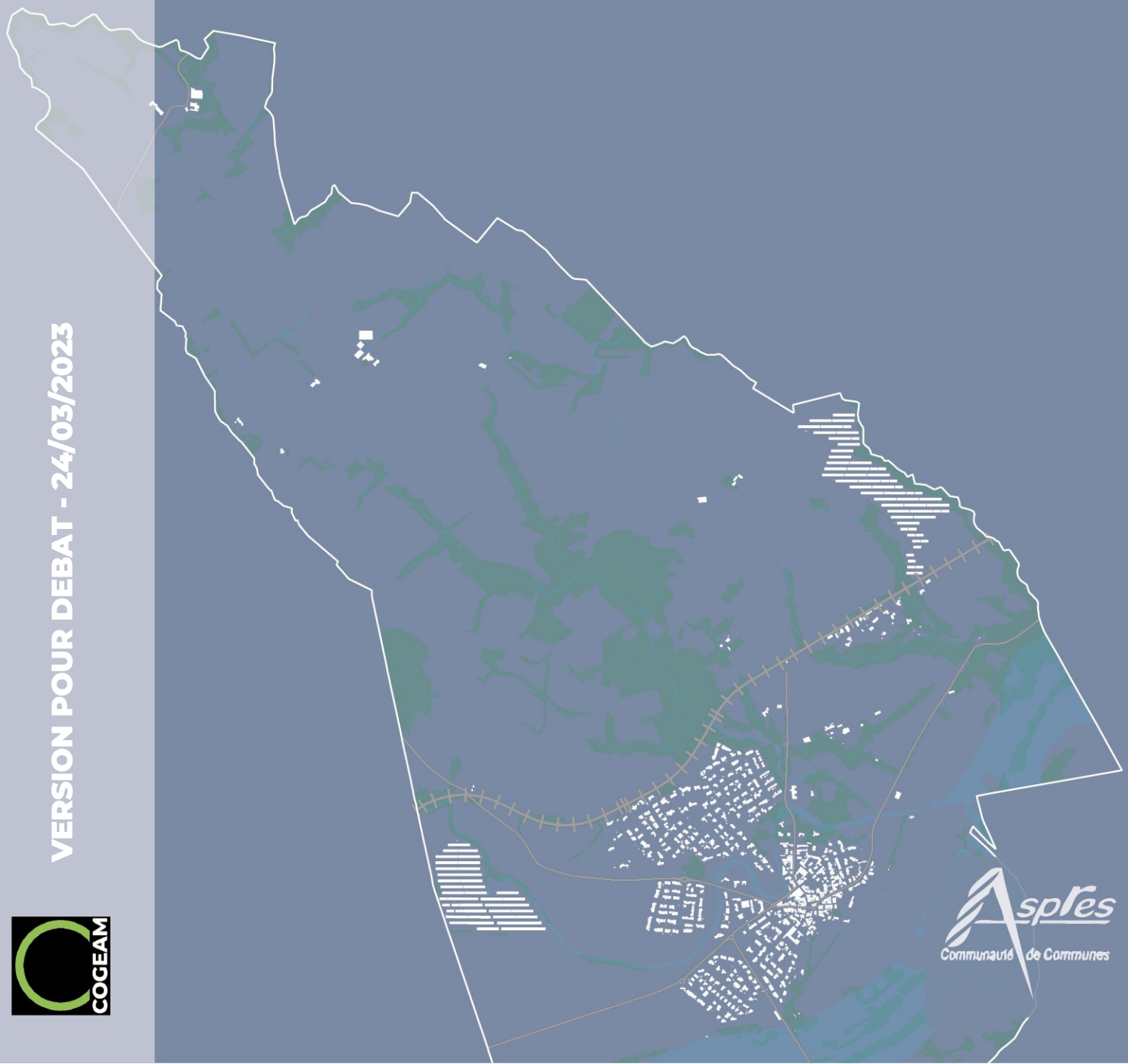
Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

BROUILLA

PIECE II.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



VERSION POUR DEBAT - 24/03/2023

COGEAM

Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

PREAMBULE

Le développement urbain relativement rapide de Brouilla consécutif à l'élaboration du premier PLU s'est accompagné de la réalisation d'équipements publics (parcs de jeux, nouvelle mairie, bibliothèque…) qui ont permis d'offrir aux habitants déjà installés, comme aux nouveaux, les services qu'ils sont en droit d'attendre sur leur lieu de vie et qui permettent à une commune d'être animée et vivante. Des activités ont également été créées et contribuent à faire de Brouilla un village où il fait bon vivre.

