



PLAN LOCAL D'URBANISME



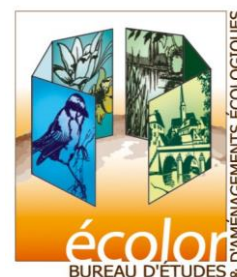
COMMUNE DE BREHAIN-LA-VILLE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de l'EPCI Cœur du Pays Haut du 18 juin 2024

Le Président
M. Daniel MATERGIA



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

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 et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme dit que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »**

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, à l'horizon 2035, d'atteindre environ 500 habitants.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique.

En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Une projection de 2,52 habitants par logement a été retenue pour 2035 (soit -0,2 hab/logement).

Les perspectives de développement de la commune, conduiront à la création de 3 à 4 logements annuellement.

Le PLU de Bréhain la Ville affiche un besoin en logement d'environ 47 nouveaux logements. 53% de ces nouveaux logements se feront en densification et 47% en extension.

Bréhain la Ville fait partie du SCOT Nord 54 qui impose une densité minimale de construction de 15 logements par hectare dans les zones d'extension.

Le PLU comporte une seule zone d'extension à **vocation d'habitat à court moyen terme (zone IAU)**, à l'Ouest du village dans le prolongement du dernier lotissement.

La zone d'urbanisation future a été réalisée de manière à **limiter l'étalement urbain** en concentrant le secteur d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé.

Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



II. L'OAP SECTORIELLE DU PLU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie **de 1,5 ha** et est localisée à l'Ouest de la commune, dans le prolongement du dernier lotissement.

La parcelle n°297 appartient à un propriétaire privé.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle pourra accueillir environ une vingtaine de logements.

Le secteur est voué à des logements individuels et à des logements intermédiaires ou collectifs.



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, pour de l'habitat collectifs et individuels groupés.

L'objectif de **densité moyenne minimale est de 15 logements à l'hectare**.

Accès au site

L'accès à la zone se fera par un bouclage à partir de la rue du lotissement des jardins de Bréhaïn.

La **voirie de desserte** sera aménagée en double sens de circulation avec une aire de retournement à l'extrémité.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone. Un chemin piétonnier sera créé entre le lotissement actuel et le futur lotissement. Ce chemin sera en lien avec le chemin existant qui rejoint la rue de l'Eglise.

Equipements

Le secteur sera traité en assainissement collectif.

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle sera imposé (excepté dans le cas d'impossibilité technique).

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

Une haie arbustive ayant une hauteur maximale de 2m, composée d'essences locales, sera implantée en bordure du sentier piétons qui sera créé entre l'actuel et le futur lotissement.

