



*Département des Yvelines*

*Commune de*

***Bréval***

*Plan local d'urbanisme*

## ***1. Rapport de présentation***

*Vu pour être annexé  
à la délibération  
du conseil municipal  
du 20 février 2017*

Maître d'ouvrage : **commune de Bréval**, Place Maréchal Leclerc, 78980 Bréval, tel : 01 34 97 90 90, [mairie-de-breval@wanadoo.fr](mailto:mairie-de-breval@wanadoo.fr)  
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste**, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90, [contact@avice.fr](mailto:contact@avice.fr)



# Sommaire

<b>1. Résumé non-technique.....</b>	<b>6</b>
1.1. Méthodologie.....	6
1.2. Une méthode itérative.....	7
1.3. Les objectifs.....	7
1.4. Synthèse des enjeux environnementaux.....	8
1.5. Contenu du PLU.....	9
1.6. Résumé du projet.....	11
1.6.1. Articulation du plan avec les autres documents.....	11
1.6.2. Perspectives d'évolution.....	11
1.6.3. Conséquences sur la protection du site Natura 2000.....	11
1.6.4. Choix retenus.....	11
1.6.5. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.....	11
1.6.6. Principaux indicateurs de suivi.....	11
<b>2. Introduction.....</b>	<b>12</b>
<b>3. État initial de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Situation.....	14
3.2. Origines.....	14
3.2.1. Étymologie.....	14
3.2.2. Rappels historiques.....	14
3.3. Caractéristiques physiques.....	15
3.3.1. Géologie.....	15
3.3.2. Relief.....	15
3.3.3. Hydrographie.....	15
3.3.4. Qualité de l'air.....	17
3.4. Caractéristiques paysagères.....	19
3.4.1. Structure paysagère.....	19
3.4.2. Points forts.....	20
3.4.3. Points faibles.....	22
3.4.4. Vues remarquables.....	24
3.4.5. Entrées de ville.....	24
3.5. Milieu naturel.....	25
3.5.1. Site Natura 2000 : Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny.....	25
3.5.2. ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Rosny (110001330).....	26
3.5.3. ZNIEFF, de type 2 du Plateau de Menerville (110020358).....	26
3.5.4. Bois et forêts.....	26
3.5.5. Zones humides.....	30
3.5.6. Mares.....	30
3.5.7. Vergers.....	30
3.5.8. Cœurs d'îlots.....	30
3.5.9. Bandes enherbées.....	30
3.5.10. Corridors écologiques.....	30
3.6. Caractéristiques urbaines.....	31
3.6.1. Trame des voiries et espaces publics.....	31

3.6.2. Mobilités.....	32
3.6.3. Modes d'occupation des sols.....	35
3.6.4. Caractéristiques du bâti.....	35
3.6.5. Zone d'activité économique.....	37
3.6.6. Les opportunités.....	40
<b>3.7. Vie communale.....</b>	<b>40</b>
3.7.1. Équipements publics.....	40
3.7.2. Activités, commerces.....	40
3.7.3. Agriculture (diagnostic agricole).....	42
<b>4. Plans, programmes, risques et servitudes.....</b>	<b>47</b>
4.1. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.....	47
4.1.1. Schéma directeur de la région d'Île-de-France.....	47
4.1.2. SDAGE Seine-Normandie.....	50
4.1.3. Plan de gestion des risques d'inondation.....	51
4.1.4. Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France.....	51
4.1.5. SCOT du Mantois.....	51
4.2. Plans et programmes à prendre en compte.....	51
4.2.1. Schéma régional de cohérence écologique.....	51
4.2.2. Schéma départemental des risques naturels majeurs.....	53
4.2.3. Schéma départemental des carrières.....	53
4.2.4. Plan Climat Énergie Territorial.....	54
4.3. Autres documents à consulter.....	54
4.3.1. Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré.....	54
4.3.2. Schémas départementaux de randonnées.....	55
4.3.3. Schéma régional climat-air-énergie.....	55
4.3.4. Schéma régional éolien.....	55
4.3.5. Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables.....	55
4.3.6. Plan régional de l'agriculture durable.....	56
4.3.7. Ligne Nouvelle Paris – Normandie.....	56
4.4. Servitudes d'utilité publique.....	57
4.4.1. Servitude A4.....	57
4.4.2. Servitude AC2.....	57
4.4.3. Servitude I1.....	57
4.4.4. Servitude I1 bis.....	57
4.4.5. Servitude I3.....	57
4.4.6. Servitude I7.....	58
4.4.7. Servitude PM1.....	58
4.4.8. Servitude PT2 LH.....	58
4.4.9. Servitude PT3.....	58
4.4.10. Servitude T1.....	58
4.4.11. PPRN risque mouvements de terrains.....	58
4.5. Patrimoine archéologique.....	60
4.5.1. Sites archéologiques.....	60
4.5.2. Découvertes archéologiques.....	60
4.6. Risques naturels.....	62
4.6.1. Inondations par remontées de nappes phréatiques.....	62
4.6.2. Inondations par débordement des cours d'eau.....	62
4.6.3. Inondations par ruissellement des eaux pluviales.....	62
4.6.4. Risque sismique.....	62
4.6.5. Mouvement de terrain liés aux argiles.....	62
4.7. Risques technologiques.....	64
4.7.1. Installations classées pour la protection de l'environnement.....	64
4.7.2. Silos à céréales SEVEPI.....	64

4.7.3. Silos à engrais SEVEPI.....	64	5.3.5. Moyens de transport.....	87
4.7.4. Sites et sols pollués.....	65	5.3.6. Les entreprises (hors agriculture).....	88
4.7.5. Risques liés à l'exposition aux champs magnétiques.....	65	5.3.7. Accueil des publics spécifiques.....	88
4.7.6. Lutte contre le saturnisme infantile.....	66		
4.7.7. Transport de matières dangereuses.....	66		
<b>4.8. Nuisances et autres contraintes.....</b>	<b>66</b>	<b>6. Présentation du projet.....</b>	<b>89</b>
4.8.1. Nuisances sonores.....	66	6.1. Conclusion du diagnostic.....	89
4.8.2. Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.....	66	6.1.1. Atouts du territoire.....	89
4.8.3. Sécurité routière.....	66	6.1.2. Contraintes du territoire.....	89
4.8.4. Cavités souterraines naturelles et artificielles.....	66	6.1.3. Hiérarchie des enjeux environnementaux.....	89
<b>4.9. Réseaux et assainissement.....</b>	<b>67</b>	<b>6.2. Scénarios d'évolution.....</b>	<b>90</b>
4.9.1. Adduction d'eau potable.....	67	6.2.1. Évolution du parc de logements dans les années à venir.....	90
4.9.2. Assainissement des eaux usées.....	67	6.2.2. Scénario 1 : « au fil de l'eau ».....	90
4.9.3. Assainissement des eaux pluviales.....	68	6.2.3. Scénario 2 : « Suivant le SDRIF ».....	90
4.9.4. Réseau électrique.....	68	6.2.4. Scénario 3 : « Suivant la loi SRU ».....	90
4.9.5. Réseau de gaz.....	68	6.2.5. Scénario 4 : « Scénario retenu ».....	90
4.9.6. Réseau de fibre optique.....	68	<b>6.3. Principaux enjeux urbains.....</b>	<b>91</b>
4.9.7. Gestion des déchets.....	68	6.3.1. Phase 1, secteurs urbanisables immédiatement.....	91
<b>4.10. Bilan du POS.....</b>	<b>73</b>	6.3.2. Phase 2, secteurs urbanisables à partir de 2020.....	92
4.10.1. Le plan d'occupation des sols en vigueur.....	73	6.3.3. Phase 3, secteurs urbanisables à partir de 2024.....	92
4.10.2. Évaluation des possibilités de construire.....	73	6.3.4. Phase 4, secteur urbanisable à long terme.....	92
4.10.3. Consommation des espaces agricoles.....	73	<b>6.4. Choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>94</b>
4.10.4. Évaluation de la densité.....	73	6.4.1. Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage.....	94
<b>5. Analyse socio-démographique.....</b>	<b>76</b>	6.4.2. Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques.....	94
<b>5.1. Population.....</b>	<b>76</b>	6.4.3. Enjeu 3 : Développer la commune.....	94
5.1.1. Évolution démographique depuis 1968.....	76	6.4.4. Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements.....	95
5.1.2. Desserment des ménages.....	76	6.4.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles.....	95
5.1.3. Taux de croissance.....	77	6.4.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.....	95
5.1.4. Densité.....	77	<b>6.5. Choix retenus pour établir les OAP.....</b>	<b>95</b>
5.1.5. Catégories socio-professionnelles.....	78	<b>6.6. Choix retenus pour établir le règlement.....</b>	<b>102</b>
5.1.6. Répartition par âge.....	78	6.6.1. La zone urbaine U.....	102
5.1.7. Évolution de la répartition par tranche d'âge.....	79	6.6.2. La zone à urbaniser AU.....	102
5.1.8. Pyramide des âges.....	79	6.6.3. La zone agricole A.....	102
5.1.9. Indicateurs démographiques.....	80	6.6.4. La zone naturelle N.....	103
5.1.10. Composition des ménages.....	80	6.6.5. Espaces boisés classés.....	103
5.1.11. Niveau de vie des ménages.....	81	6.6.6. Éléments de patrimoine à préserver (L151-19).....	103
5.1.12. Précarité.....	81	6.6.7. Éléments de biodiversité à préserver (L151-23).....	104
<b>5.2. L'habitat et le logement.....</b>	<b>82</b>	6.6.8. Les emplacements réservés.....	104
5.2.1. Évolution du parc de logements.....	82	6.6.9. Prise en compte des risques et nuisances.....	105
5.2.2. Structure du parc de résidences principales en 2011, répartition par type.....	82	6.6.10. Le règlement littéral.....	105
5.2.3. Maisons et appartements.....	83	<b>7. Description des pièces du PLU.....</b>	<b>110</b>
5.2.4. Âge des logements.....	83	7.1. Le rapport de présentation.....	110
5.2.5. Ancienneté de l'eménagement.....	83	7.2. Le PADD.....	110
5.2.6. Confort, précarité énergétique.....	83	7.3. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	110
5.2.7. Rythme de construction.....	84	7.4. Le règlement.....	110
5.2.8. Le parc social.....	84	7.4.1. Le règlement graphique (zonage).....	110
5.2.9. Précarité dans le parc privé.....	84	7.4.2. Le règlement littéral (prescriptions écrites).....	111
5.2.10. Accueil des gens du voyage.....	84	<b>7.5. Les documents annexes.....</b>	<b>111</b>
5.2.11. Formule de calcul du « point mort ».....	85	7.5.1. Plan des servitudes d'utilité publiques.....	111
<b>5.3. Emploi, éducation, insertion.....</b>	<b>86</b>	7.5.2. Fiches des servitudes d'utilité publiques.....	112
5.3.1. Taux d'activité et d'emploi.....	86	7.5.3. Plan des périmètres annexes.....	112
5.3.2. Taux de chômage.....	86	7.5.4. Fiches de présentation des sites naturels.....	112
5.3.3. La population active.....	86		
5.3.4. Migrations pendulaires.....	87		

7.5.5. Annexes sanitaires.....	112	8.7. Évolution des superficies des zones.....	126
7.5.6. Extrait du schéma directeur d'assainissement.....	112		
7.5.7. Risque d'exposition au plomb.....	112		
<b>8. Justifications.....</b>	<b>113</b>	<b>9. Analyse des incidences.....</b>	<b>128</b>
8.1. Grands principes à respecter.....	113	9.1. Incidences sur les sites naturels.....	128
8.1.1. Principe d'équilibre.....	113	9.1.1. Incidences sur le site Natura 2000.....	128
8.1.2. Principe de mixité.....	113	9.1.2. Effets déterminés pour chaque espèce et habitat du site Natura 2000.....	128
8.1.3. La délimitation des zones et des secteurs.....	113	9.1.3. ZNIEFF de type 2.....	129
8.1.4. La rédaction des règles d'urbanisme.....	113	9.1.4. Les zones humides.....	129
8.1.5. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	113	9.1.5. Les boisements.....	129
8.2. Grandes lois à respecter.....	114	9.1.6. Les vergers, haies significatives et arbres isolés.....	131
8.2.1. Loi sur l'eau.....	114	9.1.7. Les continuités écologiques, mise en œuvre des trames verte et bleue.....	131
8.2.2. Loi relative à l'élimination des déchets et aux ICPE.....	114	9.2. Incidences sur le paysage et le patrimoine.....	131
8.2.3. Loi sur l'archéologie.....	114	9.2.1. Paysage urbain.....	131
8.3. Articulation avec les plans et programmes.....	114	9.2.2. Paysage agricole.....	131
8.3.1. Compatibilité avec le SDRIF.....	114	9.3. Incidences du projet sur l'activité agricole.....	132
8.3.2. Compatibilité avec le SDAGE.....	115	9.4. Incidences sur le cycle de l'eau.....	134
8.3.3. Compatibilité avec le PGRI.....	115	9.4.1. Alimentation en eau potable.....	134
8.3.4. Compatibilité avec le PDUIF.....	115	9.4.2. L'assainissement des eaux usées.....	134
8.3.5. Prise en compte du SRCE.....	115	9.4.3. L'assainissement individuel.....	134
8.3.6. Prise en compte du SDRNM des Yvelines.....	115	9.4.4. Eaux pluviales et qualité de l'eau.....	134
8.3.7. Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières.....	115	9.5. Incidences sur l'augmentation des pollutions.....	134
8.3.8. Prise en compte du PCET.....	115	9.5.1. Collecte des déchets.....	134
8.3.9. Prise en compte des Schémas Départementaux de Randonnée pédestre et équestre.....	115	9.5.2. Pollution sonore.....	134
8.3.10. Prise en compte du SRCAE.....	115	9.5.3. La qualité de l'air.....	134
8.3.11. Prise en compte du schéma régional éolien.....	115	9.5.4. Les énergies renouvelables.....	135
8.3.12. Prise en compte du S3REnR.....	115	9.6. Incidences sur les déplacements.....	135
8.3.13. Prise en compte du PRAD.....	115	9.6.1. Le réseau viaire.....	135
8.3.14. Prise en compte du projet Ligne Nouvelle Paris – Normandie.....	116	9.6.2. Les déplacements alternatifs.....	135
8.3.15. Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes.....	116	9.7. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.....	135
8.3.16. Cohérence avec le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000.....	116	9.8. Mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation.....	135
8.3.17. Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement.....	116	9.8.1. Mesures d'évitement.....	136
8.4. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.....	116	9.8.2. Mesures de réduction.....	136
8.5. Prise en compte des risques et nuisances.....	116	9.8.3. Mesures compensatoires.....	136
8.5.1. Risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques.....	116	9.9. Indicateurs de suivi.....	136
8.5.2. Risque d'inondation par débordement des cours d'eau.....	116		
8.5.3. Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.....	116	<b>10. Annexes.....</b>	<b>137</b>
8.5.4. Risque sismique.....	117	10.1. Données rappelées à titre d'information.....	137
8.5.5. Mouvements de terrains liés aux argiles.....	117		
8.5.6. Silos de stockage d'ammonitrates.....	117		
8.5.7. Silos de stockage de céréales.....	117		
8.5.8. Transport de matière dangereuses.....	117		
8.5.9. Sites et sols pollués.....	117		
8.5.10. Ligne à haute tension.....	117		
8.5.11. Cavités souterraines.....	117		
8.5.12. Nuisances sonores.....	117		
8.6. Traduction du PADD dans le règlement (ou dans les OAP).....	118		
8.6.1. Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage.....	118		
8.6.2. Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques.....	119		
8.6.3. Enjeu 3 : Développer la commune.....	120		
8.6.4. Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements.....	122		
8.6.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles.....	124		
8.6.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.....	125		

# 1. *Résumé non-technique*

Le plan local d'urbanisme de **Bréval** est soumis à évaluation environnementale dans la mesure où il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter un site naturel remarquable classé Natura 2000. L'objectif de l'évaluation environnementale est de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet.

## 1.1. *Méthodologie*

L'élaboration du plan local d'urbanisme s'est faite en plusieurs étapes, prenant comme support initial un plan d'occupation des sols approuvé le 31 mai 1991.

### Divers outils ont été utilisés :

- De nombreuses séances de travail réunissant les membres de la commission d'urbanisme et le bureau d'étude, assistés des représentants de l'AUDAS et des représentants de la direction départementale des territoires des Yvelines.
- De nombreuses visites sur le terrain.
- La concertation avec les acteurs publics concernés.
- Une réunion avec les agriculteurs et la coopérative agricole SEVEPI.
- Plusieurs réunions publiques avec les habitants.

### Étapes

- 5 septembre 2014 : délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- 27 janvier 2015 : démarrage de l'étude, cadrage
- 17 février 2015 : analyse socio-démographique
- 3 mars 2015 : analyse socio-démographique suite et analyse des documents supérieurs
- 20 mars 2015 : état initial de l'environnement

- 9 avril 2015 : rencontre avec les agriculteurs
- 24 avril 2015 : bilan du POS et diagnostic architectural et paysager
- 21 mai 2015 : Enjeux et scénarios de développement
- 5 juin 2015 : ébauche de PADD
- 19 juin 2015 : ébauche de PADD suite
- 10 juillet 2015 : présentation du diagnostic et du PADD aux personnes publiques associées
- 11 septembre 2015 : débat sur le PADD
- 18 septembre 2015 : réunion publique n°1 et n°2 avec les habitants pour présenter le diagnostic et le PADD
- 9 octobre 2015 : définition des secteurs à enjeux
- 23 octobre 2015 : esquisses d'OAP
- 4 décembre 2015 : OAP suite
- 13 janvier 2016 : élaboration du règlement graphique
- 11 février 2016 : précisions du règlement graphique
- 11 mars 2016 : règlement littéral (1)
- 7 avril 2016 : règlement littéral (2)
- 25 avril 2016 : règlement littéral (3)
- 3 juin 2016 : réunion publique n°3 : OAP et règlement
- 1er juillet 2016 : bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communal
- du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016 : enquête publique
- 21 février 2017 : approbation par délibération du conseil municipal.

## 1.2. Une méthode itérative

- Le projet de PLU sera appelé **projet**.
- Il pourra être comparé au POS en vigueur, pour lequel on imaginera l'impact du développement urbain (ce scénario sera nommé « fil-de-l'eau »).

Ces projets ont été examinés au regard de critères liés à l'environnement. L'analyse montre si les enjeux environnementaux sont correctement appréhendés, quelles mesures sont adoptées, et surtout s'il y a des progrès observés entre le POS et le PLU. Les améliorations apportées par le PLU sont soulignées.

Au terme de la définition progressive du projet, les incidences résiduelles du projet sur l'environnement ont été énumérées. Des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ont été proposées.

Les mesures d'évitement consistent surtout à l'utilisation des zones de protection dans le plan de zonage, comme la délimitation de zones naturelles (**Na**, **Np**) et agricole protégée (**Ap**).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative : après avoir évalué l'état initial de l'environnement dans la phase de diagnostic, les enjeux environnementaux sont hiérarchisés préalablement à l'élaboration du projet. Des notes d'incidences sont présentées après les justifications du projet.

Les mesures de réduction des incidences du projet peuvent être de diverses natures :

- mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments de patrimoine au titre des articles L151-19, L151-23, ... du code de l'urbanisme, délimitation du zonage...
- mise en place de projets : transfert en zone naturelle de zones initialement considérées comme constructibles.

Aucun aspect du projet ne justifie la mise en place de mesures compensatoires.

## 1.3. Les objectifs

Le POS était devenu obsolète pour plusieurs raisons :

- il ne tenait pas compte de certains risques naturels et technologiques ;
- il proposait des terrains constructibles dans de nombreux hameaux, et contribuait à l'étalement urbain, tout en fragilisant la structure commerciale du bourg et en démultipliant les déplacements sur des routes inadaptées à un trafic intense ;
- il proposait des surfaces à urbaniser surdimensionnées ;
- il n'était pas cohérent avec les orientations fixées par le SDRIF ;
- il ne protégeait pas suffisamment le paysage bâti et naturel.

La municipalité de Bréval a décidé d'élaborer un nouveau document d'urbanisme qui :

- soit cohérent avec les réglementations supérieures (loi ALUR, ...) ;
- intègre les risques naturels et technologiques ;
- permette un développement harmonieux dans le respect du caractère rural de la commune.

## 1.4. Synthèse des enjeux environnementaux

Le diagnostic peut être **résumé** en quelques points :

<u>Atouts</u>	<u>Contraintes</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Site d'une grande richesse biologique et paysagère (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF, bois...);</li> <li>– Gare ferroviaire ;</li> <li>– Réseau d'assainissement collectif sur le bourg et plusieurs hameaux ;</li> <li>– Commune bien pourvue en équipements et services ;</li> <li>– Dynamisme économique et agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– POS obsolète incompatible avec la réglementation actuelle et les documents supérieurs ;</li> <li>– Risques naturels et technologiques.</li> </ul>

Les enjeux environnementaux peuvent être **hiérarchisés** dans cet ordre :

<u>Enjeux majeurs</u>	<u>Enjeux secondaires</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Préserver et mettre en valeur le paysage, préserver les habitats naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, bois, milieux humides) ;</li> <li>– Préserver des continuités écologiques fonctionnelles entre ces espaces ;</li> <li>– Développer la commune, en s'appuyant sur sa bonne desserte ferroviaire et en diversifiant l'offre de logements ;</li> <li>– Préserver les terres agricoles ;</li> <li>– Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Améliorer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux ;</li> <li>– Restaurer la continuité écologique de la trame bleue : traversée du bourg par la Fieffe.</li> </ul>

## 1.5. Contenu du PLU

### Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU présente l'étude dans l'ordre où elle s'est déroulée :

### Le diagnostic comprend trois étapes :

1. L'état initial de l'environnement décrit le site, le paysage, la structure du territoire, le bâti, les activités pratiquées sur le territoire, dont l'agriculture. Il s'agit en grande partie d'observations quelques peu subjectives, faisant l'objet de débats et de discussions. L'objectif de cette étape est de mettre en lumière les atouts et les handicaps de la commune, et d'ouvrir la voie à des actions permettant dans l'avenir de préserver ce qui est un atout, et de corriger ce qui est vu comme un handicap. C'est ici que l'on décrit les caractéristiques du milieu naturel et en particulier celui du site Natura 2000.
2. L'analyse du patrimoine, des contraintes et des servitudes s'appuie en grande partie sur les données transmises par le Préfet, dans le cadre du porter à connaissance. Il vise à comprendre chacune des règles ou contraintes qui peuvent avoir des conséquences sur le développement de la commune, sans que celle-ci ne puisse rien y changer. C'est ici également que sont étudiées les décisions supra-communales (par exemple le schéma directeur de la région Île-de-France), et les critères purement techniques (risques, réseaux...).
3. L'analyse socio-économique s'attache à étudier des données chiffrées sur des périodes plus ou moins récentes. Ces dernières, fournies par l'INSEE (ou par la commune), sont objectives, leur analyse, et la comparaison avec d'autres territoires a permis au groupe de travail de prendre conscience des enjeux liés à l'offre de logement, la structure démographique, l'emploi... Ce chapitre dresse une évaluation de la consommation des espaces agricoles au cours d'une période récente.

### L'élaboration du projet comprend plusieurs étapes :

4. La définition des enjeux marque une étape de transition entre le diagnostic et l'élaboration du projet : les questions soulevées au cours du diagnostic sont examinées et des directions sont données pour orienter la réflexion. A ce stade certains approfondissements du diagnostic peuvent être demandés, comme ce fut le cas pour la prise en compte du risque lié au stockage d'ammonitrates près de la gare.
5. Les élus ont étudié et comparé quatre scénarios de développement pour retenir celui qui satisfait leurs attentes. Ce scénario sert de base pour la suite du projet.
6. Les zones présentant des enjeux importants sont étudiées dans le détail et des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter le règlement en fixant des paramètres que les projets devront respecter de manière à obtenir un projet cohérent même s'il se réalise par tranches et sous des maîtrises d'ouvrages différentes. L'ensemble du projet est évalué selon divers critères en lien avec l'environnement. Les évolutions apportées au projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement sont soulignées. Le bilan du projet (hectares constructibles...) permet notamment d'évaluer ses incidences sur l'activité agricole.

### Les justifications :

7. Le rapport de présentation décrit les autres pièces du dossier de PLU.
8. Le rapport de présentation justifie certains choix et vérifie que le PLU ne comporte pas d'incohérence avec les règles qui ne sont pas du ressort de la volonté communale.

### Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document présente de manière synthétique les orientations retenues par le conseil municipal. Il est organisé autour de six enjeux permettant de balayer tous les champs en lien avec un projet de PLU.

- Enjeu 1. Protéger et mettre en valeur le paysage
- Enjeu 2. Préserver ou remettre en état les continuités écologiques
- Enjeu 3. Développer la commune
- Enjeu 4. Améliorer le cadre de vie et les déplacements
- Enjeu 5. Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles
- Enjeu 6. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs à enjeux concernés par les OAP sont soumis à des prescriptions portant sur les programmes, les espaces publics et les déplacements, les espaces verts et les aménagements paysagers, tout en respectant un phasage. Le secteur n°5 sera urbanisable à partir de 2020, le secteur n°6 sera urbanisable à partir de 2024, le secteur n°7 ne sera urbanisable qu'après modification du PLU, si cela est justifié.

### Le règlement

#### Règlement graphique : plan de zonage

Cette partie du PLU sera souvent consultée par les usagers, les professionnels et le service instructeur. Le plan de zonage (règlement graphique) définit quatre types de zones :

- Des zones urbaines (**U**) desservies par les réseaux, où il est possible de construire densément.
- Des zones à urbaniser (**AU**), où il sera possible de construire densément après création de voirie et de réseaux
- Des zones agricoles (**A**), où il sera dans certains cas possible de construire des bâtiments agricoles.
- Des zones naturelles (**N**), consacrées à la protection des sites et du paysage.

Les zones **A** et **N** peuvent comprendre du bâti isolé ou mal desservi par les réseaux, où les bâtiments existants peuvent évoluer mais où la construction

*ex-nihilo* de nouvelles constructions est très limitée. Les espaces naturels à préserver strictement apparaissent clairement dans le plan de zonage sous l'appellation **Np**.

Le plan de zonage comprend également des prescriptions destinées à préserver certains éléments du paysage ou du patrimoine naturel. Ce document reprend enfin les données éditées par les services de l'État et complétées par les élus concernant les risques naturels ou technologiques recensés sur le territoire communal.

- Risques d'inondation par débordement des cours d'eau ;
- Risques d'inondation par remontées de la nappe phréatique ;
- Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Risques technologiques liés au stockage de matières dangereuse ;
- Ligne électrique à haute tension,
- etc.

### Règlement littéral

Le règlement littéral définit les règles correspondantes aux zones, secteurs et prescriptions définis dans le plan de zonage.

### Les annexes

Cette partie du dossier de PLU reprend des données utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou nécessaires à la compréhension du dossier de PLU, et sont susceptibles d'évoluer indépendamment de la volonté de la collectivité.

- plan des servitudes d'utilité publique ;
- fiches des servitudes d'utilité publique ;
- plan des périmètres annexes ;
- fiches de présentation des sites naturels ;
- plan des réseaux d'eau potable
- plan du réseau d'assainissement collectif ;
- extrait du schéma directeur d'assainissement ;
- risque d'exposition au plomb.

## **1.6. Résumé du projet**

### **1.6.1. Articulation du plan avec les autres documents**

Le projet de PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de la région Île-de-France
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie
- Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie.
- Plan de déplacements urbains d'Île-de-France

Le projet de PLU a pris en compte les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de cohérence écologique d'Île-de-France
- Schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines
- Schéma départemental des carrières des Yvelines

Le projet de PLU a pris en compte les documents suivants :

- Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines
- Schémas départementaux de randonnées
- Schéma régional Climat-Air-Energie
- Schéma régional éolien
- Schéma régional de raccordement aux réseaux des énergies renouvelables.
- Plan régional de l'agriculture durable
- Ligne Nouvelle Paris-Normandie

### **1.6.2. Perspectives d'évolution**

Le projet de PLU ambitionne une croissance démographique d'environ 1,3 %, soit 379 habitants, au cours des 15 prochaines années. Pour atteindre cette croissance, il faudra créer au moins 195 habitations, en variant l'offre de logements (petits logements, logements locatifs, logements sociaux...). Le projet propose de concentrer les efforts de construction en continuité du bourg, en mobilisant en priorité les terrains déjà desservis et ne recourant pas à la création de nouvelles zones à urbaniser. Les hameaux ne pourront pas accueillir de nouveau développement, afin de mettre un frein à l'étalement urbain et de limiter les déplacements motorisés qu'ils entraînent.

Les éléments constitutifs des trames verte et bleue identifiés au cours de l'étude sont protégés par le PLU.

### **1.6.3. Conséquences sur la protection du site Natura 2000**

Le projet d'urbanisation est peu susceptible d'affecter le site Natura 2000 le plus proche, car les zones à urbaniser en sont éloignées (3,4 km à vol d'oiseau) et se situent dans un bassin versant différent.

### **1.6.4. Choix retenus**

Pour établir le projet de PLU, le choix a été fait de scinder la zones urbaine en quatre secteurs, correspondant aux quatre typologies et fonctions urbaines bien distinctes que l'on observe dans le bourg. Les zones à urbaniser ont toutes été choisies parmi des zones qui étaient déjà classées comme telles dans le POS : le PLU aura pour effet une augmentation très importante de la protection des espaces agricoles et naturels.

### **1.6.5. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

La majeure partie des décisions ont été prises en suivant la logique des mesures d'évitement, et en particulier :

- Protéger systématiquement toutes les zones humides pour éviter leur destruction
- Classer en zone **Np** les sites naturels remarquables

Certaines mesures ont été prises en vue de réduire les effets du PLU sur l'environnement, il s'agissait d'imposer une densité minimale au travers d'une règle définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les programmes d'habitat.

Aucune mesure compensatoire n'a été prise.

### **1.6.6. Principaux indicateurs de suivi**

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les six ans. La commune a décidé de s'appuyer sur les indicateurs permettant de mesurer la consommation d'espace, la construction de logements, la fiscalité, la gestion de l'eau, la gestion des risques et des nuisances, l'évolution du paysage.

## 2. Introduction

### Pourquoi un PLU : les risques du statu-quo

Il était urgent que la commune de **Bréval** remplace le POS en vigueur par un PLU pour diverses raisons :

- La procédure d'élaboration de PLU permettait de proroger le POS jusqu'au 27 mars 2017.
- Toutefois, à partir de cette date, le POS devenait caduc et la commune aurait été régie par le Règlement National d'Urbanisme. Cette situation n'était pas envisageable pour une commune comme Bréval où de nombreux projets sont envisagés et nécessaires.

Toutefois le PLU de **Bréval** doit se conformer à diverses réglementations supérieures :

- Le PLU doit obligatoirement répondre aux exigences des lois d'urbanisme récentes (Grenelle 2, ALUR...) et à celles des documents d'urbanisme supérieurs tels que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

Face aux évolutions législatives récentes, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du 5 septembre 2014 et souhaite conduire une politique de développement urbain équilibrée respectant les grandes orientations suivantes :

- Anticiper les perspectives d'évolution de la population et satisfaire aux besoins nouveaux (équipements communaux, infrastructures, activités économiques, ...),
- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat en proposant une offre de logement diversifiée,
- Maîtriser le développement urbain au regard des objectifs démographiques de la commune tout en limitant l'étalement urbain,
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers participant à la richesse environnementale de la commune,
- Protéger la qualité urbaine, architecturale et paysagère contribuant au cadre de vie agréable de la commune,
- Assurer la mise en cohérence du PLU avec les documents supra-communaux (en particulier SDRIF) et bien prendre en compte les risques technologiques connus.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Situation

-  Limite de département
-  Limite de la CCPIF
-  Commune de Bréval
-  SIVOS compétence scolaire
-  SIVOM compétence eau
-  SIVOM compétence assainissement
-  Limite de l'ancienne CCPL

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

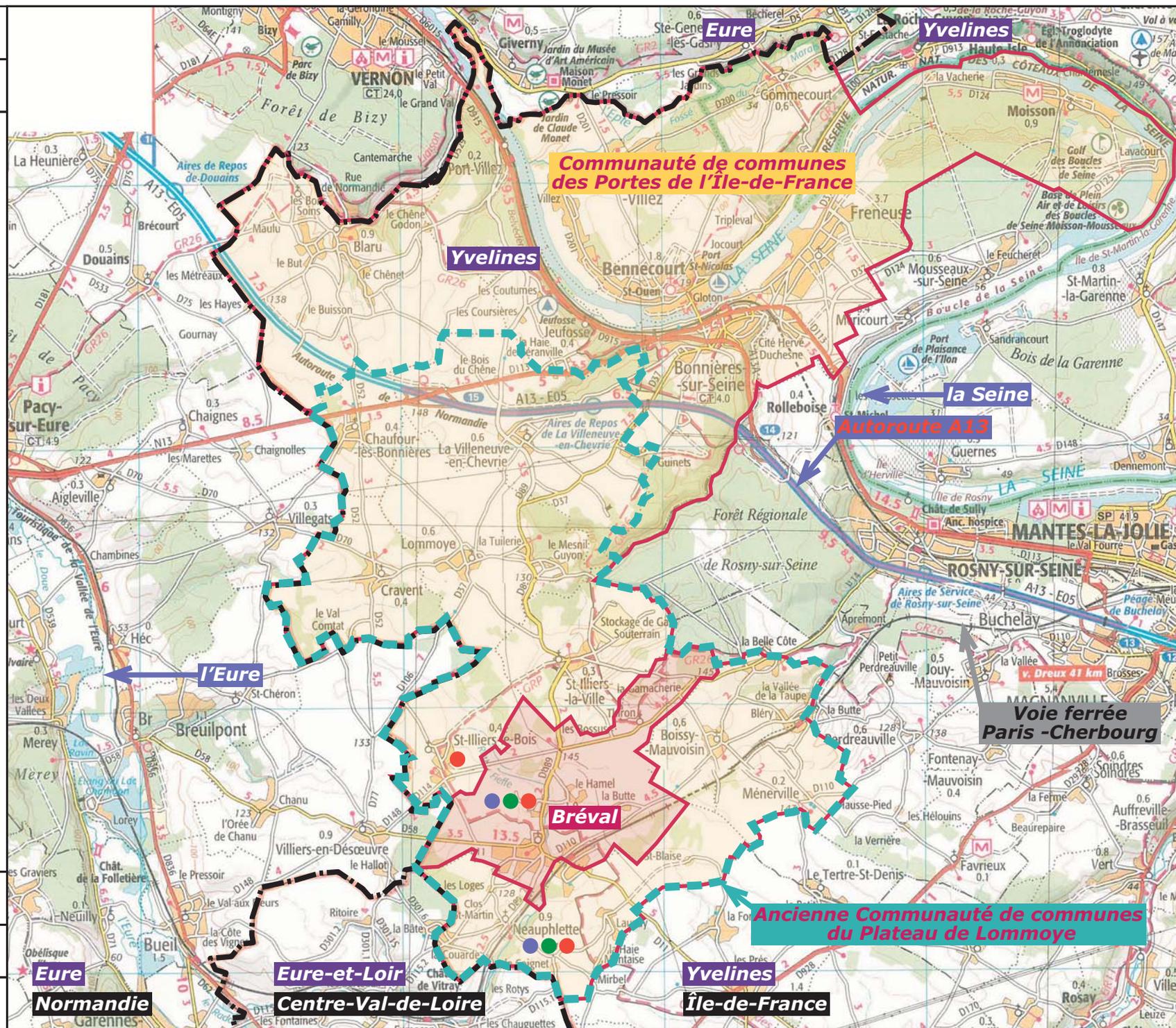
Février 2017

Nord



Echelle : 1/100 000

0 1 2 3 4 km



## 3. État initial de l'environnement

### 3.1. Situation

**Bréval** est une commune du département des Yvelines de 1138 hectares et peuplée de 1906 habitants en 2012. La commune de Bréval fait partie du canton de Bonnières-sur-Seine et de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie, situé à 15 km au nord-est.