Si l'accueil de population a été bien géré par la municipalité jusque-là c'est grâce à une implication permanente dans l'aménagement global du village et une attention particulière à la qualité de celui-ci, comme en témoignent les améliorations apportées aux espaces publics, placettes…

Ce développement ne demande qu'à se poursuivre eut égard à la proximité de Perpignan et il faut aujourd'hui anticiper et maîtriser l'accueil de la nouvelle population afin d'éviter le phénomène village dortoir de la banlieue perpignanaise tout en préservant les caractéristiques du territoire.

Pour cela, le PADD pose un objectif majeur dont le présent PLU constitue une première étape : **Appuyer le développement sur la mise en valeur des spécificités du territoire pour permettre un développement équilibré renforçant la centralité du village.** Cet objectif principal est guidé par deux grandes orientations de projet transversales exposées ci-dessous.

Orientation générale 1 / Un développement de la commune dans le respect des spécificités du territoire : La mise en valeur des composantes naturelles du territoire et l'affirmation du caractère agricole.
La conception d'un projet s'appuyant sur la trame verte et bleue peut à la fois assurer le maintien des corridors écologiques et en faire le support de lieu de vie ou d'activités.
L'agriculture et surtout la viticulture sont des piliers fort du territoire de Brouilla. Le maintien durable des espaces utilisés pour cette activité est garant de leur entretien, en particulier dans les secteurs proches de l'urbanisation où se concentrent les enjeux.

Orientation générale 2 / Vers un nouvel équilibre en termes de développement préservant la dynamique villageoise et la qualité de vie : Rationaliser l'espace urbain notamment en s'appropriant La Basse et la trame verte comme éléments majeurs de composition de l'espace public et du vivre ensemble.

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 des lors qu'ils seront compatibles avec la sensibilité du milieu
- un espace de respiration devant trouver sa continuité dans les espaces de développement

Il s'agit en d'autres termes de vivre en harmonie et en sécurité avec la Basse et non pas simplement contre celle-ci.

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

ORIENTATION 1 : Un développement de la commune dans le respect des spécificités du territoire

L'amélioration de l'attractivité et du cadre de vie passe par le respect et la mise en valeur des fondements de l'identité du village : son histoire, ses caractéristiques physiques et naturelles. Le défi d'un développement harmonieux suppose le respect des murs porteurs du territoire et une conception vivante du patrimoine. Une bonne lisibilité de la structure urbaine permet le développement de nouveaux usages tout en fédérant les habitants autour d'une identité existante (histoire) et à créer (développement).

Objectif 1-1 : Conforter et développer les fonctions et les continuités écologiques.

La trame verte et bleue structure le paysage et la richesse environnementale du territoire. Sa mise en œuvre suppose de veiller :

- A la préservation des espaces naturels et agricoles nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité notamment les espaces où sont présents des dispositifs de protection (ZNIEFF, Natura 2000 …)
- A la préservation des corridors écologiques en particulier les liaisons entre le Nord et le Sud du territoire assurées principalement par les cours d'eau et leurs abords immédiats
- A la préservation et la restauration des espaces sensibles subissant des pressions dues à la présence de l'homme (frange urbaine, activités agricoles…)
- Au maintien et développement de la nature en ville

Objectif 1-2 : Tisser la nature avec la ville

Renforcer la nature en ville concilie l'amélioration du cadre de vie et des fonctionnalités écologiques mais permet également de créer de nouveaux espaces de partage entre les habitants.

