



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE BREHAIN-LA-VILLE



## B – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU arrêté par Délibération du Conseil Communautaire  
de l'EPCI Cœur du Pays Haut du 21 septembre 2023

Le Président  
M. Daniel MATERGIA



# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE _____	2
PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT _____	3
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES _____	3
LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE _____	5
I. HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE _____	6
II. L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET LE PAYSAGE ____	9
III. ACTIVITES ECONOMIQUES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS ____	10
IV. LES EQUIPEMENTS ET RISQUES _____	11
V. LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES _____	12

# PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les **orientations générales** pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « **charte politique** » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

La loi **n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové « ALUR » a modifié l'article L 153-3 du code de l'urbanisme.

L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme dit que le PADD :

**- définit les orientations générales des politiques :**

- . d'aménagement,
- . d'équipement,
- . d'urbanisme,
- . de paysage,
- . de protection des espaces naturels,
- . agricoles et forestières,
- . de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

**- définit les orientations générales concernant :**

- . 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.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** :

**1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

**7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.**

## LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE DANS SON PADD

---

Elaboré à partir du diagnostic et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenues par les élus dans le cadre de la révision du POS en PLU de la commune.

Les orientations affichées dans le PADD s'organisent autour de 5 thèmes que sont :

- L'Habitat, Logement et le Cadre de vie
- L'Environnement, les milieux naturels et le Paysage
- Les Activités économiques, touristiques et de loisirs
- Les équipements et risques
- Les déplacements, les transports et les communications numériques

Les orientations affichées dans le PADD seront compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Meurthe-et-Moselle approuvé.

# I. HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE

---

## CONSTAT

L'analyse socio-économique et urbaine de BREHAIN-LA-VILLE a permis de dégager plusieurs affirmations :

- Doublement de la population depuis 1990 (420 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018)
- Population jeune
- Pas de desserrement de la taille des ménages depuis 2008 pour atteindre 2,52 hab/log en 2018).
- Taux faible de personnes de plus de 80 ans vivant seules (environ 5)
- Taux normal de logements vacants faible (6% du parc de logements).
- Taux de locatif très important (28% des résidences principales)
- Un potentiel de dents creuses nul (PPRm restreint les constructions)
- Un fort taux de réhabilitation des constructions en logements.
- PPRm touche une grande partie du village.
- Un parc de bâti ancien avec de l'habitat lorrain dans le centre du village
- Pas de foncier communal intéressant d'un point de vue localisation pour zone future d'extension
- Taux d'équipements moyen
- Pas de commerce dans le village
- Consommation foncière d'environ 10 ha, à destination principale de constructions d'habitation, ces dix dernières années
- Rythme de constructions de 8 à 9 logements par an ces dix dernières années.

## Orientation n°1 : volonté d'avoir un développement raisonné de l'habitat en limitant l'étalement urbain

**- L'objectif de la commune est, jusqu'en 2035, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour tendre vers 500 habitants.**

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics : système d'assainissement collectif,...

La commune privilégie :

- la densification de l'enveloppe urbaine existante
- une zone d'extension proche du village en prolongement du dernier lotissement et en connexion avec le village. L'aménagement évitera l'urbanisation linéaire et le développement sur Bréchain la Cour

## **Orientation n°2 : Prévoir un nombre de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune**

La commune devra produire un nombre de logements pour répondre aux besoins liés au desserrement de la taille des ménages et au renouvellement urbain.

### **- Besoin en logements lié au desserrement de la population**

La commune compte 2,52 habitants par logement en 2018.

On considère que, jusqu'en 2035, il y aura un desserrement de la taille des ménages sur la commune de 0,2 habitants par logement. Il y aura donc 2,3 habitants par logement.

La commune aura besoin de 14 logements supplémentaires pour répondre au desserrement de la taille des ménages et garder la population actuelle.

### **- Potentialités de logements liées au renouvellement urbain (dents creuses, maisons vacantes, réhabilitations)**

**Les logements vacants** représentent 6 % du parc de logements ce qui permet d'assurer la fluidité du taux de vacance sur la commune.

Les logements vacants ne seront donc pas pris en compte dans le potentiel mobilisable.

**Le potentiel de dents creuses** est nul. Quelques dents creuses se situent en zone R2 du PPRm et ne sont donc pas mobilisables pour de futures constructions.

**Le potentiel de réhabilitation est important. 25 logements ont été comptabilisés en réhabilitation de bâtiments existants sur Bréhain-la-Cour.**

### **- Objectifs démographiques souhaités par la commune**

Considérant l'objectif de croissance de population de la commune (**environ 75 habitants** supplémentaires) à raison de 2,3 habitants par logement jusqu'en 2035.

**Il sera nécessaire de produire 47 logements (25 en densification (53%) et 22 en extension (47%)).**

Par conséquent, 22 logements seront produits en extension urbaine. Sachant que la densité minimale à respecter, imposée par le SCOT Nord 54, est de 15 logements à l'hectare, la **surface maximale à ouvrir à l'urbanisation est de 1,5 ha.**

### **Orientation n°3 : Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace**

Ces **10 dernières années, environ 10 ha** ont été consommés pour la réalisation de constructions à usage d'habitation et d'activités, principalement.

