocation

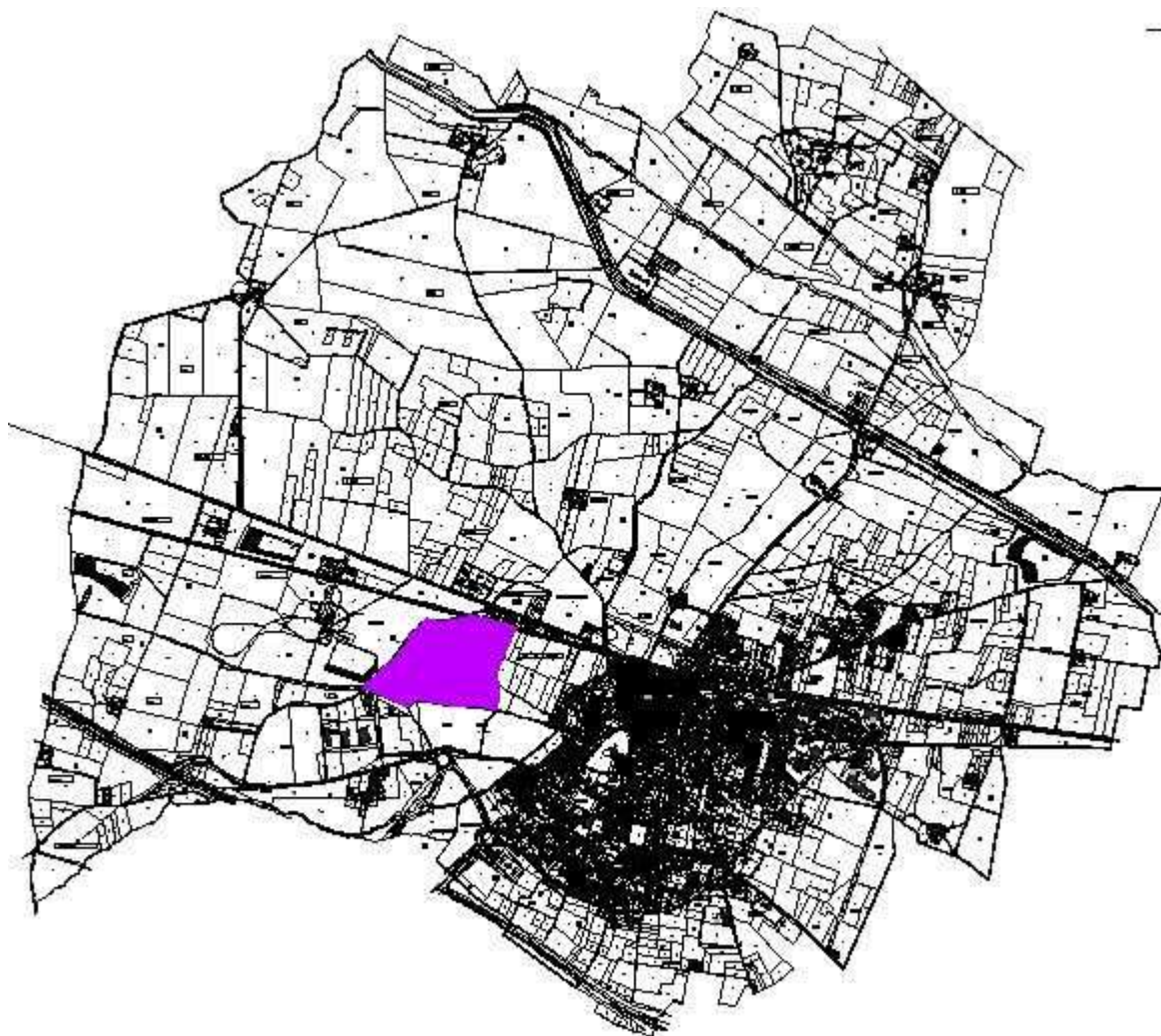
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future insuffisamment ou non équipée à vocation d'activités correspondant à l'extension future de la zone d'activité intercommunale de Bram.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Objectifs

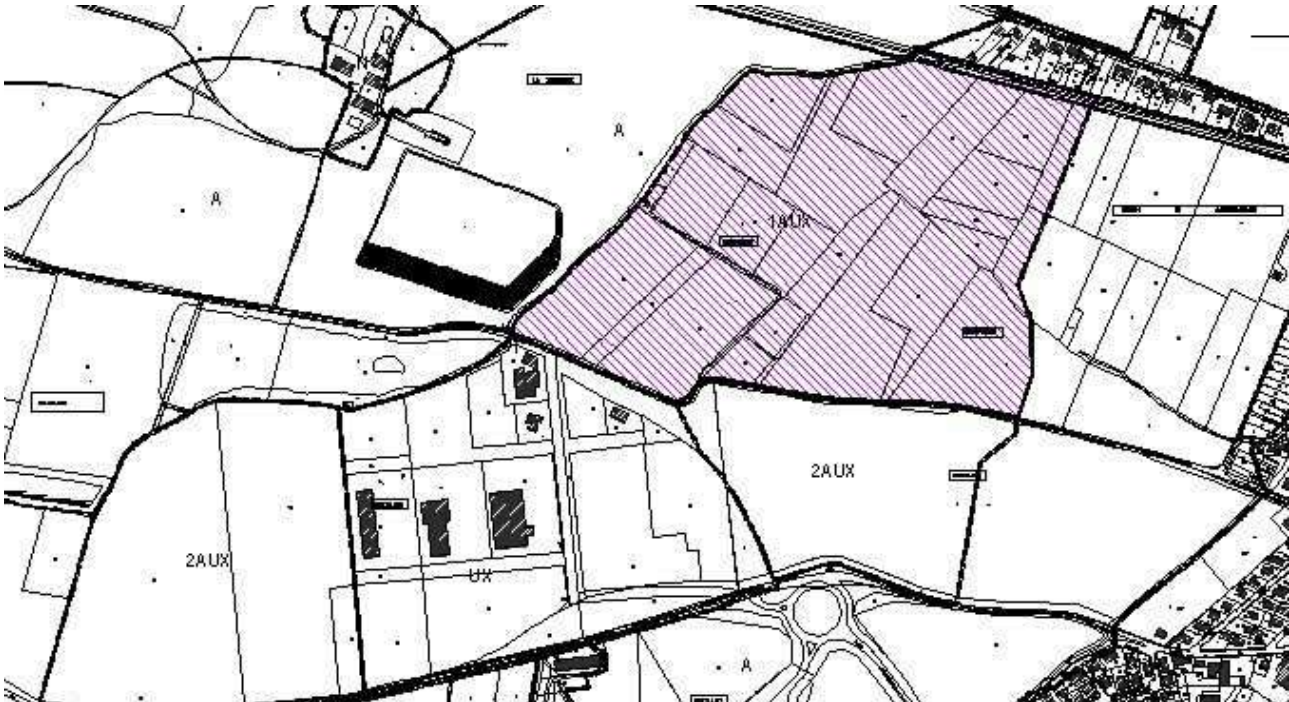
- Permettre le développement à plus long terme de la zone d'activités intercommunale de Bram et affirmer le rôle de pôle économique de Bram
- Assurer une extension maîtrisée et progressive de la zone d'activités intercommunale et en prenant en compte la capacité des réseaux

Surface : 22 ha





Description et délimitation



La zone 1AUX est située à l'ouest du village de Bram en continuité nord des zones UX et 2AUX. Elle est limitée par le chemin de la Foire, le ruisseau du Rigal et la voie ferrée. Elle est arrêtée à l'est par la limite de la zone inondable d'aléa modéré. En effet, il est décidé de ne pas intégrer la partie touchée par le risque modéré d'inondation elle-même en limite de l'aléa fort et ce afin de laisser libre des zones pour les expansions des crues.

Evolution par rapport au PLU de 2005

La zone 1AUX constitue une nouvelle zone qui n'existait pas dans le précédent PLU. Elle est définie sur d'anciennes zone agricoles Ai.

En effet, la perte de surfaces dédiées au développement de la zone d'activités intercommunales (correspondant au périmètre de la ZAD) liées aux nouvelles zones d'inondation du PPRI n'est pas compensée par la nouvelle zone 2AUX. En effet, la ZAD prévoyait une superficie totale de 72,9 ha pour l'accueil d'activités, la zone UX et 2AUX offrant 37 ha. Aussi, afin de conforter le développement économique de Bram, il est nécessaire de définir un nouveau secteur d'activité. Celui-ci a été choisi au nord de l'actuelle zone, localisation qui présente plusieurs avantages :

- tout d'abord, il assure la continuité avec la zone UX et 2AUX
- également, ce secteur est traversé au sud-est par le projet à long terme de la déviation Ouest du village qui rejoindra à la RD6113. Aussi, il profitera, comme pour la zone 2AUX (à l'est de la zone UX), d'une situation accessible et attractive pour l'implantation des entreprises.

Il est à noter que les 22 nouveaux hectares définis dans la zone 1AUX ne permettent toutefois pas d'atteindre la surface initiale de la ZAD.



Principes réglementaires de la zone 1AUX

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
1AUX1 Interdiction	Idem zone 2AUX	L'idée est d'anticiper sur la bonne homogénéité et la continuité avec la zone 2AUX.	La zone 1AUX remplaçant d'anciennes zone agricoles du PLU de 2005, l'évolution pote sur la création d'un nouveau règlement de zone spécifique à la zone 1AUX.
1AUX2 Autorisation	Idem zone 2AUX		
1AUX 3, 4, 5	Non réglementé		
1AUX6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.	L'objectif est ici de conserver les caractéristiques de la zone 2AUX.	
1AUX7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.		
1AUX8 , 9 et 10	Non réglementé	Les règles d'occupation devront répondre au projet qui aura été choisi et ne peuvent aujourd'hui être définies.	
1AUX11 Aspect des constructions	L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.		
1AUX12 Stationnement	Non réglementé		
1AUX13 Espaces libres	Non réglementé		
1AUX14 COS	La zone étant figée à l'urbanisation, le COS est donc nul.	La zone étant figée à l'urbanisation, le COS est donc nul.	



