

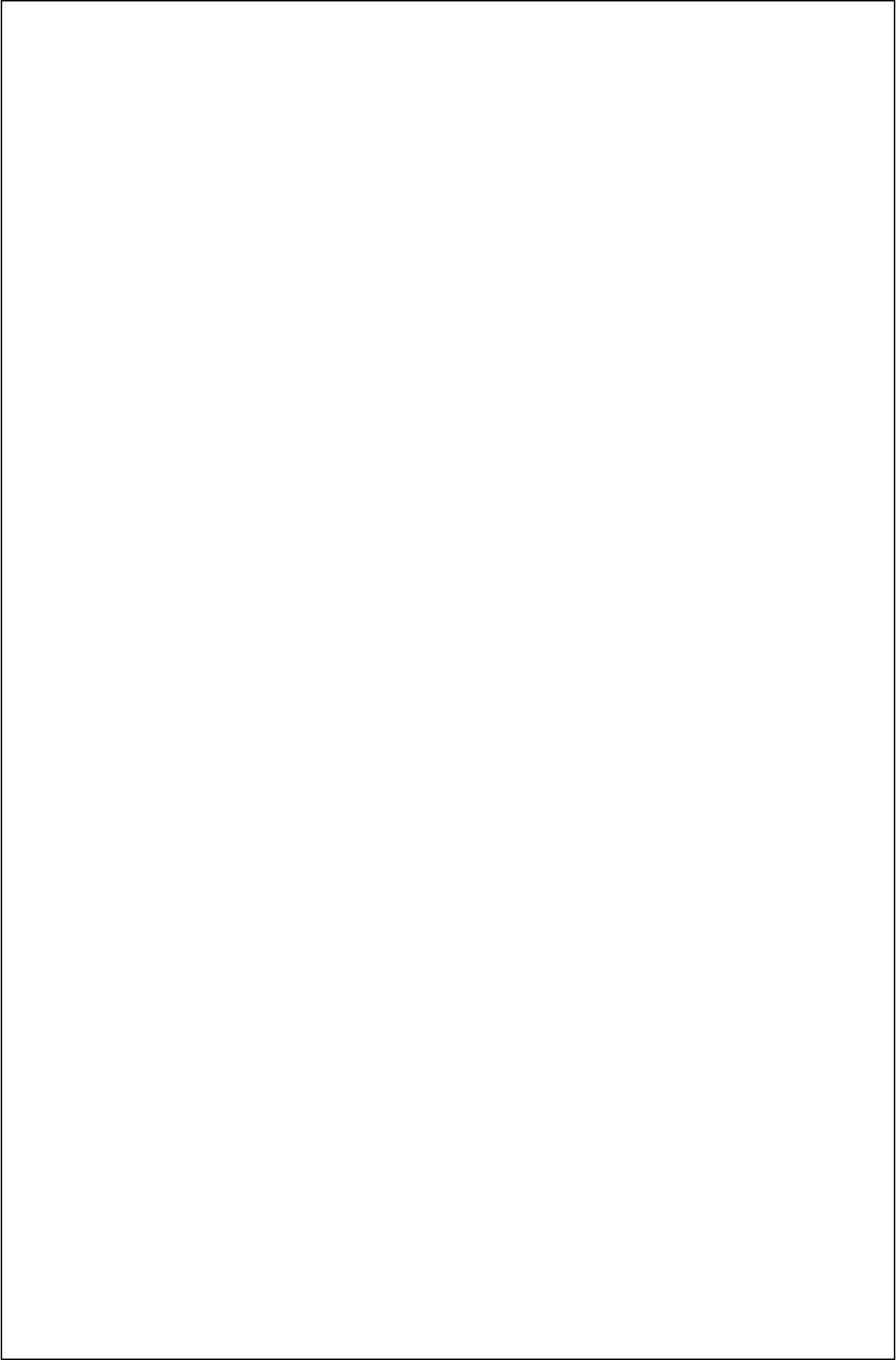
COMMUNE DE BRIEY

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS ET TRANSFORMATION
EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le 23 Juin 2014
Approuvé le 15 Juin 2015





Préambule

Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par la Loi 2010-788 du 12 Juillet 2010