Bréval se trouve en limite de la région Île-de-France puisque les communes voisines de Villiers-en-Desœuvre se trouve en Normandie et Guainville dans la région Centre-Val-de-Loire. Outre Mantes-la-Jolie, les villes les plus proches sont Pacy-sur-Eure (Eure) à 18 km au nord-ouest et Dreux (Eure-et-Loi) à 30 km environ, au sud-ouest.

Bréval adhère à la Communauté de communes des Portes d'Île -de-France, dont le siège se trouve à Freneuse. Bréval est la principale agglomération de la partie sud de cette intercommunalité rurale.

Bréval adhère aussi aux structures intercommunales suivantes :

- Le Syndicat Intercommunal à Vocations Scolaire (SIVOS) Bréval – Neauphlette, pour la compétence scolaire ;
- Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM) Bréval – Neauphlette – Saint-Illiers-le-Bois détient la compétence « assainissement collectif » pour les trois communes et la compétence « eau » pour les communes de Bréval et Neauphlette.

Le bourg est desservi par la ligne SNCF Paris – Cherbourg. Les trains desservant la gare de Bréval permettent de rejoindre Mantes la Jolie en 10 minutes, Paris-Saint-Lazare en 45 minutes et Évreux en 25 minutes.

- Bassin d'emploi : Zone d'emploi de Mantes-la-Jolie
- Unité urbaine : Unité urbaine Ecquevilly (78107)
- Aire urbaine : Paris

### 3.2. Origines

#### 3.2.1. Étymologie

Le nom de la localité est attesté anciennement sous les formes *Berheri vallem* au X<sup>e</sup> siècle, *Berheri vallis* au IX<sup>e</sup> siècle, *Brevis vallis* au XIII<sup>e</sup> siècle, *Brevis Vallis* au XIII<sup>e</sup> siècle, *Brehevallis* en 1192, *Breevallis*.

Il s'agit d'une formation toponymique médiévale en *-val*, du substantif *val* « vallon, vallée », précédé du nom de personne de type germanique *Berher*. Par la suite, le premier élément a été compris comme l'adjectif *bref* (source : Wikipedia).

#### 3.2.2. Rappels historiques

Le site de Bréval est habité depuis la préhistoire. On y a retrouvé des outils de l'époque néolithique.



Extrait de la carte de Cassini (milieu du XVIIIe siècle)

Dans l'Antiquité, Bréval se trouvait dans le territoire des Carnutes dans une zone de confrontation avec les tribus voisines des Véliocasses (qui se trouvaient au nord de la Seine) et des Éburovices (Évreux).

Durant le siège de Paris de 1870, Bréval fut occupé quelques temps par l'armée allemande. Après une embuscade des mobiles de l'Eure contre des Uhlans (cavaliers), les Prussiens brûlèrent une partie de la ville (source : Wikipédia).

## 3.3. Caractéristiques physiques

### 3.3.1. Géologie

La carte géologique figurant dans le Schéma Départemental des Risques Naturels Majeurs des Yvelines renseigne sur la composition des sols de la commune. À Bréval, les sols sont majoritairement composés de sables, de calcaire et de limons.

### 3.3.2. Relief

Le territoire communal fait partie du plateau sud du Mantois et se révèle très faiblement accidenté. Légèrement vallonné et boisé, il donne au paysage des vues dégagées.



Le territoire est en légère pente vers le sud. Le point culminant de la commune se situe à 161 mètres tandis que le point le plus bas se trouve à 110 mètres.

### 3.3.3. Hydrographie

Source : rapport de présentation du POS.

Presque la totalité du territoire communal est rattaché au bassin versant de la Fieffe, mais le nord-est est rattaché aux bassins versants de la Vallée des Prés et au bassin versant de la Vallée au Peines. Le ru de la Fieffe, qui traverse le bourg, se jette dans le ru de l'Étang à Neauphlette en direction du Radon.

Une vingtaine de mares sont recensées à Bréval. Autrefois, ces mares artificielles permettaient d'approvisionner en eau les fermes éloignées des cours d'eau.

Au moins six zones humides ont été repérées à proximité des cours d'eau (voir carte « hydrographie »). Selon le code de l'environnement, ce sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1).

Ces zones humides sont susceptibles d'occasionner des inondations sur les routes et chemins les traversant. Par ailleurs, elles favorisent l'épanouissement d'une faune et d'une flore particulières et d'une grande richesse. Deux autres zones humides ont été drainées pour en faciliter la mise en labours.

Bréval compte également au moins deux sources dans le hameau de Thiron, deux lavoirs (l'un dans le bourg et l'autre au Bois de Thiron). Deux bassins de rétention sont situés dans le bourg.





### 3.3.4. Qualité de l'air

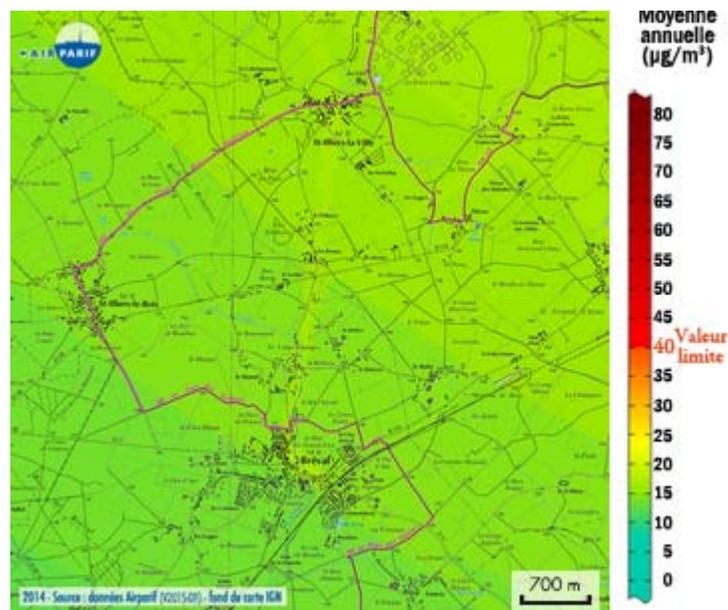
Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France approuvé en 2013 sera révisé en 2016.

Les cartes ci-dessous présentent la concentration de polluants, elles ont été réalisées par Airparif<sup>1</sup> avec l'aide de l'État.

Ces cartes à l'échelle de Bréval présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>). Compte-tenu des incertitudes de la méthode d'estimation employée, ces chiffres ne sont pas significatifs.

#### Dioxyde d'azote

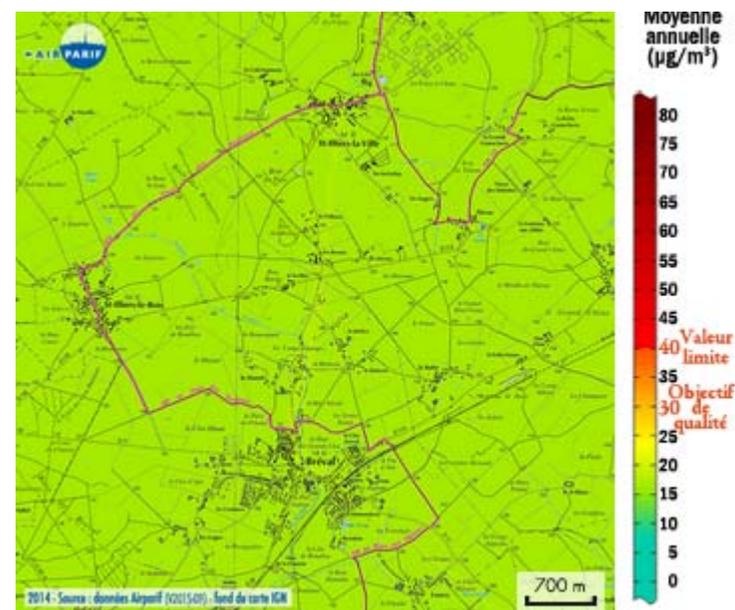
Avec une moyenne annuelle comprise entre 10 et 20 µg/m<sup>3</sup>, l'air de Bréval est assez peu chargé en dioxyde d'azote.



Concentration de dioxyde d'azote à Bréval en 2014

#### Poussières

La superficie et le nombre d'habitants concernés par un dépassement de la valeur limite annuelle en PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) sont très faibles pour l'année 2014.



Concentration de poussières dont la dimension est inférieure à 10 µm à Bréval en 2014

*L'air est plutôt très sain à Bréval (20 µg/m<sup>3</sup>), bien supérieur aux objectifs de qualité (30 µg/m<sup>3</sup>), et très loin des valeur limite (40 µg/m<sup>3</sup>).*

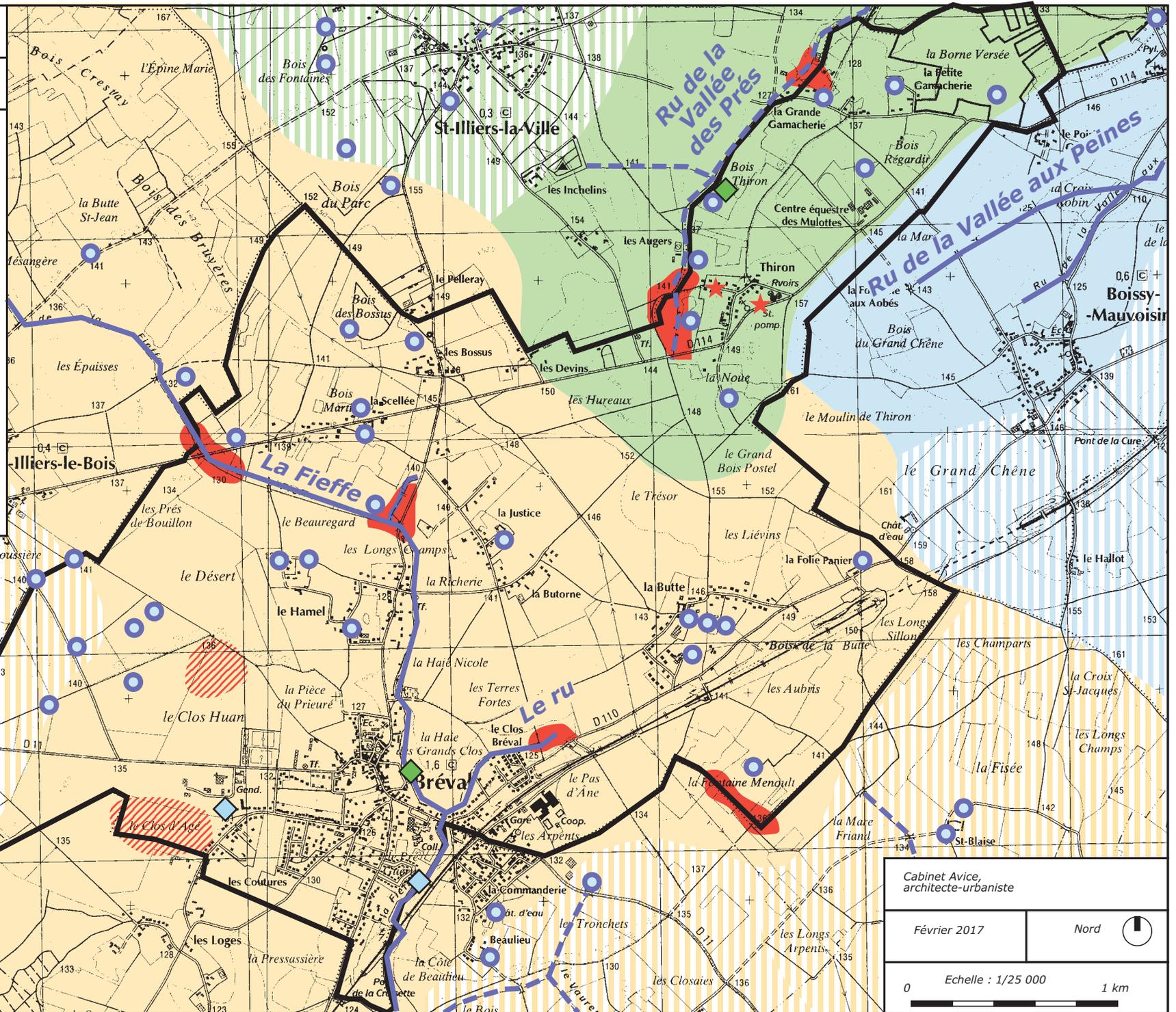
<sup>1</sup> Source : airparif.asso.fr

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Hydrographie

-  Bassin versant de la Fieffe (vers l'Eure, à Bueil)
-  Bassin versant de la Vallée aux Peines (la Seine, à Rosny)
-  Bassin versant de la vallée des Prés (la Seine, à Bonnières ou Freneuse)
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent
-  Mare, plan d'eau
-  Source
-  Zone humide avérée
-  Zone humide ayant été drainée
-  Bassin de rétention
-  Ancien lavoir



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord 

Echelle : 1/25 000

0 1 km

## 3.4. Caractéristiques paysagères

### 3.4.1. Structure paysagère

Le paysage brévalais se compose essentiellement de plaines. Les haies et petit groupements boisés contribuent en quelque sorte à habiller ce paysage et à le rendre moins monotone.



*Illustration 1: Terrains agricoles avec un bois en arrière-plan*

Les maisons se fondent dans le paysage, entre la plaine verdoyante et les bois situés en arrière-plan.



*Illustration 2: Vue sur le hameau de la Butte*

Les mares ont une valeur esthétique et font partie du patrimoine aménitaire à préserver.



*Illustration 3: Mare du Désert*

Les couleurs du bâti ancien et des bois situés en arrière-plan, de teintes plutôt naturelles, contrastent avec les couleurs chatoyantes de l'école du bourg, qui se démarque dans le paysage.



*Illustration 4: Vue sur le bourg*

Les arbres alignés bordant la rue du Stade équilibrent le paysage par un effet de symétrie.



Le ru de la Fieffe traverse le bourg et fait partie des repères paysagers.



### 3.4.2. Points forts



Les murs en pierre, de plus en plus rares de nos jours, donnent du cachet lorsqu'ils sont bien entretenus et méritent d'être préservés.



Depuis le carrefour de la mairie, on aperçoit un groupement de grands arbres derrière le calvaire, qui a pour effet de verdir cet espace assez minéral et de signaler de fort loin la position du carrefour principal du bourg.



Les calvaires sont des points de repères peu mis en valeur, à l'image de celui-ci, fondu entre deux grands arbres.



Une maison ancienne comprenant une échauguette est localisée dans le bourg, en face de la mairie. Elle est un élément fort du paysage bâti mais, peu mise en valeur et prenant place dans un cadre peu entretenu, elle reste assez discrète.

Il s'agit de l'ultime vestige du château qui dominait jadis le vallon de la Fieffe.



L'Église de l'Assumption-de-la-Très-Sainte-Vierge est située dans le bourg. Bien conservée et dotée d'un clocher à toiture en hache, elle est visible depuis plusieurs points de la commune. L'accès à sa large nef se fait par une entrée en arc brisé percée dans le mur. Contre la muraille nord est conservée la tour d'escalier à pans du XVe ou du XVIe siècle.



La mairie est un point de repère paysager à préserver pour son architecture. Le clocher en ardoise comprend un petit pignon à fronton triangulaire supportant l'horloge. Il est encadré de deux ailerons horizontaux à volutes.

Au-dessus du fronton est suspendue la cloche, sous une sorte de baldaquin en métal typique du début du XIXe siècle et dont la région possède plusieurs exemples. Comme l'indique une plaque située à gauche de l'entrée, ce bâtiment servait aussi, à l'origine, de local pour les Postes et Télégraphes.



*Illustration 5: Parc du bourg*

Un grand mail permet de traverser le parc du bourg, très bien entretenu et aménagé avec soin. Il se prolonge par le Petit Bois, espace boisé semi-naturel situé au cœur du village.

### 3.4.3. Points faibles



Illustration 6: Murs ancien en mauvais état

Certains murs d'enceinte en pierre souffrent d'un manque d'entretien ou de rénovations hasardeuses, certains sont percés, d'autres sont partiellement remplacés par une plaque de ciment cassant l'esthétique du mur.



Illustration 7: Terrain sportif couvert / Zone d'activité

La couleur des bâtiments a une grande importance en ce qu'elle participe à leur insertion paysagère plus ou moins réussie.



Illustration 8: Effet de gigantisme produit par les coloris des bâtiments

Les panneaux publicitaires défigurent le paysage lorsqu'ils sont apposés sur des maisons anciennes. De même, les enseignes commerciales repérées dans le bourg sont assez peu travaillées. Leurs couleurs, styles et dimensions ont ici un effet négatif.



Illustration 9: Panneau publicitaire sur maison ancienne / Façades commerciales

Les exploitations agricoles peuvent contribuer au mitage. Leurs bâtiments sont souvent visibles de très loin, surtout lorsque leur couleur ne se fond pas dans le paysage.



Illustration 10: Exemple du mitage à Bréval



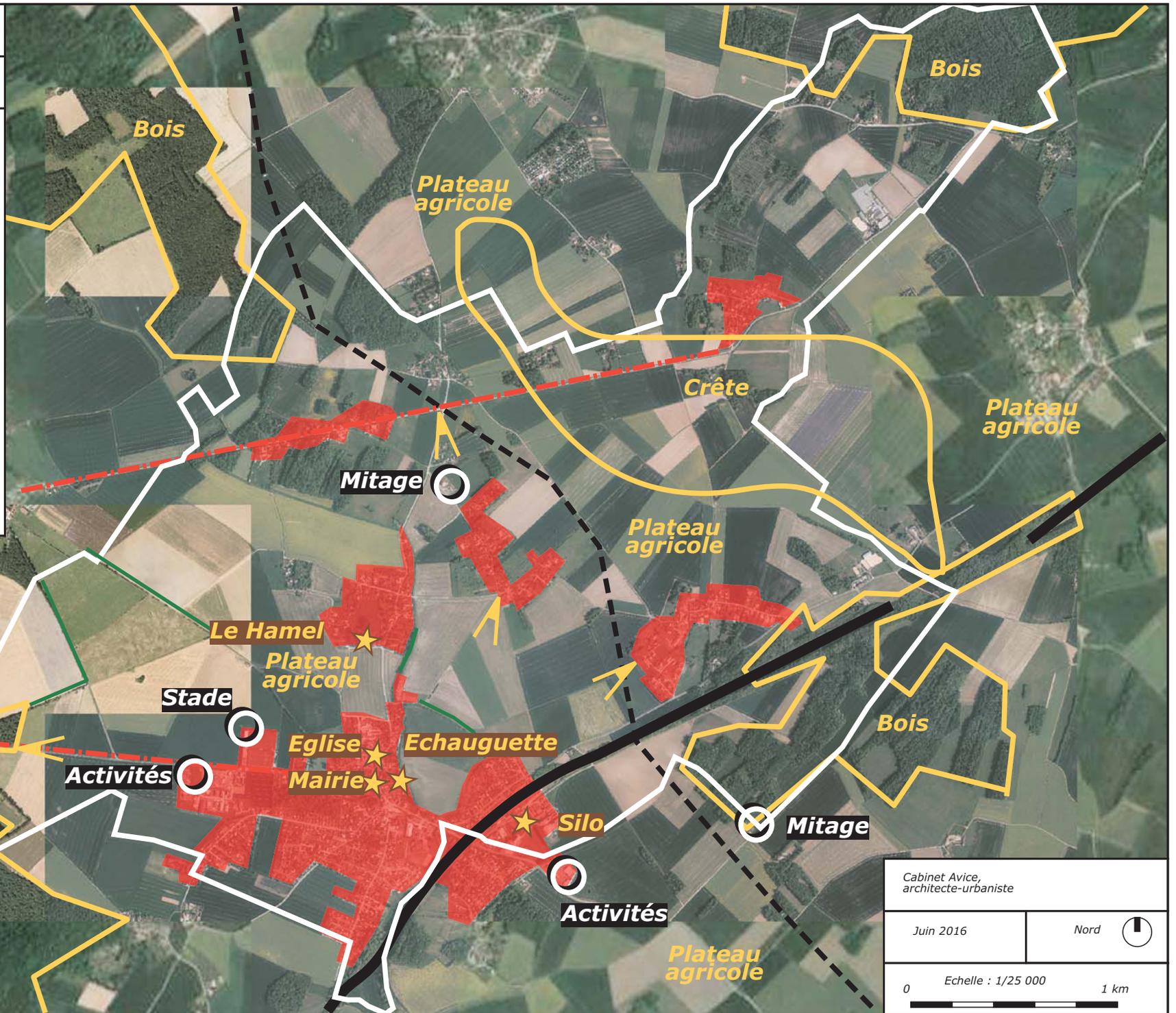
Les lignes à haute tension, visibles de très loin, donnent une impression d'encombrement.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Paysage

-  Vallée Unité paysagère
-  Limite d'unité paysagère
-  Point de vue remarquable
-  Point fort
-  Point faible
-  Zone urbanisée
-  Axe structurant
-  Structure végétale remarquable
-  Coupure



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord 

Echelle : 1/25 000

0 1 km

### 3.4.4. Vues remarquables



Depuis le « petit bois » de Bréval, il est possible d'apercevoir un groupement boisé en arrière-plan, mais celui-ci est presque entièrement caché par les bâtiments d'activités.

La route départementale n°11 est bordée d'arbres ce qui lui confère un caractère presque sauvage et donne l'impression de se resserrer sur le clocher d'une église.



Depuis la route départementale n°89, à la sortie nord du bourg, on dispose d'une vue dégagée sur le Hamel, dont une demeure ancienne. Les maisons anciennes et le parc en arrière-plan magnifient le paysage.

### 3.4.5. Entrées de ville

Parmi les entrées de ville de Bréval, trois d'entre elles méritent d'être remarquées :

#### 1/ Entrée ouest par la RD11 venant de Villers-en-Désœuvre

L'environnement rural est fortement marqué par la zone d'activités et ses bâtiments assez peu esthétiques aux proportions imposantes. Le terrain de sport couvert, d'un blanc éclatant, reste l'élément le plus visible.



*Illustration 11: Entrée de ville, venant de Villers-en-Désœuvre*

#### 2/ Entrée sud-est par la RD11 en venant de Longnes

Le paysage se compose, à l'ouest, d'un quartier pavillonnaire situés sur la commune de Neauphlette, et à l'est, de bâtiments volumineux à usage de silos agricoles. Un groupement d'arbres au feuillage clairsemé ne parvient pas à cacher l'ensemble de ces bâtiments imposants. De plus, des panneaux publicitaires implantés sur le bas côté de la route achèvent de caractériser ici une entrée de ville type.



Illustration 12: Entrée de ville, venant de Longnes

### 3/ Entrée dans le bourg en venant de Neauphlette

Les bâtiments d'activités sont absents de cette entrée de ville, où l'on trouve des pavillons de la deuxième moitié du XXe siècle. Terrains agricoles, parcelles bordées de haies et maisons disposant d'un jardin : le végétal domine presque le bâti et rend cet espace apaisant et accueillant.



Illustration 13: Entrée de ville en venant de Neauphlette

## **3.5. Milieu naturel**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le PLU doit évoquer les milieux naturels et la biodiversité. L'état initial de l'environnement fait l'inventaire des connaissances des milieux naturels et de leur fonctionnement écologique en établissant les caractéristiques spatiales et qualitatives des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques. Il s'agit d'évaluer les éventuelles menaces pesant sur cette biodiversité et de définir une hiérarchie des enjeux environnementaux.

### **3.5.1. Site Natura 2000 : Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny**

Seules les parcelles boisées de la forêt régionale de Rosny-sur-Seine, situées au nord-est de la commune sont concernées par le Site Natura 2000 (FR1112012) qui s'étend sur plusieurs communes.



*Oedicnème criard*

La qualité environnementale du site v de la richesse ornithologique des deux boucles de Seine. On peut observer sur l'ensemble du site protégé des landes et zones steppiques d'un intérêt majeur pour les étapes migratoires de l'Oedicnème criard et l'Alouette lulu.

Les plans d'eau importants jouent le rôle de dortoir hivernal pour les laridés<sup>2</sup> et les anatidés<sup>3</sup>.

L'intégralité des espèces visées à l'annexe 1 de la directive 79/409/CEE sont les suivantes :

<i>Code Espèces</i>	<i>Code Espèces</i>
A229 <i>Alcedo atthis</i>	A246 <i>Lullula arborea</i>
A133 <i>Burhinus oedicanus</i>	A068 <i>Mergus albellus</i>
A224 <i>Caprimulgus europaeus</i>	A073 <i>Milvus migrans</i>
A197 <i>Chlidonias niger</i>	A023 <i>Nycticorax nycticorax</i>
A080 <i>Circaetus gallicus</i>	A094 <i>Pandion haliaetus</i>
A082 <i>Circus cyaneus</i>	A072 <i>Pernis apivorus</i>
A238 <i>Dendrocopos medius</i>	A151 <i>Philomachus pugnax</i>
A236 <i>Dryocopus martius</i>	A193 <i>Sterna hirundo</i>
A022 <i>Ixobrychus minutus</i>	A302 <i>Sylvia undata</i>
A338 <i>Lanius collurio</i>	A166 <i>Tringa glareola</i>

Le site Natura 2000 se trouve à 3,6 km du bourg et à 1 km du hameau Thiron.

<sup>2</sup> Familles d'oiseaux comprenant 102 espèces se reproduisant au bord des eaux continentales, leur répartition peut aussi être côtière pendant la période de nidification.

<sup>3</sup> Cette importante famille comprend les oies, cygnes, canards et espèces apparentées.

### 3.5.2. ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Rosny (110001330)



*Polystic à aiguillons*



*Sorbier domestique*

Les contours et les motifs de classement de cette Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont, en ce qui concerne Bréval, les mêmes que pour le site Natura 2000 précédemment cité.

D'après l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, les habitats et espèces végétales du vallon du « Bois de la Vallée des Prés » forment le principal intérêt écologique du site.

Les espèces végétales déterminantes sont endémiques des vallons boisés frais (Polystic à aiguillons ou à soies), des pelouses et hêtraies calcicoles (l'Astragale de Montpellier, le Sorbier domestique) ainsi que des mares oligotrophes<sup>4</sup> (Utrriculaire citrine).

### 3.5.3. ZNIEFF, de type 2 du Plateau de Menerville (110020358)



*Chouette Chevêche*



*Criquet marginé*

La ZNIEFF concerne quelques parcelles du sud-est de la commune situées au sud des voies de chemin de fer. Ces parcelles se trouvent à 440 mètres du hameau de la Butte situé au nord des voies de chemin de fer et à 1,1 km du bourg.

Ce plateau est composé de vergers et de prairies accueillants des Chouettes Chevêche qui est une espèce particulièrement rare et protégée. On trouve aussi des Orthoptères (Criquet marginé, Decticielle bariolée) sur une prairie pâturée mésophile près de la ferme de Sevestre au nord-est de la ZNIEFF.

### 3.5.4. Bois et forêts

Bien que majoritairement occupé par des espaces agricoles, le territoire communal comporte 157 ha de bois et forêts<sup>5</sup>.

La forêt régionale de Rosny, massif de plus de 100 ha repérée par le schéma directeur de l'Île-de-France, est en partie implantée à Bréval. Plusieurs autres bois, massifs dont la superficie est comprise entre 1 et 100 ha et boisements inférieurs à 1 ha sont également recensés sur le territoire communal par l'IGN<sup>6</sup>. Les bois présents à Bréval sont en majorité des futaies de feuillus.

<sup>4</sup> Milieu pauvre en élément nutritif

<sup>5</sup> Source : Données « MOS 2012 » de l'IAU-IDF

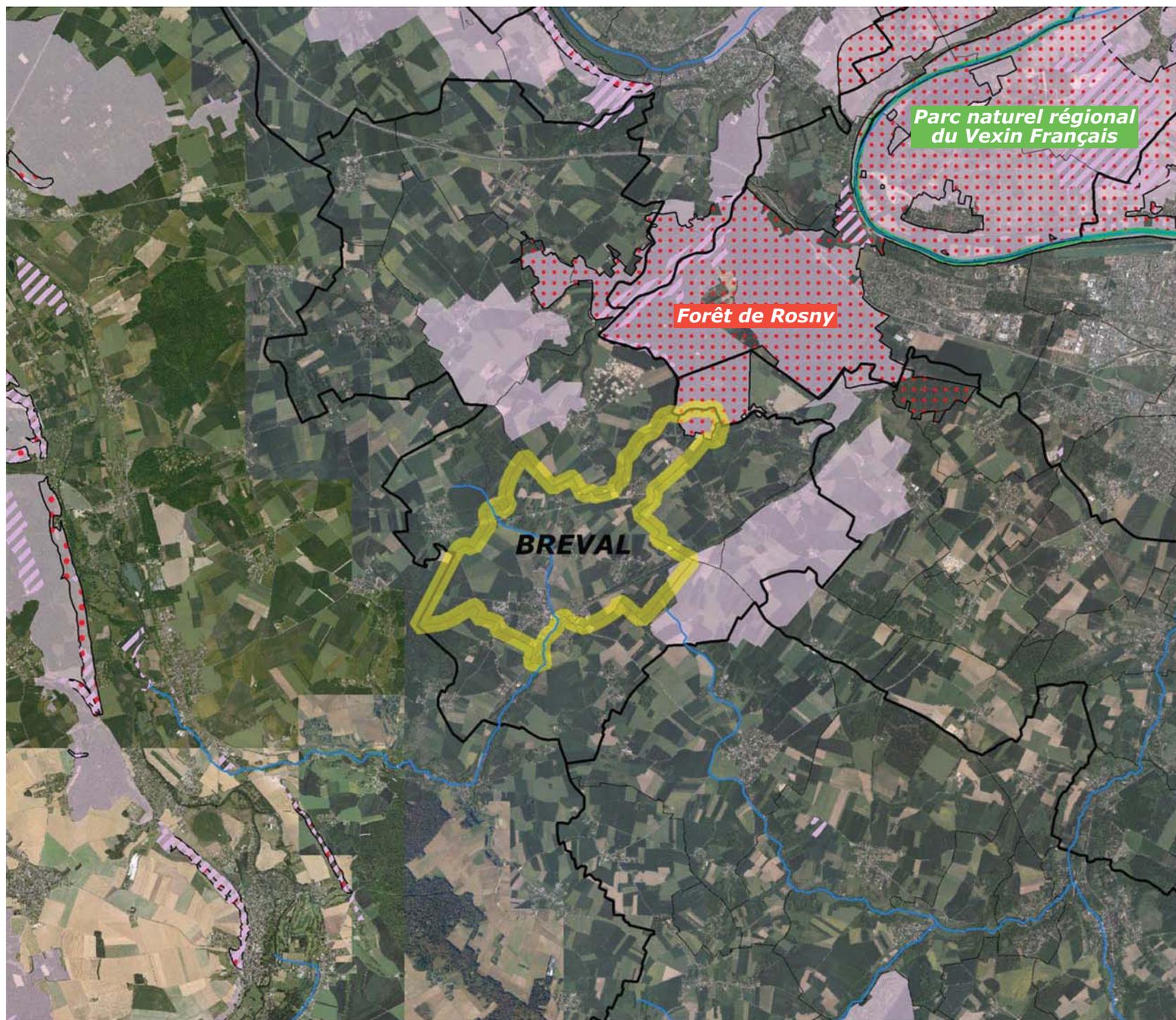
<sup>6</sup> Source : BD Forêt de l'IGN

# Bréval

Plan local d'urbanisme

## Inventaire des espaces naturels remarquables

-  Limite de parc naturel régional
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Natura 2000 zone de protection spéciale
-  Natura 2000 site d'importance communautaire



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Echelle : 1/100 000

0 1 2 3 4 km

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

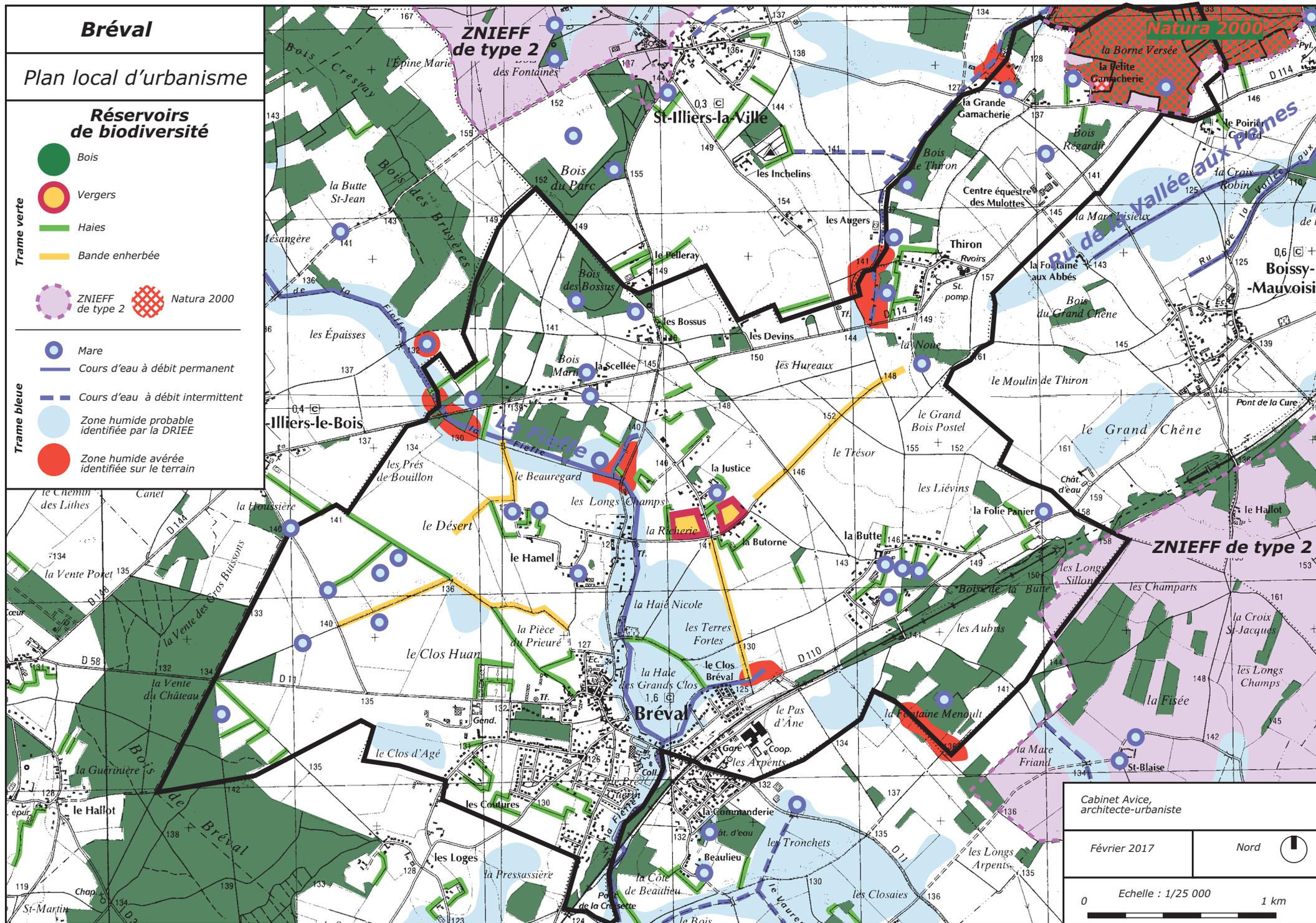
### Réservoirs de biodiversité

- Bois
- Vergers
- Haies
- Bande enherbée
- ZNIEFF de type 2
- Natura 2000

Trame verte

Trame bleue

- Mare
- Cours d'eau à débit permanent
- Cours d'eau à débit intermittent
- Zone humide probable identifiée par la DRIEE
- Zone humide avérée identifiée sur le terrain



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/25 000

0 1 km



### 3.5.5. Zones humides

Les zones humides doivent être protégées. Pour les espaces concernés, tout aménagement doit faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau. Les informations recueillies auprès de la DRIEE indiquent l'existence d'une zone humide de grande superficie entre les bâtis de la rue du Hamel et ceux du Clos Duval. Plusieurs pavillons ainsi qu'une partie du collège sont implantés dans cette zone qui longe la Fieffe et rejoint le Ruisseau de l'Étang.