Tableau récapitulatif des zones AU

ZONES DU PLU DE 2005	SUPERFICIE DU PLU DE 2005	ZONES DU PLU REVISE	SUPERFICIE DU PLU REVISE	POTENTIELS DE LOGEMENTS ESTIMES	PERSONNES SUPPLEMENTAIRES POTENTIELS	
Zones d'habitats		Zones d'habitats				
		AU	AU strict	6,82 ha	78 logements	Entre 170 et 181 personnes
			AUn	2,9 ha	15 logements	34 et 35 personnes
2AU	18,14 ha	2AU	23,4 ha		267 logements	Entre 614 et 620 personnes
			dont 2AUa	18,85 ha		
		Total AU et 2AU	33,12 ha		360 logements	Entre 818 et 836 personnes
1AU	27,52 ha	1AU	13 ha		143 logements	Entre 329 et 332
			Dont 1AUgv	environ 0,5 ha		
Zones d'activités		Zones d'activités				
2AUEi	47,7 ha	2AUX	20,45 ha			
		1AUX	22 ha			
Total	47,7 ha	Total	42,45 ha			
Total ZAD	72,9 ha					
		Zone de loisirs				
		1AUL	31,1 ha			
TOTAL ZONES A URBANISER	93,36 ha	TOTAL ZONES A URBANISER	119,7 ha			



2-5 Les zones agricoles ou zone A

Les zones agricoles, ou zones A correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).



La zone A

Vocation

Il s'agit d'une zone correspondant à la plaine cultivée de la commune. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ap, compris entre la voie ferrée et la RD6113 sensible du point de vue paysager.

Objectifs

- Préserver les terres de la plaine agricole comme identité paysagère du territoire de Bram ainsi que la zone sensible du Canal du Midi
- Pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole

Surface totale : 1379, 1 ha





Description et délimitation

La zone agricole correspond à tous les espaces agricoles de la commune et couvre une très grande partie du territoire. On la retrouve surtout sur la moitié nord de la commune qui correspond à la plaine fortement agricole.

Elle englobe également les espaces exploités par les activités carrières.

La zone agricole comporte un secteur Ap (d'une superficie de 913,2 ha) délimité par la voie ferrée et la RD6113. Cette zone correspond à la plaine ondulée agricole de Bram mais également à la zone sensible du Canal du Midi. Ce secteur constitue une zone d'enjeu paysager qui nécessite d'être maîtrisée notamment au regard de l'implantation des constructions agricoles. Aussi, cette zone Ap sera soumise à des dispositions réglementaires spécifiques.



La zone agricole comporte un sous-secteur Apa (3 ha) lié à la présence d'une ancienne décharge. Cette décharge, dont la réhabilitation est en projet, lui vaut d'être classée en secteur à protéger en raison de l'existence de risques et de nuisances.



Evolution par rapport au PLU de 2005

La délimitation de la zone agricole diffère peu de celle du précédent PLU. L'évolution porte sur le transfert de certaines anciennes zones agricoles qui ont été remplacées dans le nouveau PLU en :

- 1AUX à l'ouest du village
- AUn
- N. Les bâtiments situés au nord de la RD218 face à la zone UX correspondent à des activités et habitations. Précédemment classés en zone agricole, ces bâtiments ont été intégrés en zone naturelle pour permettre leur évolution.

Egalement, la zone Ap est étendue jusqu'à la RD6113 afin d'intégrer la zone sensible du Canal et un secteur Apa est créée.



Principes réglementaires de la zone A

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
A1 Interdiction	Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.	Cette règle permet de maîtriser totalement le type d'occupation du sol sur les espaces agricoles	<i>L'évolution par rapport au règlement de la zone A de du précédent PLU porte sur la nécessité d'être conforme à la législation et de présenter une rédaction simple.</i>
A2 Autorisation	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages). - Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 70 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage. - Les serres à condition qu'elle soit liées à la production agricole 	<p>Ici, il s'agit de limiter les nouvelles constructions aux seuls besoins du développement de l'activité agricole et de répondre aux besoins d'exercice des exploitants.</p> <p>L'établissement d'un périmètre pour la construction d'habitation permet d'éviter le mitage sur les espaces agricoles.</p>	<i>Pas d'évolution</i>
	Les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 500 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future	Cette disposition vise à traiter les problématiques de cohabitation en éloignant les activités nuisantes (élevage) du voisinage des zones habitées.	
	Les carrières uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage	Cette disposition vise à permettre l'activité maîtrisée des exploitations de sablières	<i>Pas d'évolution</i>
	L'aménagement partiel du bâti existant pour de l'hébergement touristique (les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres) à condition qu'il soit complémentaire et ne porte pas atteinte à l'activité à l'activité agricole,	<p>Le besoin de diversification de l'agriculture constitue de plus en plus un moyen de pérennité de beaucoup d'exploitations agricoles.</p> <p>Cette disposition participe également à accompagner le tourisme vert développé sur la commune.</p>	<i>Le PLU de 2005 autorisait l'extension limitée des bâtiments existants pour des activités de tourisme. Afin de préserver à la fois l'activité agricole et le patrimoine bâti qui y est associé, la nouvelle disposition n'autorise les activités de tourisme que dans le volume du bâti existant.</i>
<p>5- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics</p> <p>6- Les parcs solaires uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage</p> <p><u>Dans le secteur Ap</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante (mais pas de logements) édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation. - L'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes. - Les constructions et installations dont l'activité est directement liée à la voie d'eau. <p><u>Dans le sous-secteur Apa, sont seules autorisées :</u> L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements nécessaires à la réhabilitation du site</p>	<p>Il doit être laissé la possibilité d'intervention et/ou de travaux nécessaires au bon fonctionnement des réseaux.</p> <p>Egalement, dans cette disposition, s'affiche la volonté de permettre le développement de parcs solaires dont la localisation est toutefois définie afin de maîtriser et encadrer ce type d'installations.</p> <p>La sensibilité paysagère de cette partie du territoire implique de limiter davantage le développement de constructions. Toutefois, et au regard de la qualité des terres de cette zone, l'activité agricole ne doit pas être totalement interdite ; aussi il est laissée la possibilité d'évolution et de développement des activités agricoles existantes en vue de ne pas entraîner la perte des exploitations. La zone Ap intégrant la zone du Canal du Midi, l'activité liée au fonctionnement de la voie d'eau doit être rendue possible.</p> <p>Il s'agit d'éviter tout risque et nuisance sur le site de cette ancienne décharge.</p>	<i>Pas d'évolution</i>	



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
A6 Implantation par rapport aux voies	<p>Implantation à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 m de l'axe de l'autoroute et 100 m pour les habitations - 25 m de l'axe des RD6113, des RD4, RD33 et RD533 et 75 m pour les habitations - 15 m de l'axe des RD 43, la RD63 et la RD 218 - 8 m de l'alignement des autres voies sans pouvoir être inférieur à 10 mètres de l'axe de ces voies et sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques. Dispositions non applicables en cas d'extensions de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions. - implantations différentes admises pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des réseaux d'intérêt public. 	<p>Les constructions, qu'elles soient agricoles ou d'habitations, doivent respecter les conditions d'implantations imposées par le classement des autoroutes et voies à grande circulation (au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) ainsi que par le Règlement Départemental de la Voirie en ce qui concerne les routes départementales.</p>	<p><i>Les seules évolutions portent sur la mise en conformité des distances par rapport à l'autoroute, aux routes départementales (en application au règlement départemental de la voirie), aux routes classées ou prévues d'être classées à grande circulation.</i></p>
A7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p> <p>Aucune construction ne doit être implantée à moins 20 mètres de la limite du domaine public fluvial.</p> <p>Les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau peuvent être implantées à 6 mètres minimum de la limite du domaine public fluvial.</p>	<p>La mise en place de cette règle permet de conserver des espaces libres en limites des terrains agricoles pour assurer une meilleure cohabitation avec les zones urbaines.</p> <p>La sensibilité du Canal du Midi mais également la vocation et le fonctionnement fluvial ne doivent pas être menacés par d'autres occupations du sol.</p>	<p><i>Pas d'évolution</i></p>
A8	<p>Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p>Cette règle vise à répondre aux objectifs de défense incendie.</p>	<p><i>Pas d'évolution</i></p>
A10 Hauteur	<p>La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres à l'égout du toit - 9 mètres au faîtage <p>La hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.</p> <p>En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.</p>	<p>Il s'agit ici de ne pas aller à l'encontre des besoins techniques des constructions agricoles tout en fixant une limite pour l'intégration dans le paysage</p> <p>Les habitations sont quant à elles soumises au même règlement des habitations en zone urbaine.</p>	<p><i>Pas d'évolution</i></p>



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
<p style="text-align: center;">A11 Aspect des constructions</p>	<p>simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</p> <p>les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou bois Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Les clôtures maçonnées sont interdites.</p> <p>En bordure du domaine public, les clôtures seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive, composées d'essences adaptées au climat local.</p> <p>Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.</p>	<p>La rédaction de l'article s'attache à ne pas freiner le développement de l'activité agricole par une règle trop contraignante mais permet de garantir une maîtrise quant à l'aspect des constructions et leur bonne intégration dans le paysage agricole.</p>	<p><i>Le présent article apporte davantage de dispositions sur l'aspect des constructions afin de garantir cette intégration.</i></p>
<p style="text-align: center;">A13 Espaces libres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés. - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. - Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. 	<p>L'article permet d'assurer la préservation des boisements rares sur les espaces agricoles.</p>	<p><i>Au regard de la faible présence d'espaces boisés sur le territoire agricole, il est important d'assurer le maintien des éléments existants, disposition non précisée dans le précédent PLU.</i></p>
<p style="text-align: center;">A14 COS</p>	<p>Non réglementé</p>		<p><i>La définition d'une surface maximum pour l'extension du bâti agricole existant dans le cadre d'une activité de tourisme fixée dans le PLU de 2005, n'est plus nécessaire à présent.</i></p>



Tableau récapitulatif des zones A

ZONES DU PLU DE 2005		ZONES DU PLU REVISE	
SUPERFICIE DU PLU DE 2005		SUPERFICIE DU PLU REVISE	
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	1445,51 ha	A	1379,1 ha
Ap	690 ha	Dont Ap	913,2 ha
			Dont 3 ha en Apa
TOTAL ZONES AGRICOLES	1445,51 ha	TOTAL ZONES AGRICOLES	1379,1 ha



2-6 Les zones naturelles ou zone N

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).



La zone N

Vocation

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle correspond au secteur boisé de Saint-Gemme, au nord du territoire communal, localisé sur les premiers contreforts de la Montagne Noire, et aux constructions existantes dans la plaine cultivée n'ayant plus de vocation agricole. Elle correspond également aux bâtiments situés en bordure du Canal du Midi et intégrés au domaine public fluvial.