A. Affirmer une coulée verte traversant le village structurée autour de la Basse et de ses délaissés

Brouilla dispose d'un réseau hydrographique important traversant la zone urbanisée mais peu mis en valeur : La basse. Cette caractéristique doit trouver sa place dans le paysage urbain et doit permettre de créer un lien permanent avec la nature. Cet espace peut alors devenir un lieu de promenade, un espace verdoyant adoucissant la dominante minérale de la ville et réduisant le phénomène d'îlot de chaleur. Il rendra également plus acceptable la densification du bâti et renforcera le sentiment d'appartenance des habitants du quartier.

Au-delà de la possibilité d'un accès direct à la nature qu'offre la restructuration de cet espace, il s'agit de le traiter comme une véritable composante de la ville, support d'espaces publics et d'équipements. Ce point est détaillé dans l'objectif 2-1 du PADD.

B. Tisser la nature avec la ville dans l'espace urbain existant :

Renforcer la nature en ville implique une reconquête des espaces délaissés tels que les cœurs d'îlots, les talus, les accotements, les dents creuses non exploitables pour la construction… pour des usages temporaires ou permanents. L'objectif est de faire évoluer le paysage urbain en favorisant le traitement valorisé de chaque composante du village (ancien emplacement réservé déviation, espace public délaissé au cœur d'un lotissement…

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

C. Tisser la nature avec la ville dans les espaces de développement : Il s'agit d'associer le maintien du lien avec la nature, la préservation des continuités écologiques ou encore la gestion des eaux pluviales à de nouveaux usages : déplacement, espaces de loisirs, de sport…

D. Qualifier les entrées de villes afin de bien marquer le territoire et traiter les espaces de transition

Objectif 1-3 Respecter le patrimoine urbain et mettre en valeur le centre ancien

A. Valoriser la qualité des architectures et respecter les repères historiques tout en faisant vivre le patrimoine bâti : permettre la réalisation des projets de chacun et les requalifications d'ensemble tout en maintenant les formes bâties caractéristiques

B. Traiter de manière cohérente l'espace public pour assurer des transitions harmonieuses entre le centre ancien et les quartiers résidentiels dans une logique d'amélioration des liaisons douces.

C. Qualifier les abords des bâtiments remarquables et des équipements repères
Il s'agit de prolonger ces édifices par des extérieurs de qualité et en lien avec le domaine public dans une logique d'ouverture sur la ville et d'embellissement.

D. Identifier, valoriser le petit patrimoine et les sites archéologiques en mettant en place des dispositifs permettant leur protection.

Objectif 1-4 Prendre en compte les risques

A. Intégrer la gestion du risque inondation aux aménagements et en faire un atout permettant le développement de techniques innovantes, générateur d'un urbanisme de qualité.

B. Alerter sur les risques mouvements de terrain et retrait gonflement d'argile afin que les constructions soient adaptées

Objectif 1-5 Ménager les ressources

Les habitants consomment et ont besoin d'être approvisionnés en eau, en énergie, en services… Il s'agit de mettre en œuvre un mode de vie plus durable permettant de ménager les ressources et d'agir pour la santé et la sécurité de tous.

A. Développer et encadrer les énergies renouvelables (source d'électricité ou chauffage) :
- En permettant l'installation de chauffage urbain à l'échelle des quartiers
- En complétant les installations de production énergétique en toiture des équipements publics ou des équipements agricoles

B. Encourager la rénovation énergétique et thermique du bâti ancien

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

C. Favoriser une gestion de l'eau économe et respectueuse de l'environnement

- Inciter à l'infiltration et aux traitements naturels pour réguler les eaux de ruissellement
- Encourager le réemploi des eaux pluviales pour une utilisation domestique (arrosage notamment)
- Limiter les pollutions et prélèvements des nappes phréatiques

Objectif 1-6 Organiser les extensions urbaines de manière rationnelle et stratégique

Il s'agit d'utiliser stratégiquement les possibilités de densification du bâti et le développement de la mixité des fonctions pour organiser / limiter les extensions urbaines et redynamiser le cœur de vie.

