



*Département des Yvelines*

*Commune de*  
**Bréval**

*Troisième modification*  
*du plan local d'urbanisme*

## **1. Notice** **de présentation**

*Version 5b*  
*édité le 21 mars 2022*

*Maître d'ouvrage : **Commune de Bréval**, Place du Maréchal Leclerc, 78980 Bréval - tel : 01 34 97 90 90,*

*Bureau d'études : **Philippe Avice**, architecte-urbaniste, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris - tel : 06 15 54 57 36, contact @ avice.fr*

## **1. Contexte**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Bréval a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 février 2017. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées depuis son approbation :

- **modification (simplifiée) n°1** approuvée le 1<sup>er</sup> septembre 2017, pour une actualisation des servitudes d'utilité publiques ;
- **modification (simplifiée) n°2** approuvée le 6 juillet 2018, pour corriger une erreur matérielle et protéger toutes les cases commerciales identifiées dans le centre-ville.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

Le retour d'expérience sur l'aménagement des secteurs 1 et 4 motive la municipalité à préciser certains aspects des prescriptions prévues pour les autres secteurs.

Une procédure de troisième modification (de plein droit) du PLU a été lancée par la mairie de Bréval, en date du 5 novembre 2021 et complétée par une délibération datée du 7 janvier 2022.

## **2. Objet de la modification du PLU**

La présente procédure de modification du PLU porte sur les points suivants :

- Modification du contenu des OAP
- Ajustements du règlement littéral

### **2.1 Orientations d'aménagement et de programmation**

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme. En application de l'article L.151-6, les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La commune de Bréval a fait le choix d'inscrire sept secteurs de orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit des secteurs numérotés 1 à 7.

### **Secteur 1 – zone UPM**

Le secteur 1 est complètement réalisé. Il comprend des logements collectifs privés, des logements collectifs sociaux et des maisons individuelles vendues clef en main. Cette réalisation donne entière satisfaction. Il faut noter que l'OAP correspondante était exigeante.



*Immeubles collectifs, secteur 1*

La densité de logements créés sur ce secteur est nettement supérieure à la densité minimale demandée par la Région Île-de-France au travers de son document de planification : le SDRIF : 78 logements ont été créés alors que 60 étaient exigés. La commune de Bréval a donc créé 18 logements de plus que prévu initialement, ce qui laisse la possibilité d'être moins dense que prévu sur d'autres opérations : pour respecter le SDRIF il faut que la commune respecte EN MOYENNE une densité minimale de 35 logements par hectare dans les nouvelles terres

urbanisées.

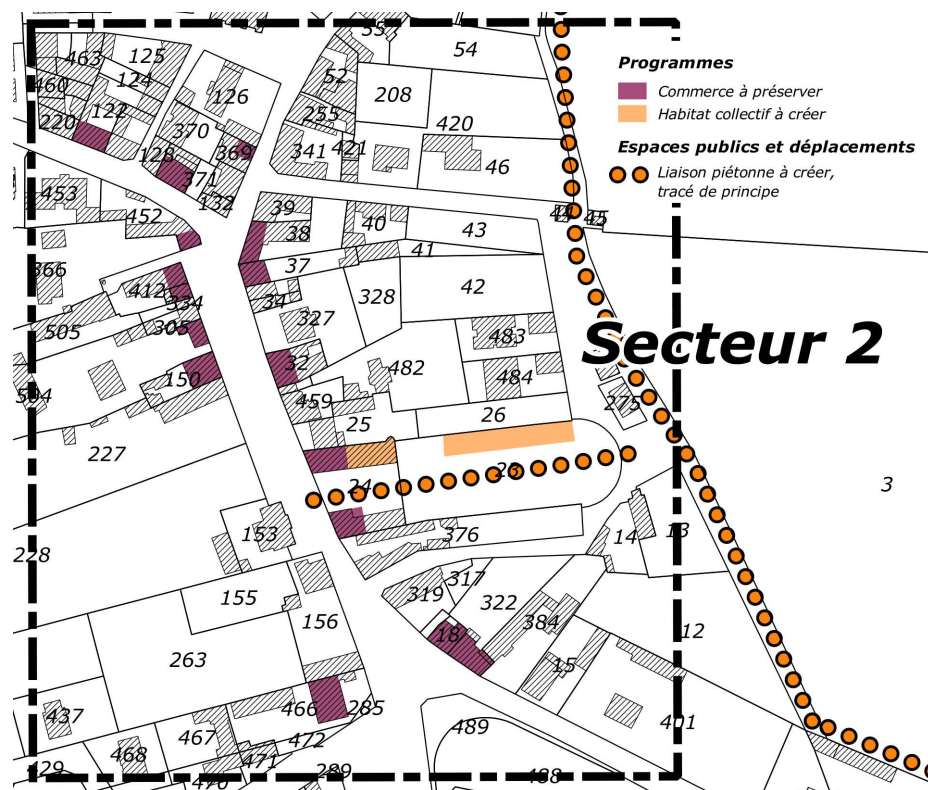
*Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :*