**L'objectif du PLU est de réduire fortement la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier des 10 dernières afin d'ouvrir 1,5 ha à vocation d'habitat, au maximum, en extension en ayant une densité de construction plus forte à l'hectare (15 logements à l'hectare minimum).**

**Le PLU affiche une réduction de 85% de la surface consommée ces 10 dernières années.**

### **Orientation n°4 : Permettre un développement cohérent de la commune**

#### **- Maintenir une offre diversifiée de logements**

Maintenir une offre de logements locatifs (logements aidés et privés) et favoriser une diversité de la typologie des logements (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements de petites tailles) afin de répondre aux attentes des populations les plus jeunes et plus âgées, ainsi qu'aux ménages aux revenus modestes par une offre de logements adaptées.

#### **- Valoriser le patrimoine communal local**

#### **- Préserver l'identité du village et le cadre de vie de ses habitants**

La commune souhaite préserver l'identité du village, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.

Elle a la volonté de préserver son patrimoine rural et des façades intéressantes. Cette protection se fera par le biais des "éléments de paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ ».

Le maintien d'un espace de vergers jardins à l'arrière des constructions, destinée à préserver un îlot vert aux abords du village.

Elle a la volonté d'encourager les économies d'énergie dans les nouvelles constructions ; à savoir : l'utilisation des techniques alternatives et des matériaux favorisant les économies d'énergie, l'implantation réfléchie des constructions (orientation face au soleil) dans les aménagements, ...

Assurer une connexion en réseau viaire et liaisons douces entre les futures zones d'extension, le bâti existant et les équipements et installations publics.

## II. L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET LE PAYSAGE

---

### CONSTAT

- Zone humide du SAGE
- Pas de site Natura 2000 sur le territoire communal.
- Corridor écologique des milieux forestiers au Sud et à l'Ouest du territoire,
- Corridor écologique le long de l'ancienne voie ferrée.
- Coupure d'urbanisation entre Bréhain la Cour et Bréhain village.
- Axe de communication RN 52 traverse le ban communal et crée une coupure paysagère

**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, les secteurs à sensibilité environnementale.**

- 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.

## III. ACTIVITES ECONOMIQUES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

---

### CONSTAT

BREHAIN-LA-VILLE présente :

- attractivité de la commune : échangeur RN 52
- un tissu économique peu développée
- une activité agricole représentée par 5 exploitants agricoles,
- réhabilitation de bâtiments agricoles en logements d'habitation occupés par des tiers pouvant poser des problèmes de voisinage.
- sentiers PDIPR et communauté de communes présents sur le ban communal, en lien avec les territoires voisins.
- sentier communal existant reliant Bréhain la Cour au village.

### Orientation n°1 : Pérenniser et développer les activités économiques existantes sur la commune

- **Favoriser les activités sur la commune** en gérant les nuisances potentielles qu'elles pourraient engendrer sur le cadre de vie de la population,
- **Favoriser l'artisanat et le commerce dans le village**
- **Assurer une accessibilité aisée au stationnement.**
- **Maintenir l'activité agricole**
- **Encourager la production d'énergies renouvelables adaptée au territoire de la commune (agrivoltaïsme (notamment sur la friche militaire entre la RN52 et la RD 27), éoliennes, ...).**

### Orientation n°2 : Interdire les activités de carrière sur la commune

### Orientation n°3 : Valoriser le potentiel touristique de la commune

- Révéler et préserver le patrimoine naturel et historique de la commune.
- Préserver les sentiers existants (PDIPR, sentier communal reliant le village à Bréhain la Cour)
- Projet de réaliser une voie verte le long de l'ancienne voie ferrée en lien avec les territoires voisins.

## IV. LES EQUIPEMENTS ET RISQUES

---

### CONSTAT

Plusieurs constats ressortent du diagnostic :

- Taux d'équipement moyen pour une commune de cette taille
- Présence du PPRm
- Présence des périmètres de captage qui touchent le village,
- Présence d'un aléa sismique très faible et aléa argiles faible
- Gazoduc le long de la RN 52 avec ses zones de dangers
- Système d'assainissement collectif récent : 420 équ/hab. Les habitations de Bréhain la Cour, les fermes champêtres et les premières maisons du village en venant de Bréhain la Cour, n'y sont pas reliées.

### Orientation n°1 : Maintenir et conforter les équipements existants

- Optimiser le système d'assainissement collectif.
- Créer du stationnement dans le centre du village notamment près de la salle polyvalente.

### 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

### 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.

## V. LES DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

---

### **Orientation n°1 : Rechercher une optimisation des déplacements**

- Brancher les nouvelles zones d'extension au bâti existant par un réseau viaire et par des liaisons piétonnières. Rechercher l'optimisation des déplacements doux vers les équipements collectifs.
- Encourager le développement des transports en commun.
- Encourager le covoiturage le long de la RN 52.

### **Orientation n°2 : Favoriser les modes de déplacements doux**

- Conserver les chemins piétons de desserte existants autour de la commune et développer cette offre

### **Orientation n°3 : Maintenir l'offre en communication numériques**

- Maintenir le niveau de l'offre numérique actuelle sur la commune