

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 05 juin 2025

B06_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 05 juin, à 17h30

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 28 mai, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Montferrand, sous la présidence de M. Christian PORTET.

M. Pierre BODIN est désigné comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

ADROIT Sophie
ASENSIO Brice
BATIGNE Robert
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
FABRE Christian
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
NAVARRO Karine
PETIT Jean-Marie
PORTET Christian
SERRANO Serge
SIORAT Florence

Excusés :

DEMANGEOT François
GRAFEUILLE ROUDET Valérie
HEBRARD Gilbert
HOURQUET Laurent
GREFFIER Philippe

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la révision générale du P.L.U. de Bram

Vu les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu la délibération de la commune de Bram arrêtant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 26 février 2025,

Vu l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de révision,

Considérant que le total de logements prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation de la commune (OAP) est compris entre 148 et 173 logements, soit une densité comprise entre 17,6 et 20,6 logements/ha ;

Considérant que les OAP consacrées à l'habitat comportent de vastes secteurs où il est prescrit de l'habitat individuel discontinu ;

Considérant que la prescription n°87 du DOO dispose que les pôles d'équilibre doivent respecter une densité minimale brute comprise entre 20 et 30 logements par hectare dans les zones de requalification ou d'extension urbaine et que la recommandation n°36 enjoint de « *tendre au moment des révisions successives vers la fourchette haute de densité minimale des logements à horizon 2030.* » ;

Considérant que Bram est desservie par une gare, ce qui implique un effort plus important en matière de densité par rapport à des pôles d'équilibre non desservis, notamment pour les secteurs impliquant les temps de parcours les moins longs (environ 1/4 d'heure à pied) ;

Considérant que la prescription n°88 du DOO dispose : « *Une cohérence entre densité et transports en commun est recherchée. Ainsi, une densité renforcée est étudiée dans les zones urbaines proches des gares ainsi que dans les centres bourgs des communes (cf. P109). La forme architecturale favorisant la densité doit permettre l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée.* » ;

Considérant que le rapport de présentation ne justifie pas du coefficient de rétention foncière retenu dans le cadre de l'analyse des capacités de densification et de mutation ;

Considérant que la prescription n°82 du DOO dispose : « *Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir dans leurs calculs une marge correspondant à la rétention foncière en densification. Ils devront justifier et fortement limiter le taux de rétention utilisé en densification pour garantir les objectifs du SCOT. Un coefficient de rétention foncière ne sera pas admis en extension.* » ;

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferand - Tél. : 04.68.60.50.54

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 12/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20250605-B06_2025-DE

Considérant que le projet de PLU prévoit trois zones AU destinées aux activités économiques (dont une zone de compétence intercommunale) faisant l'objet d'un phasage calendaire mais pas d'un phasage conditionné à un taux de remplissage significatif de zones précédemment ouvertes ;

Considérant que la prescription n°51 dispose : « *Le SCOT affiche un principe de phasage de l'offre foncière à destination économique notamment afin d'éviter une suroffre et une concurrence entre territoire. Pour ce faire, sur chaque pôle de proximité et de proximité secondaire, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités ou l'extension de zones existantes n'est possible que si au moins 50% des zones d'activités déjà ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).* » ;

Considérant que le bourg de Bram est ceinturé par la ZNIEFF de type I "Gravières et plaine de Bram », intégré dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT au titre des grands écosystèmes ;

Considérant que plusieurs zones AU comportent en leur sein des réservoirs de biodiversité identifiés dans la TVB communale : le Razès, Baudelaire et surtout l'Autan tandis que d'autres zones AU s'adossent à des réservoirs de biodiversité (Lavail, Le Cagné, rue des Fleurs 2) ou intersectent des corridors écologiques à renforcer (La Cagné, rue des Fleurs 1 et 2) ;

Considérant que des alignements végétaux (par exemple celui du secteur de Lavail) ne sont pas protégés tandis que des continuités écologiques représentées sur le document graphique sont en réalité discontinues et que l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ne peut qu'aggraver cette discontinuité ;

Considérant que les prescriptions n°16 à 21 du DOO définissent les modalités de protection de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville, impliquant notamment, après la déclinaison de la TVB à l'échelle communale, la définition de mesures visant à préserver la fonctionnalité des continuités écologiques ;

Considérant que le projet de PLU comporte une OAP « Trame Verte et Bleue » qui vise non seulement à préserver et à renforcer la TVB mais aussi plus largement la « nature en ville » ;

Considérant toutefois que cette OAP thématique ne compensera probablement pas les impacts liés aux extensions urbaines et qu'en tout état de cause les mesures en faveur de la biodiversité peuvent être renforcées, ainsi que l'a souligné l'évaluation environnementale du PLU ;

Considérant que les prescriptions n°24 à 27 du DOO fixent des conditions au développement des énergies renouvelables, en particulier s'agissant du photovoltaïque au sol ;