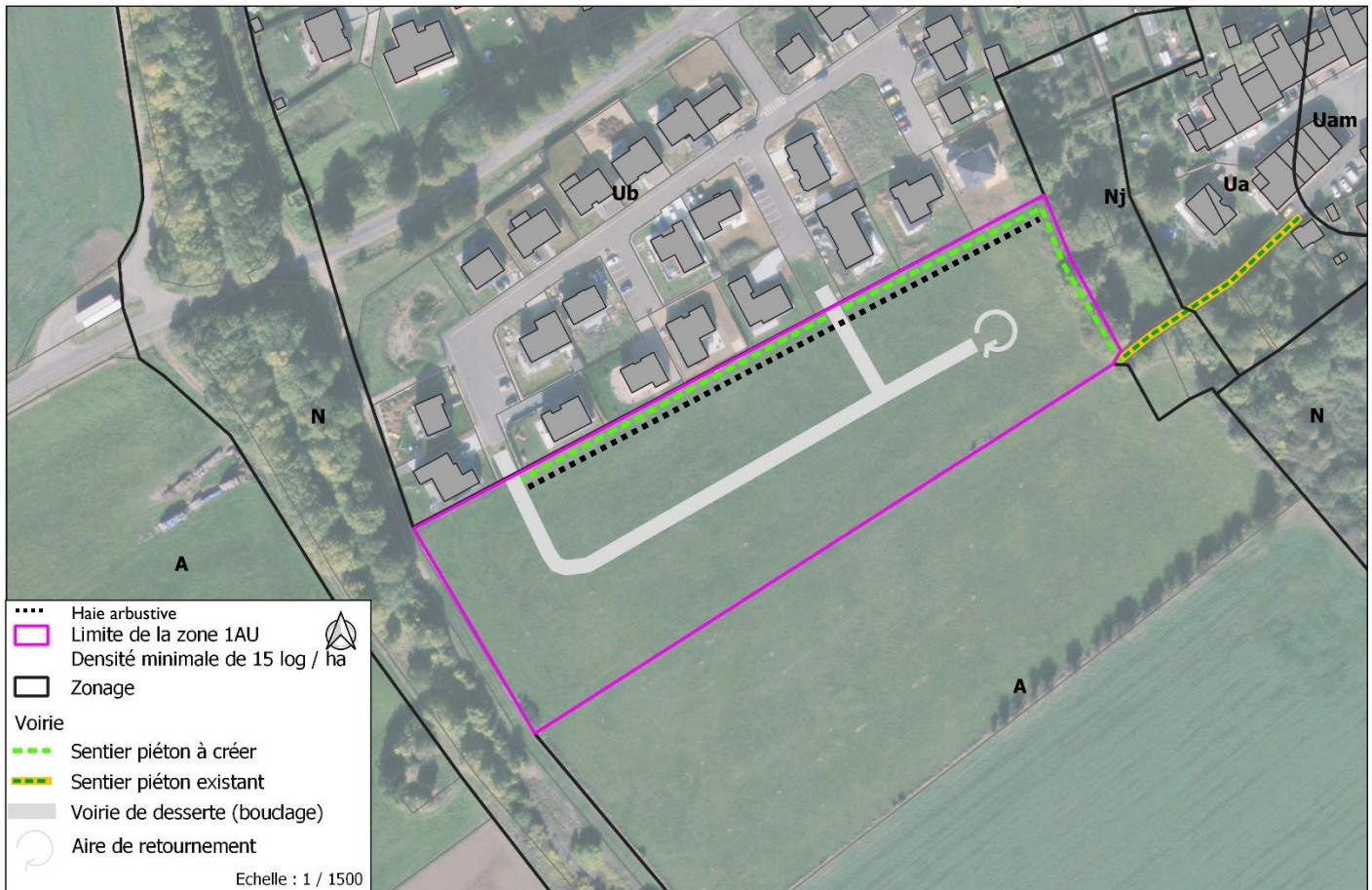
L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage.

Les aménagements devront respecter les normes techniques en vigueur de façon à avoir des **équipements performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

L'aménagement bioclimatique du site sera privilégié en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

COMMUNE DE BREHAIN-LA-VILLE

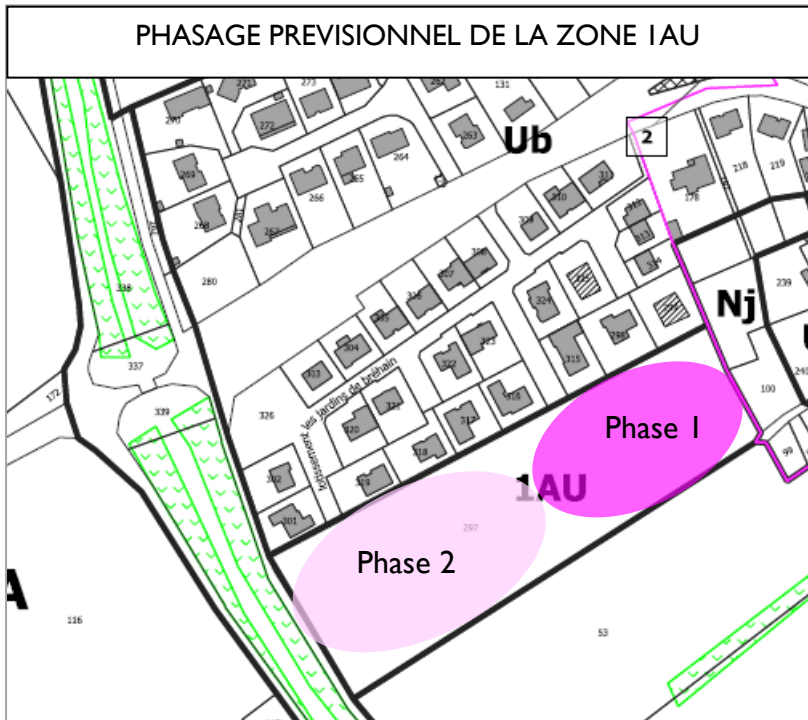
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Calendrier prévisionnel d'ouverture

Un phasage prévisionnel est prévu pour la zone IAU.