Objectifs

- Maîtriser l'habitat isolé sur le territoire
- Permettre le développement de l'offre touristique par la possibilité de développer l'hébergement à la ferme
- Permettre la valorisation touristique et de loisirs des abords du Canal du Midi

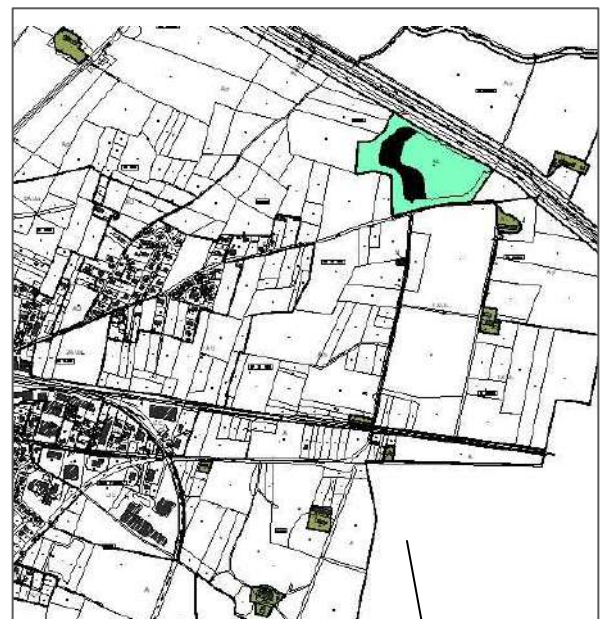
Surface totale : 50,3 ha



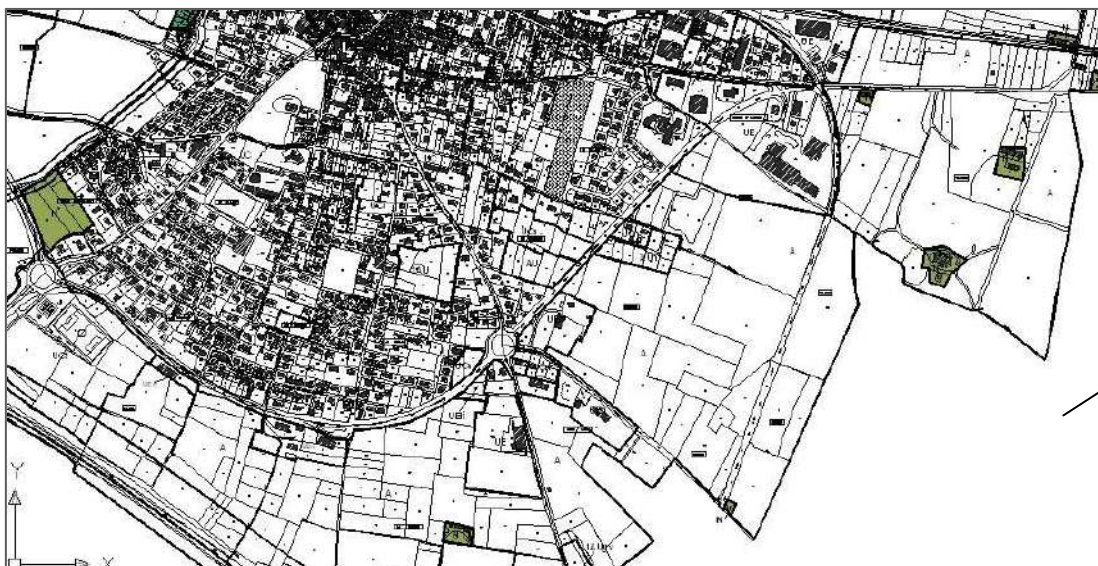


Description et délimitation

Zones N au nord et à l'ouest du territoire



Zones N au sud et à l'est du territoire

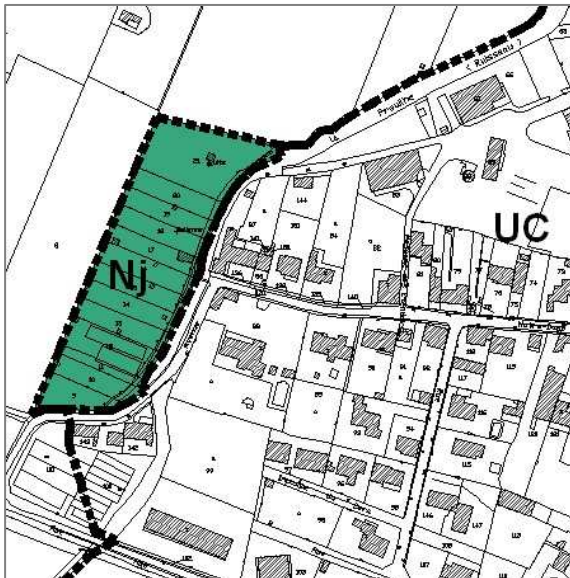
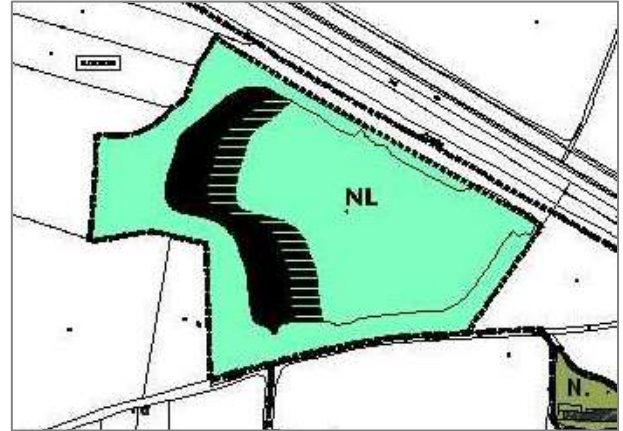




- Les zones N du PLU correspondent essentiellement aux différents habitats isolés, anciens corps de fermes qui ne sont plus en lien aujourd'hui avec le milieu et l'activité agricole mais également aux bâtiments longeant le Canal. Elles sont ainsi présentes sur l'ensemble du territoire de Bram.

- Une importante zone N est située au nord du territoire et délimite le secteur du bois de Saint-Gemme et l'établissement de convalescence.

- Un sous-secteur NL (d'une superficie de 7ha) est identifié au Nord-Est du territoire correspondant à la réserve d'eau de Buzerens aujourd'hui réaménagée en site de loisirs. Ce classement vise ainsi à permettre la valorisation de ce site.



- La zone comporte également un sous-secteur Nj (8230 m²) situé en limite Ouest du village et dont le risque fort d'inondation nécessite d'y autoriser uniquement les abris de jardins.

Evolution par rapport au PLU de 2005

Plusieurs évolutions apparaissent sur le nouveau zonage :

- certaines habitations isolées (non liées à une exploitation), classées en zone agricole dans le précédent, sont aujourd'hui incluses en zone N au même titre que les autres habitations.

- la zone NL est également rajoutée. Classée auparavant en zone agricole, cette réserve d'eau ne présente pas de vocation agricole mais une vocation naturelle et de loisirs et doit donc être incluse en zone naturelle à vocation de loisirs.



Principes réglementaires de la zone N

ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
N1 Interdiction	Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article N2 sont interdites.	Cette règle permet de maîtriser totalement le type d'occupation du sol sur les espaces agricoles	<i>Pas d'évolution.</i>
N2 Autorisation	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ; - Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu ; - Les constructions et installations dont l'activité est directement liée à la voie d'eau. - Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - L'extension mesurée des activités existantes - L'aménagement, la réhabilitation et l'extension, limitée à 30% de la surface hors œuvre nette de plancher, des constructions existantes à condition que l'extension se situe en continuité de constructions qui aient une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m². <p>Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 20m² de la Surface hors œuvre nette de plancher. - Le changement de destination des bâtiments appartenant au domaine public fluvial à des fins touristiques et de loisirs. 	<p>Ici, il s'agit de maîtriser l'habitat existant en dehors des zones urbaines en ne permettant aucune construction nouvelle.</p> <p>De part la position de certaines zones N aux abords du Canal, l'activité liée au fonctionnement de la voie d'eau doit être rendue possible.</p> <p>Toutefois, il est important de ne pas figer l'habitat et le bâti en autorisant l'évolution de l'existant et le développement d'activité de tourisme, notamment en bordure du Canal du Midi. En effet, l'objectif est de maintenir une dynamique sur le territoire rural de Bram et de ne pas entraîner le risque de désertification et d'abandon du bâti.</p>	<i>Le présent article précise juste, par rapport à celui du précédent PLU, que les annexes sont autorisées.</i>
	Les carrières uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage	Cette disposition vise à permettre l'activité maîtrisée des exploitations de sablières	<i>Pas d'évolution</i>
	Dans le sous-secteur NI : Sont autorisées les aménagements légers de loisirs s'ils respectent la qualité des paysages environnants.	L'objectif est ici de poursuivre la valorisation du site de Buzerens en permettant des aménagements.	<i>La zone NL remplaçant d'anciennes zone agricoles du PLU de 2005, l'évolution porte sur la création d'un nouveau règlement de zone spécifique à la zone NL.</i>
Dans le sous-secteur Nj Sont seuls autorisés les abris de jardins s'ils ont une hauteur inférieure à 2,5 mètres et une superficie inférieure à 10 m ²	Maîtriser l'occupation du sol sur des zones touchées par le risque fort d'inondation	<i>Pas d'évolution</i>	



ARTICLE	CONTENU GENERAL DU REGLEMENT	JUSTIFICATION	EVOLUTION REGLEMENTAIRE PAR RAPPORT AU PRECEDENT PLU DE 2005
N6 Implantation par rapport aux voies	Les règles d'implantation par rapport à l'autoroute, aux routes départementales (en application au règlement départemental de la voirie), aux routes classées ou prévues d'être classées à grande circulation sont identiques à celle de la zone agricole A.	Les justifications sont identiques à celle de la zone agricole A.	Dans le précédent PLU, les articles 6 et 7 n'étaient pas réglementés. La mise en place de la réglementation a pour but d'appliquer les règles de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme et le règlement départemental de la voirie
	Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte du terrain.	Cette disposition vise à participer au maintien d'un caractère rural du territoire. Elle a aussi pour principe une meilleure sécurité.	
N7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.	La mise en place de cette règle permet de limiter les nuisances avec les zones agricoles.	
	Aucune construction ne doit être implantée à moins 20 mètres de la limite du domaine public fluvial. Les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau peuvent être implantées à 6 mètres minimum de la limite du domaine public fluvial.	La sensibilité du Canal du Midi mais également la vocation et le fonctionnement fluvial ne doivent pas être menacés par d'autres occupations du sol.	
N8 et 9	Non réglementés		Pas d'évolution
N10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions n'excédera pas celle des bâtiments existants.	Cette règle a pour but de ne pas dénaturer le paysage en imposant le respect de l'existant.	Pas d'évolution
N11 Aspect des constructions	Les règles sont identiques à celle de la zone agricole	La rédaction de l'article s'attache à garantir une maîtrise quant à l'aspect des constructions et leur bonne intégration dans le paysage tout en ne freinant pas le développement d'architecture en lien avec le développement durable.	Le présent article apporte des dispositions supplémentaires pour le développement des techniques d'énergies renouvelables
N13 Espaces libres	Les règles sont identiques à celle de la zone agricole	Les justifications sont identiques à celle de la zone agricole	Idem zone agricole
N14 COS	Non réglementé		Au vue des dispositions de l'article N2, la définition de surface maximum pour les extensions du bâti existant n'est plus nécessaire à présent.