Considérant que pour autant le sujet des énergies renouvelables est absent du projet de PLU ;

Considérant que la prescription n°91 dispose : « *Il est privilégié des opérations d'ensemble et est établi des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les zones à urbaniser (AU) des PLU avec des règles de composition et d'insertion urbaine et environnementale, et de prise en compte des déplacements doux.* » et que la prescription n°72

visé, entre autres, une optimisation et une mutualisation des surfaces de stationnement dans les secteurs destinés aux commerces (ce que les opérations d'ensemble favorisent) ;

**Après débats, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- Porter le bas de la fourchette du nombre total de logements programmé dans les OAP à 168 au moins afin d'atteindre *a minima* une densité de 20 logements/ha, avec un effort particulier pour les secteurs les plus proches de la gare ;
- Retirer la mention « discontinu » dans les OAP destinées à l'habitat afin de ne pas imposer la forme pavillonnaire et de ne pas compromettre l'atteinte de la densité prescrite par le DOO ;
- Justifier le taux de rétention foncière retenu ;
- Améliorer le phasage des zones d'activités non gérées par la communauté de communes en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de l'Autan au remplissage de la zone de Lavail à hauteur de 50%.

NOTA : S'agissant de la suppression de la mention « discontinu », elle se justifie d'autant plus que, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement (déclaration préalable ou permis d'aménager) ou encore d'un permis de construire valant division, les règles du PLU s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du terrain d'origine, sauf si le règlement du PLU s'y oppose. Ce principe, visant à favoriser la densité, implique notamment que les règles relatives aux limites séparatives ne s'appliquent qu'aux limites extérieures de l'opération.

Par ailleurs, le renforcement des objectifs de densité permettra à la commune d'anticiper au mieux le SCoT valant PCAET en cours d'élaboration.

Recommandations :

- Identifier dans les OAP sectorielles, voire dans le règlement graphique, les éléments de la TVB à conserver (arbres, haies...) ;
- Ajouter dans l'OAP thématique, voire dans les OAP sectorielles, une orientation en faveur de la pose des nichoirs à oiseaux et chauve-souris ;
- Encadrer le développement des énergies renouvelables soit en intégrant autant que faire se peut les éléments de la charte intercommunale des énergies renouvelables dans le PLU ou bien en interdisant les installations d'EnR (hors cas où elles sont accessoires à un bâtiment) en dehors des zones d'accélération des énergies renouvelables ;
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AUx à l'existence d'une opération d'aménagement d'ensemble (en cohérence avec ce qu'indiquent les OAP) et intégrer dans les OAP une orientation pour que lesdites opérations portent une réflexion sur la mutualisation des parkings.
- Limiter à 300 m² la surface de vente du secteur de l'Autan qui ne sera plus un secteur d'implantation périphérique (SIP) dans le futur DAACL, et, pour maintenir la cohérence interne du règlement, étendre cette règle au secteur de Lavail qui n'est déjà plus un SIP.

2°) – **ATTIRER** l'attention de la commune sur le point suivant et **FORMULER UNE FORTE RECOMMANDATION** en conséquence :

L'attention de la commune est attirée sur le fait que le SCoT est en cours de révision et intégrera les objectifs territoriaux de la trajectoire ZAN définis par la Région. Le SRADDET prochainement approuvé fixe un objectif de baisse de consommation d'ENAF d'environ 60% pour le territoire du Pays Lauragais *pris dans son ensemble* sur la période **2021-2031** par rapport à 2011-2021, déduction faite des enveloppes mutualisées au niveau national et régional. Cet objectif sera différencié par le futur SCoT, et l'enveloppe définie par commune ou EPCI compétent en matière de PLU sera bien sûr calculée au regard de la consommation passée *a minima* à l'échelle de l'EPCI.

Or il est constaté que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, hors cas de la zone d'activités intercommunale et du photovoltaïque au sol (qui feront probablement l'objet d'une comptabilité à part) ne suit pas une trajectoire de baisse mais progresse au contraire de 20% sur la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 (voir analyse en annexe).

C'est pourquoi il est **très fortement recommandé** de reporter à une date postérieure à 2030 l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones AU, notamment celle de la rue des Fleurs 2 et celle de l'Autan.

Il est rappelé que le PLU devra intégrer au plus tard en février 2028 les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF fixés par le futur SCoT valant PCAET. Conformément à la loi climat et résilience, en cas de retard, les autorisations d'urbanisme sont gelées dans les zones AU d'un PLU et ce jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU compatible avec le SCoT. La commune a donc tout intérêt à bien calibrer ses extensions urbaines et à les phaser.

3°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

4°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Madame la Maire de **Bram** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude,

Fait à Montferrand, le 05 juin 2025,

Le Vice-Président,



Christian PORTET.