

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE BRAM



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

1_ Rapport de présentation

1.3 Justification des choix

P.L.U :

Arrêté le 26/02/2025

Approuvé le
22/10/2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

1.3



A. LE PADD	2	IV. Les évolutions du document	124
I. Préambule	3	V. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace	125
II. Le PADD	5	1. Le besoin de logements	125
		2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacité du projet	126
B. LES OAP	55		130
1. La compatibilité avec le PADD	56	D. LE REGLEMENT ECRIT	131
2. Les OAP de secteurs	64	I. Dispositions générales	132
3. L'OAP Trame Verte et Bleue	99	II. Dispositions communes à toutes les zones	132
C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE	108	1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement	132
I. Délimitation des zones	109	2. Palettes de végétaux	134
1. Zones agricoles	110	3. Palette de couleurs des façades	134
2. Zones naturelles	112	4. Dispositions du règlement départemental de voirie	135
3. Zones urbaines	114	5. Accessibilité des moyens de secours	135
4. Zone à urbaniser	117	III. Dispositions spécifiques à chacune des zones	136
II. Prescriptions spécifiques	120	IV. Compatibilité du projet avec le SCoT	162
III. Les emplacements réservés (ER)	122		



A. LE PADD



I. Préambule

Par délibération en date du 22/11/2020, le conseil municipal de Bram a prescrit la révision de son PLU.

Dans ce cadre plusieurs objectifs ont été définis :

- ✓ Prendre en compte les évolutions apportées par les lois portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010, dite « Grenelle 2 » et « ALUR » notamment en redéfinissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune,
- ✓ Mettre en adéquation le PLU avec les évolutions du schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Lauragais révisé,
- ✓ Poursuivre, dans la continuité du projet communal, un accueil maîtrisé de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace, en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays Lauragais révisé,
- ✓ Réinterroger de manière globale, la localisation des zones constructibles en fonction de la capacité des réseaux, en particulier l'assainissement collectif et l'eau potable,
- ✓ Simplifier le règlement écrit pour en faciliter la compréhension et l'application et pour l'adapter à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et au décret n°2015-1783 du 28 décembre réformant le livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Analyser les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, conformément à la loi ALUR, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents équipements publics

nécessaires au développement de l'urbanisation, le cas échéant, les capacités foncières pour ce faire,

- ✓ Lancer une réflexion sur les zones d'activités au regard de l'évolution des besoins de la communauté de communes et des projets à l'étude.

Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les dix années à venir.

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives pour composer une cité agréable à vivre pour ses habitants promouvant un développement durable répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.



Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 3 axes du projet de la commune déclinés en grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune :

LA VILLE À PRÉSERVER

- Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale
- Conforter la vocation agricole du territoire
- Valoriser l'environnement bramais

LA VILLE À RÉINVENTER

- Renforcer l'attractivité communale
- Promouvoir une organisation urbaine raisonnée
- Valoriser un habitat accessible de qualité
- Conforter la dynamique économique

LA VILLE À DÉCOUVRIR

- Dynamiser le rôle du centre
- Structurer les espaces en fonction de leurs usages
- Améliorer la mobilité sur le territoire
- Contribuer au renforcement du tourisme



II. Le PADD

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

En préambule, il convient de rappeler le rapport de comptabilité que doit entretenir le PLU avec le SCoT du Pays Lauragais. Il identifie notamment que le bassin de vie Ouest Audois est composé d'une centralité sectorielle (Castelnaudary), d'un pôle d'équilibre, Bram, et de multiples pôles de proximité. Les pôles d'équilibre « animent leurs bassins de vie respectifs avec des équipements et services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.

L'objectif de ces pôles est de :

- mettre en œuvre des objectifs importants en matière d'accueil démographique par le développement d'un urbanisme de proximité, articulé avec l'offre en transports en commun, plus dense et qualitatif favorisant la mixité des fonctions (emplois, habitat, services), par l'amélioration du cadre de vie et par la prise en compte des enjeux environnementaux ;
- développer en tant que pôles économiques structurants, des projets économiques, de qualité pouvant participer de l'offre foncière de l'InterSCoT, portés par les autorités compétentes ;

- conforter et renforcer la gamme d'équipements et de services structurants de sorte que les services se rapprochent des habitants ;
- améliorer la desserte en transports collectifs et favoriser l'émergence de pôles d'échanges ».

Ainsi, le présent PADD s'attèle à se saisir de ces enjeux transversaux.

Axe 1 : La ville à préserver

➤ Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale

La commune est située au sein de l'unité paysagère des plaines et collines cultivées du Lauragais, appartenant plus largement à ce que l'on appelle le « sillon audois », grand ensemble paysager entre la Montagne Noire au Nord et l'ensemble pyrénéen au Sud, le Bassin Aquitain à l'Ouest et la Méditerranée à l'Est.

Il en ressort localement cinq entités paysagères essentielles pour décrire l'identité paysagère de la commune à savoir : les paysages agricoles, le Canal du Midi, les carrières et leurs dynamiques paysagères de reconversion, le cœur de bourg et le développement urbain récent.

Le patrimoine et les paysages locaux font partie de l'identité locale et participent au cadre de vie qualitatif offert par le territoire. Le projet de la commune vise à allier développement urbain, amélioration de la qualité de vie et préservation de ces composantes emblématiques.

**Action 1 : Accompagner le maintien des paysages locaux du Lauragais**

- Mettre en scène le canal du Midi comme un vecteur de l'identité Bramaise en s'appuyant sur le périmètre du site inscrit pour accompagner les activités des espaces à enjeux,
- Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole,
- Accompagner la dynamique paysagère de reconversion des anciennes carrières.

La commune est traversée au Nord par le canal du Midi, qui, au-delà de son caractère patrimonial réglementaire, compose une entité paysagère identitaire pour le territoire. Dans les paysages du Lauragais, le canal du Midi est historiquement associé à des alignements de platanes qui l'accompagnent sur une grande partie de son linéaire, bien que certains linéaires soient touchés par le chancre coloré, les linéaires boisés participent de la présence visuelle du Canal dans le grand paysage.

Le Canal du Midi constitue un lieu de détente particulièrement agréable pour les habitants et les visiteurs, accueillant de nombreux usages de loisirs : randonnée, vélo, événements culturels et festifs, promenade en bateau... Dans le fonctionnement de la commune, le lien entre le Canal et le centre-ville de Bram a été renforcé ces dernières années par l'aménagement d'une voie verte longeant la route D4 permettant de favoriser les déplacements doux vers et depuis le Canal, et s'inscrit dans une dynamique de mise en valeur de cette entité paysagère du territoire. Celle-ci relie également les lacs des anciennes carrières à vocation de loisirs dont le lac de Buzerens qui accueille actuellement une activité de télésiège nautique et dont l'espace de

loisirs est voué à s'étendre pour renforcer ce pôle de loisirs en bordure du Canal et à participer à sa mise en valeur.

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole de la commune. Ces paysages agricoles très ouverts forgent l'identité paysagère de Bram, et plus globalement du Lauragais, en s'inscrivant dans une histoire et une culture rurale. Ils témoignent d'une activité agricole importante pour l'économie du territoire.

Certains développements de la fin du XX^{ème} siècle, notamment par le modèle de l'urbanisation linéaire, ont favorisé un phénomène de mitage de l'espace agricole et ont impacté la qualité de ces paysages et leur fermeture par endroits.

Le PLU veillera à limiter ce phénomène, il préservera et valorisera les marqueurs paysagers emblématiques du territoire, et il maintiendra l'équilibre des grands ensembles agricoles participant de l'identité et des paysages locaux.

Enfin, la commune de Bram est fortement marquée par la présence de nombreuses carrières, essentiellement localisées sur la partie Sud-Est du territoire. Cette exploitation des ressources du sous-sol, importante pour l'économie locale, est venue modifier grandement les paysages agricoles, en leur apportant un caractère plus industriel.

Aujourd'hui, certains sites sont encore en activité, tandis que d'autres font ou ont fait l'objet de projets de reconversion. Ces réaménagements s'inscrivent dans une dynamique paysagère, avec la renaturation des abords des plans d'eau, et la valorisation de ces espaces pour de nouveaux usages tels que la base de loisirs nautiques de Buzerens, les lacs de pêches, l'aire



de camping-car, les lacs privés ... mais également la création d'une réserve naturelle sur le lac de la Gabache.

Ces anciennes carrières forment ainsi une nouvelle entité paysagère, qui a vocation à s'intégrer dans le fonctionnement même de la commune.

Action 2 : Conforter l'image patrimoniale de la ville par la protection des éléments qui composent son identité

- Protéger le patrimoine emblématique du territoire participant de l'image d'une ville au passé riche,
- Poursuivre la réflexion sur la protection du patrimoine du quotidien (pigeonniers, croix, ...) garant du cadre de vie local,
- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.

Le patrimoine d'une commune désigne l'ensemble des éléments, biens et ressources ayant une valeur historique, culturelle, naturelle, architecturale ou sociale qui sont associés à une commune spécifique. Ce patrimoine peut être matériel ou immatériel, et il joue un rôle essentiel dans l'identité locale et le développement touristique et économique.

En effet, la commune est concernée par des éléments de patrimoines réglementaires tels que l'inscription commémorative du passage de Louis XIII, l'abside et le clocher de l'Eglise (patrimoine religieux), le site classé du Canal du Midi et le site classé des paysages liés au Canal (patrimoine culturel).

Outre ces éléments reconnus à une échelle extra locale, la commune de Bram identifie également de multiples éléments qui participent de son identité à savoir, du patrimoine emblématique (château, chapelle, maison de caractère...), du patrimoine bâti vernaculaire (croix, pigeonnier, sculpture...) et du patrimoine végétal (alignement de platanes, parcs, arbres isolés...).

La commune souhaite accompagner la transition vers un modèle plus vertueux et plus soucieux de l'environnement en favorisant notamment la reconquête de la nature au sein du tissu urbain. En effet, longtemps cantonnée à une fonction décorative, la nature en ville reprend aujourd'hui une place essentielle dans le cadre de vie urbain en redonnant sa juste place au vivant. La nature en ville constitue aujourd'hui un impératif incontournable dans la mise en œuvre de l'aménagement urbain pour les fonctionnalités qu'elle offre (gestion du pluvial, fraîcheur...). Un autre aspect non négligeable est le bien-être des habitants pour qui ces espaces de calme favorisent le repos et l'apaisement dans un milieu urbain relativement dense. Des mesures sont ainsi prescrites dans le règlement écrit, notamment par la mobilisation d'un coefficient de pleine terre mais également par des plantations à maintenir et à créer. L'identification des éléments végétaux à protéger concourt aussi à cet objectif.

Ainsi, le bâti ancien et le patrimoine végétal font l'objet de mesures de sauvegarde pour le rôle qu'ils jouent dans le paysage et l'identité locale. Notamment par la mobilisation des articles L151-19 et L-151-23 du CU permettant de protéger le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.



L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les espaces agricoles, les paysages et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire.

Focus sur le Canal du Midi

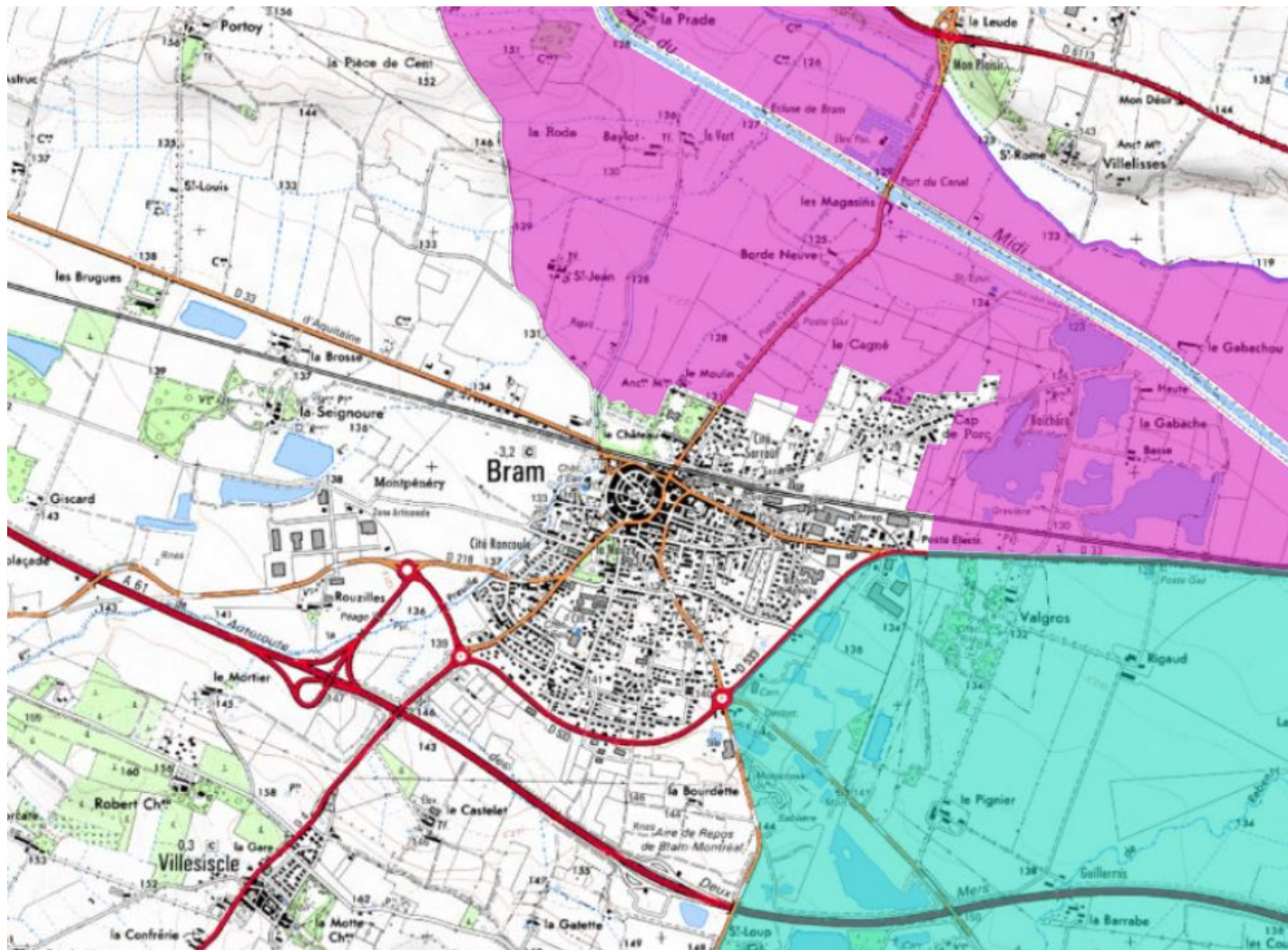
Pour une meilleure compréhension des zonages liés au Canal du Midi, une synthèse est proposée ici¹.

1. Zone tampon UNESCO : se base sur les limites communales des communes interceptées par le canal du Midi (et son système d'alimentation)
2. Zone sensible : espace de visibilité réciproque avec le canal (1ers plans visuels), pouvant contenir des zones urbanisées récemment construites puisque classées en zone AU
3. Zone d'influence : au-delà de la zone sensible, espace de visibilité correspondant aux paysages plus éloignés et le plus souvent délimités par des reliefs, zone de vigilance notamment au regard des grands projets d'aménagement.
4. Site classé « Paysages du canal » : abords du canal majoritairement désignés en zones naturelles ou agricoles dans le document d'urbanisme

5. Site classé « Canal du Midi » : correspond au Domaine Public Fluvial de l'État

Ces multiples zonages concernent la commune et sont illustrés sur les cartographies ci-contre, produites par Picto-Occitanie.

¹ Source : <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/comprendre-les-zonages-lies-au-canal-a25068.html>



Zone sensible et zone d'influence canal du Midi

- Zone sensible du canal du midi et du canal de la robine
- Zone influence du canal du midi et du canal de la robine

Figure 1 : Zone sensible et zone d'influence du Canal du Midi, source : Picto-Occitanie

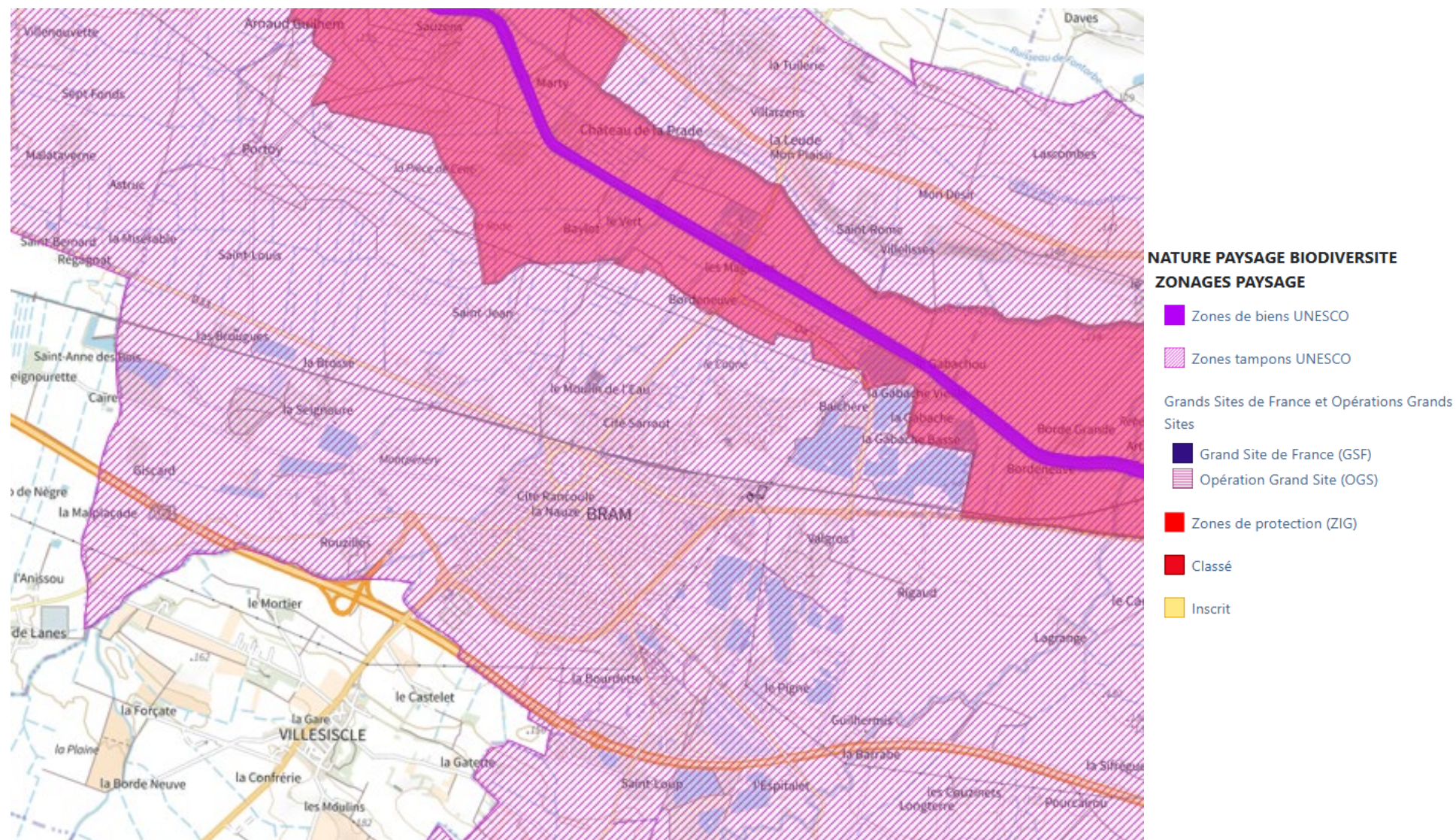


Figure 2 : Zonage paysage, source : Picto-Occitanie



Action 3 : Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain

- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement,
- Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU accompagne la densification des espaces urbanisés. Mais dans une volonté de préservation de cette trame urbaine et architecturale historiques, les projets attendus devront s'inscrire en continuité de cette écriture patrimoniale.

Ces orientations seront traduites par des dispositions réglementaires sur le gabarit et l'aspect des constructions, mais également par la déclinaison de projets encadrés par des OAP sur des sites à enjeux. Le règlement proposé permettra notamment de s'appuyer sur la trame bâtie existante et plus largement sur son aspect afin de faciliter l'intégration des nouveaux projets à Bram. A titre d'exemple, une palette de couleurs des façades est indiquée dans le règlement écrit, celle-ci s'appuie sur les teintes recommandées dans le Cahier de Gestion du Canal du Midi de la Vallée Lauragaise.

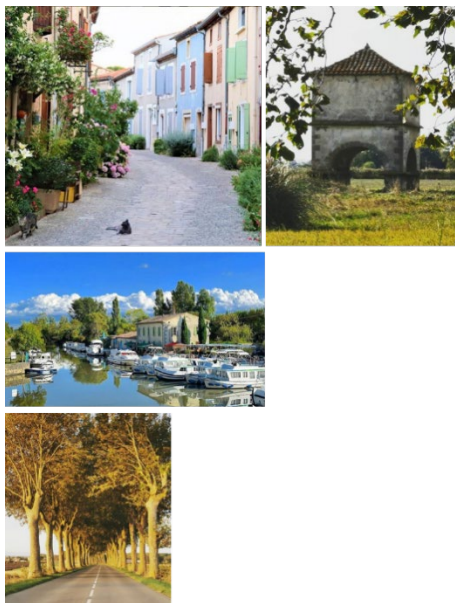
Les dispositions en faveur de la qualité du bâti, du développement des mobilités douces et de la mixité des fonctions en cœur de ville sont autant

de levier de nature à préserver l'unité urbaine et la valorisation du cœur urbain de Bram.

Historiquement les espaces publics avaient pour vocation d'accueillir l'animation locale et fédéraient les habitants autour de moments de partage social. Progressivement au sein de ces espaces l'animation a laissé place à la voiture pour la circulation et le stationnement, accompagnée des nuisances sonores, de pollution et d'insécurité qui sont liées.

Pour retrouver la fonction d'animation des espaces publics et leur appropriation par les habitants, des travaux de requalification sont envisagés pour l'espace du Foirail mais également par l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal à la gare tout en créant une porte d'entrée qualitative vers la ville.

Dans la même optique, dans les nouveaux quartiers, les espaces communs seront tournés vers des usages de détente et de partage favorisant le lien social pour créer des centralités secondaires à portée des habitants et participer à l'amélioration de leur qualité de vie.



Eléments de contexte

- Réseau routier
- Autoroute
- Voie ferrée

Accompagner le maintien des paysages

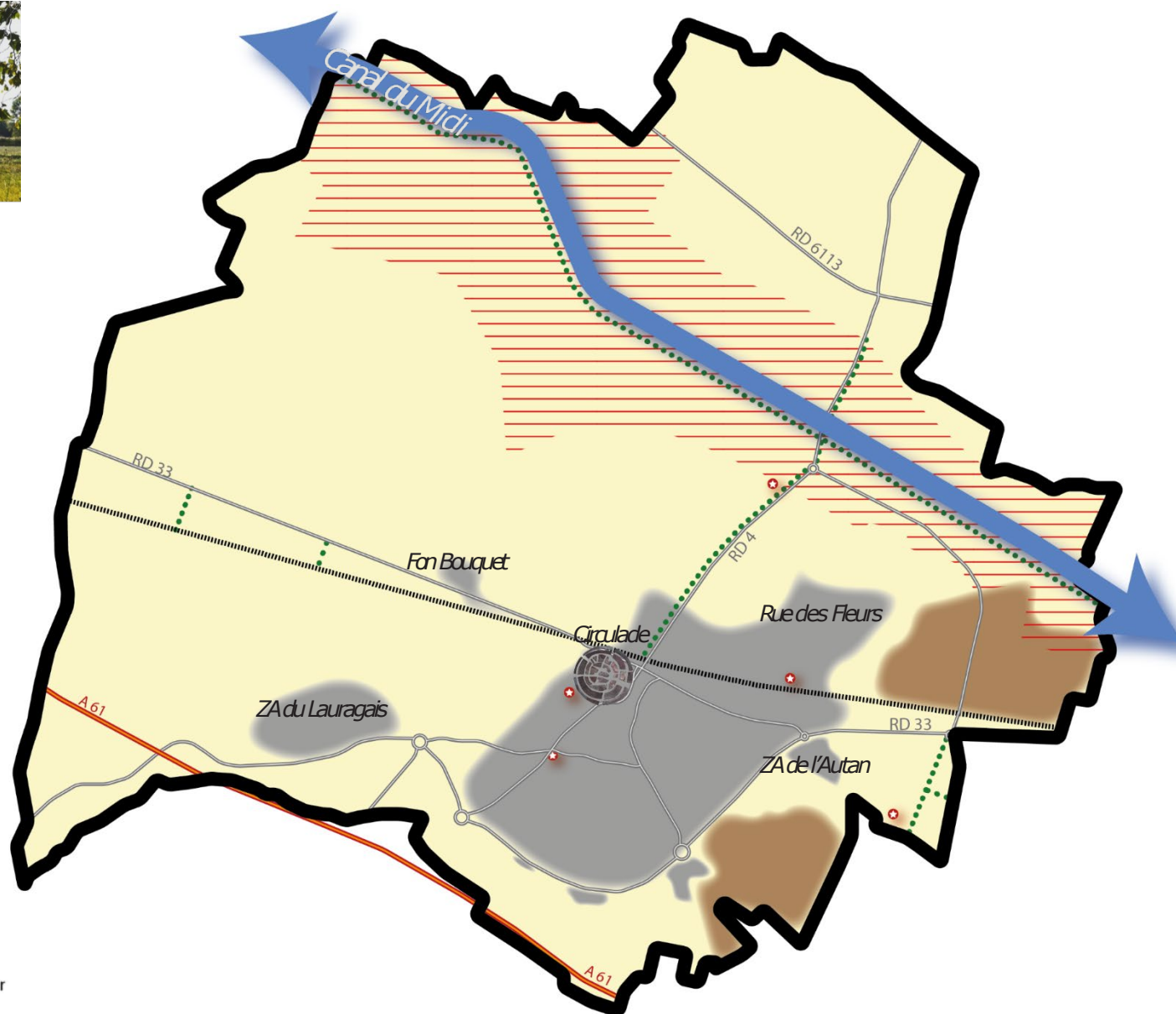
- ↔ Canal du midi à valoriser
- ▨ Sites classés du Canal du Midi et des paysages du Canal du Midi
- ▨ Espaces agricoles à Préserver
- ▨ Anciennes carrières à accompagner

Conforter l'aspect patrimonial

- ⊙ Patrimoine emblématique à protéger
- ★ Patrimoine du quotidien à valoriser
- ... Patrimoine végétal à identifier

Privilégier une intégration qualitative

- ▨ Intégration des nouveaux bâtiments à faciliter
- ⬢ Espaces publics à aménager





➤ Conforter la vocation agricole du territoire

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal (64%), ainsi elle joue un rôle central notamment du point de vue paysager. La volonté communale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine participant de l'identité locale.

Action 1 : Donner la priorité à l'activité agricole

- Maintenir globalement l'ensemble des terres agricoles et limiter leur enclavement pour faciliter leur exploitation,
- Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

Le territoire communal est occupé en très grande majorité par des terres agricoles cultivées, formant ainsi une mosaïque paysagère rythmée par la saisonnalité des cultures. Ces paysages agricoles très ouverts forgent l'identité paysagère de Bram, et plus globalement du Lauragais, en s'inscrivant dans une histoire et une culture rurale. Ils témoignent d'une activité agricole importante pour l'économie du territoire.

Le projet communal tend à réinterroger les modes d'urbanisations passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification du tissu urbain pour limiter le mitage des espaces agricoles. La grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture, ainsi les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres moins valorisables par leur position dans le tissu urbain. Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la

culture est ainsi progressivement rendue difficile. La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Les choix de développement urbain intègrent l'équipement des espaces agricoles, notamment l'irrigation, et la proximité d'exploitations pour ne pas obérer leur développement. L'association de la profession agricole dans la démarche de révision du PLU a permis d'identifier les espaces à enjeux et de prendre en compte les projets dans les choix de développement urbain du territoire. Dans cette optique, les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture.

La concentration des zones urbaines autour du cœur de bourg, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participent à la préservation des terres agricoles, limitent leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La concentration de l'urbanisation et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de neutraliser les espaces et paysages agricoles de façon durable. Ainsi, dans un souci de préservation des terres agricoles, la commune souhaite valoriser l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le développement urbain en intensification et en continuité ou en comblement de la trame urbaine existante.

**Action 2 : Accompagner la pérennité des exploitations du territoire**

- Faciliter la diversification des activités agricoles, notamment en lien avec le tourisme et le développement des énergies renouvelables,
- Développer une agriculture de proximité et des filières courtes,
- Valoriser le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement.

Dans le cadre de la réalisation du diagnostic, la commune a souhaité intégrer à la réflexion les exploitants agricoles ayant leurs sièges sur la commune de Bram mais également ceux dont le siège est situé en dehors et cultivant des terres sur la commune soit 25 agriculteurs interrogés. Si l'ensemble des agriculteurs n'a pas rendu sa copie, 11 exploitants ont répondu et ont permis d'identifier divers besoins d'évolution et/ou de diversification des activités : développement de la vente directe, constructions de bâtiments, développement des énergies renouvelables par l'installation de panneaux photovoltaïques...

A ce titre, un sous-secteur AAg (STECAL agrotourisme) a notamment été créé en vue de permettre la continuité de l'activité agricole tout en autorisant de nouvelles constructions à usage d'hébergement touristique dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale cumulée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'un des objectifs poursuivis est aussi celui du réinvestissement de certaines bâtisses agricoles témoignant de l'histoire du territoire. En effet, la remobilisation de bâtis historiques issus de la tradition agraire participe

d'une part à la densification du territoire et d'autre part à la préservation d'éléments pour leur valeur patrimoniale.

Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- Avoir des exigences sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans les secteurs à enjeux,
- Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages,
- Protéger les haies pour leurs vertus paysagères et environnementales.

L'importance du paysage agricole sur le territoire et le nombre d'exploitations en activités dont plusieurs ont exprimé l'envie de se diversifier et ont poussé la collectivité à s'interroger sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles pour limiter leur impact visuel dans le grand paysage. Aussi, des exigences sur l'aspect des constructions agricoles, notamment en termes de toitures et de façades, mais également d'intégration paysagère, sont intégrées dans les dispositions du règlement écrit. L'objectif est d'accompagner l'intégration des nouvelles constructions pour préserver la qualité des paysages de Bram.

Il est également question de gérer l'interface entre les zones urbaines et l'espace agricole qui fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ... au-delà, la protection des linéaires de haies au titre de



l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir des éléments « à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, de maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».