Plusieurs zones humides sont recensées à l'ouest du bourg, une zone importante est située au Clos d'Agé, plusieurs petites zones ont été répertoriées entre le bois de Bréval et Le Désert ainsi qu'à l'Ouest du Hamel. En outre, à l'est du bourg, deux zones humides prennent place de chaque côté de la voie de chemin de fer, à La Haie Receveuse au sud et au hameau de la Butte au nord. Enfin, une zone humide de superficie importante se trouve au Pré de l'Étang à l'est du hameau de Thiron une autre, plus petite se trouve au nord du hameau de la Gamacherie.



Illustration 14: ruisseau de la Fieffe, au Hamel

### 3.5.6. Mares

Apparentées aux zones humides, les mares sont des espaces naturels ou artificiels présents aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. La Société Nationale pour la Protection de la Nature définit la mare comme une étendue d'eau stagnante permanente ou temporaire, à renouvellement généralement limité. Elles abritent une flore et une faune très riche mais constituent des milieux très sensibles du fait notamment de leur faible taille. À la fois habitat, garde-manger, lieux de nidification et voies de déplacements de la faune et de la flore, les mares sont donc à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Il y a une vingtaine de mares à Bréval et quelques unes d'entre elles ont fait l'objet d'un inventaire par l'Association Yvelines Environnement.

### 3.5.7. Vergers

Les vergers constituent l'habitat privilégié par un grand nombre d'espèces, notamment par la Chouette chevêche, espèce qui se raréfie en France. Cette chouette a été repérée à Bréval par l'Association Yvelines Environnement. En effet, on trouve sur le territoire communal des habitats favorables tels que des vergers et des arbres isolés, qui assurent à la chouette chevêche gîte et possibilité de nidification<sup>7</sup>. Deux grands vergers sont situés à La Justice.

### 3.5.8. Cœurs d'îlots

Les cœurs d'îlots verts sont à la fois des repères paysagers qui améliorent le cadre de vie et des réservoirs importants accueillant une petite faune riche.

### 3.5.9. Bandes enherbées

Les bandes enherbées, espaces non fertilisés en bordure des cours d'eau, font partie des continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité. L'Association Yvelines Environnement recense dans l'inventaire transmis à la commune 4 bandes enherbées importantes à Bréval.

### 3.5.10. Corridors écologiques

Le schéma de cohérence écologique de l'Île-de-France identifie plusieurs continuités écologiques. Il s'agit des bandes enherbées, des lisières agricoles, des berges des cours d'eau, des mares et des mouillères, mais aussi d'un corridor de la sous-trame arborée et d'un corridor de la sous-trame herbacée.

Les élus ont également identifié des continuités à restaurer ou à préserver dans le secteur du bourg, en particulier pour conserver un lien entre le parc de la mairie, le petit bois situé dans le bourg et les espaces naturels environnants.

<sup>7</sup> Source : Association Yvelines Environnement

## 3.6. Caractéristiques urbaines

### 3.6.1. Trame des voiries et espaces publics

#### *Les rues du village*

La structure de l'espace public n'encourage pas les déplacements doux. L'étroitesse des trottoirs du bourg complique les déplacements piétons. L'absence de trottoir et d'éclairage public dans certaines rues les rend quelque peu menaçantes à la nuit tombée.



La place de la voiture est importante sur la place principale du bourg. L'encombrement visuel qui en ressort n'est pas négligeable.

Le stationnement encombre les rues et s'effectue souvent sur les trottoirs, même lorsque les propriétaires disposent d'un garage. Cela est problématique pour la circulation des piétons, contraints de s'exposer au danger en marchant sur la chaussée. Les piétons les plus fragiles (enfants, personnes à mobilité réduite...) sont les plus concernés.



Illustration 15: Stationnement sur les trottoirs

Ce problème concerne également la zone d'activités, où le stationnement est mal organisé et où les déplacements ne sont pas intuitifs.



Illustration 16: Stationnement sauvage sur les trottoirs dans la zone d'activité

Par ailleurs, les personnes à mobilités réduites n'ont pas d'accès spécifique à la gare.

Malgré tout, l'état des trottoirs et du revêtement des chaussées est globalement acceptable. Les trottoirs semi-herbeux ont un aspect moins minéral et aident à végétaliser l'espace public. Les voies rénovées sont agréables et aisées à emprunter, aussi bien en tant que piéton qu'en tant qu'automobiliste.

La rue de la Pièce du Pressoir offre un espace public contemporain, aéré, aux trottoirs soignés et au stationnement organisé.



*Illustration 17: Rue de la Pièce du Pressoir*

Les clôtures anciennes harmonisent l'espace public. De couleurs discrètes, non occultantes et utilisant des matériaux élégants, elles apaisent l'œil du piéton.



Le conseil départemental a pour projet le renforcement et le requalibrage de la RD 110, qui relie le bourg à Boissy-Mauvoisin, en passant par la Butte. Ce projet a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°2013298-0003 du 25 octobre 2013.

### **3.6.2. Mobilités**

#### Circulations douces

Il n'y a pas de piste cyclable à Bréval.

Le schéma départemental de la randonnée équestre repère la boucle équestre n°1 du plateau du Mantois à la plaine de Houdan. Celle-ci passe à Bréval.

Le comité départemental de la randonnées pédestres des Yvelines fait état de deux sentiers pédestres passant à Bréval :

- Le sentier de Grande Randonnée de Pays des Yvelines
- Le sentier de Grande Randonnée n°26

#### Parcs de stationnement

La commune compte 6 aires de stationnement public pour un total de 481 emplacements pour des véhicules automobiles dont 6 dédiés aux personnes handicapées mais aucun pour des vélos.

Le parking de la gare compte 360 places mais il est saturé du fait du nombre important de personnes empruntant quotidiennement le train en direction des pôles d'emploi tels que Mantes et Paris.

#### Véhicules électriques

La commune ne compte aucune borne de recharge publique pour les véhicules électriques.

#### Transports en commun

La gare SNCF de Bréval permet aux voyageurs d'emprunter la ligne Paris – Cherbourg. Bréval, bien qu'étant située en Île-de-France, n'est desservie par aucun train de banlieue mais par les trains de grandes lignes *Intercités* sur la relation de Évreux à Paris-Saint-Lazare et par des trains régionaux *TER Haute-Normandie* circulant entre les gares de Paris-Saint-Lazare et d'Évreux. Du lundi au vendredi, quelques trains sont prolongés jusqu'à Serquigny.

De nombreux TER commencent ou terminent à Mantes-la-Jolie où il est possible d'emprunter des trains de banlieue ou régionaux allant à Paris-Saint-Lazare et également des trains de banlieue vers Paris-Montparnasse.

La gare est aussi desservie par des bus du réseau TVS (ligne 92.04) et du réseau Transbeauce (ligne 88 reliant Dreux à Mantes en passant par Poissy).

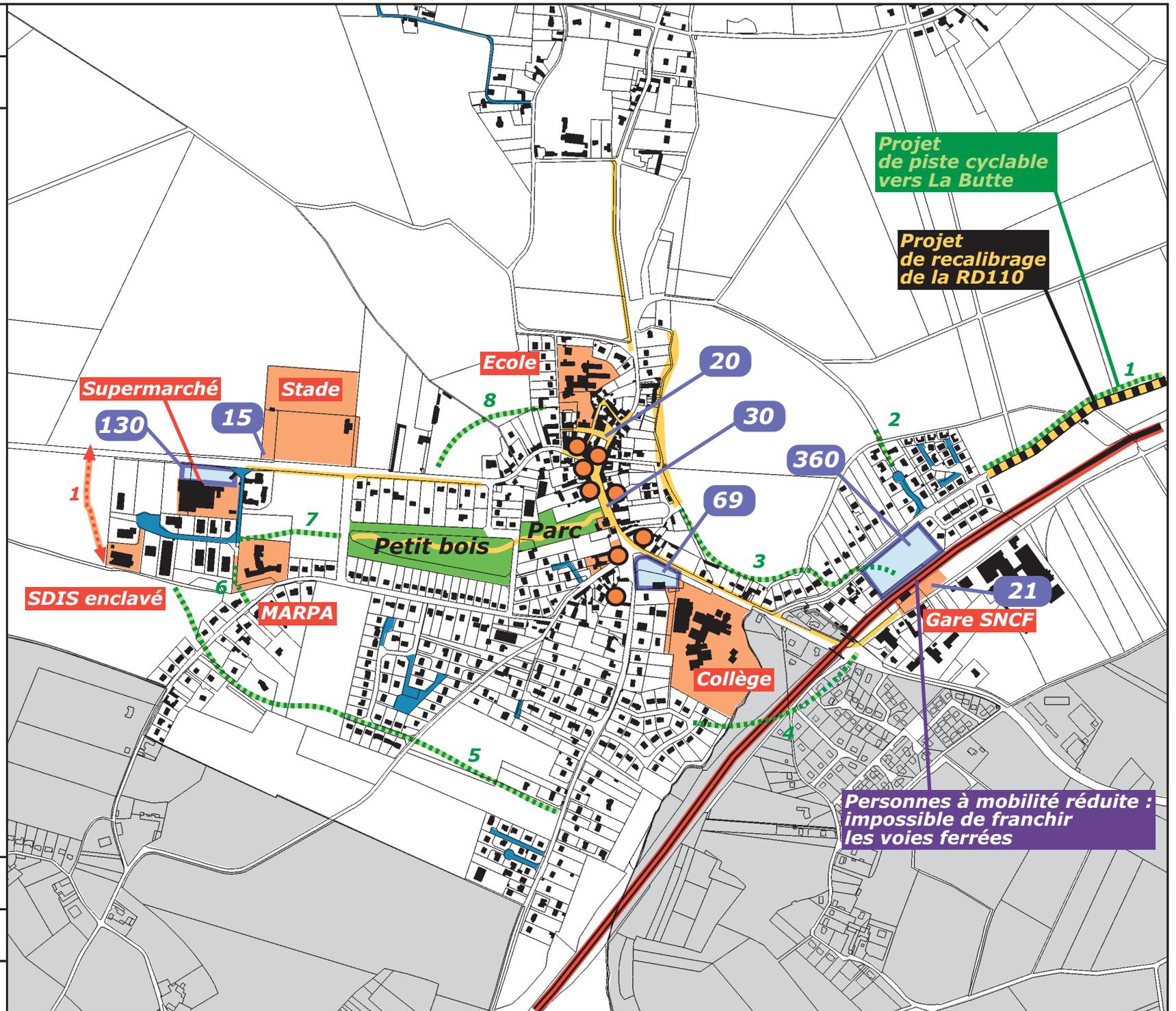


# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Mobilités

- Equipement majeur
- Espace vert
- Commerce
- Liaison piétonne sécurisée
- Liaison piétonne manquante
- Liaison automobile manquante
- Espaces publics du centre ancien
- Voie sans issue
- Parking
- 360 Nombre de places de stationnement



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord



Echelle : 1/10 000

0 200 400 m

### 3.6.3. Modes d'occupation des sols

L'analyse des modes d'occupation des sols (MOS) fournie par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France met en évidence les postes ayant consommé le plus d'espaces sur la période 2008 – 2012. Réalisé à partir de photos aériennes de toute la région Île-de-France, le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers mais aussi les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification en 81 postes.

La commune est agricole avec 815 ha d'espaces agricoles ce qui équivaut à plus de 70 % de la surface communale. À titre de comparaison, la surface occupée par les espaces construits artificialisés (habitat, équipements, activités...) représentent environ 1/8<sup>ème</sup> de la surface occupée par les espaces agricoles.

### 3.6.4. Caractéristiques du bâti

La commune comprend un bourg et plusieurs hameaux aux typologies différentes.

#### *Le bâti ancien*

Les maisons anciennes, bourgeoises ou anciens corps de ferme, comportent souvent un étage et un toit à quatre pentes. Pour certaines en très bon état, elles donnent du caractère au bourg et sont souvent visibles depuis l'espace public.



D'autres maisons du bourg ont une architecture plus simple, avec un toit à deux pentes. De manière générale, les habitations brévalaises ne présentent que peu de modénature.



*Illustration 18: Exemples de toitures avec lucarnes à Bréval*

Des lucarnes jacobines et capucines peuvent être observées à Bréval. Mais plusieurs toitures présentent des outeaux ou des lucarnes trapézoïdales, éléments architecturaux peu communs dans la région.

D'autres particularités architecturales méritent d'être remarquées.



*Illustration 19: Maison rénovée avec escalier extérieur*

Des corps de ferme ont une forme architecturale intéressante et élégante, avec notamment un porche surmonté d'un toit en tuiles, motif typique du Mantois.



### Le bâti récent

Le noyau ancien du bourg et des hameaux sont entourés d'un habitat individuel diffus, plus récent, comprenant des pavillons datant du XXe siècle et implantés le long des voies de communication existantes.

Les maisons ont des hauteurs variant entre un rez-de-chaussée simple ou un étage plus combles aménagés. Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement. La densité du bâti est nettement moindre que dans le cœur ancien. Ce tissu urbain s'étend principalement d'est en ouest.

La maison individuelle issue de l'industrialisation de la construction de modèles nord-américains est un type d'habitat qui évolue au fil des décennies. Implanté au coup par coup le long des chemins ou dans des opérations groupées, la volumétrie bâtie est simple. Le bâti est implanté généralement au milieu d'une parcelle rectangulaire peu profonde et large, plutôt sur la partie la plus proche de la voie.



La commune compte très peu de logements collectifs. Toutefois, une opération récente présente une typologie comparable au bâti traditionnel, ce qui rend l'opération discrète.



La majeure partie de l'habitat présent à Bréval est constitué d'habitat pavillonnaire construit depuis les années 1970. Les jardins sont vastes et savamment ornementés.

Au fil des années, la modénature des façades est de plus en plus simple. Le modèle le plus répandu désormais est celui de la maison basse et allongée, à un niveau de plancher de plain-pied. Le stationnement d'au moins un véhicule est assuré à l'intérieur du bâti.



De hautes clôtures maçonnées occultent parfois tout contact visuel entre la rue et la maison.

Récemment, le genre commence à se renouveler ici et là, bien que cela ne puisse encore constituer un type particulier : bâti à structure bois, couverture en acier, etc.

### 3.6.5. Zone d'activité économique

À l'instar d'autres zones d'activité françaises, celle de Bréval se caractérise par un bâti très peu dense dans un espace à dominante minérale, dont le caractère routier défavorise le piéton. Les hangars de faible hauteur consomment fortement le foncier disponible, au détriment des terrains agricoles. Leur architecture et le traitement des façades n'est pas qualitatif et l'ensemble manque de cohérence.



La zone artisanale est conçue en impasse, avec une possibilité d'extension vers l'ouest.

#### Les commerces du centre

C'est dans ce secteur que l'on trouve la plupart des constructions anciennes. Elles sont le plus souvent implantées à l'alignement. Les façades closes de commerces qui ont fermé nuisent à l'image dynamique qu'un centre bourg est censé renvoyer, mais la place étant le site le plus propice aux activités commerciales, il faut refuser de voir ces façades commerciales disparaître.



#### Les bâtiments utilitaires

Les bâtiments agricoles traditionnels ont un toit en petite tuiles plates de pays ou en tuiles mécaniques lorsqu'ils ont été rénovés. Les plus récents sont des hangars semblables aux bâtiments commerciaux des zones d'activités, imposants et dénués de charme.

Le silo de la coopérative agricole SEVEPI, visibles depuis le bourg, s'insèrent relativement bien dans son environnement proche.



#### Les équipements collectifs

L'architecture de la MARPA s'inspire du pavillonnaire : il s'agit d'un bâtiment tout en longueur et de plein pied.

La caserne de pompiers est un bâtiment élégant d'aspect moderne dont la couleur blanche ressort dans le paysage.





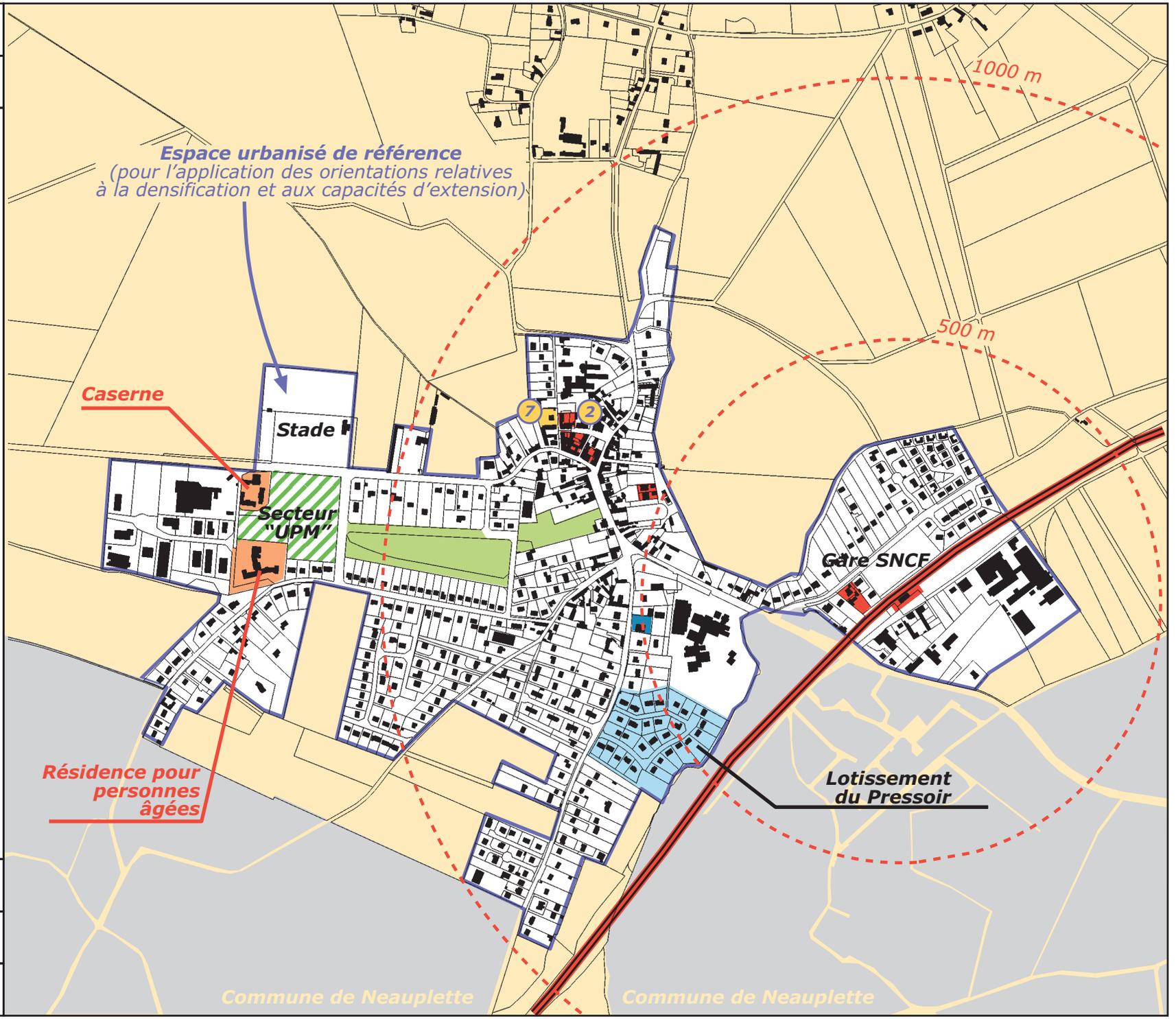
# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Habitat et opportunités

-  Habitat collectif
-  Habitat spécifique
-  Logements communaux
-  Opportunité de renouvellement urbain
-  Lotissement récent
-  Etudes d'aménagement en cours
-  Jardins publics

**Espace urbanisé de référence**  
(pour l'application des orientations relatives à la densification et aux capacités d'extension)



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



Echelle : 1/10 000

0 200 400 m

Commune de Neauplette

Commune de Neauplette

### 3.6.6. Les opportunités

Le bâti existant offre quelques possibilités intéressantes. Ce hangar situé dans le bourg offre un grand potentiel en termes de renouvellement urbain. Cette maison ancienne qui semble abandonnée témoigne du caractère agricole de Bréval et pourrait être rénovée.



Illustration 20: Hangar du bourg / Maison ancienne

## 3.7. Vie communale

### 3.7.1. Équipements publics

#### Équipements administratifs

- Mairie et Poste. Il est envisagé de déplacer la Poste dans un autre bâtiment pour pouvoir agrandir et réorganiser la mairie.
- Gendarmerie

#### Services techniques

- Centre technique municipal

#### Équipements culturels

- Salle des fêtes (300 places). Une extension et des rénovations sont envisagées.
- Salle polyvalente (100 places)
- Salle du lavoir (30 places)
- Salle du 1000-club
- Ateliers pour enfants, salles de musique, etc.

#### Équipements sportifs

- Terrains de sport, foot tennis, vestiaires et salles de gym. Le pôle sportif est arrivé à saturation. Il y a des besoins en surfaces aménagées pour la pratique de sport de plein air et il est nécessaire d'augmenter la capacité de stationnement.

#### Équipements scolaires et éducatifs

- L'école est gérée par le SIVOS Bréval-Neauphlette et comprend 7 classes de primaire et 3 classes de maternelle (et 2 classes vacantes). Elle dispose d'une garderie et d'une cantine.
- Le collège de Bréval compte 18 classes.
- Les lycées se trouvent à Magnanville ou Mantes-la-Jolie.

#### Équipements culturels et funéraires

- Église paroissiale.
- Cimetière (capacité résiduelle supérieure à 100 emplacements).
- Columbarium : 33 cases.

#### Équipements spécifiques

- MARPA : 24 logements pour personnes âgées.
- Parking d'intérêt régional (PIR) arrivé à saturation
- Gare

### 3.7.2. Activités, commerces

#### Localisation des principales entreprises implantées sur la commune :

#### Zone d'activités économiques du Val d'Agé

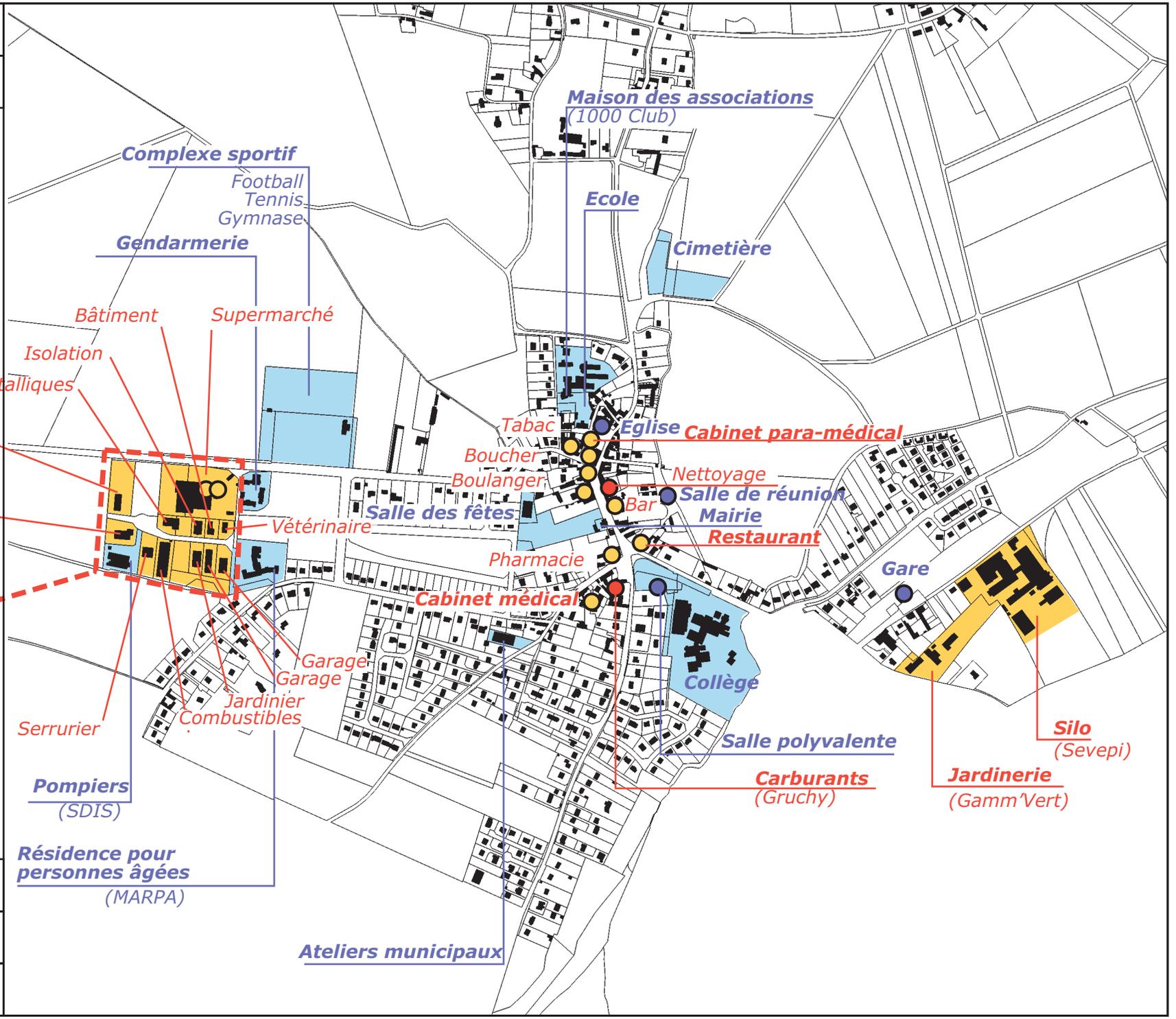
- centre commercial Intermarché et station service
- stock autos
- MOB
- RPCV
- SEM Gruchy : combustibles
- Garage
- METALIC IDF
- RMCG isolations
- charpentes métalliques
- clinique vétérinaire

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Equipements, activités et commerces

-  Equipement public
-  Activité économique
-  Commerce



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2015

Nord



Echelle : 1/10 000

0 200 400 m

#### Galerie marchande du centre commercial Intermarché

- Boulanger
- Coiffeur
- Pizzeria
- Presse
- Pressing
- Optique
- Ameublement
- Prêt à porter féminin

#### Site de la Gare

- Coopérative agricole SEVEPI
- Gamm'vert

#### Dans le bourg

- pharmacie
- clinique vétérinaire
- 2 agence immobilières
- boucher
- bar-jeux
- café-brasserie
- tabac-journaux
- 2 coiffeurs, 1 esthéticienne

#### Dans les hameaux

- clinique vétérinaire (à Thiron)
- brocante
- paysagiste
- électricien (à La Butte)
- 2 chambres d'hôtes
- Centre équestre « Les Mulottes »
- « La Chatterie »

- 1 fleuriste

#### Maison de santé pluridisciplinaire :

- 1 généraliste
- 2 dentistes
- 3 infirmières
- 2 kinésithérapeutes
- divers spécialistes

#### Cabinet para-médical

- infirmière, sophrologue, kinésithérapeute, orthophoniste, etc.

#### Artisans

- MCCB : couvreur
- Jardinerie
- Ébéniste
- Menuisier
- Électricien
- 2 peintres
- 1 plombier
- 2 maçons

### 3.7.3. Agriculture (diagnostic agricole)

#### Exploitations céréalières dont le siège se situe à Bréval

##### La Justice

- exploitant : Jonathan Sébille

Cette exploitation de céréales biologiques pérenne de 100 hectares met en valeur 97 hectares de terres sur Bréval. Le siège d'exploitation, autrefois situé dans le bourg, a été transféré au nord du hameau de la Justice. Une partie du matériel est toujours stocké dans un hangar situé dans le bourg. Le hangar situé au siège de l'exploitation pourrait être agrandi, pour regrouper tout le matériel sur le site principal, ce qui libérerait un terrain en centre ville.

L'exploitant adhère au projet *Coop-bio Île-de-France* et entend diversifier son activité en produisant des légumes en grandes cultures (par exemple des haricots) et en créant un élevage de poules, pour la vente d'œufs et de poulets bio. Une grande partie des terres exploitées par M. Sébille sont adjacentes au bourg. Comme la surface dont il dispose est quelque peu limitée, il hésite à investir de peur d'être par la suite évincé par le développement urbain. En effet, la conversion des terres en production biologique demande un effort important de la part de l'agriculteur.

##### EARL de la Butte (La Butte)

- exploitant : Eric Magny

Il s'agit d'une exploitation céréalière pérenne de 118 hectares dont 115 hectares sur Bréval mais soumise à certaines contraintes :

- Le siège d'exploitation est enclavé au milieu de pavillons et de terrains constructibles en vente.
- Les parcelles cultivées par cette exploitation sont nombreuses mais exiguës et éparpillées dans la commune.
- Le siège d'exploitation se trouve dans un hameau aux voies étroites et aux virages si serrés que les machines ont des difficultés à circuler. Les semi-remorques de livraison peinent à atteindre le siège d'exploitation.
- Les riverains stationnent leurs véhicules dans la rue ce qui aggrave les difficultés de circulation pour les engins. En particulier un virage très aigu pourrait être élargi à condition que la mairie élargisse l'espace public en prenant sur la propriété d'un riverain.

L'exploitant s'interroge sur l'intérêt de construire un nouveau hangar de 600 m<sup>2</sup> (pouvant être étendu à 900 m<sup>2</sup> à long terme) au nord du hameau. Le site proposé est intéressant mais difficile d'accès pour des semi-remorques. Dans ce cas, le hangar actuel conserverait un usage agricole. L'exploitant signale également des difficultés de circulation au travers du Hamel.

#### Indivision Thibouméry

- exploitante : Martine Thibouméry

Cette exploitation céréalière est en fin d'activité et les terres (35 hectares sur Bréval) devraient être reprises par M. Colas. L'EARL des Bocquets exécute le travail.

#### Absence d'informations

Certains exploitants professionnels n'ont pas contribué à la collecte de données organisée par la mairie dans le cadre de la concertation sur le PLU :

- M. Dalou et Provost, (Pension pour chevaux à la Folie-Panier)
- Pierre Rius (pension pour chevaux aux Mulottes)
- M. Moreau
- M. Levy
- M. Vella
- M. Defresne

#### Exploitations céréalières dont le siège se situe dans une autre commune

##### EARL des Roses (Saint-Aubin-sur-Gaillon, Eure)

- exploitants : M. et Mme Lamerant

Cette exploitation pérenne produit des céréales sur 170 hectares de terres dont 70 hectares sur Bréval. L'exploitation a repris les terres de M. Labbé, du Hamel. Une partie du matériel est stocké dans la propriété de M. Labbé. Les exploitants veillent à limiter les pulvérisations aux abords des habitations, en particulier près de l'école, mais ceci est plus compliqué depuis la modification des rythmes scolaires.

##### Ferme de La Couarde (Neauphlette)

- exploitant : Philippe Malhappe

Cette exploitation pérenne produit des céréales sur 128 ha dont 17 ha sur Bréval : 95 % de céréales et 5 % d'herbage. En effet, l'exploitation héberge également une pension de chevaux en retraite. L'exploitation devrait être transmise dans les prochaines années : le fils de l'exploitant reprendra l'exploitation céréalière tandis que l'élevage de chevaux sera vendu. L'exploitant n'a aucun projet sur Bréval.

##### EARL des Loges (Neauphlette)

- exploitants : Amandine Gernot et Sébastien Legendre

Il s'agit d'une exploitation consacrée à la production céréalière et à l'élevage bovin (en cours d'installation), sur 86 hectares de terres dont 10 hectares sur Bréval. La construction d'une stabulation destinée à l'élevage de veaux est en cours d'achèvement (objectif 60 UGB à Neauphlette). L'exploitation compte également 15 boxes pour chevaux. Les pâturages adjacents aux bâtiments d'élevage sont en partie classés en zone NA au POS en vigueur. L'exploitation vient d'être transmise, les exploitants ont de nombreux projets de développement, concernant la pension de chevaux. L'objectif est de créer une exploitation mixte élevage et cultures, où le fourrage est produit par la ferme et où les déchets de paille sont utilisés pour la litière des animaux. D'ici une dizaine d'années, les bâtiments pourraient être étendus sur le territoire de Neauphlette. Il n'y a en revanche pas de projet sur Bréval. Toutes les parcelles sont concernées par un plan d'épandage.

##### Ferme de Galicet (Freneuse)

- exploitant : Emmanuel Wanberg

Cette ferme produit des céréales sur 63 hectares dont 52 hectares sur Bréval. L'exploitant est un double actif : il est aussi entrepreneur agricole faisant certains travaux pour d'autres agriculteurs des environs. L'exploitation devrait être transmise dans les prochaines années. Il n'y a de projet sur Bréval.

##### EARL de la Noë (Gilles, Eure-et-Loir)

- exploitant : Daniel Chauvin

Exploitation pérenne de 300 ha dont 33 ha sur Bréval produit des céréales sans labours. L'apport organique est issu du fumier de cheval recueilli dans les élevages et pensions de chevaux des alentours, composté et épandu une fois tous les 5 ans.

### EARL des Bocquets (Ménerville)

- exploitant : Sébastien Colas

Cette exploitation produit des céréales sur 110 hectares dont 20 hectares sur Bréval. Son siège et les bâtiments sont situés à Ménerville, il n'y a pas de projet à signaler sur Bréval. L'exploitation devrait intégrer les terres de l'indivision Thibouméry d'ici quelques années.

### Signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO)

Le territoire communal est inclus dans plusieurs indications géographiques protégées (IGP) :

- Porc de Normandie
- Volailles de Houdan
- Volailles de Normandie

Aucune exploitation ne vend sa production sous un label de qualité.

### Production biologique

- L'exploitation de La Justice (M. Sébille) produit des céréales en agriculture biologique.
- L'EARL de la Noë pratique l'agriculture de conservation des sols (où seuls des apports organiques sont effectués). Cette technique est proche de l'agriculture biologique.

### Résultats du recensement agricole de 2010

	1988	2000	2010
Exploitations ayant leur siège dans la commune	15	11	3
Unités de travail des exploitations	13	14	2
Surface agricole utilisée (ha)	565	408	247
Surface de terres labourables (ha)	514	383	247
Surface de terrains toujours en herbe (ha)	49	23	0
Cheptel (unités gros bétail / UGB)	51	103	2

Les chiffres du recensement traduisent la tendance nationale de l'activité agricole. Le nombre d'exploitations a diminué considérablement entre 1988 et 2010. Mais les exploitations actuelles sont de taille plus importante et exploitent des surfaces agricoles plus vastes. L'élevage et les surfaces en herbe ont pratiquement disparu.

L'orientation technico-économique de la commune n'a pas évolué : en 2000 comme en 2010, celle-ci produit majoritairement des céréales et oléoprotéagineux.