*Le schéma d'aménagement de ce secteur est supprimé puisque l'aménagement de cette zone est achevé.*



## Secteur 2 – centre du bourg

Le secteur 2 concerne le centre-ville : les cases commerciales sont préservées contre le changement de destination. Il mentionne également la création de logements collectifs sur la parcelle 23 d'une contenance d'environ 2000 m<sup>2</sup>, cette action reste à réaliser.



Extrait du schéma d'OAP, secteur 2

A la demande des élus, une simulation des possibilités de construire sur la parcelle 23 est réalisée. Il apparaît que la configuration du terrain cumulée aux règles minimales de création de places de stationnement limitent fortement les possibilités de construire.



Esquisse pour l'aménagement de la parcelle 23

Dans cette hypothèse, deux immeubles comprenant 4 logements chacun sont réalisés dans la continuité du bâtiment situé face à la mairie. Le tracé de la rue Neuve est redressé pour une circulation plus aisée des piétons et des véhicules. L'est du terrain, qui forme une avancée en arc de cercle sur la rue Neuve est détaché pour devenir un espace public, donnant plus de confort à la rue Neuve et marquant l'amorce d'un chemin qui pourrait être réalisé en direction de la gare.

Les règles en vigueur du PLU imposent 2 places de stationnement par logement, soit au minimum 16 places, auxquelles il faut ajouter, selon le souhait des élus 3 places visiteurs dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite, soit un total de 21 places pour 8 logements. On comprend sur ce schéma qu'il ne faut pas imposer autant de places de stationnement, mais que 19 places au total seraient un maximum.

Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :

*Le schéma d'aménagement de ce secteur est modifié pour mieux préciser les attentes de la municipalité sur la parcelle 23 :*

- *Élargir la zone constructible (couleur saumon) puisque l'aménagement de cette zone est conservé.*
- *Fixer un nombre minimal et maximal de logements (entre 7 et 8 logements).*
- *Fixer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs (3 places visiteurs dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite).*
- *Redresser la rue Neuve et prévoir d'agrandir le virage dans l'angle de la parcelle 376.*
- *Créer un espace public à l'est de la rue Neuve.*

Secteur 3 – rue du Général Patton (opération à venir)

Le secteur 3 n'est pas encore réalisé et pose question car les formes urbaines obtenues sur le secteur 4 sont décevantes et les contraintes demandées par l'OAP sont similaires dans ces deux secteurs :

- « Habitat à créer : pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 35 logements à l'hectare »
- « Liaison automobile à créer / tracé de principe »
- « aire de retournement »
- « liaison piétonne à créer ».

En appliquant la règle de densité, on devrait construire sur cette parcelle de 6500 m<sup>2</sup> un minimum de 23 logements (accompagnés d'au moins 46 places de stationnement).



*Extrait du schéma d'OAP, secteur 3*

Or, la configuration exiguë de la parcelle laisse peu de latitude, la voie à créer occupe une place importante et il est demandé à ce qu'elle aille bien jusqu'au fond du terrain pour pouvoir servir un jour de desserte si l'urbanisation se poursuit plus à l'ouest. Les 23 logements ne seraient réalisables que sous forme de logements collectifs, ce qui risquerait de provoquer des nuisances pour les riverains et une augmentation de circulation.