La partie Est de la zone IAU (proche du centre du village) sera aménagée en premier (dans les cinq premières années). 80% de la phase n°1 devra être urbanisée avant de pouvoir urbaniser la phase n°2 qui se situe vers l'Ouest en direction de l'ancienne voie ferrée.



III. L'OAP ENVIRONNEMENTALE TRAME VERTE ET BLEUE DU PLU

I. Ce que dit le code de l'urbanisme

Article R. 151-7 du code de l'urbanisme : « 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 R 151-19. »

Article L151-6-2 « 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 ».

Le contexte de l'OAP d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), à l'instar du règlement écrit et du zonage.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP ont pour objet de « définir des actions ou opérations » ayant pour but de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

En complément des règles écrites sur la protection du patrimoine, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine permet de concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

L'objectif de l'OAP Thématique Environnement

Cette OAP thématique vise à renforcer la place de l'environnement au sein du territoire de la commune.

Son objectif est de réussir à allier les projets d'aménagement avec l'environnement. Pour cela des préconisations sont proposées afin de :

- préserver les espaces remarquables existants du territoire, constituant la trame verte et bleue
- proposer des solutions permettant de développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et ainsi favoriser la biodiversité.

Elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

2. Définition de la Trame verte et bleue

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent et fonctionnel. Il s'agit de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et ainsi de maintenir les services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels.

Elle est constituée de différentes sous trames, regroupant les ensembles de milieux homogènes : sur le territoire métropolitain, il s'agit de sous-trames des milieux aquatiques-humides, des milieux forestiers et des milieux ouverts. Pour chaque sous-trame, la TVB se compose de réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces de nature les plus remarquables et riches du point de vue de la biodiversité. Ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes ou constituent un habitat propice à leur accueil. Les conditions vitales au maintien de la biodiversité et à son fonctionnement sont réunies (une espèce peut y trouver les conditions favorables à son cycle biologique : alimentation, reproduction, repos...).

La trame verte et bleue est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire. Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces de se déplacer, de s'alimenter etc.
- Mieux prendre en compte les milieux naturels dans l'aménagement des territoires afin de mieux appréhender la cohabitation nécessaire entre l'Homme et son milieu.
- Pérenniser le rôle central de la nature dans la vie humaine.

3. Définition des composantes de la TVB : Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Les **réservoirs de biodiversité** sont « des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée ». Les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) font partie de ces réservoirs biologiques.

Les **corridors écologiques** « assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité ». Ils peuvent être linéaires, en « pas japonais », continus ou discontinus.

Les cours d'eau et zones humides : les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

4. Les principales orientations fixées dans le PADD en faveur de la préservation de l'environnement

Dans le thème : « II. l'environnement, les milieux naturels et le paysage »

Orientation n°1 : Préserver l'armature écologique de la commune : la valoriser pour ses intérêts biologiques, pour le cadre de vie des habitants

La commune souhaite préserver et valoriser la trame verte et bleue existante sur son territoire et les secteurs à sensibilité environnementale, en mettant en place les actions suivantes :

- Protéger les boisements et autres éléments de végétation.
 - Préserver les espaces naturels remarquables de la commune. Inscription en zone N.
 - Pérenniser les formations végétales intéressantes (haies, bosquets), elles constituent des supports de la lecture du paysage et elles contribuent également au maintien des corridors écologiques (trames vertes et bleues).
- Inscription de ces éléments de paysage en éléments remarquables du paysage.
- Préserver les corridors écologiques identifiés sur la commune.
 - Préserver la coupure d'urbanisation entre le village et Bréhain-la-Cour
 - Protéger de l'urbanisation les secteurs à forte sensibilité environnementale telle que la zone humide identifiée dans le SAGE. Cette zone humide joue un rôle hydraulique et environnemental.