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

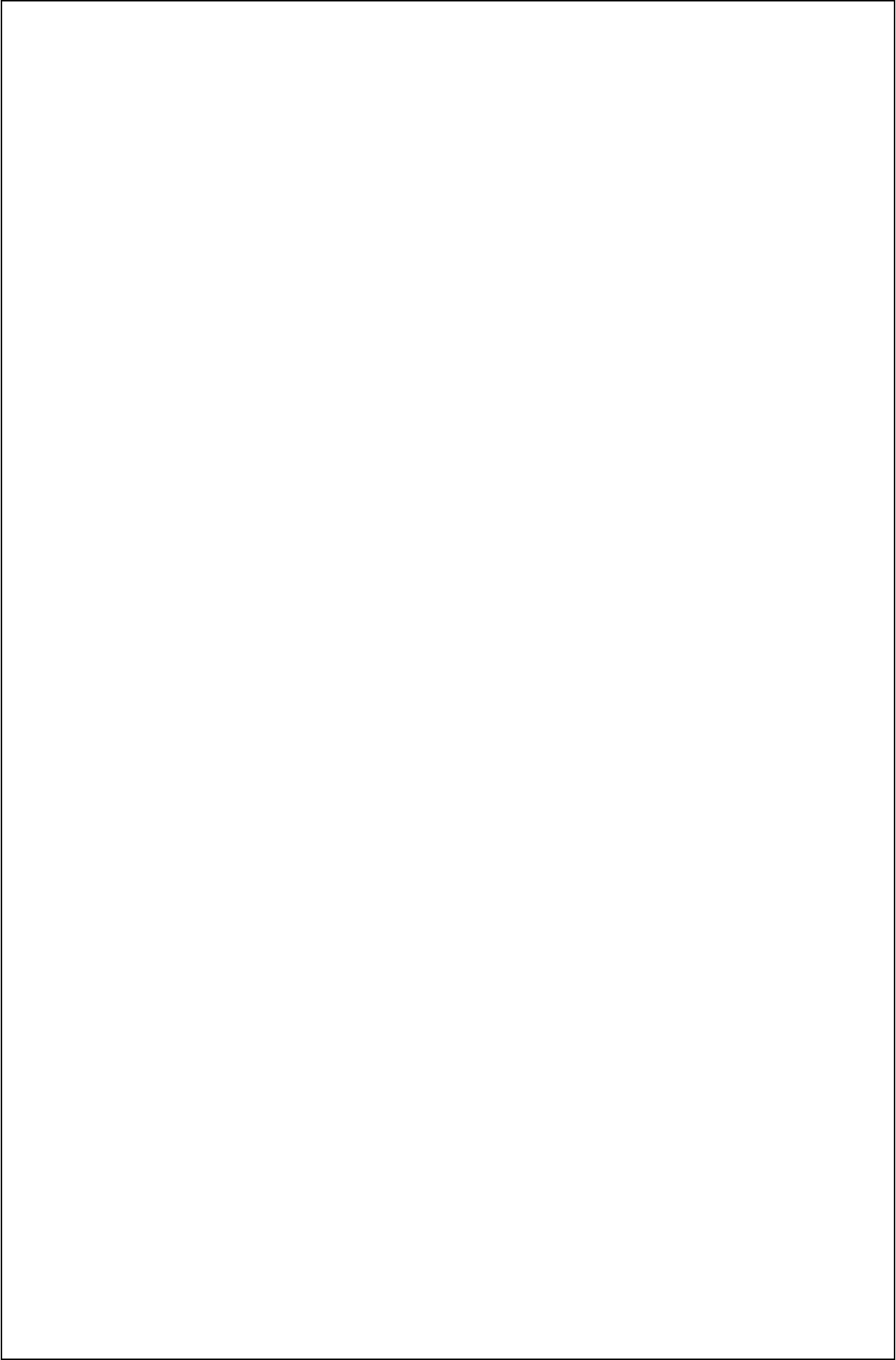
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