Eléments de contexte

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

Donner la priorité à l'activité agricole

- Espaces agricoles à maintenir
- Tissu urbain à optimiser

Accompagner la pérennité des exploitations

- Sièges à diversifier

Conforter la dimension paysagère

- Secteurs à enjeux paysagers à valoriser
- Zone de transition à créer
- Haies à protéger

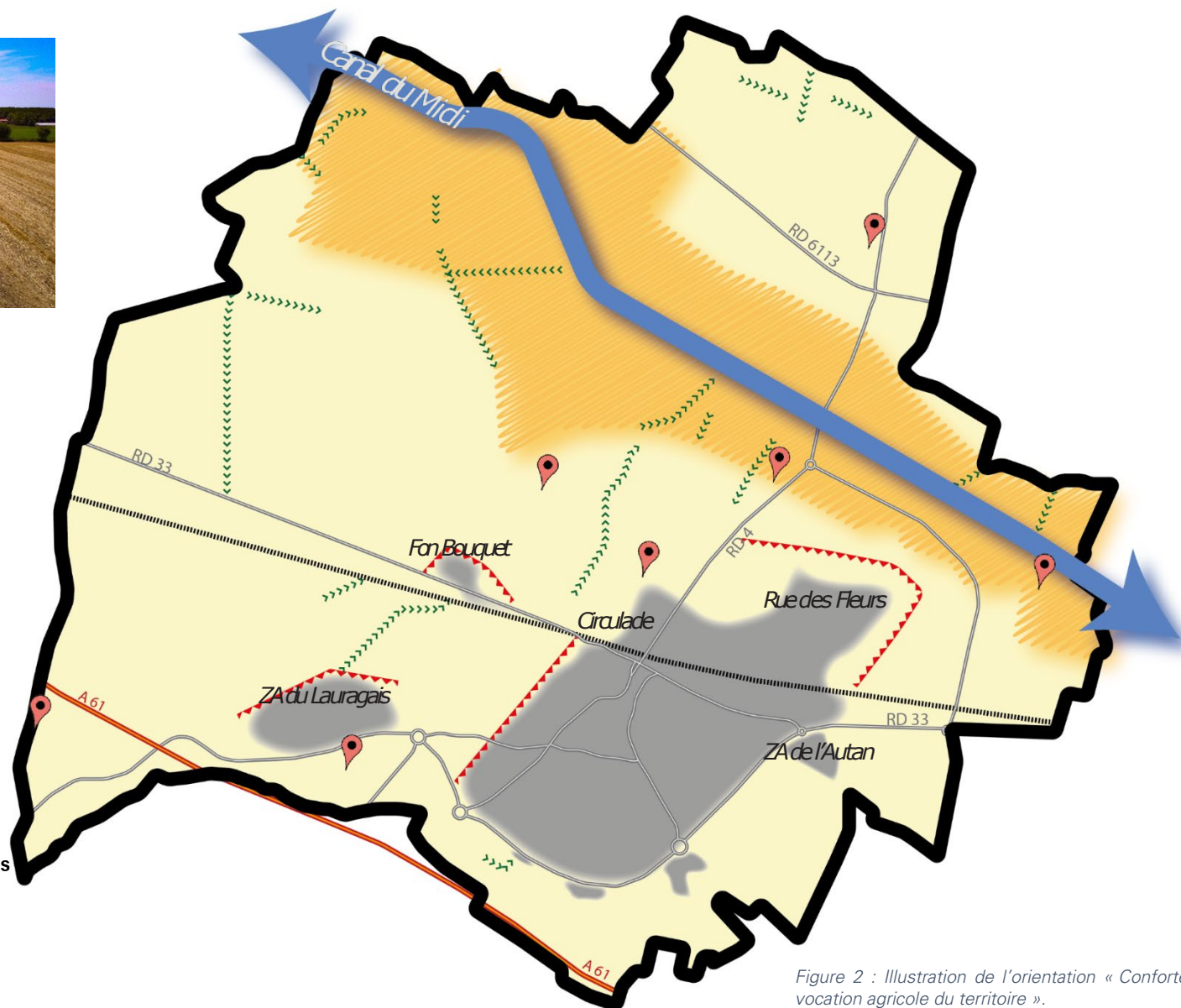


Figure 2 : Illustration de l'orientation « Conforter la vocation agricole du territoire ».



➤ Valoriser l'environnement bramais

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, le territoire est riche de réservoirs de biodiversité jouant un rôle à large échelle, dont certains ont été mis sous pression au fil du temps par le développement urbain.

Au-delà des enjeux purement écologiques, il s'agit aussi de prendre en compte les risques dans leur diversité et d'accompagner un projet plus vertueux.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

Action 1 : Valoriser l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue Locale :

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ...
- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,

- Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...

Le projet vise à prendre en compte le patrimoine environnemental du territoire et à préserver ses liens avec les espaces plus larges, en intégrant globalement les corridors écologiques et les réservoirs de la trame verte et bleue identifiés dans les travaux du SCOT du Pays Lauragais à son projet de développement comme patrimoine commun à protéger et à valoriser. L'objectif est ainsi de maintenir les continuités écologiques propres au territoire mais également d'assurer leurs continuités à plus large échelle.

Ces continuités majeures, sont complétées à une échelle plus locale par les cours d'eau du territoire et les éléments contribuant de la biodiversité ordinaire constituée des ripisylves, des zones humides et des milieux humides mais également par les masses boisées complétées du réseau de haies et des alignements d'arbres.

Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place d'une zone naturelle Ntvp (zone naturelle trame verte et bleue) sur les espaces identifiés en tant que corridors écologiques couvrant notamment les cours d'eau et les espaces liés, notamment la ripisylve et la végétation associée.

Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haies et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier,



dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

Les haies font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU et les ensembles boisés les plus notables font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés afin d'y interdire le défrichement.

La prise en compte plus fine de la trame verte et bleue sera intégrée à l'échelle des projets par la mise en place de dispositions dans le volet réglementaire, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et plus spécifiquement de l'OAP trame verte et bleue.

Action 2 : Guider les choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux et sanitaires :

- Limiter l'exposition de la population face aux risques identifiés qu'ils soient naturels ou technologiques, en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,
- Intégrer les zones d'exposition au bruit existantes dans le projet d'aménagement afin de proposer des mesures améliorant la qualité de vie des populations concernées,
- Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés (électricité, eau, assainissement, numérique...).

On appelle risque le produit d'un aléa (événement susceptible de porter atteinte aux personnes, aux biens et/ou à l'environnement) et d'un enjeu (personnes, biens ou environnement) susceptible de subir des dommages et des préjudices. En ce sens, la commune de Bram est concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) du Bassin du Fresquel (en cours

d'actualisation). Le PPR est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

- Sont également recensés 20 anciens sites industriels et activités de services selon la base BASIAS.
- Une canalisation de gaz naturel se trouve sur la commune, la A61 traverse la commune ainsi qu'une voie ferrée. La commune est donc concernée par le risque transport de matières dangereuses par canalisation, voie routière et voie ferrée.
- Dans le cadre de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, arrêté le 24 mars 2015, des zones de bruit ont été identifiées sur la commune de Bram, notamment aux abords des voies routières (A 61) et ferroviaires. Sur la commune, 20 zones bruyantes, Point Noir du Bruit (PNB), en lien avec la voie ferrée sont recensées, pour une population exposée de 24 personnes

Le projet vise ainsi à rappeler, à limiter et le cas échéant à prendre en compte les risques pour limiter l'exposition des habitants et leur aggravation par la mise en œuvre du projet urbain.

Enfin il s'agit de disposer d'une desserte en réseaux divers suffisantes pour répondre au développement urbain le cas échéant, en ce sens, les gestionnaires de réseaux notamment d'eau et d'assainissement.



Au regard du projet communal² :

- D'après le syndicat Réseau 11, la ressource en eau est suffisante pour alimenter la population actuelle et future de la commune de Bram, à l'horizon 2035.
- Le schéma directeur d'assainissement a mis en avant une capacité suffisante de la station d'épuration pour traiter les eaux usées de l'ensemble des zones dans le zonage d'assainissement collectif, comprenant les zones AU :
 - En effet, l'estimation a été faite sur le PLU avant révision. Celui-ci prévoyait + 931 habitants et des zones d'activités de + 29 hectares.
 - Dans la révision du PLU, il est prévu + 460 habitants et +13ha de zones d'activités, soit moindre que prévu dans le schéma directeur d'assainissement.
- Les zones urbanisées comprennent des dents creuses et des zones potentielles de restructuration. L'ensemble de ces zones sont couvertes par le réseau d'eau potable. Toutes les zones en zonage d'assainissement collectif sont couvertes par le réseau d'assainissement collectif.
- Une OAP est identifiée Rue des Fleurs : le Schéma Directeur du système d'assainissement prévoit une réhabilitation du réseau de collecte d'eaux usées sur ce secteur (création de canalisations et modification du sens d'écoulement).

Action 3 : Engager le territoire dans une démarche de développement durable :

- Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ...
- Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables.

La commune souhaite poursuivre son engagement dans une démarche de développement durable et d'adaptation du projet de territoire au changement climatique par le biais notamment de la question de la transition énergétique. En effet, elle a récemment accompagné le déploiement d'un parc photovoltaïque sur une ancienne sablière aujourd'hui remblayée et réhabilitée à l'Ouest de la commune. Le PLU accompagne ainsi le développement des énergies renouvelables par le biais du règlement écrit ; il s'agira de permettre le déploiement des systèmes de production d'énergies renouvelables tout en gérant leur intégration visuelle dans le paysage.

² Cf avis CCPLM sur le Plan Local d'Urbanisme de Bram.



- **Valoriser la Trame Verte et Bleue**
 - Corridors verts et bleus à requalifier
 - Boisements à protéger
 - Haies à identifier
- **Guider les choix d'urbanisation**
 - Zone de risques identifiée
 - Nuisances associées aux voies à intégrer
- **Engager le territoire dans le développement durable**
 - ENR à développer et potentiel à étudier

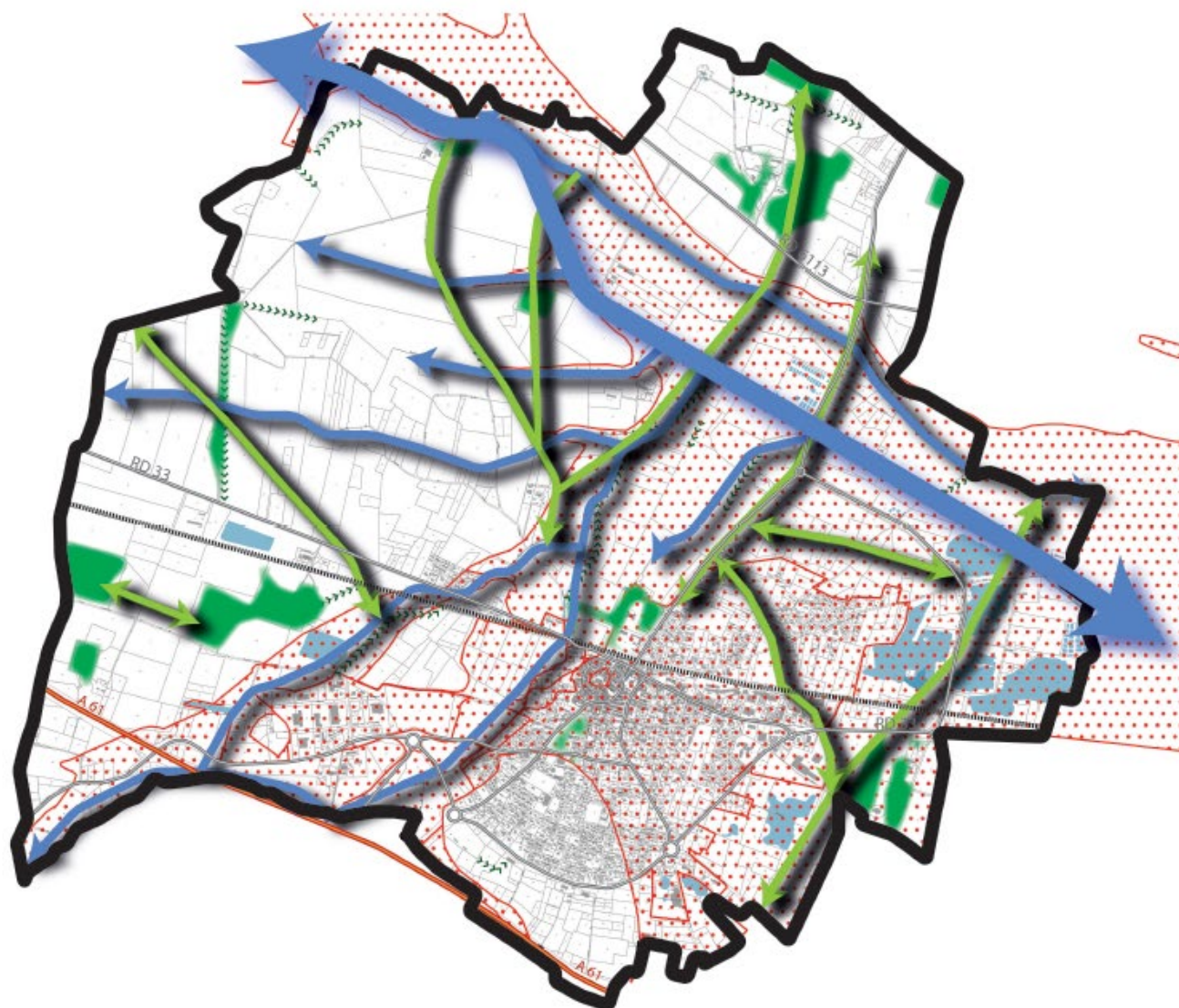


Figure 3 : Illustration de l'orientation « Valoriser l'environnement bramaïs ».



Axe 2 : La ville à réinventer

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans les axes suivants.

➔ Renforcer l'attractivité communale

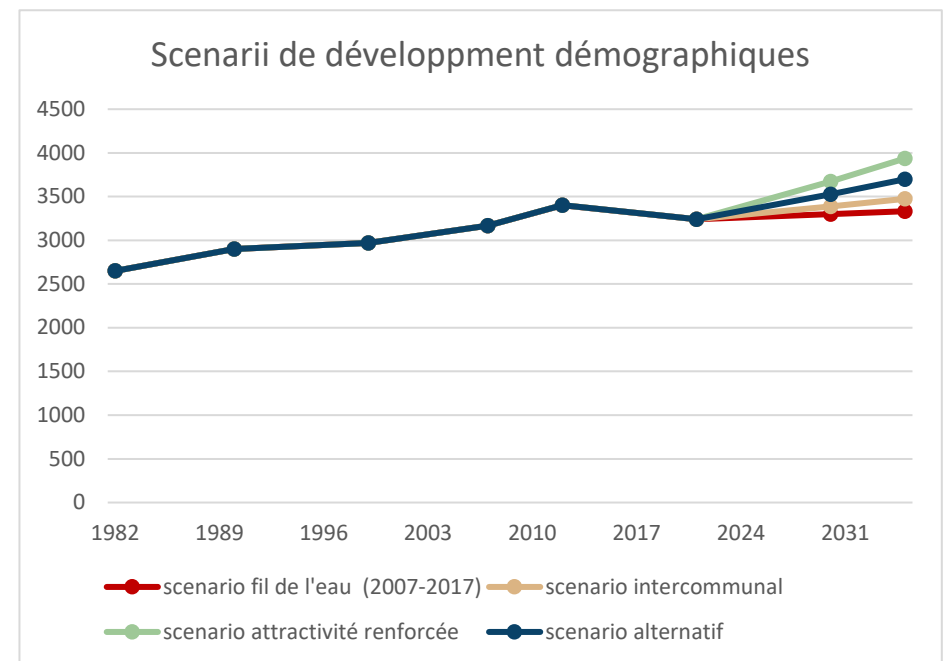
Les pôles d'équilibre, tel que Bram, « animent leurs bassins de vie respectifs avec des équipements et services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants ».

Par son positionnement stratégique aux portes de plusieurs pôles régionaux et locaux et par la proximité d'axes de déplacements structurants, la commune de Bram a connu, depuis le milieu des années 70, une croissance continue et régulière, intrinsèquement liée à son solde migratoire qui a permis d'atténuer l'impact du vieillissement de la population, et a rendu possible la croissance communale jusque dans les années 2010. Depuis, cette croissance a marqué le pas, et le solde migratoire seul n'a plus permis de redynamiser la croissance.

La commune souhaite alors s'engager dans une démarche volontariste d'accueil afin de renouer avec la dynamique qui l'animait dans les années 2000 et répondre à son statut de pôle d'équilibre.

Action 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal

- L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire en renouant avec la dynamique de croissance des années 2000 (moins de 1% de croissance annuelle). La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, vecteurs de l'attractivité communale. Ces atouts indéniables peuvent séduire de nouvelles populations.
- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de **460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**.





La commune a ainsi réinterrogé la dynamique de développement des années 2000 et souhaite s'en inspirer pour relancer la croissance démographique (un peu moins d'1 % par an contre une variation annuelle moyenne de - 0,1 % entre 2015 et 2021) et atteindre le seuil de 3 700 habitants en 2035.

Le projet retenu prend appui sur une temporalité à horizon 2025-2035 se traduisant par un accueil de 460 habitants supplémentaires basée sur une population de 3 240 habitants en 2021 (Insee) soit environ 3 700 habitants en 2035.



Action 2 : Assurer une production de logements suffisante

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire mais aussi au desserrement des ménages, 300 logements doivent être produits, principalement en densification et comblement des dents creuses ainsi qu'en réhabilitation des logements vacants,
- En ce sens, un potentiel pondéré d'environ 110 logements a été estimé en 2024 au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour répondre à l'accueil de 460 habitants supplémentaires et aux besoins de logements de la population installée lié au desserrement des ménages, la production de logements nécessaire est déclinée comme suit :

Année	Population	Résidences principales	Personnes par ménages
2021	3 240	1 490	2,17
2030	3 530	1 700	2,07
2035	3700	1 790	2,07
Evolution 2025/2035	+1%	+300	-0,1

Comme observé à l'échelle nationale, l'évolution du nombre de logements doit être plus rapide que l'évolution de la population afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. La construction d'un logement neuf ne permet pas seulement de répondre à la croissance de la population,

elle permet aussi de répondre à des besoins « non démographiques » tels que le desserrement des ménages.

La taille des ménages ne cesse de diminuer en raison de la complexification des logiques de parcours résidentiels : Le célibat prolongé, la hausse des séparations, l'accroissement des familles monoparentales, l'émergence des familles recomposées, la décohabitation intergénérationnelle, la valeur croissante de l'indépendance individuelle, l'évolutions des modes de vie et des choix de logements... En résumé, le desserrement des ménages reflète une série de transformations sociales, économiques et démographiques. Il est le signe de changements dans les structures familiales et les modes de vie contemporains. Ces faits sociétaux touchent toutes les catégories de population et interviennent à différentes étapes de la vie influençant la taille des ménages et de fait leurs besoins en logement. Ainsi, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants sur le territoire.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **300 logements**, en établissant une diminution du nombre de personnes par ménages de 0,10 personnes en s'appuyant sur la tendance 2010-2015 (-0,06) et celle plus récente 2015-2021 (-0,08). Ainsi, à horizon 2035, il est estimé un passage de 2,17 personnes par ménages à 2,07.

Cet accueil de logements devra privilégier l'optimisation des espaces déjà aménagés de façon à limiter l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L 151-5, le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels,



agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Dans le cadre de l'étude de densification des espaces urbanisés, **avant délimitation du zonage du PLU**, le gisement identifié correspondait à environ 210 logements possibles en densification/intensification, en se basant sur une densité proche du SCoT en vigueur (à savoir entre 20 et 30 lgts/ha).

En lien avec la figure ci-dessous, il convient de préciser ce qui est entendu dans la terminologie affichée :

- **Densification** : ou foncier non bâti, il s'agit des dents creuses susceptibles d'être mobilisées, leur taille peut varier en fonction de la typologie et de la densité du tissu urbain dans lequel elles sont situées,
- **Intensification** : ou potentiel en division parcellaire, il s'agit des espaces libres liés à un logement au sein des espaces urbanisés, souvent caractérisés par une occupation de jardin d'agrément.



Figure 3 : Extrait du guide de la sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants, source : CAUE 31

Pour ce travail, il est nécessaire de délimiter des espaces urbanisés pour définir l'enveloppe urbaine (**qui diffère de la zone constructible du document d'urbanisme**).

Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.



- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

	SURFACE en Ha	LOG
DENSIFICATION	3,39	79
DIVISION	5,74	129
Total général	9,12	208

Pour autant, la réalisation effective de ce potentiel reste théorique, c'est pourquoi un coefficient de pondération est appliqué (cf. V.2). On estime alors, un potentiel réalisable d'environ 120 logements (dont 15 logements vacants). Les logements restants pourront être réalisés en extension urbaine

Ainsi l'objectif d'accueil du PADD est réparti avec 40% des logements en densification/intensification et renouvellement urbain.



Figure 5 : Etude de densification, réalisation Paysages



Figure 6 : Etude de densification, réalisation Paysages



Figure 7 : Etude de densification, réalisation Paysages

**Action 3 : Traduire spatialement cet accueil**

- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement (20 à 30 lgts/ha), pour une consommation d'ENAF d'environ 11 ha pour l'habitat entre 2021 et 2035.

La commune s'engage dans un projet intégrant les enjeux globaux en termes de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En premier lieu, il s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'ENAF issus de la loi Climat et Résilience de 2021 en proposant un projet moins ambitieux que la décennie passée.

La loi prévoit plusieurs temporalités d'analyse avec un premier objectif de réduction de 50 % la consommation d'ENAF à horizon 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021 (cf synthèse des objectifs de consommation d'espaces toutes destinations confondues).

La projection prend appui sur une consommation d'espace de 25,4 ha identifiés dans le cadre des données sur le portail de l'artificialisation (cf. rapport 1 partie diagnostic).

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en prévoyant un projet pouvant générer 11 ha de consommation d'ENAF pour l'habitat, le PLU propose un projet réduit de 50% par rapport à la décennie de référence. La Loi demande également de comptabiliser et donc de déduire de l'enveloppe définie par

le PADD, les projets ayant consommés de l'espace depuis 2021 soit dans notre cas, 2,68ha.

En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, les objectifs de modération de la consommation d'espace sont également appréciés sur la décennie qui précède l'arrêt du PLU soit entre 2014 et début 2025, soit 12,4 ha entre 2014 et l'arrêt.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période de référence est présentée dans la partie « Diagnostic et dynamiques en cours » de la partie 1 du rapport de présentation.

Dans ce contexte, les 2 cibles de temporalités, Climat et Résilience et la décennie qui précède l'arrêt du projet, ont été prises en compte et offrent des perspectives de réduction de la consommation d'espace par rapport aux pratiques passées, limitant ainsi l'impact environnemental du projet de territoire.

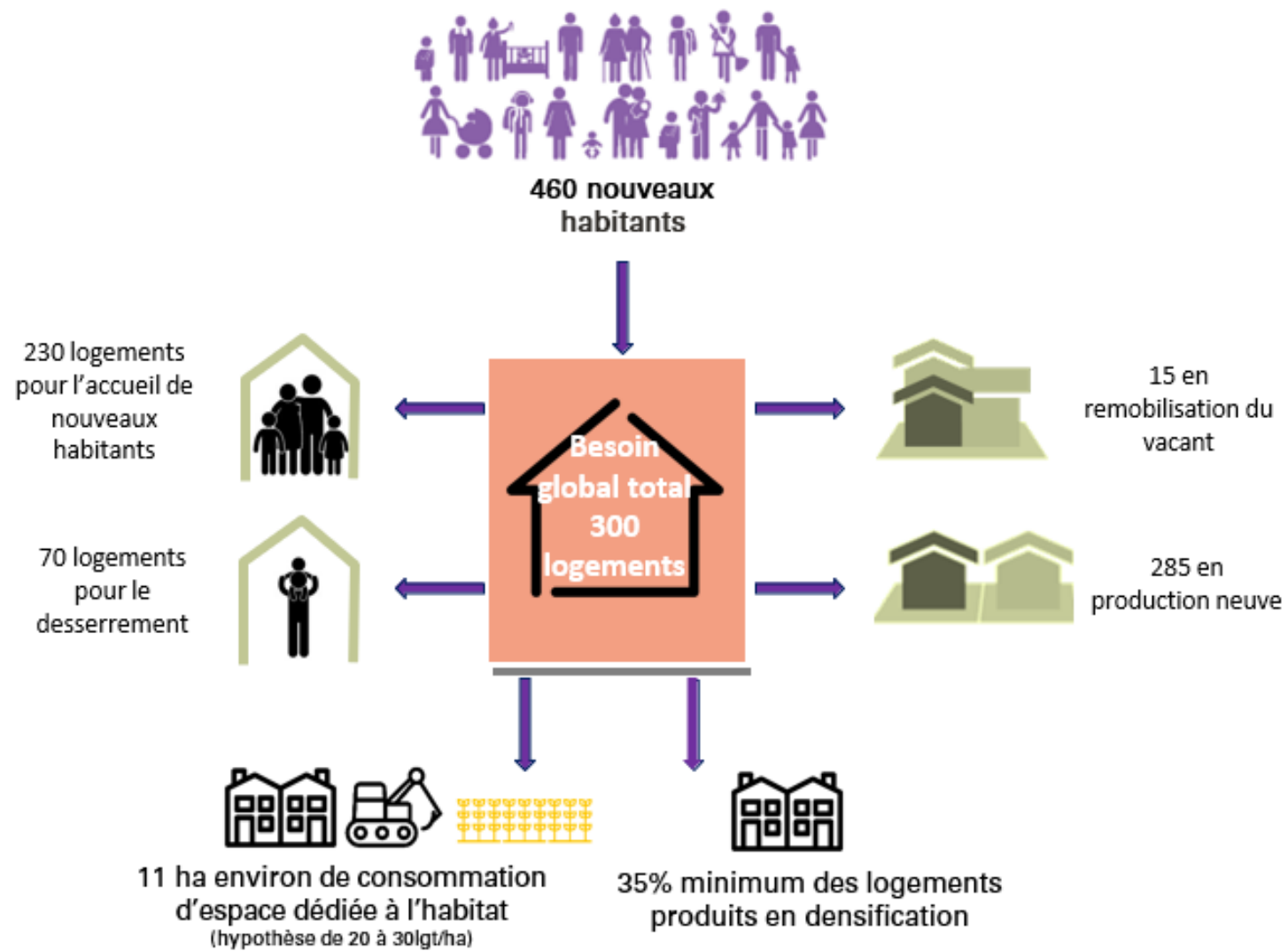


Figure 8 : Illustration de l'orientation « Renforcer l'attractivité communale ».



➤ Promouvoir une organisation urbaine raisonnée

Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le développement urbain en intensification

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Poursuivre la politique de reconquête des logements vacants en affichant un objectif volontariste de réhabilitation de 15 logements vacants à l'horizon 2035.

Dans un souci de limitation de l'impact du projet sur l'environnement, 35% des logements sont attendus dans les espaces déjà urbanisés soit environ une centaine de logements. Aussi des dispositions en faveur d'une intensification encadrée seront mises en place en mobilisant des dispositions réglementaires, par le biais du règlement écrit ou par le biais des OAP pour les secteurs directement insérés dans le tissu urbain, propices à la densification tout en limitant les dérives d'une surdensité inadaptée à la qualité de vie du bourg.

Au-delà du cœur de bourg, les extensions urbaines du XX^{ème} siècle recèlent un gisement de potentiels de densification important par comblement des dents creuses et en intensification urbaine sur des fonciers de taille importante (division parcellaire). Sur ces espaces déjà équipés et desservis, en proximité des équipements et services à la population et permettant de pratiquer la ville en mobilités actives, les projets en densification sont prioritaires.

Ce phénomène est déjà à l'œuvre dans le tissu urbain ; l'accueil au sein de ces espaces permet d'une part d'optimiser les investissements collectifs réalisés, d'autre part de limiter la pression sur les ENAF et enfin de placer l'habitant au plus près des aménités de la cité.

Dans le prolongement de cette démarche, la constitution de nouveaux quartiers sera réalisée au plus près du tissu aménagé, à proximité des pôles équipements et de services et des possibilités de développement du maillage doux existant.

Enfin, la commune est inscrite, en parallèle de la révision du PLU dans une démarche résolument positive en faveur de la sobriété foncière et du développement durable, aux échelles locales et supra communales. En effet, la procédure s'est accompagnée d'un appel à manifestation d'intérêt sur la « zéro artificialisation nette » (ZAN) et le projet « Petites villes de Demain » (PVD). La mise en cohérence entre ces projets est essentielle afin de répondre aux objectifs de la commune, à savoir réduire l'impact du développement sur l'environnement, réduire la consommation d'espace, tout en répondant au développement territorial.

Dans le cadre de ces réflexions sur l'aménagement du territoire communal, les chiffres de la vacance relevés dans un premier état des lieux (16,8% en 2019) ont interrogé les élus et l'ont poussé à approfondir son analyse sur la réalité du parc de logements vacants. A partir d'une liste de 277 biens initialement considérés comme vacants transmise par la commune et par une analyse fine de terrain, le nombre de logements réellement vacants a été réduit à 69 en 2025. La commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de reconquête de ces logements en se fixant un objectif d'environ 20%.



Ces dispositions doivent permettre de redonner une partition lisible du territoire et de créer des conditions d'accueil de logements qualitatives tout en limitant l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

Action 2 : Asseoir la centralité du territoire

- Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable.

Outre la réduction de l'impact du développement sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers, l'idée de privilégier le développement dans le centre-ville vise à dynamiser la zone urbaine tout en répondant aux besoins des habitants. Cette ambition vise à créer un environnement qui combine à la fois mixité des fonctions et qualité de vie, tout en préservant le patrimoine historique. Cette mixité favorise ainsi une ville vivante et dynamique où les habitants peuvent trouver à proximité des services, commerces et équipements répondant à leurs besoins, ce qui contribue à réduire les déplacements et au maintien de la population sur place.

Action 3 : Maintenir l'équilibre entre milieux urbain et rural

- Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur,
- Préserver les espaces naturels et agricoles situés en périphérie du milieu urbain afin de constituer des lisières urbaines limitant les conflits d'usages et assurant l'intégration paysagère et environnementale des projets,

- Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.

La volonté communale est portée par la garantie d'un cadre de vie privilégié pour les habitants en place et ceux à venir, ainsi, le projet s'inscrit dans la gestion d'une densité maîtrisée dont la conception des projets et des OAP sera la clé. La mise en œuvre de projets globaux, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux espaces en traduction des principes déclinés dans les OAP, notamment la densité, le maillage, l'aménagement des espaces collectifs et paysagers, les typologies de logements attendus sont autant d'éléments qui permettront de composer une ville préservant l'identité de Bram et traduisant la volonté des élus et des habitants.

L'évolution du tissu existant doit être maîtrisée, mais également celle de l'urbanisation qui s'est diffusée dans les espaces naturels et agricoles au fil du temps. En effet, l'identité de ce territoire, historiquement rural, plaçait l'agriculteur au cœur de son outil de travail, au cœur des terres à cultiver. Aujourd'hui l'évolution urbaine en milieu rural doit également être limitée pour préserver l'activité agricole et l'équilibre de la relation ville-campagne. Ainsi l'évolution des logements existants est accompagnée et encadrée pour préserver cet équilibre.

Enfin, l'accent est également mis sur la constitution de lisières urbaines lisibles qui visent à dessiner la silhouette de la ville et à intégrer les nouveaux projets dans l'environnement communal. Elle représente un point de contact stratégique entre la ville et la campagne, mais aussi un espace où des tensions peuvent subvenir et qu'il s'agit d'atténuer.



➤ Valoriser un habitat accessible de qualité

Action 1 : Résorber la vacance

- Poursuivre les actions communales de résorption de la vacance en identifiant des îlots d'interventions prioritaires dans le centre afin de concentrer les actions de tous les acteurs,
- Encourager la réhabilitation énergétique des logements afin de limiter la dépendance énergétique des habitants,
- Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...).

En lien avec l'action 1 « Promouvoir une urbanisation urbaine raisonnée », la commune de Bram est vivement engagée dans d'autres démarches de revitalisation du centre-bourg, notamment par le contrat Régional « Bourgs-Centres », le programme National « centre-bourg » ou encore l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat « OPAH » qui permet de poursuivre des actions envers la reconquête du vacant et plus largement sur l'habitat.

La commune s'appuie également sur le PLU pour définir un périmètre « habitat dégradé » comme le permet la loi Habitat dégradé adoptée en juin 2024. Cette dernière permet aux communes d'intégrer dans leur PLU un périmètre d'habitat dégradé qui impliquera à chaque propriétaire d'immeubles collectifs de plus de 15 ans de procéder à un diagnostic structurel décennal. Le propriétaire de l'immeuble ou, en copropriété, le syndic, transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de plan

pluriannuel de travaux à la commune. À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais. Cet outil permet d'avoir une lecture complète de l'état du bâti ancien et pour pallier aux risques structurels du bâti sur sa commune.