### Exploitation forestière

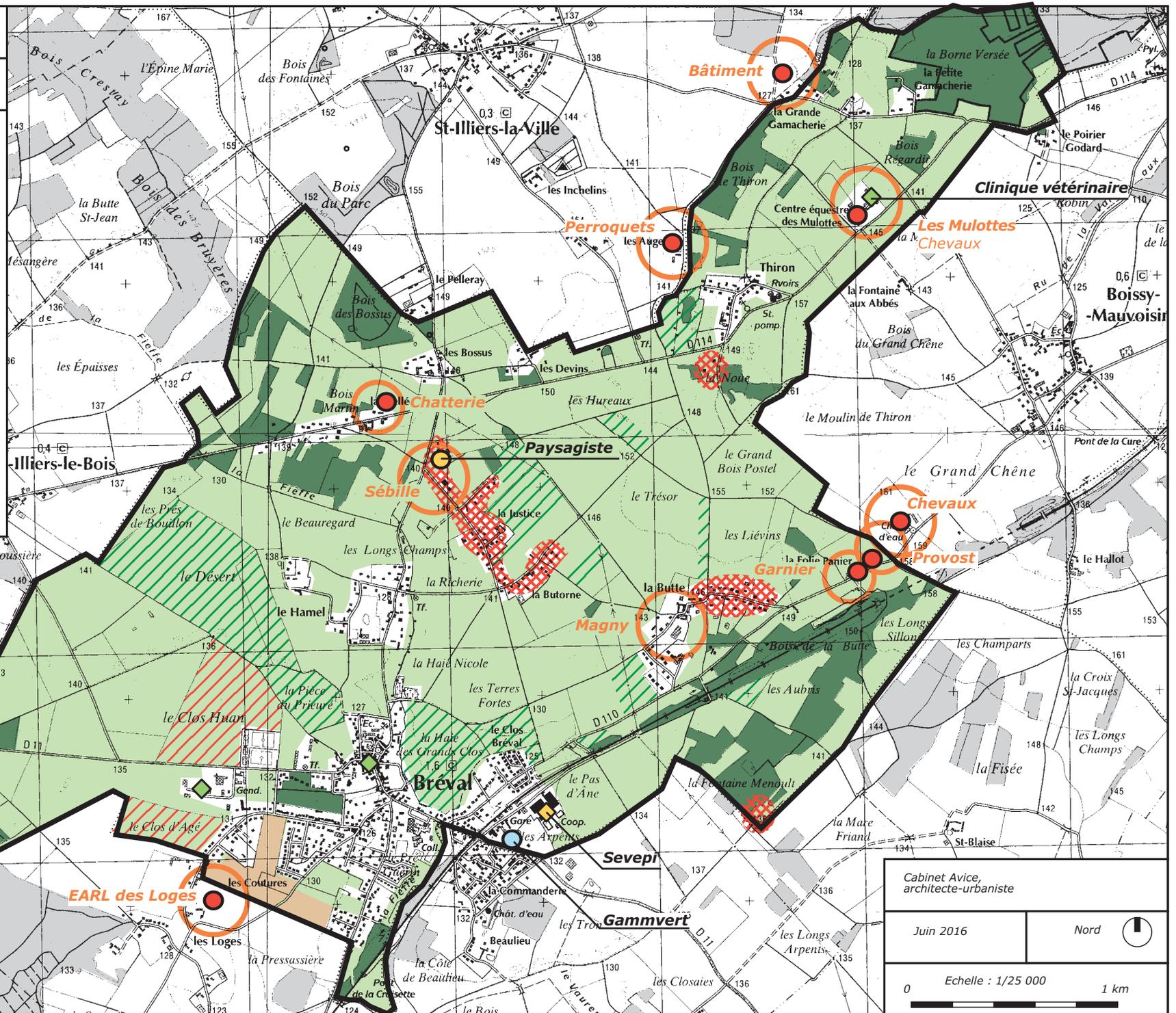
Aucune exploitation forestière n'est identifiée en dépit d'une surface de forêt conséquente.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Agriculture

-  Espaces consacrés à l'activité agricole
-  Silo
-  Clinique vétérinaire
-  Siège d'exploitation agricole
-  Bâtiment d'élevage
-  Commerce lié aux activités agricoles
-  Activité connexe
-  Mitage des zones agricoles
-  Boissements
-  Cultures biologiques
-  Conservation des sols
-  Plan d'épandage



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord 

0 Echelle : 1/25 000 1 km



# Bréval

## Plan local d'urbanisme

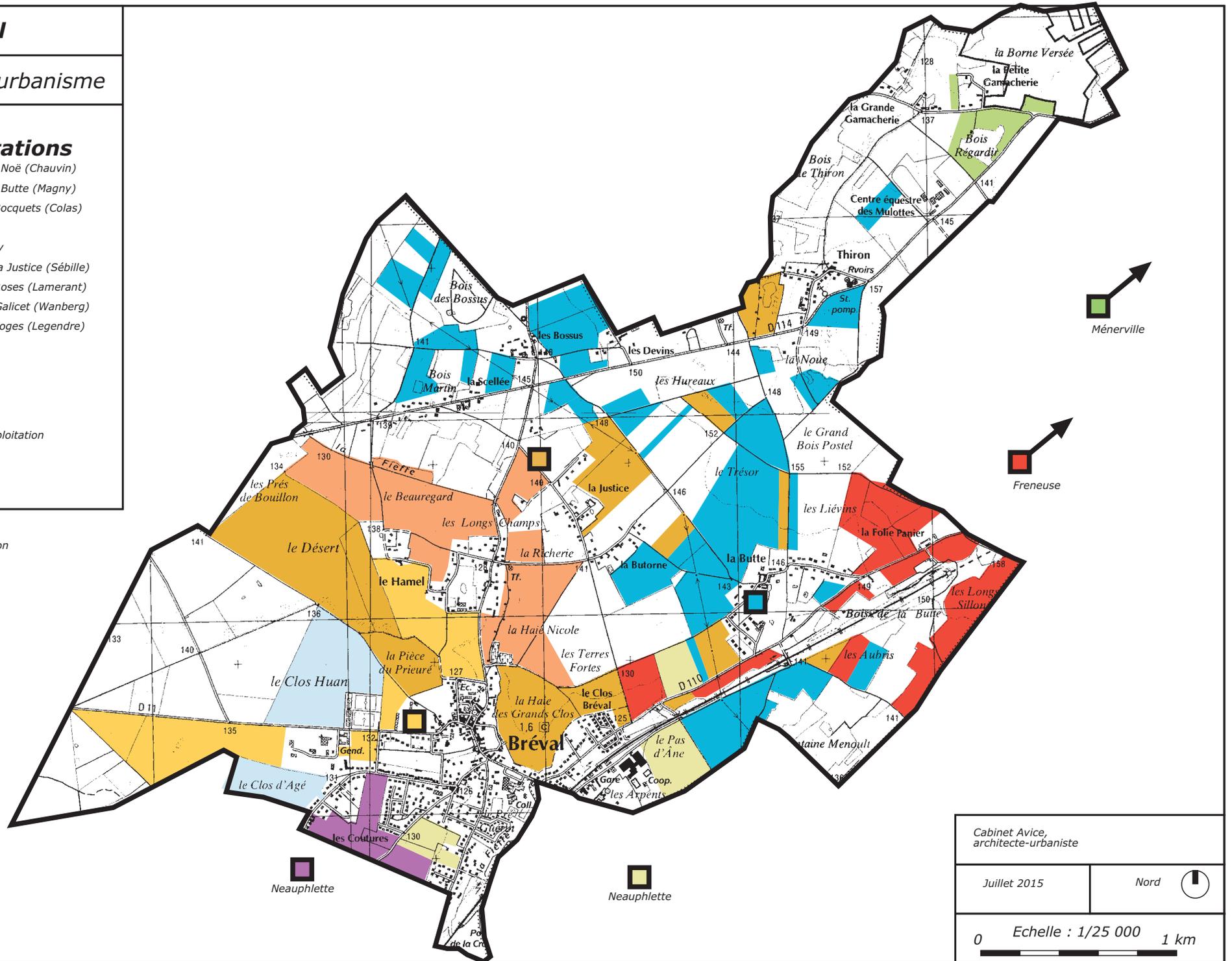
### Parcellaire des exploitations

-  EARL de la Noë (Chauvin)
-  EARL de la Butte (Magny)
-  EARL des Bocquets (Colas)
-  Malhappe
-  Thibouméry
-  Ferme de la Justice (Séville)
-  EARL des Roses (Lamerant)
-  Ferme de Galicet (Wanberg)
-  EARL des Loges (Legendre)

 Siège d'exploitation

Saint-Aubin-sur-Gaillon

Gilles



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2015

Nord

0 Echelle : 1/25 000 1 km

## 4. Plans, programmes, risques et servitudes

### 4.1. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

#### 4.1.1. Schéma directeur de la région d'Île-de-France

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

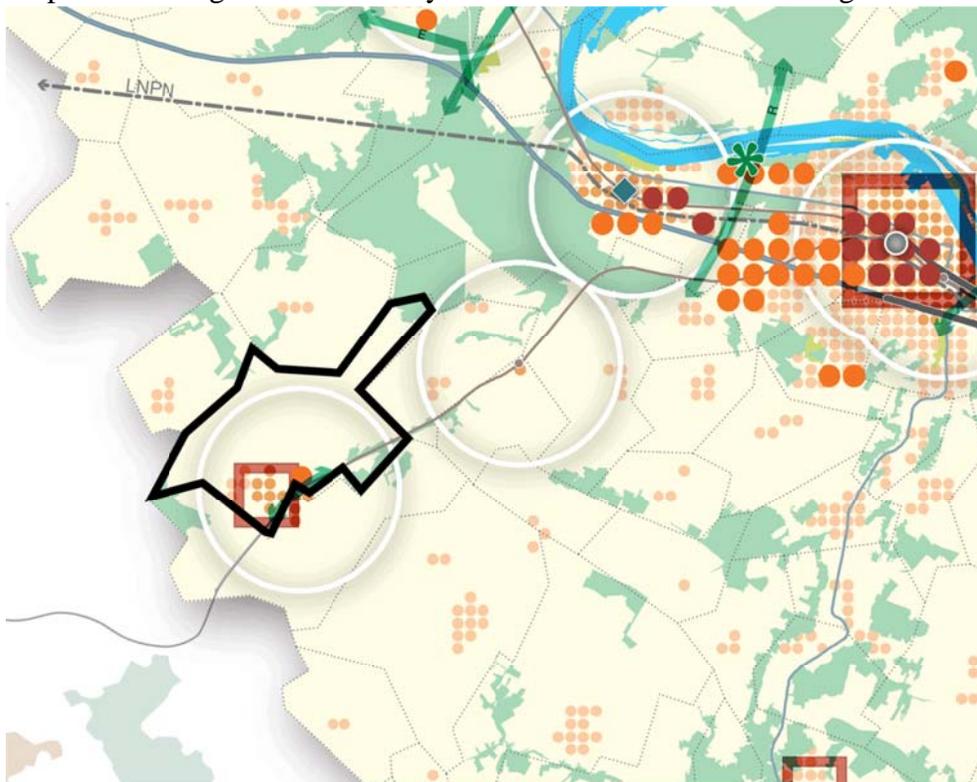


Illustration 21: Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Il comprend de nombreux documents, mais il faut analyser avec précision la carte de destination générale des différentes parties du territoire car celle-ci donne des indications avec lesquelles le PLU devra être compatible.

Le SDRIF identifie le pôle urbain Bréval-Neauphlette comme un tout.

Le SDRIF impose une obligation de moyens en matière de densification à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est déterminée au regard de la densité de référence et de la desserte en transport collectif. La commune de Bréval est concernée par le rayon de 2000 mètres autour d'une gare existante. Dès lors, le PLU devra permettre à l'horizon 2030 une augmentation minimale de :

- 10 % des densités à la fois humaine et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés ;
- 15 % de densités à la fois humaine et des espaces d'habitat dans les quartiers à proximité de la gare.

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

Le **carré rouge** signifie que Bréval est une agglomération de pôle de centralité à conforter. Cela veut dire que la commune doit favoriser l'accueil de logements mixtes, le développement de l'emploi, l'implantation d'équipements et de services, valoriser son potentiel densifiable, et conforter ses transports collectifs. À cette fin, une extension de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, ce qui équivaut à 6,9 ha<sup>8</sup>.

Le **cercle blanc** indique une limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation permise au titre des secteurs de développement à proximité des gares. Grâce à ce cercle blanc, la commune pourra donc mobiliser 6,9 ha pour de l'extension urbaine à hauteur de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal et dans un rayon de 2 km autour de la gare.

La **pastille orange** est un secteur d'urbanisation préférentielle indiquant une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares mobilisable par la commune en fonction des besoins à court et moyen terme.

Au total, c'est donc 38,8 ha qui pourront être mobilisés d'ici 2030 au maximum sur la commune de Bréval (6,9 ha + 6,9 ha + 25 ha). Il est précisé que l'urbanisation nouvelle devra se faire en continuité de l'espace urbanisé existant, sous réserve de ne pas porter atteinte aux différents espaces à protéger ou à préserver.

<sup>8</sup> Source : Porter à connaissance de l'État

L'urbanisation devra permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune :

- au moins égale à 35 logements par hectare ;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare (ce qui n'est pas le cas de Bréval).

#### Optimisation des espaces urbanisés

A l'ouest du bourg, une partie du territoire est considérée comme espace urbanisé à optimiser (trame de **ronds de couleur saumon** sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.). Les orientations réglementaires du SDRIF précisent que les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine ainsi qu'une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat. « Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements par hectare [...] doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé ». La commune est donc concernée par cette orientation.

On distingue sur le bourg des **pastilles de couleur marron** qui signifient que c'est un quartier à densifier à proximité d'une gare. Sur cette partie de la commune, le PLU doivent permettre l'augmentation de 15% de la densité humaine, et 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

#### Calcul de la densité humaine

C'est selon le document d'orientation du SDRIF, la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, divisée par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, la « superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. »

Dans l'emprise de l'espace urbanisé de référence, le nombre de logements est estimé à **460** logements.

A raison de **2,52** habitants par logement (en 2011), le nombre de personnes habitant dans l'espace urbanisé de référence peut être estimé à **1160** individus (soit **60** % des Brévalois).

Le nombre d'emplois présents dans l'espace urbanisé est plus difficile à estimer. En 2011, la commune comptait **497** emplois (dont 400 emplois salariés). On estime que 90 % de ces emplois sont situés dans le bourg, soit 447 emplois.

Ainsi, la densité humaine est donc établie par le calcul suivant :

**(1160 habitants + 447 emplois) / 90 hectares**

soit une densité de **17,8 humains** par hectare urbanisé

#### A proximité d'une gare :

Le SDRIF préconise d'augmenter la densité humaine d'au moins **15 % dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare**. A terme, on devra observer dans les espaces urbanisés à optimisés de Bréval une densité de **20,5 humains par hectare urbanisé**.

#### Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat

L'espace urbanisé **du bourg de Bréval** occupe environ 90 hectares. Les hameaux n'ont pas été inclus dans cette évaluation.

On estime que cette enveloppe contient environ **460** logements, y compris la caserne de gendarmerie, les logements pour personnes âgées et autres logements collectif.

Une part importante de l'espace urbanisé de référence est occupé par des fonctions autres que l'habitat : des zones d'activités, un collège, la gare et l'emprise des voies ferrées et du parking, le stade, le parc et le petit bois. Enfin un secteur agricole d'environ **4** hectares est inclus dans la zone urbaine de référence.

Ceci, ajouté à la présence dominante d'habitat pavillonnaire explique la densité très faible observée : **5,1** logements par hectare urbanisé.

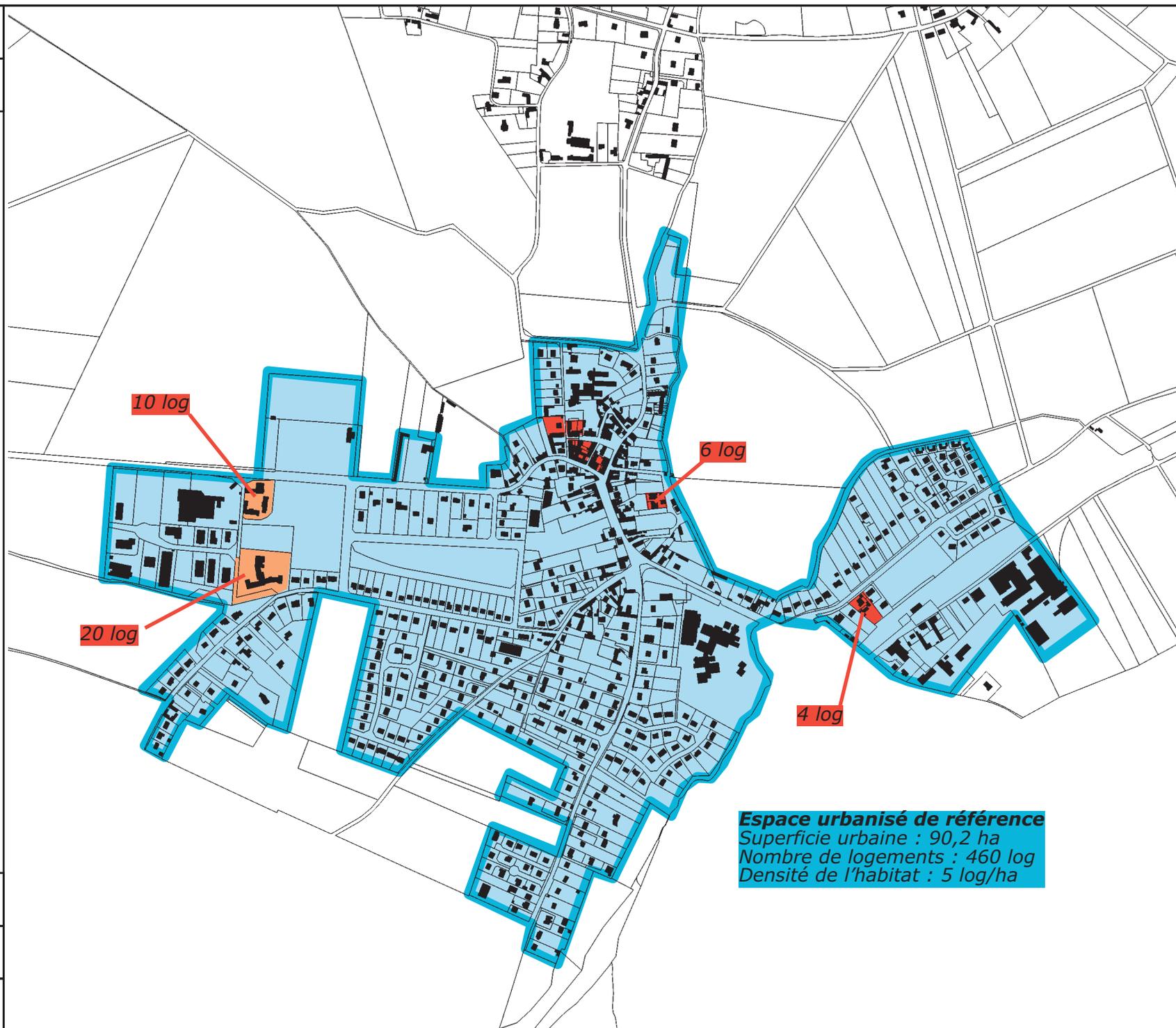
#### A proximité d'une gare :

Le SDRIF préconise d'augmenter la densité **des quartiers situés à proximité d'une gare** d'au moins 15%. A terme, on devra donc observer dans les espaces d'habitat une densité de **5,75 logements à l'hectare**.

# Bréval

Plan local d'urbanisme

Densité de l'habitat



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2015

Nord



Echelle : 1/10 000

0 200 400 m

### Préservation des espaces naturels

Les espaces agricoles situés sur la commune font eux aussi l'objet d'orientations : ils doivent être préservés. En sont exclus tous les ouvrages, installations et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, toutefois certaines installations sont autorisées sous conditions. Le PLU devra prendre en compte ces orientations. En outre, le SDRIF précise que « les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux » (p. 39 des orientations réglementaires).

Les aplats verts sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire indiquent la présence d'espaces boisés et les espaces naturels devant être préservés. Le passage d'infrastructures et l'exploitation de carrière peuvent être autorisés sous condition ainsi que les aménagements assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt.

### Corridor écologique

Le SDRIF identifie une continuité écologique à préserver traversant d'est en ouest le sud de la commune.

### Mixité sociale

En outre, dans le tome 2 du SDRIF, *Défis, projet spatial régional et objectifs*, un objectif de 30% de logements sociaux est fixé pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. Un « scénario de contribution de tous les territoires à l'effort de production annuelle de logements locatifs sociaux » est détaillé, mais ces hypothèses ne sont pas normatives et pourront s'apprécier dans un cadre intercommunal : « dans les communes urbaines de l'agglomération centrale et celles des agglomérations de pôle de centralité, l'objectif est de passer de 21% à 30% de logements sociaux dans le parc total entre 2008 et 2030 » (page 87 du SDRIF).

## **4.1.2. SDAGE Seine-Normandie**

Le PLU devra être compatible avec les orientations du **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016 - 2021**.

Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans le PLU :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE dans le PLU portera sur les thèmes suivants :

### Assainissement collectif

La commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.

### Eaux pluviales

La commune (ou la communauté de communes) devra délimiter un zonage pluvial (Bréval n'a pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

### Ressource en eau

La commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

### Zones inondables

La commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

### Zones humides

La commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones.

#### 4.1.3. Plan de gestion des risques d'inondation

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie** a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021 :

- réduire la vulnérabilité des territoires ;
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

*Ce document ne donne pas d'orientation spécifique à Bréval.*

#### 4.1.4. Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France

En Île-de-France, le **PDUIF** est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il est compatible avec le SDRIF et le SRCAE (voir plus loin). A l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme) ainsi que les plans locaux de déplacements (PLD) et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

*Il n'y a pas de plan local de déplacement élaboré à l'échelle intercommunale.*

#### 4.1.5. SCOT du Mantois

Le périmètre d'étude d'un **Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Mantois** a été arrêté en 2013.

La Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) est la structure porteuse de ce projet.

## 4.2. Plans et programmes à prendre en compte

### 4.2.1. Schéma régional de cohérence écologique

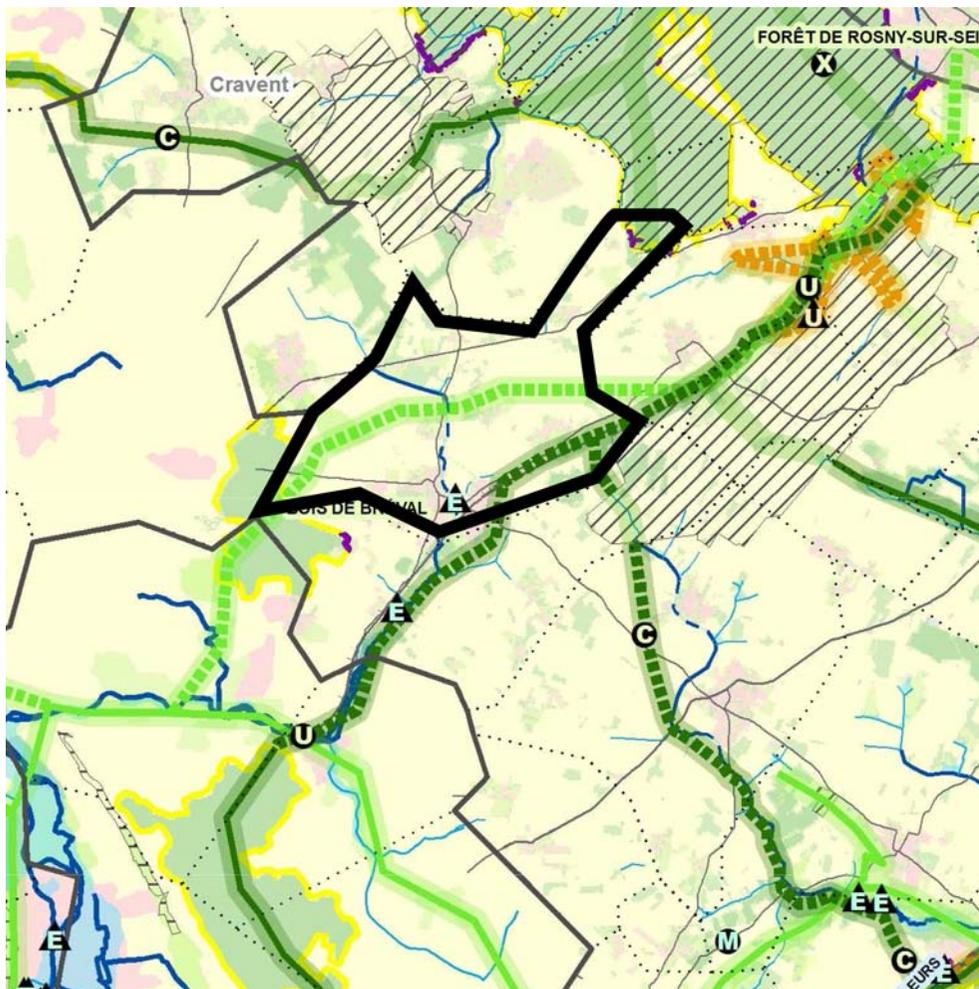
Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est le volet régional de la **trame verte et bleue (TVB)**. Il identifie les continuités écologiques composées des réservoirs de biodiversité et des corridors, ainsi que les cours d'eaux et canaux et les obstacles aux fonctionnements des continuités écologiques. Dans un deuxième temps, le document définit les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques puis établit un plan d'action stratégique qui définit les priorités régionales en matière environnementale. Enfin, le SRCE présente les outils adaptés pour mettre en œuvre ce plan d'action.

#### Les sous-trames

Les corridors peuvent correspondre à quatre sous-trames, chaque sous-trame correspondant à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu :

- la « sous-trame arborée » est composée de forêts, de petits boisements, de formations artificielles ou encore de haies rurales ;
- la « sous-trame herbacée » est composée de prairies, de pelouses calcaires, ou encore de bernes herbeuses des grandes infrastructures ;
- la « sous-trame grandes cultures » représente les grands espaces cultivés ainsi que les secteurs de concentration de mares et mouillères ;

- enfin la « sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides » rassemble des éléments multiples tels que les eaux courantes, les eaux stagnantes, les zones humides herbacées ou arborées.



Extrait de la carte des composantes de la TVB issue du SRCE

Sur la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE, un trait vert clair en pointillés représente un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendance vertes (sous-trame herbacée). Il relie les formations herbacées situées au sud-ouest du bois de Bréval et celle du nord-est du bois. Ce corridor rejoint le corridor de la sous-trame arborée que constitue les abords de la voie de chemin de fer.

Le trait vert foncé en pointillé, qui indique un corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée, rejoint au sud-ouest en longeant la voie de chemin de fer, les boisements du ruisseau de l'étang à Neauphlette, la forêt de Grainville et le bois Dubreuil. Vers le nord-est le corridor passe par le bois de la Butte à Bréval pour rejoindre la forêt de Rosny-sur-Seine.

Au sud-est du bois de Bréval, le trait violet représente des lisières urbaines. Elle correspond « à des zones de contact entre les boisements et des zones bâties. Ces lisières sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures. Le taux de lisière urbanisée d'un massif est un indicateur important de son degré d'isolement, voire de son enclavement en zone urbaine dense ». Il s'agit ici de l'interface entre le hameau de la rue de la Forêt et le bois de Bréval.

Les lisières agricoles qui entourent le bois de Bréval correspondent à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies et forment des corridors potentiellement fonctionnels.



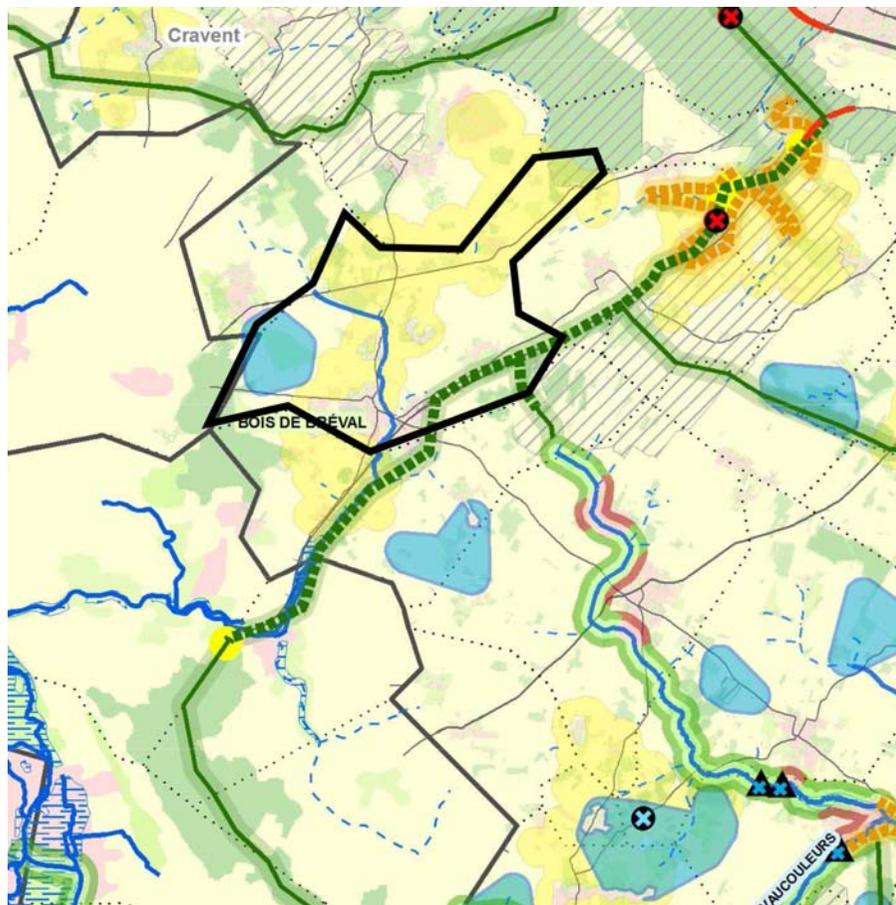
L'élément fragmentant **E** est un obstacle à l'écoulement de la sous-trame bleue. En effet, le ruisseau disparaît sur une trentaine de mètres sous une zone bâtie.

Le trait bleu foncé indique la présence d'un cours d'eau fonctionnel, en l'occurrence la Fieffe.

Les traits bleu clair représentent des cours d'eau intermittents fonctionnels, ce qui est le cas à l'est du bourg. A l'ouest et au nord du bourg, ces traits sont en pointillés, cela signifie que ces cours d'eau ont une fonctionnalité réduite.

### Objectifs de restauration

La carte des objectifs de restauration et de préservation de la trame verte et bleue identifie le long du corridor des « mosaïques agricoles » en jaune. Il s'agit « de territoires agricoles de plus de 200 hectares d'un seul tenant abritant au moins 10 % de bosquets (y compris des vergers) et 10 % de milieux herbacés (prairies, friches, etc.). Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux ».



*Extrait de la carte des objectifs de restauration et de préservation de la TVB issue du SRCE*

Le PLU doit veiller à maintenir les fonctionnalités des bosquets et d'une proportion importante d'espaces. Le secteur de concentration de mares et de mouillères (en bleu) à l'ouest de la commune abritent d'importantes populations d'amphibiens. « Ils sont constitués de réseaux comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées d'au moins 1000 mètres les unes des autres ».

Sur les deux corridors indiqués sur la carte des composantes de la TVB, seul le corridor de la sous-trame boisé est indiqué sur la carte des objectifs de restauration et de préservation. Le PLU pourra déterminer des actions à engager visant à augmenter l'accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.

### **4.2.2. Schéma départemental des risques naturels majeurs**

Le **Schéma Départemental des Risques Naturels Majeurs (SDRNM)** des Yvelines, approuvé par le préfet des Yvelines pour la période 2013 – 2017, est un document d'orientations quinquennal comprenant un bilan, des objectifs généraux et un programme d'actions à conduire en matière de connaissance du risque, surveillance et prévision des phénomènes, information et éducation sur les risques, prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, travaux permettant de réduire le risque, retour d'expériences.

*Le SDRNM des Yvelines ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Bréval.*

### **4.2.3. Schéma départemental des carrières**

Le **Schéma Départemental des Carrières des Yvelines** a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013 et s'applique sur la période 2013 – 2020. Ce schéma est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L515-3 du code de l'environnement. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

*Le Schéma départemental des carrières des Yvelines ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Bréval.*

#### 4.2.4. Plan Climat Énergie Territorial

Ce document décline à l'échelle intercommunale (pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants) le Schéma Régional Climat-Air-Énergie.

*La Communauté de communes du Plateau de Lommoye a moins de 50 000 habitants et n'est par conséquent pas soumise à l'obligation d'élaborer un PCET.*

### 4.3. Autres documents à consulter

#### 4.3.1. Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré

Le **Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)**, adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité, fixe un cap et s'inscrit dans le cadre des objectifs définis par la Région et l'État pour l'élaboration du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).

Le document d'orientations stratégiques d'aménagement pour les Yvelines indique que la commune de Bréval fait partie des territoires à dominante rurale.

Dans le cadre de l'orientation 1 « Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales », le duo Bréval - Neauphlette est identifié en tant que pôle d'appui. Les actions stratégiques qui concernent les territoires ruraux sont les suivantes :

##### Dynamiser la couronne rurale

- Structuration à l'échelle intercommunale d'une offre de zones d'activités ;
- Valorisation de filières innovantes comme celle de la parfumerie-cosmétique à Rambouillet, partie prenante du pôle de compétitivité « Cosmétique, Sciences de la Beauté et du Bien-être » ;
- Confortement du pôle logistique d'Ablis ;
- Développement d'une offre de haut débit ;
- Mise en place de nouvelles formes d'organisation des services publics en milieu rural (maisons de services publics, points multiservices...) ;

- Développement d'une offre de locaux d'activités dans les centres-bourgs afin de revitaliser l'appareil commercial et artisanal local ;
- Amélioration de l'accessibilité aux équipements et aux services des pôles de proximité.

La commune dispose d'une gare ferroviaire permettant de se rendre à Mantes. Dans le cadre de l'orientation 2 « Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement », les actions stratégiques qui concernent Bréval sont les suivantes :

##### Améliorer la qualité de service sur le réseau SNCF

- La dégradation des conditions de transports sur le réseau ferré est particulièrement préoccupante au niveau de la vallée de la Seine (lignes SNCF rive droite par Conflans-Sainte-Honorine et rive gauche par Poissy) ainsi que pour les liaisons entre Mantes et Versailles. Les améliorations attendues répondent à trois objectifs :
  - Offrir de meilleures conditions de transport en termes de régularité, de fréquence et de confort en vallée de Seine, notamment vers Paris et les Hauts-de-Seine en période de pointe (projet RER E – EOLE) ;
  - Mettre en place une desserte cadencée Paris – Seine-Aval attractive à l'échelle francilienne avec une offre performante vers la Seine-Aval aux heures de pointe ;
  - Faciliter l'accès aux pôles d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines–Versailles – Vélizy, de Poissy et de La Défense, à l'instar du projet de tramway Châtillon–Vélizy – Viroflay qui doit assurer le désenclavement du pôle d'activités de Vélizy.

Dans le cadre de l'orientation 3 « Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie », les actions stratégiques qui concernent le secteur de Bréval sont les suivantes :

##### Valoriser les grands espaces de l'ouest de l'Île-de-France

- Les espaces ouverts concernés : Plaine de Versailles, de Neauphle et de Houdan, plateaux des Alluets et du Mantois, vallées de la Mauldre, de la Vaucouleurs, bois de Civy et du Teil... Il s'agit ainsi :

- d'améliorer la gestion et la fréquentation des espaces naturels soumis à la pression de l'urbanisation. La politique départementale en direction des espaces naturels au contact des franges urbaines doit largement contribuer à assurer leur pérennité chaque fois que l'agriculture n'est plus viable.
- de favoriser le développement d'un réseau de vélo-routes et de voies vertes. Il sera défini un programme ambitieux de valorisation des circulations douces structurées autour du réseau départemental de vélo-routes et de voies vertes, et d'espaces dédiés aux activités de loisirs.

Dans le cadre de l'orientation 4 « Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie », les actions stratégiques qui concernent le secteur de Bréval sont les suivantes :

#### Concentrer le développement sur les pôles urbains

- Les pôles aux abords des zones agglomérées et dans la couronne rurale. Ces pôles doivent accueillir le développement urbain, permettre de conforter l'attractivité de l'offre d'équipements et de services, et ainsi de préserver du mitage les espaces naturels.

#### Promouvoir un développement adapté à chaque territoire

- Organiser le développement aux abords des zones agglomérées et contribuer ainsi à la maîtrise de l'avancée des fronts urbains. Les pôles concernés sont les suivants :
  - Bonnières-sur-Seine – Freneuse
  - Bréval – Neauphlette
  - Montfort-L'Amaury – Méré
  - La Queue-les-Yvelines
  - Beynes – Maule
  - Chevreuse – Saint-Rémy-les-Chevreuse

### **4.3.2. Schémas départementaux de randonnées**

Le Conseil départemental a adopté en 1993 et en 2006 deux plans départementaux d'itinéraires de promenade de randonnée pédestre et équestre. L'objectif de ces plans est de faciliter la pratique de la randonnée en protégeant le patrimoine constitué par les chemins ruraux et de garantir ainsi la continuité des itinéraires inscrits.

*La commune de Bréval est traversée par les sentiers suivants :*

- boucle équestre n°1 du plateau du Mantois à la plaine de Houdan ;
- GR de Pays des Yvelines ;
- GR 26.

### **4.3.3. Schéma régional climat-air-énergie**

Le **Schéma régional du climat, de l'air-et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France** a été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région. Il définit trois grandes priorités régionales en matières de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent6logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

*Ce document ne donne pas d'orientation spécifique à la commune de Bréval.*

### **4.3.4. Schéma régional éolien**

Le **Schéma régional éolien** a été approuvé par le préfet de région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012 et constitue un volet annexé au SRCAE.

*D'après la carte des zones favorables au développement de l'éolien, Bréval se situe dans une « zone défavorable » au développement de l'éolien.*

### **4.3.5. Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables**

Le préfet de région a approuvé, par arrêté du 4 mars 2015, le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3REnR) de l'Île-de-France.

Ce schéma est basé sur les objectifs fixés par le SRCAE. Il a été élaboré en concertation avec Réseau de Transport d'Électricité en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité (GRD) concernés. Il concerne essentiellement :

- les travaux de développement (détaillés par ouvrages) nécessaires à l'atteinte des objectifs des SRCAE, en distinguant la création de nouveaux ouvrages et le renforcement des ouvrages existants,
- la capacité d'accueil globale du S3REnR, ainsi que la capacité réservée par poste,
- le coût prévisionnel des ouvrages à créer (détaillé par ouvrage),
- le calendrier prévisionnel des études à réaliser et des procédures à suivre pour la réalisation des travaux.
- *Le S3REnR ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Bréval.*

#### 4.3.6. Plan régional de l'agriculture durable

Approuvé par arrêté régional du 7 novembre 2012, le Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD) a pour objectif de mettre en perspective la politique de l'État en matière agricole et agroalimentaire à un horizon de sept ans, en fixant des orientations spécifiques au niveau régional compte-tenu des spécificités des territoires et de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

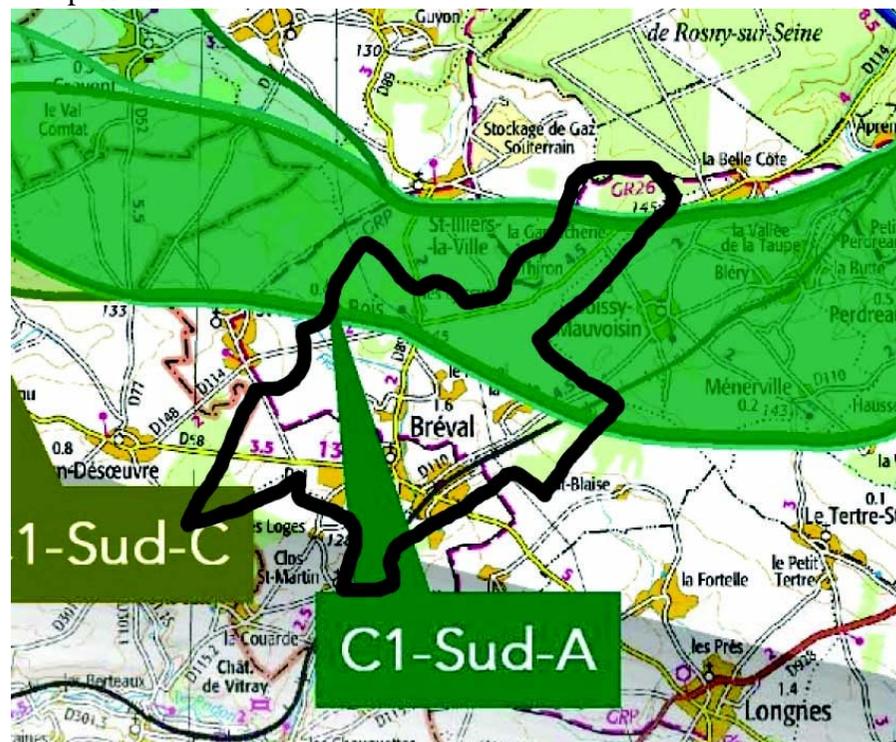
*Le PRAD ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Bréval : le document élabore des mesures selon des thématiques, applicables à l'échelle régionale.*

#### 4.3.7. Ligne Nouvelle Paris – Normandie

Ce projet repose sur deux enjeux : assurer une desserte régionale ponctuelle et rapide et développer l'activité économique de la vallée de la Seine

Le projet de ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN) sera d'abord réalisé sur trois sections prioritaires :

- Paris-Mantes et Rouen-Yvetot : Ces deux sections reposent sur la construction de nouveaux tronçons de lignes (permettant notamment la traversée de la Seine jusqu'à Yvetot) et d'une nouvelle gare (Rouen-Saint-Sever). Ces infrastructures amélioreront les transports quotidiens entre l'Île-de-France et les régions normandes, en désaturant le réseau actuel et en réduisant les temps de parcours. Sur les lignes existantes, la capacité libérée permettra de développer des dessertes locales, en cohérence avec d'autres projets (ex. : Grand Paris, Eole, RER A, Transilien). En parallèle, il deviendra possible d'augmenter le transport ferroviaire de fret et d'accroître sa performance.



*Extrait modifié de la carte des zones de passage pour la Ligne Nouvelle Paris – Normandie*

- Mantes-Évreux : Cette nouvelle section sera couplée aux deux premières. Elle diminuera significativement les temps de parcours, tout en améliorant le confort, la ponctualité et la régularité des trains.

Pour atteindre ces objectifs, les nouvelles infrastructures accueilleront des trains spécifiques, intermédiaires entre trains classiques et trains à grande vitesse. Leur conception est adaptée à une desserte régionale rapide (vitesse inférieure ou égale à 250 km/h) sur des distances courtes. Elle répond ainsi aux besoins des riverains (ex. : déplacements domicile-travail).

Dans un second temps, des études seront menées pour la réalisation des autres étapes du projet, dites « projet cible » (sections Évreux-Rouen et Louviers-Bernay, autres gares à construire). À terme, cette nouvelle offre ferroviaire facilitera la mobilité sur tous les territoires traversés. Elle favorisera aussi le développement de la vallée de la Seine, en rapprochant la Normandie et l'Île-de-France.

Bréval fait partie des communes concernées par un des trois tracés de la section prioritaire Mantes – Evreux.

Dans ce scénario C1, le faisceau d'étude traverse le nord de la commune d'est en ouest.

#### **4.4. Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété autorisées par la loi au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations de transport de produits chimiques, etc.).

##### **4.4.1. Servitude A4**

Cette servitude concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux suivants :

- le ru de la Fieffe ;
- la Ravine des Prés (vers le bois de la Vallée)

Toute construction, clôture ou plantation est interdite sur la berge. Le libre passage des agents autorisés doit être accordé ainsi que les dépôts provenant des curages.

##### **4.4.2. Servitude AC2**

Cette servitude concerne la protection des sites et monuments naturels.

Un site remarquable est inscrit :

	Date	Site concerné
Site inscrit	02/10/1970	Forêt de Rosny sur Seine

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

##### **4.4.3. Servitude I1**

Cette servitude concerne la construction et l'exploitation de pipelines.

La commune est partiellement traversée par le pipeline reliant Le Havre à Nangis, dit pipeline d'Île-de-France, exploité par la société TOTAL Raffinage France.

Les canalisations souterraines publiques de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire dès le stade d'avant-projet sommaire.

##### **4.4.4. Servitude I1 bis**

Cette servitude concerne la construction et l'exploitation de pipelines.

Le nord-ouest de la commune est traversé par le pipeline reliant Le Havre à Paris (tronçon Vernon – Gargenville) exploité par la société TRAPIL et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA).

Les canalisations souterraines publiques de transport pétrolier passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

##### **4.4.5. Servitude I3**

Il s'agit d'une servitude relative à l'utilisation des canalisations de transport et de distribution de gaz.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz :

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

#### **4.4.6. Servitude I7**

Cette servitude concerne le stockage souterrain de gaz.

La commune voisine de Saint-Illiers-la-Ville accueille un important centre de stockage souterrain de gaz naturel. L'installation se trouve en bordure de forêt de Rosny. Le gaz provient de diverses régions. Le site, d'une capacité d'un milliard et demi de mètres cubes, est équipé pour répondre aux besoins de la région parisienne en stockant pendant l'été et en fournissant des débits importants dans les périodes de grande consommation.

Le décret du 9 octobre 2015 prolonge jusqu'en 2039 la concession de stockage souterrain de gaz naturel dit « Stockage de Saint-Illiers-la-Ville », dans les conditions prévues par le décret du 3 octobre 1969, accordée à la société GDF Suez. Cette concession porte sur plusieurs communes dont Bréval et engendre une servitude de protection.

L'emprise de stockage couvre le nord de la commune et l'emprise de stockage couvrent la totalité de la commune. Afin de prévenir les risques d'atteinte à l'intégrité du stockage et de son étanchéité, tout travail atteignant 250 mètres dans le sous-sol du périmètre de protection devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable.

#### **4.4.7. Servitude PM1**

Il s'agit d'une servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

Un arrêté préfectoral de 1992 valant Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI) établit un périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux. La commune de Bréval est citée dans cet arrêté, toutefois la carte qui y est annexée n'identifie aucune zone inondable sur la commune (voir plus loin : les risques).

#### **4.4.8. Servitude PT2 LH**

Il s'agit d'une servitude relative à un faisceau hertzien.

Instituée par un décret du 9 juillet 1984 publié au Journal Officiel du 13 juillet 1984, cette servitude relève du Ministère de la Défense et protège des obstacles le faisceau hertzien reliant Versailles – Satory à La Hève.

#### **4.4.9. Servitude PT3**

Il s'agit d'une servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques. La commune est soumise à cette servitude en ce qui concerne le câble RG 78978 de la Boucle de Mantes.

Les réseaux publics de téléphone passant sur des propriétés privées doivent être préservés, ou déplacés avec l'accord du gestionnaire (Orange SA).

#### **4.4.10. Servitude T1**

Les abords des voies ferrées doivent être laissés libres de constructions et de plantations.

Le territoire de la commune est concerné par la ligne Paris-Le Havre, de Mantes-la-Jolie à Cherbourg. Il s'agit d'une ligne à double voie électrifiée.

#### **4.4.11. PPRN risque mouvements de terrains**

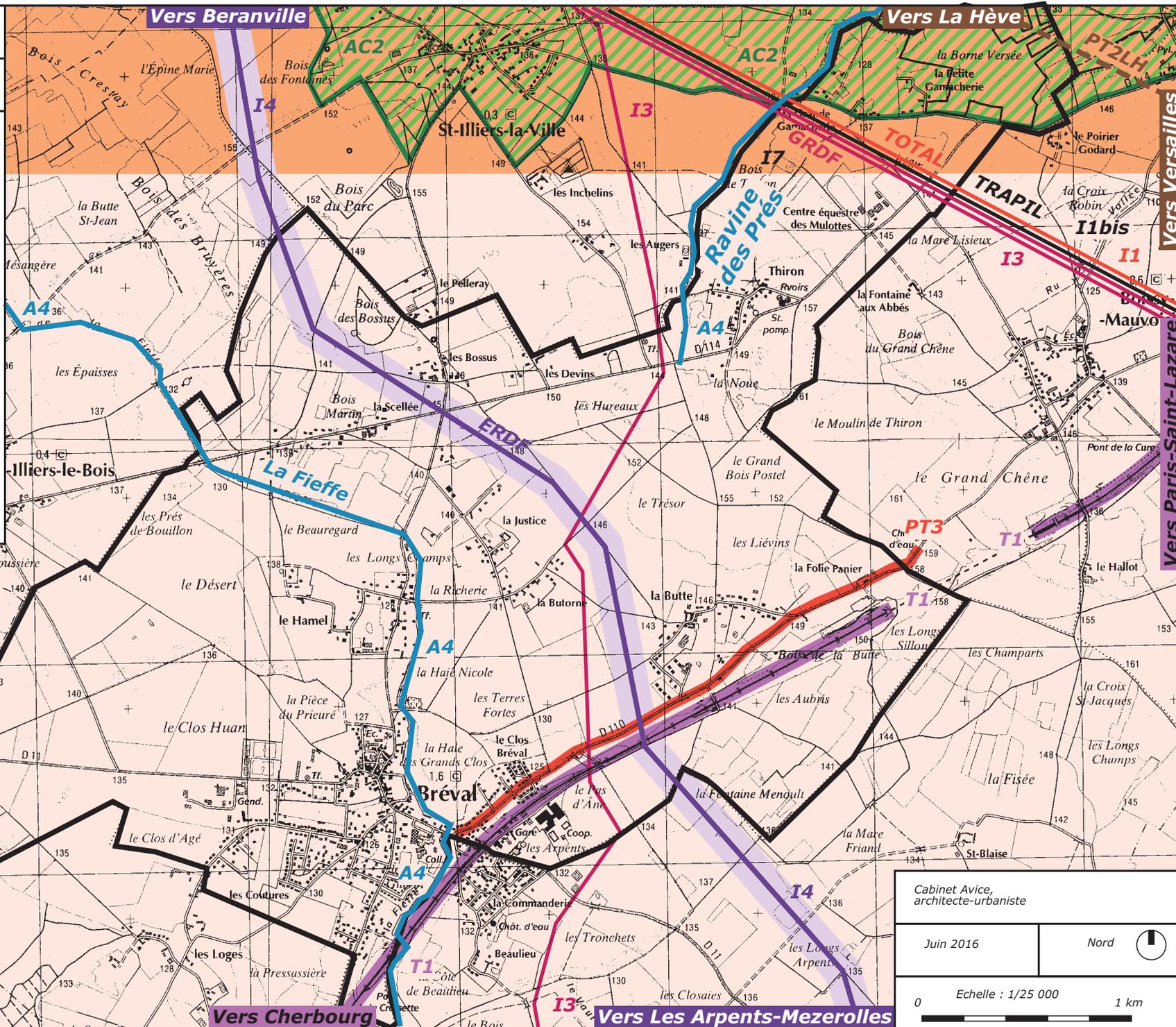
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 août 2014. Celui-ci a valeur de servitude d'utilité publique (voir plus loin : les risques). Le règlement et la carte sont jointes en annexes (pièce 5b).

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Servitudes d'utilité publiques

-  AC1 : Site inscrit
-  A4 : Cours d'eau non domaniaux
- Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides
  -  I1 : Total raffinage France
  -  I1bis : TRAPIL
- Canalisations de transport de gaz
  -  I3 : Canalisations de transport de gaz
-  I4 : Canalisations électriques à haute tension
-  I7 : Emprise de stockage de gaz et emprise de protection
-  T1 : Abords des voies ferrées
-  PT2LH : Liaison hertzienne de Versailles-Satory à La Hève
-  PT3 : Fibre optique
-  **PPRN** Pour mémoire, plan de prévention des risques argiles (voir "risques")



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Jun 2016

Nord 

Echelle : 1/25 000

0 1 km 

## 4.5. Patrimoine archéologique

### 4.5.1. Sites archéologiques

Plusieurs zones de sensibilité archéologiques sont recensées sur le territoire communal. Ces zones en l'état actuel des connaissances scientifiques et de l'inventaire dit « Carte archéologique nationale » sont :

Repère	Site	Vestige	Époque
1	Les trésors	site	Gallo-romain
2	Le Moulin de Thiron	site	Paléolithique
3	La Mare du Four	site	Gallo-romain
4	Château de Bréval	site	Moyen-Âge classique / époque moderne
5	Prieuré de la Trinité	site	Moyen-Age classique / époque moderne
6	Thiron	cimetière	
7	Les Clos Huant	enclos	indéterminée
8	Prieuré Sainte-Madeleine	Site et abords	Moyen-Age classique / époque moderne
9	Moulin de Thiron	site	Époque moderne
10	Les Trésors	site	Âge du Bronze
11	Hameau de la Scellée	site	Âge du Bronze
12	Église Saint-Laurent	Site et abords	Moyen-Age classique / époque moderne
13	Les Liévains	enclos	indéterminée
14	Le Moulin de Thiron	site	Néolithique
15	Le Trésor	site	Néolithique
16	Le Peller	site	Néolithique
17	Les Devins	site	Néolithique
18	Le Pré Guérin	site	Paléolithique
19	La Folie Panier	site	Néolithique
20	La Vallée de la Butte	site	Néolithique
21	La Justice	enclos	indéterminée
22	Sur le territoire de la commune (localisation inconnue)	-	Néolithique
23	Dans le village (localisation inconnue)	-	Néolithique
24	Les Gros Murgers	site	Haut-Empire

Cet inventaire ne reflète que l'état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.

Le préfet de région (DRAC / SRA) devra être saisi pour avis sur toute demande d'aménagement ou de travaux qui, en raison de sa localisation, de sa nature ou de son importance, affecte ou est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon l'article R-523-1 du Code du Patrimoine.

### 4.5.2. Découvertes archéologiques

La réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du Code du Patrimoine) s'applique sur l'ensemble du territoire communal pour tout dossier.

Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être déclarée en mairie et au service régional de l'archéologie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional.





# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de trait-gonflement des argiles

-  B1 - Zone fortement exposée (1)
-  B2 - Zone moyennement exposée (2)

### Risques naturels recensés par les élus

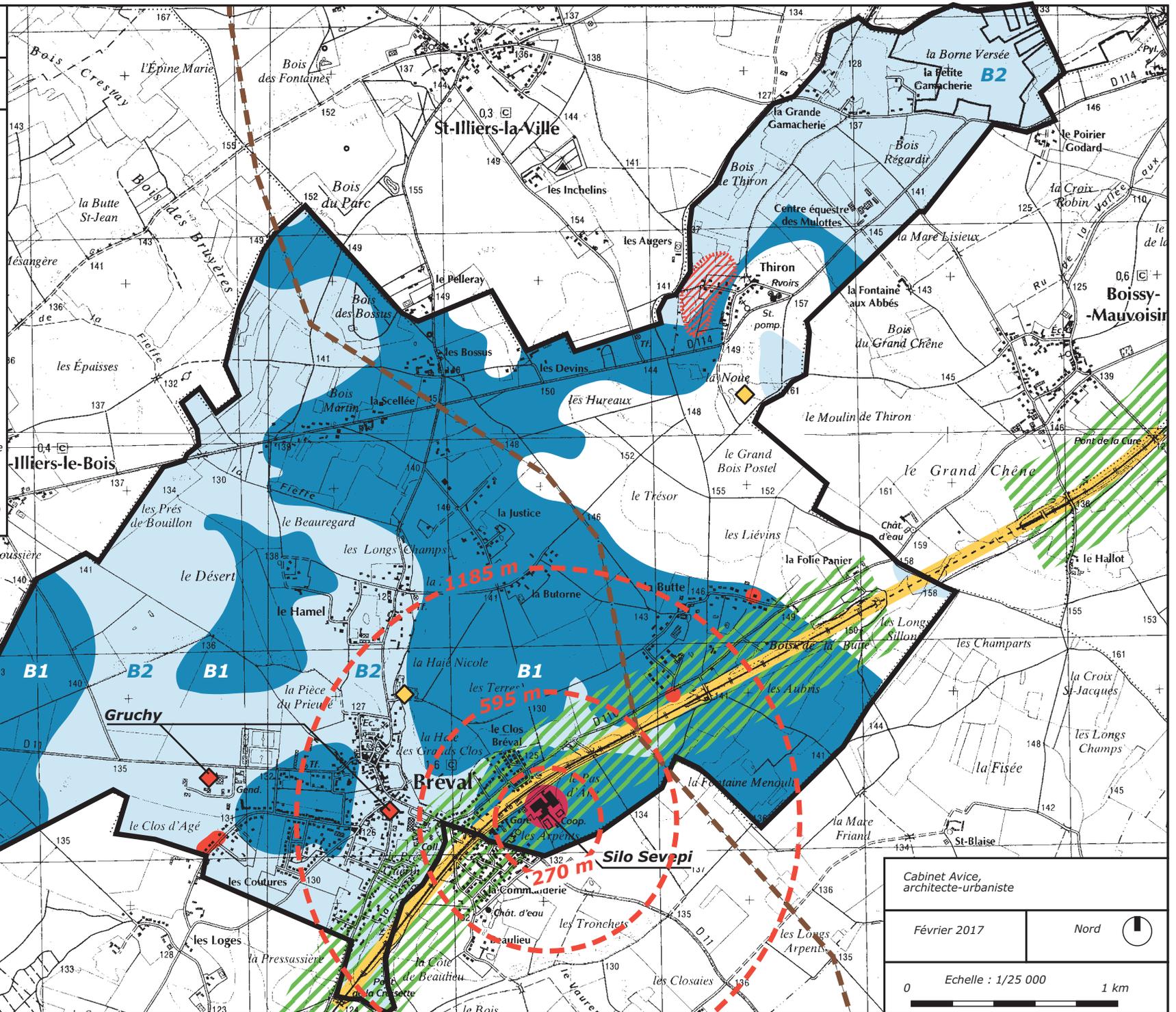
-  Inondations dues aux remontées de nappes dans les sous-sols
-  Inondations dues au ruissellement

### Risques technologiques

-  Stockage de céréales
-  Stockage d'ammonitrates
-  Transport de matières dangereuses
-  Ancienne décharge municipale
-  Stockage de matières dangereuses
-  Champ magnétique aux abords d'une ligne électrique à haute tension

### Nuisances sonores

-  Zone de nuisances sonores (250 m de part et d'autre de la voie ferrée)



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## **4.7. Risques technologiques**

### **4.7.1. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Le site [installationsclassées.gouv.fr](http://installationsclassées.gouv.fr) mentionne la présence à Bréval de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) suivante :

- Les silos de la SEVEPI, soumis à autorisation.

### **4.7.2. Silos à céréales SEVEPI**

En application de l'arrêté Silos du 29 mars 2004 (consultable sur le site [www.ineris.fr/aida](http://www.ineris.fr/aida)), des distances minimales sont à respecter entre les silos agricoles et les habitations occupées par des tiers. Cette distance est au moins égale à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention sans être inférieure à une distance minimale. Cette distance minimale est de 25 m pour les silos plats et de 50 m pour les silos verticaux.

Cette règle de recul s'applique par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, aux voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour, ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

### **4.7.3. Silos à engrais SEVEPI**

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) a établi un document d'information sur les risques industriels (DIRI) liés aux activités de l'établissement exploité par la société SEVEPI située à proximité de la gare de Bréval.

Ce DIRI indique que le principal risque dans le périmètre et à l'extérieur du périmètre de l'établissement serait produit par les effets de surpression dû à la détonation d'une case d'ammonitrates 27 et engendrant une projection d'éclats.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation, les services de la DDT se sont appuyés sur l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation de la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, et de l'intensité des effets pour analyser les données du DIRI et définir les effets dangereux, ainsi que la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance sur les risques technologiques.

Les préconisations formulées ont valeur de prescriptions en matière d'urbanisme, celles-ci correspondent à chaque type d'effets des phénomènes dangereux définies en fonction de leur niveau d'intensité et leur probabilité :

- Zone d'effets létaux significatif: 200 mbar à 215 m
- Zone d'effets létaux: 140 mbar à 270 m
- Zone d'effets irréversibles 50 mbar à 595 m
- Zone d'effets indirects 20 mbar à 1185 m

Toute nouvelle construction doit être interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

Dans les zones exposées à des effets létaux, l'autorisation de nouvelles constructions ou d'extensions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destinations doivent être réglementés dans cet objectif.

L'autorisation de nouvelles constructions est possible dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions adéquates permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression, en s'appuyant notamment sur le *Guide pratique fenêtres dans la zone 20 à 50 mbar* édité par l'INERIS.

#### 4.7.4. Sites et sols pollués

##### Base de données d'anciens sites industriels et d'activités de service (BASIAS)

Les sites industriels qu'ils soient abandonnés ou non, sont susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement. La Basias recense sur la commune les activités suivantes :

Nom	Activité	Adresse	En activité
<b>Société des Établissements Henry</b>	Travail des grains ; fabrication de produits amylacés	Non connue par les services de la Basias	Oui
<b>Inconnu des services de la Basias</b>	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables	Hameau de la Gamacherie	Ne sait pas
<b>Société Serga</b>	Commerce de gros, de détail, de déserte de carburants en magasin spécialisé Blanchisserie-teinturerie	9 Rue René Dhal	Non
<b>Coopérative agricole des producteurs de céréales de la Région de Bréval</b>	Activités de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes	78 Avenue Noël Duchesne	Oui
<b>Société France Fournitures Diffusion</b>	Stockage de produits chimiques	Rue Noël Duchesne	Oui
<b>Société Cauqui Merel et Cie</b>	Garages, ateliers, mécanique et soudure	entre la rue Hamel (RD 89) et la rue du Général Lecomte	Non
<b>SARL Garage de la mairie</b>	Garages, ateliers, mécanique et soudure	8 Place Maréchal Leclerc	Non
<b>Société Entrepôts Modernes Gruchy</b>	Dépôt de liquides inflammables	2 Rue Général Patton	Oui

##### Base de données d'anciens sites industriels et d'activités de service (BASOL)

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) recense les sites où une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, a eu lieu.

La BASOL interrogée le 16/06/16 ne fonctionnait pas pour une requête concernant Bréval. Ceci ne permettait pas de conclure qu'aucun site pollué n'était recensé sur la commune.

Selon les élus, les sites de stockage d'hydrocarbures de l'entreprise Gruchy comprennent des cuves enterrées.

##### Ancienne décharge municipale

Une ancienne décharge municipale était située à l'emplacement du parking du cimetière. Une autre ancienne décharge publique a été signalée dans le secteur de la Noue, près de Thiron. Elle aurait été réhabilitée.

#### 4.7.5. Risques liés à l'exposition aux champs magnétiques

##### Champs magnétiques engendrés par les lignes électriques à haute tension

Depuis le début des années 2000, des études épidémiologiques ont montré des associations statistiques entre l'exposition aux champs magnétiques de très basses fréquences et certaines pathologies (leucémie chez l'enfant, maladie d'Alzheimer, etc.). Il est donc recommandé d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, crèches, maternelles, écoles, etc.) dans les zones situées à proximité d'ouvrages à très haute tension (aériennes ou souterraines) et postes de transformation exposés à un champ magnétique de plus de 1 µT (micro Telsa).

Les lignes électriques traversant la commune ont une tension de 20 000 Volts.

##### Édification d'antennes-relais de téléphonie mobile

La construction d'antennes-relais est soumise aux dispositions du PLU qui peut prévoir des limitations à leur implantation à condition de les justifier dans son rapport de présentation.

#### **4.7.6. Lutte contre le saturnisme infantile**

Le Code de l'urbanisme prévoit que la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et pour tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et depuis le 12 août 2008.

#### **4.7.7. Transport de matières dangereuses**

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets peuvent être consécutifs à ce type d'accident : une explosion, un incendie, ou un dégagement de nuage toxique.

Le transport par canalisation fait l'objet d'une réglementation spécifique impose des prescriptions de construction et de contrôle lors de la mise en place d'une canalisation. En outre, pour prévenir tout accident lié à des travaux de terrassement, les plans des canalisations enterrées sont pris en compte par les communes traversées, par les documents suivants :

- d'un plan de zonage (décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et arrêté du 16 novembre 1994) déposé réglementairement en mairie à disposition du public ;
- d'une inscription au PLU ou au POS de la commune de ce tracé. D'autre part, les communes doivent obligatoirement être consultées avant le début de travaux dans une zone définie autour de la canalisation. Préalablement à toute intervention, une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) est imposée au gestionnaire de l'ouvrage. Enfin, toutes les canalisations font l'objet d'un plan de surveillance et d'intervention (PSI) départemental.

## **4.8. Nuisances et autres contraintes**

### **4.8.1. Nuisances sonores.**

L'arrêté préfectoral 00225/DUEL du 10 octobre 2000 de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit définit les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Cet arrêté est annexé au présent document.

La voie ferrée (ligne 366) étant classée en catégorie 2, des normes d'isolement acoustique minimales de 42 dB(A) sont imposées pour les nouvelles habitations situées à moins de 250 mètres du bord de la voie.

### **4.8.2. Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.**

Dans le cadre d'une orientation du SDRIF, les abords de la forêt régionale de Rosny sont inconstructibles sur une bande de 50 mètres de largeur. L'extension limitée des bâtiments existants reste toutefois possible.

### **4.8.3. Sécurité routière**

L'article L.110 du Code de l'urbanisme prévoit que la sécurité routière doit être prise en compte dans le PLU car les choix d'aménagement ont des conséquences sur le niveau de trafic et la sécurité des usagers. Le bilan d'accidentologie 2013 des Yvelines ne fait état de deux accidents corporels sur le réseau routier de Bréval : l'un en agglomération (1 blessé) et l'autre hors agglomération (1 décès).

### **4.8.4. Cavités souterraines naturelles et artificielles**

Une seule cavité souterraine est connue à Bréval. Il s'agit d'une ancienne marnière qui, selon les élus, se trouvaient à l'emplacement de l'actuelle place du Tranchant.

## 4.9. Réseaux et assainissement

### 4.9.1. Adduction d'eau potable

#### Organisation

Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM) Bréval–Neauphlette–Saint-Illiers-le-Bois détient la compétence « eau » pour les communes de Bréval et de Neauphlette.

#### Production

Le SIVOM est responsable de la production. La population de Bréval est alimentée par une eau provenant du champ captant de Rosny Buchelay. L'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur. Il existe un captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de Bréval.

#### La distribution d'eau potable et consommation des usagers

La compagnie des eaux de VEOLIA assure la gestion. L'unité de distribution est celle de Bréval.

#### **Chiffres clés :**

- 2879 habitants desservis
- 1142 abonnés
- 128 701 m<sup>3</sup> vendus aux abonnés domestiques
- 119 litres consommés en moyenne par habitant par jour

#### Sécurité incendie

Rappelons qu'en signant un permis de construire, le maire s'engage implicitement à assurer une défense incendie correcte des nouvelles constructions. L'entretien de ces matériels relève des compétences du SIVOM, qui a confié cette mission à VEOLIA.

La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les critères de défense incendie auxquels les infrastructures des communes doivent satisfaire. Les principes de base sont les suivants :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m<sup>3</sup>/h, avec une pression minimale d'1 bar ;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m<sup>3</sup>.

Sur les 42 hydrants recensés sur la commune, le rapport d'analyse du système de défense incendie effectué en 2014 par VEOLIA relève 9 poteaux incendies non conformes aux normes en vigueur.

### 4.9.2. Assainissement des eaux usées

La maîtrise de la salubrité publique est une préoccupation majeure. Le SIVOM Bréval–Neauphlette–Saint-Illiers-le-Bois détient la compétence « assainissement collectif » pour les trois communes. La compagnie générale des eaux de VEOLIA est délégataire.

#### Schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement doit être en cohérence avec le PLU, dont il constitue une annexe. Le PLU se réfère à ce zonage pour définir les zones préférentielles d'urbanisation.

Le Schéma directeur d'assainissement de Bréval a été approuvé le 14 octobre 2004 par le SIVOM.

#### Traitement des eaux usées

Les eaux usées de la commune sont dirigées vers la station d'épuration de Neauphlette. Cette installation de type *boues activées en aération prolongée*, avec traitement des boues par table d'égouttage et stockage en silo. Le surplus de boues ne pouvant être stocké est évacué pour incinération à Rosny-sur-Seine.

La station est conçue pour une capacité maximale de **5000** équivalent-habitant (EH). Sa capacité résiduelle est estimée à 1600 EH. La répartition de cette capacité résiduelle entre les trois communes concernées n'a jamais été évoquée.

Le réseau du SIVOM comporte 2,5 km de collecteurs unitaires qui contribuent à l'apport d'eaux claires dans la station d'épuration. Un programme de travaux prévoit l'extension du réseau séparatif afin de réduire cet apport d'eau claire.

### L'assainissement individuel

Les constructions situées à l'écart du réseau d'assainissement collectif sont réparties en 16 groupes, pour un total de 118 habitations. Les contraintes parcellaires en matière d'assainissement sont liées :

- à des pentes fortes ;
- à des distances importantes par rapport aux réseaux
- à l'occupation des sols et l'accès aux parcelles
- aux sols à dominante limono-argileuse qui nécessitent d'être substitués et drainés pour optimiser le traitement et l'évacuation des eaux.

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel montre des sols à l'aptitude médiocre à mauvaise, sauf à La Scellée où une partie du hameau présente une aptitude moyenne.

### **4.9.3. Assainissement des eaux pluviales**

#### Zonage d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement porte sur l'assainissement des eaux pluviales.

La collecte des eaux pluviales est organisée autour de différentes antennes qui rejoignent le ruisseau de La Fieffe et les ravins de Bréval ou de La Butte.

Le bourg compte 2 bassins de rétention :

- près du collège
- près de la zone artisanale du Val d'Agé.

### **4.9.4. Réseau électrique**

Le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité principal est ERDF.

### **4.9.5. Réseau de gaz**

Quelques rues du bourg sont desservies par le distributeur GRDF.

### **4.9.6. Réseau de fibre optique**

Le tronçon 02 Boissy-Mauvoisin – Vernon de la liaison fibre optique Paris – Rouen passe au nord de Bréval, au hameau de la Gamacherie.

### **4.9.7. Gestion des déchets**

La CCPL détient la compétence pour l'élimination des déchets (ménagers, verre, tri sélectif).

La déchetterie est située à Ivry-la-Bataille. Un centre de compostage des déchets verts est situé à Flacourt, route de Longnes.

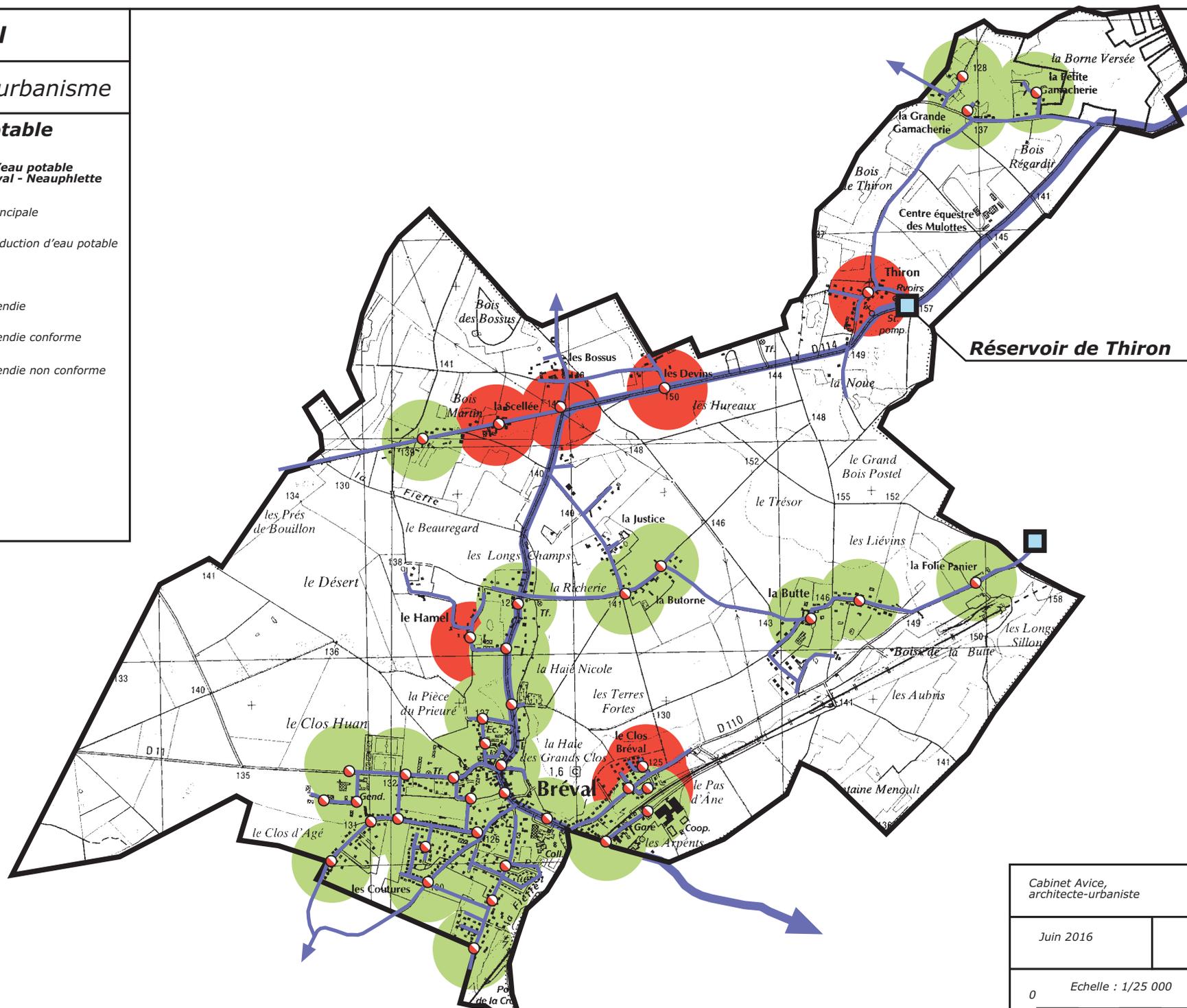
# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Eau potable

Réseau d'adduction d'eau potable  
géré par le SIVOM Bréval - Neauphlette

-  Conduite principale
-  Réseau d'adduction d'eau potable
-  Ouvrage
-  Hydrant incendie
-  Hydrant incendie conforme
-  Hydrant incendie non conforme



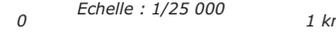
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



Echelle : 1/25 000









## **4.10. Bilan du POS**

### **4.10.1. Le plan d'occupation des sols en vigueur**

Ce document a connu les évolutions suivantes :

- Approuvé le 14 mai 1979
- Révisé le 31 mai 1991
- Modifié le 5 juin 1992
- Modifié le 22 janvier 1999
- Modifié le 16 juin 2004

#### Possibilités d'urbaniser

Le POS prévoyait de nombreuses et vastes zones NB, ce qui a conduit à la croissance des hameaux de La Butte, du Hamel, de la Scellée, des Bossus, de Thiron et de La Justice. Il prévoyait également plusieurs secteurs à urbaniser (NA) situés tout autour du bourg.

Zones NA réalisées :

- Clos du Pressoir
- zone artisanale du Val d'Agé

Zones NA restées vierges :

- INA Les Coutures
- INA La Pièce du Prieuré
- INA A côté du silo
- Secteur UPM

Ceci témoigne d'une volonté délibérée de la municipalité de l'époque de contenir le développement du bourg. Le développement urbain s'est alors produit dans les hameaux.

### **4.10.2. Évaluation des possibilités des construire**

- Zones NA vierges : 27 ha

#### Possibilités de densifier

- Parcelles immédiatement constructibles (U ou NB) : 21 ha
- Espaces pouvant être facilement densifiés : 10 ha
- Espaces potentiellement renouvelables : 1,5 ha

### **4.10.3. Consommation des espaces agricoles**

En comparant les plans du POS et le cadastre le plus récent actualisé en 2015, on peut estimer que **232** logements ont été créés entre 1991 et 2015, soit **9,7** logements créés par an.

L'urbanisation réalisée dans le cadre du POS a conduit à l'urbanisation de **28** ha. Le rythme de consommation observé est de **1,16** hectares par an. La principale disparition de terres agricoles est due à au développement de l'habitat dans les hameaux

### **4.10.4. Évaluation de la densité**

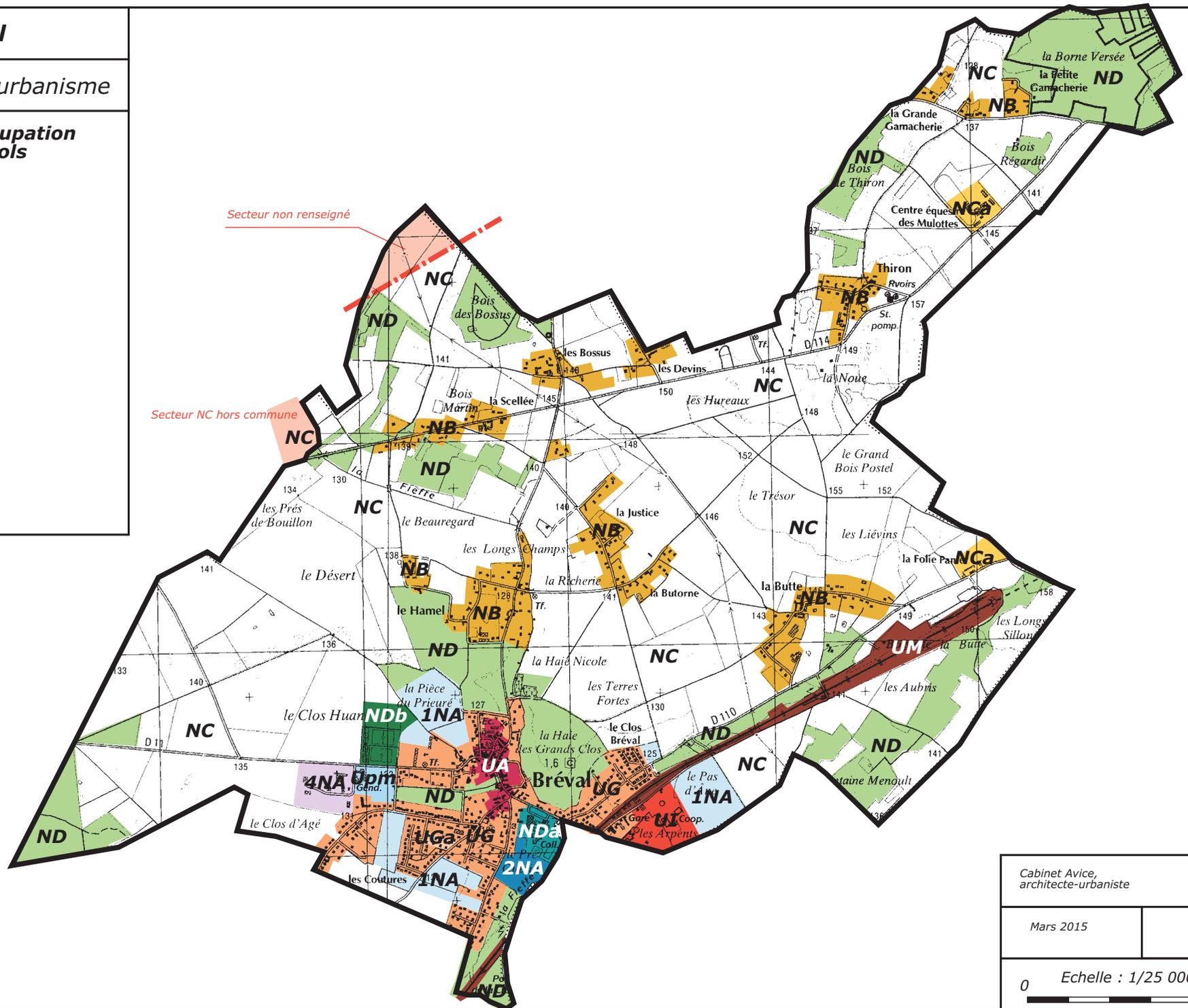
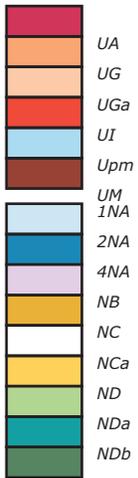
La densité moyenne de l'urbanisation récente peut être estimée à **8,2** logements par hectare, soit une densité très faible.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Plan d'occupation des sols

Zones



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2015	Nord
0 Echelle : 1/25 000 1 km	

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Bilan du POS

-  Consommation des espaces naturels et agricoles
-  Potentiels de densification
-  Dents creuses à urbaniser
-  NA vierges
-  Opportunités de renouvellement urbain



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juillet 2015

Nord ↑

1:25 000

0 200 400 600 800 1000 m

## 5. Analyse socio-démographique

D'après les données de l'INSEE. Les données concernant l'EPCI correspondent à l'ancienne communauté de communes du Plateau de Lommoie (CCPL), dont dépendait alors la commune.

### 5.1. Population

#### 5.1.1. Évolution démographique depuis 1968

À la Libération, Bréval était encore un petit bourg rural comptant 576 habitants. Depuis cette époque, la commune a connu une croissance très importante, gagnant en moyenne 200 habitants entre chaque recensement. Cette croissance fut intense entre 1982 et 1990, avec 347 habitants supplémentaires sur cette période, tandis que l'on observe une croissance nettement assagie sur la dernière période avec 77 habitants supplémentaires.

Avec 1942 habitants en 2011, Bréval est la commune la plus peuplée de la communauté de communes du Plateau de Lommoie, mais fait pourtant partie des petites communes du département des Yvelines. Ses habitants représentent 29,7 % de la population de la CCPL.

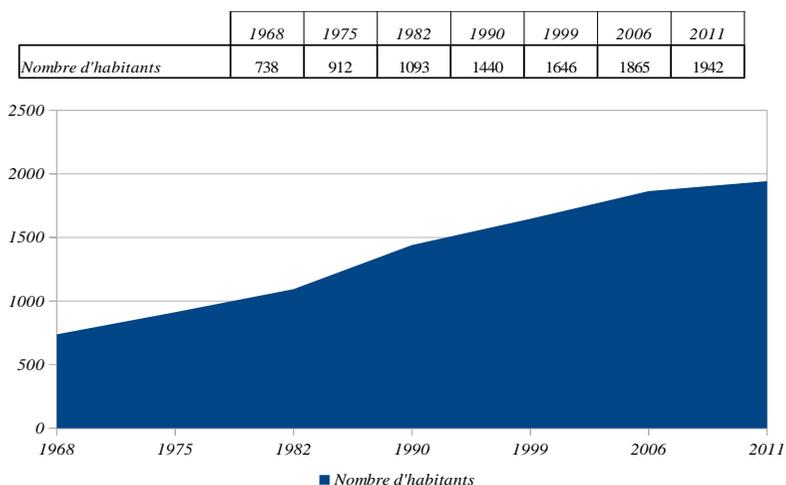


Illustration 23 : Évolution du nombre d'habitants depuis 1968

L'agglomération formée par Bréval et Neauphlette (dont les territoires urbanisés sont fortement imbriqués) compte 2819 habitants en 2011 et représente 43% des habitants de la CCPL.

La croissance démographique observée entre 1968 et 2011 est liée à la construction de nombreux lotissements, constituant bien souvent de l'habitat diffus :

- Les Coutures (1978)
- La Gare (1990)
- Le Pressoir (2001)

On observe toutefois un net fléchissement de la croissance démographique depuis 2006.

#### 5.1.2. Desserrement des ménages

Sur les 46 dernières années, le nombre d'habitants par résidence principale a diminué en continu, passant de 3,55 en 1968 à 2,52 en 2011.

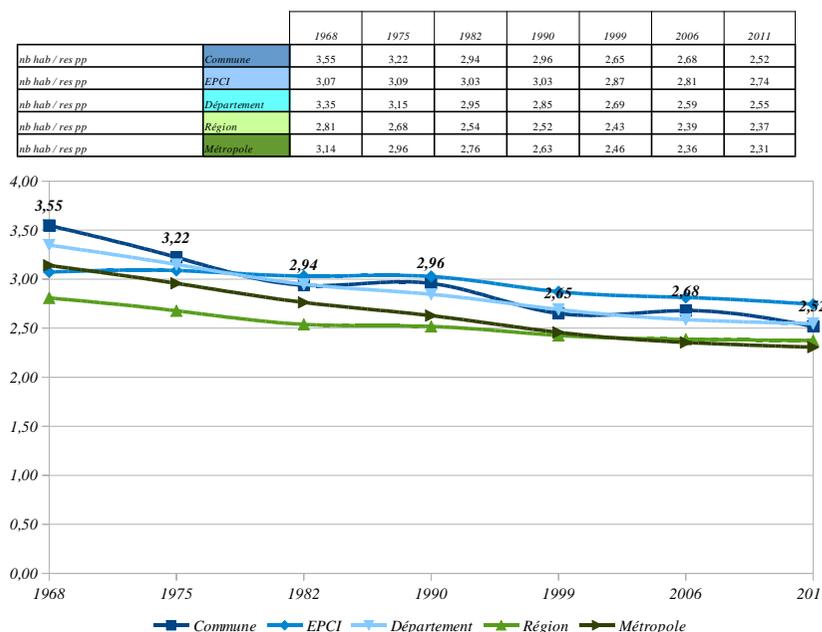


Illustration 24 : Évolution du nombre d'habitants par résidence principale

Toutefois, ces valeurs sont comparables avec celles des territoires de référence (2,74 dans la CCPL, 2,55 dans le département, 2,31 pour la France métropolitaine en 2011). L'évolution du mode de vie et l'allongement de la durée de la vie conduisent à voir le nombre d'habitants par résidence principale diminuer : ce phénomène se nomme le desserrement des ménages.

Perspectives : si l'on considère que dans les années à venir, la fécondité se maintient au même niveau tandis que l'espérance de vie continue de s'allonger, le desserrement des ménages devrait se poursuivre et le nombre d'habitants par logement devrait continuer à diminuer.

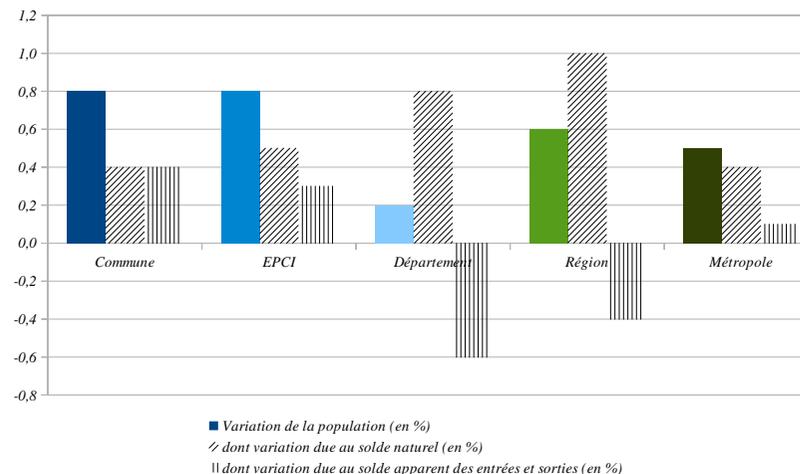
### 5.1.3. Taux de croissance

La population communale a augmenté de 77 habitants sur la période 2006-2011. Pour analyser ce phénomène on calcule le taux de croissance<sup>9</sup>. Pour Bréval, le taux de croissance est positif et élevé (+ 0,8 % par an) : ses deux composantes se conjuguent :

- le solde naturel est largement positif : + 0,4% : les naissances sont plus nombreuses que les décès ;
- le solde migratoire est lui aussi important : + 0,4% : les habitants quittant la commune sont nettement moins nombreux que ceux qui arrivent.

On observe le même phénomène sur le territoire communautaire, avec des valeurs plus marquées pour le solde naturel et moins fortes pour le solde migratoire. Bréval reflète donc bien les dynamiques démographiques du plateau de Lommoye.

En revanche le département des Yvelines et l'Île-de-France dans son ensemble connaissent des dynamiques contradictoires, où le solde naturel positif compense largement le solde migratoire déficitaire.



Taux de croissance observé sur la période 2006-2011

### 5.1.4. Densité

La CCPL est un territoire très peu dense par rapport à l'ensemble du territoire des Yvelines et de la région Île-de-France. Bréval présente une densité légèrement plus importante que celle du territoire communautaire, comparable à celle de la France métropolitaine. Si la densification a été importante sur le territoire communal (65 hab/km<sup>2</sup> en 1968 à 171 hab/km<sup>2</sup> en 2011), la densification de la commune n'a rien de spectaculaire.

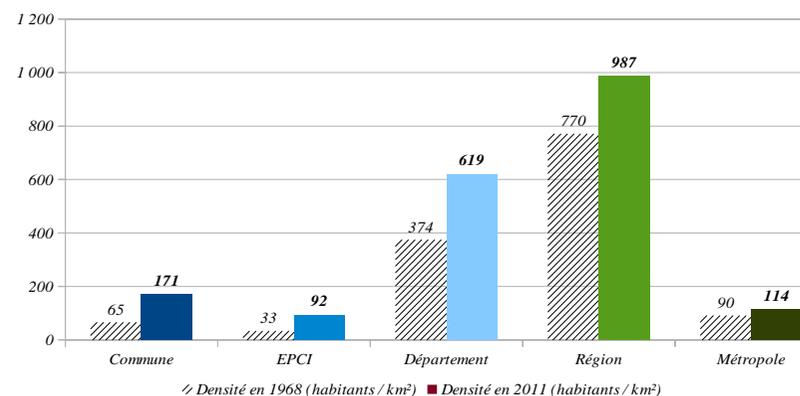


Illustration 25 : Évolution de la densité des habitants entre 1968 et 2011

<sup>9</sup>Part des habitants gagnés ou perdus en moyenne par an sur la période considérée

Bréval a connu une urbanisation raisonnable, en comparaison avec d'autres villes bien desservies par le train en raison de la volonté politique de contenir la croissance démographique.

Pourtant, le POS de Bréval, en vigueur depuis 1991 prévoyait un développement très important, avec de vastes zones à urbaniser qui sont restées gelées, comme au Clos Huan (7 hectares).

### 5.1.5. Catégories socio-professionnelles

La CCPL compte des proportions nettement plus élevées de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers que l'ensemble des Yvelines. En revanche, la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement moins importante (11,7% contre 18,3%), de même que la part des personnes sans aucune activité professionnelle.

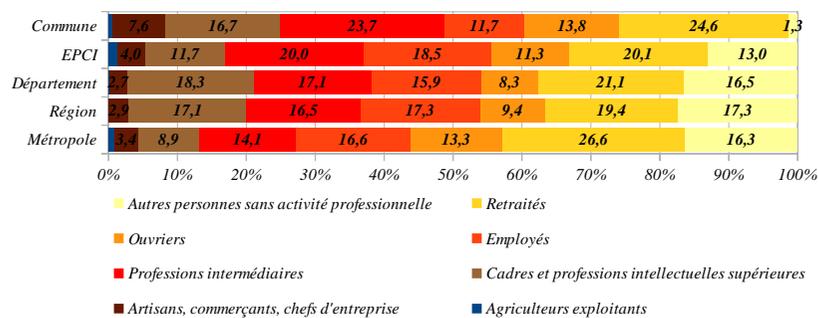


Illustration 26: Catégories socio-professionnelles

### 5.1.6. Répartition par âge

La population communale est nettement plus âgée que la moyenne de la CCPL et même des territoires de référence. La part des 15 à 44 ans est sous-représentée. La tranche d'âge des 45 à 59 ans est majoritaire. Les personnes plus âgées sont également sur-représentées, la part des plus de 75 ans étant nettement supérieure aux moyennes départementale ou régionale.

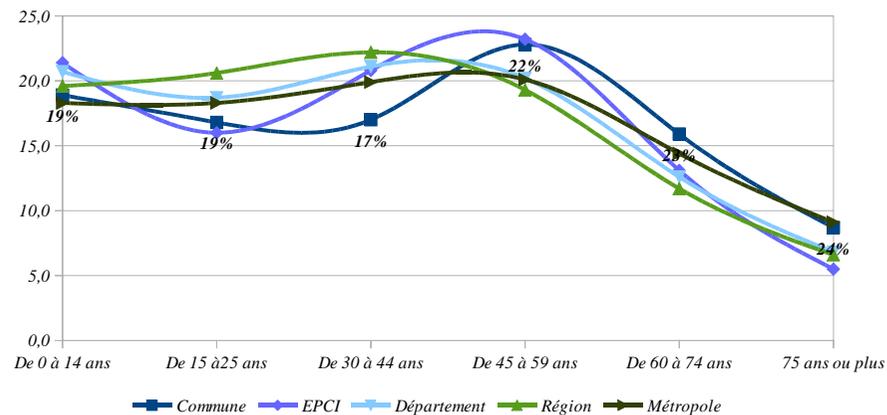


Illustration 27 : Répartition de la population par grandes tranches d'âges

On observe que des retraités de la CCPL viennent s'installer à Bréval pour leurs vieux jours, notamment parce que l'on y trouve de nombreux services médicaux.

### 5.1.7. Évolution de la répartition par tranche d'âge

Entre 2006 et 2011, on observe que la répartition par tranche d'âge a peu évolué. Toutefois, les écarts se sont creusés et la part des 30 à 44 ans s'est nettement amoindrie au profit des tranches d'âge supérieures qui se sont toutes renforcées.

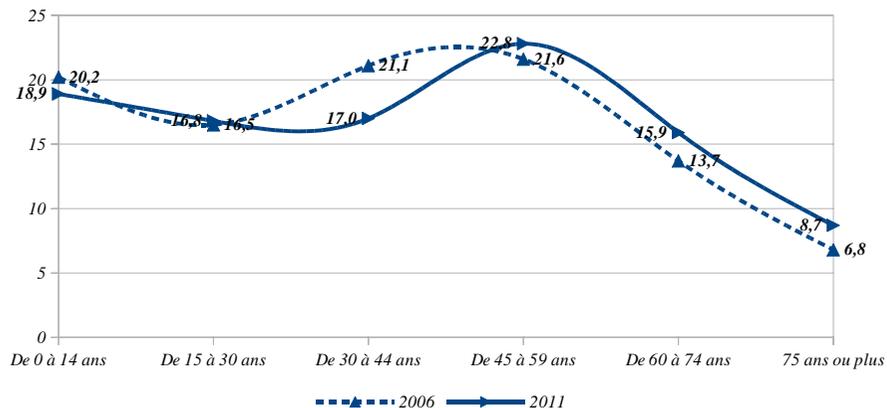


Illustration 28: Évolution de la répartition par tranche d'âge sur la période 2006 - 2011

Si rien n'est fait, la part des moins de 44 ans a globalement diminué tandis que celle des plus de 45 ans a augmenté de manière significative entre 2006 et 2011.

Une explication à ce phénomène tient dans ralentissement du nombre de programmes de construction : moins de jeunes actifs viennent s'établir dans la commune qui voit alors la répartition de sa population devenir plus homogène (et donc plus vieille). Les adultes en âge d'avoir des enfants vont être moins nombreux, ce qui devrait accélérer le vieillissement de la population.

### 5.1.8. Pyramide des âges

Les populations jeunes sont sous-représentées. Entre 21 et 31 ans le déficit est très marqué, et jusqu'à 40 ans. En revanche, les femmes âgées sont sur-représentées.

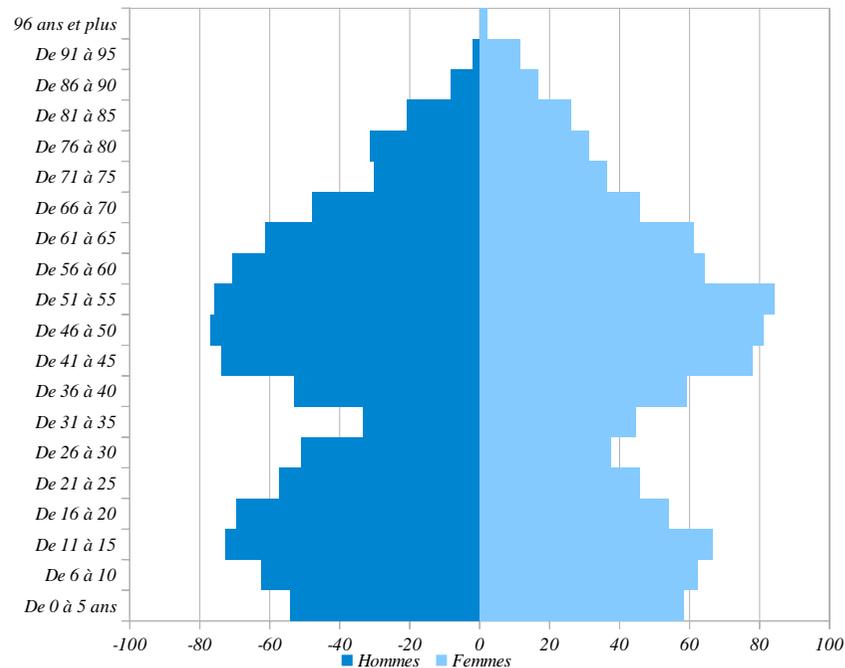


Illustration 29 : Pyramide des âges en 2011

On l'a vu, la part des personnes âgées est en constante augmentation, ce qui pourrait s'expliquer par l'urbanisation récente de la commune. En effet, une bonne partie des logements sont habités par des personnes arrivées pendant leurs jeunes années, et ces personnes vont vieillir à Bréval.

Dans les prochaines années, la part des personnes âgées devrait augmenter de manière importante.

### 5.1.9. Indicateurs démographiques

Le taux de natalité est nettement inférieur dans la commune que dans la CCPL. En revanche, ce taux est comparable au taux moyen observé dans le département.

Quant au taux de mortalité, il est nettement inférieur aux valeurs observées dans les territoires de comparaison, ce qui confirme peut-être la sous-représentation des personnes âgées dans la population. Mais dans les prochaines années, la part des personnes âgées augmentera fortement.

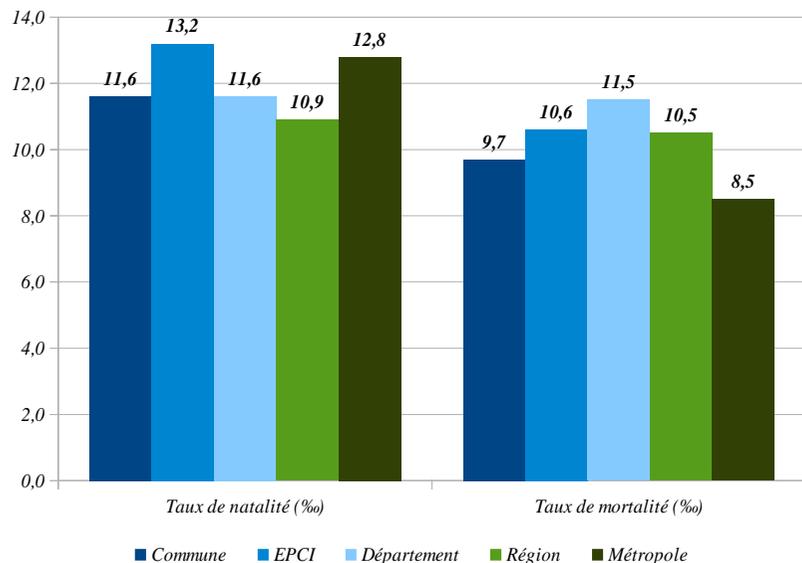


Illustration 30 : Taux de natalité et de mortalité entre 2006 et 2011

De même, l'indice de jeunesse est nettement plus faible dans la commune que dans les territoires de comparaison.

Le décalage est même étonnant entre la commune et l'EPCI. En effet, un taux de 1 montrerait une population à l'équilibre dans les générations, alors que l'Île-de-France d'une manière générale accueille une population plus jeune que la moyenne nationale.

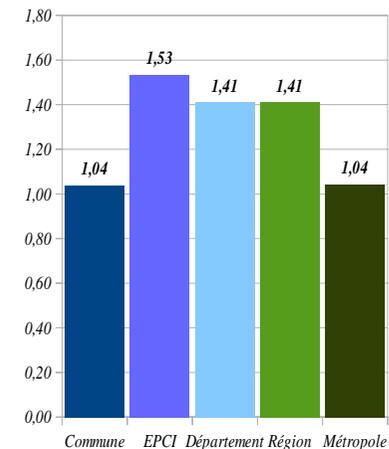


Illustration 31 : Indice de jeunesse en 2011

L'indice de jeunesse à Bréval est proche à celui observé pour la France entière.

### 5.1.10. Composition des ménages

Les données concernant la composition des ménages montrent une proportion importante de ménages avec enfants (37,1% dans la commune et 31,4% dans la CCPL) alors que la part de personnes vivant seules est inférieure au taux observé dans la CCPL (29,4 % contre 39,5 %). On remarque aussi que le taux de familles monoparentales est nettement plus faible que les taux départementaux et régionaux.

La part des familles avec enfant aura tendance à s'estomper dans les années à venir, la part des personnes isolées augmentera fortement avec le vieillissement des habitants.



Illustration 32: Composition des ménages en 2011

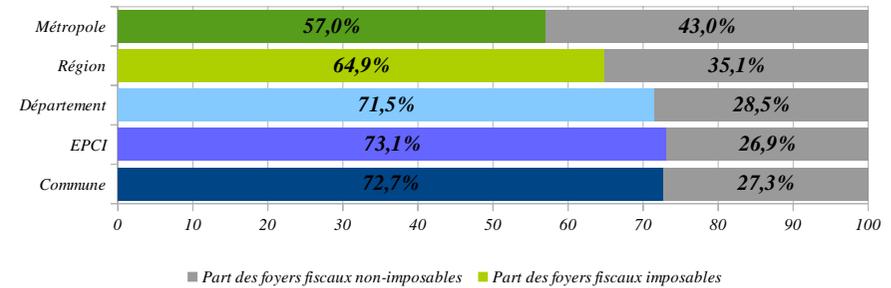
### 5.1.11. Niveau de vie des ménages

Le niveau de revenu des habitants de Bréval est élevé, au regard de la population du plateau de Lommoye ou francilienne. Au sein de la région Île-de-France, les Yvelines font figure de territoire privilégié, où se concentrent des familles aisées. Bréval et la CCPL reflètent bien cette caractéristique. En effet, la part de foyers non imposables dans la commune n'est que de 27,3% en 2011 (43 % en France métropolitaine).

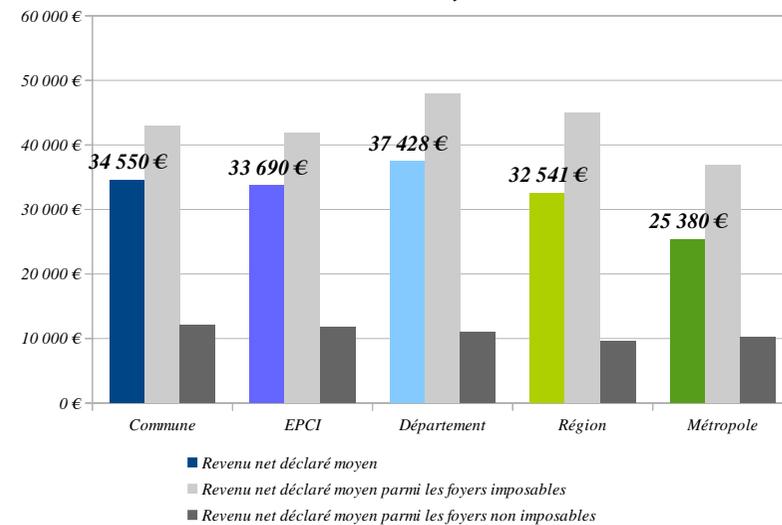
Le revenu net moyen déclaré à Bréval en 2011 est de 34 550 € ce qui reste toutefois comparable aux valeurs des territoires de référence. Dans le même registre, on peut noter que dans la commune, 91,1 % des ménages sont motorisés, (48,8 % des ménages possèdent au moins deux voitures). Ces taux sont encore plus élevés si l'on observe la CCPL (94,8 % et 58,7 %) mais nettement moindre lorsque l'on étudie l'équipement en automobile des ménages à l'échelle départementale (49,6 % et 35,8 %).

Les chiffres concernant la commune ont légèrement évolué entre les deux derniers recensements : moins de ménages sont motorisés (93,28 % en 2006) et moins de ménages possèdent deux véhicules ou plus (50,1 % en 2006).

Part des foyers fiscaux imposables et non-imposables en 2011



Revenus nets déclarés moyens en 2011



### 5.1.12. Précarité

La commune ne compte aucun bénéficiaire de l'aide départementale pour la restauration scolaire.

La mairie fournit, de manière exceptionnelle, une aide aux impayés d'énergie.

## 5.2. L'habitat et le logement

### 5.2.1. Évolution du parc de logements

Dans la commune, le parc de logements est en constante augmentation, même si la tendance est à une croissance légèrement moins rapide depuis 1999. Pourtant, les possibilités d'urbaniser permises par le POS en vigueur étaient généreuses.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Résidences principales	208	283	372	487	621	696	771
Résidences secondaires et occasionnels	63	59	67	52	25	22	22
Logements vacants	4	14	24	31	42	36	38
<b>Totaux</b>	<b>275</b>	<b>356</b>	<b>463</b>	<b>570</b>	<b>688</b>	<b>754</b>	<b>831</b>

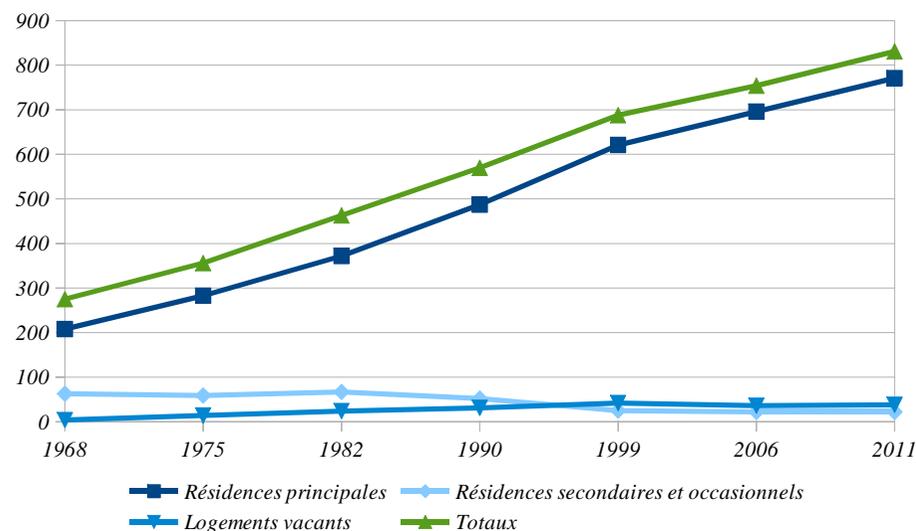


Illustration 33 : Évolution du parc de logements de 1968 à 2011

La part des résidences secondaires ou occasionnelles est négligeable (2,34 %) et concentrée dans les hameaux. Ces résidences secondaires recensées dans la commune sont souvent détenues par des Parisiens qui viennent y passer le week-end.

La part des logements vacants est normale (4,57 % en 2011) et stable (4,77 % en 2006, 6,10 % en 1999).

### 5.2.2. Structure du parc de résidences principales en 2011, répartition par type

Le parc de logements de la commune montre un net déséquilibre en faveur des grands logements. Les logements comportant 5 pièces et plus composent près des deux tiers du parc de résidences principales. Parmi les résidences principales recensées en 2011, 88,1 % sont des maisons (de 5,2 pièces en moyenne) et 10,8 % sont des appartements (de 2,3 pièces en moyenne). Ces chiffres n'ont guère évolué entre 2006 et 2011. La taille moyenne des résidences principales est de 4,9 pièces. Les petits logements sont en nombre insuffisant pour permettre à toutes les catégories de populations de se loger facilement.

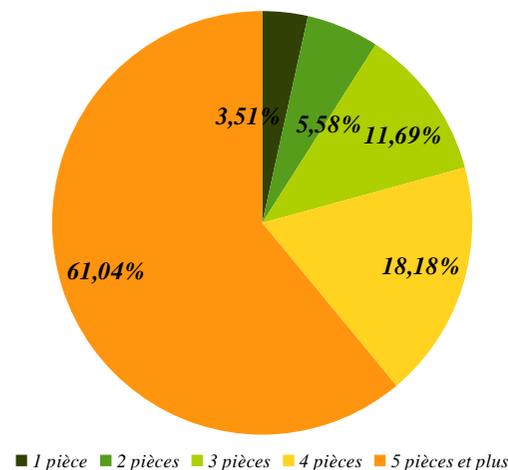


Illustration 34 : Répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces en 2011

### 5.2.3. Maisons et appartements

Dans la commune, la proportion de maisons est importante, ce qui n'est pas représentatif d'un territoire urbain, mais plutôt d'un territoire très rural.

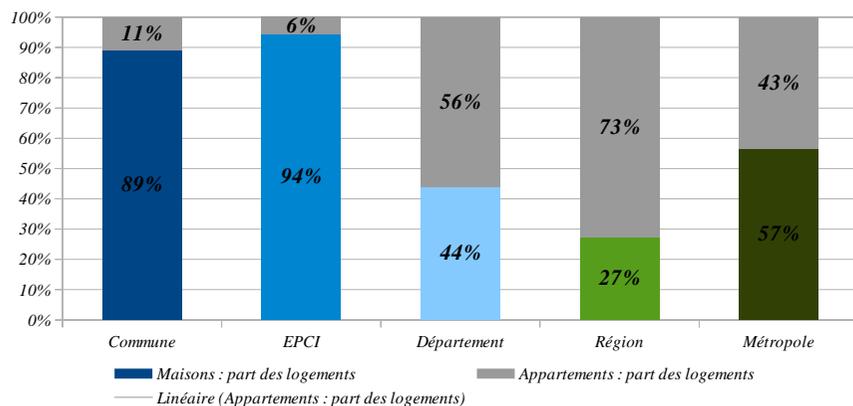


Illustration 35: Part des maisons et appartements en 2011

### 5.2.4. Âge des logements

Période d'achèvement des résidences principales en 2011

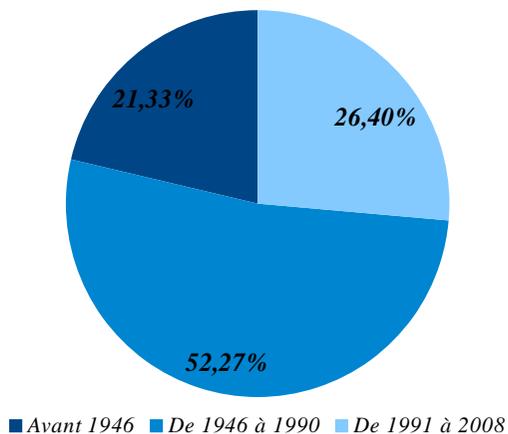


Illustration 36 : Période d'achèvement des résidences principales en 2011

Plus de 78,7 % des résidences principales de la commune ont été construites après la seconde guerre mondiale.

### 5.2.5. Ancienneté de l'emménagement

On observe sur le territoire une faible mobilité. 58,9 % des ménages habitent la commune depuis plus de 10 ans (ce chiffre n'est que de 48,9% dans le département). A l'inverse ; seulement 8,9% des ménages résident dans la commune depuis moins de 2 ans, alors qu'ils représentent 13,2% des ménages en France métropolitaine.

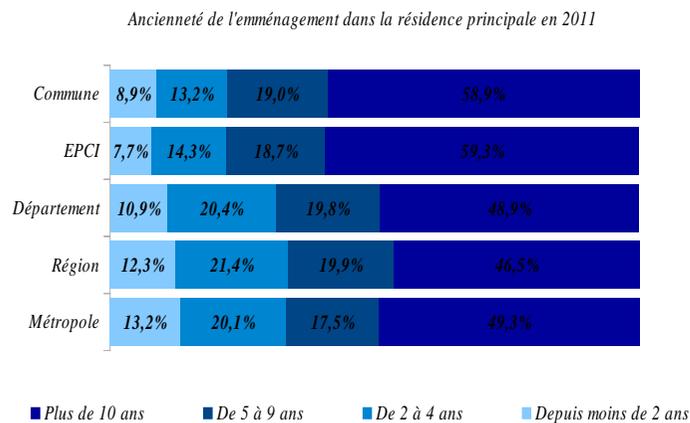


Illustration 37 : Ancienneté de l'emménagement dans la résidence principale en 2011

### 5.2.6. Confort, précarité énergétique

Le parc de logements est vieillissant, en effet, le rythme de construction s'est nettement ralenti depuis 1999. La plupart des logements sont chauffés à l'électricité, ce qui n'est intéressant que dans le cas d'appareils performants et de logements très bien isolés. Le parc de logements vieillissant implique un enjeu important en terme de réhabilitation énergétique du territoire.

Combustible principal dans les résidences principales en 2011

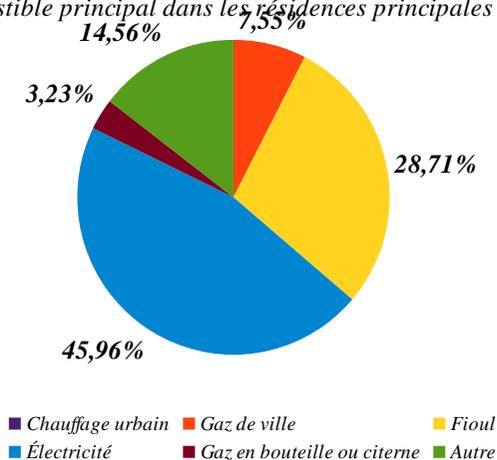


Illustration 38 : Combustible principal dans les résidences principales en 2011

Par ailleurs, en 2011, seulement 5,1 % des résidences principales bénéficient du chauffage central collectif.

Les seuls logements bénéficiant d'un chauffage central collectif sont les ceux de la MARPA et de la Gendarmerie (39 logements en tout).

Une part du bourg est desservie par le réseau de gaz. Les opérations de logements à venir pourraient l'être également.

### 5.2.7. Rythme de construction

Selon les données recueillies par la mairie, pas moins de 86 logements ont été créés au cours des 10 dernières années. Près d'un tiers d'entre eux l'ont été dans des bâtiments existants dont la fonction a changé.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	total	moyenne
Logements neufs	10	2	7	4	5	2	13	5	3	5	56	5,6
Logements créés dans du bâti ancien	10	2	6	4		4				4	30	3
Totaux nombre de logements créés	20	4	13	8	5	6	13	5	3	9	86	8,6

Toutefois, le stock de bâtiments pouvant être transformés en logements semble pratiquement épuisé.

### 5.2.8. Le parc social

En 2011, aucune des résidences principales de Bréval n'est considérée comme logement social. Toutefois la commune est propriétaire de 9 logements locatifs

- 7 T3, rue de la Sergenterie
- 2 T3, rue des Ecoles

Ces logements communaux pourraient facilement être conventionnés auprès d'un organisme HLM et la MARPA compte 24 logements, qui pourraient également être conventionnés.

Dans cette hypothèses, le taux de logements sociaux pourrait facilement être porté à 3,7 % des résidences principales (3,4 % du total des logements).

### 5.2.9. Précarité dans le parc privé

La commune compte très peu de propriétaires en situation de précarité.

### 5.2.10. Accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2013 ne prévoit rien de particulier sur le territoire de la CCPL. En tout état de cause, il s'agit d'une compétence communautaire.

### 5.2.11. Formule de calcul du « point mort »

Le point-mort est le rythme de construction de logements permettant de compenser le phénomène de desserrement des ménages et donc de maintenir la population à un niveau stable.

Bréval – élaboration du PLU		
Calcul du point mort sur la période 2006-2011		
<b>Données de base :</b>		
<i>a</i>	Début de la période (1er janvier)	2006 année
<i>b</i>	Fin de la période (31 décembre)	2011 année
<i>C</i>	Constructions logements neufs sur la période	47 logements
<i>La</i>	Nombre de logements en 2006	754 logements
<i>Lb</i>	Nombre de logements en 2011	831 logements
<i>Pm</i>	Population des ménages en 2006	1865 habitants
<i>Tm</i>	Taille moyenne des ménages en 2011	2,52 hab/log.
<i>Ra</i>	Nombre de résidences principales en 2006	696 logements
<i>Sa</i>	Nombre de résidences secondaires en 2006	22 logements
<i>Sb</i>	Nombre de résidences secondaires en 2011	22 logements
<i>Va</i>	Nombre de logements vacants en 2006	36 logements
<i>Vb</i>	Nombre de logements vacants en 2011	38 logements
<b>RL</b>	<b>Renouvellement des logements</b>	
	$RL = C - (Lb - La)$	-30 logements
	<i>Une part importante des logements ont été créés dans du bâti existant.</i>	
<b>DM</b>	<b>Desserrement des ménages</b>	
	$DM = (Pm / Tm) - Ra$	44,43 logements
	<i>Le desserrement des ménages peut être compensé par ce nombre de logements à bâtir</i>	
<b>RSLV</b>	<b>Variation résidences secondaires et logements vacants</b>	
	$RSLV = (Sb - Sa) + (Vb - Va)$	2 logements
<b>Pm</b>	<b>Point Mort sur 5 ans</b>	
	$PM = RL + DM + RSLV$	16,43 logements
<b>Pm</b>	<b>Point mort par an</b>	
<i>p</i>	période de référence : $p = b - a$	5 années
	$Pm = PM / p$	<b>3,29</b> logements
	<i>Rythme de construction théorique permettant de maintenir le nombre d'habitants à un niveau stable.</i>	

La formule habituellement utilisée pour le calcul du point mort utilise plusieurs variables issues des deux derniers recensements (2006 et 2011) recoupées avec les données recueillies par la mairie concernant les créations de logements.

- Un renouvellement de - 30 signifie par exemple que des logements ont été créés (dans du bâti existant). Ce nombre négatif atténue le point mort.
- Il y a 44 logements à créer pour compenser le phénomène de desserrement des ménages.
- 2 résidences secondaires et logements vacants montre que la tendance

est à la diminution du nombre de résidences secondaires et des logements vacants.

- Le point mort actualisé est estimé à 16 logements à créer sur 5 ans pour maintenir la population de Bréval, ce qui équivaut à environ **3,29** logements par an. C'est une fourchette théorique, cela pourra varier de 2 à 5 logements par an.
- Un point mort négatif signifierait qu'il y aurait un stock de logement suffisant pour absorber le de desserrement des ménages.
- Un point mort positif signifie que les logements à construire servent uniquement à compenser l'absence de stock.

## 5.3. Emploi, éducation, insertion

### 5.3.1. Taux d'activité et d'emploi

Les taux d'activité<sup>10</sup> (78,2%) et d'emploi<sup>11</sup> (71,7 %) de la commune sont nettement plus favorables que les taux observés dans les territoires de référence. Cela s'explique notamment par la faible représentation des personnes jeunes et âgées dans la population. Cela s'explique également par la proximité de Bréval avec d'importants bassins d'emploi (Mantes, Paris...).

Taux d'activité et d'emploi en 2011	EMP-T2				
	Commune	EPCI	Département	Région	Métropole
Taux d'activité	78,2	76,7	75,3	75,7	72,6
Taux d'emploi	71,7	70,8	68,4	66,8	63,7

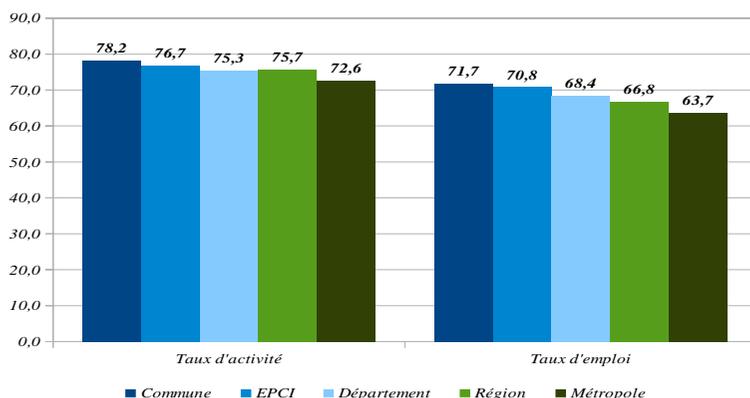


Illustration 39 : Taux d'activité et d'emploi

<sup>10</sup> Le taux d'activité est le rapport de la population active occupée et inoccupée par rapport à la population âgée de 15 à 65 ans.

<sup>11</sup> Le taux d'emploi est le rapport de la population active occupée par rapport à la population âgée de 15 à 65 ans. Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre.

### 5.3.2. Taux de chômage

Avec 71,7 % de la population active ayant un emploi et un taux de chômage de 8,3 %, la commune bénéficie d'un contexte privilégié par rapport aux territoires de référence, hormis la CCPL où ces indicateurs sont encore plus favorables. Comme partout, le taux de chômage des femmes est plus important (9,1 %) mais reste faible par rapport à l'Île-de-France ou la France métropolitaine.

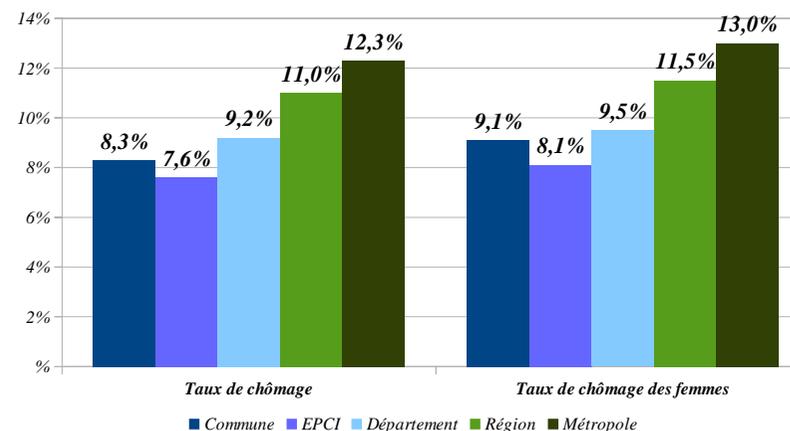


Illustration 40 : Taux de chômage

En 2011, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>12</sup> sur le territoire des Yvelines est de 84,3%, mais n'est que de 55,7% pour la commune (34,2 % dans la CCPL). Cette valeur a connu une nette progression dans la commune (52,4 % en 2006) alors qu'elle a tendance à s'éroder dans le département (85,2 % en 2006).

### 5.3.3. La population active

La part des actifs ayant un emploi dans la commune est sensiblement la même que dans la CCPL et quelque peu supérieure à la part observée à l'échelle du département, de la région et de la métropole. La part locale des actifs au chômage est plus faible de deux points que la part régionale et métropolitaine.

<sup>12</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

### 5.3.4. Migrations pendulaires

Les actifs de Bréval sont relativement nombreux à travailler dans leur commune de résidence (18,6 %). La plupart d'entre eux travaillent dans une autre commune du département (49,7 %) et ne sont que 26,6 % à se déplacer dans un autre département de la région (alors que les transports sont aisés vers Paris). De même ils ne sont que 5,1 % à travailler dans une autre région, alors que la commune est limitrophe de la Normandie et de la région Centre – Val-de-Loire.

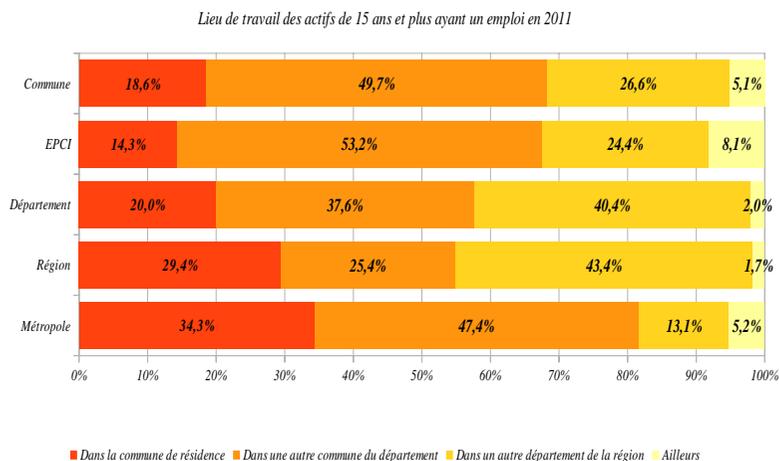


Illustration 41 : Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi en 2011

De nombreux arrivants dans la commune viennent d'Île-de-France et continuent souvent d'y travailler. Ils viennent chercher dans la CCPL un cadre de vie authentique et des prix de l'immobilier moins élevés.

Selon les élus, de nombreux actifs travaillent dans le domaine de la construction automobile (usine de Flins notamment).

### 5.3.5. Moyens de transport

Le moyen de transport utilisé par les actifs pour se rendre à leur travail est très majoritairement la voiture (66,4 %). Mais la part de ceux utilisant les transports en commun (23,2 %) est assez remarquable pour l'EPCI. La gare SNCF de Bréval explique cet usage important.

En revanche, la part des actifs habitant la commune se rendant à leur travail à pied ou en deux roues atteint seulement 4,8 % alors que ces modes de déplacements doux représentent toujours au moins 8,9 % des déplacements domicile-travail dans le département, à 12 % en Île-de-France et 11,3% en France Métropolitaine.

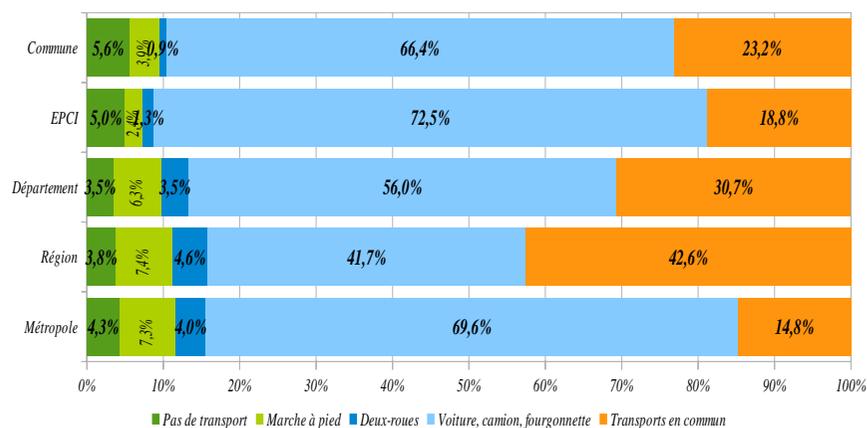


Illustration 42 : Mode de transport entre le domicile et le lieu de travail en 2011

D'ici 5 ans, une nouvelle ligne de RER devrait permettre de relier Mantes-la-Jolie à La Défense en 20 minutes, ce qui devrait avoir des conséquences sur le développement du Mantois.

Pour favoriser les déplacements doux, il conviendrait d'améliorer la desserte piétonne entre le bourg et les hameaux et de cesser le développement de ces hameaux.

### 5.3.6. Les entreprises (hors agriculture)

En 2013, on dénombre 144 établissements actifs dans la commune, dont 129 entreprises. Au niveau communal, 57,6 % des entreprises sont des services de proximité (commerces, transports, services). Ce secteur tend à se développer puisqu'en 2013, 63,6 % des créations d'entreprises l'étaient dans ce secteur. La plupart des entreprises présentes sur la commune le sont depuis plus de 10 ans (36 %).

La plupart des établissements recensés en 2013 n'ont pas de salarié (69,1%). Les établissements les plus importants comprennent entre 20 et 49 salariés et sont au nombre de quatre.

Les principaux employeurs de la commune sont :

- collège (49 salariés)
- coopérative agricole SEVEPI
- Intermarché (49 salariés)
- SEM Gruchy (combustibles)

Les 345 postes de salariés dénombrés en 2013 sont consacrés à 39,1 % à l'administration publique, la santé ou l'enseignement, avec 135 salariés. Le deuxième secteur pourvoyeur d'emploi est le commerce et réparation automobile, qui offre 93 postes salariés.

La sphère présentielle est majoritaire en nombre de poste salariés (87,2%) et en nombre d'établissements (68,1 %). Les établissements présentiels sont liés à des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone : les résidents principalement. **Cet indicateur permet de dire que Bréval n'est pas seulement une commune dortoir mais également un pôle économique important.**

### 5.3.7. Accueil des publics spécifiques

#### Accueil de la petite enfance

Les assistantes maternelles peuvent se retrouver à la salle du lavoir pour diverses activités collectives. Un projet de micro-crèche est à l'étude.

#### Accueil des jeunes et adolescents

- 1000-club et Centre de loisirs.
- Un projet de city-parc est à l'étude.

#### Accueil des personnes âgées

Ouverte en 2002 et située à l'ouest du bourg, la Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées (MARPA) *Maison des Fleurs* peut accueillir jusqu'à 24 personnes, en favorisant le plus possible leur autonomie, dans les studios, F1, F1 bis (allant jusqu'à 31 m<sup>2</sup>) et 1 F2 (46 m<sup>2</sup>) mis à disposition non meublés mais adapté à la perte d'autonomie.

Un service de portage de repas est assuré par un prestataire privé.

#### Les personnes handicapées

L'association Handi-judo se réunit à Bréval. Les adhérents viennent parfois de loin.

## 6. Présentation du projet

### 6.1. Conclusion du diagnostic

L'analyse du territoire communal dans ses dimensions environnementales, paysagères, socio-démographique et économique a permis de faire émerger différents enjeux environnementaux. Pour une meilleure prise en compte de ces enjeux dans le projet communal, ils sont hiérarchisés.

#### 6.1.1. Atouts du territoire

Le territoire communal offre des éléments d'une grande richesse tant sur le plan biologique que sur le plan paysager, avec entre autres la présence du site Natura 2000 de la forêt de Rosny, d'un important réseau de mares et zones humides, de nombreux boisements...

La gare ferroviaire, qui permet notamment de se rendre en Normandie et à Paris, rend la commune attractive et lui permet de rayonner parmi les communes avoisinantes.

Le dynamisme économique, notamment du secteur agricole, et démographique vient également conforter son statut de pôle rural.

Enfin, le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif.

#### 6.1.2. Contraintes du territoire

Le POS en vigueur est obsolète et incompatible avec le SDRIF et le SRCE.

De plus, une installation classée pour la protection de l'environnement, la coopérative agricole SEVEPI, se trouve à Bréval. Des risques technologiques liés à la présence des silos à céréales et à engrais doivent être pris en compte par le projet de PLU et neutralisent les espaces libres situés près de la gare.

Enfin, le bourg offre des capacités de stationnement insuffisantes et le stationnement s'opère souvent sur les trottoirs. Les déplacements en voiture, avec un engin agricole, à pied ou à vélo s'évèrent parfois difficiles et dangereux. L'espace dévolu aux piétons et les déplacements des personnes à mobilité réduite doivent être améliorés.

#### 6.1.3. Hiérarchie des enjeux environnementaux

##### Enjeux majeurs

Il s'agira d'abord de :

- préserver et mettre en valeur le paysage,
- préserver les habitats naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, bois, milieux humides...),
- préserver des continuités écologiques fonctionnelles entre ces espaces,
- développer la commune, en s'appuyant sur sa bonne desserte ferroviaire et en diversifiant l'offre de logements,
- préserver les terres agricoles,
- limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.

##### Enjeux secondaires

Il s'agira ensuite de :

- améliorer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux,
- restaurer la continuité écologique de la trame bleue : traversée du bourg par la Fieffe.

Dès l'origine, le projet de PLU a tenu compte des enjeux environnementaux. Les progrès réalisés entre le POS en vigueur et le projet de PLU sont soulignés ici.

## 6.2. Scénarios d'évolution

### 6.2.1. Évolution du parc de logements dans les années à venir

Pour évaluer le nombre de logements à créer dans la commune d'ici 15 ans, plusieurs hypothèses de développement ont été proposées. Il s'agissait de scénarios théoriques, destinés à alimenter la réflexion et à aider les élus dans leur prise de décision.

### 6.2.2. Scénario 1 : « au fil de l'eau »

Cette hypothèse purement théorique ne tient pas compte des projets engagés, ni des normes en vigueur. Elle envisage de poursuivre la création de logements **au rythme observé** sur la période 2006-2011, soit 9,7 logements par an, en créant 145 nouveaux logements au cours des 15 prochaines années.

La densité de l'urbanisations continuerait à avoisiner **8,2 logements par hectare**, ce qui conduirait à mobiliser **17,7 ha**. La part des logements sociaux dans le nombre total de logements dans ce scénario resterait à 0%.

### 6.2.3. Scénario 2 : « Suivant le SDRIF »

Dans ce scénario, le taux de croissance annuel de la population est estimé à 0,66 %, car cette valeur est issue du SDRIF (qui demande 10 % de croissance à 15 ans). Cette valeur ferait augmenter la population de 192 habitants soit un total de 2134 habitants. En se basant sur les chiffres 2011 de la population des ménages, il faudrait disposer de 76 logements supplémentaires pour loger ces nouveaux habitants. A cela s'ajoutent 49 logements à créer pour compenser le desserrement des ménages (point-mort). Il faudrait alors créer 125 résidences principales soit environ 8,3 par an.

Étant donné que le SDRIF préconise une densité minimale de **35 logements par hectare** pour les opérations de logement réalisées sur des terres agricoles, on peut estimer qu'il faudrait disposer de 3,6 hectares pour réaliser ce scénario.

### 6.2.4. Scénario 3 : « Suivant la loi SRU »

Ce scénario théorique était destiné à étudier l'impact que pourrait avoir l'obligation de réaliser un taux minimal de logements sociaux dans la commune.

À terme, Bréval aurait 816 nouveaux habitants et sur un total de 534 logements créés

Pour atteindre 25 % de logements sociaux, il faudrait créer 326 logements sociaux. Les besoins fonciers nécessaires à la réalisation de ce scénario sont estimés à 14 hectares en respectant toujours la même densité de 35 logements par hectare, soit presque le double des besoins fonciers du scénario précédent.

### 6.2.5. Scénario 4 : « Scénario retenu »

Le scénario retenu tient compte du dynamisme de la commune et des arguments favorables à son développement, soulignés au travers du SDRIF. Dans le scénario retenu, la croissance démographique souhaitée est de 1,30 % d'habitants en plus par an, soit une croissance plus importante que celle observée au cours des années passées (au lieu de 0,83% par an). Ceci amènerait à loger 379 nouveaux habitants répartis dans 150 logements.

A cela s'ajoutent 49 logements à créer pour compenser le desserrement des ménages (point-mort).

Il faudrait alors créer **200** résidences principales soit environ 13,3 par an. La densité des espaces à urbaniser devra être cohérente avec les orientations du SDRIF, soit 35 logements par hectare ouvert à l'urbanisation : les besoins fonciers sont alors estimés à 5,71 ha. Pour éviter le risque de rétention foncière, une marge de 30 % de terrains constructibles supplémentaires est proposée, soit un supplément 1,7 ha, pour un total de **7,3** ha constructibles dans le PLU.

La commune est consciente des difficultés de logement rencontrées par les habitants aux revenus modestes (jeunes, retraités, personnes seules, familles monoparentales...) et se porte en faveur de la création d'un parc de logements sociaux. L'objectif est d'atteindre 5 % de la part totale des logements, ce qui correspond à 48 logements sociaux sur un total de 971 logements.

## 6.3. Principaux enjeux urbains

La gare de Bréval est située à l'écart du bourg et dispose de nombreux terrains agricoles situés à peu de distance de cet équipement. Le SDRIF désigne l'ensemble formé par Bréval et Neauphlette comme un secteur propice au développement, à condition que celui-ci se situe à une courte distance de la gare. Si le SDRIF pointe le potentiel de développement des zones situées autour des gares, soit le bourg de Bréval et le quartier de la Commanderie à Neauphlette. Il n'évoque pas le risque technologique lié au silo de stockage d'ammonitrate qui limite pourtant les perspectives de développement de ce secteur.

Dans le projet de PLU de Bréval, le diagnostic a mis en lumière les atouts et handicaps de la commune et notamment le développement très important des hameaux au détriment du bourg au cours des dernières années. Dans les prochaines années, l'accent sera mis sur le développement dans le bourg d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population et à l'amélioration des conditions de déplacement des piétons et de stationnement.

Les hameaux ne sont pas ignorés dans ce projet, ils sont protégés et resteront des zones d'habitat paisibles qui ne connaîtront pas de modification importante au cours des prochaines années.

L'objectif retenu est de pouvoir accueillir 379 habitants supplémentaires au cours des 15 prochaines années et pour loger ces nouveaux habitants, les calculs théoriques déterminent qu'il est nécessaire de construire environ 195 à 200 logements sur cette période.

Le choix a été fait de répartir ces nouveaux logements en plusieurs programmes répartis dans plusieurs quartiers du bourg, afin de conserver un équilibre des déplacements autour du centre-bourg.

Plusieurs étapes sont prévues pour que le développement urbain puisse être absorbé en douceur par les équipements de la commune, et en particulier l'école. L'apport de 380 habitants supplémentaires devrait se traduire par 40 à 60 élèves à scolariser en plus des effectifs habituels. Si l'école dispose de deux classes vacantes, elle ne peut pas absorber un afflux trop important d'élèves. Il est donc prévu de réguler l'ouverture à l'urbanisation en mettant en place un échéancier.

### 6.3.1. Phase 1, secteurs urbanisables immédiatement

#### Secteur UPM

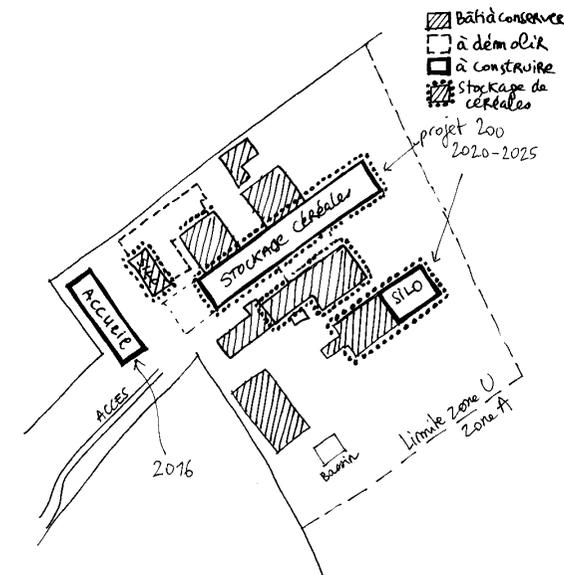
Le secteur est le plus excentré de tous, mais ce choix s'explique par sa position, totalement enclavé dans une urbanisation récente, par la réflexion amorcée depuis des années (avant le lancement de l'étude du PLU) et par les fonds publics engagés puisque la commune a déjà acquis le foncier. Ce projet doit répondre à plusieurs objectifs programmatiques tout en devenant le plus tôt possible un quartier « comme les autres ».

#### Secteur Rue Patton

Ce secteur est le plus proche de la gare, bien desservi par une route au gabarit large. Il porte sur deux parcelles de taille modeste dont l'aménagement viendra compléter un tissu urbain fait uniquement de logements individuels. Le projet viendra apporter quelques logements sociaux, probablement sous forme de logements collectifs, ce qui viendra varier les formes bâties.

#### Extension des silos

La société SEVEPI, gestionnaire des silos de Bréval a fait savoir à la mairie qu'elle comptait réorganiser et développer ce site.



Compte tenu des contraintes que peuvent engendrer les zones de risques autour de certains silos, la commune a demandé à ce que la localisation de la zone de développement soit choisie pour exposer le moins possible les populations aux risques technologiques. C'est pourquoi le secteur de développement se situe à l'est des installations actuelles. Le projet à long terme porte sur la réalisation d'un bâtiment destiné à l'accueil des usagers, près du pont-bascule, avec un accès par la parcelle de la société Gamm'vert. En outre, la société souhaite démolir certains bâtiments et construire de nouveaux silos afin d'augmenter la capacité de stockage. Le projet de PLU prend en compte le projet de développement des activités de SEVEPI et prévoit un zonage spécifique pour ce secteur.

#### Parcelles immédiatement constructibles (dents creuses)

L'analyse du tissu urbain montre que les ressources en parcelles immédiatement constructibles sont faibles. Divers blocages empêchent depuis des années leur vente. C'est pourquoi le projet de PLU ne mise pas sur ce type de projet pour réaliser l'objectif de développement retenu par les élus.

### **6.3.2. Phase 2, secteurs urbanisables à partir de 2020**

#### Secteur Rue René Dhal

Ce secteur est le plus central, proche de l'école et du centre-bourg. Le site est verdoyant, avec de grands arbres dans la parti nord-ouest du terrain qu'il sera intéressant de conserver. Le projet impose la création de logements collectifs le long de la rue René Dhal et oblige à la réalisation d'une voie de bouclage reliant cette rue à la rue du Prieuré. Il prévoit de créer une liaison piétonne vers l'école et de conserver la fonctionnalité de la sente aux Putains.

*Les OAP précisent que dans ce secteur, les permis d'aménager et de construire sont recevables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (ce qui devrait conduire à la livraison de premiers logements en 2021).*

### **6.3.3. Phase 3, secteurs urbanisables à partir de 2024**

#### Secteur Rue du Stade prolongée

Ce secteur porte sur une vaste parcelle agricole dont l'intérêt est d'offrir une vue agréable vers le clocher de l'église de Neauphlette. L'aménagement de ce terrain devra préserver ce point de vue.

Les exploitants agricoles de ce terrain ont été consultés et ont déclaré ne pas avoir besoin de cette pièce pour le développement de leur société. La perte de cette surface d'épandage n'aura pas de conséquence sur l'exploitation.

*Les OAP précisent que dans ce secteur, les permis d'aménager et de construire sont recevables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (ce qui devrait conduire à la livraison de premiers logements en 2025).*

### **6.3.4. Phase 4, secteur urbanisable à long terme**

#### Secteur du futur deuxième parking de la gare

La destination de ce secteur est a priori d'accueillir de l'habitat, mais sa localisation moins des commerces et des équipements n'en fait pas une priorité. Il sera classé en réserve foncière et ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en cas de nécessité.