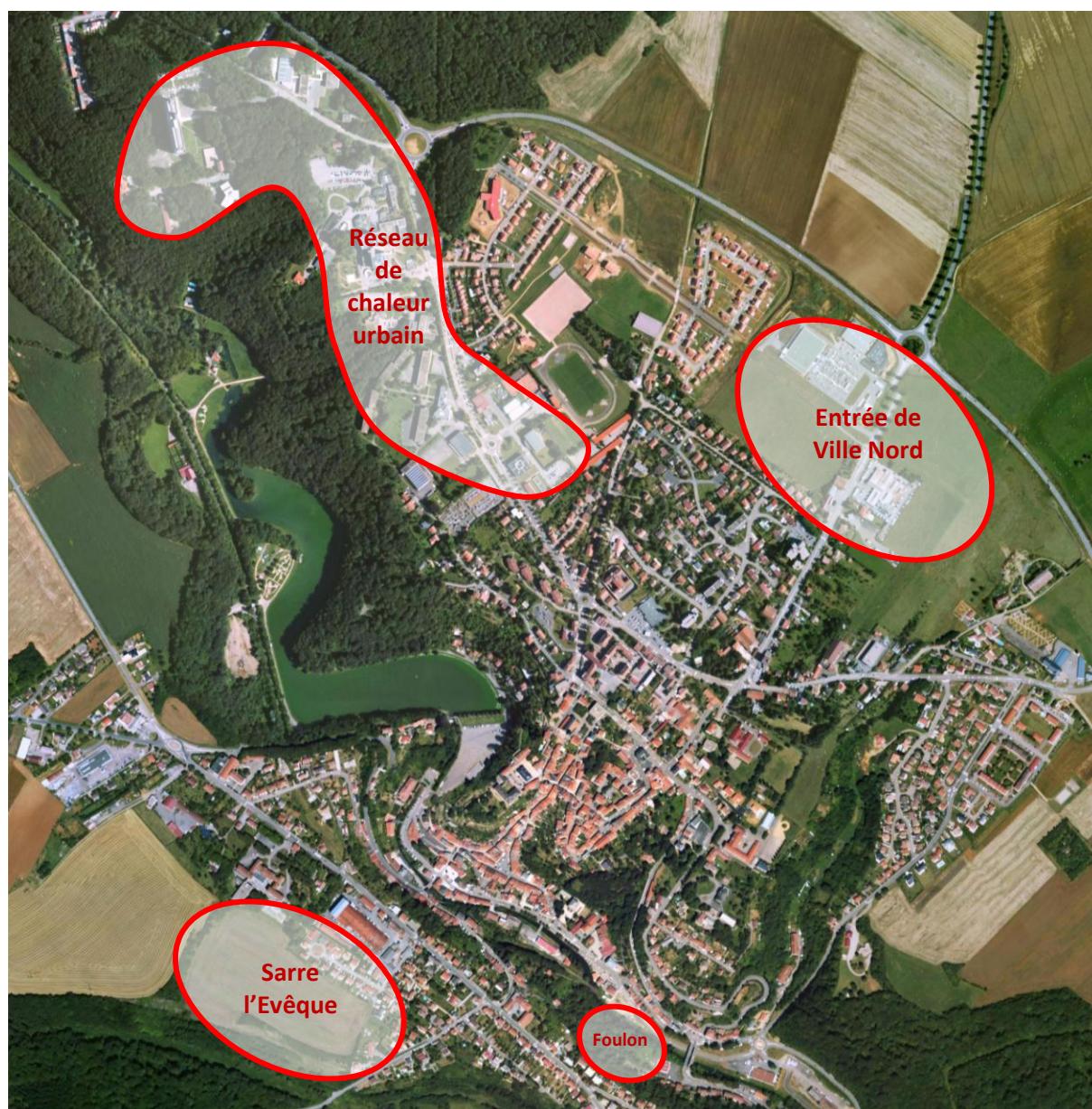
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues par la Ville de Briey dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme portent sur quatre périmètres, englobant l'ensemble des zones 1AU prévues au PLU :