La commune prévoit deux phases de développement :

Phase 1 - 2023-2030 : Il s'agit d'une phase de stabilisation du développement permettant :

- de répondre aux besoins en logements de la population existante (vieillissement, décohabitation, diversification du parc de logements en produisant et/ou en remettant sur le marché des logements de plus petite taille…)

- d'organiser la construction des équipements (salle associative, centre technique…)

- de valoriser les espaces déjà urbanisés (aménagements du chemin vert, logements vacants, dents creuses…)

Cette phase de stabilisation anticipe ainsi la création d'équipements et la production d'environ 50 à 55 logements d'ici 2030.

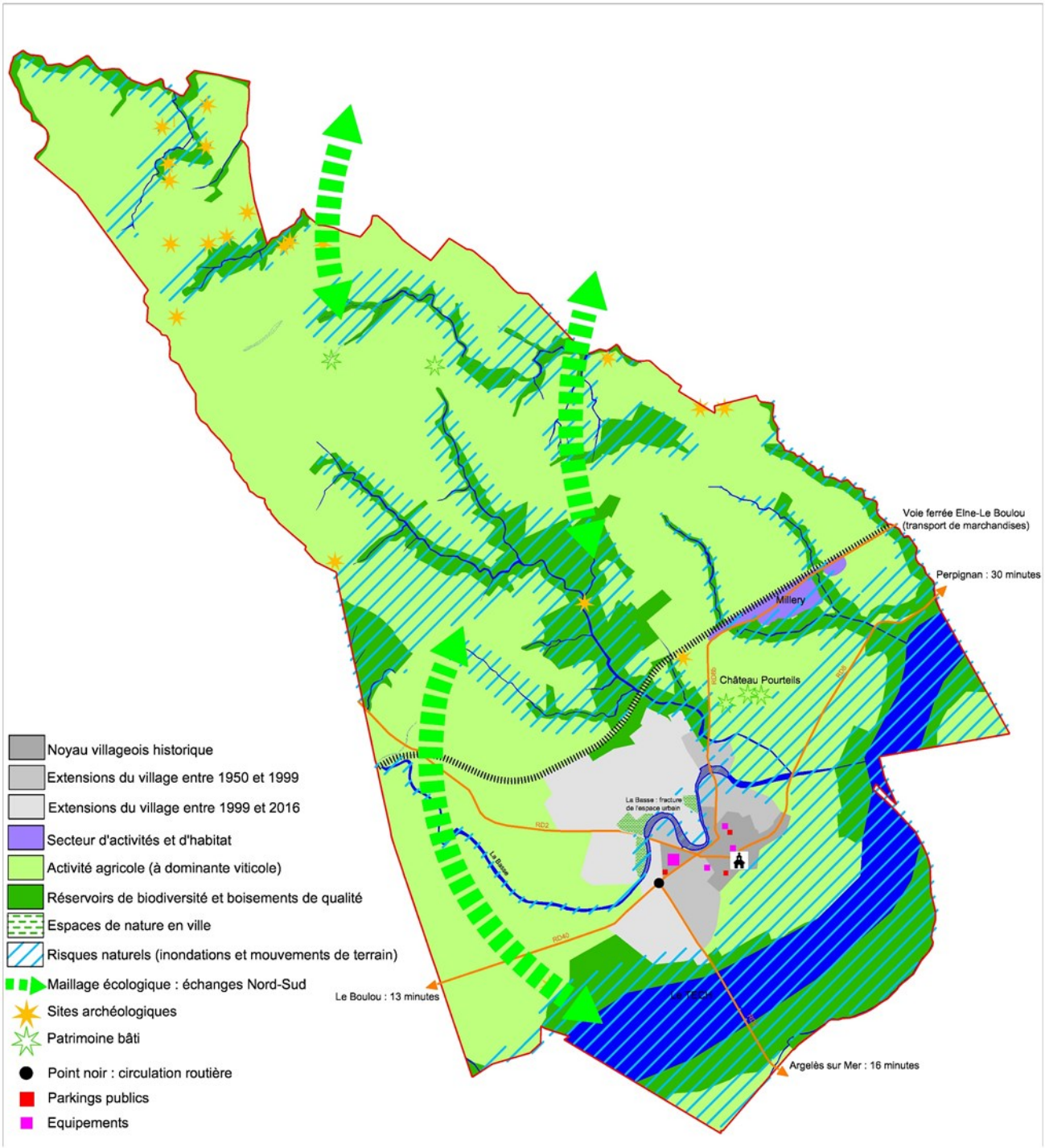
Phase 2 - 2031 – 2035 : Cette deuxième phase constitue une étape de développement du village de moyen/long terme pour poursuivre le rééquilibrage du parc de logement et la prise en compte de la diminution de la taille des ménages. Elle anticipe la production d'environ 60 logements dont la moitié permettant de stabiliser la population.

