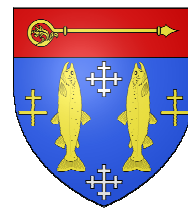




PLAN LOCAL D'URBANISME



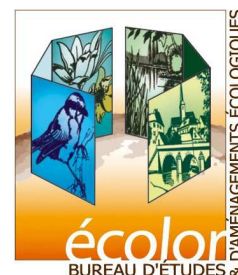
COMMUNE DE BREHAIN-LA-VILLE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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. LE SECTEUR IAU

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 Bréhain.

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 d'environ 1m de hauteur 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