Au-delà, l'OPAH permet de proposer des aides financières supra communales concernant les travaux d'économie d'énergie, les travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite, ainsi que les travaux lourds visant à résoudre une dégradation importante du logement. Le projet de réhabilitation du Village Circulaire auquel répond également la commune vise notamment la rénovation de la circulade par le biais de grands travaux de reprise des réseaux existants, d'effacement des réseaux électriques et téléphoniques, de réfection du réseau d'éclairage public, de création du réseau pluvial et de réhabilitation de la voirie.

Au-delà, pour favoriser la qualité de vie résidentielle, les OAP et le règlement écrit s'attèlent à traiter la question des espaces publics, des espaces paysagers ou bien encore du maintien d'espaces de pleines terres pour contribuer à la création d'espaces de natures dans les zones urbaines.

Action 2 : Développer l'offre de logements sociaux

- Se doter d'outils règlementaires permettant d'améliorer l'offre sociale,
- Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035.



En France, 70% des ménages sont éligibles au logement social.

Le logement social apparaît comme une composante essentielle du droit à un logement décent et joue un rôle clé dans la lutte contre l'exclusion sociale et l'inégalité d'accès au logement. Il constitue un levier majeur pour garantir à chacun, quel que soit son niveau de revenu, un cadre de vie stable et digne.

Sur les quinze dernières années, la commune de Bram a connu un développement de son parc de logement qui a profité au parc social. Le projet porté dans le cadre du PLU vise à poursuivre ce processus de diversification du parc de logements pour apporter une réponse plus large aux besoins des populations présentes et à venir.

Ainsi, selon les données RPLS, 159 logements sociaux sont identifiés sur la commune de Bram en 2024. La constitution de ce parc s'est réalisée progressivement, la période 1970-1989 a été particulièrement marquante pour l'accueil de cette typologie de logements (+69) puis de manière plus étalée depuis, avec la création de 48 logements sociaux depuis 2010 dont 12 en 2024.

Ainsi, par le biais du PLU jusqu'ici en vigueur et par la création de nouvelles opérations d'habitat, la commune a vu son parc évoluer et projette la création de 70 logements sociaux supplémentaires à horizon 2035.

Pour poursuivre la tendance des dernières années et apporter une réponse aux besoins de maintien des populations locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). La diversification du parc de logements est devenue incontournable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication

des trajectoires résidentielles, le projet doit donc poursuivre l'effort mené sur les dernières années pour conforter ce parc de logements. Le règlement écrit traduira cette ambition en imposant notamment en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) un taux de 30% minimum de logements sociaux à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus.

Action 3 : Accompagner un habitat convivial adapté à toutes les situations

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.

Le projet urbain organise les nouveaux secteurs de développement au cœur ou en continuité et en lien avec le noyau urbain existant afin de maintenir son animation locale par l'accueil de nouvelles populations.

La diversification du parc de logements est rendue indispensable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles. Bram doit en effet répondre à des besoins multiples afin de maintenir sa population sur place et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants. La réponse à cet enjeu de diversification passera par une réflexion sur la qualité et l'offre urbaine pour les habitants d'aujourd'hui et de demain et sur la pluralité de profils et de besoins de ces derniers.



Si la commune est déjà engagée dans cette démarche de diversification, pour autant, son parc de logements est aujourd'hui encore largement orienté vers de la maison individuelle (88%). Elle souhaite poursuivre cette démarche et également s'orienter vers des projets de type opération d'habitat groupé qui permettent d'organiser le tissu urbain, de développer plus de densité et d'offrir une réponse à différentes étapes des trajectoires résidentielles et divers profils (personne âgée, personne en situation de handicap, jeunes adultes...). En effet, la création d'un quartier ne se limite pas à la construction de bâtiments. Il s'agit d'une planification intégrée, prenant en compte la circulation, les espaces verts, les services publics, ou encore la proximité des commerces et équipements afin de garantir l'accessibilité à tous les services nécessaires, tout en préservant une certaine qualité de vie.

L'objectif global est d'offrir un cadre de vie cohérent, fonctionnel et flexible, tout en répondant à une diversité de situations socio-économiques, de styles de vie et de configurations familiales. Cette approche se veut contribuer à une ville plus inclusive, dynamique et durable.

Les multiples OAP répondent pleinement à cet objectif en ciblant des secteurs disposant d'une localisation privilégiée à proximité du cœur de bourg, propices à l'accueil de nouveaux logements.

La recherche de formes urbaines mixtes est privilégiée pour mettre en œuvre un urbanisme plus durable avec un impact limité. La mise en place d'OAP définissant des principes d'aménagement transversaux sur les secteurs de développement vise à créer des quartiers plus conviviaux, et intégrant des formes urbaines propice à une diversité de statuts d'occupation (collectifs, maisons de ville, logements individuels continus).



OBJECTIFS 2025-2035



+ 460
habitants



+ 300
logements



- 15
Log. vacants



- 11 ha
Pour l'habitat
(depuis 2021)



+ 0.95 % de
croissance
annuelle

2021
(base INSEE)

3 240
Habitants
1 820
Logements
1 490
Rés.princ.
68 (5 %)
Log. vac.
2,17
Pers/ménage

2030

(estimation)

 **3 530**
Habitants
 **2 030**
Logements
 **1700**
Rés.princ.
 **60 (4 %)**
Log. vac.
 **2.07**
Pers/ménage

2035
(estimation)

 **3 700**
Habitants
 **2 120**
Logements
 **1 790**
Rés.princ.
 **53 (3 %)**
Log vac.
 **2.07**
Pers/ménage

Figure 9 : Illustration de l'orientation "Valoriser un habitat accessible de qualité."



➤ Conforter la dynamique économique

La position stratégique de Bram, à la croisée des chemins a fait d'elle une cité commerciale, comme en témoigne la toponymie gauloise d'Eburomagus, signifiant « le marché de l'If » ou « le marché d'Ebuross ». Ainsi, dès sa fondation Bram est amenée à devenir un vicus au rayonnement important.

Action 1 : Assurer la pérennité des activités existantes

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

L'accompagnement au développement économique local est une préoccupation pour la commune, notamment dans le but de mettre en lien actifs/emplois/équipements et services sur le territoire.

En lien avec l'action suivante, il s'agit de permettre règlementairement en zone urbaine l'implantation et le maintien de petits commerces et d'activités de services et de conditionner cet accueil à une notion de nuisance.

L'idée est de permettre une complémentarité entre les différentes zones d'activités à vocation industrielle et d'artisanat et la zone urbaine à une mixité des fonctions offrant une offre de proximité pour les habitants. Des

distinctions sont également apportées au sein des trois zones à urbaniser à vocation économique, à savoir :

- *Pour la zone du Lauragais* : vocation artisanale, de commerces, services et petite industrie,
- *Pour la zone de Lavail* : idem,
- *Pour la zone de l'Autan* : vocation artisanale.

Il s'agit ainsi, par le biais de l'outil d'OAP, d'orienter la vocation des différentes zones afin de redonner une vocation plus précise aux différents espaces urbanisés de la commune.

L'accent est également porté sur l'insertion architecturale et paysagère de ces espaces pour favoriser une intégration paisible de ces espaces dans le tissu environnant. Au-delà, il s'agit également de réussir l'intégration urbaine de ces secteurs, par le biais des mobilités douces afin de ne pas les isoler mais plutôt de permettre une mise en lien de ces espaces avec le bourg pour une complémentarité d'usages (un emplacement réservé est notamment prévu pour rejoindre la zone du Lauragais depuis le bourg).

Action 2 : Développer l'économie locale et résidentielle

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



- Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie.

Les dispositions du PLU favoriseront la diffusion de l'activité économique et des services sur le territoire, par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat : les activités non compatibles avec la quiétude des zones résidentielles devront s'implanter dans des espaces dédiés et identifiés tels que les zones d'activités économiques identifiées (Ux et AUX).

Pour maintenir l'activité existante dans des lieux identifiés par la commune comme pouvant muter vers de l'habitation, les élus ont fait le choix de mobiliser l'article L151-16 du CU permettant sur des linéaires artisanaux et commerciaux du bourg, repérés sur le règlement graphique, d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée existants à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.

Plus largement, par son rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du SCOT, le territoire doit accueillir prioritairement les activités économiques et commerciales.

Dans ce cadre le PLU vise à mettre en œuvre plusieurs orientations de nature à conforter les activités et les emplois tout en mettant en œuvre la stratégie portée par la Communauté de Communes Piège, Lauragais, Malepère, compétent en matière de développement économique.

Ainsi, la zone du Lauragais, de l'Autan et de Lavail sont ciblées pour accueillir du développement économique pour une enveloppe globale de 13 ha, pour autant, cette enveloppe si elle se doit d'être affichée dans le PADD, doit être nuancée au regard des objectifs de consommation d'espaces, dans la

mesure où la zone du Lauragais et de Lavail sont intégrées à la stratégie intercommunale.

La zone du Lauragais, par sa situation à l'ouest du bourg et à proximité des voies de communication, bénéficie de conditions d'accueil attractives pour les entreprises. Son extension est prévue sur la partie Est du site proposera un aménagement urbain architectural et paysager de qualité dans le respect du paysage et de la biodiversité, en promouvant les aménagements doux entre la partie urbanisée de Bram et l'actuelle zone d'activités du Lauragais et engagera une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement.

Pour continuer de créer de nouveaux emplois à l'échelle de Bram mais également à l'échelle intercommunale, il est essentiel pour Communauté de Communes Piège, Lauragais, Malepère de proposer de nouveaux fonciers permettant l'implantation d'activités productives en privilégiant des opérations compactes pour satisfaire au mieux les demandes locales. La création de nouvelles zones « vitrines » telle que la zone du Lauragais et de Lavail permettront de construire une offre premium pour attirer aussi des investisseurs extérieurs.

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

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

Cf point Axe1.3.



La commune souhaite maintenir les agriculteurs en place voire en accueillir de nouveaux en leur permettant de faire évoluer leur activité pour dynamiser l'économie agricole.

En effet, accompagner la diversification des exploitations agricoles pour dynamiser l'économie agricole apparaît comme un outil pour répondre aux défis contemporains auxquels le secteur agricole est confronté (économiques, environnementaux, sociaux...). Cette stratégie vise à offrir une forme de résilience des exploitations agricoles, à dynamiser son économie mais aussi à stimuler l'innovation et la création de nouveau projet. En soutenant les exploitants dans cette démarche, la commune soutient le maintien de cette économie et la viabilité des exploitations existantes.

Enfin, dans l'adaptation du projet de territoire au changement climatique, le PLU accompagne le développement des énergies renouvelables par le biais du règlement écrit en permettant son déploiement tout en gérant leur intégration visuelle dans le paysage.

**Éléments de contexte**

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

Assurer la pérennité des activités existantes

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

Développer l'économie locale

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

Valoriser les ressources locales

- ERN à soutenir
- Activité agricole à accompagner

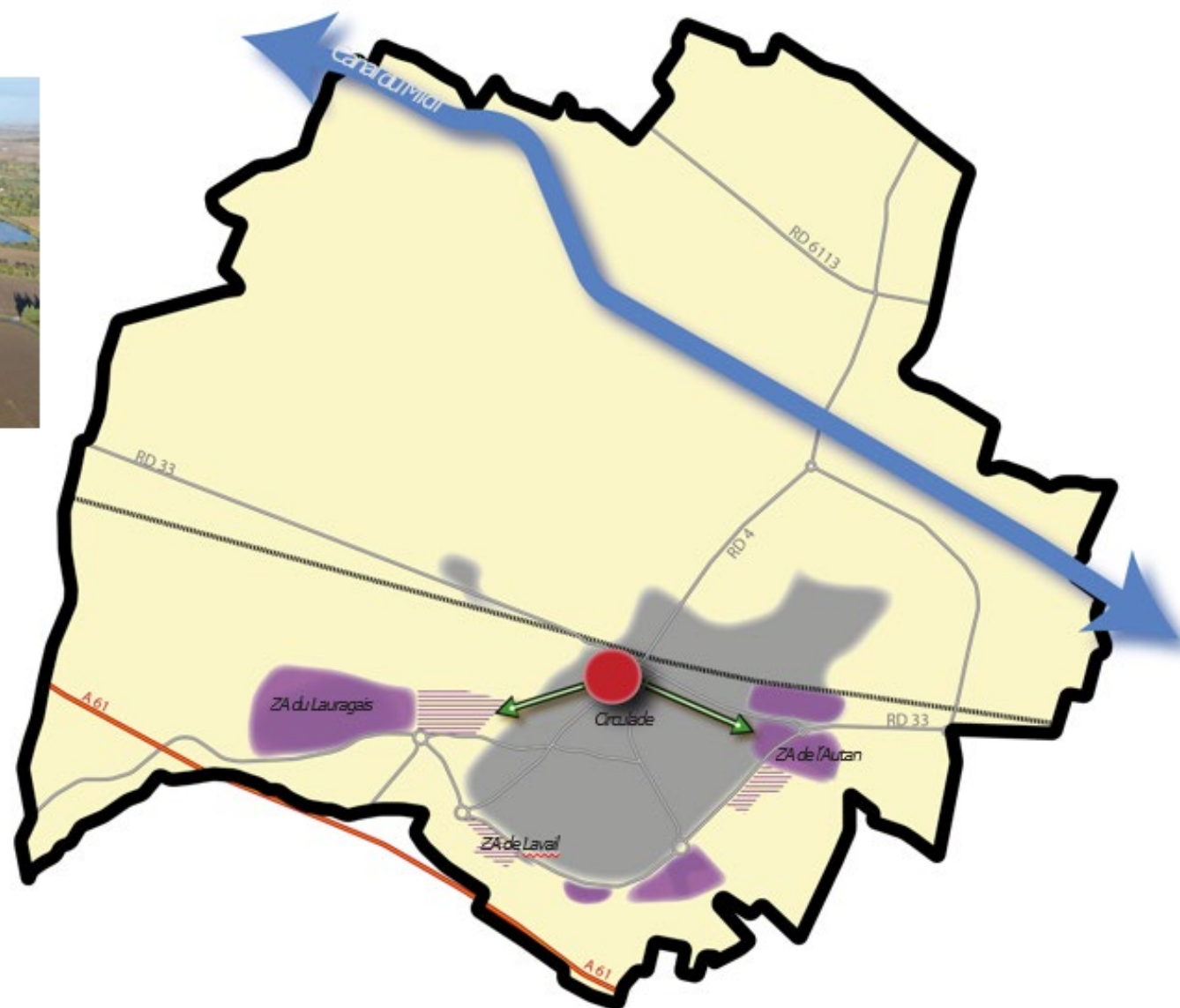


Figure 8 : Illustration de l'orientation « Conforter la dynamique économique ».



➤ Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espaces toutes destinations confondues

Action 1 : Modérer la consommation d'espaces

- Selon la référence de la Loi Climat et Résilience 25,4 ha ont été consommés, toutes destinations confondues entre 2011 et 2020 incluse,
- Le projet vise à modérer sa consommation de 50% entre 2021 et 2030 inclus et poursuit cet objectif sur la période 2031-2035.

Consommation de référence	2011-2020 (inclus)			2021-2035
Tous usages confondus	25,4 ha	-50% 2021/2030 : 12,7 ha	2031-2035 3 ha	Environ 24 ha dont 11ha dédiés à l'habitat et 13ha dédiés à l'économie dont 2,5 ha pour l'enveloppe communale



Sont rappelés de manière synthétique les différents objectifs de modération de la consommation d'espaces toutes destinations confondues. Ainsi, pour faciliter la mise en application des objectifs de la loi Climat et Résilience qui fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclue) et de réduction supplémentaire entre 2031 et 2040 jusqu'à tendre au zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Ainsi, toutes destinations confondues, la commune de Bram a consommé, selon les données du CEREMA, 25,4ha entre 2011 et 2020.

Le projet vise à modérer cette consommation de 50% entre 2021 et 2030 inclus (soit 12,7 ha) et poursuit cet objectif sur la période 2031-2035 (soit 3h supplémentaires).

En ce sens, 11 ha sont réellement dédiés à la consommation liée à l'habitat entre 2021 et 2035, 13 ha sont dédiés à l'économie dont 2,5 ha sont intégrés à l'enveloppe communale (correspondant à la zone de l'Autan et aux projets ayant générés de la consommation d'espaces entre 2021 et l'arrêt) soit 13,5 ha toutes destinations confondues.

LA TEMPORALITE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

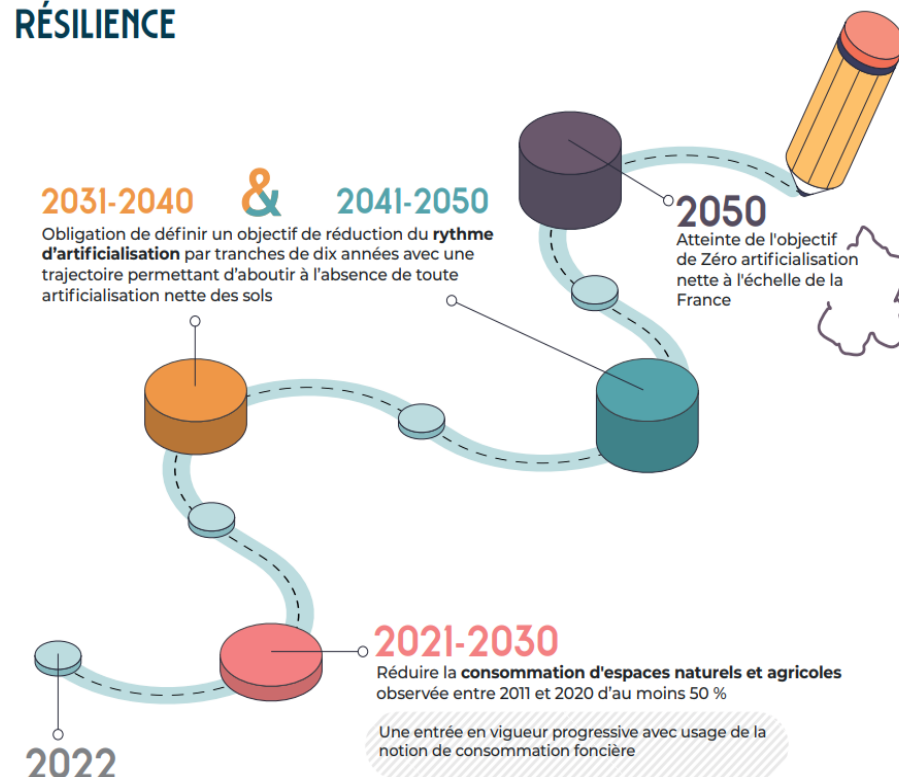


Figure 10 : Carnet d'Actualité de l'AGURAM



Axe 3 : La ville à découvrir

➤ Dynamiser le rôle du centre

Action 1 : Poursuivre la rénovation et la modernisation de la circulade

- Accompagner la requalification des espaces publics en donnant une place de premier choix au végétal au sein du milieu minéral de la circulade,
- Redéfinir le périmètre de protection des abords des monuments historiques de manière cohérente pour assurer une valorisation du cadre bâti du noyau historique.

La collectivité souhaite s'engager et poursuivre sa démarche de requalification des espaces publics dans une démarche durable visant à transformer les espaces urbains en lieux de vie agréables, résilients et écologiques.

En effet, le végétal joue un rôle primordial dans la valorisation esthétique des espaces publics en intégrant des plantations variées (arbustes, fleurs, arbres, graminées, etc.), il est possible de renforcer le caractère unique du lieu et d'en faire un espace attractif qui renforce le patrimoine local.

Ce projet permet ainsi de repenser la relation entre l'espace bâti et la nature, en intégrant des végétaux dans une zone globalement dominées par le béton, les pierres ou d'autres matériaux minéraux. Dans ce contexte, la circulade, se prête particulièrement bien à cette démarche.

Au vu de l'importante qualité architecturale, historique et patrimoniale du cœur historique de Bram et la présence de 2 monuments historiques, la

création d'un PDA (périmètre délimité des abords) permettra davantage de prendre en compte l'environnement des monuments historiques qui ne sont protégés que par un rayon de 500 mètres autour de chacun de ces derniers. En effet, cette protection demeure affaiblie lorsqu'aucune coïncidence entre les travaux et le Monument (et vice versa) n'est perceptible.

L'architecte des Bâtiments de France dispose ainsi de la possibilité à redéfinir les périmètres, autour des monuments classés ou inscrits (article L. 621-31 du code du patrimoine) et a été travaillé en parallèle de la révision du PLU.

En ce sens, le périmètre suivant a été acté et sera soumis à enquête publique, lorsqu'il deviendra opposable, il agira en tant que servitude d'utilité publique, par conséquent, la protection s'appliquera à tout immeuble bâti, situé dans ce périmètre.



Figure 11 : Périmètre PDA avant enquête publique, source : DRAC Occitanie

**Action 2 : Affirmer et développer l'offre commerciale du centre**

- Identifier les cellules commerciales sur les sites stratégiques afin d'interdire leur changement de destination vers du logement pour renforcer la dynamique commerciale du centre,
- Accompagner la création de nouveaux commerces et services dans le centre pour développer l'offre commerciale de proximité et répondre aux différents besoins des consommateurs.

Cf point 2.3 « Conforter la dynamique économique ».

La commune de Bram favorise le maintien et le développement des commerces et services de proximité en cœur de bourg tout en le limitant dans les espaces périphériques pour limiter le phénomène d'évasion du centre vers la périphérie (notamment la zone du Lauragais, de l'Autan et de Lavail).

Pour traduire cet objectif, le règlement écrit mobilise des outils, notamment une orientation des implantations des structures en fonction de leur taille et de leur possibilité d'intégration dans le cœur de ville.

Action 3 : Requalifier les entrées de ville pour valoriser le cadre bâti et non bâti

- Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville,
- Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces,
- Mener une réflexion sur l'entrée de ville Est sur l'avenue E. Léotard, pénétrante majeure dans le cœur urbain, afin de lui redonner de la cohérence et de limiter le caractère très routier de ce secteur.

Le traitement des franges urbaines et des zones de transition entre les milieux agricoles et l'espace bâti apparaît comme un objectif essentiel pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville. Ces zones de transition jouent en effet un rôle crucial dans la manière dont une ville s'intègre dans son environnement naturel et rural, tout en préservant les paysages locaux et les équilibres écologiques. Un aménagement sensible contribue à concilier urbanisation et préservation du cadre de vie, tout en maintenant un lien visuel et fonctionnel avec les territoires agricoles qui entourent les zones urbaines.

Les entrées de ville apparaissent globalement comme des zones visibles par un grand nombre de personnes au quotidien et peuvent constituer des paysages emblématiques et révélateur de l'image de la commune. Elles représentent la première impression qu'une ville donne à ses habitants et visiteurs, il est donc essentiel de maintenir la qualité esthétique de ces « portes d'entrées » sur le territoire.



Ainsi, la qualification des entrées de ville permettra d'en marquer les limites (projet économique principalement et pôle multimodal), cette démarche aura aussi pour effet de réintroduire d'autres formes de mobilités sécurisées et apaisées en réduisant la place de la voiture par le traitement des espaces publics. Chaque opportunité d'aménagement, en extension ou en renouvellement urbain, devra permettre d'harmoniser les entrées de villes comme marqueurs urbains qui peuvent aussi constituer une occasion de réintroduire de la nature dans ces espaces souvent minéralisés. Ces actions seront de nature à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants.

Pour la zone du Lauragais, un des enjeux du développement de cette zone, outre l'accueil d'activités économiques et d'emplois, et de soigner visuellement l'intégration du projet dans son environnement pour marquer l'entrée Ouest sur Bram.

➤ Structurer les espaces en fonction de leurs usages

Action 1 : Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité

- Donner une fonction à chaque espace public composant le territoire et améliorer leur intégration dans le tissu urbain : la place du foirail, la place Carnot, le pôle de la gare, le parc des Essars, le parc du monument aux Morts, ...

- Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...)
- Poursuivre la réflexion sur l'aménagement du « tour de ville » pour assurer une homogénéité dans le traitement des espaces publics et renforcer les connexions entre la circulaire et ses abords.

La collectivité souhaite redonner de la lisibilité aux différents espaces publics qui composent la cité et redéfinir la fonction et le rôle de ces espaces dans le tissu urbain.

En effet, l'espace public ou collectif, n'est pas simplement réduit à une vocation routière et, plus la taille des espaces extérieurs des logements est limitée, plus la place de l'espace public est essentielle³.

En lien notamment avec le programme « Centre-bourgs », la revitalisation de ces espaces a pour ambition d'enclencher une transformation en profondeur du centre bourg, afin de faire émerger un espace central embelli et attractif, adapté aux besoins contemporains des habitants, et générateur de dynamique et de lien social pour l'ensemble du bassin de vie. Il s'agit pour la commune de poursuivre l'émergence de lieux de convivialité et de rencontres sur les places emblématiques du centre bourg avec pour chaque lieu une vocation spécifique et un agencement urbain et paysager en adéquation : espace dédié aux événements festifs, requalification de la place du Foirail, création d'un pôle d'échanges multimodal...

³ Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagements, source : CAUE 31

**Action 2 : Rationnaliser la place de la voiture tout en améliorant l'accessibilité vers les équipements, commerces et services**

- Réorganiser l'offre de stationnement dans la circulade en améliorant la lisibilité des espaces,
- Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture).

Les actions en faveur de nouvelles pratiques de déplacements seront mises en œuvre à l'échelle locale pour faciliter la multimodalité et la combinaison de différentes stratégies en faveur du report modal des déplacements individuels motorisés vers des pratiques collectives et/ou décarbonées pour améliorer la qualité de vie des habitants et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

L'intervention principale sur ce volet sera de progressivement mettre en place un maillage de liaisons douces couvrant le territoire et ouvrant au plus grand nombre les possibilités d'envisager l'usage d'alternatives à l'automobile. Cette démarche pourra prendre place par l'adaptation des voies existants en diminuant la place de la voiture pour partager l'espace avec les circulations actives, par la création de nouvelle connexion en intra-urbain ou par la création de liaisons via les nouveaux quartiers.

La circulade est structurée et organisée pour être la ville des proximités et par l'organisation de sa trame circulaire reliant les ilots entre eux. La requalification des espaces publics du centre passera par un partage plus sécurisé et une cohabitation apaisée entre circulations actives et motorisées. Cette démarche de requalification des espaces publics limitera

la place de la voiture et accompagnera le changement des pratiques des habitantes et des visiteurs.

Action 3 : Développer l'offre urbaine en fonction de l'évolution démographique envisagée et au vieillissement de la population

- Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics,
- Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

Le territoire accueille des équipements structurants s'adressant à la population locale et plus largement à celle du bassin de vie, en écho avec son statut de pôle d'équilibre du SCoT. Ils répondent aux besoins de la population dans une large diversité avec notamment des installations scolaires (écoles, collège, ...), sportives (maison des sports, salles multisports, complexe sportif, ...), techniques (déchetterie, gare...), médico-sociales (maison d'accueil spécialisée, maison de retraite, pharmacie, ...), culturelles et associatives (musée, salle des fêtes, salles associatives ...).

Le PLU accompagne leur maintien mais aussi leur développement, notamment l'aménagement du pôle multimodal de la gare.



Figure 9 : Illustration des orientations « Dynamiser le rôle du centre » et « Structurer les espaces en fonction de leurs usages ».



➤ Améliorer la mobilité sur le territoire

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités sportives et sur les espaces publics.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de tendre vers un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants.

Ainsi, la commune porte le souhait de réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

- Mettre en œuvre des outils participant à la continuité des mobilités autour du Canal du Midi en inscrivant le territoire dans un projet global sur la base des études déjà réalisées,
- Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et des loisirs,
- Lier les différents espaces périphériques (zone d'activités, Port Canal, base de loisirs, ...) vers le centre afin de renforcer son attractivité et sa découverte,
- Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques,

Cf axe 3.3 « Structurer les espaces en fonction de leurs usages ».

Cette stratégie locale s'articulera avec les actions menées à plus large échelle, notamment en ce qui concerne les mobilités en lien avec le Canal du Midi et les aires de covoiturage.

Poursuivant les mêmes objectifs, la commune souhaite déployer de multiples cheminements doux, en particulier dans les nouveaux quartiers et favoriser la mise en lien des espaces et des fonctions qui animent la ville. Outre l'aspect délaissement de l'automobile, la création de nouvelles continuités douces permettra d'inviter les habitants et visiteurs à la contemplation et au bien-être.

Action 2 : Aménager un pôle multimodal autour de la gare

- Affirmer la place de la gare au sein du centre-ville en améliorant sa lisibilité, son accessibilité et ses liens avec le territoire,
- Intervenir sur les espaces publics liés à la gare pour qualifier et ouvrir cet espace stratégique d'entrée sur la commune,
- Sécuriser le franchissement de la voie ferrée pour améliorer l'accessibilité entre le centre et les espaces situés au Nord de la voie ferrée.

Affirmer la place de la gare en cœur de ville est essentiel pour renforcer son rôle stratégique. En effet, la gare ne se limite pas à un simple point de transit, elle peut devenir un cœur dynamique du centre urbain, un véritable nœud de mobilité et un moteur de développement économique et social. Cet objectif s'inscrit dans une vision plus large de réaménagement urbain et d'amélioration de la multi-mobilité pour une ville durable et connectée aux autres espaces.



L'accessibilité à la gare, tant pour les piétons que pour les véhicules, doit être une priorité ; en effet est crucial qu'elle soit bien reliée à toutes les formes de transport disponibles et qu'elle soit accessible à un maximum d'usagers pour permettre aux habitants et visiteurs de l'envisager comme un moyen de transport régulier voire quotidien.

En ce sens, elle doit être intégrée de manière harmonieuse dans son environnement urbain, par un traitement d'un espace public qualitatif et accueillant notamment et par la sécurisation du franchissement de la voie ferrée afin de devenir un pivot de développement pour le quartier et ses commerces et services.

Ainsi, en améliorant la connectivité entre la gare et le reste de la commune, en facilitant les déplacements entre différents modes de transport et en créant un environnement urbain convivial, ce nœud de transport peut être reconquis en un moteur de développement et un acteur clé de l'urbanisation durable.