Mais la rue du Général Patton constitue une zone périphérique du bourg

de Bréval, composé en totalité de pavillons le plus souvent situés en milieu de parcelles, ce qui crée un quartier d'habitat verdoyant et agréable.

Compte tenu du fait que sur le secteur 1, le nombre de logements créés était excédentaire de 18 unités, on peut considérer qu'en créant seulement 5 logements sur cette parcelle, la densité demandée par le SDRIF serait toujours globalement respectée.



Esquisse d'aménagement, secteur 3 / v3

Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :

Le schéma d'aménagement de ce secteur est modifié pour mieux préciser les attentes de la municipalité

- Fixer un nombre minimal et maximal de logements (entre 5 et 7 logements).
- Fixer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs (5 places visiteurs dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite).
- Créer un écran visuel sur les franges nord et est de la parcelle, afin de limiter les nuisances réciproques entre voisins.



## Secteur 4 – Rue du Général Patton (secteur déjà réalisé)

Le secteur 4 est réalisé et pose question car les formes urbaines obtenues sont décevantes : la taille des parcelles proposées à la vente est très uniforme si bien que les maisons construites sont toutes à peu près de la même taille et du même aspect alors que la municipalité souhaite que toutes les opérations présentent une variété plus marquée dans l'offre de logements, notamment pour les petits ménages. On note également que l'offre de stationnement est insuffisante dans cette opération, qui ne prévoit également aucun espace vert collectif.



*Maisons individuelles, secteur 4*



*Plan d'aménagement du secteur 4*

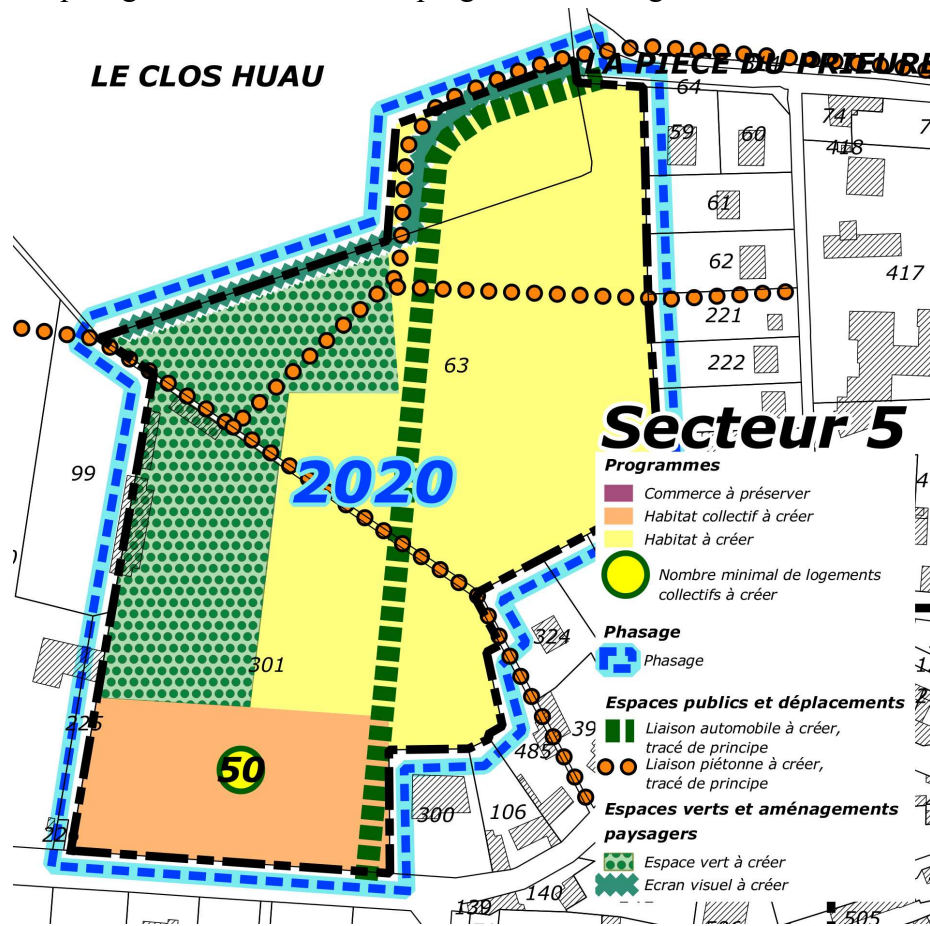
L'aménagement du secteur est très uniforme : 24 lots libres dont le plus petit compte une superficie de 283 m<sup>2</sup>. Les élus soulignent l'importance d'imposer une plus grande variété dans les programmes. Il faut également prévoir des places de stationnement « visiteurs » dans les nouvelles voies publiques.

Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :

*Le schéma d'aménagement de ce secteur est supprimé puisque l'aménagement de cette zone est achevé.*

## Secteur 5 – Le Clos Huau

Le secteur 5 est en cours d'aménagement, en respectant les indications contenues dans les OAP, notamment la préservation d'un espace vert et une plus grande mixité dans les programmes de logement.



Extrait du schéma d'OAP, secteur 5

Dans ce secteur, environ un quart de l'emprise (soit 8000 m<sup>2</sup>) a été préservée sous forme d'espace vert. 90 logements seront réalisés, dont 39 sous la forme de maisons individuelles construites sur des lots libres et 51 sous forme d'appartements (dont 21 logements sociaux).



Plan d'aménagement du secteur 5

La densité de logements créés sur ce secteur est nettement plus élevée que la densité minimale demandée par la Région Île-de-France au travers de son document de planification : le SDRIF. 90 logements seront créés alors que 77 logements étaient exigés.



La commune de Bréval a donc créé 13 logements de plus que prévu initialement ce qui laisse la possibilité d'être moins dense que prévus sur d'autres opérations.

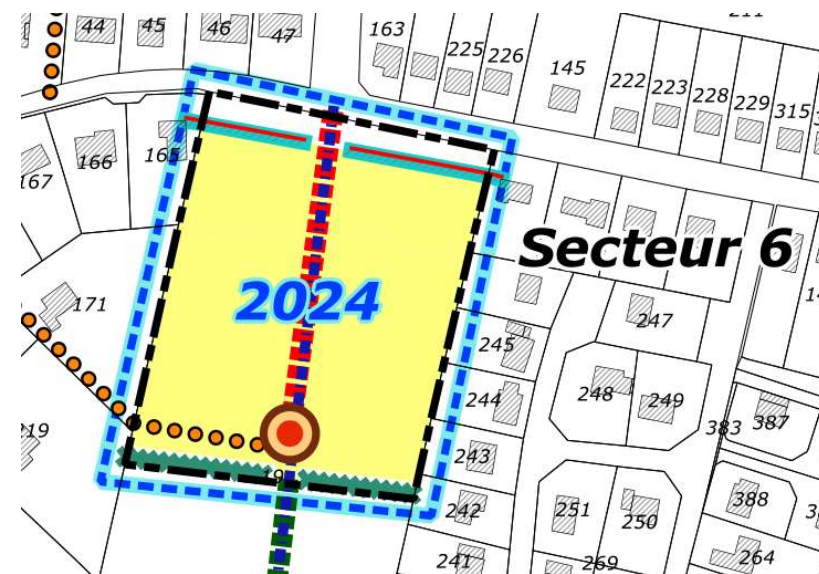
Les principes contenus dans le schéma d'OAP sont respectés : l'offre de logements sera variée, les liaisons piétonnes seront réalisées pour bien relier le projet aux sentiers existants et en créant une nouvelle liaison piétonne vers l'école.

Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :

*Pas de modification car les constructions ne sont pas encore réalisées.*

### Secteur 6 : rue du Stade prolongée

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation en phase 3 (c'est à dire à partir de 2024). Le but de cet aménagement est de mettre en valeur la vue existante vers le clocher de l'église de Neauphlette. Cette direction devra être obligatoirement suivie pour la voie de desserte à créer et celle-ci devra se poursuivre jusqu'à l'extrémité sud de la zone, afin de pouvoir facilement être prolongée, dans une étape ultérieure du développement urbain de Bréval. Cette disposition est maintenue dans le schéma d'OAP.



*Extrait du schéma d'OAP, secteur 6*

Si l'on respecte la densité minimale voulue par la Région au travers du SDRIF de 35 logements par hectares, il faudrait créer 52 logements sur ce secteur. Mais sur le secteur 5, le nombre de logements créés était excédentaire de 13 unités. On considère alors qu'en créant au moins 39 logements sur ce secteur, la densité demandée par le SDRIF sera respectée en moyenne sur les secteurs à urbaniser de la commune.



Esquisse, secteur 6

Cette esquisse montre les souhaits de la municipalité concernant le cadre de vie au lieu d'imposer un écran voisé de 5 m d'épaisseur au sud de la zone, les écrans boisés à créer sont ramenés à une épaisseur de 2 m mais doivent être réalisés sur le pourtour de l'opération. Un parking public sera créé le long de la rue du Parc pour accroître la capacité de stationnement dans le quartier.

La voie A sera large d'au moins 18 m (comme la rue du Stade existante), ce qui pourra permettre d'aménager confortablement les abords (trottoirs, stationnements, plantations d'arbres et de massifs).

**Modification(s) apportée(s) au document d'orientations d'aménagement et de programmation :**

- Création d'un parking public le long de la rue du Parc.
- Création de 24 à 26 logements collectifs.
- Création de 15 à 16 logements individuels
- écran visuel à créer :
  - sur les franges est et sud de la parcelle : plantations d'arbustes d'essences locales, sur une largeur minimale de 2 mètres, en haie libre ou taillée.
  - sur la frange ouest de la parcelle : plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales, sur une largeur minimale de 5 mètres.
- 12 places de stationnements pour les visiteurs, dont 2 pour les personnes à mobilité réduite.
- largeur de la voie principale : 18 m avec des arbres alignés de part et d'autre de la chaussée.
- Un espace vert sans arbre dans le prolongement de la voie A.

## Secteur 7 : pas de changement

### Conclusion

Les modifications proposées pour les schémas d'OAP des secteurs 3 et 6 permettra de mieux prendre en compte la dimension environnementale à laquelle la commune est attachée ; tout en suivant les préconisations du SDRIF de la région Île-de-France qui recommande de davantage arborer les espaces publics.

C'est ainsi que sur les secteurs 3 et 6, les exigences de qualité des espaces publics seront mentionnées. Des parking pour visiteurs doivent être prévus à raison d'au moins une place « visiteur » pour 5 logements.

Des espaces verts doivent être conservés et des plantations d'arbres de haute tige dans les espaces publics.

## Modifications apportées au texte explicatif du dossier d'OAP

Certaines définitions figurant dans le document pour expliquer les légendes des schémas sont ajoutées ou modifiées.

Avant modification	Après modification (projet)
<b>Habitat à créer</b> Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 35 logements à l'hectare.	<b>Habitat à créer</b> Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 35 logements à l'hectare, <b>sauf dans les secteurs 2, 3 et 6 où le nombre de minimal et maximal de logements à créer est indiqué sur le schéma.</b>
<b>Nombre minimal de logements collectifs à créer</b> Le nombre minimal de logements collectifs à créer sur l'emprise de couleur est fixé. Le programme peut être réalisé en plusieurs phases, mais dans ce cas, la première phase doit annoncer l'organisation prévue à terme.	<b>Nombre minimal et maximal de logements collectifs à créer</b> Le nombre minimal <b>et maximal</b> de logements collectifs à créer sur l'emprise de couleur est fixé. Le programme peut être réalisé en plusieurs phases, mais dans ce cas, la première phase doit annoncer l'organisation prévue à terme.
Néant	<b>Stationnement des visiteurs</b> <b>Les programmes de logements peuvent être accompagnés par une obligation de réaliser des places de stationnement pour les visiteurs, en précisant un nombre minimal de places adaptées aux personnes à mobilité réduite. Ces places peuvent être situées</b>