Tableau récapitulatif des zones N

ZONES DU PLU DE 2005	SUPERFICIE DU PLU DE 2005	ZONES DU PLU REVISE	SUPERFICIE DU PLU REVISE	
Zones naturelles		Zones naturelles		
N	34,87 ha	N	50,3 ha	
			<i>Dont NI</i>	7 ha
			<i>Dont Nj</i>	8230 m ²
TOTAL ZONES NATURELLES	34,87 ha	TOTAL ZONES NATURELLES	50,3 ha	



Tableau récapitulatif des zones

ZONES DU PLU DE 2005	SUPERFICIE DU PLU DE 2005	ZONES DU PLU REVISE	SUPERFICIE DU PLU REVISE	LOGEMENTS POTENTIELS	PERSONNES SUPPLEMENTAIRES POTENTIELLES
Zones urbaines		Zones urbaines			
Zones U	198,81 ha	Zones U	233,5 ha	85 logements	Entre 198 et 197 personnes supplémentaires
		<i>Dont dents creuses en UC</i>	<i>Environ 6 ha</i>		
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser			
Zones AU et 2AU	18,14 ha	Zones AU et 2AU	33,12 ha	360 logements	Entre 818 et 836 personnes
Zones 1AU	27,52 ha	Zones 1AU	13 ha	143 logements	Entre 329 et 332 personnes
Zone 2AUEi	47,7 ha	Zone 2AUX et 1AUX	42,45 ha		
		Zone 1AUL	31,1 ha		
TOTAL	93,36 ha	TOTAL	119,7 ha		
Zones naturelles		Zones naturelles			
Zones N	34,87 ha	Zones N	50,3 ha		
Zones agricoles		Zones agricoles			
Zones A	1445,51 ha	Zones A	1379,1 ha		
				Nombre de logements réinjecté dans le parc : entre 16 à 38 logements	Entre 37 et 88 personnes
				A court et moyen terme : Entre 461 et 483 logements	A court et moyen terme : Entre 1053 et 1121 habitants supplémentaires
				A long terme : Entre 604 et 626 logements	A long terme : Entre 1382 et 1453 habitants supplémentaires



Les superficies ouvertes à l'urbanisation viennent répondre aux objectifs de développement de la commune.

- **Concernant l'habitat**, l'objectif démographique pour atteindre les 4500 habitants en 2030 nécessite l'ouverture de 49 à 51 ha de foncier. Le PLU prévoit ainsi une surface à urbaniser à court, moyen et long terme de 51,7 ha et donne ainsi les moyens d'atteindre les objectifs fixés. En effet, ces 51,7 ha offrent un potentiel d'accueil de 604 à 626 logements soit un potentiel d'accueil de 1382 à 1453 habitants.

L'urbanisation projetée de Bram vient en continuité avec le développement urbain que la commune a connu ces 10 dernières années. En effet, les surfaces construites depuis les années 1998 ont été estimées à 19,5 ha sur la commune. L'ouverture de 51,7 ha répond à un objectif démographique de 4500 habitants à l'horizon 2030, cet objectif ayant été calculé sur une période 24 ans. Aussi, le PLU reste en cohérence avec le développement passé de l'urbanisation.

- **Le développement économique** de la commune en tant que pôle économique structurant constitue un enjeu déterminant dans le PLU. Aussi, le PLU prévoit une extension de la zone d'activité intercommunale de plus de 20 ha à moyen terme, et 22 ha à très long terme. Il offre également des possibilités d'installations d'activités dans les 29 ha de zones UE.

- La surface dédiée à la zone agricole est aujourd'hui de 1379,1 ha. Cette diminution se traduit par quelques nouvelles zones à urbaniser mais correspond pour la plupart au déclassement de zones n'ayant pas de vocation agricoles.



2-7 La desserte en réseaux

La desserte en réseaux des différentes zones du PLU est une condition déterminante pour la réalisation du projet.

Une notice sanitaire (annexe 5-1) fait état de ces réseaux et présente la capacité et les conditions nécessaires de ces réseaux pour répondre aux besoins du développement projeté de la commune.

Desserte en eau potable

La desserte en réseau d'eau potable est assurée dans les zones urbaines et les zones de développement du PLU. La condition de cette desserte est présentée dans l'annexe sanitaire jointe au dossier de PLU.

Egalement, la défense incendie est assurée sur la commune. Des dispositions seront à mettre en place dans les zones de développement pour assurer cette défense incendie.

Desserte en eaux usées

La quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser du PLU sont et seront desservies par le réseau public d'eaux usées et raccordées à la station d'épuration intercommunale en capacité de recevoir les eaux usées du projet de la commune. La révision du Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en parallèle du PLU, garantira l'adéquation du projet avec la capacité des réseaux.

La capacité des équipements à répondre aux besoins est présentée et évaluée dans l'annexe sanitaire jointe au dossier de PLU.

Certaines zones du PLU seront assainies de manière autonome, le Schéma Directeur d'Assainissement ayant étudié l'aptitude des sols à l'assainissement autonome de ces zones.

Desserte en électricité

Le village de Bram est bien desservi par le réseau d'électrification.

Les zones de développement devront prévoir une extension du réseau pour alimentée en électricité l'intérieur des zones, leur urbanisation étant conditionnée à la réalisation des équipements internes.



2-8 Justification des dispositions et servitudes d'urbanisme particulières

2-8-1 Les servitudes d'urbanisme particulières

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les dispositions du PLU ne constituent pas un obstacle aux différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune dont les éléments sont annexés à ce présent document :

AC1- Inscription commémorative du passage de Louis XIII Abside et clocher de l'Eglise: Servitudes de protection des monuments historiques.

Ces servitudes affectant le patrimoine de qualité de la commune de Bram ne sont pas remises en cause par le présent PLU qui maintient ce patrimoine et ne dénature pas leur qualité par une réglementation forte du bâti du centre-ancien les entourant.

AC2 - Canal du Midi (site classé) : Servitude de protection des sites et monuments naturels. Cette servitude qui protège ce site classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO n'est pas remis en cause dans le PLU qui assure sa protection au travers de son classement en zone naturelle et en Espace Boisé Classé.

EL2 - Zone inondable du Fresquel - Servitudes en zones submersibles. Cette servitude s'attache à prendre en compte les risques d'inondation du bassin du Fresquel. L'intégration du PPRI en cours d'élaboration dans le PLU assure une entière prise en compte de ce risque par l'application de prescriptions visant à protéger les cours d'eau et les habitations.

PT1 110 434 01 - VILLEPINTE (11) – Les Planes – Station radioélectrique de la Lauzette (N° SAGRI : 11 434 501) - Servitudes radioélectriques. Les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux installations relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques .

PT2 110 434 01 - VILLEPINTE (11) – Les Planes – Station radioélectrique de la Lauzette (N° SAGRI : 11 434 501) - Servitudes radioélectriques. Les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux installations relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques .

T1 - VILLEPINTE (11) – Ligne SNCF de Bordeaux à Sète - Servitudes relatives au chemin de fer. Les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux installations et au fonctionnement relatif à l'infrastructure et l'activité ferroviaire.

I3 - VILLEPINTE (11) – - Branchement DN050 Audecoop Grenier Razes-Bram- Branchement DN080 Audecoop GDF Bram Canal - Branchement DN080 Audecoop GDF Bram Razes- Branchement DN100 Lasbordes-Montréal Nord - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distributions de gaz naturel - Les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux canalisations.



Les emplacements réservés et évolution avec le POS

Les emplacements réservés établis dans le PLU ont pour objectif de permettre la réalisation de projets d'équipements ou d'infrastructures importants pour améliorer le fonctionnement de la commune.

L'amélioration et la sécurisation de la circulation dans l'agglomération de BRAM

⇒ La commune a matérialisé son projet de déviation Nord-Est de la RD33 qui traverse actuellement le village de Bram. En effet, la commune est actuellement contrainte par des difficultés de circulation et des problèmes de sécurité du fait de la traversée obligatoire du village par les véhicules et poids lourds arrivant sur la RD33 et se rendant à la RN6113 (voie classée pour grand gabarit) et au Canal du Midi. Afin de fluidifier et sécuriser les flux de véhicules dans le centre, la commune a ainsi pour objectif de poursuivre l'actuelle voie de contournement (dont les effets ne sont que partiels au regard d'un manque de continuité de la voie) vers le Nord-Est du territoire qui rejoindrait la RD4. Ce projet de déviation fait l'objet d'une orientation d'aménagement (pièce 2.2) en vue d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage, notamment au regard de la proximité avec le Canal du Midi.

Un projet de déviation départemental sur la partie Ouest de la commune avait été également matérialisé sur le PLU de Bram. En effet, cette voie permettra à terme de relier, depuis l'échangeur autoroutier, les extensions de la zone d'activités intercommunale et la RD6113.

⇒ Plusieurs projets de création de voie ou d'élargissement et d'aménagement de voie visent à desservir dans de bonnes conditions les nouvelles zones d'extensions.

⇒ Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'un giratoire à l'entrée Est du village au carrefour de la rue Ernest Léotard et de la voie de contournement Sud RD533. Ce carrefour permettra de gérer et sécuriser l'arrivée sur le village et de marquer l'entrée de ville de Bram.

Création d'équipements

⇒ L'objectif est de conforter ponctuellement l'offre en stationnement aux abords des équipements publics tels que le cimetière.