Eléments de contexte

- Réseau routier
- Autoroute
- Voie ferrée

Mailler le territoire

- ↔ Cheminements du Canal du Midi à valoriser
- Cheminements doux à développer
- Tissu urbain à mailler
- Zone d'activités à connecter
- ★ Pôle touristique à lier

Aménager un pôle multimodal autour de la gare

- 📍 Pôle de la gare à affirmer
- Franchissement à sécuriser

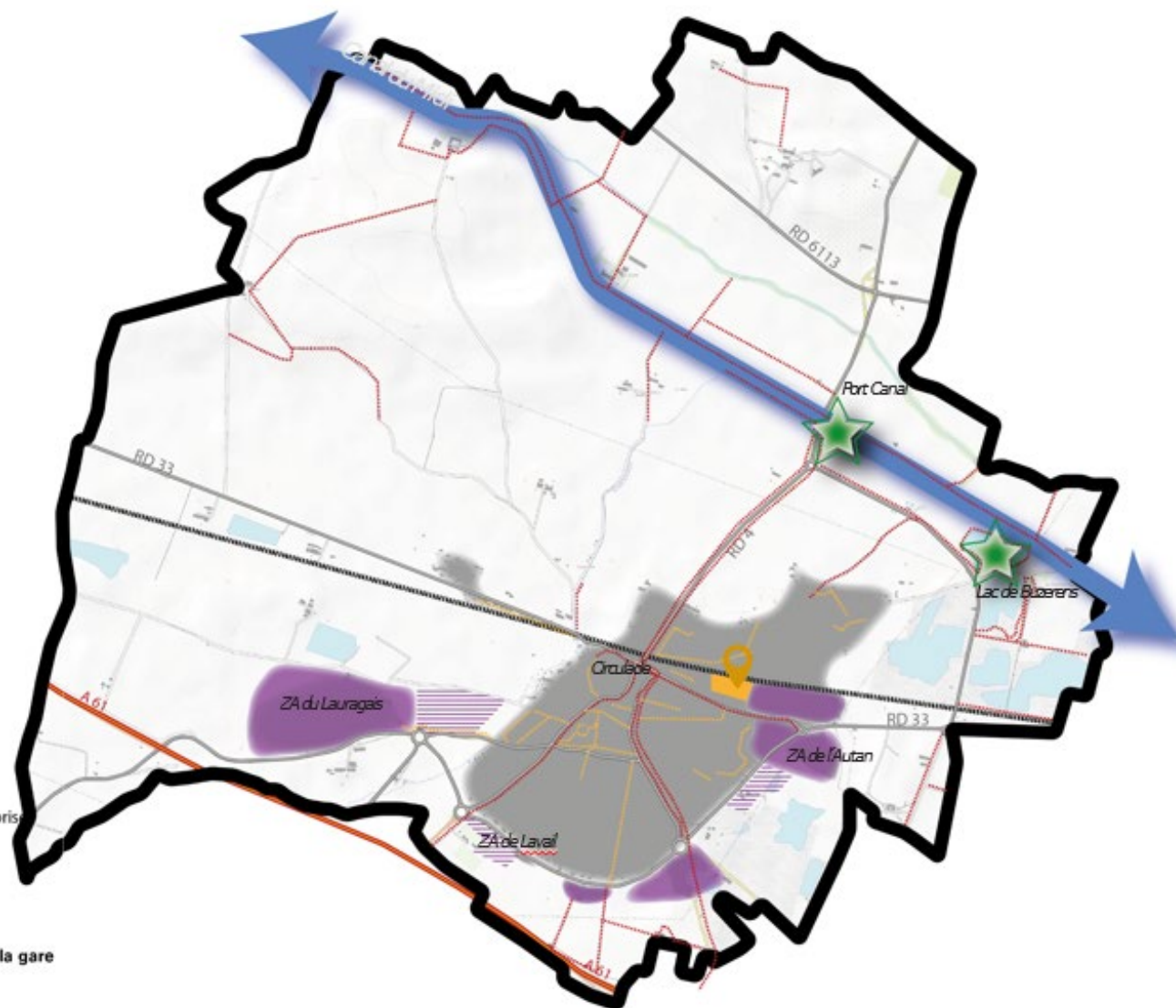


Figure 10 : Illustration de l'orientation « Améliorer la mobilité sur le territoire »



➔ Contribuer au renforcement du tourisme

« La position de carrefour géographique de la ville au cœur de la région Occitanie a placé Bram au centre de tous les grands événements historiques, de la croisade contre les albigeois, à la « Retirada » espagnole ». « Considéré comme le plus grand et le mieux conservé d'Europe, le « village circulaire » de Bram offre aujourd'hui ses ruelles concentriques aux regards aériens et témoigne, par son architecture unique, de plusieurs siècles d'histoire »⁴.

Ainsi, par son positionnement géographique, son paysage du Lauragais, son architecture et son histoire, la commune bénéficie d'un levier touristique existant et qu'elle souhaite renforcer.

Action 1 : Affirmer les équipements touristiques de la commune

- Préserver la diversité des richesses du territoire, notamment patrimoniales et environnementales, et en assurer la promotion à travers le projet de territoire,
- Protéger le patrimoine emblématique et du quotidien, vecteur de l'identité et du rayonnement de Bram,
- Prévoir l'agrandissement de la zone de loisirs du lac de Buzerens.

Outre le volet paysager, la richesse patrimoniale marquée par la présence d'éléments patrimoniaux bâtis tels que le patrimoine réglementaire (Canal du Midi, abside et clocher de l'Eglise), le patrimoine emblématique (château, chapelle, maison de caractère...), le patrimoine bâti vernaculaire (croix,

pigeonnier, sculpture...) et le patrimoine végétal (alignement de platanes, parcs, arbres isolés...) contribuent au renforcement du volet touristique du territoire. En effet, la protection et la mise en valeur des sites historiques et naturels en les rendant visibles, accessibles et attractifs pour les visiteurs participent à définir l'identité communale et à son rayonnement.

Bram compte de nombreux lacs, construits sur les sites d'anciennes sablières, si le Lac de Cap de Porc est l'endroit privilégié des amateurs de pêche, le Lac de Buzerens lui, situé au Nord du bourg, est devenu au fil des années une base de détente et de loisirs nautique appréciée par les habitants et visiteurs. Le lac compte en effet un téléski nautique installé depuis 2015 et, depuis 2019, une zone de baignade a été aménagée par la collectivité. La collectivité souhaite ainsi agrandir cette zone de loisirs pour multiplier les activités extérieures déjà possibles (table de pique-nique, aire de jeux, espace de fitness...) tout en conservant l'aspect naturel du site, à ce titre la zone est spécifiquement classée en tant que « zone naturelle liée aux sports et aux loisirs du lac de Buzerens ».

Action 2 : Développer l'offre d'hébergement

- Accompagner le développement de l'offre locale traditionnelle et de plein air,
- Ouvrir à une plus grande diversité d'offre hébergement, notamment par l'investissement du bâti patrimonial local.

Le développement de l'offre d'hébergement touristique est un levier essentiel pour soutenir le secteur du tourisme ; en effet, une offre

⁴ Source : Ville de Bram, culture et tourisme et Petites Cités de Caractère



diversifiée et de qualité peut attirer un large éventail de visiteurs, stimuler l'économie locale et améliorer l'expérience des touristes venus découvrir la richesse de cette ville.

En ce sens, la commune offre la possibilité de remobiliser du patrimoine bâti agricole par le biais du changement de destination, pour développement son offre d'accueil à vocation touristique.

Action 3 : Faciliter la découverte du territoire bramaïs

- Mettre en réseau les sites touristiques du territoire grâce au confortement et au développement de circuits et itinéraires structurants à vélo ou à pied,
- Structurer et valoriser une trame de déplacement sécurisée reliant Port Canal, la base de loisirs du lac du Buzerens et le centre-ville pour accompagner les visiteurs,
- Développer des accès aux grands espaces de nature et aux itinéraires majeurs de découverte du territoire depuis les milieux urbains.

La collectivité souhaite faciliter l'accès et la mise en lien des espaces touristiques qui la composent pour améliorer d'une part, le parcours modal des habitants au quotidien mais également des visiteurs.

Le village circulaire, le Canal du Midi, le Port-Canal, le parc des Essars, le lac de Buzerens, le mémorial de la Retirada...autant de lieux qui suscitent l'intérêt des visiteurs et qui permettent de découvrir, comprendre et apprécier la richesse patrimoniale de Bram.

Inscrit au Patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO depuis 1996, le Canal du Midi bordé de platanes est un marqueur fort dans le paysage bramaïs, il s'accompagne du Port-Canal, à vocation touristique, qui est aujourd'hui une halte nautique qui offre une capacité d'accueil d'une vingtaine de bateaux et qui est accessible à pied ou à vélo depuis le centre-ville via une piste sécurisée.

Bram est le point de départ de 4 boucles locales de randonnées, outre les circuits pédestres à l'échelle de l'intercommunalité, Bram a aussi l'ambition de faciliter les déplacements doux entre les différentes polarités du centre, encore trop peu développés aujourd'hui.



Eléments de contexte

- Réseau routier
- Autoroute
- Voie ferrée

Affirmer les équipements touristiques

- Canal du Midi à valoriser
- Pôle touristique à renforcer
- Patrimoine emblématique à protéger

Développer l'offre d'hébergement

- Offre d'hébergement à développer

Faciliter la découverte du territoire

- Sentiers de découverte à structurer
- Espace de nature à protéger
- Maillage à développer

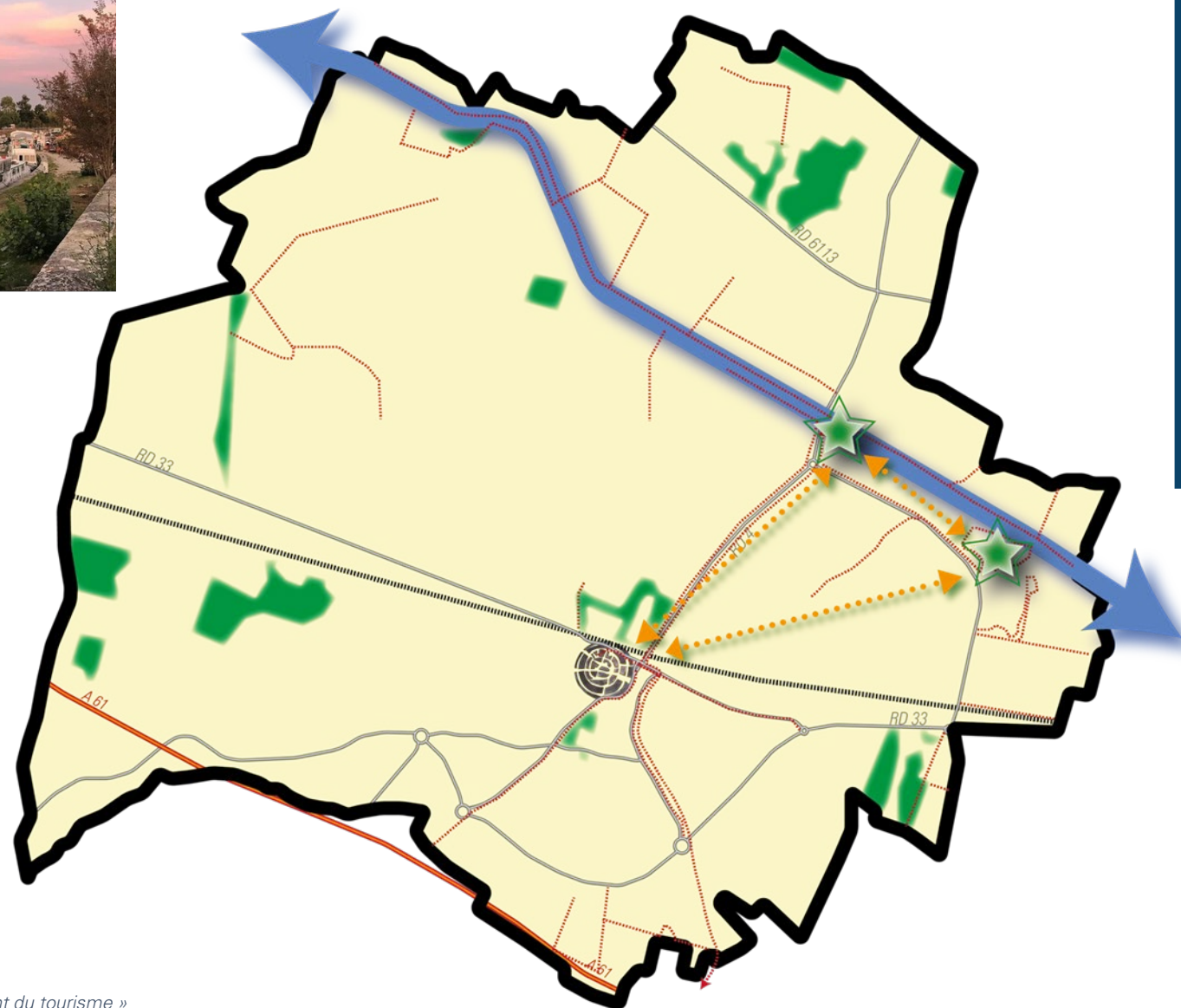


Figure 11 : Illustration de l'orientation « Contribuer au renforcement du tourisme »



- Accompagner le maintien des paysages**
 - Canal du midi à valoriser
 - Site inscrit du Canal à valoriser
 - Espaces agricoles à Préserver
 - Anciennes carrières à accompagner
- Conforter l'aspect patrimonial**
 - Patrimoine emblématique à protéger
- Privilégier une intégration qualitative**
 - Intégration des nouveaux bâtiments à faciliter
- Donner la priorité à l'activité agricole**
 - Espaces agricoles à maintenir
 - Tissu urbain à optimiser
- Accompagner la pérennité des exploitations**
 - Sièges à diversifier
- Conforter la dimension paysagère**
 - Secteurs à enjeux paysagers à valoriser
 - Zone de transition à créer
 - Haies à protéger
- Valoriser la Trame Verte et Bleue**
 - Corridors verts et bleus à requalifier
 - Boisements à protéger
 - Haies à identifier
- Guider les choix d'urbanisation**
 - Nuisances associées aux voies à intégrer
- Engager le territoire dans le développement durable**
 - ENR à développer
- Assurer la pérennité des activités existantes**
 - Site d'activités économiques à requalifier
 - Maillage à développer
- Développer l'économie locale**
 - Mixité fonctionnelle à permettre
 - Extension de la ZA à accompagner
- Valoriser les ressources locales**
 - ERN à soutenir
 - Activité agricole à accompagner
- Mailler le territoire**
 - Cheminements du Canal du Midi à valoriser
 - Cheminements doux à développer
 - Tissu urbain à mailler
 - Zone d'activités à connecter
- Amenager un pôle multimodal autour de la gare**
 - Pôle de la gare à affirmer
 - Franchissement à sécuriser
- Affirmer les équipements touristiques**
 - Canal du Midi à valoriser
 - Pôle touristique à renforcer
 - Patrimoine emblématique à protéger
- Faciliter la découverte du territoire**
 - Sentiers de découverte à structurer
 - Espace de nature à protéger
 - Maillage à développer

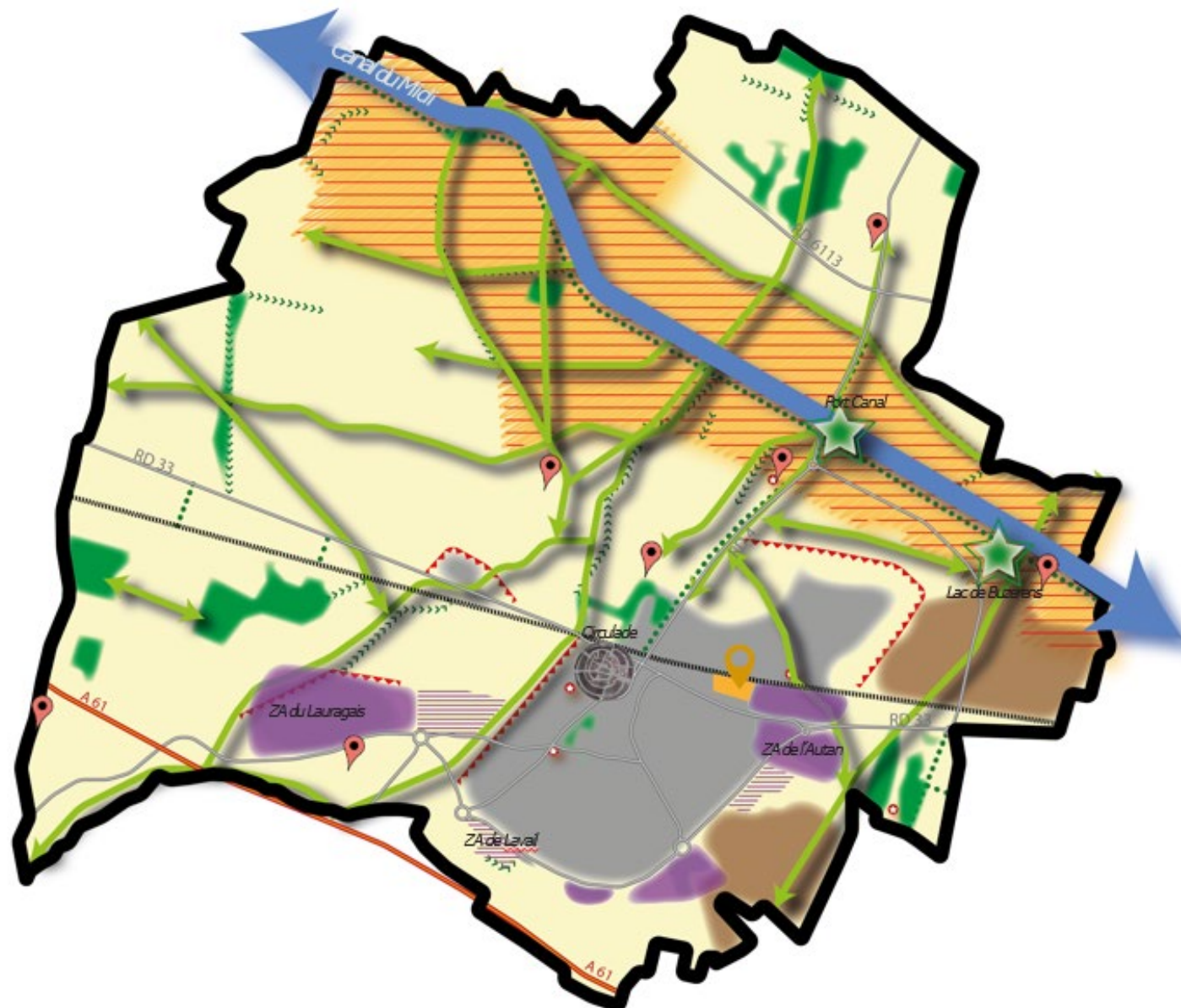


Figure 12 : Illustration de la synthèse du PADD.



B. LES OAP



1. La compatibilité avec le PADD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements* ».

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.



Figure 12 : OAP secteurs "habitat"



Figure 132 : OAP secteur "économique"



Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

La définition de cet échéancier s'est basée sur la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil.

Cet échéancier d'ouverture ne concerne que les zones AU, il est articulé de la façon suivante :

Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus (maximum)	Modalités d'urbanisation
SECTEURS HABITAT					
Le Cagné	Phase 1 : 2028-2030 Phase 2 : 2029-2031	Phase 1 : 15 logements / ha Phase 2 : 24 logements / ha	Phase 1 : 2,5 ha Phase 2 : 0,9 ha	Phase 1 : 38 logements Phase 2 : 22 logements	2 opérations d'aménagement d'ensemble
Rue des Fleurs 1	2025-2027	24 logements / ha	0,9 ha	25 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Rue des Fleurs 2	2025-2027	19 logements / ha	1,2 ha	25 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Avenue de Razès	2031-2033	23 logements / ha	1,2 ha	28 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Rue Baudelaire	2033-2035	21 logements/ha	1,7 ha	35 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
SECTEURS ECONOMIQUES					
Lauragais	2026-2030		7,3 ha		1 opération d'aménagement d'ensemble
Autan	2030-2035		2,1 ha		1 opération d'aménagement d'ensemble
Lavail	2025-2027		4,6 ha		1 opération d'aménagement d'ensemble



Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

AXE 1 : LA VILLE A PRESERVER

➤ Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale

Action 3 : Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain

- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement,
- Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

➤ Conforter la vocation agricole du territoire

Action 1 : Donner la priorité à l'activité agricole

- Maintenir globalement l'ensemble des terres agricoles et limiter leur enclavement pour faciliter leur exploitation,
- Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

Action 2 : Accompagner la pérennité des exploitations du territoire

- Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- Améliorer et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages,

➤ Valoriser l'environnement bramais

Action 1 : Valoriser l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue Locale

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ...
- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...

Action 2 : Guider les choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux et sanitaires

- Limiter l'exposition de la population face aux risques identifiés qu'ils soient naturels ou technologiques, en orientant l'urbanisation sur des sites sans enjeu,



- Intégrer les zones d'exposition au bruit existantes dans le projet d'aménagement afin de proposer des mesures améliorant la qualité de vie des populations concernées,
- Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés (électricité, eau, assainissement, numérique, ...).

AXE 2 : LA VILLE A REINVENTER

➤ Renforcer l'attractivité communale

Action 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal

- L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire en renouant avec la dynamique de croissance des années 2000 (moins de 1% de croissance annuelle). La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, vecteurs de l'attractivité communale. Ces atouts indéniables peuvent séduire de nouvelles populations.
- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Action 2 : Assurer une production de logements suffisante

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire mais aussi au desserrement des ménages, 300 logements doivent être produits, principalement en densification et comblement des dents creuses ainsi qu'en réhabilitation des logements vacants,
- En ce sens, un potentiel pondéré d'environ 110 logements a été estimé en 2024 au sein de l'enveloppe urbaine.

Action 3 : Traduire spatialement cet accueil

- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels en diminuant la consommation moyenne par logement (20 à 30 lgts/ha), pour une consommation d'ENAF d'environ 11 ha pour l'habitat entre 2021 et 2035.

➤ Promouvoir une organisation urbaine raisonnée

Action 2 : Asseoir la centralité du territoire

- Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable

Action 3 : Maintenir l'équilibre entre milieux urbain et rural

- Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.

➤ Valoriser un habitat accessible de qualité

Action 2 : Développer l'offre de logements sociaux

- Se doter d'outils réglementaires permettant d'améliorer l'offre sociale,
- Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035.

**Action 3 : Accompagner un habitat convivial adapté à toutes les situations**

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.

➤ Conforter la dynamique économique**Action 1 : Assurer la pérennité des activités existantes**

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

Action 2 : Développer l'économie locale et résidentielle

- Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram,
- Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie.

➤ Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espaces toutes destinations confondues**Action 1 : Modérer la consommation d'espaces**

- Selon la référence de la Loi Climat et Résilience 25.4 ha ont été consommés, toutes destinations confondues entre 2011 et 2020 incluse,
- Le projet vise à modérer sa consommation de 50% entre 2021 et 2030 inclus et poursuit cet objectif sur la période 2031-2035.

AXE 3 : LA VILLE A DECOUVRIR**➤ Dynamiser le rôle du centre****Action 3 : Requalifier les entrées de ville pour valoriser le cadre bâti et non bâti**

- Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville,
- Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces,



➤ Structurer les espaces en fonction de leurs usages

Action 2 : Rationnaliser la place de la voiture tout en améliorant l'accessibilité vers les équipements, commerces et services

- Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte « tous modes » (piéton, cycle, transports collectifs, voiture).

Action 3 : Développer l'offre urbaine en fonction de l'évolution démographique envisagée et au vieillissement de la population

- Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics,
- Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

➤ Améliorer la mobilité sur le territoire

Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

- Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et des loisirs,
- Lier les différents espaces périphériques (zone d'activités, Port Canal, base de loisirs, ...) vers le centre afin de renforcer son attractivité et sa découverte,

Les OAP ont été définies en fonction des capacités d'urbanisation qu'elles offrent. Les espaces offrant les plus grandes capacités font ainsi l'objet d'OAP afin d'établir une cohérence entre tissu existant et à venir par le biais de principes définis.

Ainsi, en écho aux objectifs fixés par le PADD, un type d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées les OAP de **secteurs** (habitat et économie),



2. Les OAP de secteurs

5 OAP de secteurs « habitat » sont identifiées sur la commune, pour chacune d'elle, les principes d'aménagement suivants sont mentionnés :

- Principes généraux,
- Programmation,
- Typologie de logements,
- Principes paysagers,
- Réseau de voies : principes communs à l'ensemble des secteurs.
- Réseau pluvial : principes communs à l'ensemble des secteurs.

Trois OAP de secteur à vocation économique ont également été constituées.



Figure 4 : 5 OAP de secteurs « habitat », réalisation Paysages



Figure 145 : 3 OAP secteur « économique », réalisation Paysages



a) Principes communs à l'ensemble des secteurs

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Typologie des logements</i> • Une diversité dans la taille des logements sera recherchée.	➤ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.
➤ <i>Traitement des espaces partagés</i> • Les espaces partagés seront traités de manière à assurer le confort, la diversité et la lisibilité des espaces publics pour en favoriser l'usage avec des mobiliers urbains de qualité : bancs publics, chaises, tables... • En outre, ces différents aménagements urbains (espace public sous la forme d'une placette centrale, cheminement piéton...) permettront de relier ce nouveau quartier au reste de la ville et d'éviter l'effet de voie sans issue et d'enclavement du quartier.	➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...)
➤ <i>Réseau de voies</i> • Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier. ➤ <i>Modes actifs :</i> • Des connexions douces seront aménagées pour permettre la porosité de l'opération et favoriser les déplacements dans des conditions confortables et sécurisées.	➤ Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...). ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs,
➤ <i>Réseau pluvial</i>	



• La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (voies de circulation, zones de stationnement etc.). • La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention. • Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.	➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...) ➤ Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés.
➤ <i>EXIGENCES DEPARTEMENTALES</i> • Les ouvrages de collecte des ordures ménagères devront être déconnectés du domaine public routier départemental, évitant ainsi tout stationnement d'engin de collecte sur la voirie départementale et toute dissémination de déchets dans l'emprise des dépendances. • Les projets ne doivent pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales dans le fossé dû à l'imperméabilisation des sols. Les dessertes des projets devront être présentés en amont aux services du Département de l'Aude permettant la délivrance d'une permission de voirie.	
➤ <i>PRINCIPES PAYSAGERS/ENVIRONNEMENTALES</i> • L'intégration de nichoirs pour l'avifaune (Hirondelles, Martinets, Moineaux, Mésanges, etc.) et de gîtes pour les chiroptères (Pipistrelles, Sérotines, Rhinolophes, Barbastelles, etc.), sera encouragée afin de favoriser le maintien et le développement de la faune inféodée au tissu anthropisé.	➤ Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire.



b) Secteur 1 : Le Cagné

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux</i> • Un aménagement en 2 phases, • Lisière végétale au contact de la zone agricole, • Un accompagnement paysager ponctuel, • Un principe de voie de desserte mixte, • Une densité brute d'environ 18 logements/ha.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.
➤ <i>Programmation</i> • Vocation principale d'habitat avec forte mixité sociale. • Environ 60 logements attendus. • L'habitat sera structuré autour d'un espace public végétalisé.	➤ Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. ➤ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire [...]. La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, [...] ➤ Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035. ➤ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.



➤ <i>Typologies de logements</i> • Le projet se veut mixte et diversifié : logements à destination des seniors, locatifs, villas individuelles etc.	➤ Se doter d'outils règlementaires permettant d'améliorer l'offre sociale, ➤ Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035. ➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils, ➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ... ➤ Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.
➤ <i>Principes paysagers</i> • Une place importante dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention. • L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement. • La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville, ➤ Assurer les connexions (de l'ensemble des composantes de la TVB locale) par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore, ➤ Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur. ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.



**AMENAGEMENTS ATTENDUS :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie principale de desserte
-  Principe de voie secondaire
-  Accès phase 2 à maintenir
-  Principe de voie douce à aménager
-  Espace paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata) ou à maintenir si existante
-  Accompagnement paysager
-  Jardin commun
-  Espace public à aménager

TYPOLOGIE :

-  Mixte : logement intermédiaire, individuel continu et individuel discontinu
-  Logements intermédiaires et/ou collectifs

Surface totale : 3,4 ha

Densité :

- Phase 1 : 15 lgt/ha
- Phase 2 : 24 lgt/ha

Objectif :

- Phase 1 : 33 à 38 lgt
- Phase 2 : 22 lgt



Figure 10 : OAP Secteur 1, réalisation Paysages



c) Secteur 2 : Rue des Fleurs 1

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux</i> • Lisière végétale au contact de la zone agricole, • Un accompagnement paysager ponctuel, • Un principe de voie de desserte mixte ou partagé, • Des espaces publics à aménager, • Une densité moyenne de 24 logements/ha.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.
➤ <i>Programmation</i> • La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels et collectifs. • 20 à 25 logements sont attendus. • De petits espaces publics ponctuels et paysagers sont attendus.	➤ Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. ➤ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire [...]. La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, [...] ➤ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeunes, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics,
➤ <i>Typologies de logements</i> • Le projet se veut constitué de : ◦ logements individuels : de type maisons individuelles discontinues.	➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,



○ logements collectifs	➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ... ➤ Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.
➤ <i>Voirie</i> • La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers. • La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum. • Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.	➤ Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...). ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs,
➤ <i>Principes paysagers</i> • Un espace public paysager de faible importance est attendu. • L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement. • La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Assurer les connexions [de l'ensemble des composantes de la TVB locale] par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,



ou non construits et permettent la circulation de la faune et la flore.

- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.
- Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

f) Secteur 3 : Rue des Fleurs 2

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux</i> • Lisière végétale au contact de la zone agricole, • Espace vert paysagé et collectif à aménager, • Un accompagnement paysager ponctuel, • Un principe de voie mixte ou partagée, • Un cheminement doux, • Une densité brute de 19 logements/ha.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.
➤ <i>Programmation</i> • La vocation principale de cette OAP est résidentielle. • 20 à 25 logements sont attendus.	➤ Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. ➤ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire [...]. La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, [...]