Ces deux phases de développement permettent d'inscrire Brouilla dans une démarche de maîtrise de son développement :

a. Une perspective de croissance modérée (un peu plus de 1% de croissance par an sur la période soit environ 80 habitants supplémentaires)
b. Une logique de rationalisation de la consommation d'espace compatible avec la loi Climat et le Zéro Artificialisation Nette s'imposant à l'horizon 2050.
La commune se positionne sur une consommation d'espace maximale de 3,95ha à l'horizon 2035 représentant une réduction de plus de 50% des 8,24ha consommés sur la période 2013-2023[1].

[1] Au titre de la loi Climat et Résilience, la commune a consommé 7,9ha sur la période 2011-2021. La phase 1 (2023-2030) anticipe environ 2,2 ha de consommation d'espace représentant une réduction de la consommation d'espace de plus de 70% sur les 10 années suivant la promulgation de la loi Climat.

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE



Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

ORIENTATION 2 : Vers un nouvel équilibre en termes de développement préservant la dynamique villageoise et la qualité de vie

La dynamique du village s'exprime notamment :

- par le maintien et le renouvellement de l'ensemble des catégories d'âges constituant sa population
- par l'affirmation des fonctions de chaque espace
- par des fonctions commerciales et équipementielles répondant aux besoins des habitants et judicieusement localisées.

Objectif 2-1 Renouer le village autour de la Basse et de ses délaissés

Cet objectif vient renforcer la volonté d'affirmer la place de la nature en ville (objectif I-2) en affectant une fonction à part entière à la Basse.
Ce cours d'eau crée aujourd'hui une rupture dans l'espace urbain notamment au regard des contraintes qui y sont liées (risque inondation). L'objectif est de parvenir à transformer cette faiblesse en atout en réaménageant les espaces délaissés et en se ménageant des opportunités lors du développement futur. En respectant les contraintes du PPRi (aménagements submersibles, démontables, canalisation du lit majeur…), la Basse peut alors devenir un élément fédérateur et une véritable colonne vertébrale du village :

- Une artère principale dédiée aux déplacements doux et entièrement sécurisée car isolée des flux véhicules
- Le lieu support d'implantation d'équipements et de loisirs
- Un point de liaison entre tous les quartiers du village, le centre-ville, les équipements…

Cette ambition, initiée lors du présent PLU, se poursuivra au-delà de l'échéance de celui-ci et dépendra des opportunités et financements de la commune. Il s'agit d'un fil rouge constituant un principe fort de développement dont il devra être tenu compte dans chaque projet au sein des espaces urbains existants comme des extensions.

Objectif 2-2 Intensifier la ville et développer de nouvelles formes d'habitat

A. La valorisation de la ville existante autour du renforcement de la centralité
Il s'agit de mobiliser les possibilités de densification et de rénovation du bâti et de développer la mixité des fonctions pour diminuer les temps de déplacement, renforcer le rôle du cœur de vie/ville et limiter les extensions urbaines.

B. Structurer/développer la qualité des espaces publics et les adapter au changement climatique
Brouilla doit développer des espaces de vie qualitatifs, innovants et mobilisant l'existant pour s'y ancrer avec force. Il s'agit notamment de concevoir des espaces publics permettant :

- un lien fort avec le cœur de village rationalisant les déplacements
- la pratique d'activités sportives et le lien vers la nature (par exemple concevoir les liaisons piétonnes comme des parcours santé)
- une appropriation facile des lieux par les habitants en favorisant la multi activité et les évolutions

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

- une utilisation agréable en toute saison (espaces ombragés pour l'été, coupe-vent pour l'hiver…)
- d'apporter une réponse spécifique aux besoins de chaque public en particulier les enfants et les personnes en situation de handicap.
- D'améliorer la gestion des eaux pluviales (soulager les réseaux, améliorer la gestion du risque inondation…)

C. De nouvelles formes d'habitat

Il s'agit pour Brouilla de se positionner sur de nouvelles formes d'habitat, plus denses que le modèle pavillonnaire et plus économes en foncier tout en permettant la réalisation d'espaces d'aération et de vivre ensemble accompagnant cette intensification de la ville. La commune anticipe ainsi la sacralisation d'un espace tampon entre l'urbanisation existante et les extensions. Cet espace tampon :

- participera à la préservation de la biodiversité en ville