⇒ Dans l'optique de répondre aux besoins d'une population croissante, le PLU met en place un emplacement réservé afin d'aménager et de développer la zone d'équipements sportifs du stade des Pyrénées.

La protection des cours d'eau

⇒ Deux emplacements réservés sont prévus pour la rectification et la mise au gabarit des cours d'eau du Rigal et de la Preuille. L'objectif est de réaliser un réseau pour traiter les débordements liés aux pluies diluviennes.

Evolution par rapport au précédent PLU

Plusieurs emplacements réservés ont été supprimés dans le nouveau PLU :

- l'emplacement prévu par la réalisation d'un piste cyclable le long de la RD4 : cette piste ayant été réalisée, il n'y a plus lieu de laisser l'emplacement.
- l'emplacement prévu pour la création d'une voie depuis l'avenue de Razès : cet emplacement est remplacé par une orientation d'aménagement pour régler l'aménagement la zone AU.
- l'emplacement prévu pour la création d'un accès depuis l'avenue Georges Clémenceau pour desservir l'ancienne zone 2AU. Cette zone 2AU est supprimée et remplacée par une zone N au regard du risque d'inondation et servira de zone d'expansion des crues. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.



Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat

Pour répondre aux objectifs de diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins de la population en terme de logements locatifs et sociaux, la commune a délimité, en application de l'article L 123-2 d° du Code de l'urbanisme, un secteur (indice « a ») dans lequel 20% des logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. Cette disposition permet de garantir une mixité aux sein de ces zones d'habitats.

Les servitudes liées à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Bram est traversé par plusieurs infrastructures de transports qui sont concernés par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui impose des distances d'implantations des constructions à respecter :

- l'autoroute A61
- la départementale RD6113 classée Route à Grande Circulation

Aussi, le PLU a pris en compte cette disposition en identifiant ces reculs au plan de zonage et en appliquant les prescriptions de l'article dans le règlement des zones concernées.

Les dispositions liées au PPRI

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin du Fresquel en cours d'élaboration. Ce PPRI identifie les différentes zones d'aléa d'inondation auxquelles est soumis le territoire et présente les prescriptions réglementaires qui s'y appliquent. Les règles du PPRI s'imposent ainsi à celle du PLU.

Le PLU de Bram a intégré ce document. Sur le plan de zonage, sont reportées à titre indicatif les zones d'aléa d'inondation déterminée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (fort, modéré et indéterminée) . Elles permettent de visualiser la situation de chaque parcelle par rapport à ce risque. Ces zones renvoient au document réglementaire du PPRI annexé au PLU et dont les règles s'impose à lui. Le PLU précise par ailleurs dans le règlement que toutes occupations du sol sur chaque zone devront avant tout appliquer les prescriptions du PPRI qui les concernent.

2-8-2 Les dispositions d'urbanisme particulières

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

La commune peut, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, classer des espaces boisés de toute nature en Espace Boisé Classé pour garantir leur conservation et leur protection. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements. En effet, la rareté des espaces boisés sur la plaine du Lauragais en font des éléments indispensables à maintenir pour la diversification du paysage et la biodiversité.

Ainsi, différents type de boisements ont été classés (et maintenus par rapport au précédent PLU):

- les boisements de la colline nord du territoire communal ;
- les boisements des différents domaines (Les Essarts, Valgros, Le Moulin,
- les boisements présents dans le tissu urbain (parcs, etc.).
- les alignements de platanes du Canal du Midi et ceux le long de la RD4

Egalement, la commune peut identifier des Espaces Boisés Classés à créer afin de garantir une qualité paysagère dans les aménagements. Ils se traduisent par la création d'alignements d'arbres.

Ainsi ont été maintenus la plupart des Espace Boisés Classées à créer :

- alignement d'arbres le long de la voie (prévue par un emplacement réservé) pour desservir la zone 2AUa au nord de la rue des Fleurs. Cet alignement marquera la fonction de mail principal de cet axe pour créer le nouveau quartier de Cap de Porc.



- alignement d'arbres le long de la limite Est de la zone 1AU. Cet alignement vise à traiter la transition entre cette zone d'urbanisation à plus long terme et les zones de sablières.
- alignement d'arbres le long de la RD533 (voie de contournement). Cet alignement permettra de créer un rideau végétal marquant la fin et/ou le début du village de Bram.
- Plusieurs alignements avaient été prévus le long de certaines voies au sud du village (RD63, RD43, etc.). Ces Espaces Boisés Classés à créer ont été supprimés. En effet, l'idée est de ne pas multiplier la création d'alignements qui pourraient nuire à la lisibilité du village. L'alignement le long de la voie de contournement Sud à créer pour établir un rideau végétal suffit à identifier l'entrée du village.
- Egalement, l'Espace Boisé Classé des Essards est constitué sur sa partie nord d'un jardin potager, de haies et massifs d'essences communes sans valeur patrimoniale ni environnementale. C'est pour cette raison que cette partie de l'espace boisé classé a été supprimé (environ 1996 m²).

Les Eléments du Paysage à Préserver au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut, au travers de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, localiser des éléments du paysage à préserver qui de part leur valeur culturelle, historique ou écologique, peuvent être protégés ou mis en valeur. (pièce 3-3)

Aussi, ce sont des éléments du patrimoine communal, qu'ils soient végétal ou bâti, qui ont été identifiés et maintenus dans le PLU :

- alignement mixte de frênes et chênes du chemin de Valgros à la ferme de Pignier ;
- les saules têtards qui conduisent à la Misérable
- l'allée de platanes de la propriété des Brugues
- l'allée de Cyprès de la Brosse
- la chapelle, avenue Notre Dame
- le pigeonnier, lieu-dit Bordeneuve
- le calvaire, près du Parc des Essards dans le village
- le vestige archéologique du Four situé dans la zone 2AUa au sud de la rue de Fleurs le long de la voie ferrée. Ce site constitue un nouvel Elément du Paysage à Préserver.

Les sites archéologiques

Le territoire de Bram renferme un patrimoine archéologique important, héritage médiéval. Aussi, de nombreux sites du territoire sont concernés par la présence de vestiges archéologiques identifiés dans le PLU et garantissant ainsi leur prise en compte dans tout projet d'aménagement (annexe 5.3).

Les liaisons à conserver et créer au titre de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut, au travers de l'article L 123-1-6° du code de l'urbanisme, identifier les tracés des voies de circulation (y compris voies piétonnes, cyclables, etc.) à protéger, créer ou modifier.

Aussi, la commune a localisé plusieurs itinéraires pour les déplacements doux à protéger et renforcer. Il s'agit de tracés qui visent à renforcer les liaisons entre les différents pôles d'équipements du village mais également entre la zone d'activités intercommunale de Bram et le village.





V. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



1. CONTEXTE

Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement. En effet, cette évaluation a pour but d'identifier les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU en vue de garantir un projet en respect des exigences de préservation et mise en valeur de l'environnement.

Ces exigences ont été dès en amont intégrées dans le processus de construction du projet et ce au travers de l'élaboration des différentes pièces du PLU.

La définition du PADD, mais également des pièces réglementaires s'est ainsi inscrite dans une logique de Développement Durable en s'appuyant sur les principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et principalement ceux définis par les articles L.110 et L.121-1, à savoir :

- l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances.

Les choix qui ont permis la constitution du PADD découlent ainsi de la volonté d'appliquer ces principes :

- limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité de Bram
- affirmer une stratégie de développement durable
- promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité

Au delà de l'expression de la prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur, cette partie précise également les précautions et les mesures prises par le PLU, en vue de limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement.

Aussi, cette partie vise à :

- présenter les diverses répercussions ou les conséquences, qu'elles soient positives ou négatives, du projet d'aménagement
- exposer les mesures et préconisations prises pour préserver et mettre en valeur cet environnement



2. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES DISPOSITIONS DU PLU, MESURES COMPENSATOIRES ET DE VALORISATION PRISES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous ces aspects à savoir :

- la biodiversité et le milieu naturel
- les paysages et le patrimoine
- les ressources naturelles,
- les espaces agricoles
- les risques, nuisances et pollutions
- le milieu humain et le cadre de vie



2.1. L'impact du projet sur la biodiversité: vers un maintien et une mise en valeur

La commune de Bram est peu occupée par les espaces boisés. Aussi, leur présence en est d'autant plus importante. Le territoire renferme des boisements secs (composés de chênes pédonculés, chênes pubescents, de chênes verts, mais aussi de pins parasols) mais également humides qui bordent les cours d'eau. Ces boisements ont un intérêt notoire en terme de biodiversité qu'il convient de préserver.

→ C'est au travers du PADD que s'exprime cet enjeu à savoir de maintenir les boisements et espaces verts présents à la fois sur le territoire et dans le tissu urbain. L'objectif affiché est également de développer ces éléments au sein des nouvelles zones de développement.

Les outils de préservation

La protection et le maintien de ces espaces sensibles constituent une des préoccupations dans le projet de la commune. Celle-ci se traduit par la mise en place de plusieurs outils de préservation :

- Tous les boisements de la commune sont classés en zone naturelle du PLU. Le règlement de cette zone limite fortement les occupations du sol et permet ainsi la préservation de ces espaces.
- Egalement, la plupart des boisements de la commune sont identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés à Protéger au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement garantit une protection stricte de ces éléments. Ainsi, la végétation bordant le Canal du Midi est protégée par ce classement.
- La biodiversité est également liée à la qualité des espaces bordant les cours d'eau (ripisylves, etc.). Afin de garantir leur maintien, un recul de 15 mètres des bordures de la Preuille et du Rigal est imposé pour toute construction et identifié sur le plan de zonage. De plus, le règlement du PLU précise que pour les autres ruisseaux, les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges.

Les mesures compensatoires et de mise en valeur

Le développement de la commune va induire une extension de la surface bâtie et des voiries. Aussi, afin de ne pas nuire à l'environnement, le projet de PLU affiche son souhait de valoriser l'élément naturel au sein des zones urbaines et à urbaniser. Cette volonté se traduit par plusieurs actions.

- Une réglementation pointue de l'article 13 qui passe par :
 - le maintien ou le remplacement des arbres
 - l'obligation de planter sur les espaces libres et sur les aires de stationnement
 - l'obligation, dans les opérations d'ensemble, de créer un espace collectif public planté et aménagé.
- Egalement, le PLU a identifié des alignements d'arbres en tant qu'Espaces Boisés Classés à Créer le long de certaines voies de communication existante ou à créer.