Dans le thème : « III. Activités économiques, touristiques et de loisirs »

La commune souhaite œuvrer pour le développement des énergies renouvelables. Elles sont bien représentées sur le territoire communal avec l'existence d'éoliennes, d'une méthanisation.

La commune souhaite encourager la production d'énergies renouvelables adaptée au territoire de la commune notamment avec de l'agrivoltaïsme (notamment sur la friche militaire entre la RN52 et la RD 27).

Dans le thème : « IV. Equipements et risques »

La commune souhaite limiter l'exposition aux risques, aux pollutions et aux nuisances de la population.

Orientation n°2 : Prendre en compte les contraintes liées aux risques identifiés sur la commune

- Prendre en compte ces contraintes lors de la délimitation des zones du PLU.
- Prendre en compte les risques affaissement minier avec le Plan de Prévention des Risques Miniers.
- Prendre en compte les zones humides identifiées dans le SAGE du bassin ferrifère et les préserver de la constructibilité.
- Prendre en compte le facteur énergie en utilisant les ressources énergétiques renouvelables (bois - soleil) et en récupérant les eaux pluviales à la parcelle
- une bande inconstructible de 30m par rapport à la lisière de la forêt, permet à la fois de prendre en compte le risque de feu de forêt mais également de préserver un espace de transition écologique favorable pour la biodiversité.

Orientation n°3 : Valoriser les ressources du territoire et limiter le recours en énergies fossiles

- Inciter réglementairement à une gestion alternative des eaux pluviales dans les futures opérations d'aménagements ou d'extensions urbaines,
- Veiller à la qualité des eaux superficielles par le contrôle des activités humaines,
- Protéger les eaux souterraines de toute pollution afin de continuer à les exploiter pour l'adduction d'eau potable locale.

5. L'environnement et la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

Le ban communal de BRÉHAIN-LA-VILLE (environ 1000 ha) est occupé par :

- des boisements (33%)
- des espaces agricoles (59%)
- du bâti, équipements, activités (8%)

La commune de Bréhain-la-Ville n'abrite aucun réservoir de biodiversité surfacique. Elle est concernée par un corridor forestier d'importance Régionale.

A l'échelle locale, des corridors forestiers traverse le ban communal au Sud en lien avec les territoires voisins.

Un corridor thermophile, d'orientation Nord-Sud passe au niveau de l'ancienne voie ferrée.

La RN 52 représente un obstacle prépondérant à la fonctionnalité des corridors écologiques, ainsi que la RD 27 dans une moindre mesure.

6. Déclinaison des ambitions communales au sein de l'OAP

A l'échelle du ban communal, la commune souhaite préserver et valoriser les secteurs à sensibilité environnementale :

- Préserver les sites naturels remarquables de la commune.
- Préserver la zone humide.
- Pérenniser les formations végétales intéressantes (ripisylves le long des cours d'eau, haies, bosquets), elles constituent des supports de la lecture du paysage et elles contribuent également au maintien des corridors écologiques (trames vertes et bleues).
- Maintenir la trame forestière au Sud du ban communal.
- Maintenir les lisières forestières servant de transition avec l'espace agricole.
- Préserver les haies et bosquets isolés repérés sur le règlement graphique. Les replantations de haies se feront avec des essences locales. Par ailleurs, les travaux éventuels de suppression de haie devront intervenir hors période de nidification des oiseaux (éviter entre le 15 mars et le 15 août).
- Maintenir la trame thermophile constituée par la végétation en bordure de l'ancienne voie ferrée.
- Préserver les espaces de jardins et de vergers à l'arrière des habitations
- La commune s'engage à **maintenir la biodiversité du milieu naturel de la commune ainsi que les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés.**

A l'échelle du tissu urbain et des projets de la commune, ces derniers devront prendre en compte l'économie de l'espace agricole

- Respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser dans la conception des projets,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Limitation de l'éclairage nocturne,
- Intégration de la végétation sur le bâti notamment dans la zone IAU (plantation d'une haie d'essences locales)