- offrira un espace de déconnexion et/ou de retrouvailles aux habitants rendant plus acceptable la densité et les contraintes sanitaires le cas échéant.
- permettra la continuité du chemin vert accompagnant la Basse au sein des nouveaux quartiers.

Objectif 2-3 Adapter l'offre en équipements de proximité aux habitants et soutenir un développement commercial cohérent

Chaque habitant doit pouvoir trouver à proximité de son lieu de vie les équipements et services nécessaires au quotidien sans être pénalisé par un temps de trajet important. L'animation et l'attractivité du centre de village passent notamment par le complément des services de proximité et des équipements.

Il s'agit de :

A. Compléter et développer l'offre tertiaire et de services dans le centre-ville

B. Encourager le développement de micro-activités dans l'espace urbain

C. Rendre accessibles par des liaisons douces les équipements liés à l'enfance ou encore les commerces de proximité. La Basse constituera à terme l'artère principale de la commune en matière de circulation douce.

D. Qualifier la zone d'activités des Millery : cadrer l'existant sans permettre de nouvelle construction au regard de la problématique des réseaux

Objectif 2-4 Valoriser les espaces naturels et agricoles

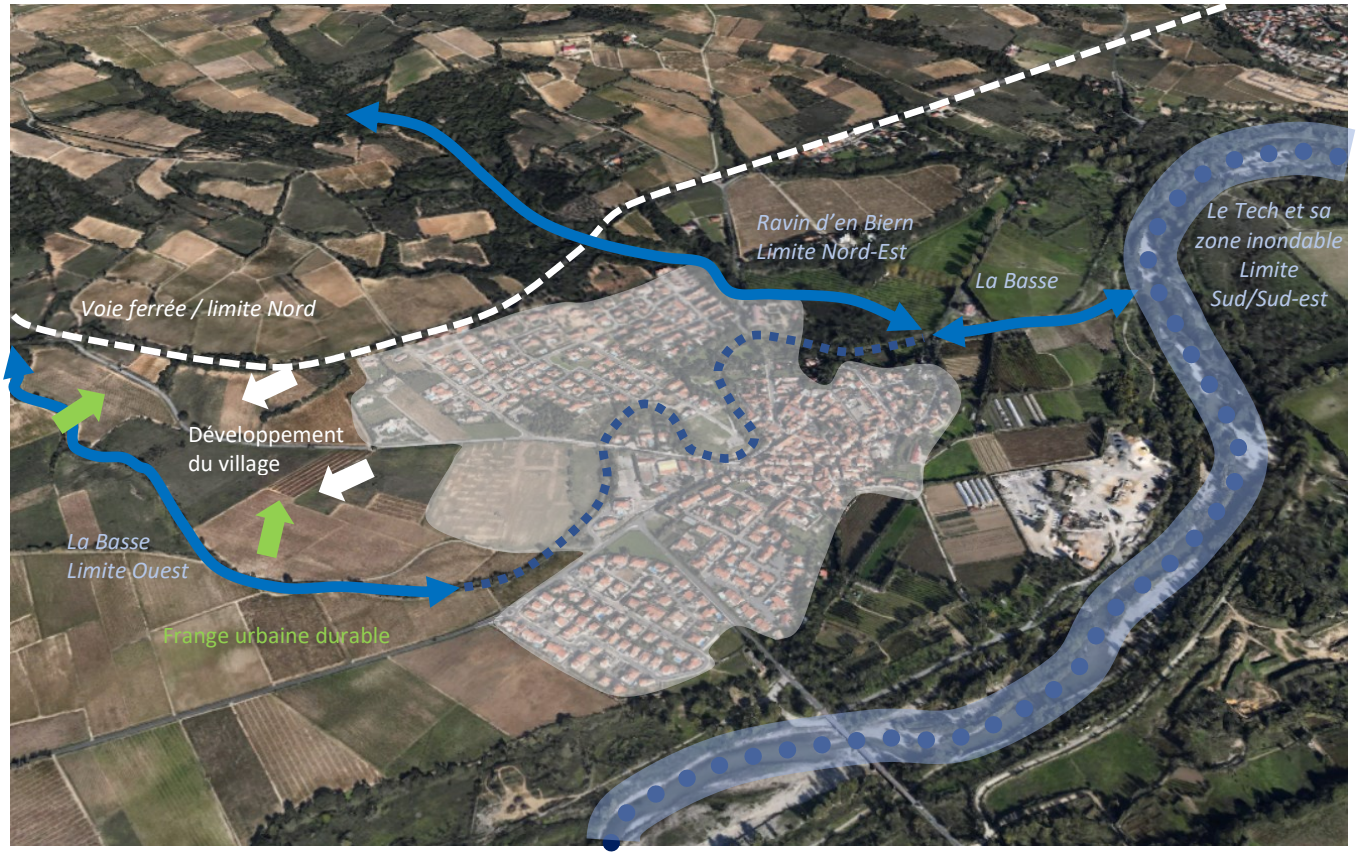
Brouilla est ancrée dans un socle naturel, paysager et agricole riche qui favorise son attractivité et qu'il s'agit de mettre en valeur notamment grâce aux activités qui y sont ou qui peuvent y être associées.