2.2. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine : une identité à préserver

La commune de Bram est caractérisée par un paysage sensible de plaine agricole ouverte où tout élément y a une importance et un impact. Le Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO prend place dans ce site et constitue un élément fort sur le territoire de Bram tant dans le paysage que dans sa symbolique. Bram renferme également un patrimoine diversifié : village circulaire et patrimoine bâti, vestiges gallo-romains, patrimoine naturel, liées aux activités de sablières etc. qui en font sa richesse.

→ L'un des axes forts dans le PADD de Bram est de valoriser ce paysage et ce patrimoine et de s'y appuyer pour tendre vers un développement de qualité. Aussi, plusieurs mesures sont prises.



Les outils de préservation

Il s'agit de conserver la qualité de la plaine agricole qui s'ouvre sur le grand paysage et qui donne une place forte au Canal du Midi mais également au petit patrimoine naturel et bâti.

- Afin de préserver cette configuration, le secteur de la plaine est ainsi classé en zone agricole paysagère Ap. Cette zone limite les constructions aux seuls besoins des activités agricoles existantes et évite ainsi toute nouvelle implantation.
- En parallèle, les différents éléments du patrimoine qui présentent un intérêt dans le paysage ou de manière plus générale dans l'identité de la commune, sont répertoriés en tant qu'Eléments du Paysage à Préserver au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ce sont ainsi des arbres remarquables ou alignements d'arbres, une chapelle, un pigeonnier, etc. qui sont identifiés. Ce classement garantit le maintien et la mise en valeur de ce patrimoine communal.
- Egalement, les boisements importants qui animent le paysage de plaine et particulièrement celui signalant la présence du Canal du Midi sont protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés garantissant le maintien des caractéristiques paysagères de Bram.
- Le patrimoine de Bram est marqué par un héritage gallo-romain qui a laissé de nombreux vestiges archéologiques. Aussi, tous ces sites sont identifiés sur le plan de zonage dans lesquels tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Services régional de l'archéologie. La présence de ces vestiges sera ainsi prise en compte lors de tout projet d'occupation.
- La commune de Bram renferme deux monuments historiques dans son centre-ancien que sont l'église et l'inscription commémorative. Le PLU a reporté en annexe les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments qui impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de constructions dans ce périmètre. La prise en compte et le respect des ces patrimoines sont ainsi garantis.

Les mesures compensatoires et de mise en valeur

→ Le territoire de Bram est marqué par l'occupation de différents sites d'exploitations de sablières en cours d'activité ou non. Ces sites renvoient une identité et constituent un « patrimoine » à part entière mais ils laissent toutefois un impact parfois nuisible dans le paysage.

La commune s'est ainsi attachée, au travers de son PADD, à la valorisation et la reconversion de ces anciens sites de sablières dans le paysage qui présentent des potentiels de par la présence d'une végétation et de réserve d'eau.

- Un premier site de sablières a été valorisé sur le secteur de Buzerens. Ce secteur a été classé en zone NL dans le PLU, zone interdisant toute construction mais permettant les aménagements liés à la valorisation touristique et de loisirs du site.
- Un grand site de sablières, situé sur le secteur de La Gabache et voué à être fermé, impacte fortement le paysage et l'entrée Est du territoire de Bram. Il dispose toutefois d'un gros potentiel de reconversion avec la présence de plusieurs réserves d'eau. Aussi, ce site a été classé en zone 1AUL du PLU en vue d'y réaliser un projet de valorisation touristique (hébergements, aménagement de plans d'eau, etc.). Ce projet permettra de réintégrer ce site dans le paysage et de conforter l'image de la commune.
- Enfin, une zone d'exploitations de sablières située sur le secteur de Rouméga, également destinée à fermer, marque la limite et l'entrée sud-est du village. Au vue d'assurer sa reconversion, cette zone a été classée en zone naturelle N du PLU afin d'y prévoir une valorisation naturelle et paysagère.

→ Le développement de la commune qui se traduit notamment par l'extension de l'urbanisation sur le quartier Cap de Porc, celle de la zone d'activités intercommunale de Bram ainsi que la création de voies de communication, va impacter le paysage.

Soucieux de ne pas entacher ce paysage, la commune a affiché sa volonté de garantir un développement urbain harmonieux et respectueux de cet environnement paysager transcrit de plusieurs manières :

- Tout d'abord, les zones de développement ont été définies en continuité du tissu existant que ce soit pour l'habitat (zones 2AU, 2AU et 1AU) ou l'activité (2AUX, 1AUX). Aucune zone permettant les constructions autres qu'agricoles n'a été définie en dehors des espaces urbanisés. Ce choix a pour but de limiter l'impact de l'urbanisation dans le paysage et le mitage.



A ce titre, les zones d'extensions de la zone d'activités intercommunale de Bram ont été définies de manière à ne pas entamer de nouvelles zones d'urbanisation de l'autre côté du cours d'eau du Rigal et ainsi ne pas entacher cette partie du territoire agricole.

- Egalement, la définition des zones de développement de l'habitat est accompagnée d'orientations d'aménagement. Ces orientations définissent des prescriptions d'aménagements (desserte, orientation du bâti, espace vert, traitement avec la limite agricole) qui vise à assurer une urbanisation intégrée dans le paysage. Les zones de développement importantes du village (zone 2AU) sont notamment soumises à des opérations d'ensemble de 1 ha minimum. Cette disposition est garante d'une urbanisation d'ensemble (et non décousue) pouvant appliquer de manière cohérente les dispositions d'aménagements prévues (espaces verts, hiérarchisation des voies ,etc.).
- De plus, le règlement de ces zones d'habitats et d'activités impose des prescriptions qui tendent au travers des différents articles, vers cet objectif :
 - articles 6 et 7 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives constitue un élément essentiel dans la création d'une forme urbaine respectueuses de l'environnement rural
 - article 9 : l'emprise au sol des constructions est réglementée dans les zones de développement importantes (zones 2AU, 2AUX) de manière à maîtriser la forme urbaine
 - articles 10 et 11 : ces deux articles agissent sur la hauteur et l'aspect des constructions (matériaux, toitures, clôtures, etc.) et participent à insérer les constructions à al fois dans l'environnement mais également dans le tissu urbain existant
 - article 14 : l'établissement d'un COS sur les zones UC et AU permet de conserver la forme urbaine existante et un tissu urbain aéré.

La rédaction du règlement de la zone UA correspondant au centre-ancien du village, présente de fortes prescriptions. Ce centre-ancien est en effet représenté par des caractéristiques architecturales et urbaines de grande qualité qu'il convient de respecter.

- Le projet de voie de contournement Nord-Est du village prévu dans le PLU s'insère dans un site paysager agricole sensible et se trouve à proximité du Canal du Midi. Afin que ce projet d'infrastructure routière ne nuise pas au paysage, une orientation a été réalisée prescrivant les aménagement à réaliser :
 - accompagnement de la voie par un alignement de micocouliers. Cet alignement de micocouliers sur le flanc nord de la voie va permettre d'amoindrir l'impact de la voie dans le paysage notamment du côté du Canal du Midi. Il viendra également faire écho aux platanes du Canal tout en lui laissant sa place centrale dans le paysage. La présence de cet alignement sur un seul coté de la voie permettra d'accentuer l'ouverture de la plaine agricole. Cet alignement sera accompagné d'une piste cyclable.
 - accotements plantés de prairies fleuries. Le traitement des accotements de la voie constitue un point important pour marquer la limite avec la zone agricole. L'utilisation de plantations de type prairies fleuries viendra assurer cette transition.
- Des Espaces Boisés Classés à créer ont été identifiés sur le plan de zonage le long de la voie de contournement sud (RD533), de la future voie de desserte de la zone 2AUa au nord de Cap de Porc (emplacement réservé n°6), en limite de la zone 1AU, fin de l'urbanisation de Bram. Ces alignements viendront en effet marquer les limites entre le territoire urbain et agricole et accompagnant leur intégration dans le paysage.

2.3. La prise en compte des pollutions et nuisances : vers une qualité environnementale

Le développement projeté de la commune vient en réponse aux besoins de la population (offre d'habitats, développement économique, offre d'équipements, déplacements etc.). Ce développement peut, s'il n'est pas maîtrisé, être source de pollutions (eau, air, déchets) et de nuisances. Le projet de Bram a pour but d'assurer un développement harmonieux et maîtrisé dans le respect du cadre de vie des habitants. Même si ce projet n'aura que peu d'effets sur les pollutions et nuisances, plusieurs actions sont prises dans le PLU pour tendre vers une qualité environnementale:



2-3-1 La qualité de l'eau

→ L'urbanisation et les activités générées peuvent venir altérer la qualité des eaux du territoire. Afin de limiter les risques de dégradation des eaux, le présent PLU met en place plusieurs mesures :

- Le territoire de Bram n'accueille pas de source d'eau. Le projet ne soulève donc pas d'enjeux en matière de protection des sources.
- Egalement, il s'agit de maîtriser les rejets induits par les différentes activités autorisées dans les zones urbaines du PLU et particulièrement celles de la zone d'activités intercommunale. L'article 4 du règlement impose ainsi que :
 - « L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite »
 - « Le rejet d'eaux résiduaires industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié. Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel. »

2-3-1 La qualité de l'air

→ Le développement démographique et urbain projeté va générer une augmentation des déplacements et donc de risques de pollution de l'air. Le PLU s'attache à prendre en compte cette donnée pour mettre en place des actions limitant l'augmentation de la pollution de l'air.

- Cette action passe tout d'abord par le choix d'un développement urbain au sein et en continuité directe des zones bâties. Ce mode de développement privilégié de la commune participe en grande partie à limiter les flux des déplacements et leur impact sur la qualité de l'air.
- Il se traduit par :
 - une densification de ce tissu (implantations en limite séparative, à l'alignement de la voie, COS augmenté à 0,6 en zones UC)
 - des zones urbaines constructibles localisées au sein des tissus déjà urbanisésCette mesure limite ainsi l'augmentation des flux, conserve la proximité avec les centralités du centre incitant aux déplacements doux.
- La deuxième action vise à réduire l'impact des déplacements engendrés par le développement communal en encadrant la desserte des nouvelles zones à urbaniser par le biais des orientations d'aménagement. Celles-ci imposent des principes d'aménagement qui devront être respectés :
 - voies de communication hiérarchisées et liaisonnées. Ce principe vise à tendre vers un réseau viaire réfléchi et cohérent qui empêche les dessertes en impasse et ainsi la multiplication des voies.
 - principes de liaisons douces. Ces principes garantissent la prise en compte des déplacements piétons dans les aménagements et par là leur incitation.
 - création d'une piste cyclable le long du projet de voie de contournement Nord-Est
- La valorisation des déplacements doux est une volonté communale affichée dans le PADD. Ces modes de déplacements sont en effet en adéquation et en réponse avec les objectifs de réduction de la pollution de l'air. Outre les orientations d'aménagement, des tracés de liaisons douces à protéger et valoriser au titre de l'article L 123-1-6° du Code de l'Urbanisme sont identifiés. Ces tracés correspondent aux liaisons reliant les principaux pôles d'équipements mais également la zone d'activités intercommunale avec le centre du village. Cette disposition vise à favoriser ce mode de déplacements.
- La gestion des déplacements passe aussi par l'organisation du stationnement. Le PLU réglemente ainsi le stationnement au travers de l'article 12 en imposant la création d'un minimum d'emplacements. Egalement, un emplacement réservé a été défini dans le PLU pour la réalisation d'un parking au niveau du cimetière.