➤ <i>Typologies de logements</i> • Environ 2/3 de logements collectifs sont attendus • 1/3 de logements de type individuel discontinu est attendus.	➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils, ➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
➤ <i>Voirie</i> • La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers. • La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum. • Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.	➤ Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...). ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques, ...
➤ <i>Principes paysagers</i> • Un espace public paysager est attendu sur la phase deux du projet d'aménagement afin d'offrir aux habitants un espace de rencontres. • L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Assurer les connexions [de l'ensemble des composantes de la TVB locale] par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,



- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non construits et permettent la circulation de la faune et la flore.
- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.
- Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

**AMENAGEMENTS ATTENDUS :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie principale de desserte
-  Espace collectif paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrates) ou à maintenir si existante
-  Accompagnement paysager
-  Espace public à aménager

TYPLOGIE :

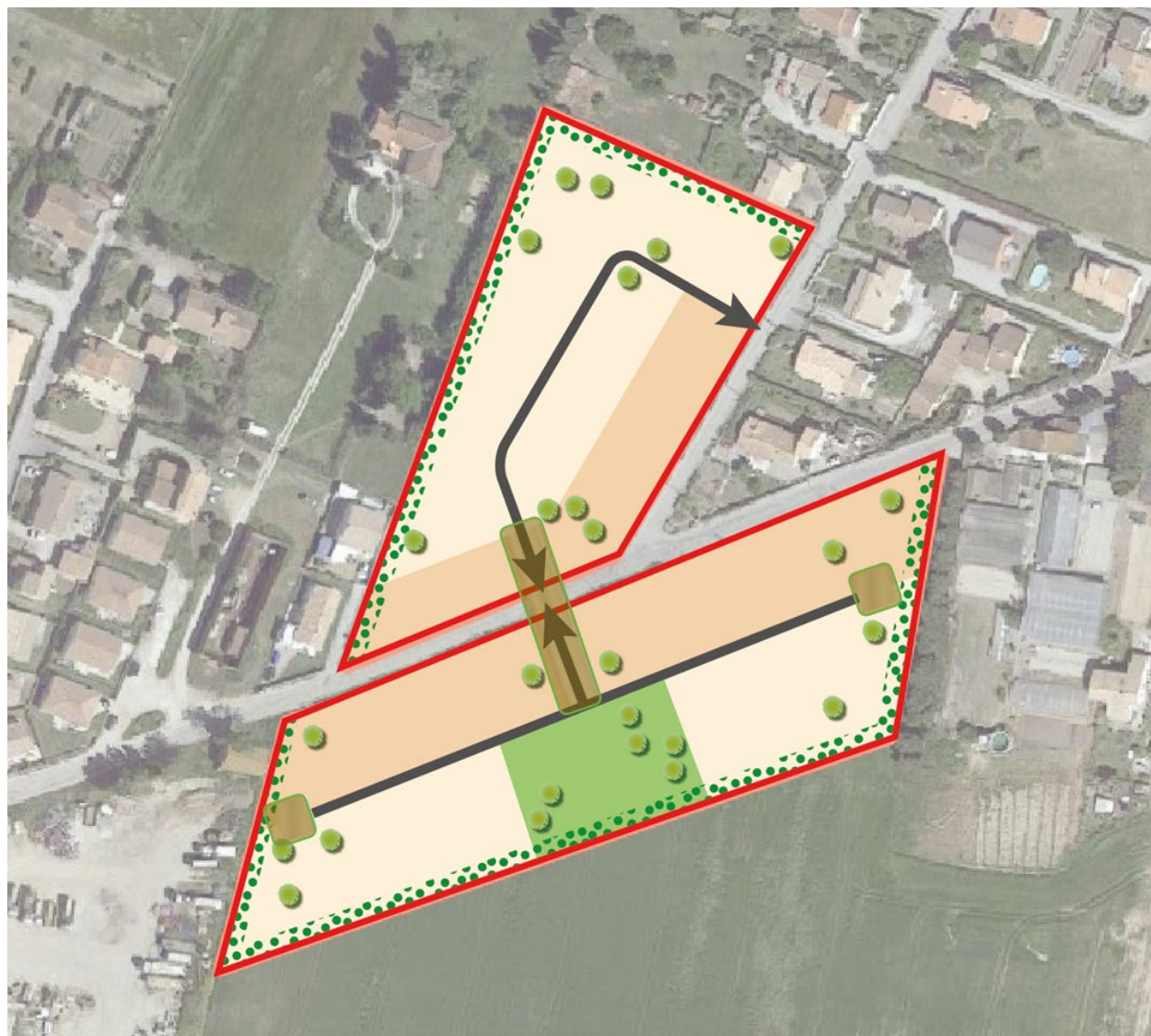
-  Logements collectifs ou individuel continu
-  Logement individuel discontinu

Rue des Fleurs 1

Surface : 0,9 ha
Densité : 24 lgt/ha en moyenne
Objectif : 20 à 25 logements

Rue des Fleurs 2

Surface : 1,2 ha
Densité : 19 lgt/ha en moyenne
Objectif : 20 à 25 logements





g) Secteur 4 : Avenue du Razes

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux</i> • Espace collectif à planter • Un accompagnement paysager ponctuel, • Des éléments à préserver (recul, fossé...) • Lisière végétale au contact de la zone agricole, • Espace vert paysagé et collectif à aménager, • Un accompagnement paysager ponctuel, • Un principe de voie mixte ou partagée, • Un cheminement doux, • Une densité brute de 23 logements/ha.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.
➤ <i>Programmation</i> • La vocation principale de cette OAP est résidentielle. • 23 à 28 logements sont attendus. • Un traitement des nuisances avec la RD est attendu (merlon boisé par exemple). • Un espace collectif végétalisé et qualitatif est attendu.	➤ Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. ➤ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire [...]. La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, [...] ➤ Intégrer les zones d'expositions au bruit existantes dans le projet d'aménagement afin de proposer des mesures améliorant la qualité de vie des populations concernées.
➤ <i>Typologies de logements</i> • Les logements attendus sont de types lots libres, logements intermédiaires et logements collectifs.	➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,



- Ils devront observer 3 critères cumulatifs : - Accès : individuel, - Hauteur de la construction : maximum R+ 1, - Espace extérieur : privatif (jardin, terrasses, etc.) dans le prolongement direct du logement d'une surface au moins égale au quart de la surface du logement.	➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
➤ Voirie - L'accès vers la rue du Razès devra être élargi ; un emplacement réservé (ER) est mobilisé par la commune. - La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers. - La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum. - Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.	➤ Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...). ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques, ...
➤ Principes paysagers - Un espace public paysager est attendu afin d'offrir aux habitants un espace de rencontres.	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages,



- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
 - La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non construits et permettent la circulation de la faune et la flore.
 - Les arbres existants seront au maximum préservés.
- Assurer les connexions [de l'ensemble des composantes de la TVB locale] par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
 - Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.
 - Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

AMENAGEMENTS ATTENDUS :

- Périmètre de l'OAP
- ER pour l'élargissement de l'accès
- Principe de voie principale de desserte
- Principe de voie douce à aménager
- Espace collectif paysager à aménager
- Lisière végétale à aménager (haie multistrata) ou à maintenir si existante
- Accompagnement paysager
- Espace public à aménager

TYPLOGIE : (localisation à titre indicative)

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires ou individuel continu
- Logements individuels discontinus

Surface : 1,2 ha
Densité : 23 lgt/ha
Objectifs : 23 à 28
logements





h) Secteur 5 : Rue Baudelaire

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux</i> • <i>Une lisière végétale au contact du tissu urbain attenant,</i> • <i>Un espace vert paysagé et collectif à aménager,</i> • <i>Un accompagnement paysager ponctuel,</i> • <i>Un principe de voie mixte ou partagée,</i> • <i>Un cheminement doux,</i> • <i>Une densité brute de 21 logements/ha.</i>	➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➤ Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs, ➤ Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.
➤ <i>Programmation</i> • La vocation principale de cette OAP est résidentielle. • 30 à 35 logements sont attendus.	➤ Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. ➤ L'ambition de la commune est de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire [...]. La commune bénéficie d'un rôle de pôle d'équilibre offrant emplois, services et commerces ainsi que d'un cadre de vie préservé, [...]
➤ <i>Typologies de logements</i> • Les logements attendus sont de types logements individuels discontinus, logements individuels continus et logements collectifs.	➤ Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils, ➤ Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...



➤ Voirie

- La constitution d'espaces de type « voirie partagées » ou « cour urbaine », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.
- La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum.
- Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés

➤ Principes paysagers

- Un espace public paysager est attendu afin d'offrir aux habitants un espace de rencontres.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non construits et permettent la circulation de la faune et la flore.
- Les arbres existants seront au maximum préservés.

- Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...).
- Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et de loisirs,
- Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques, ...

- Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages,
- Assurer les connexions [de l'ensemble des composantes de la TVB locale] par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.

Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

**AMENAGEMENTS ATTENDUS :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie principale de desserte (positionnement indicatif)
-  Espace collectif paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrates) ou à maintenir si existante
-  Accompagnement paysager

TYPLOGIE :

-  Logements collectifs ou individuels continus
-  Logements individuels discontinus

Surface : 1,7 ha
Densité : 21 lgt/ha
Objectifs : 30 à 35
logements





i) OAP « économie » Secteur 6 : Lauragais

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux :</i> • La vocation principale est de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de commerces, services et petites industries. • Elle cherche à répondre à différents enjeux à l'échelle du territoire : ○ Créer des liens et des continuités fonctionnelles entre la zone actuelle du Lauragais et la partie urbanisée, par le traitement des franges et interfaces de la zone du Lauragais et des terrains agricoles, en proposant une continuité piétonne et cycle. ○ Marquer l'entrée de ville, notamment par un front bâti. ○ Limiter les effets néfastes liés à l'imperméabilisation des sols par l'intégration de nombreux espaces de verdure et systèmes de rétention des eaux pluviales, tels que des noues. ○ Améliorer l'appropriation par la population et la qualité des espaces communs par la création d'espaces verts, la plantation d'arbres d'alignement et de cépées. • Elle poursuit aussi différents objectifs transversaux : ○ Développer une zone d'activités en cohérence avec la zone d'activités existante pour accroître l'attractivité économique du territoire en lien avec l'échangeur autoroutier. ○ Proposer un aménagement urbain architectural et paysager de qualité dans le respect du paysage et de la biodiversité.	➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire, ➤ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➤ Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram, ➤ Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations. ➤ Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville, ➤ Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces, ➤ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics,



○ Proposer un développement urbain cohérent et durable en promouvant les aménagements doux entre la partie urbanisée de Bram et l'actuelle zone d'activités du Lauragais. ○ Engager une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement. ○ Dynamiser le tissu économique local par la création d'emplois, de nouveaux services induits et attirer une population plus jeune.	
➞ <i>Vocation de la zone</i> • Les implantations attendues sur ce secteur sont de type nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de commerces, services et petites industries. • Le maintien de la complémentarité des activités présentes sur le territoire par le développement d'une stratégie d'accueil d'activités qui favorise la synergie entre les entreprises sera recherché.	➞ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire,
➞ <i>Accès au parc d'activités</i> • L'extension de la zone économique du Lauragais est située en entrée de ville, en continuité du tissu économique existant, le long de la route départementale et à proximité de l'A61. • La zone sera desservie par le rondpoint de la D218 situé à l'entrée de la zone et l'avenue de la Malepère	➞ Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations.
➞ <i>Organisation du stockage</i> • Stockages extérieurs : ○ À l'arrière des bâtiments ○ Traitement identique aux façades principales si visibles depuis les voies principales	➞ Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.



○ Écran pare-vue obligatoire si emprise plus large que le bâtiment, visibilité depuis la voie structurante ou les habitations. Nature de l'écran pare-vue pas imposée : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif sous réserve de validation. ○ Dépôts sauvages et remblais interdits.	➤ Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram, ➤ S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement, ➤ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➤ Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés.
➤ <i>Eclairages privatifs</i> • L'éclairage de l'espace public et des lots privés cherchera à limiter la pollution lumineuse. • L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière lorsqu'il sera créé à proximité des riverains. • Eclairage des espaces privés.	
➤ <i>Constructions</i> • Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante • Les enseignes pourront être directement intégrées sur ces murs, tout en conservant une taille et une colorimétrie adaptées à l'environnement proche.	
➤ <i>Ordures ménagères</i> • Aménagement spécifique à la charge du constructeur à proximité des accès pour éviter de créer une nuisance visuelle liée aux bacs en limite d'emprise publique ou de voie.	
➤ <i>Les linéaires végétaux</i> • Des alignements d'arbres à hautes tiges et/ou des haies végétales seront intégrés le long des différentes voies dans l'OAP.	



- Des haies multistrates borderont la zone d'extension d'activités favorisant la biodiversité.

➤ *Palette végétale*

- Les essences présentes dans la palette végétale devront être utilisées en cas de nouvelles plantations ou de remplacement de plantations existantes au sein des parcelles.
- Cette palette végétale sera précisée en fonction des fiches de lots en lien avec la nécessité de favoriser la biodiversité.

➤ *Gestion intégrée des eaux pluviales*

- Système de gestion des eaux pluviales intégré à la conception du projet par la mise en œuvre de noues ainsi que des bassins de rétention aux abords de la route départementale et éventuellement à l'Est.
- Les eaux pluviales de chaque lot devront être gérées à la parcelle en privilégiant l'infiltration. Si l'infiltration n'est pas possible, le débit de fuite autorisé sera à valider avec le service gestionnaire de l'exutoire après régulation dans un ouvrage paysagé.

➤ *Stationnement*

- Stationnement des véhicules :
 - aires de stationnements perméables et végétalisées et peuvent être semi-perméables (sauf contrainte d'exploitation avérée).
- Bornes de recharge des voitures électriques :
 - bornes de recharge des voitures électriques à l'intérieur des lots afin de répondre aux besoins des véhicules de l'entreprise, de ses employés et du public qu'elle reçoit.

- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.
- Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram,
- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement,
- Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural,
- Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés.



➤ *Exigences patrimoniales*

- Pour rappel, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme précise que :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».
- Afin de préserver certaines transparences visuelles lorsque cela est nécessaire, la hauteur et le gabarit de la construction ainsi que le type de clôture pourront être adaptés. Une vigilance particulière sera effectuée à l'égard du traitement du bassin de rétention et de ses abords en tant qu'espace d'entrée offrant un premier plan ouvert vers le village (mobilier bas, plantations non occultantes en vis-à-vis).

- Protéger le patrimoine emblématique du territoire participant de l'image d'une ville au passé riche.





j) OAP « économie » Secteur 7 : Lavail

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux :</i> • La vocation principale est de permettre l'implantation de nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de commerces, services et petites industries. • Elle cherche à répondre à différents enjeux à l'échelle du territoire : ○ Développer le tissu économique et l'emploi sur la commune ○ Intégration de la zone de Lavail par le traitement de ses franges et interfaces avec les terres agricoles (route, zone résidentielle, sablerie...) ainsi que par l'intégration d'une activité existante. ○ Limiter les effets néfastes liés à l'imperméabilisation des sols en intégrant des systèmes de rétention des eaux pluviales tels que des noues. ○ Des continuités douces sont attendues ainsi que la création d'alignement d'arbres et/ou de haies le long des voies de desserte, en bordure du site et le long de la RD733. ○ Qualifier l'entrée de ville par un traitement du front bâti. • Elle poursuit aussi différents objectifs transversaux : ○ Développer une zone d'activités pour accueillir des entreprises en demande d'implantation et accroître l'attractivité économique du territoire. ○ Proposer un aménagement urbain architectural et paysager de qualité dans le respect du paysage et de la biodiversité. ○ Engager une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement.	➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire, ➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.



○ Dynamiser le tissu économique local par la création d'emplois, de nouveaux services induits et attirer une population plus jeune.	
➔ <i>Vocation de la zone</i> • Les implantations attendues sur ce secteur sont de type nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de commerces, services et petites industries.	
➔ <i>Accès au parc d'activités</i> • La zone de Lavail est accessible via la D218, par le rond-point et l'avenue de la Malepère • Elle est à proximité de l'autoroute, en entrée de ville, à proximité des équipements sportifs communaux	➔ Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations. ➔ Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture).
➔ <i>Organisation du stockage</i> • Stockages extérieurs : ○ À l'arrière des bâtiments ○ Traitement identique aux façades principales si visibles depuis les voies principales ○ Écran pare-vue obligatoire si emprise plus large que le bâtiment, visibilité depuis la voie structurante ou les habitations. Nature de l'écran pare-vue pas imposée : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif sous réserve de validation. ○ Dépôts sauvages et remblais interdits.	➔ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➔ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble. ➔ S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement,
➔ <i>Eclairages privatifs</i> • L'éclairage de l'espace public et des lots privés cherchera à limiter la pollution lumineuse.	



- L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.
- Eclairage des espaces privés :
 - Technologies de basse consommation,
 - Adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer,
 - Absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts pour préserver la faune,
 - Eclairage d'ambiance : extinction et diminution de l'intensité au cours de la nuit,
 - Conformité avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.
 - Rubans LED soulignant le bâti interdits, projecteurs appuyés sur la façade recommandés, multiplication des mâts à éviter.
 - Modalités d'éclairage privé à préciser lors de la présentation des avant-projets et souci de cohérence avec l'éclairage public à observer.

➞ *Raccordements*

- Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante
- Les enseignes pourront être directement intégrées sur ces murs, tout en conservant une taille et une colorimétrie adaptées à l'environnement proche.

➞ *Ordures ménagères*



- Aménagement spécifique à la charge du constructeur à proximité des accès pour éviter de créer une nuisance visuelle liée aux bacs en limite d'emprise publique ou de voie.



Figure 20 : OAP « économie » Secteur 7, Lavail, réalisation Paysages



k) OAP « économie » Secteur 8 : Autan

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
➤ <i>Principes généraux :</i> • La vocation principale est de permettre l'implantation de nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat. • Elle cherche à répondre à différents enjeux à l'échelle du territoire : ○ Recréer un lien entre la zone économique existante à l'Est et la partie urbanisée et résidentielle au Sud. ○ Traiter les interfaces de la zone de l'Autan avec le contexte existant (route, zone résidentielle, sablerie...). ○ Limiter les effets néfastes liés à l'imperméabilisation des sols en intégrant des espaces de verdure et des systèmes de rétention des eaux pluviales tels que des noues. • Elle poursuit aussi différents objectifs transversaux : ○ Développer une zone d'activités pour accueillir des entreprises en demande d'implantation et accroître l'attractivité économique du territoire. ○ Proposer un aménagement urbain architectural et paysager de qualité dans le respect du paysage et de la biodiversité. ○ Engager une réflexion sur des espaces publics qualitatifs plus économes et respectueux de l'environnement. ○ Dynamiser le tissu économique local par la création d'emplois, de nouveaux services induits et attirer une population plus jeune.	➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire, ➤ Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers. ➤ Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics, ➤ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages, ➤ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.



➤ <i>Vocation de la zone</i> • Les implantations attendues sur ce secteur sont de type nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat.	➤ Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire, ➤ Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.
➤ <i>Accès au parc d'activités</i> • L'aménagement de la zone artisanale de Lavail demandera la création d'un accès sur la D533, entre les rond-point desservant la D33 et la D63	➤ Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations. ➤ Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture).
➤ <i>Aménagement du site et de ses abords</i>⁵ • Éviter les confrontations de styles, de matériaux, préférer les solutions discrètes et sobres (volumes, proportions, matériaux, couleurs) et éviter les contrastes brutaux. • Favoriser la qualité des aménagements (stationnement, espace vert, clôture, haie, bordure...) qui participent de l'image globale depuis le Canal : accès, traitement paysager spécifique, mobilier... • Reconstituer ou renforcer la trame végétale pour améliorer les points de vue depuis le Canal, dans le respect des essences locales et des alignements existants.	➤ Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural, ➤ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.
➤ <i>Organisation du stockage</i> • Stockages extérieurs : ○ À l'arrière des bâtiments	

⁵https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/document_parcourir_final_2014_fiches.pdf



- Traitement identique aux façades principales si visibles depuis les voies principales
- Écran pare-vue obligatoire si emprise plus large que le bâtiment, visibilité depuis la voie structurante ou les habitations. Nature de l'écran pare-vue pas imposée : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif sous réserve de validation.
- Dépôts sauvages et remblais interdits.

➞ *Eclairages privatifs*

- L'éclairage de l'espace public et des lots privés cherchera à limiter la pollution lumineuse.
- L'éclairage de sécurité fera l'objet d'une attention particulière lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.
- Eclairage des espaces privés :
 - Technologies de basse consommation,
 - Adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer,
 - Absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts pour préserver la faune,
 - Eclairage d'ambiance : extinction et diminution de l'intensité au cours de la nuit,
 - Conformité avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.
 - Rubans LED soulignant le bâti interdits, projecteurs appuyés sur la façade recommandés, multiplication des mâts à éviter.



- Modalités d'éclairage privé à préciser lors de la présentation des avant-projets et souci de cohérence avec l'éclairage public à observer.

➤ *Raccordements*

- Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante
- Les enseignes pourront être directement intégrées sur ces murs, tout en conservant une taille et une colorimétrie adaptées à l'environnement proche.

➤ *Ordures ménagères*

- Aménagement spécifique à la charge du constructeur à proximité des accès pour éviter de créer une nuisance visuelle liée aux bacs en limite d'emprise publique ou de voie.

**AMENAGEMENTS ATTENDUS :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal (connexion obligatoire, position indicative)
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Alignement arboré en lisière (position indicative)
-  Élément boisé existant à préserver

TPOLOGIE :

-  Activités économiques de type artisanales



Figure 21 : OAP « économie » Secteur 8, Autan, réalisation Paysages



3. L'OAP Trame Verte et Bleue

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement du territoire répond à différents enjeux croisés, dont les principaux sont :

- D'apporter une réponse concrète pour l'adaptation du territoire aux effets locaux des crises climatiques et écologiques subies à une échelle mondiale. La préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue dans un contexte d'élévation des températures mondiales et de raréfaction de la ressource en eau participe effectivement à l'adaptation du territoire au dérèglement climatique, notamment en apportant des plus-values en termes de confort thermique en période estivale, sécurisation de l'approvisionnement en eau ou encore protection de la biodiversité.
- D'améliorer le fonctionnement écologique du territoire, en tant que milieu de vie de la faune et la flore locales, plus particulièrement au sein de ses espaces boisés, ouverts, ou encore de ses cours d'eau.
- D'assurer à Bram de bénéficier un cadre de vie de qualité, préservé sur le long terme et ainsi d'affirmer son attractivité résidentielle, mais également touristique et économique, dans le futur.

Afin d'apporter une réponse à ces enjeux, l'aménagement du territoire doit nécessairement s'adapter. La reconnaissance et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue de son territoire est une façon de protéger ses corridors écologiques qui connaissent aujourd'hui de nombreuses perturbations, liées de façon croisée, au développement urbain passé et aux modifications du climat qui perturbent les écosystèmes :

- Imperméabilisation des sols,
- Destruction des réservoirs de biodiversité,
- Dégradation des milieux aquatiques, forestiers, ainsi que de leurs fonctionnalités écologiques,
- Etc.

Le territoire communal est très marqué par l'activité agricole intensive. Cette matrice agricole est peu accueillante pour la biodiversité mais possède cependant quelques ensembles de milieux naturels favorables à la faune et à la flore. Les réservoirs de biodiversité de la trame verte correspondent à quelques milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, friches) et milieux boisés ponctuels (parcs boisés du bourg ou à proximité). Ils sont favorables à la biodiversité ordinaire et à certaines espèces patrimoniales de faune. Les éléments linéaires du paysage (alignements d'arbres le long des axes routiers, haies, ripisylves, ...) facilitent quant à eux les connexions écologiques entre différents réservoirs de biodiversité. Les haies et ripisylves constituent enfin aussi des habitats de reproduction ou de refuge pour la faune (Grand Capricorne, Linotte mélodieuse ou Pies-grièches, etc.). Ces corridors sont classés en trois catégories, selon leur état de conservation et leur fonctionnalité : à préserver, à renforcer et à créer.

En termes de trame bleue, trois cours d'eau permanents (Fresquel, Preuille et Rigal) et leurs ripisylves constituent les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité des espèces inféodées aux milieux aquatiques et/ou humides. Le SCoT du Pays Lauragais considère aussi le Canal du Midi comme un corridor tandis que des espaces plus singuliers et surfaciques,



tels que les gravières et leurs environs, participent autrement à la fonctionnalité écologique locale.

Suite au chantier de création d'une voie de contournement au nord-est de Bram, 3 mares végétalisées ont été créées entre le plan d'eau de Buzerens et la station d'épuration afin de créer un habitat d'alimentation favorable au Crapaud épineux, une espèce protégée. Ces 3 nouveaux habitats renforcent les continuités écologiques de la commune.

Plusieurs obstacles aux continuités ont par ailleurs été identifiés sur le territoire de Bram :

- Le centre ancien, en forme de circulade, qui présente peu d'espaces verts du fait de son architecture ;
- Les zones urbanisées qui favorisent les espèces les plus opportunistes et ubiquistes ;
- Le réseau routier et ferré qui favorise la mortalité par collision et isole / fragmente les populations ;
- L'A61 au Sud, la D33 au centre qui procèdent selon le même principe que la voie ferrée ;
- Le Canal du Midi et ses écluses qui constituent une barrière difficilement franchissable pour la petite faune terrestre ou aquatique au Nord de la commune.

Fort de ses constats, Bram a fait le vœu de développer une OAP thématique Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire et porte l'ambition d'améliorer et protéger les corridors écologiques locaux. Elle est composée de trois grandes orientations de protection et de valorisation, déclinées en sous orientations :

- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité,
- Préserver et renforcer les corridors écologiques,
- Développer la nature en ville.
- Prendre en compte les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité.

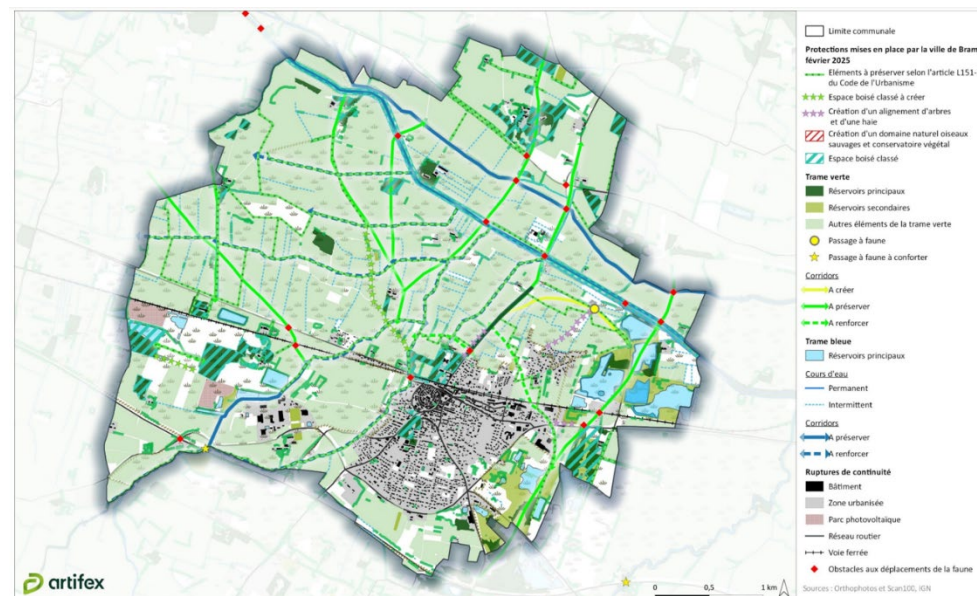


Figure 22 : Trame Verte et Bleue et protections associées inscrites dans le PLU de Bram, réalisation : ARTIFEX 2025.



Les orientations et préconisations de l'OAP thématique TVB de Bram répondent aux orientations et principes du PADD suivants :

AXE 1 : LA VILLE A PRESERVER

Affirmer l'identité paysagère patrimoniale

- Action 2 : Conforter l'image patrimoniale de la ville par la protection des éléments qui composent son identité
 - Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.

Conforter la vocation agricole du territoire

- Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles
 - Avoir des exigences sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans les secteurs à enjeux,
 - Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages,
 - Protéger les haies pour leurs vertus paysagères et environnementales.

Valoriser l'environnement bramais

- Action 1 : Valoriser l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue Locale
 - Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ...

- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...



a) Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité

➤ Préconisations générales :

- Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.
- La perméabilité du sol sera préservée au maximum
- Les berges devront être stabilisées dès que nécessaire avec des matériaux naturels et des plantes favorisant le maintien des berges en pente douce. Le fauchage tardif sera préféré, permettant aux espèces de se développer dans les grandes herbes et feuilles.
- Des zones tampon, servant d'espaces intermédiaires entre les réservoirs de biodiversité et le reste des zones urbaines, pourront être délimitées afin de préserver la faune des pollutions de la ville, notamment sonores. Elles peuvent être des zones plantées (en respectant la palette végétale plus bas), ou des friches favorisant la végétation spontanée. En termes d'entretien, la fauche tardive et raisonnée y est conseillée ;
- En plus de l'adaptation des lampadaires, l'éclairage public sera limité à proximité des mares, étangs, berges et points d'eau. L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 indique qu'au niveau des milieux naturels, l'éclairage peut être effectif entre le coucher du soleil et 1h du matin. L'éclairage n'est pas recommandé le matin¹.

- Les arbres anciens et les boisements doivent être pris en compte dans la trame verte et bleue. Chaque OAP sectorielle devra conjuguer une palette végétale diversifiée avec une faible imperméabilisation du sol tout en intégrant la strate herbacée.

➤ Focus :

- Prise en compte des arbres anciens et les boisements dans la TVB :
 - Conserver les arbres existants sur la commune en l'état pour des raisons écopaysagères : permet un processus de dégradation naturelle à des insectes xylophages et autres espèces associées aux vieux arbres (Murin de Daubenton, Pipistrelle commune, Écureuil roux, Moineau domestique, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Chardonneret élégant...)
 - Arbre à protéger et à planter (entre autres) : Chêne pédonculé (*Quercus robur*).
 - Mise en recul des arbres dits remarquables pour qu'ils soient intégrés dans les futurs projets d'aménagement : protection de la couronne, protection du tronc et protection des racines.



b) Préserver et renforcer les corridors écologiques

➤ Renforcer le réseau de haies :

- Orientations :
 - La présence de plusieurs strates est conseillée (arborée, arbustive, vivace et herbacée) avec une variation d'essences ;
 - Une largeur minimale des haies par secteurs : en milieu urbain, rural et à proximité des cours d'eau ;
 - Roncier, lierres, chèvrefeuilles spontanés à conserver pour leur caractère rustique et leurs rôles multiples (nourricier, cache et déplacement de la faune) ;
 - Entretien de haies à n'effectuer qu'en période non-nuisible pour la faune.
- Préconisations :
 - Milieux agricoles et ripisylves : Préserver les haies et continuités boisées en proscrivant la coupe et l'arrachage des éléments végétaux (arbres, arbustes...), respectant un recul d'au moins 5 mètres autour des haies, replantant des espèces locales adaptées et diversifiées dans le cas où l'entretien des haies rendrait indispensable la coupe ou l'arrachage.
 - Haies champêtres : [en lisières d'OAP, clôtures de jardin, etc., les haies à créer] doivent être composées de plusieurs essences plurispécifiques et autochtones [...] elles doivent être diversifiées avec notamment des essences à fruits et

fleurs pour la faune. [Elles] pourront être composées de deux manières différentes :

- arbustes géants créant des haies plus ou moins basses ;
 - arbres et arbustes créant des haies plus hautes, pluristratifiées.
- En milieu urbain (zone U, 1AU), épaisseur minimale fixée à 1 mètre.
 - En milieu rural, entre deux champs (zone Up, A, N), épaisseur minimale de 3 mètres, avec plantation en quinconce.
 - Le long des cours d'eau, largeur minimale de 5 mètres conseillée, de largeur de 10 à 20 mètres, si possible.
 - Lors d'aménagements urbains, péri-urbains, en lisière d'OAP : création en lisière des jardins familiaux, des parcelles clôturées (de préférence à l'extérieur des clôtures), afin de favoriser le passage de la petite faune.

➤ Ripisylves autour des cours d'eau faisant office de zones tampons :

- Préconisations :
 - Maintien des linéaires arborés ou arbustifs encouragé : recommandé d'améliorer le réseau des corridors biologiques en plantant des haies ou des alignements arborés entre deux alignements existants. Une largeur minimale des haies par secteurs : en milieu urbain, rural et à proximité des cours d'eau ;
 - Au sein des zones humides :
 - Constructions et installations interdites,



- Terrains ou création de pistes de motocross et autres pratiques de sports motorisés interdits,
- Les sols :
 - Sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
 - Artificialisation et imperméabilisation des sols interdites
 - Endiguement des cours d'eau interdit
 - Forêt galerie : Tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise qui précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
 - Avant tout abattage : vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée, si incontournable, des mesures de substitution seront mises en place ; les mesures de coupe seront réalisées selon une méthode respectueuse de la faune et la flore ;
 - Accès (entretien, circulations douces) disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs) ;
 - Clôture interdite dans les marges de recul inconstructibles (sauf clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux) pour éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue ;

- Espèces invasives à proscrire en cas de plantations ; privilégier des espèces représentatives des dynamiques végétales locales et issues de souches de provenance locale.
- Limitation de l'éclairage (pas de flux dirigé directement vers les boisements, ou les houppiers).
- Lors de travaux d'aménagement ou d'entretien du cours d'eau et de sa ripisylve :
 - Travaux d'entretien (élagage, débroussaillage) effectués par des engins à mains (tailles dites douces, interventions respectueuses de la croissance des arbres, débroussaillages respectueux du milieu naturel) ;
 - Les travaux interviendront entre le 15 octobre et le 15 mars afin de réduire et limiter les impacts les plus notables sur la faune et la flore liées au couvert arboré ;
 - Utilisation d'engins mécaniques limitée aux travaux exceptionnels et gabarit le plus réduit possible pour les engins utilisés ;
 - Manœuvres d'engins limitées au strict nécessaire ;
 - Stationnement d'engins de chantier, stockage de matériaux, vidanges et entretien d'engins interdits dans l'emprise de la ripisylve.