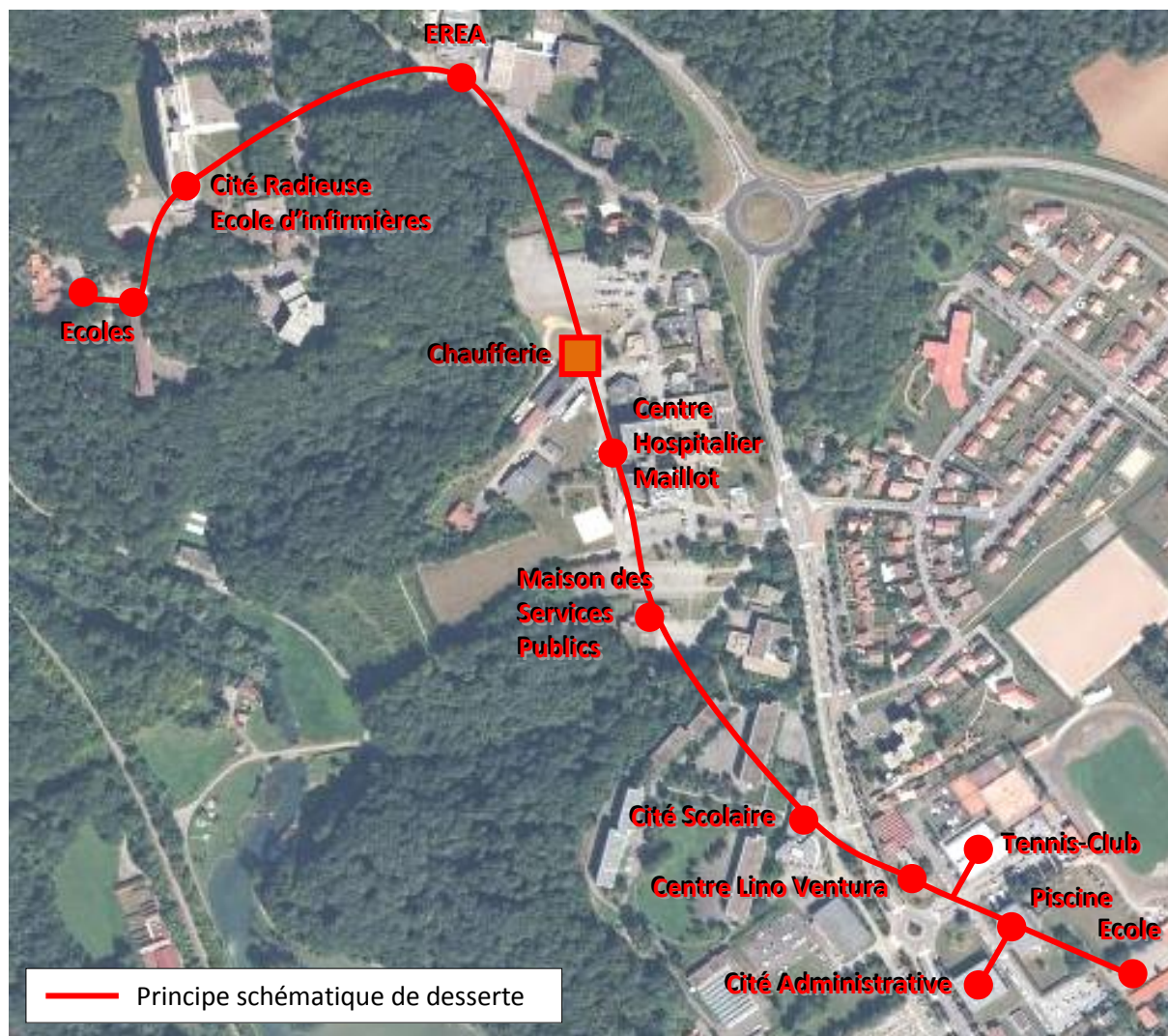
1. le secteur allant de la Cité Radieuse jusqu'à la cité administrative, concentrant le long de la rue Albert de Briey, un nombre important d'équipements publics, pour lesquels est programmé l'implantation d'un réseau de chaleur urbain. Dans un objectif de Développement Durable et de valorisation des énergies renouvelables, la commune souhaite optimiser ce réseau.
2. le nord de l'avenue Albert de Briey, secteur où la commune souhaite une urbanisation permettant à la fois de valoriser l'image urbaine et paysagère de l'entrée de ville, de compléter le tissu d'activités commerciales existant, et de favoriser la transition urbaine entre le pôle commercial et les quartiers résidentiels périphériques.
3. le secteur dit 'Sarre l'Evêque' au sud de la commune, où des études sont en cours dans l'objectif d'y favoriser habitat durable, mixité fonctionnelle et respect de l'environnement, et pour lequel des principes en matière d'accès, de desserte et de traitement paysager peuvent être posés.
4. le secteur du Foulon, en bordure du Woigot.



