

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

BROUILLA

PIECE III.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



REVISION
APPROBATION – 02.07.2024





SOMMAIRE

_Toc128668301

I]	INTRODUCTION.....	3
1.	RAPPELS LEGISLATIFS.....	3
2.	DECLINAISON DU PADD.....	5
II]	OAP CAMI DE ST JOUAN.....	6
1.	CARACTERISTIQUES.....	6
2.	ECHEANCIER.....	7
3.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	7

APPROBATION





I] INTRODUCTION

1. RAPPELS LEGISLATIFS

L151-6 CU

« 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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L151-6-1 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. »

L151-6-2 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;



7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

R151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

R151-7 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.



2. DECLINAISON DU PADD

Le PADD de Brouilla pose un principe de développement du territoire ayant pour objectif de renforcer la centralité du village tout en valorisant la trame agri naturelle communale.

Ce principe est guidé par plusieurs orientations transversales :

Vivre en harmonie avec la trame verte et bleue

La trame verte et bleue de la commune assure le maintien des corridors écologiques et se veut également un lieu de vie ou d'activités. Il s'agit notamment de s'approprier La Basse et la trame verte comme éléments majeurs de composition de l'espace public et du vivre ensemble tout en respectant leurs caractéristiques naturelles.

La Basse, ses délaissés et ses secteurs d'expansion des crues constituent aujourd'hui une frontière sur la commune. Il s'agit de repenser cette composante du territoire pour fédérer les espaces déjà urbanisés ou en cours de développement.

La Basse et ses berges deviennent alors :

- l'articulation idéale entre les différents quartiers et le centre
- une colonne vertébrale possible pour les déplacements doux
- un espace de rencontre et de vie pour tous les habitants
- un lieu d'implantation privilégié pour de futurs équipements dès lors qu'ils seront compatibles avec la sensibilité du milieu

- un espace de respiration devant trouver sa continuité dans les espaces de développement

Affirmer le caractère agricole de la commune

Par ailleurs, l'agriculture et surtout la viticulture sont des piliers forts du territoire de Brouilla. Au-delà leur rôle paysager, ils structurent également l'économie locale et il est essentiel de limiter les conflits d'usage :

- traitement de l'interface entre espace agricole et urbain
- affirmation des espaces agricoles à vocation professionnelle et création d'espaces de nature intégrés à la ville favorisant la biodiversité, le cadre de vie et le vivre ensemble.

Ainsi, le PLU met en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle permettant de traduire ces ambitions au sein des zones de projet.

L'OAP « CAMI DE SAN JOAN » couvre :

- la zone 1AU ouverte à l'urbanisation
- la zone 2AU, zone bloquée, dont l'urbanisation ne pourra être effective qu'après une évolution du document d'urbanisme.



II] OAP CAMI DE SAN JOAN

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation /

Secteur Sud-Ouest de la commune situé entre la voie ferrée et le Correc de la Basse

Entrée de ville depuis Saint-Jean-Lasseille (D2) et Banyuls-dels-Aspres (D40)

Superficie et zonage /

Zone 1AU : 1,5 ha

Zone 2AU : 1,8 ha

Destination dominante /

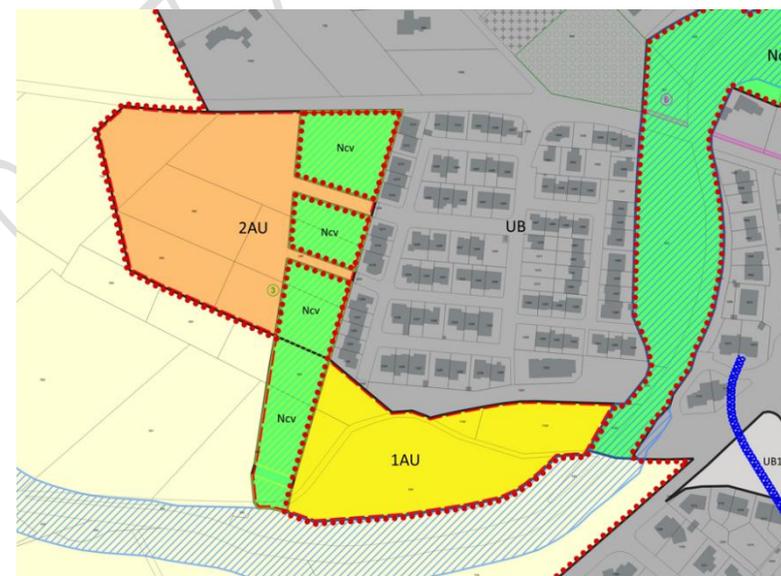
Zone 1AU correspondant à un secteur dédié à l'accueil d'habitations et d'équipements d'intérêt collectif / services publics

Zone 2AU correspondant à l'accueil d'habitations et d'équipements d'intérêt collectif / services publics.

Environnement /

L'atlas départemental des Pyrénées Orientales indique la présomption de zones humides le long de la Basse. Il conviendra de vérifier leurs présences par des prospections de terrain en phase opérationnelle.

Extrait de zonage



Servitudes d'Utilité Publique

Servitude AS1

Servitude attachée à la protection des eaux destinées à la consommation humaine (périmètre de protection éloignée sur tout le secteur)

ZPPA (zone de présomption de prescription archéologique)

Arrêté du préfet de région n°2016-2310 du 21/09/2016)



2. ECHEANCIER

Zone 1AU :

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation

1 ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble / Pas de phasage

Zone 2AU :

Zone à urbaniser (AU) bloquée

Ouverture à l'urbanisation conditionnée à une évolution du document d'urbanisme ne pouvant intervenir avant 2030.

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - CAMI DE SAN JOAN

Envoyé en préfecture le 09/07/2024
Reçu en préfecture le 09/07/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE



Espace à dédier à une vocation principalement résidentielle

2AU

Environ 60 logements

Frange transitoire avec l'espace agricole à valoriser sur a minima 5m (zone de non traitement et non bâtie)

Mobilité douce à organiser

Principes de desserte principale à affirmer

Continuité multifonctionnelle à renaturer (îlot de fraîcheur, parc urbain boisé, espace de promenade et de rencontre,...)

Ncv

Environ 30 logements

1AU

Coulée verte traversant le village structurée autour de la Basse et de ses délaissés

Principes de desserte secondaire à anticiper

Lisière végétale à créer pouvant être intégrée à la coulée verte

Equipements d'intérêt collectif / services publics à implanter





Asplès
Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



**Florence
COMBALBERT**
Urbanisme

14 Passage Henri de
Lacaze Duthiers
66 000 PERPIGNAN

flo.combalbert@gmail.com
06.12.10.34.75

**CRB
ENVIRONNEMENT**
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr