



*Département des Yvelines*

*Commune de*  
**Bréval**

*Troisième modification  
du plan local d'urbanisme*

## **1. Notice de présentation**

*Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 7 octobre 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.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 avril 2022 au 14 mai 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.

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

*Pas de modification.*

### **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.

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

*Définition du nombre minimal et du nombre maximal de logements à créer sur cette parcelle ainsi que du nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs.*

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

Ce secteur n'est pas encore réalisé

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

*Définition du nombre minimal et du nombre maximal de logements à créer sur cette parcelle ainsi que du nombre de places de stationnement à créer pour les visiteurs.*

*Obligation de réaliser des écrans végétaux en limite des zones déjà bâties.*

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

Le secteur 4 est complètement réalisé.

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

*Pas de modification.*

### **Secteur 5 – Le Clos Huau**

Le secteur 5 est en cours de réalisation.

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

*Pas de modification.*

### **Secteur 6 : rue du Stade prolongée**

Ce secteur n'est pas encore réalisé

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 26 à 30 logements collectifs.*
- *Création de 15 à 16 logements individuels*
- *Écran végétal 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.*
- *Écran d'arbres à créer : 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**

Ce secteur n'est pas encore réalisé

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

*Pas de modification.*

### **Conclusion**

*Les modifications proposées pour les schémas d'OAP des secteurs 3 et 6 permettront 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)
<p><b>Habitat à créer</b>  <i>Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 35 logements à l'hectare.</i></p>	<p><b>Habitat à créer</b>  <i>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></i></p>
<p><b>Nombre minimal de logements collectifs à créer</b>  <i>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.</i></p>	<p><b>Nombre minimal et maximal de logements collectifs à créer</b>  <i>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.</i></p>
<p>Néant</p>	<p><b>Stationnement des visiteurs</b>  <i>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</i></p>

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 <del>visuel</del> végétal 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><b>Écran d'arbres à créer</b>  <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><u>Articles U7, AU7, A7 et N7 : 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,</del> <del>modifiée ou à créer.</del></p>	<p><b><u>Articles U7, AU7, A7 et N7 : 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><u>Articles U11, AU11, A11 et N11 : Aspect extérieur</u></b></p> <p><b><u>Aspect des façades</u></b></p> <p>- [...] ]</p>	<p><b><u>Articles U11, AU11, A11 et N11 : Aspect extérieur</u></b></p> <p><b><u>Aspect des façades</u></b></p> <p>- [...] ]</p> <p>- <b>Les conduits de fumées en métal sont interdits sur les façades sur rues.</b></p>

#### **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.

\* \* \*