OAP 1 – Développement du réseau de chaleur urbain

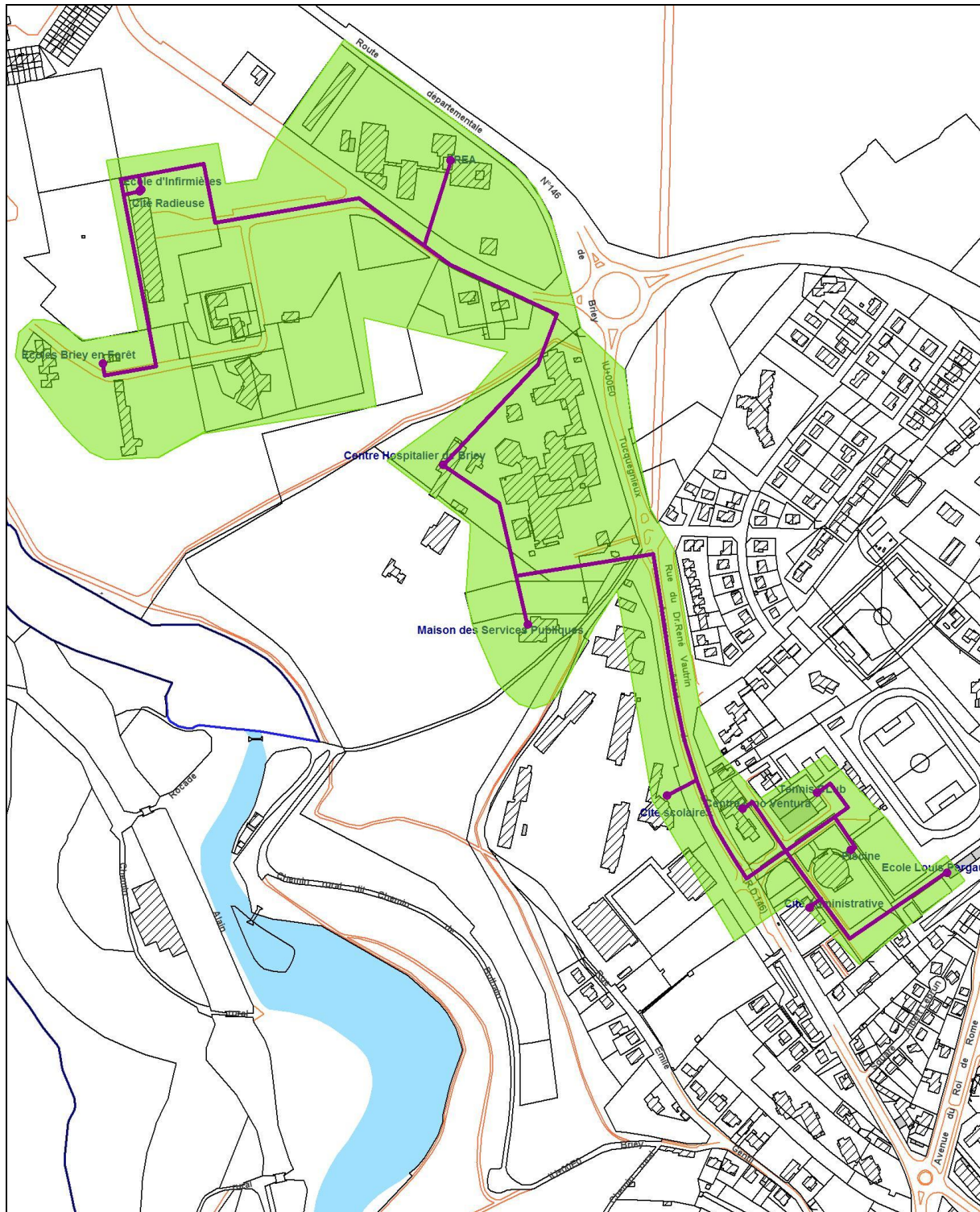
La Ville de BRIEY souhaite trouver des alternatives aux énergies fossiles en promouvant l'utilisation d'énergies renouvelables. Dans ce cadre, elle a étudié la faisabilité technique et économique de la création d'un réseau de chaleur alimenté à partir du Bois-énergie, sur un secteur de la ville haute concentrant de l'habitat collectif et de nombreux équipements publics.

Ce réseau de chaleur sera mis en service en 2014. Il desservira l'immeuble d'habitat collectif de la Cité Radieuse, les écoles de Briey-en-Forêt, l'ÉREA, le centre hospitalier Maillot, la Cité Scolaire, la Cité Administrative et divers équipements communaux et intercommunaux bordant la rue Albert de Briey (centre Lino Ventura, piscine, école Pergaud, ...).



Les études techniques ayant démontré l'intérêt environnemental et économique de ce réseau de chaleur, la Ville de Briey souhaite favoriser son optimisation, d'une part en autorisant le raccordement des constructions existantes situées en bordure du réseau, et d'autre part, en imposant ce raccordement pour toute nouvelle construction dans le périmètre de la présente OAP.

OAP 1 – Secteur concerné par l'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain



Cette OAP trouve sa traduction réglementaire à l'article 4 des zones UB et UC.

OAP 2 – Principes d'urbanisation et de valorisation de l'entrée de ville Nord

L'avenue Albert 1^{er} constitue une des principales entrées de ville de Briey. Directement connectée à la RD346 et à la RD906, elle accueille un trafic routier de plus de 6 000 véhicules par jour, correspondant à la fois à des déplacements locaux (navettes domicile-travail) et à des flux traversants (liaison nord-sud).