2-3-1 La gestion des déchets

→ Le volume des déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement en raison de l'accroissement de la population et des activités économiques qui s'exprime à travers le PLU.

- Pour gérer et traiter ces déchets et limiter leur impact sur l'environnement, le PLU impose l'aménagement de zone de collecte au travers de l'article 4 du règlement qui précise qu' « il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. »
- Egalement, l'article 4 du règlement impose que les voies à créer dans les zones du PLU présentent des caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des véhicules chargés du ramassage des déchets.

2.4. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les énergies : une utilisation raisonnée

2-4-1 Les ressources naturelles

L'état et la capacité des ressources est importante à prendre en compte pour envisager le développement de la commune. A l'inverse, ce développement ne doit pas nuire à la qualité ni épuiser ces ressources.

Le projet de Bram va engendrer une nécessaire utilisation de ces ressources. Aussi, le PLU met en place des mesures qui vise à garantir une utilisation et une gestion raisonnée de ces ressources. Ces mesures passent par la gestion de l'eau : potable, usée, pluviale.

L'eau potable

La commune de Bram est alimentée en eau potable par le syndicat sud-oriental des Eaux de la Montagne Noire et est desservie par ce syndicat jusqu'au réservoir dit « du Moulin » sur la commune de Villesisclé. L'interconnexion des réseaux permet d'alimenter le réservoir par des eaux d'origine différentes, dont l'usine de Picotalen à partir du barrage des Cammazes. Une adduction (canalisation Ø300) venant du réservoir du Vol à Voile permet l'alimentation sans limite de la commune, du parc agro-industriel et de la commune de Villesisclé avec de l'eau produite aux usines de Picotalen par l'Institution Interdépartementale pour l'Aménagement Hydraulique de la Montagne Noire (I.I.A.H.M.N.) à partir du barrage de Cammazes.

Le développement démographique et urbain projeté va générer une pression sur la ressource en eau.

Le PLU s'est attaché à assurer une bonne adéquation entre les besoins de développement de la commune et la capacité des réseaux d'eau potable et ce afin de garantir des conditions sanitaires suffisantes pour les futures constructions et ainsi limiter les risques d'altération et de pollution des milieux naturels. Plusieurs mesures sont mises en place :

- Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement impose dans l'article 4 que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable ». Cette disposition garantit ainsi une utilisation réfléchie de la ressource en eau potable.
- Egalement, les projets de développement nécessitant des renforcements ou des dessertes internes du réseau, ont été classés en zone 2AU, zone urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone



□ Les zones qui ne disposent pas à proximité immédiate d'un réseau en capacité suffisante sont classées en zone 1AU, zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, à une modification ou d'une révision de PLU.

□ L'impact de l'augmentation de population projetée à l'horizon 2020 sur les ressources en eau potable a été évalué (annexe sanitaire 5.1). Egalement, il a été évalué les besoins en eau potable de la zone d'activités intercommunale et de ses extensions à moyen à terme.

Il en ressort que les ressources et équipements existants sont suffisants pour les besoins actuels et futurs de la commune.

Les eaux usées

→ Le village de Bram est desservi par un réseau d'assainissement de type « séparatif ». Ces réseaux représentent un linéaire de près de 22 000 mètres et comportent six postes de relevage. L'assainissement de la commune est assuré par une nouvelle unité de traitement d'une capacité de 5000 EH, et commune avec le village de Villesisclé,. Celle-ci est présente ainsi un traitement bon état de fonctionnement. La commune de Bram a également lancé, en parallèle de son PLU, la révision du schéma Directeur d'Assainissement qui viendra répondre au projet de développement de la commune (zonage d'assainissement joint en annexe 5.1). Le développement démographique et urbain projeté va générer une augmentation des eaux usées produites qui devra être prise en compte dans les choix de développement.

Ainsi, le choix de développement réalisé dans le PLU s'est fait en prenant en compte le souci d'adéquation avec le réseau public dans le but d'assurer un développement de la commune dans de bonnes conditions sanitaires mais également un développement qui limite les risques de pollution des milieux naturels.

□ Tout d'abord, la commune de Bram a également lancé, en parallèle de son PLU, la révision du schéma Directeur d'Assainissement afin de mettre en adéquation le projet de PLU avec les besoins en réseaux .

□ Egalement, les secteurs principaux de développement ont été choisis de manière à être raccordés à l'assainissement collectif Eaux usées

□ Les conditions de raccordement au réseau sont précisés dans le règlement au travers de l'article 4 :

- « Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. »

- il est également imposé que « L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite ». Cette disposition permet de ne pas altérer le réseau d'assainissement et limiter les risques de pollutions.

- dans l'article 4 des zones d'activités, il est rajouté que « le rejet d'eaux résiduaires industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié. Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel. ». Cette disposition est garante du maintien de la qualité des réseaux.

□ L'impact de l'augmentation de population projetée à l'horizon 2020 sur les dispositifs d'assainissement collectifs communaux a été évalué (Cf. Annexe sanitaire). Egalement, il a été évalué les productions en eaux usées domestiques de la zone d'activités intercommunale et de ses extensions à moyen à terme Il en ressort que la station d'épuration actuelle pourra répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.

→ Certaines zones du PLU ne sont pas desservies par l'assainissement collectif. Toutefois, le PLU a pris des mesures sur la mise en assainissement autonome de ces zones et ce dans le but de ne pas porter atteinte aux milieux naturels :

□ Le Schéma Directeur d'Assainissement a étudié ces zones au travers de la carte d'aptitude des sols qui préconise les filières de traitement à mettre en oeuvre en fonction des caractéristiques du terrain.

□ De plus, le règlement du PLU apporte des prescriptions pour ces zones :

- dans l'article 4, il est précisé qu'en l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation retenus et conformes au Schéma Directeur d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur un réseau collectif dès sa réalisation.



- l'article 5 est réglementé et précise que pour les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences techniques du type d'assainissement individuel retenu pour la construction, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les eaux pluviales

→ Le développement et la densification urbaine prévus dans le projet de Bram vont avoir pour conséquence de développer les surfaces bâties et ainsi de générer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Ce développement peut ainsi augmenter les eaux de ruissellement. La gestion des eaux de pluies constitue un point important dans le projet de territoire de la commune.

Le PLU instaure ainsi différentes mesures tant pour minimiser l'imperméabilisation des sols et que pour prendre en charge les eaux pluviales générées :

□ La première action vise à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi à limiter les eaux de ruissellement. Elle se traduit au travers des articles 12 et 13 du règlement :

- les places de stationnement doivent être traitées en surface perméable dans les zones urbaines et à urbaniser du village
- une superficie perméable minimale est imposée dans les zones d'activité et les zones d'habitats
- préservation/création d'un minimum d'espaces plantés

□ La deuxième action s'attache à prendre en charge les eaux de pluies générées dans les zones qui se traduit par des mesures explicitées dans l'article 4 du règlement :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

- dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

- dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Une grande partie du développement urbain notamment lié à l'habitat, est soumis à des opérations d'ensemble. Ce choix de développement permet ainsi une meilleure prise en charge des eaux de pluies.

□ Egalement, afin de limiter et d'optimiser l'utilisation des ressources naturelles, le PLU de Bram affiche sa volonté de favoriser l'emploi de techniques environnementales (au travers du règlement) qui permettent par exemple de réutiliser les eaux de pluies.

2.4.2 Les énergies

L'arrivée de nouvelles populations mais également d'activités va engendrer des besoins et une consommation croissante en énergie. A travers son projet de développement, la commune de Bram souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable pour limiter la consommation excessive des énergies et produire des énergies renouvelables.

Le PLU donne ainsi les moyens d'user de ces énergies alternatives et ce au travers du règlement :

- l'article 4 du règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- l'article 11 au travers de sa rédaction permet le développement de toitures végétalisées, et l'emploi des panneaux solaires.



- l'article 14 incite également à l'emploi des énergies renouvelables en autorisant le dépassement du C.O.S., dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.
- le plan de zonage a identifié une zone sur laquelle est autorisée le développement de panneaux photovoltaïques qui permet l'implantation de ces activités tout en maîtrisant leur impact sur le paysage.

2.5. La prise en compte des risques et nuisances : une maîtrise dans le développement

Le territoire de Bram est soumis à différents types de risques : inondation, mouvement de terrain, technologique et nuisances (sonores). Le PLU s'est attaché à intégrer ces risques et nuisances dans les choix de développement communal et à faire en sorte qu'il ne les aggrave pas. Cette prise en compte des risques s'est faite par l'établissement de plusieurs mesures.

2.5.1 Le risque d'inondation : l'intégration dès en amont du PPRI

Le territoire de Bram est soumis au risque d'inondation généré par le bassin du Fresquel. Ce risque est évalué au travers d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (en cours d'élaboration). Le PLU a ainsi intégré dès en amont ce document afin d'orienter le développement et assurer la protection à la fois du milieu naturel et humain.

- Le plan de zonage a tout d'abord reporté sur le plan de zonage les zones d'aléa d'inondation du PPRI auxquelles est soumis la commune. Ainsi, a été exclu tout projet d'urbanisation concerné par l'aléa fort.
- En parallèle, le règlement de chaque zone concernée par un aléa rappelle que « *la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent règlement. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU* ». Aussi, les prescriptions du PPRI qui vise à limiter l'augmentation du risque doivent être en priorité appliquées. Ceci sera notamment le cas pour la zone d'activités intercommunale et son extension (zones UX et 2AUX) qui sont concernées par le risque d'aléa modéré.