Avant modification	Après modification (projet)
	<i>dans le domaine public ou bien être accessibles depuis le domaine public.</i>
<p><b>Écran visuel à créer</b>  <i>Une bande d'au moins 5 mètres de largeur doit être densément plantée d'arbustes d'essences locales.</i></p>	<p><b>Écran visuel à créer</b>  <i>Une bande d'au moins 2 mètres de largeur doit être densément plantée d'arbustes d'essences locales.</i></p> <p><i>Écran d'arbres à créer</i>  <i>Une bande d'au moins 5 mètres de largeur doit être plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.</i></p>

## 2.2 Modification du règlement littéral

La modification du PLU de Bréval porte aussi sur le règlement littéral, dans le but de lever des ambiguïtés.

Le règlement précise également que les conduits de fumée en métal ne doivent pas être posés sur la façade sur rue.

Avant modification	Après modification (projet)
<p><b>Articles U7, AU7, A7 et N7 :  <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>– Les constructions peuvent être édifiées sur <del>la limite séparative</del> ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport <del>à la limite séparative existante, modifiée ou à créer.</del></p>	<p><b>Articles U7, AU7, A7 et N7 :  <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur <b>les limites séparatives</b> ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport <b>aux limites séparatives existantes, modifiées ou à créer.</b></p>
<p><b>Articles U11, AU11, A11 et N11 :  <u>Aspect extérieur</u></b></p> <p><u>Aspect des façades</u></p> <p>– [...]</p>	<p><b>Articles U11, AU11, A11 et N11 :  <u>Aspect extérieur</u></b></p> <p><u>Aspect des façades</u></p> <p>– [...]</p> <p>– <b>Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.</b></p>

<i>Avant modification</i>	<i>Après modification (projet)</i>
<b><u>Articles U11, AU11, A11 et N11 :</u></b> <b><u>Aspect extérieur</u></b>	<b><u>Articles U11, AU11, A11 et N11 :</u></b> <b><u>Aspect extérieur</u></b>
<u>Aspect des toitures</u>	<u>Aspect des toitures</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc</li> </ul> </li> <li>- [...]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de couverture des habitations doivent avoir l'aspect de la petite tuile de pays, de l'ardoise noire ou du zinc <b>(par exemple, la tuile plate noire est autorisée puisque son aspect se rapproche de celui de l'ardoise).</b></li> </ul> </li> <li>- [...]</li> </ul>

#### **4. Justifications apportées au regard des réglementations supérieures**

##### Documents d'urbanisme supra-communaux

- Le projet de modification est compatible avec le Schéma régional de cohérence écologique.
- Le projet de modification est compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

##### Loi sur l'eau

- Eau potable : Il n'y a pas d'incidence sur les ressources en eau, les zones à urbaniser ne sont pas agrandies.
- Eaux pluviales : La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.
- Assainissement : La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

##### Préservation des paysages

- La modification apportée au PLU est sans effet sur ce thème.

##### Lutte contre le bruit

- La modification apportée au PLU est sans effet sur ce thème.

##### Économie des sols

- La modification apportée au PLU est sans effet sur ce thème.

##### Prévention des risques

- La modification apportée au PLU est sans effet sur ce thème.

## **5. Évaluation des incidences de la modification du PLU**

### Impact du projet de modification sur l'activité agricole

→ La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

### Incidences sur l'environnement

→ Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU : les grands équilibres entre les espaces naturels (A et N) et les espaces urbains (U, AU) sont préservés.

### Préservation et mise en valeur de l'environnement

→ La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

### Incidences du projet sur le site Natura 2000

→ La modification du PLU est sans incidence sur ce thème.

Étant donné que les modifications du règlement ne modifient en rien les espaces naturels ou agricoles, il n'y a pas lieu de fournir une note d'évaluation des incidences sur le site Natura 2000.

\* \* \*