Depuis la mise en service de la RD346, l'entrée de ville a attiré plusieurs grandes enseignes commerciales (Super U, Aldi, Point Vert, Peugeot, ...) intéressées par l'élargissement de la zone de chalandise induit par ce nouvel axe routier.

La Ville de Briey a favorisé le développement du tissu commercial en permettant ce type de constructions sur une partie de l'entrée de ville dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols de 1998.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans ce même objectif de favoriser le développement économique, en permettant notamment l'implantation de nouvelles constructions à usage commercial sur cette entrée de ville, avec un objectif de cohérence urbaine, de valorisation paysagère, et d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Plusieurs principes sont ainsi affirmés :

Recul des constructions et espaces verts :

La perception de l'entrée dans la ville est progressive :

1. Depuis le giratoire entre les RD 346 et 906, le recul des implantations commerciales par rapport à la voie permet une approche paysagée de l'entrée de la commune (arbres d'alignement, haies, pelouses). Cette large bordure végétale, qui pourra être davantage valorisée, doit être maintenue.



2. Le second giratoire, entre les avenues Albert 1^{er} et Marguerite Puhl-Demange marque un rétrécissement de l'espace visuel et une urbanisation qui se rapproche de la voie. Une frange naturelle plus étroite doit également d'être maintenue.



3. Le carrefour entre l'avenue Albert 1^{er} et la rue Henry Dunant vient terminer cette transition douce vers le centre urbain, avec l'apparition de constructions à l'alignement



Un recul des constructions est imposé le long de l'avenue de Briey, qui est une route départementale, ainsi qu'un traitement des marges de recul en espaces verts ou en aire de stationnement végétalisée et dissimulée de la voie publique.

Accès :

L'avenue Puhl-Demange a été tracée il y a plus de 20 ans dans le cadre de l'aménagement du lotissement des 'Merisiers'.

Avec son raccordement sécurisé sur l'avenue de Briey et l'amorce de son prolongement vers l'est jusqu'au nouveau quartier de la 'Jacobel', la vocation structurante de cet axe routier s'affirme et se renforcera encore davantage dans les années à venir avec l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones prévues au présent PLU, de part et d'autre de la voie.

L'aménagement des zones 1AU dans ce secteur, devra par conséquent respecter le principe d'un ou plusieurs accès depuis l'avenue Puhl-Demange, et éviter les accès direct depuis la RD 906 (avenue Albert 1^{er}).

Occupation du sol - continuités et limites

Entre la zone commerciale Puhl-Demange et le tissu résidentiel périphérique, les emprises foncières à urbaniser devront favoriser la continuité urbaine.

Les constructions se limiteront à un usage de commerce, d'habitat ou à un statut mixte habitat-commerce (par exemple, des immeubles collectifs à rez de chaussée commerciaux).

Dans le détail :

- les terrains au nord d'Aldi, en bordure de l'avenue Albert 1^{er} (zone AUX) ne pourront pas accueillir de logement, afin de maintenir la cohérence générale du secteur,
- à l'inverse, le secteur le plus éloigné de l'avenue Puhl-Demange, fortement enclavé dans le tissu résidentiel existant, a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat. Ce secteur peut par ailleurs bénéficier d'un accès spécifique depuis la rue Auriol ou la rue de la Chenois,
- tous les autres secteurs, qui sont en bordure de l'avenue Puhl-Demange, pourront faire l'objet d'aménagements commerciaux, résidentiels ou mixtes.

Selon les aménagements et modes d'occupation du sol qui seront mis en œuvre sur ce périmètre d'entrée de ville, une attention toute particulière devra être portée à la question des limites entre les quartiers résidentiels existants ou à créer, et les zones à vocation commerciale.

Afin de maintenir une continuité tout en limitant les nuisances, il est imposé qu'en bordure des zones d'habitat, les nouvelles constructions à usage commercial préservent une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives concernées, et traitent à minima ces limites parcellaire sous forme de haie arbustive.

Densité d'habitat

La densité moyenne de l'ensemble des zones ou parties de zones dédiées à l'habitat sera de 30 logements à l'hectare.

Toutefois, les **aménagements paysagers** mis en œuvre pour respecter les marges de recul sur voies et traiter les limites avec les zones commerciales ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de la surface des zones d'habitat.