- ➔ *Déplacement des espèces :*
 - Orientations :



- Des clôtures pourront être installées, à condition qu'elles respectent les dimensions des passages à faune (entre 5 et 10 cm). Les nouvelles habitations devront respecter l'installation de ces clôtures
- Des plantes grimpantes pourront être ajoutées pour préserver l'intimité des habitants ;
- Favoriser la perméabilité par l'installation de grillages à mailles suffisamment larges au niveau du sol, avec comme dimensions 15 cm x 20 cm

➞ *Préserver des sols vivants et de qualité :*

○ *Préconisations :*

- Maintenir et restaurer la perméabilité des sols en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La règlement écrit du PLU de Bram stipule que le libre écoulement des eaux pluviales doit pouvoir se faire sans encombre. Si aucun raccordement au réseau n'est possible, les eaux pluviales « doivent être infiltrées sur l'unité foncière » ;
- Favoriser les espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration et la filtration des eaux et constituer des habitats de qualité pour de nombreuses espèces ;
- Maintenir au maximum les cœurs d'îlots et fonds de parcelle en pleine terre en privilégiant leur connexion pour maintenir ou étendre la trame brune de la commune ;

- Éviter dans la mesure du possible le morcellement des espaces plantés en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces collectifs ;
- Privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants, etc.) pour l'aménagement des cheminements piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux et des stationnements,
- Création d'aires de jeux et de cours végétalisées :
 - Dés-imperméabilisation de l'ensemble de la cour avec remplacement de l'enrobé par une résine drainante, des zones fluentes en copeaux de bois normalisés, des cheminements stabilisés et massifs arbustifs ;
 - Pose de bordures en bois type rondin et poutres chênes ;
 - Intégration d'une zone potagère ;
 - Création d'ouvrage bois en Robinier et notamment d'un gradin pour promouvoir l'école dehors ;
 - Réduction des îlots de chaleur avec l'installation d'une pergola qui sera très rapidement colonisée et végétalisée par des plantes grimpantes ;
 - Pose de récupérateurs d'eau de pluie



c) Développer la « nature en ville »

➤ Permettre l'aménagement d'espaces verts paysagers qualitatifs :

- Orientations :
 - L'aménagement d'espaces verts paysagers, qu'ils soient privés ou publics, doit être propice à la biodiversité à travers des plantations d'essences diversifiées. Si nécessité de clôtures, elles doivent être perméables, possédant les ouvertures nécessaires au passage de la petite faune ;
 - Une diversification des milieux doit être pensée et favorisée : milieux humides avec mare à berges douces, milieux secs avec pierriers loin des zones de passage, murs végétalisés, etc.

➤ Choix des végétaux adaptés

- Orientations :
 - Privilégier le maintien des aménagements existants s'ils sont identifiés comme support de nature (murs et ouvrages anciens, grillages en torsion ou ajourés, mares...) ;
 - Préserver les espaces maraîchers et jardins partagés existants ;
 - Maintenir des espaces de végétation spontanée ;
 - Installer des clôtures poreuses ;
 - Planter des espèces locales ;
 - Plantations inspirées par la liste fournie dans les palettes végétales ;
 - Ne pas toucher ni planter l'Ambrosia artemisiifolia (Ambrosie à feuilles d'Armoise) ;

- Ne pas planter des espèces exotiques envahissantes (EEE)

➤ Intégration paysagère du bâti par le végétal

- Orientations :
 - La plantation de grands arbres sera indispensable, sans pour autant gêner les pratiques agricoles. Un ou plusieurs sujets seront plantés à un endroit opportun lors de créations ou d'extensions de bâtiments. Ceci en relation évidente avec le bâtiment en question ;
 - Des aménagements végétalisés devront être réalisés. Arbre(s) isolé(s), bosquets constitués de grands sujets, bosquets pluristratifiés avec arbres et arbustes, alignements d'arbres de grande taille longeant la voie menant au bâtiment sont autant de réponses possibles

➤ Prise en compte de la faune nichant dans les façades de bâtiment

- Orientations opposables :
 - Lors de dépôt de permis de construire, dans le cadre d'une rénovation (y compris lors de changement de destination, ou encore lors de rénovation du petit patrimoine ainsi que des fermes), il est conseillé de vérifier la présence d'espèces protégées et de démarrer les travaux hors période d'occupation des nids et des gîtes ; ceux-ci devront être conservés ou remplacés, et ce au même endroit après fin des travaux* ;
 - Il est également conseillé de rédiger un document précisant l'obligation de prendre en compte ces nids. Un article dédié à ces espèces dans la déclaration préalable devra être rédigé afin de préciser cette obligation ;



- Des panneaux pédagogiques sont recommandés afin de sensibiliser les habitants de la commune.

➡ *Conception des architectures supports de biodiversité*

- Préconisations :
 - Dans les secteurs urbanisés, un sol artificiel peut prendre le relais du sol naturel et accueillir une nature ordinaire, voire une production alimentaire.
 - Les surfaces devront être étudiées afin de permettre à la fois une gestion du cycle de l'eau et accueillir une diversité de végétaux.

Les éléments bâtis peuvent être support d'une nature de proximité, comme les toitures plantées, les façades végétalisées, les rugosités des matériaux et les modénatures de façade.

d) Prendre en compte les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité

➡ *Réduire l'impact de l'éclairage nocturne sur la biodiversité :*

- Orientations :
 - Les nouveaux lampadaires installés devront uniquement envoyer la lumière sur les surfaces à éclairer (voiries).
 - La hauteur maximale d'un lampadaire est fixée à 5 mètres.
 - Privilégier les techniques du « path lighting » ou les bornes de cheminement piéton (1 mètre maximum) concernant les cheminements piétons.



C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE



I. Délimitation des zones

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.



1. Zones agricoles

PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

➤ Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale

Action 1 : Accompagner le maintien des paysages locaux du Lauragais

- Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole,

➤ Conforter la vocation agricole du territoire

Action 1 : Donner la priorité à l'activité agricole

- Maintenir globalement l'ensemble des terres agricoles et limiter leur enclavement pour faciliter leur exploitation,
- Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

➤ Promouvoir une organisation urbaine raisonnée

Action 3 : Maintenir l'équilibre entre milieux urbain et rural

- Préserver les espaces naturels et agricoles situés en périphérie du milieu urbain afin de constituer des lisières urbaines limitant les conflits d'usages et assurant l'intégration paysagère et environnementale des projets.

➤ Eléments de contexte

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

➤ Donner la priorité à l'activité agricole

- Espaces agricoles à maintenir
- Tissu urbain à optimiser

➤ Accompagner la pérennité des exploitations

- Sièges à diversifier

➤ Conforter la dimension paysagère

- Secteurs à enjeux paysagers à valoriser
- Zone de transition à créer
- Haies à protéger

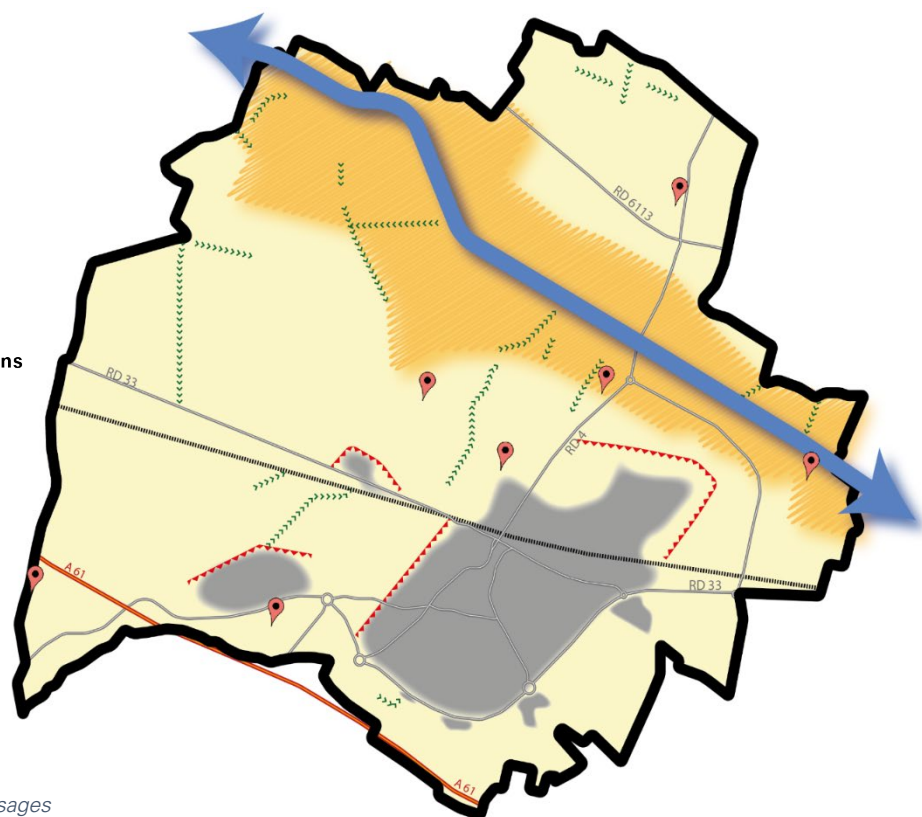


Figure 153 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser qui représente près de la moitié du territoire soit 1 419 ha. La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

Cette zone est cependant distinguée en plusieurs sous-secteurs en fonction des spécificités de chacun :

- Le secteur A qui correspond à 58% du territoire communal, au sein duquel sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les logements nécessaires aux exploitations et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Aag « STECAL agrotourisme » : il s'agit d'un STECAL pour un projet lié à revalorisation du patrimoine histoire de Bram, à savoir la réhabilitation de deux moulins en gîte.
- Le secteur Ae « STECAL activité économique en zone agricole » : il s'agit d'un STECAL pour un projet lié à la création d'un atelier de réparation de vélos et de deux-roues motorisés.
- Le secteur Aj « jardins familiaux » : il s'agit d'un secteur dédié à la création d'un verger collectif pour les habitants de Bram.
- Le secteur Ap « agricole protégée » : correspond au site classé des paysages du Canal du Midi.

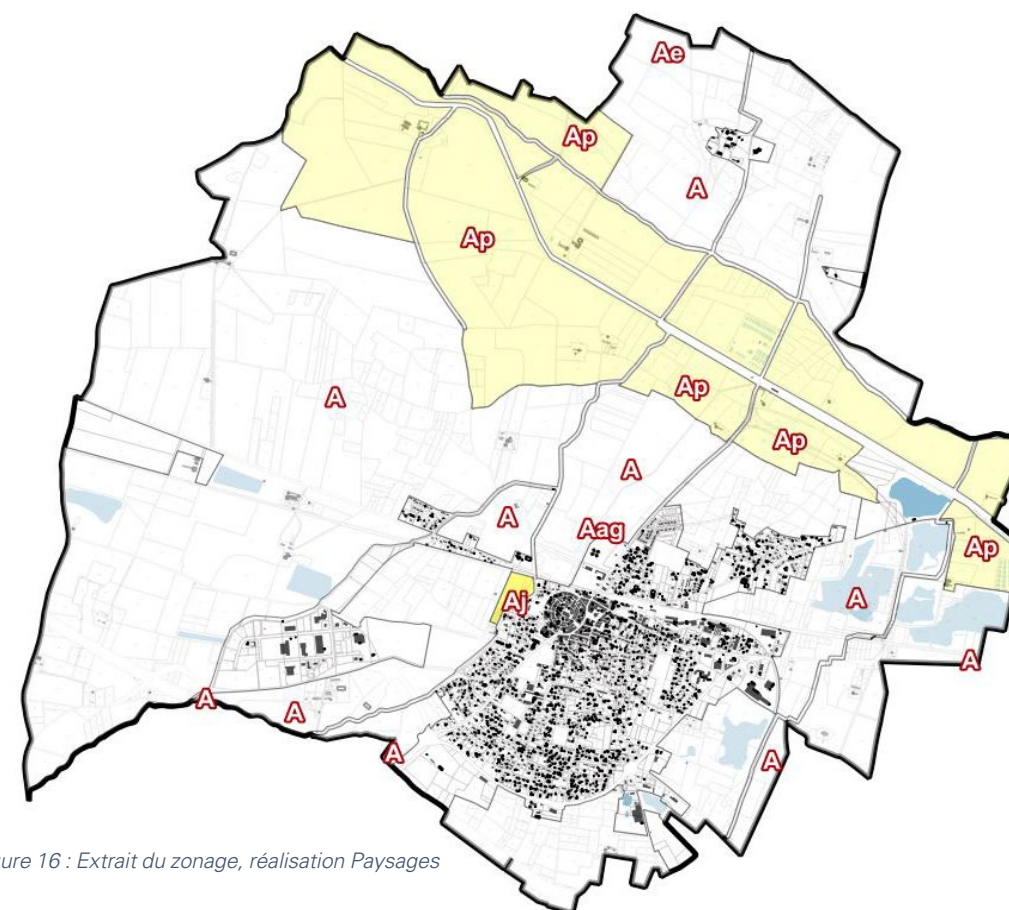


Figure 16 : Extrait du zonage, réalisation Paysages



Figure 17 : Photographie Paysages et fournie par la Mairie de Bram



2. Zones naturelles

PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité :

➤ Valoriser l'environnement bramais

Action 1 : Valoriser l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue locale

- Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ...
- Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,
- Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...

Action 3 : Engager le territoire dans une démarche de développement durable

- Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ...

➤ Valoriser la Trame Verte et Bleue

- ➡ Corridors verts et bleus à requalifier
- Boisements à protéger
- >>> Haies à identifier

➤ Guider les choix d'urbanisation

- Zone de risques identifiée
- Nuisances associées aux voies à intégrer

➤ Engager le territoire dans le développement durable

- ☁ ENR à développer et potentiel à étudier

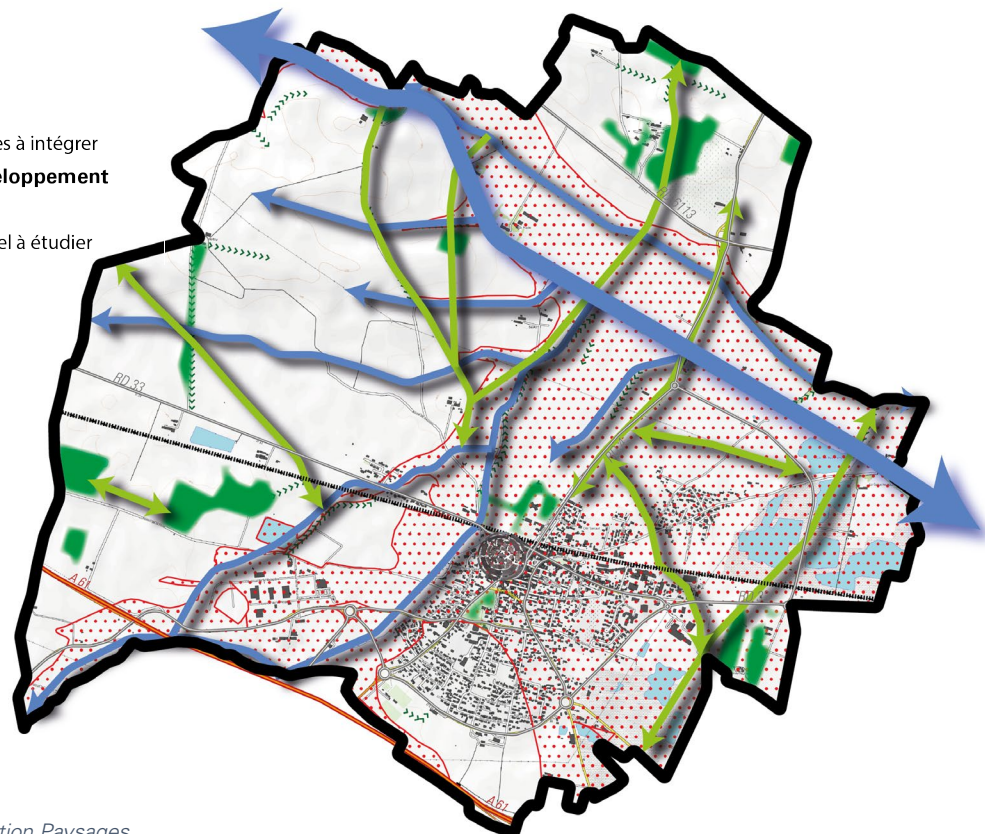


Figure 18 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de différents secteurs :

- Un secteur N visant à préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité, notamment les ensembles boisés, l'exploitation forestière et l'évolution des logements existants est possible dans ce secteur,
- Un secteur Nc « carrières » pour une activité d'exploitation de carrière,
- Un secteur NI « zone naturelle liés aux sports et aux loisirs du Lac de Buzerens » dédié à l'activité du lac de Buzerens et à son développement,
- Un secteur Ntvb contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle, notamment dans le maillage écologique du SCoT du Pays Lauragais et les abords des cours d'eau.

Ces ensembles représentent au total 99 ha dont 57 en Ntvb.

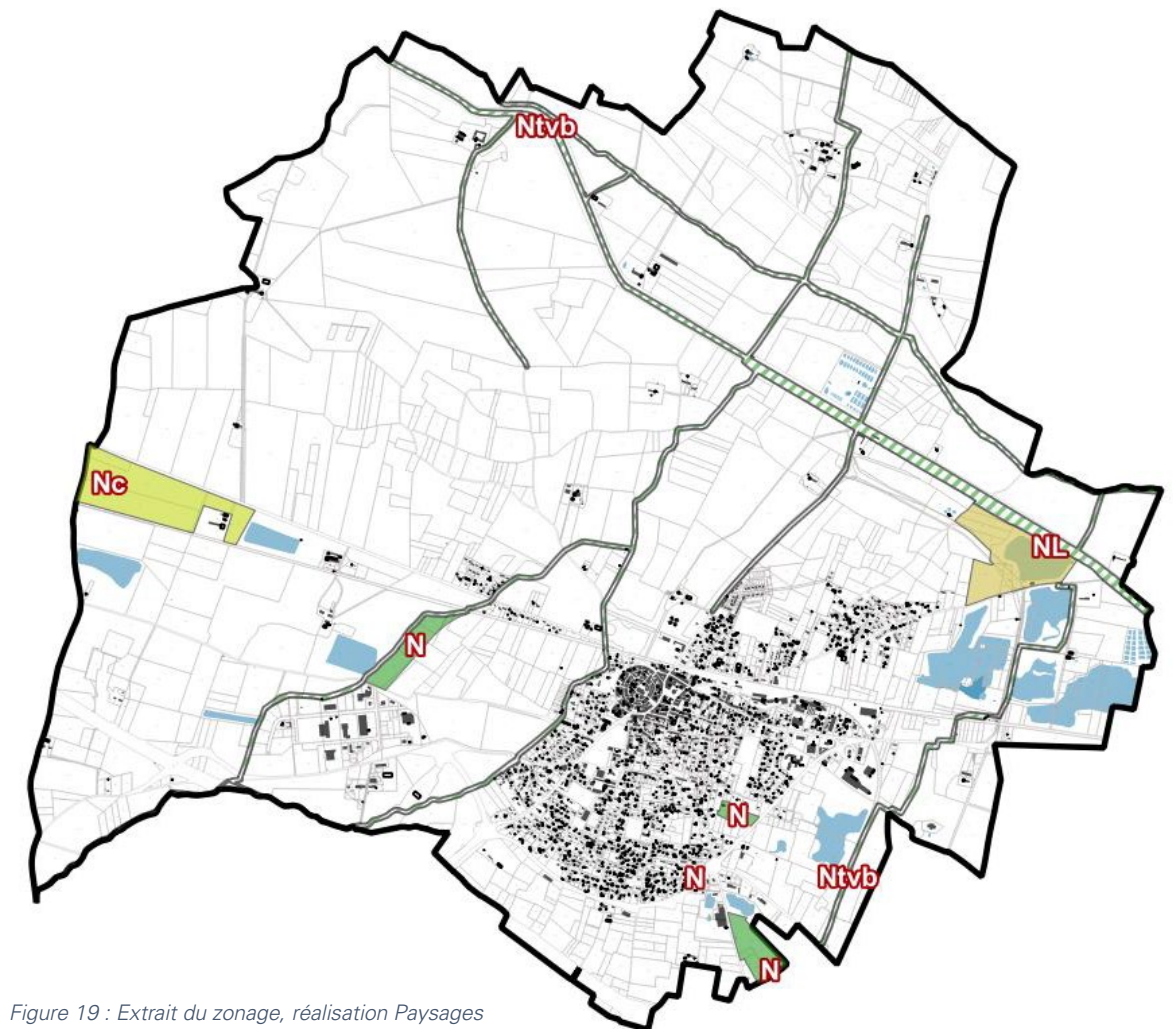


Figure 19 : Extrait du zonage, réalisation Paysages



Figure 20 : Mairie de Bram



3. Zones urbaines

PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain :

➤ Renforcer l'attractivité communale

Action 2 : Assurer une production de logements suffisante

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire mais aussi au desserrement des ménages, 300 logements doivent être produits, principalement en densification et comblement des dents creuses ainsi qu'en réhabilitation des logements vacants.

➤ Promouvoir une organisation urbaine raisonnée

Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le développement urbain en intensification

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Poursuivre la politique de reconquête des logements vacants en affichant un objectif volontariste de réhabilitation de 15 logements vacants à l'horizon 2035.

Action 2 : Asseoir la centralité du territoire

- Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable.

Action 3 : Maintenir l'équilibre entre milieux urbain et rural

- Préserver les espaces naturels et agricoles situés en périphérie du milieu urbain afin de constituer des lisières urbaines limitant les conflits d'usages et assurant l'intégration paysagère et environnementale des projets,
- Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.

➤ Structurer les espaces en fonction de leurs usages

Action 3 : Développer l'offre urbaine en fonction de l'évolution démographique envisagée et au vieillissement de la population

- Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.

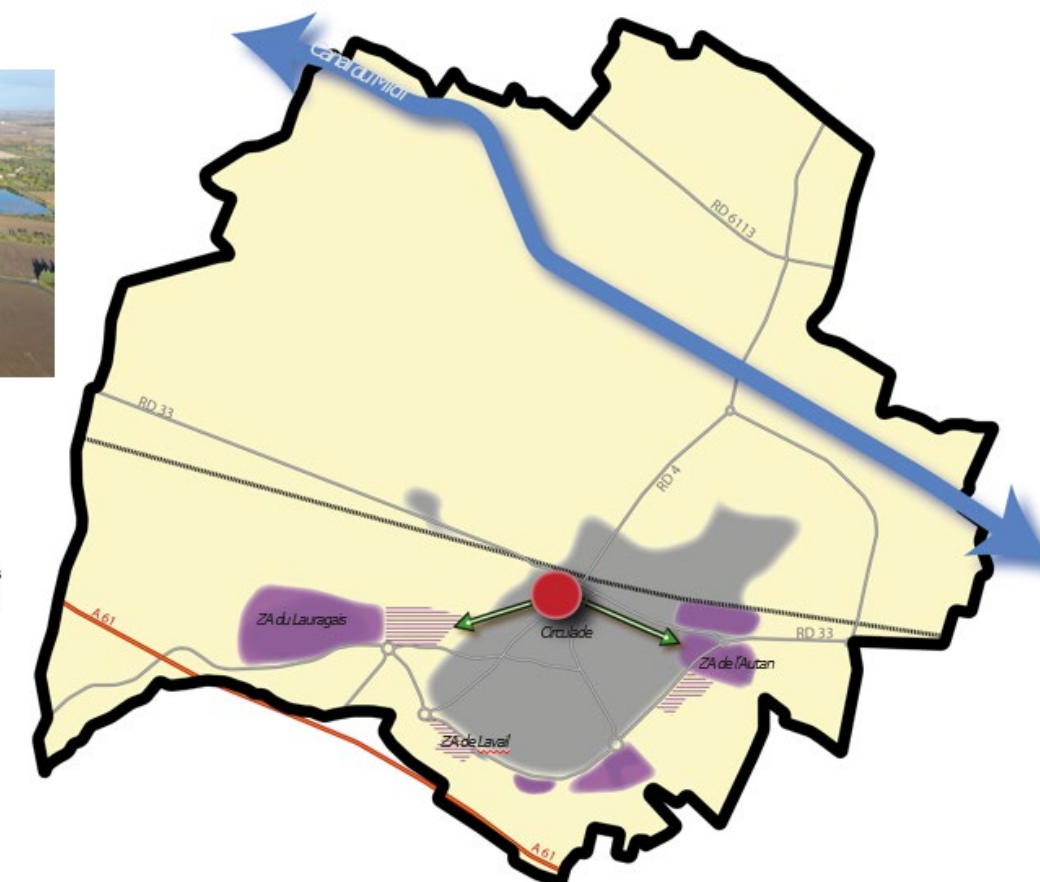


Figure 21 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD du développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- UA : Zone urbaine dense, qui correspond à la circulade et au noyau historique et au périmètre du PDA,
- UB : Zone correspondant aux extensions pavillonnaires,
 - UBa : sous-secteur UB correspondant au périmètre du PDA,
- UMs : zone d'équipements médico-sociaux,
- UP : secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- UXa : zone d'activités intercommunale,
- Uxb : zone d'activités communale,
- UXc : zone économique de Montplaisir.

Ces zones sont déjà bâties. La capacité des équipements publics (voiries et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

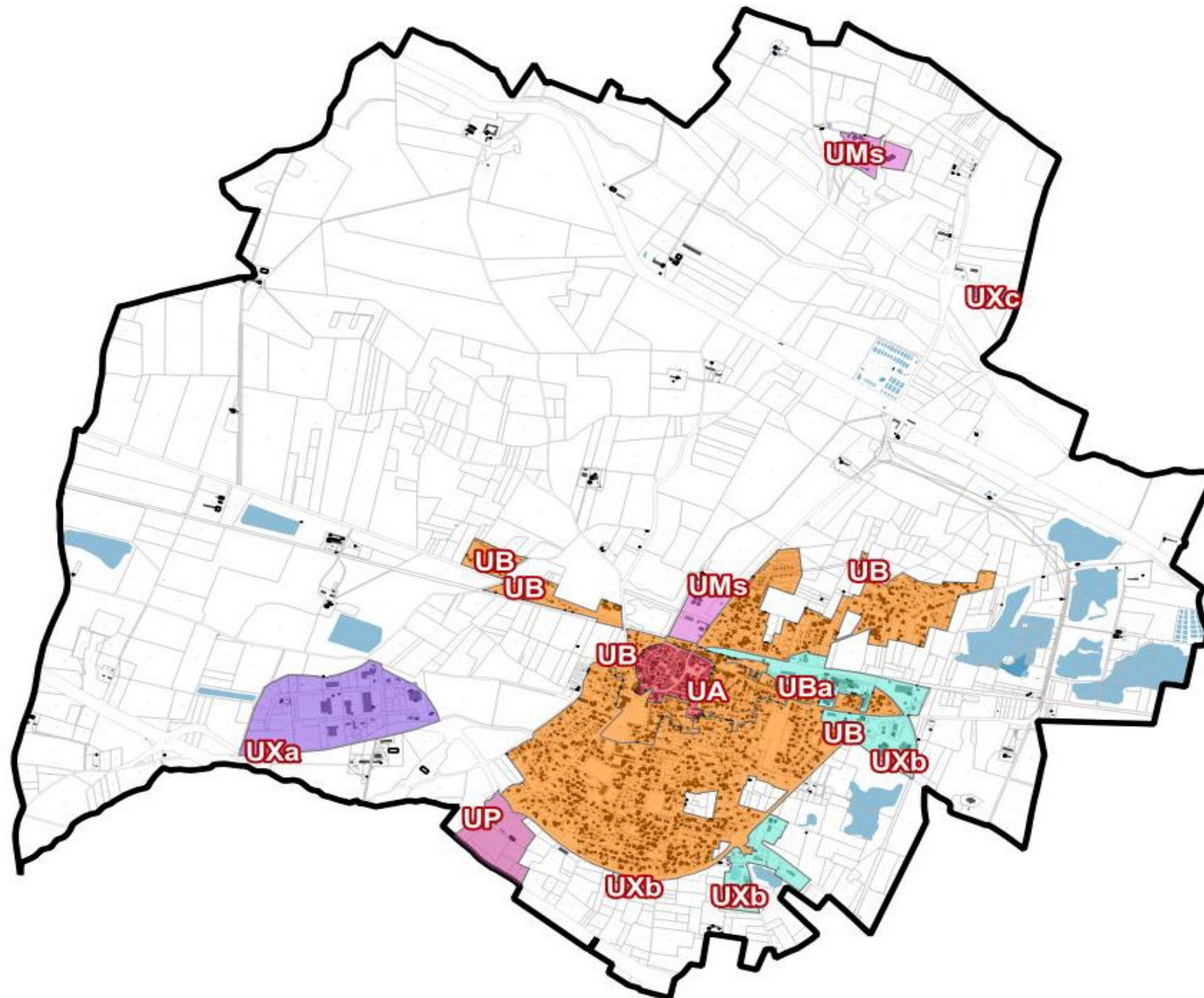


Figure 22 : Extrait du zonage, réalisation Paysages



Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs sont les vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant ainsi qu'à la volonté communale de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité.

La zone UA correspond au centre ancien (circulade et son extension) dont les caractéristiques urbaines et architecturales héritées du passé présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité de la commune et ne pas rompre le charme et l'harmonie de cet ensemble typique de l'identité locale.

La zone UB correspond aux extensions urbaines du centre historique. L'urbanisation y est plus aérée que dans le centre historique, quelques constructions plus denses de types maisons de villes ou petits collectifs y sont dilués dans ce secteur dominé par un tissu pavillonnaire. Ce secteur comporte également plusieurs opérations sous formes de lotissement avec une optimisation des voies de dessertes. La zone UB devrait recevoir l'essentiel de l'intensification urbaine de la commune en raison de son gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux.

Le sous-secteur UBa correspond quant à lui correspond au périmètre délimité des abords (PDA).

La zone UMs correspond au site du Château de Lordat qui accueille en son sein l'ESAT (Etablissement ou service d'aide par le travail). Il s'agit d'une structure médico-sociale destinée à offrir des activités professionnelles adaptées à des personnes en situation de handicap, qui ne peuvent pas travailler dans des conditions ordinaires en raison de leurs déficiences. Il s'agit de ne permettre sur ce secteur que les constructions liées à cette activité spécifique.

La zone Up englobe le secteur d'équipement publics et collectifs du territoire, notamment sportifs qui répond aux besoins de la population locale.

La zone UX correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques. Avec d'une part le secteur UXa qui correspond à la zone d'activités intercommunale aménagée du Lauragais, au sein de laquelle la vocation d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire sera confortée en réponse à la demande locale. Les secteurs UXb correspondent quant à eux aux zones d'activités économiques communales situés sur la façade Est du bourg. L'une correspond aux activités bordant la voie ferrée et accueille notamment une société coopérative agricole, au Sud, la zone est plutôt vouée aux espaces commerciaux périphériques du centre-ville. Plus au Sud, la zone UXb correspond plutôt à une vocation artisanale et tertiaire. La troisième zone couvre des activités existantes dont du commerce de matériaux.

La zone UXc enfin couvre la zone économique de Montplaisir, à savoir un ancien site en cours de mutation pour permettre la réhabilitation d'un hôtel en logements et salle de réception ainsi qu'un espace d'entrepôt.



Figure 23 : Photographies du tissu urbain, source : Paysages



4. Zone à urbaniser

PADD

➤ Renforcer l'attractivité communale

Action 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal

- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'accueil de 460 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Action 2 : Assurer une production de logements suffisante

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire mais aussi au desserrement des ménages, 300 logements doivent être produits, principalement en densification et comblement des dents creuses ainsi qu'en réhabilitation des logements vacants,

Action 3 : Traduire spatialement cet accueil

- Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles en diminuant la consommation moyenne par logement (20 à 30 lgts/ha), pour une consommation d'ENAF d'environ 11 ha pour l'habitat entre 2021 et 2035.

➤ Promouvoir une organisation urbaine raisonnée

Action 3 : Maintenir l'équilibre entre milieux urbain et rural

- Préserver les espaces naturels et agricoles situés en périphérie du milieu urbain afin de constituer des lisières urbaines limitant les conflits d'usages et assurant l'intégration paysagère et environnementale des projets,
- Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants.

➤ Valoriser un habitat accessible de qualité

Action 3 : Accompagner un habitat convivial adapté à toutes les situations

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps.

➤ Conforter la dynamique économique

Action 1 : Assurer la pérennité des activités existantes

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire,

Action 2 : Développer l'économie locale et résidentielle

- Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram,
- Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie

➤ Synthèse des objectifs de consommation d'espace

Action 1 : Modérer la consommation d'espaces

- Selon la référence de la Loi Climat et Résilience 25,4 ha ont été consommés, toutes destinations confondues entre 2011 et 2020 incluse,
- Le projet vise à modérer sa consommation de 50% entre 2021 et 2030 inclus et poursuit cet objectif sur la période 2031-2035.

CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE



Figure 24 : Extrait du PADD, réalisation Paysages



Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers des zones urbaines (U) couvrant les espaces urbanisés et des zones à urbaniser (AU) pour les espaces non aménagés. Les zones AU se traduisent par la mise en place d'OAP lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Ces zones font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation assurant la progressivité du développement urbain.

Il en existe de deux sortes, à vocation d'habitat et à vocation économique.

- AUh : Zone à urbaniser à vocation d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme,
- AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques correspondant :
 - à la zone du Lauragais (AUxa) qui disposent de règles parfois spécifiques au secteur
 - aux secteurs de Lavail et de l'Autan (AUx).

Le PLU de Bram porte la volonté de privilégier son développement en densifiant ses espaces déjà bâtis et constitués, mais il souhaite aussi anticiper les aléas d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des hypothèses envisagées en identifiant des secteurs de développement en extension urbaine. Ces secteurs sont tenus par des OAP afin d'en maîtriser l'urbanisation et le devenir (cf partie OAP).

Le positionnement et la délimitation de ces espaces est lié à la mise en œuvre du PADD, notamment pour le lien avec les espaces urbanisés et le bourg, et les objectifs de consommation d'ENAF.

Ces secteurs stratégiques permettent de traiter qualitativement les secteurs d'extension, d'aménager des secteurs plus denses que les espaces pavillonnaires en extension du bourg, de qualifier les entrées de villes, notamment à l'Ouest, par les dispositions figurant dans les OAP et d'atteindre les objectifs démographiques et de consommation d'espace fixés dans le PADD.

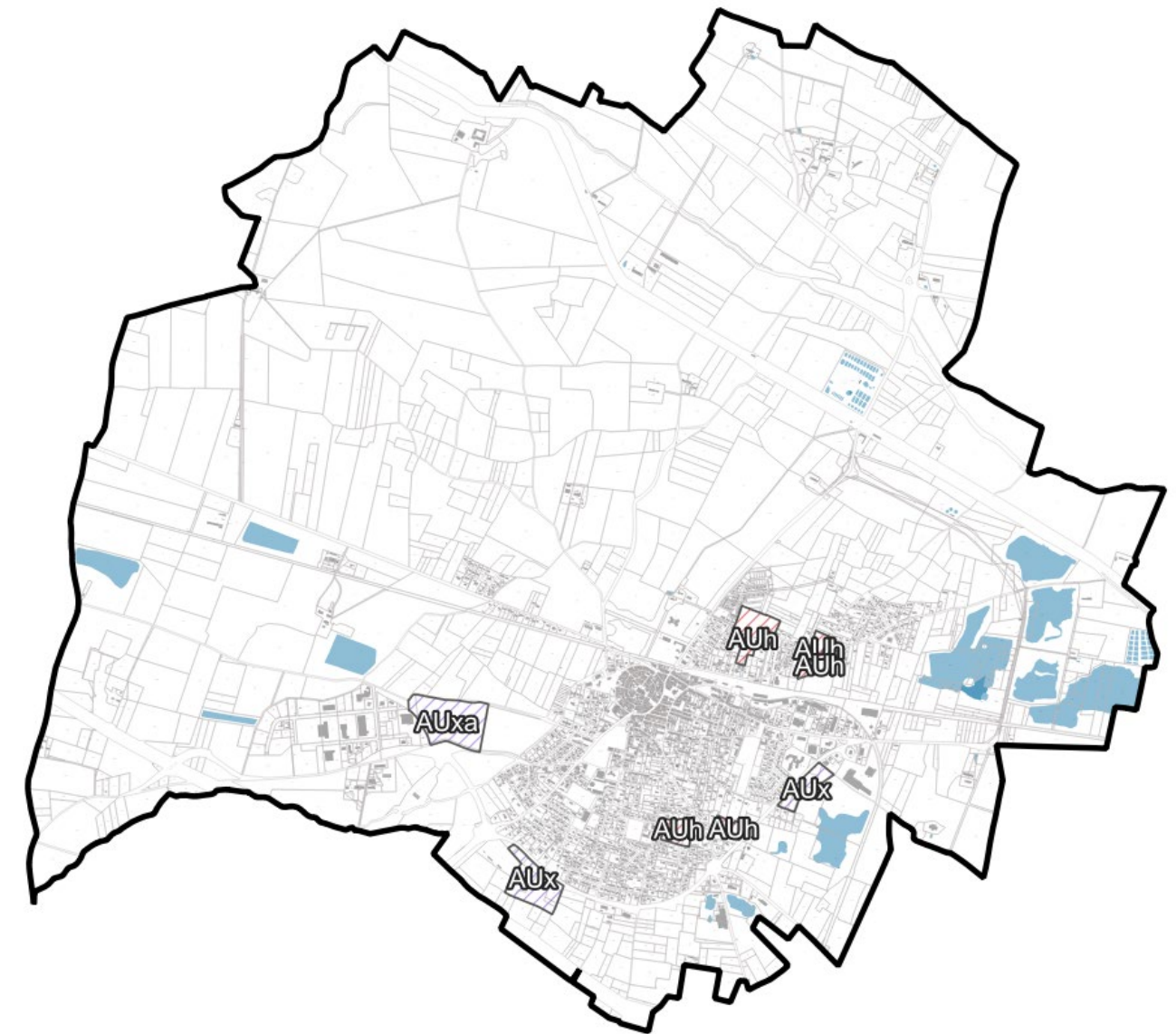


Figure 25 : Extrait du zonage, réalisation Paysages



Figure 32 : Le Cagné



Figure 31 : Rue Baudelaire



Figure 28 : Rue des Fleurs



Figure 29 : Avenue de Razes



Figure 26 : Autan



Figure 30 : Lavail



Figure 27 : Lauragais



II. Prescriptions spécifiques

PADD

Le projet met en avant les richesses écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire :

➤ Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale

Action 2 : Conforter l'image patrimoniale de la ville par la protection des éléments qui composent son identité

- Protéger le patrimoine emblématique du territoire participant de l'image d'une ville au passé riche,
- Poursuivre la réflexion sur la protection du patrimoine du quotidien (pigeonniers, croix, ...) garant du cadre de vie local,
- Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur.

➤ Conforter la vocation agricole du territoire

Action 3 : Conforter la dimension paysagère des milieux agricoles

- Protéger les haies pour leurs vertus paysagères et environnementales.

➤ Valoriser l'environnement bramais

Action 1 : Valoriser l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue Locale :

- Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...

Le projet veille à permettre l'évolution du patrimoine agricole :

➤ Conforter la vocation agricole du territoire

Action 2 : Accompagner la pérennité des exploitations du territoire

- Faciliter la diversification des activités agricoles, notamment en lien avec le tourisme et le développement des énergies renouvelables,
- Valoriser le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement.

Le projet veille également à préserver le commerce de proximité et d'activités de service :

➤ Conforter la dynamique économique

Action 2 : Développer l'économie locale et résidentielle

- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes.

➤ Dynamiser le rôle du centre

Action 2 : Affirmer et développer l'offre commerciale du centre

- Identifier les cellules commerciales sur les sites stratégiques afin d'interdire leur changement de destination vers du logement pour renforcer la dynamique commerciale du centre,

Zonage

La traduction réglementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

Au titre de la préservation des richesses écologiques, paysagères et patrimoniales et plus largement du cadre de vie :

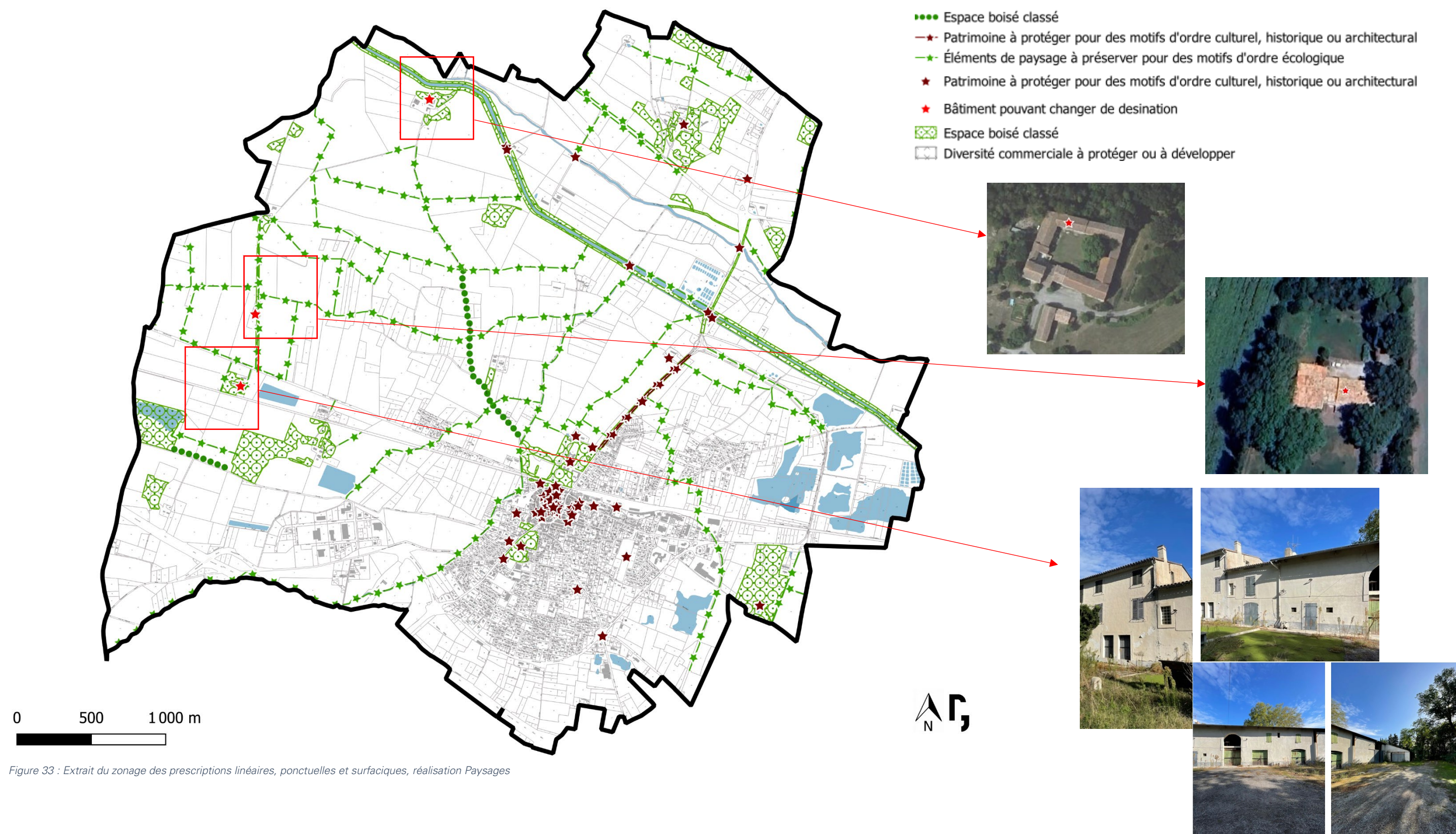
- Les espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : cet outil garantit la vocation permanente du boisement,
- Le règlement graphique repère des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU : il s'agit d'éléments repérés pour le rôle qu'ils jouent dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : arbres isolés, bois, haies, Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation. L'article L151-19 est également mobilisé pour les végétaux lorsque le caractère paysager prédomine sur le volet écologique.
- Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...), les « monuments » (chapelle, monument aux morts, ...) que de petits ouvrages (pont, cabane, par exemple). Les dispositions réglementaires associées à cet outil visent à encadrer la démolition et l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère.

Au titre de la remobilisation du patrimoine :

- L'article L151-11 du CU indique que le règlement du PLU peut identifier en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : 2 bâtis et un ensemble bâti sont à ce titre recensés (ancienne ferme, maison de maître et ses dépendances, grange). Le règlement prévoit que le changement de destination ne se soit autorisé que si il n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole. Dans le cas d'un changement de destination vers du logement, celui-ci est encadré à hauteur de 3 logements maximum afin de limiter le développement de l'habitat en zone agricole et le risque de conflits d'usage avec l'activité agricole.

Au titre de la préservation des commerces et d'activités de service en centre-ville :

- Le règlement graphique repère un linéaire artisanal et commercial dans le bourg de Bram que la collectivité souhaite préserver. La disposition réglementaire associée (L151-16 du CU) vise à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants vers la destination d'habitat.





III. Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLU, ils ont principalement pour vocation de développer le réseau de liaisons douces et d'améliorer le cadre de vie, notamment par la volonté de recréer des alignements d'arbres ou par la création d'une réserve naturelle sur une ancienne carrière.

La mobilisation des ER s'appuie sur différentes orientations du PADD :

➤ Affirmer l'identité paysagère et patrimoniale

Action 1 : Accompagner le maintien des paysages locaux du Lauragais

- Accompagner la dynamique paysagère de reconversion des anciennes carrières.

➤ Structurer les espaces en fonction de leurs usages

Action 1 : Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité

- Donner une fonction à chaque espace public composant le territoire et améliorer leur intégration dans le tissu urbain : la place du foirail, la place Carnot, le pôle de la gare, le parc des Essars, le parc du monument aux Morts, ...

Action 2 : Rationnaliser la place de la voiture tout en améliorant l'accessibilité vers les équipements, commerces et services

- Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture).

○ Améliorer la mobilité sur le territoire

Action 1 : Mailler le territoire pour faciliter les déplacements

- Mettre en œuvre des outils participant à la continuité des mobilités autour du Canal du Midi en inscrivant le territoire dans un projet global sur la base des études déjà réalisées,
- Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et des loisirs,
- Lier les différents espaces périphériques (zone d'activités, Port Canal, base de loisirs, ...) vers le centre afin de renforcer son attractivité et sa découverte,

Action 2 : Aménager un pôle multimodal autour de la gare

- Affirmer la place de la gare au sein du centre-ville en améliorant sa lisibilité, son accessibilité et ses liens avec le territoire,

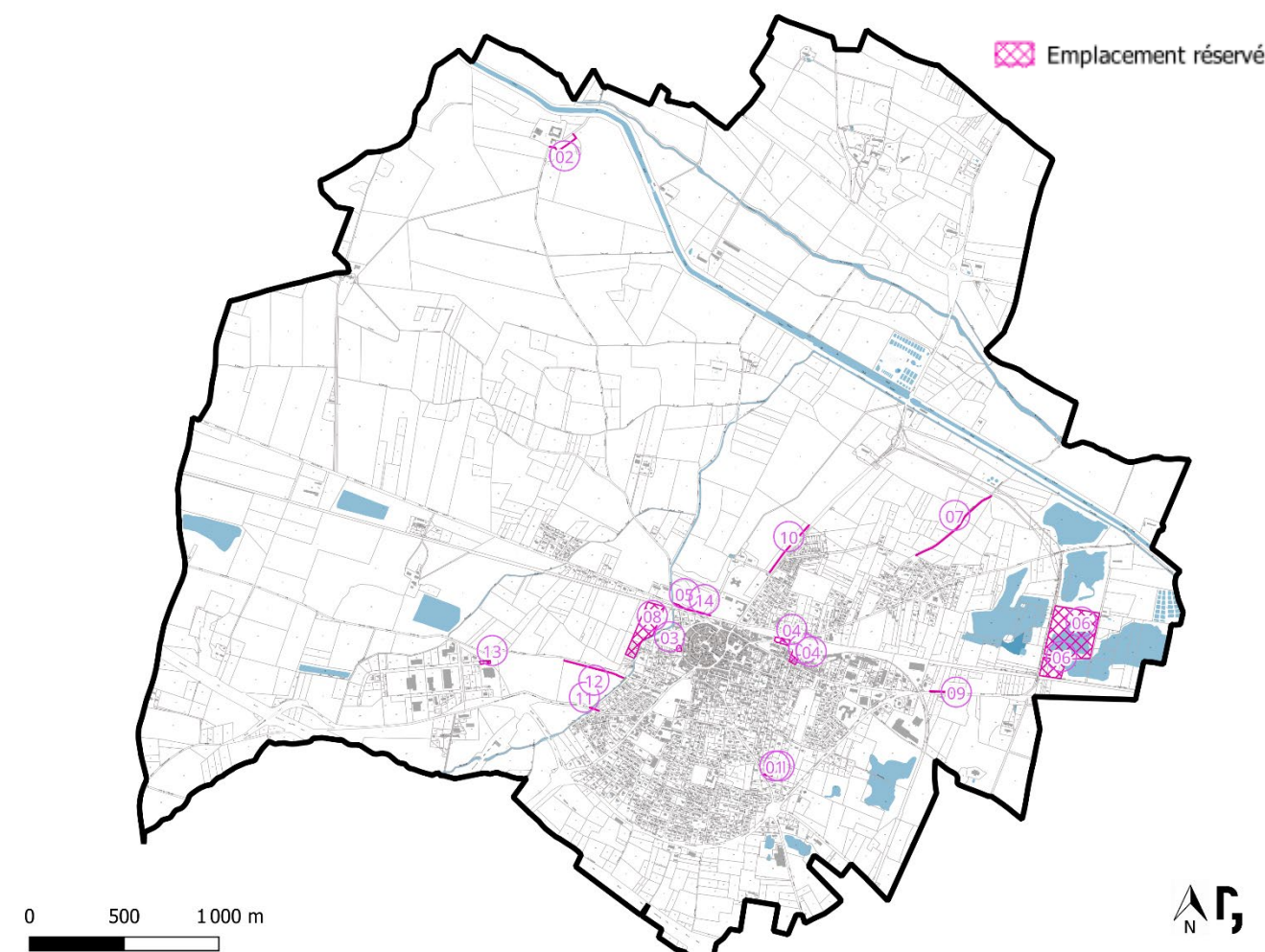


Figure 34 : Extrait du zonage, emplacements réservés, réalisation Paysages

- Intervenir sur les espaces publics liés à la gare pour qualifier et ouvrir cet espace stratégique d'entrée sur la commune,



N°	Destination	Surface M²	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voie d'accès à l'OAP "Rue des Sablières"	181	Commune
2	Aménagement d'un sentier à Sauzens	604	Commune
3	Requalification espace public place du Foirail	688	Commune
4	Aménagement du pôle multimodal	6617	Commune
5	Création d'une passerelle avec cheminement vélo/piéton (avenue d'Aquitaine)	295	Commune
6	Réserve naturelle La Gabache	73361	Commune
7	Création d'un alignement d'arbres et d'une haie chemin des Amandiers	2060	Commune
8	Jardins /verger collectif	23099	Commune
9	Création d'un alignement d'arbres et d'une haie entrée route de Carcassonne	971	Commune
10	Création d'un alignement d'arbres et d'une haie	1292	Commune
11	Création d'un cheminement vélo/piéton avenue du Lauragais	258	Commune
12	Aménagement chemin piéton chemin de la Foire pour accès zone d'activités du Lauragais	1314	Commune
13	Liaison ZAE et zone du Lauragais actuelle	867	Commune
14	Création d'un cheminement doux	674	Commune



IV. Les évolutions du document

Le projet de PLU poursuit un accueil de population maîtrisé et un développement économique principalement à portée intercommunale, tout en maîtrisant la consommation d'espace : les AU ont notamment été divisées par cinq.

L'évolution du document d'urbanisme est largement favorable aux zones naturelles qui double presque par rapport au document de 2010, ce qui traduit une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans la nouvelle version du PLU.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement.

2010			2025		
	Surface ha	%		Surface ha	%
UA	9,1	0,5	UA	9,1	0,5
UC	149,0	8,4	UB	134,8	7,6
UCf	10,9	0,6	UBa	19,8	1,1
UCn	4,1	0,2	UMs	10,0	0,6
UCs	2,6	0,1	UP	8,8	0,5
Ue	25,7	1,4	UXa	28,5	1,6
UEh	0,3	0,0	UXb	28,3	1,6
UEn	6,0	0,3	UXc	1,5	0,1
Ux	16,4	0,9	Total	240,9	13,5
Total	223,9	12,6			
AU	7,345	0,4	AUh	8,5	0,5
AUn	2,924	0,2	AUx	6,7	0,4
1AU	12,7	0,7	AUxa	7,3	0,4
1AUgv	0,4	0,0	Total	22,5	1,3
1AUL	31,4	1,8			
1AUx	22,4	1,3	A	1043,8	58,6
2AU	4,4	0,2	Aag	0,2	0,0
2AUa	19,0	1,1	Ae	0,1	0,0
2AUx	20,3	1,1	Aj	2,9	0,2
Total	121	6,8	Ap	372,3	20,9
			Total	1419,3	79,6
A	464,7	26,1	N	10,6	0,6
Ap	909,9	51,1	Nc	17,5	1,0
Apa	3,0	0,2	NL	14,3	0,8
Total	1377,6	77,3	Ntvb	57,3	3,2
			Total	99,7	5,6
N	51,3	2,9			
NJ	0,9	0,1	Total	1782,4	100,0
NL	7,5	0,4			
Total	59,6	3,3			
Total	1782,0	100,0			



V. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace

1. Le besoin de logements

Le projet communal envisage l'accueil de 460 habitants supplémentaires, visant à relancer la croissance démographique de manière maîtrisée et soutenable (0,1 % par an contre -0,1 % entre 2015 et 2021).

Depuis 2010, malgré un solde migratoire positif (+0,8% par an entre 2015 et 2021 selon l'INSEE), l'attractivité territoriale ne parvient plus seule à compenser le solde naturel, de fait, une diminution de la population est constatée et s'explique pleinement par le vieillissement de la population.

Pour inverser la tendance et participer au renouvellement de la population, la collectivité souhaite relancer sa dynamique en s'appuyant sur celle post 2010. Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de 300 nouveaux logements d'ici 2035.

La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ayant été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

La consommation spatiale répondant à ce scénario répond à 2 approches :

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais,
- Limiter la consommation d'espace en privilégiant l'optimisation des espaces enchâssés dans le tissu urbain constitué.





2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de capacité du projet

Face à une extension importante de l'urbanisation globale sur les terres agricoles à l'échelle nationale, les paysages et les terres sont aujourd'hui menacés.

Face aux phénomènes climatiques accrus, à la banalisation des paysages et au cadre législatif, la commune de Bram entend réduire son empreinte sur les terres agricoles et naturelles. L'enjeu repose alors sur la densification et sa capacité à construire plus et de manière intégrée dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées de la commune.

Le développement urbain de Bram doit majoritairement rester concentré dans la zone urbaine constituée en impulsant une densification des espaces déjà urbanisés et en maîtrisant les extensions urbaines.

Le PLU de Bram offre, à travers son zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- Les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, directement constructibles (UA, UB),

- Les zones dites « AUh » (A Urbaniser à vocation d'habitat), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP disposant d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Ainsi, la définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- **Extension urbaine** : consommation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- **Densification urbaine** : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée (dent creuse) et non identifiés dans le dernier RPG disponible,
- **Division parcellaire** : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée (jardin par exemple).

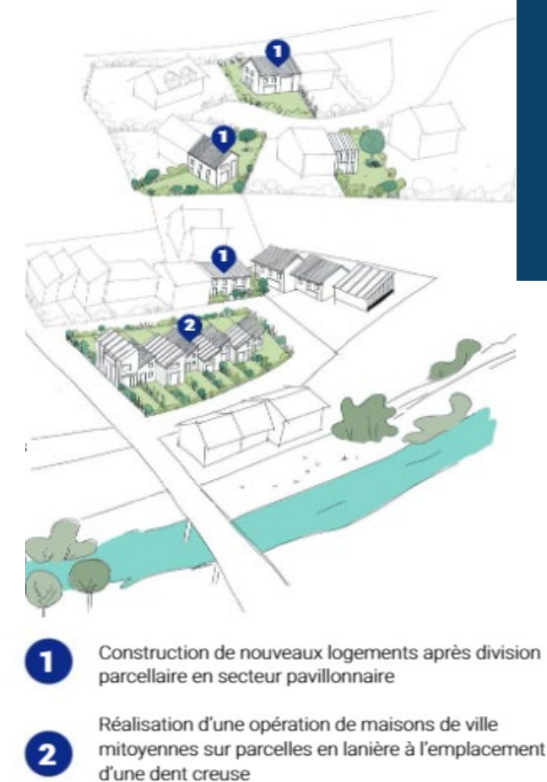


Figure 35 : Illustration de la densification/division parcellaire, source : CAUE 31

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue des dispositions des OAP ou de l'analyse urbaine et des règles applicables.



Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (ex. emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère, zone inondable, etc. ...),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention, équipements communaux.

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation future.

L'estimation du nombre de logements se base sur l'évolution du tissu observé sur les dernières années et sur les règles applicables : hors OAP une taille minimale de 450 m² par logement à créer a été retenue.

Les 3 objectifs affichés dans le PADD sont compatibles dans le règlement graphique, à savoir :

- La construction de 300 logements supplémentaires pour permettre l'installation de nouveaux ménages et le desserrement de la population installée,

- La mobilisation prioritaire de l'enveloppe constituée en accueillant 35% des besoins dans les espaces urbanisés (105 logements environ),
- Un potentiel de 11 ha d'ENAF consommés entre 2021 et 2035.

Il convient de noter que, s'agissant d'une étude où des espaces sont théoriquement mobilisables, ils font généralement l'objet de stratégies et de volontés de conservation des terrains par leurs propriétaires. En ce sens, une pondération a été appliquée aux secteurs situés dans l'enveloppe urbaine à hauteur de :

- 70% de projets considérés comme réalisables en densification,
- 40% de projets considérés comme réalisables en division parcellaire.

Les chiffres présentés intègrent cette pondération.

Étiquettes de lignes	SURFACE ENAF projetée	Somme de LOG pondérés	Somme de LOG avant pondération
Densification	0	55	79
Division	0	51	129
Logements vacants		15	68
Total intra-urbain	0	121	276
Extension	8,55	174	174
Total	8,55 ha	Environ 300 logements	Environ 450

Figure 36 : Potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages





Figure 38 : Extrait du potentiel urbanisable, partie Sud, réalisation Paysages



Figure 39 : Extrait du potentiel urbanisable, partie Ouest, réalisation Paysages



D. Le règlement écrit



➤ Préambule

L'objectif de cette partie est de mettre en perspective les dispositions réglementaires, les objectifs et orientations du PADD et leurs justifications.

Certaines dispositions du règlement sont issues de la rédaction du PLU avant révision pour assurer la continuité de la règle, d'autres sont la traduction des orientations générales du PADD.

I. Dispositions générales

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments généraux sur le règlement écrit.

Un lexique y est intégré pour faciliter une compréhension commune des termes et règles. Il contient des définitions à laquelle le corps du règlement renvoie.

Pour faciliter l'application du document, le détail des destinations et sous-destination y est reporté pour se prémunir d'évolutions éventuelles des définitions.

II. Dispositions communes à toutes les zones

Pour simplifier la lecture du règlement et l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire sont regroupées dans cette partie.

1. Article 1 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Cet article précise la portée des prescriptions réglementaires identifiées sur le règlement graphique concernant : les emplacements réservés, les changements de destination, les espaces boisés classés, le périmètre d'habitat dégradé, les zones de recherche et d'exploitation de carrière et les orientations d'aménagement.



a) Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural (article L 151-19 du CU)

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle dans l'identité locale en termes de paysage et de patrimoine local. Ces éléments sont de différentes composition : patrimoine vernaculaire, bâtis de caractère,

Le règlement encadre l'évolution de ces éléments bâtis en demandant le maintien des éléments repérés ; la démolition totale y est interdite, toute évolution devra préserver le caractère patrimonial du sujet.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD suivantes : Protéger le patrimoine emblématique du territoire participant de l'image d'une ville au passé riche / Poursuivre la réflexion sur la protection du patrimoine du quotidien (pigeonniers, croix, ...) garant du cadre de vie local.

b) Patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23 du CU)

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle au titre de la trame verte et bleue mais également pour les bienfaits qu'ils apportent aux habitants (cadre de vie, fraîcheur). Ces éléments sont de différentes composition : arbres isolés, alignements, bois et haies.

Le règlement encadre le maintien des éléments de paysage repérés en interdisant l'abattage sauf en cas de risque sanitaire ; dans ce cas, un principe de compensation est introduit pour compenser la perte liée à la destruction.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Identifier le patrimoine végétal remarquable, alignements d'arbres, parcs et arbres isolés, pour maintenir la nature en ville et limiter les îlots de chaleur / Protéger les haies pour leurs vertus paysagères et environnementales / Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ...



c) Préservation des linéaires commerciaux

Le document graphique repère un périmètre artisanal et commercial en rez-de-chaussée dans le bourg dans le but de maintenir cette destination.

Le règlement encadre ce principe en interdisant le changement de destination rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux du centre en remobilisant les cellules commerciales vacantes / Identifier les cellules commerciales sur les sites stratégiques afin d'interdire leur changement de destination vers du logement pour renforcer la dynamique commerciale du centre

2. Palettes de végétaux

L'adaptation au changement climatique, la préservation des paysages locaux et celle du cadre de vie sont traduites opérationnellement par un accompagnement sur le choix des essences végétales intégrées dans les projets.

Cette liste non exhaustive de végétaux peut servir de base pour les prescriptions d'ordre paysager en secteur urbanisé et à urbaniser (limites de clôtures, lisières de chemins, espaces partagés...). Elle s'appuie sur les recommandations des paysagistes du bureau d'études Artifex et du CAUE 11. Cette même liste est également intégrée à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Sans être restrictive, cette préconisation de palette végétale a pour objectif de guider les aménageurs et les particuliers dans les choix de végétalisation pour accompagner les projets de constructions.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides, ... / Accompagner la requalification des espaces publics en donnant une place de premier choix au végétal au sein du milieu minéral de la circulade / Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville / Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...).

3. Palette de couleurs des façades

L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes des différents éléments architecturaux, notamment des façades. Afin de préserver une cohérence d'ensemble et favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage, une palette de couleurs des façades est donnée comme référence dans le règlement



écrit. Celle-ci est tirée des teintes recommandées dans le Cahier de Gestion du Canal du Midi de la vallée Lauragaise.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement.

4. Dispositions du règlement départemental de voirie

La collectivité a intégré à son règlement écrit les dispositions départementales relatives aux voiries ; cela concerne notamment les saillies, les clôtures et les ouvertures des portails et stationnement des véhicules.

5. Accessibilité des moyens de secours

Dans la même démarche, les règles du SDIS concernant l'accessibilité des moyens de secours sont ajoutés aux dispositions réglementaires.



III. Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone UA

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones urbaines ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et répondant aux besoins de la population. La zone UA correspond au centre ancien et à la circulade, aussi il s'agit d'un ensemble mixte en termes de fonctions (fonctionnalités (services, commerces, administratif, résidentiel...)).

En ce sens, le règlement proscriit les destinations n'ayant pas leur place dans le tissu central : exploitation agricole et forestière, commerce de gros, l'industrie et les entrepôts.

Comme dans toutes les zones du PLU, les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés (excepté les lieux de culte qui ne sont admis que dans les espaces centraux en zone UA), pour répondre aux besoins collectifs sur tout le territoire.

La mixité des fonctions d'un cœur de ville doit assurer la préservation de la qualité de vie de ses habitants, aussi les constructions autorisées ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel. Pour encadrer la typologie de commerces présents dans le bourg, la surface de vente est encadrée à 300m² maximum, il en est de mêmes pour les

bureaux. Ainsi, au-delà de cette limite, ces activités trouveront leur place dans les zones dédiées aux activités économiques.

Plusieurs affectations du sol, n'ayant pas leur place dans ce tissu sont également interdits (dépôts de véhicules, terrains de camping, carrières etc...).