Il s'agit notamment :

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

A. De protéger les espaces agricoles en actant des limites urbaines durables dans le temps et en veillant à la compatibilité des usages

Il s'agit de renforcer les interactions entre la ville et son environnement. L'affirmation d'une limite urbaine permet de mettre en œuvre des projets durables sur les franges urbaines qui constituent souvent des espaces à l'avenir incertain. Le développement d'usages sur ces espaces et leur appropriation par les habitants permettent de limiter les risques d'extension urbaine sur le long terme.



Objectif 2-5 Permettre et poursuivre l'accessibilité au très haut débit

Anticiper le développement de la fibre dans les nouveaux quartiers ou lors d'opérations de travaux mais aussi étudier les opportunités de mobilisation du digital pour accroitre la performance de la gestion de la ville.

Objectif 2-6 Déplacements

La mobilité s'étudie selon plusieurs échelles et plusieurs critères : distances à parcourir, mode de transport utilisés, motifs de déplacements ou encore profil des usagers. Les enjeux sont multiples :

- Environnemental avec la réduction des flux de véhicules motorisés

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE

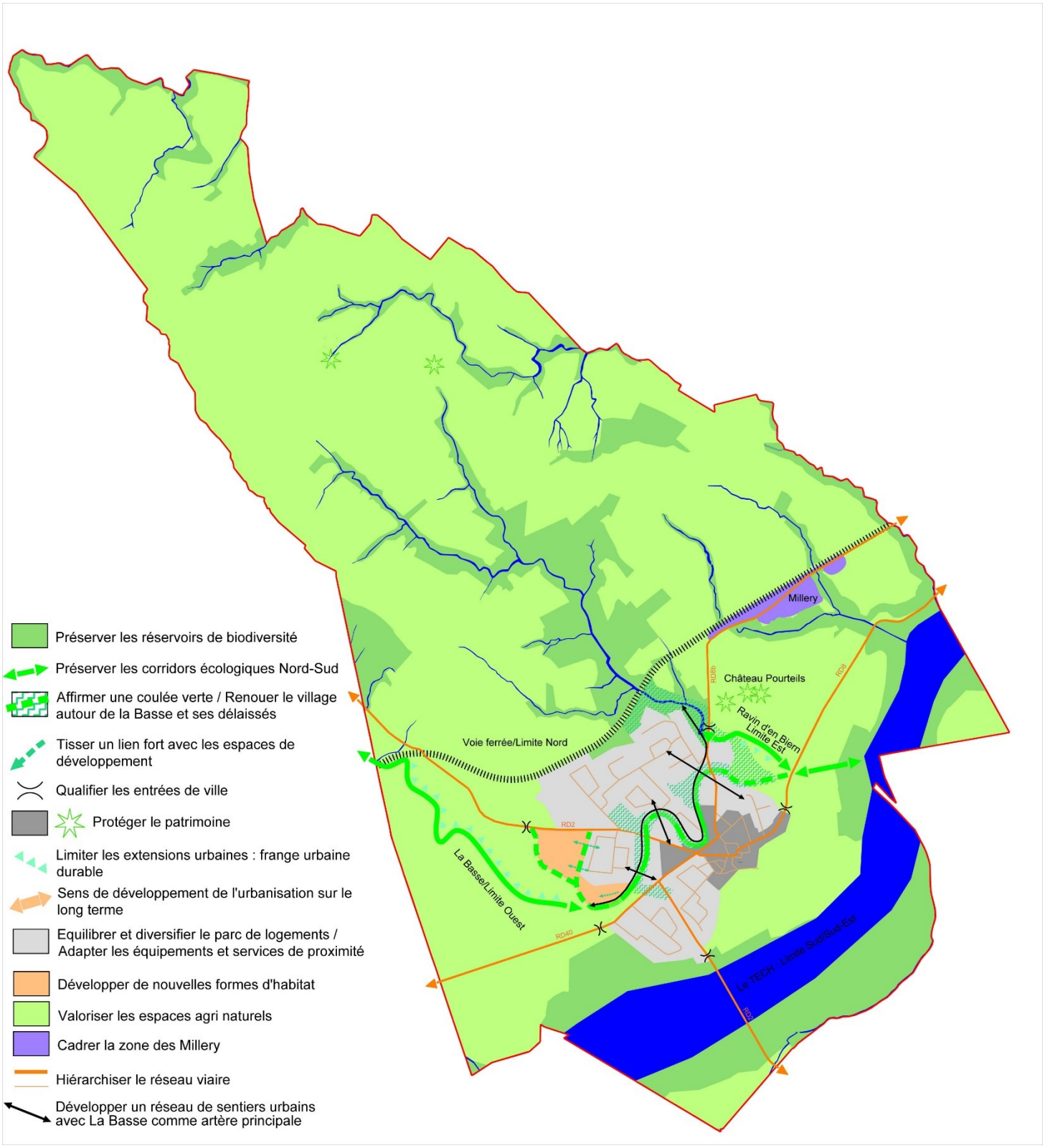
- Social avec la réponse au besoin de mobilité
- Performance et bon fonctionnement des infrastructures urbaines

A l'échelle de la commune, il s'agit de :

A. Améliorer le fonctionnement des axes de circulation principaux et hiérarchiser le réseau par un traitement homogène des voies de même fonction.

B. Mettre en œuvre une politique de stationnement cohérente avec l'armature mobilité de la commune (transports collectifs, quartiers à la circulation apaisée…) et le développement d'espaces permettant la continuité du cheminement entre les différents modes de déplacement.

C. Développer un réseau de sentiers urbains favorisant la vie de village

L'ambition de réduire certains déplacements motorisés suppose d'aménager des itinéraires alternatifs adaptés à d'autres modes de déplacement tels que le vélo ou la marche. La continuité des cheminements est essentielle pour connecter les différents espaces de vie aux pôles générateurs de déplacement de la commune. La restructuration de l'espace de la Basse permettra de constituer à terme un axe principal de déplacements doux à partir duquel pourront se greffer des dessertes secondaires irriguant les quartiers de la ville.

Envoyé en préfecture le 17/04/2023
Reçu en préfecture le 17/04/2023
Publié le
ID : 066-246600449-20230405-86_23_PADDBRO-DE