La présence de zones vierges d'urbanisation pour l'expansion des crues et l'application des règles du PPRI sur ces zones UX et 2AUX permettront de ne pas aggraver le risque.

- Egalement, les mesures prises au travers du règlement du PLU pour limiter les eaux de ruissellement et prendre en charge les eaux pluviales auront pour effet de ne pas augmenter le risque d'inondation.

2.5.2 Le risque technologique

Le risque technologique et industriel

→La commune est soumise au risque de transports de matières dangereuses générés par la traversée des 3 infrastructures que sont l'A61, la RD6113 et la SNCF.



Afin de limiter l'augmentation du risque, le PLU a mis en place certaines dispositions :

- un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute a été reporté au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et précisé dans l'article 6 du règlement.
 - un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113 a également été reporté au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et précisé dans l'article 6 du règlement.
- La commune est également soumise au risque industriel de part la présence de 5 exploitations de carrières de sable et graviers et 3 installations classées.
- Les activités de sablières ont été classées en zone agricole et naturelle et ont été identifiées sur des secteurs particuliers sur le plan de zonage, seuls secteurs où les exploitations de sablières sont autorisées. Ainsi, ces activités « à risque » sont clairement identifiées et maîtrisées dans le temps.
 - Concernant les risques liés à la présence d'installations classées, celles-ci concernent la coopérative AUDECOOP. Des périmètres de protection liés au risque thermique et explosif ont été établis et reportés au plan de zonage. Ces périmètres garantissent la prise en compte de ces risques dans le développement de la commune.

Les risques de mouvement de terrain

La commune de Bram, renferme des sites d'anciennes exploitations de sablières dans son tissu urbain. L'activité de ces exploitations a entraîné des mouvements de terrains. Afin d'éviter tout risque, ces sites ont été identifiés sur le plan de zonage et signalent la présence de ce risque de mouvement de terrain. Ils ont également été classés dans un sous-secteur UCs dans lequel toute construction est interdite.

Les nuisances sonores

→ Le territoire de Bram est traversée par d'importantes infrastructures que sont l'autoroute A61, la voie ferrée et la RD6113 mais également par différentes routes départementales qui pour certaines, ont des projet de classement à Grande circulation. Ces voies de communication génèrent des nuisances sonores que le PLU doit prendre en compte pour protéger le voisinage de ces nuisances.

Les mesures de protection

Plusieurs mesures ont été prises dans le PLU pour protéger le voisinage des nuisances sonores :

- Tout d'abord, une annexe expose le périmètre des zones affectées par le bruit que génèrent l'autoroute A61, la voie ferrée et la RD6113. Dans ces zones de bruit, il est imposé de mettre en place des mesures d'isolement acoustique sur les constructions.
- Egalement, des distances d'implantations par rapport à l'axe de l'autoroute et de la route départementale RD6113 ont été reporté au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et précisé dans l'article 6 du règlement.
- Egalement, des distances d'implantation par rapport aux RD4, RD33, RD533, RD 43, RD63 et RD 218 ont également été défini dans le règlement pour limiter les nuisances que ce soit dans le tissu urbain existant que sur le reste du territoire communal.

Les mesures compensatoires

→ Egalement, le développement de la commune va nécessiter la création de nouvelles voies de communication qui peuvent être à l'origine de nuisances supplémentaires. Le PLU au travers de différentes mesures, tend à limiter l'augmentation des nuisances sonores :

- urbaniser dans les dents creuses et en continuité du tissu existant pour limiter le développement des flux de déplacement, sources de bruits
- favoriser les déplacements doux (cf paragraphe 2-3-1)



2.6. L'impact du projet sur la vie locale

2.6.1 L'impact sur l'habitat : le développement d'un habitat diversifié

Le projet de Bram va avoir un impact sur l'offre d'habitats et la qualité des zones d'habitats. En effet, un des objectifs principaux soulevés dans le PADD est d'accueillir une population diversifiée pour atteindre 3770 habitants en 2020 et ce au travers d'une offre de logements. Cet objectif implique la production de 268 à 293 logements. La volonté communale, au travers de cet objectif, est de proposer une offre de logements diversifiés en réponse aux besoins de tous qui se traduit notamment par l'objectif de réaliser un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements collectifs. Ces objectifs se traduisent par plusieurs dispositions dans le PLU :

- la densification du tissu existant permise par les règles des zones urbaines (implantation des constructions, COS, etc.) : cette disposition permet de faciliter l'urbanisation dans les dents creuses et l'accès à de petites parcelles. Elle participe également à un cadre de vie de qualité de par la proximité au centre du village.
- la définition des zones de développement en continuité des zones urbaines dont les règles permettent également un accès au logement tout en garantissant un cadre de vie villageois (tissu aéré, aménagements communs, etc.). Ces zones ont été choisies en continuité du tissu existant de manière à conserver cette proximité urbaine.
- l'obligation de réaliser 20% de logements locatifs sociaux dans certaines zones de développement au titre de l'article L 123-2-d° du code de l'urbanisme.

→ La réponse aux besoins en termes d'habitats passe également par la réalisation des zones d'habitats en respect du développement durable.

- l'établissement d'orientations d'aménagement sur certains secteurs du tissu urbain permet de garantir une urbanisation durable
- le règlement du PLU impose et encourage l'intégration du développement durable dans les constructions et leur aménagement
 - *article 4 : Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*
 - *article 11 : possibilité d'utiliser sur les constructions des techniques et matériaux renouvelables*
 - *article 13 : Il Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.*

2.6.2 L'impact sur les équipements : une offre en réponse au développement démographique

→ Le projet d'accueil du PLU va générer des besoins en terme d'équipements pour répondre aux besoins de ses habitants et de la population environnante. Aussi, un des grands axes du PLU est de garantir la qualité du cadre de vie des habitants par une offre satisfaisante en équipements. Plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour développer cette offre en équipements :

- l'établissement d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'espace sportif des Pyrénées
- la reconversion des sites de sablières en zone de loisirs et de tourisme



2.6.3 L'impact sur l'économie et l'emploi du territoire

Un des axes fédérateurs du PADD de Bram est celui de déployer l'activité économique pour assurer le rôle de pôle économique structurant. Aussi, de nombreuses dispositions prises dans le PLU vont impacter sur le développement économique de Bram et la production de l'emploi.

- Une des mesures vise à conforter les commerces et artisanats du centre de Bram, déterminant pour son dynamisme et son attractivité. Elle passe par un règlement de la zone du centre-ancien mais également des autres zones d'habitats qui permet l'implantation de commerces, de services et d'artisanats.
- Le PLU a identifié les zones accueillant des activités situées en périphérie immédiate de la zone urbaine (zone UE) afin de les conforter.
- Une des actions du PLU quant au développement économique concerne l'extension de la zone d'activités intercommunale située à l'Ouest de l'échangeur autoroutier. Des zones d'extensions à court et moyen terme ainsi que des zones d'extension à plus long terme ont été définies en vue d'accueillir les nouvelles activités. Ces extensions s'accompagnent d'un règlement qui vise à assurer une qualité d'aménagement de ces zones et de bonnes conditions d'accueil pour les entreprises.
- C'est également au travers du volet touristique que le PLU souhaite renforcer l'économie de Bram. Cette offre touristique passe :
 - la reconversion à très long terme des sites de sablières de La Gavache par un classement en zone 1AUL destiné à l'accueil d'aménagements et d'installation de loisirs et de tourisme
 - la réalisation le long du projet de la voie de contournement Nord-Est, d'une piste cyclable reliant le projet de la zone 1AUL au Canal du Midi
 - la possibilité, au travers d'article 2 du règlement de la zone agricole A, d'aménager partiellement le bâti existant pour de l'hébergement touristique (les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres) à condition qu'il soit complémentaire et ne porte pas atteinte à l'activité à l'activité agricole
- L'activité économique de Bram passe par le maintien de l'agriculture. Cet enjeu est en effet affiché dans le PLU et se traduit par :
 - l'établissement d'une zone agricole A qui permet uniquement les constructions nécessaires aux activités agricoles et garantit le maintien de cette activité
 - la possibilité de développer l'agrotourisme en annexe à l'activité agricole, aujourd'hui une assurance quant à la pérennité des exploitations.

2.6.3 L'impact sur les déplacements : vers une amélioration de la circulation

Au travers de son projet, la commune de Bram affirme sa volonté de tendre vers une amélioration des déplacements. Plusieurs mesures ont été mises en place dans le PLU pour atteindre cet objectif et auront ainsi des effets sur les déplacements futurs au sein du territoire.

- Tout d'abord, un des objectifs est d'améliorer la sécurité et de désengorger la circulation au niveau de la traversée de la RD33 depuis l'Est du territoire en prévoyant, par l'établissement d'un emplacement réservé, une voie de contournement Nord-Est qui poursuivrait l'actuelle voie de contournement sud. Cette mesure permettrait ainsi de fluidifier la circulation dans le village, en déviant notamment les poids lourds. Elle s'accompagnerait par la réalisation à plus long terme d'une autre voie de contournement à l'Ouest du village.
- Egalement, le règlement des différentes zones impose, dans l'article 3 :
 - une emprise minimum des voies de 6 mètres et de 8 mètres pour les zones d'activités. Cette règle permet ainsi de garantir une circulation aisée au sein des nouvelles zones.
 - que toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Cette règle est ainsi garante de la sécurité dans les déplacements piétons.
- Un emplacement réservé est créé pour aménager le carrefour (giratoire) à l'entrée de ville Est de Bram et a pour but de sécuriser l'entrée sur la commune et gérer les flux entre la RD533 et la RD33.



- Les orientations des zones de développement visent à établir une hiérarchisation des voies desserte des qui participe à une meilleure fluidité dans la circulation et une meilleure lisibilité du fonctionnement des zones d'habitats. Egalement, il est précisé dans le règlement des zones 2AU que les voies en sens unique indiquées sur les orientations d'aménagement ne doivent pas faire plus de 3,50 m de large, dette disposition participe ainsi à cette hiérarchisation du réseau viaire.
- L'amélioration des déplacements passe aussi par la gestion du stationnement qui est réglementée dans l'article 12 des zones du PLU :
 - le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique
 - des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.
 - nombre minimum de places de stationnement à réaliser
 - obligation de réaliser dans les zone 2AU des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.
- Le PLU s'attache particulièrement à favoriser les déplacements doux sur le territoire par diverses dispositions mises en place sur le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement (cf paragraphe 2.3.1).