OAP 2 – Principes d'urbanisation de l'entrée nord de la Ville de Briey (avenue Albert 1^{er})



Légende :

Principe d'usage :

	Commerce
	Habitat
	Commerce et habitat

Principe d'accès :

	Accès obligatoire
	Accès possible

Principe de recul :

	Espace vert
	Haie arbustive



Zone humide
identifiée au SAGE
du Bassin ferrifère,
à préserver

OAP 3 – Principes d'urbanisation du secteur dit 'Sarre l'Eveque'

Le secteur de Sarre l'Evêque s'inscrit en zone d'urbanisation future dans le cadre de la présente révision. Avec 6,9 hectares d'emprises foncières concernées, il s'agit de la plus importante zone à urbaniser prévue au PLU.

Comme le rappelle le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ce secteur actuellement à vocation agricole, doit permettre de rééquilibrer l'urbanisation entre les deux villes hautes, et de créer un lien entre les quartiers de Briey-les-Hauts et des Petits Hauts.

Il fait l'objet d'une attention particulière en matière urbaine et environnementale : des études sont en cours afin de prendre en compte les enjeux naturels et paysagers (le site est en bordure du vallon du Sèchevaux) et les modalités de raccordement du futur quartier à la trame urbaine existante (proximité du Pôle Clémenceau et de l'hôpital Stern, en cours de réaménagement).

La Ville de Briey a par ailleurs inscrit ce périmètre dans la convention de maîtrise foncière liant la Communauté de Communes du Pays de Briey et l'EPF Lorraine, l'objectif étant de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases, qui devra répondre à un cahier des charges strict en matière de qualité des espaces publics (pistes cyclables, aires de jeux), et de diversité de fonctions (habitat individuel et collectif, services, commerces, ...).

Considérant que les études n'ont pas encore permis de préciser le projet d'aménagement du secteur, la présente O.A.P. se limite à quelques principes relatifs :

- aux accès,
- aux éléments naturels à préserver ou à créer,
- à la densité minimale d'habitat.



(Extrait du PADD)

Accès et dessertes :

L'accès routier principal au quartier 'Sarre l'Evêque' se fera par l'ancien hôpital Stern, dont l'emprise foncière est en cours de mutation. Le principe de cette voie d'accès est d'ores et déjà convenu avec l'aménageur et ne nécessite pas la mise en place d'un emplacement réservé.

Cet accès au quartier est dimensionné pour la réalisation d'une voie routière et d'une piste cyclable qui devront desservir le futur quartier.

Selon les résultats des études en cours, l'aménagement de la zone pourra être amené à prendre en compte la possibilité d'une poursuite ultérieure de la voirie vers le quartier des Petits Hauts.

Un accès secondaire pourra être aménagé sur la rue Sarre l'Evêque.

Eléments naturels à préserver ou à créer :

L'aménagement du secteur Sarre l'Evêque devra préserver les éléments naturels remarquables identifiés : les boisements denses du vallon du Sêchevaux, les arbres et bosquets venant séparer la zone des espaces agricoles situés à l'Ouest.