Enfin, pour développer la mixité sociale dans le cœur de ville, des objectifs de production commun à l'ensemble des zones U et AU ont été fixés pour favoriser le déploiement des logements sociaux ; le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles / Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable / Se doter d'outils réglementaires permettant d'améliorer l'offre sociale / Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035 / Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural / Permettre la mixité fonctionnelle en accompagnant l'implantation et le développement modéré



des activités non nuisantes dans le tissu urbanisé / Accompagner la création de nouveaux commerces et services dans le centre pour développer l'offre commerciale de proximité et répondre aux différents besoins des consommateurs / Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.

➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Volumétrie des constructions

Dans le cœur de bourg, il s'agit de préserver l'équilibre entre la densification déjà engagée et la préservation des qualités des espaces résidentiels existants. Les règles de volumétrie visent à préserver la qualité patrimoniale du cœur bourg et à assurer la continuité de plusieurs dispositions applicables dans le PLU de 2010.

Les dispositions d'implantation en zone UA accompagnent le maintien des fronts bâtis existants en demandant une implantation à l'alignement pour réserver les fonds de parcelle au jardin sur des fonciers de taille modérée et préserver l'effet de rue constitué sur ces espaces. Dans les cas où le front bâti n'est pas constitué, le recul de l'existant fait référence.

L'implantation sur les limites séparatives suit le même principe de poursuite de l'écriture urbaine du bourg ; dans une profondeur de 10m mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux sur au moins une limite séparative.

Au-delà, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m sur sablière peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

La hauteur des constructions vise à maintenir l'épannelage existant en limitant à 9 m sur la sablière. Cette disposition vise à accompagner la densité en cœur de ville, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Pour encourager l'usage des énergies renouvelables, un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé E+C, BEPOS, THPE.

Les parcelles étant relativement de petites tailles, aucune emprise au sol maximale n'est fixée dans ce tissu.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables / Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants / Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...). / Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant pour faciliter l'intégration paysagère des projets. L'harmonisation des règles est recherchée en appliquant des dispositions inspirées de l'architecture traditionnelle, notamment concernant des toitures et façades (teinte locale qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence par exemple, palette de référence mentionnée en amont, organisation des ouvertures, murs de pierres...). Le maintien de l'identité historique du bourg est recherché. Il en est de même pour le traitement des toitures.

Pour autant, l'architecture contemporain (toitures plates) ne sont pas exclus s'ils sont intégrés de manière harmonieuse.

Dans la même logique, des règles sur les clôtures sont imposées dans un souci de préservation de l'harmonie entre anciennes et nouvelles constructions. La hauteur est fixée à 1,80m et devra être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. En limites séparatives, le passage de la petite faune sera exigé. Il en est de même pour les clôtures au contact de la zone agricole ou naturelle.

Pour mémoire, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est recueilli sur la zone UA.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité

facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville / Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) .

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation existante ou son remplacement par des plantations au moins équivalentes. Une référence est donnée à la palette végétale inscrite dans les dispositions générales.

Il est précisé qu'un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 5 mètres et que les aires de stationnement de plus de 10 places devront bénéficier d'un traitement perméable.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural / Accompagner la requalification des espaces publics en donnant une place de premier choix au végétal au sein du milieu minéral de la circulateur / Réorganiser l'offre de stationnement dans la circulateur en améliorant la lisibilité des espaces/ Redéfinir le périmètre de protection des



abords des monuments historiques de manière cohérente pour assurer une valorisation du cadre bâti du noyau historique/ Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble / Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable.

Stationnement

Pour ne pas contraindre le stationnement dans le cas d'une typologie urbaine contrainte, le stationnement n'est pas réglementé. Pour autant, la collectivité en parallèle, s'assure d'offrir des places de stationnement sur des espaces identifiés à cette fin.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Réorganiser l'offre de stationnement dans la circulaire en améliorant la lisibilité des espaces.

➔ Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et des services publics.

Desserte par les réseaux

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Les autres réseaux (électriques, téléphoniques, etc.) sont également encadrés pour une meilleure intégration dans le paysage.

Ces règles sont identiques à toutes les zones.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés (électricité, eau, assainissement, numérique...).



Zones UB

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UB couvre les extensions du centre historique, cet ensemble est à dominante pavillonnaire. Elle se compose d'un sous-secteur, la zone UBa qui correspond au périmètre du PDA.

Une certaine mixité des fonctions s'y exerce, notamment avec quelques commerces et des équipements, la commune souhaite maintenir cette mixité et lui donner la possibilité de se développer tout en préservant la quiétude de ce tissu résidentiel. Ainsi, la restauration, l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...). Dans la même mesure que la zone Ua, les commerces sont limités à une surface de 300m².

Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, centre de congrès ainsi que les lieux de culte qui sont seulement autorisés en zone Ua.

Enfin, pour développer la mixité sociale dans ce tissu voué à se densifier, des objectifs de production de logements sociaux sont attendus, le taux est identique à toutes les zones urbaines « habitat » et à urbaniser.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Poursuivre la politique de revitalisation du cœur de ville afin d'optimiser le tissu urbain et limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles / Privilégier le développement dans le centre-ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants et offrant un cadre de vie dynamique et agréable / Se doter d'outils réglementaires permettant d'améliorer l'offre sociale / Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035 / Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural / Permettre la mixité fonctionnelle en accompagnant l'implantation et le développement modéré des activités non nuisantes dans le tissu urbanisé / Accompagner la création de nouveaux commerces et services dans le centre pour développer l'offre commerciale de proximité et répondre aux différents besoins des consommateurs / Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.



➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

Les dispositions de volumétrie de la zone UB assurent la continuité avec les formes urbaines existantes sur ces espaces majoritairement constitués d'urbanisation sous forme de quartiers résidentiels.

Les règles d'implantation permettront d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles ; une distinction est faite entre route départementale et les autres voies pour accompagner la qualification des entrées de ville. Ainsi, il sera possible de s'implanter soit avec un recul de 5 mètres minimum, soit à l'alignement de la voie (la possibilité n'est pas offerte par rapport aux voies départementales). Cette distinction permettra la réalisation de projets plus ou moins denses.

Concernant l'implantation sur les limites séparatives et afin de rechercher l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, la possibilité est donnée de s'implanter soit en limite si le linéaire cumulé est de maximum 15m soit à minimum 3m pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour limiter la pression sur la zone agricole et réduire les potentielles nuisances, une zone tampon de 5m est demandée, et ce, quel que soit la construction (annexe et piscines incluses).

La règle concernant la hauteur (7m max) est fixée pour préserver l'harmonie de la zone et la visibilité. Il en est de même que la zone Ua pour la hauteur des annexes.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour ne pas bloquer la densification de ce secteur.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants // Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils / Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et laissent une plus grande souplesse qu'en centre ancien au regard de l'hétérogénéité des constructions qui constituent le tissu pavillonnaire constitué.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

Les clôtures en limites avec la zone agricole et naturelle sont règlementées pour permettre le passage de la petite faune en interdisant notamment les murs maçonnés. Pour les clôtures en limite de voie et emprise publique et en limite séparative, les règles de la zone Ua s'appliquent.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter



leur intégration dans leur environnement / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles relatives aux plantations à maintenir et à créer sont semblables à la zone Ua mais sont pour autant renforcées dans la mesure où il est demandé de planter les aires de stationnement aériennes à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou de les accompagner d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places. Il est de nouveau fait référence à la palette végétale introduite dans les dispositions générales pour favoriser l'introduction d'espèces adaptées au territoire. Ces mesures visent d'une part à maintenir une certaine nature en ville et à orienter les choix des porteurs de projet en proposant une palette végétale adaptée.

Un pourcentage minimal d'espace de pleine terre est également demandé. Pour une meilleure opérationnalité des projets, une distinction est faite au regard de la taille des terrains ; ainsi, il est demandé 30% minimum pour les emprises foncières inférieure à 500m² et de 40% pour les autres terrains.

Aussi, il est précisé qu'en cas de permis d'aménager ou de permis valant division, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

Les bénéfices de ces espaces sont nombreux : amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, bien-être des habitants,

stimulation de la biodiversité et promotion d'un mode de vie plus durable. Ces initiatives visent ainsi à rendre la ville de Bram plus vivable et résiliente notamment face aux défis environnementaux.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) / Accompagner la requalification des espaces publics en donnant une place de premier choix au végétal au sein du milieu minéral de la circulade / Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

Stationnement

La distinction entre la zone Ub et la zone UBa concerne le stationnement ; celui-ci n'est pas réglementé sur la zone UBa, s'agissant du périmètre correspondant au PDA.

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets et est distinguée en fonction des destinations, notamment l'habitat et les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau.

S'agissant d'espaces plus aérés, il apparaît plus facilement réalisable de créer du stationnement sur l'emprise du projet concerné. Ces règles correspondent au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics.



Il est également demandé des bornes de recharge électrique ainsi qu'une offre de stationnements pour les deux roues distinguée en fonction des usages (logements ou à usage de bureaux).

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Réorganiser l'offre de stationnement dans la circulaire en améliorant la lisibilité des espaces / Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques,

➞ Equipements et réseaux

Cf zone UA.



Zone UMs

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UMs correspond à la zone urbaine d'équipements médico-sociaux. Deux secteurs sont ainsi classés comme tel sur le règlement graphique, il s'agit de l'ESAT (établissement et service d'accompagnement par le travail) situé au Nord de la circulade installé dans le château de Lordat et le centre éducatif Sainte-Gemme.

Ces équipements spécifiques sont existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins des résidents et élèves.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les logements, hébergements et restauration sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers

➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont similaires à la zone Ub, pour autant, les constructions par rapports aux limites séparatives ne sont pas réglementées, s'agissant de projets spécifiques situés à distance du tissu urbain dense.

S'agissant de château et domaine, la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et sont similaires à la zone Ub.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante ; les aires de stationnement sont également concernées par la



plantation d'un arbre pour 4 emplacements. Cette normalisation de la règle permettra une cohérence globale à l'échelle de la commune et contribuera à réintroduire la nature en ville et de bénéficier de ses bienfaits.

Situés à proximité directe d'espaces identifiés en tant que boisements classés, une zone tampon de 5m est introduite au droit de ces espaces.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) / Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble / Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ... / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Protéger les éléments de la trame écologique locale en assurant le maintien des éléments de biodiversité ordinaire : haies, ripisylves des cours d'eau, boisements, zones humides

Stationnement

Il est demandé d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et non pas défini dans le règlement au regard des besoins différents.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers

➤ Equipements et réseaux

Cf zone UA.



Zone UP

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UP correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au service de la population qui sont principalement tournés vers les équipements sportifs (stades, terrain de tennis et padel, maison des sports, piste d'apprentissage du vélo, borne de réparation vélos) et le stationnement (aire de covoiturage, parking).

Ces équipements sont existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements d'intérêt collectif et services publics (hormis les lieux de culte) et les logements destinés à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité des équipements.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

Au regard de la multitude d'équipements, des besoins différents, de leurs fonctions et de leurs caractéristiques, la volumétrie (hauteur, implantation et emprise au sol) n'est pas règlementée pour s'adapter aux spécificités de chaque projet. Seule l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est règlementée en cohérence avec la zone UB.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics / Affirmer les pôles d'équipements constitués et répondre aux attentes des habitants dans les nouveaux quartiers.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale, les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard du rôle des équipements publics dans l'espace comme marqueur urbain, les dispositions sur l'aspect des constructions sont plus souples que dans les autres zones pour ouvrir à l'affirmation architecturale liée aux équipements d'envergure le cas échéant. Seules les caractéristiques architecturales des clôtures en limite avec la zone A ou N sont encadrées au même titre que les autres zones urbaines.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter



leur intégration dans leur environnement / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

La règle introduite est similaire à la zone Ub, cette continuité de la règle permettra une cohérence globale à l'échelle de la zone urbaine et contribuera à réintroduire la nature en ville et de bénéficier de ses bienfaits.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...) / Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé sur cette zone communale.

➤ Equipements et réseaux

Cf zone UA.

Zone Ux

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone Ux correspond aux espaces d'activités du territoire réparties sur trois secteurs, à savoir :

- UXa : zone d'activités intercommunale
- Uxb : zone d'activités communale
- UXc : zone économique de Montplaisir

Sont attendus au sein de la zone UX les activités nécessaires au développement économique du territoire, dont celles qui ne sont pas compatibles avec la quiétude du cœur de bourg et des espaces résidentiels, comme le commerce de gros ou les activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Le logement destiné au gardiennage et à la surveillance y est autorisé dans la limite de 80m² de surface de plancher et à condition d'être intégrée dans le bâti de l'activité économique.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural.



➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

Les espaces couverts par la zone UX sont déjà aménagés, les règles d'implantation visent à accompagner leur évolution et leur densification.

Par rapport aux dispositions réglementaires en vigueur, les reculs par rapports aux voies ont été préservés. Pour l'implantation en bordure de voie départementale, une distance de 15m est imposée, pour les autres voies, l'implantation à 5 m est préservée en cohérence avec les autres zones urbaines. La hauteur a été réduite et harmonisée à 12m sur la zone et l'emprise au sol n'est plus réglementée alors qu'elle était limitée à 33 % auparavant.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces / Mener une réflexion sur l'entrée de ville Est sur l'avenue E. Léotard, pénétrante majeure dans le cœur urbain, afin de lui redonner de la cohérence et de limiter le caractère très routier de ce secteur / Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Les zones étant déjà aménagées, il s'agit essentiellement d'accompagner l'évolution des constructions existantes dont l'aspect est hétéroclite. Ainsi, des indications sont données quant aux couleurs de façades et de matériaux autorisés. Outre l'intégration visuelle du bâti dans son environnement, le projet de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols et développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

La question de l'intégration des enseignes est également traitée ainsi que des dispositions particulières pour les citernes, ou installations équivalentes ainsi que les antennes paraboliques ; ces éléments ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces / Mener une réflexion sur l'entrée de ville Est sur l'avenue E. Léotard, pénétrante majeure dans le cœur urbain, afin de lui redonner de la cohérence et de limiter le caractère très routier de ce secteur / S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites



*artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ... /
Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables.*

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les zones d'activités sont largement imperméabilisées, l'objectif est de ne pas accentuer ce processus. Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum d'espace de pleine terre à hauteur de 30 % minimum de l'unité foncière.

Les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre au moins pour 4 emplacements ou avec l'obligation d'un arbre pour 300m² de surface perméable (si présence d'un système d'énergie renouvelable). Par cette règle, l'idée est d'accompagner une densité soutenable en proposant des espaces communs qualitatifs et de ne pas bloquer l'opérationnalisation des attentes réglementaires concernant le volet énergétique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ... /
Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables /
Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...) /
Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.*

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation. La question des bornes de recharge est abordée ainsi que le stationnement deux roues pour favoriser l'utilisation de modes alternatifs à l'usage de la voiture.

Un traitement perméable à l'eau devra être utilisée pour les aires de stationnement de plus de 5 places. La question des ombrières dotées de panneaux solaires est également abordée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture) / Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ... /
Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques,*

➤ Equipements et réseaux

Cf zone Ua.



Zone AUh

➔ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone AUh correspond aux zones à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat, en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégrer dans les OAP.

Les zones AUh ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone UB.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone UB. En effet, au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, le règlement permet une mixité des fonctions en autorisant la création de commerces et activités de services sous réserve d'absence de nuisance non compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Les projets attendus devront assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD (cf partie B).

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies sur une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des

objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité et d'impact spatial du projet.

La mixité sociale se traduit par des objectifs de réalisation de logements sociaux à hauteur de 30% minimum pour les programmes de logements de 10 logements ou plus pour participer à la diversification du parc de logements et à la diversification du profil des habitants.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Se doter d'outils réglementaires permettant d'améliorer l'offre sociale / Doubler le parc social local sur le territoire, soit une production de 70 logements sociaux en construction neuve ou réhabilitation à l'horizon 2035 / Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité de profils / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ... / Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux situations de handicaps / Permettre la mixité fonctionnelle en accompagnant l'implantation et le développement modéré des activités non nuisantes dans le tissu urbanisé.

➔ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

La forme urbaine dans les nouveaux quartiers vise à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles et à divers profils.



Les règles encadrant la forme urbaine des zones AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation des quartiers et leur densité.

Pour accompagner l'intégration du quartier dans son environnement et favoriser la densification attendue et fléchée sur ces secteurs stratégiques, plusieurs possibilités sont données quant à l'implantation des constructions, en permettant notamment une implantation soit à l'alignement des voies pour recréer un effet front de rue ou à une distance de 5 m min en fonction des projets et de la typologie des logements attendus (la distance au regard des voies départementales est fixé à 5m minimum). Il en est de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives qui est semblable à celle de la zone urbaine (sans condition de longueur cumulée) ; une distance de 5m minimum est aussi demandée au regard de la zone agricole.

La hauteur des constructions autorisées (9 m maximum) assure la cohérence avec l'objectif de densification tout en assurant une cohérence et l'intégration des projets dans les espaces pavillonnaires proches. Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour faciliter la densification, pour autant, un pourcentage d'espace de pleine terre est imposé maintenant des espaces libres et un certain confort de vie.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, ... afin de répondre à une pluralité

de profils / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs .../ Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables / Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants / Rechercher la modernité dans le tissu urbain dense, inadapté aux modes de vie actuels, en adaptant la qualité résidentielle (stationnements, espaces de vie extérieurs, qualité des espaces publics, accès au réseau numérique, ...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone urbaine et la zone AUh.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec le tissu existant en prenant référence sur les bâtis anciens. La mise en œuvre de procédés de productions d'énergies renouvelables est également permise sous condition d'intégration qualitative.

Dans un souci de continuité de la règle, la question des clôtures est traitée de la même façon entre la zone urbaine et à urbaniser. En effet, les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s'y déroule. La commune, au regard du développement d'une limite entre l'emprise publique et le domaine privée, qui s'est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, l'objectif de la règle est de favoriser qualité urbaine et la convivialité dans les nouveaux quartiers par une



perméabilité visuelle entre espace public et privé (mur maçonné surmonté d'un système à claire-voie ou grillage doublé d'une haie par exemple). La constitution de haies est demandée en limite de l'espace agricole et de l'espace naturel pour conforter le maillage écologique, préserver la nature en milieu urbain et accompagner l'intégration paysagère des constructions ; les murs maçonnés et occultants ainsi que les haies monospécifiques sont interdits au profit des plantations diversifiées d'essences locales permettant le passage de la petite faune.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs .../ Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages / Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ... / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Semblable aux autres zones, il est demandé de maintenir la végétation existante et de planter des arbres en lien avec la réalisation d'aire de stationnement. Il est également demandé de réaliser pour chaque opération, un espace commun qualitatif et végétalisé d'une surface 10% minimum. Par cette règle, l'idée est d'accompagner une densité soutenable

en qualifiant les espaces communs et en donnant une place à la nature à l'échelle des quartiers.

Le traitement des espaces de pleine terre est semblable à la zone Ub pour une continuité de la règle et une cohérence entre des espaces voués à la densification.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner une densité marquée mais soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais tout en accompagnant l'acceptation de la densité pour les habitants / Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...) / Adapter l'offre urbaine de la commune pour répondre aux besoins d'une pluralité de profils (jeune, couples avec enfants, personnes âgées, ...) en développant les équipements, services et espaces publics.

Stationnement

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. La règle est distinguée entre l'usage d'habitation et les autres usages permis dans la zone (artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau).

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques,



➤ Equipements et réseaux

S'agissant de nouvelles zones à urbaniser, la question de la desserte en réseau et voirie et traiter de la même manière que dans les autres zones urbaines, cependant, la largeur des voies est distinguée en fonction du sens de circulation (3,50 m minimum pour les voies à sens uniques et 5 m minimum à double sens, accompagnées de trottoirs).

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques, / Encourager le développement des cheminements doux, sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les nouveaux quartiers, pour accompagner les déplacements du quotidien et des loisirs / Améliorer l'accessibilité par la sécurisation de liaisons douces mettant en lien les espaces périphériques et le centre afin de conforter la complémentarité des espaces et des vocations / Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés (électricité, eau, assainissement, numérique...).

Zone Aux

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone AUx est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques qui intègrent trois secteurs :

- La zone AUx de l'Autan (communale),
- La zone AUx de Lavail (intercommunale),
- La zone AUxa du Lauragais (intercommunale).

Dans ces zones, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et de services publics (hormis les lieux de culte), les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire y sont autorisés. Le logement quant à lui est totalement interdit. Pour le commerce de détail, celui-ci est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à 300m² afin de ne pas concurrencer le centre-ville, dans l'attente de l'approbation du DAACL (*document d'aménagement artisanal, commercial et logistique*) qui apportera nécessairement des ajustements à cette règle.

Le projet attendu devra assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs intercommunaux et communaux et les orientations du PADD. Ces secteurs apparaissent comme des sites stratégiques d'accueils d'activités économiques, en lien et à proximité directe d'activités déjà existantes et participeront, notamment pour la zone du Lauragais à qualifier les entrées de ville sur Bram.



Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural / Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram / Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie.

➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Volumétrie des constructions

Ces projets représenteront une vitrine communale et/ou intercommunale en entrée de ville. Une distinction entre zone AUx et AUXa est faite par rapport à l'implantation des futures constructions, notamment en termes d'intégration des dispositifs de stockage de déchets et de hauteur des constructions implantées en limite séparative (limitée à 5m de haut sur ladite limite).

Une hauteur supérieure à celle attendue dans la zone urbaine est privilégiée sur ce secteur (et en cohérence avec la zone Ux) pour opérationnaliser les attendus de la collectivité ; celle-ci est fixée à 12m maximum et l'emprise au sol n'est pas réglementée. Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Affirmer l'ensemble des entrées de villes (routières, ferrées, navigables, ...) par la structuration de ces espaces / Mener une réflexion sur l'entrée de ville Est sur l'avenue E. Léotard, pénétrante majeure dans le cœur urbain, afin de lui redonner de la cohérence et de limiter le caractère très routier de ce secteur / Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises du territoire / Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est recherché une intégration du projet dans l'environnement immédiat par le biais d'une unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleurs. La question des dispositifs techniques est également abordée afin de limiter leur impact visuel.

Le traitement des toitures est abordé de manière poussée, notamment sur la zone AUXa du Lauragais pour assurer l'aspect qualitatif dans le temps de cette zone à portée supracommunale.

En cohérence avec les autres zones, les clôtures en limite avec la zone agricole sont encadrées pour former une haie bocagère et permettre le passage de la petite faune. Le traitement des haies en limite de voies et emprises publiques et en limites séparatives est également distinguée entre les deux zones pour en faciliter l'opérationnalité.

La gestion des dispositifs d'entrée est traitée par le biais du règlement écrit en prescrivant l'implantation de ces éléments techniques.



Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Redonner de la lisibilité dans les espaces dédiés aux activités économiques en définissant le rôle de chacune et en améliorant leur cadre paysager et architectural / Accompagner une extension qualitative de la zone d'activités du Lauragais pour conforter le rôle de pôle de Bram / Prévoir une enveloppe d'environ 13 ha dédiée à l'économie / Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour concourir au développement de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum d'espace perméable à hauteur de 30% minimum de l'unité foncière. Et également un minimum de 15 % de l'unité foncière maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés. Des marges de recul minimum sont imposées le long des voies et emprises publiques, à l'exception des voies départementales, afin de réserver au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés. Des indications plus techniques sont également demandées concernant les plantations.

Les aires de stationnement sont également concernées par la plantation d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Par cette règle, l'idée est d'accompagner une densité soutenable en proposant des espaces communs qualitatifs et de ne pas bloquer l'opérationnalisation des attentes réglementaires concernant le volet énergétique.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ... / Etudier de nouveaux débouchés de production d'énergies renouvelables / Adapter les espaces publics aux pratiques contemporaines en favorisant des aménagements innovants (jardins collectifs, espace récréatif et de jeux, ...) / Accompagner le développement de l'urbanisation par l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant la convivialité et le vivre ensemble.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation. La question des bornes de recharge est abordée ainsi que le stationnement deux roues pour favoriser l'utilisation de modes alternatifs à l'usage de la voiture.

Un traitement perméable à l'eau devra être utilisée pour les aires de stationnement de plus de 5 places. La question des ombrières dotées de panneaux solaires est également abordée.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Relier les équipements en définissant un maillage sécurisé de desserte «tous modes» (piéton, cycle, transports collectifs, voiture) / Accompagner le développement des énergies renouvelables de manière maîtrisée, coordonnée et raisonnée, en guidant leur implantation sur des sites artificialisés et non valorisables pour l'agriculture : gravières, friches, ... /



Accompagner les nouvelles pratiques de déplacement offrant une alternative à la voiture : aire de covoiturage, vélos électriques,

➔ Equipements et réseaux

La question des équipements et réseaux est semblables aux autres zones, pour autant, concernant la voirie, celles-ci auront une emprise minimale de 8 mètres plus adaptée aux gros gabarits.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Assurer la desserte en réseaux divers des secteurs urbanisés (électricité, eau, assainissement, numérique...).

Zone A

➔ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone agricole (A), a vocation à donner la priorité à la préservation de l'activité agricole.

Elle est décomposée en 5 secteurs :

- Le secteur A au sein duquel sont attendues toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Aag, secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), visant à accompagner le développement d'une activité agrotouristique en vue de permettre la continuité de l'activité agricole tout en autorisant le changement de destination des constructions existantes à destinations d'hébergement touristique ou de restauration et de nouvelles constructions à usage d'hébergement touristique dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale cumulée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), visant à accompagner le développement d'une activité économique (réparation de vélos/deux roues) en zone agricole. Le commerce, artisanat et activité de services sont ainsi autorisés et encadrés dans la limite de 150 m² de surface de plancher dès lors



qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le secteur Aj dédié à la création de jardins familiaux vise à autoriser les abris de jardin à condition qu'ils soient édifiés dans le cadre de jardins collectifs et que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 100 m², en cohérence avec des projets similaires par ailleurs.
- Le secteur Ap vise à autoriser les mêmes constructions que la zone A, cependant, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respect des préconisations du cahier de gestion site classé des paysages du canal du Midi / DREAL Occitanie.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur l'activité agricole et la limitation de conflits.

Sur l'ensemble des zones, il reste possible d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Enfin, des bâtiments identifiés pourront changer de destination sous réserve de l'analyse des projets et de la desserte des réseaux, le règlement est souple sur les destinations permises, cependant il encadre le nombre maximum de logements possibles à créer à hauteur de 3 pour assurer le maintien de l'activité agricole environnante.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole / Mettre en scène le canal du Midi comme un vecteur de l'identité Bramaise en s'appuyant sur le périmètre du site inscrit pour accompagner les activités des espaces à enjeux / Maintenir globalement l'ensemble des terres agricoles et limiter leur enclavement pour faciliter leur exploitation / Faciliter la diversification des activités agricoles, notamment en lien avec le tourisme et le développement des énergies renouvelables / Développer une agriculture de proximité et des filières courtes / Valoriser le bâti agricole patrimonial en facilitant son réinvestissement / Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.

➤ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Volumétrie des constructions

En harmonie avec les bâtis situés dans la zone agricole et pour assurer la continuité de la règle, la gestion de l'implantation des constructions est traitée de manière distinguée en fonction des axes routiers dans un souci de sécurité, de visibilité et de nuisances.

Pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et plus largement de la trame bleue, un recul minimal de 25 m est demandé de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone Ntvb.

Les constructions agricoles font l'objet de dispositions plus souples pour s'adapter aux projets agricoles et à leurs spécificités, les hauteurs sont



limitées à 12 m pour accompagner l'intégration paysagère des constructions.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones UB pour assurer la cohérence des projets dans le paysage. La hauteur en zone Aj est également distinguée et fixée à 2,5m, correspondant à la hauteur d'un cabanon.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions attendues dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Ces règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

Concernant les constructions agricoles, dans un souci d'accompagnement au développement des exploitations agricoles et de préservation du paysage, des gammes de couleurs sont données, notamment le brun ou le vert. Les matériaux utilisés sont également encadrés, en lien avec les

constructions agricoles existantes sur le territoire à savoir ; l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

La question de l'intégration visuelle des toitures est également traitée en demandant à ce que la couleur de la toiture du bâti agricole soit plus foncée que la façade et en demandant deux versants.

Pour les autres constructions, le règlement s'appuie sur la continuité des dispositions de la zone U.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

Les règles concernant les clôtures sont distinguées par type d'interface : en limite avec la zone agricole ou naturelle, la voie et emprise publique, la limite séparative entre deux logements. Ainsi, globalement, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Une différence de hauteur est admise entre les clôtures sur voies et celles en limites séparatives pour des questions de nuisances visuelles (1,60 contre 1,80m). Les clôtures permettront le passage de la petite faune pour faciliter sa circulation.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter les franges urbaines et de transition entre



milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plus souple qu'en zone urbaine, il est tout de même demandé de maintenir les plantations d'arbres de haute tiges existantes ou de les remplacer le cas échéant. Cette mesure s'applique en plus des sujets végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 ou L151-19 du CU et pour lesquels les dispositions générales s'appliquent.

Également, il est demandé pour les constructions à destination de logement ou d'hébergement touristique de maintenir 40% au moins de la surface du terrain en jardin planté et engazonné avec au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté. Il s'agit ainsi de préserver l'aspect champêtre de la zone agricole et de favoriser l'intégration des projets dans le tissu.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole / Avoir des exigences sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans les secteurs à enjeux / Aménager et qualifier les lisières entre agriculture et urbanisme afin d'accompagner l'intégration paysagère des projets et limiter les conflits d'usages / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées et sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages.

➤ Equipements et réseaux

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la sécurité des usagers et des services publics.

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur / Préserver les espaces naturels et agricoles situés en périphérie du milieu urbain afin de constituer des lisières urbaines limitant les conflits d'usages et assurant l'intégration paysagère et environnementale des projets /c



Zone N

➤ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones naturelles (N), ont vocation à donner la priorité à la préservation qualités environnementales du territoire.

Dans cette perspective, le règlement prévoit plusieurs types d'espaces et un règlement adapté à chacun d'entre eux :

- Le secteur N couvre les ensembles boisés et naturels sur lesquels sont uniquement attendues les constructions liées à l'exploitation forestière et les évolutions mesurées de l'habitat existant,
- Le secteur Nc correspond à une zone de carrières où seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- Le secteur NI correspond à la zone naturelle liés aux sports et aux loisirs du Lac de Buzerens où sont seulement permis Les aménagements de surface liés aux sports et aux loisirs,
- Le secteur Ntvb participe aux continuités écologiques du territoire, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du cours d'eau.

Sur l'ensemble des zones, il reste possible d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Tout comme la zone agricole, pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et plus largement de la trame bleue, un recul minimal de 25 m est demandé de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone Ntvb.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur / Préserver les grands ensembles de biodiversité identifiés à large échelle et aux enjeux environnementaux avérés : SRCE, espaces remarquables et de grande qualité du SCoT, ... / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore,

➤ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie des constructions

Les règles prescrites sont identiques à la zone A.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Encadrer le développement du bâti hors des noyaux urbains en définissant une évolution conforme à la législation en vigueur.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles prescrites sont identiques à la zone A. Le traitement des façades et de toitures pour les constructions assurent une continuité avec les



dispositions des autres zones pour assurer la cohérence des projets dans le paysage. Il en est de même pour la gestion des clôtures.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans leur environnement / Préserver les espaces agricoles, marqueurs forts de l'identité Lauragaise, en donnant la priorité à l'activité agricole / Assurer les connexions entre ces ensembles par la protection et la requalification des corridors de biodiversité facilitant la circulation de la faune et de la flore / Traiter les franges urbaines et de transition entre milieux agricoles et espace bâti pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité paysagère des entrées de ville

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Cf zone A.

Stationnement

Cf zone A.

➤ Equipements et réseaux

Cf zone UA.



IV. Compatibilité du projet avec le SCoT

La compatibilité avec le SCoT du Lauragais est analysée dans l'évaluation environnementale.