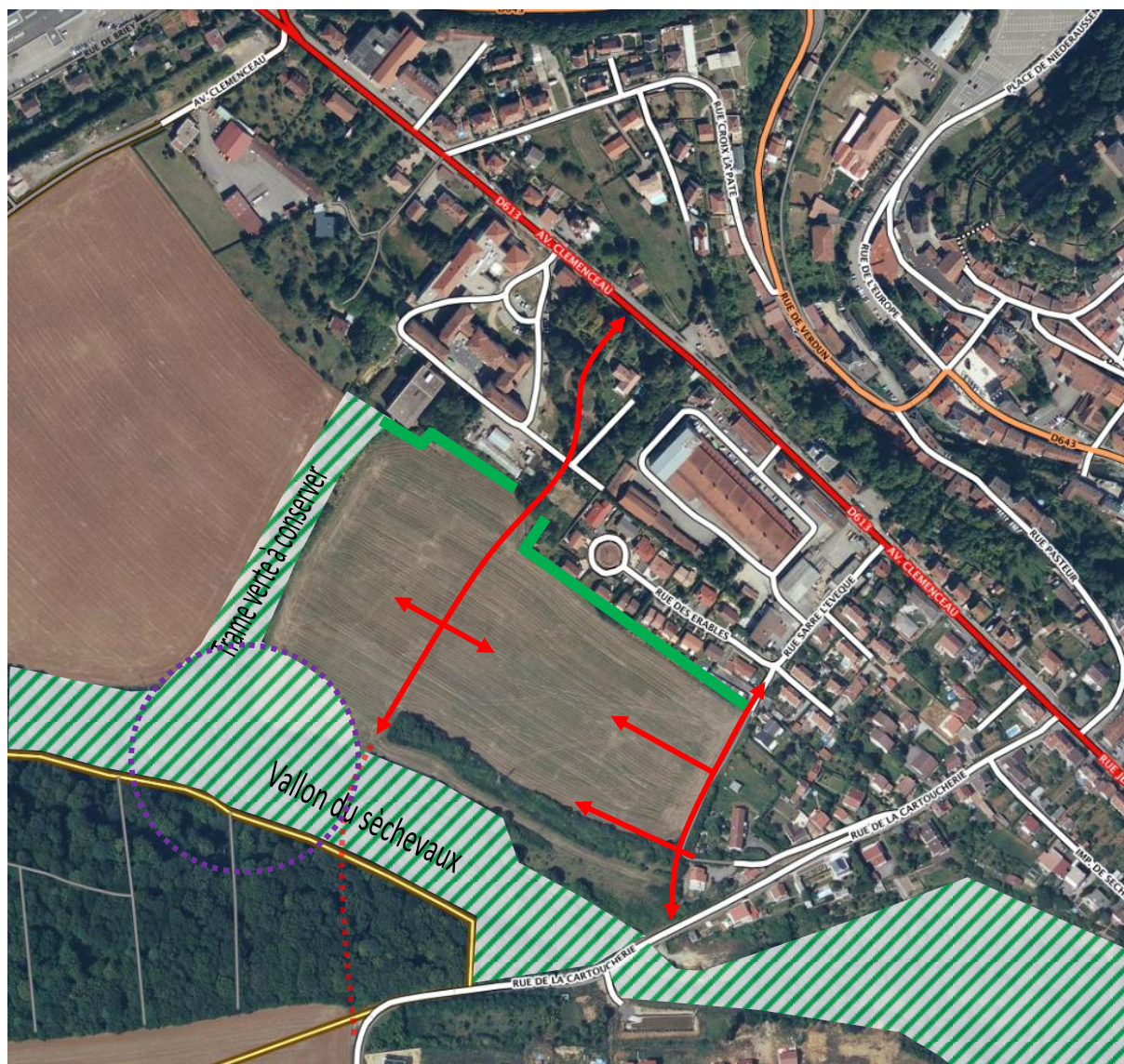
Une attention toute particulière devra être portée à la question de la bordure Nord du quartier en lien avec les quartiers résidentiels existants : il est imposé que les limites séparatives soient traitées sous forme d'écran végétal ou de haie arbustive.

La présence d'une cavité (perte de la cartoucherie) est signalée au plan graphique ci-après. Le risque doit être pris en compte dans l'aménagement de la zone, soit par un recul suffisant des constructions correspondant à la zone d'influence de cette cavité, soit par des études approfondies justifiant une évolution de la zone de risque.

Densité d'habitat

La densité minimale des zones ou parties de zones dédiées à l'habitat sera de 30 logements à l'hectare.

OAP 3 – Principes d'urbanisation du secteur dit 'Sarre l'Evêque'



Légende :

Accès et dessertes :

 Voiries à créer

Elements naturels :

 Espaces naturels à préserver

 zone tampon à créer (recul, plantations arbustives)

 Tracé indicatif : études en cours sur les possibilités de franchissement du Sèchevaux

 Zone d'influence du risque lié à la présence d'une cavité

OAP 4 – Principes d’urbanisation du secteur dit ‘Le Foulon’

Le secteur ‘Le Foulon’ correspond à une petite zone à urbaniser située en bordure du Woigot et venant faire l’interface entre la zone urbaine à l’Est et une zone naturelle à préserver à l’Ouest.

Son aménagement doit respecter les principes suivants :

- un accès unique, par la ruelle du Foulon, avec une desserte des constructions par l’intérieur de la zone, de manière à préserver le sentier piétonnier qui prolonge la ruelle,
- la prise en compte du risque d’inondation, sur la base de l’Atlas des zones inondables du Woigot édité en Février 2010,
- le maintien des boisements existants en bordure ouest du site, ou la réalisation d’aménagements ou de constructions préservant au maximum les éléments naturels présents.
- une densité minimale de 30 logements à l’hectare.

OAP 4 – Principes d'urbanisation du secteur dit 'Le Foulon'



Légende :

Accès et dessertes :  Voiries à créer
 Sentier à préserver

Limite de zone potentiellement
inondable (Atlas du Woigor) : 

Elements naturels à préserver : 