*Le règlement classe ce secteur en 2AU. Les permis d'aménager et de construire ne sont recevables qu'après modification du PLU, pour laquelle aucune échéance n'est avancée à ce stade.*

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Programmes

 Habitat / densification

Densité minimale  
35 logements/hectare

 Habitat / priorité  
 Habitat / moyen terme  
 Habitat / long terme

 Equipement public

 Activités

### Phasage

**2017** Année à partir de laquelle les demandes de permis sont recevables.

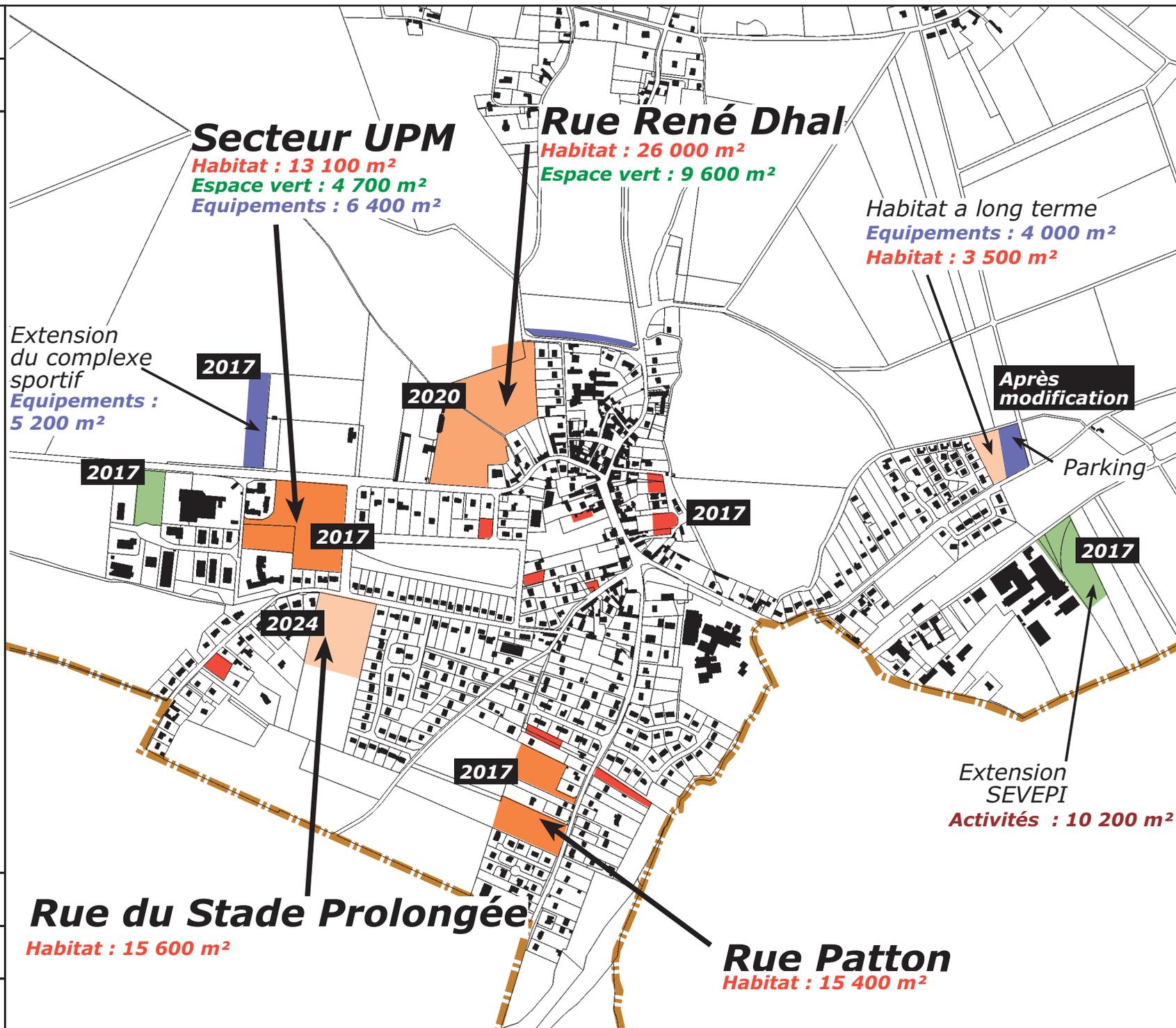
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord 

Echelle : 1/10 000

0 200 400 m 



## **6.4. Choix retenus pour établir le PADD**

### **6.4.1. Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage**

Une partie du territoire communal est couverte par le site inscrit de la Forêt de Rosny. Le PADD protège fortement le paysage en dehors de ce secteur en repérant tout d'abord les éléments de patrimoine bâti à préserver tels que l'église, les portails traditionnels, les murs en pierre, les maisons bourgeoises à toit à quatre pente... mais également des éléments du patrimoine naturel.

En outre, les vues remarquables repérées par les élus et par un travail de terrain méritent d'être préservées par le projet de PLU, telle que la vue de la rue du Stade vers l'église de Neauphlette.

Enfin, le PADD affirme clairement le caractère rural de la commune en ménageant des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux.

*Le projet de PLU protège mieux le paysage rural que le POS en vigueur.*

### **6.4.2. Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Le deuxième enjeu consacre la protection des trames verte et bleue par la préservation des espaces d'habitat de la faune et des espèces végétales (les réservoirs de biodiversité) et des espaces reliant ces différents habitats (les corridors écologiques).

*Le projet de PLU renforce la protection des espaces naturels, protège la fonctionnalité des continuités écologiques, y compris une continuité menacée dans le bourg.*

### **6.4.3. Enjeu 3 : Développer la commune**

L'objectif de développement coïncide avec celui du SDRIF. Il a été convenu de porter la durée du projet de PLU à 15 ans.

Le troisième enjeu du PADD se concentre sur l'affirmation du bourg en tant que pôle rural. La vitalité du bourg a vocation à être confortée par l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée. De plus, l'accueil de nouvelles activités est encouragée.

Pour améliorer le cadre de vie, il s'agira de créer au moins 195 logements à un rythme d'environ 13 logements par an et en parallèle d'augmenter la capacité de stationnement et de développer toutes les mobilités pour accueillir sereinement les nouveaux habitants. Il est également question d'encourager la mixité sociale et générationnelle en imposant un taux minimal de logements sociaux dans les opérations de logements importantes.

En outre, le PADD met l'accent sur la qualité architecturale du bâti et identifie les opportunités de renouvellement urbain.

Le développement communal se fera dans le respect du paysage et de l'environnement, en prenant soin de ne pas consommer plus de 0,5 ha par an d'espaces agricoles ou naturels.

*Les élus ont souhaité mettre en avant un véritable projet communal et non un projet calqué sur le SDRIF. Aussi, les élus se sont portés en faveur d'une densification harmonieuse du bourg et de la protection très forte des hameaux en y limitant les possibilités de construire aux extensions et des constructions existantes. Le projet de PLU propose donc une urbanisation plus compacte que le POS en vigueur.*

#### 6.4.4. Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements

Automobilistes, motocyclistes, cyclistes et piétons, notamment les enfants et les personnes à mobilité réduite, devront pouvoir circuler de manière simple, pratique et sécurisée. En effet, les élus ont souhaité, en cohérence avec les attentes en terme de développement, augmenter la capacité de stationnement dans les secteurs à fort potentiel du bourg (à proximité de la gare, de l'école du stade...), et ont apporté une attention particulière aux circulations douces en projetant la création de nouvelles liaisons et en améliorant les déplacements sur les liaisons existantes.

*Les élus ont porté une attention particulière à la thématique des déplacements suite au constat de différents obstacles à des circulations fluides et sécurisée pour tous les types d'usagers.*

#### 6.4.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

Le cinquième enjeu du PADD aborde la préservation de l'activité agricole et la mise en valeur des ressources naturelles. Les élus ont souhaité préserver autant que possible de l'urbanisation les terres agricoles et ménager des possibilités d'évolution des exploitations.

*Les zones à urbaniser devront être choisies sur des parcelles déjà classées en zone NA dans le POS.*

#### 6.4.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Le sixième enjeu du PADD propose de limiter l'exposition aux risques et aux nuisances. Les élus ont choisi d'identifier tous les risques connus pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ces dangers et ont décidé d'interdire toute construction sous une ligne électrique à haute tension.

*La constructibilité est fortement limitée dans les secteurs concernés par un risque.*

### 6.5. Choix retenus pour établir les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentées sous la forme de propositions schématiques portant sur les principales zones à enjeu suivantes :

- Le secteur UPM
- La rue Patton
- La rue René Dahl
- La rue du Stade prolongée
- L'ancien château
- Route de Boissy.

Ces opérations ont été étudiées au moyen d'esquisses successives permettant de simuler des tracés d'espaces publics à créer et de futures constructions. Ce travail a permis d'affiner les intentions des élus pour les traduire en orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'un travail itératif de co-construction du projet. Au fil des réunions, les projets ont évolué jusqu'à trouver une forme consensuelle.

#### Le secteur UPM

Ce secteur tient son nom de la zone de POS correspondant à cette emprise située entre le bourg et la zone artisanale. Il s'agit d'une emprise d'environ 2,4 ha, enclavée de toutes parts. L'urbanisation de ce secteur est à l'étude depuis des années, plusieurs projets s'y sont succédés. La commune est propriétaire du terrain et des discussions sont engagées avec plusieurs opérateurs. Dans ce secteur, l'esquisse d'aménagement retenue intègre plusieurs éléments collectifs :

- un espace vert situé dans le prolongement du petit bois ;
- un parking situé le long de la RD 10 destiné surtout aux usagers du stade ;
- une voie nouvelle perpendiculaire à la RD 10. Cette voie de desserte interne à la zone vient créer un nouveau carrefour situé à mi-chemin entre le carrefour de la zone artisanale et le carrefour de la rue du Stade. Ceci permettra de modifier fortement la perception de la RD 10 qui sera traitée comme une rue banalisée du bourg, entrecoupée de nombreux carrefours et non plus une route départementale avec peu de carrefours.
- Cette voie à créer pourra être prolongée par un chemin piéton vers la

rue du Parc, le long du bâtiment de la MARPA.

- Des logements individuels sont prévus adossés à une série de pavillons existants, ce qui permettra une bonne intégration de l'opération. Sur la partie nord du site, les logements seront collectifs, dans des gabarits comparables à la gendarmerie.

#### La rue Patton

Ce secteur tient son nom de la rue qui le dessert. Il comprend deux parcelles agricoles enclavées au milieu de lotissements plus ou moins récents. Le principe retenu est de desservir ces deux parcelles par des voies, perpendiculaires à la rue Patton, dirigées vers l'ouest et jusqu'à l'extrémité afin qu'il soit aisé de connecter, dans un avenir plus lointain ces quartiers à d'autres qui pourraient voir le jour à l'ouest vers la rue Jean Mermoz. Il s'agit ici d'une décision motivée par une vision du développement de la commune à long terme.

#### La rue René Dhal

L'ensemble formé par la zone à urbaniser de la rue René Dhal mentionne une voie à créer à la perpendiculaire de la rue René Dhal reliant la rue du Prieuré. Les grands arbres présents sur le terrain seront préservés dans un espace vert ouvert au public. Le tracé de la sente aux Putains pourra être modifié, mais la continuité de la circulation piétonne devra être préservée. Des logements collectifs seront réalisés au sud de la zone, alors qu'au nord, seule la densité de 35 logements par hectare sera imposée, sans obliger le recours aux logements collectifs. La maison en meulière située en limite de la voie à créer et de la rue René Dhal sera mise en valeur par le carrefour à créer entre ces deux voies. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation en phase 2.

#### La rue du Stade prolongée

Ce secteur à ouvrir à l'urbanisation en phase 3 met en valeur la vue 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.

#### L'ancien château

Sur ce site se trouve une belle maison à échauguette à restaurer. L'espace libre permet des vues intéressantes sur la campagne et plus loin les silos, c'est pourquoi il est envisagé de préserver un espace dégagé le long de l'axe central de ce terrain. Sur ce terrain, une bande de terrain est constructible,

tout en conservant un espace libre contre l'échauguette, afin de conserver des vues vers cet élément architectural remarquable.



#### Route de Boissy / nouveau parking de la gare.

Ce secteur est réservé dans un premier temps à la réalisation d'un deuxième parking communal. L'emprise comprise entre ce projet de parking et la zone d'habitat sera constructible en phase 4 puisque ce n'est qu'après modification du PLU qu'il sera possible d'urbaniser ce secteur. L'échéance étant éloignée, le programme pourra être précisé ultérieurement.

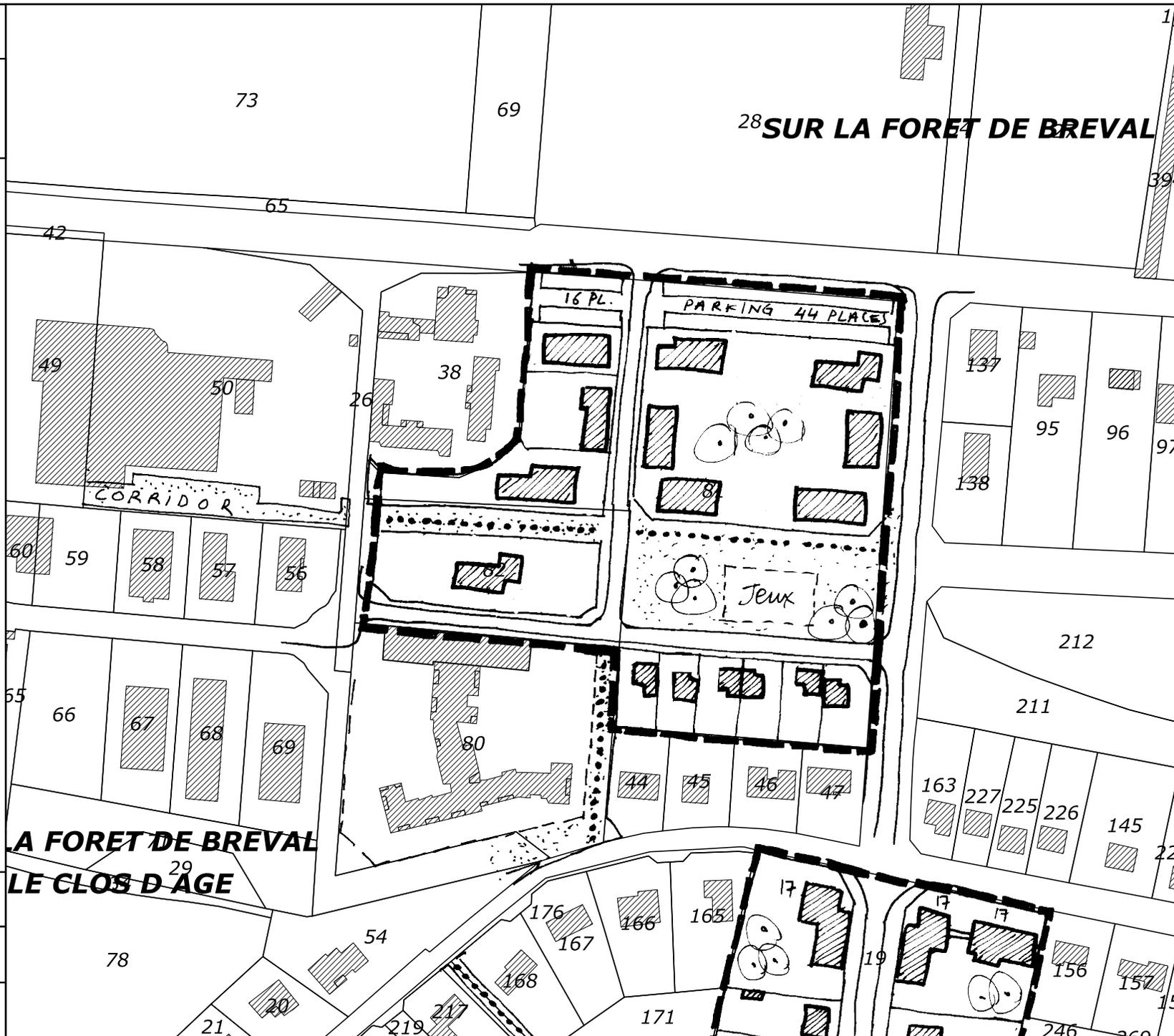
*Le projet de PLU comprend des OAP basées sur un travail d'esquisses, ce qui n'était pas le cas dans le POS en vigueur. Les élus ont souhaité inscrire dans les OAP des règles concises et claires.*

# Bréval

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Esquisse d'aménagement

Ancien secteur UPM



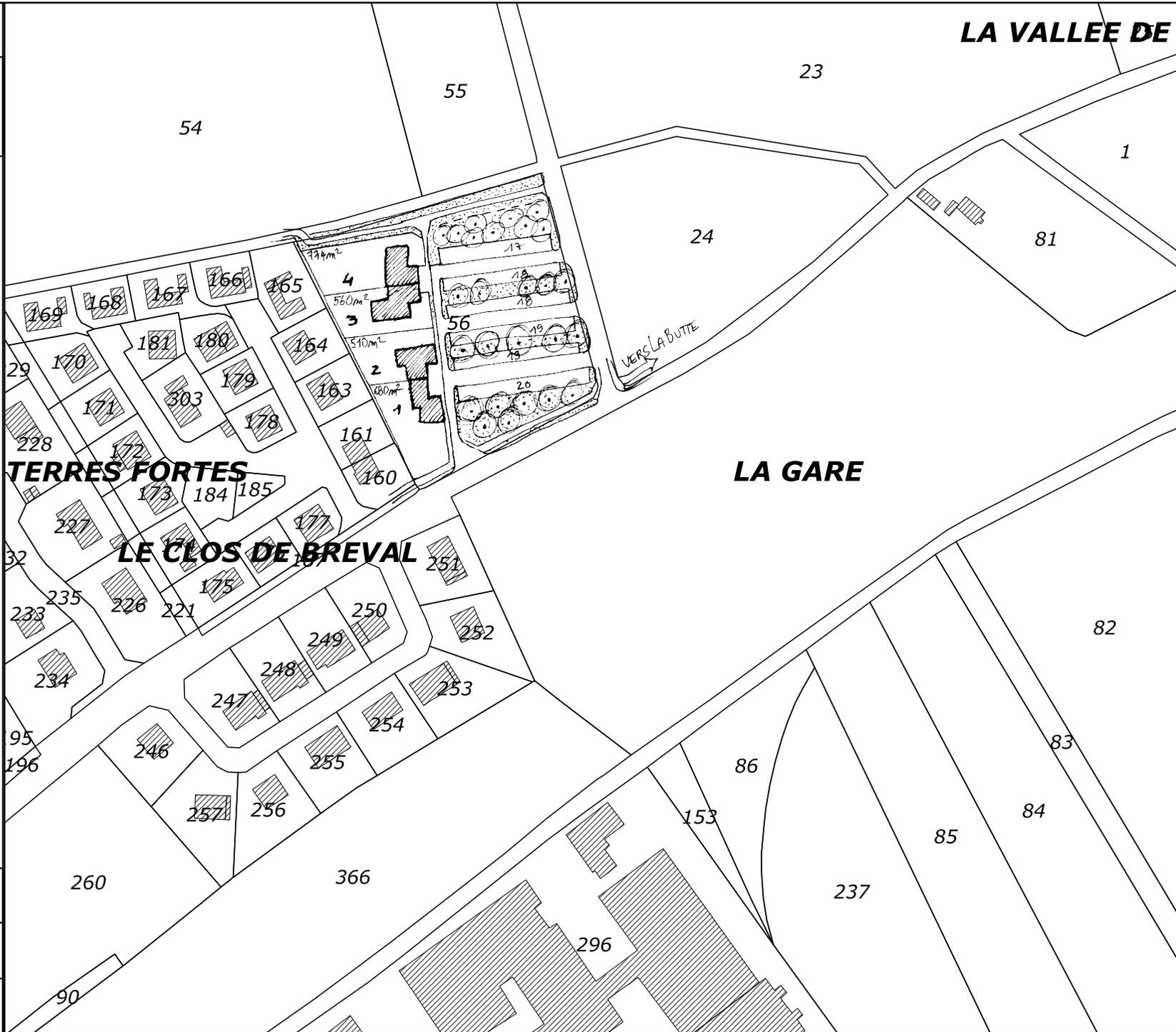
**Bréval**

**Elaboration  
du Plan Local  
d'Urbanisme**

*Esquisse d'aménagement*

*Route de Boissy*

**LA VALLEE DE**



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

22 - 6 - 2016

Nord



0 50 1:2 000 100 m



# Bréval

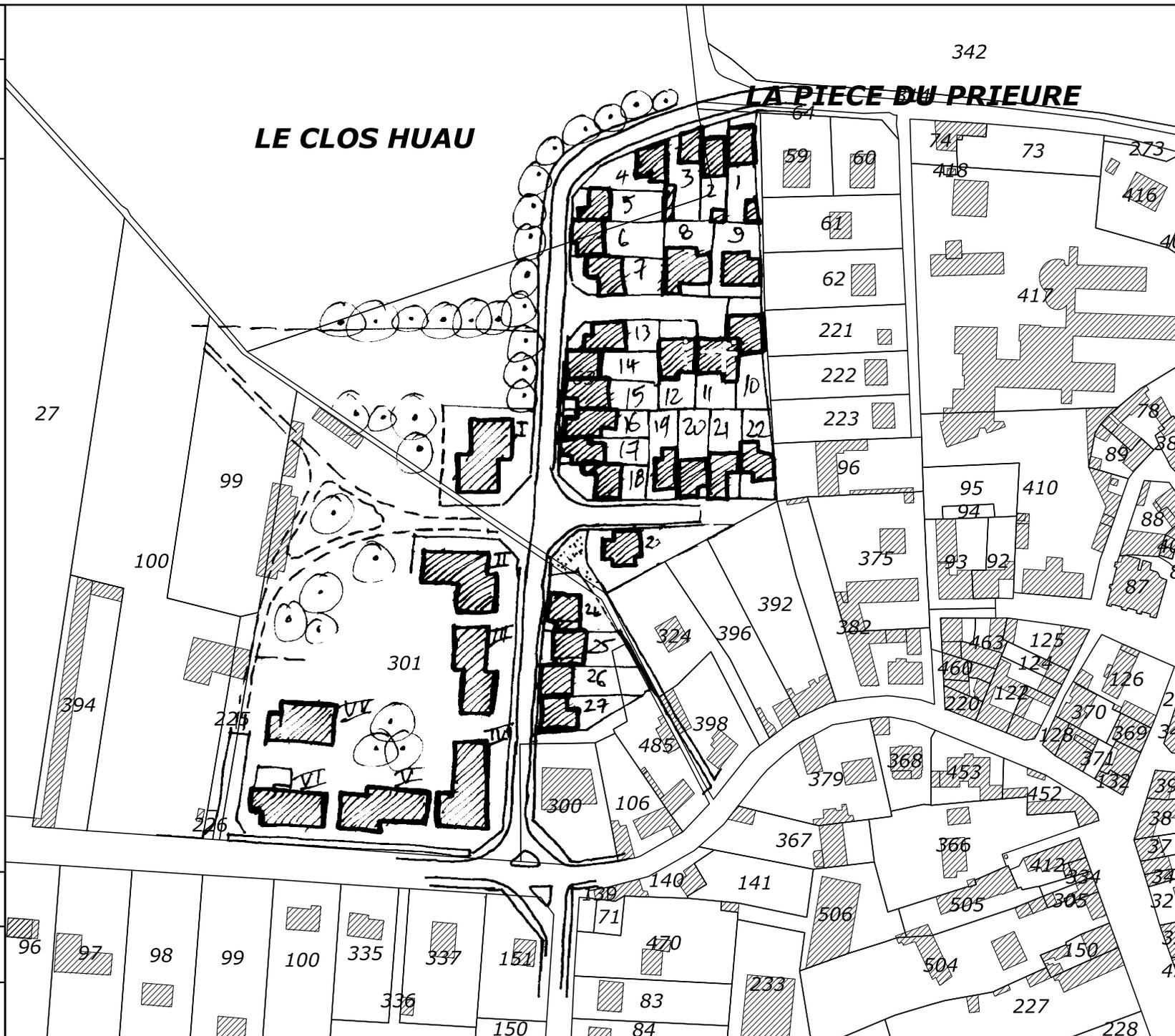
## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Esquisse d'aménagement

Rue René Dhal

### LE CLOS HUAU

### LA PIECE DU PRIEURE



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

22 - 6 - 2016

Nord



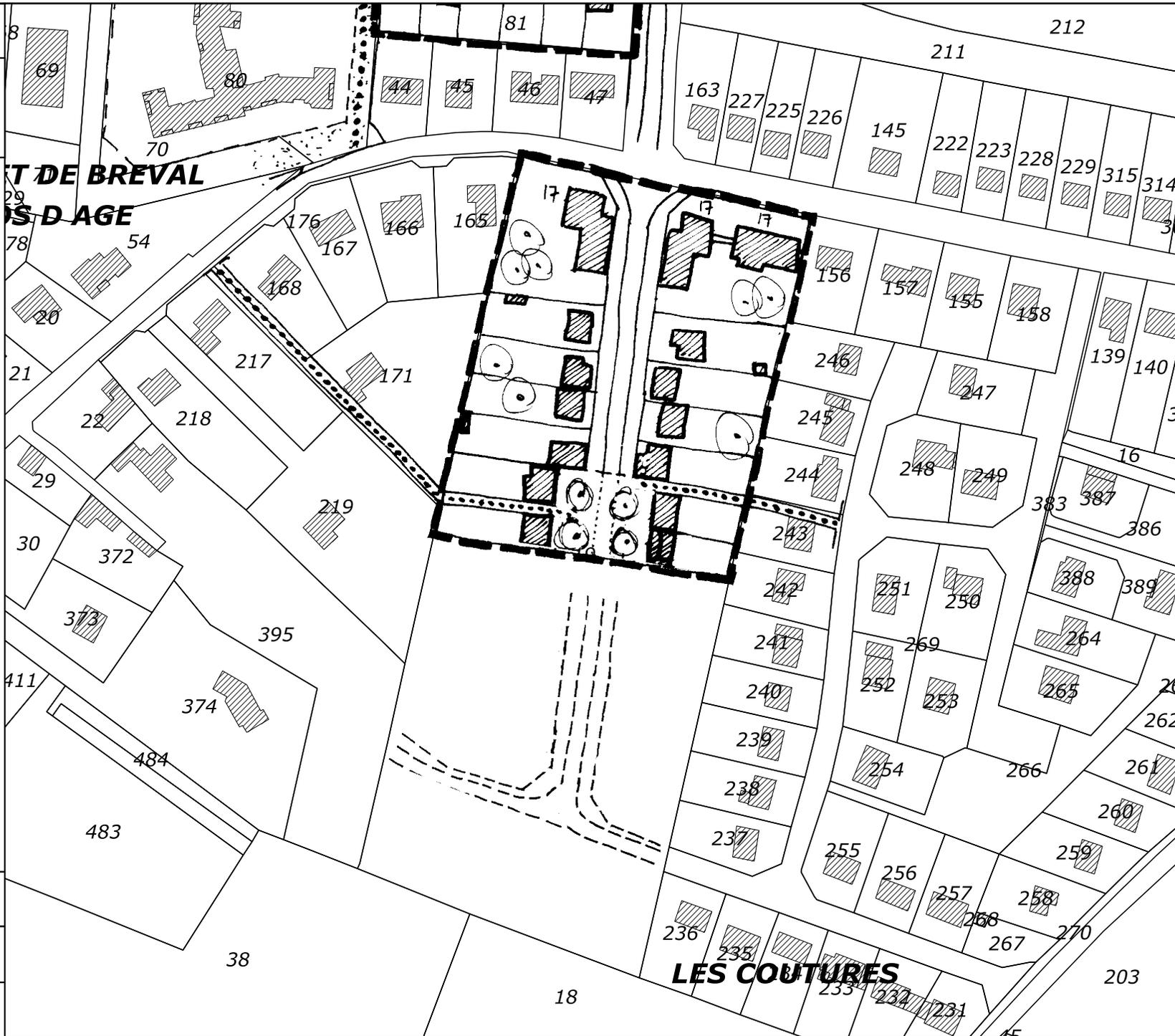
0 50 1:2 000 100 m



# Bréval

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Esquisse d'aménagement  
Rue du Stade prolongée



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

22 - 6 - 2016

Nord



0 50 100 m  
1:2 000

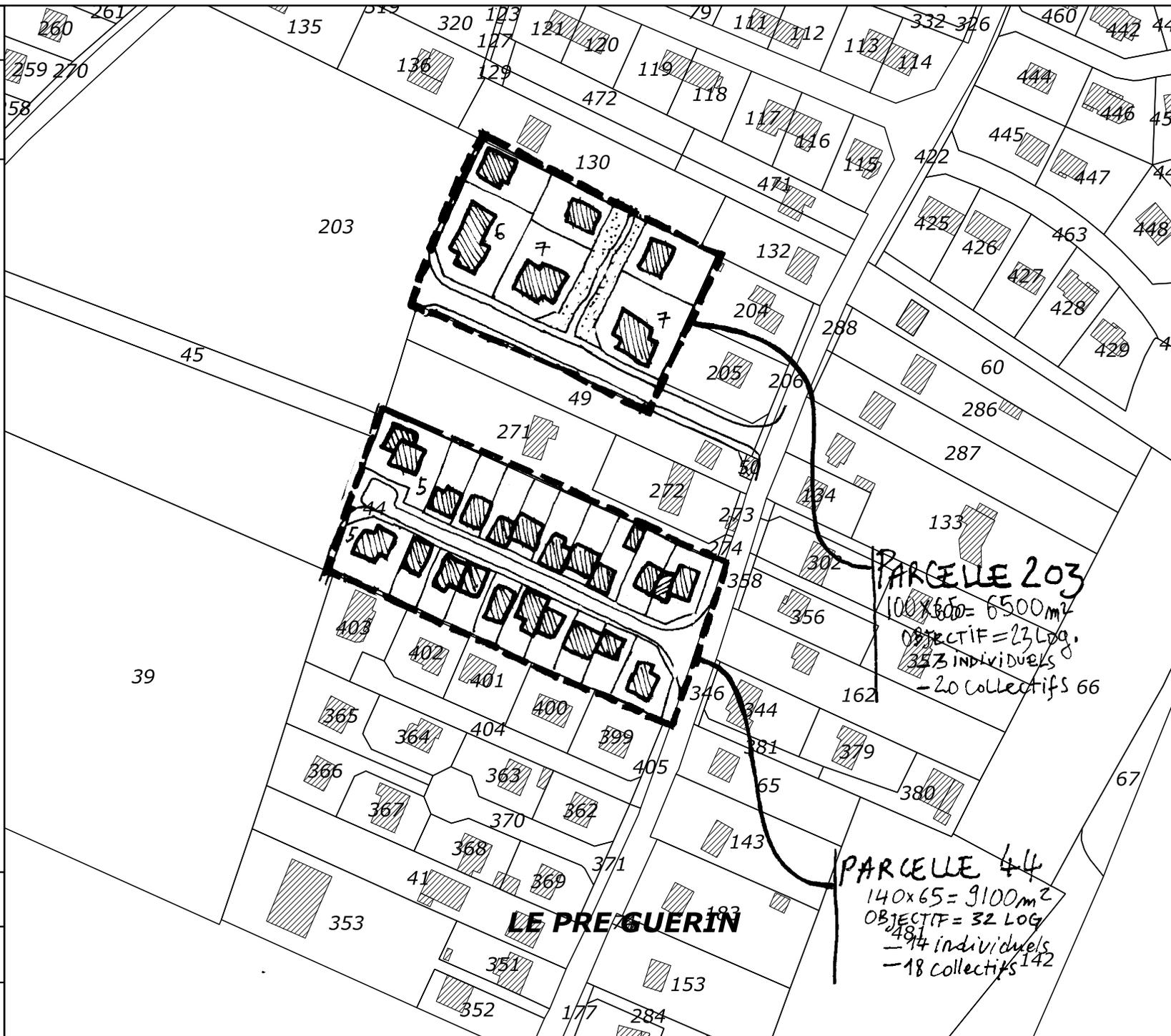


# Bréval

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Esquisse d'aménagement

Rue du Général Patton



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

22 - 6 - 2016

Nord



0 50 100 m  
1:2 000

## **6.6. Choix retenus pour établir le règlement**

### **6.6.1. La zone urbaine U**

La zone U comprend plusieurs secteurs aux caractéristiques bien différentes.

#### Secteur Ua

Le secteur Ua correspond aux parcelles bâties de la partie la plus ancienne du **bourg**. Le bâti y est dense et composé en majorité de constructions traditionnelles. L'implantation à l'alignement est la norme et sur la place du village, pratiquement tous les édifices ont un ou deux étages.

Les règles d'aspect sont plus strictes en zone Ua, notamment en ce qui concerne la pente des toitures.

#### Secteur Ub

Ce secteur correspond à la périphérie du bourg où se trouvent de nombreux lotissements mais également de grands équipements tels que l'école, le collège, la gare, la MARPA. L'habitat y prend la forme de pavillons en rez-de-chaussée simple ou avec un étage. C'est pourquoi, dans ce secteur, les règles de hauteur diffèrent selon qu'il s'agit d'une nouvelle maison individuelle ou d'habitat collectif.

Pour ce secteur, les règles d'alignement sont représentées sur le règlement graphique.

#### Secteur Ux

La zone artisanale présente une vaste parcelle vacante destinée à l'extension du centre commercial. Peu de constructions nouvelles devraient voir le jour dans ce secteur, aussi les règles sont peu contraignantes, pour permettre à ce secteur d'évoluer facilement.

Dans ce secteur, les constructions de logements sont interdites, sauf s'il s'agit de logements de gardiennage.

#### Secteur Uy

Les propriétés de la coopérative SEVEPI reçoivent un règlement spécifique, sans contrainte de hauteur puisque si de nouveaux silos doivent être créés, leur hauteur dépendra de considérations techniques.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la coopérative obéissent à de nombreuses contraintes techniques et financières, la commune de Bréval ne souhaite pas prendre le risque d'établir des règles qui pourraient nuire à l'évolution du site.

*Pour les zones U, le projet de PLU maintient une distinction entre le centre ancien (Ua) et la périphérie du bourg (Ub). Les zones urbaines techniques (Ux et Uy) diffèrent en fonction des activités qui y sont pratiquées.*

### **6.6.2. La zone à urbaniser AU**

La zone AU, où sera autorisée une partie des logements à créer est scindée en deux secteurs :

#### Secteur IAU

Ce secteur concerne la partie nord du secteur « René Dhal », où les équipements de desserte du site ne sont pas suffisants et devront être renforcés à la charge de l'aménageur.

#### Secteur 2AU

Le secteur est situé à proximité de la gare ne sera ouvert à l'urbanisation qu'en cas de nécessité. Ce secteur porte sur une parcelle agricole exploitée dont l'aliénation pourrait avoir un impact sur les exploitations agricoles existantes. Toutefois, les règles de ce secteur permettent la réalisation d'un parking.

*Le projet de PLU fait disparaître les zones à urbaniser du POS qui n'étaient pas dimensionnées en proportion du projet de développement de la commune.*

### **6.6.3. La zone agricole A**

La zone agricole est délimitée en fonction de contraintes environnementales et des sensibilités paysagères relevées. Elle est subdivisée en trois secteurs.

#### Secteur Aa

Ce secteur agricole englobe les sièges d'exploitation agricole de la commune. Elle comprend également les terrains situés en dehors des zones à préserver et il sera possible d'y édifier des bâtiments agricoles.

### Secteur Ap

Ce secteur correspond aux parties agricoles du territoire communal à préserver pour des raisons de paysage. Il s'agit principalement des terres agricoles situées autour du bourg. Ces terrains offrent souvent des belles vues vers le village et à l'inverse permettent de bénéficier de vues dégagées depuis le cœur du village. Le secteur **Ap** permet de repérer avec précision la partie de la commune où il n'est plus permis d'édifier de nouveaux bâtiments agricoles importants. Seuls des édifices aux dimensions très limitées sont autorisés.

### Secteur Ah

Ce secteur comprend les zones d'habitat situées au cœur des zones agricoles, telles que le hameau de la Butte, de la Justice, du Hamel. Les règles de ce secteur permettent d'étendre les constructions existantes et encadrent strictement la construction d'annexes.

La zone **A** ne comprend pas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

*Le projet de PLU modifie fortement les contours de la zone A par rapport à la zone NC du POS, pour mieux préserver le paysage.*

#### **6.6.4. La zone naturelle N**

La zone **N** comprend les espaces à forte sensibilité naturelle ou paysagère, les grands boisements, les principales zones humides, les principales zones porteuses de biodiversité. Rappelons ici que les pratiques agricoles ne sont en rien compromises par le classement en zone **N** de terres agricoles ; seules les constructions sont concernées par des restrictions ou des interdictions. Au sein de la zone **N** on distingue plusieurs secteurs :

### Secteur Np

Ce secteur comprend les terrains où sont identifiés les écosystèmes remarquables qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique. Il comprend la totalité du site Natura 2000 et les emprises recensées en ZNIEFF.

### Secteur Na

Le secteur **Na** comprend les **autres** espaces naturels à protéger. Il s'agit des secteurs utiles pour préserver des continuités écologiques, comme les fonds de vallées. La majeure partie des zones humides et boisements à préserver est aussi classée en secteur **Na**, comme par exemple le vallon de la Vallée des Prés, depuis les zones humides de Thiron jusqu'aux Gamacheries.

### Secteur Nh

Ce secteur comprend les zones d'habitat situées au cœur des zones naturelles, telles que les Gamacheries, la Scellée ou la partie ouest du hameau de Thiron. Les règles du secteur **Nh** sont similaires à celles du secteur **Ah**. Elles permettent d'étendre les constructions existantes et encadrent strictement la construction d'annexes.

La zone **N** ne comprend pas de STECAL.

*Le projet de PLU étend nettement les contours de la zone N par rapport au POS approuvé en 1991. La préservation de l'environnement sera accentuée entre ces deux documents. La délimitation des différents secteurs de la zone N du projet de PLU comprend principalement quatre secteurs particulièrement riches en réservoirs de biodiversité.*

#### **6.6.5. Espaces boisés classés**

Sur le règlement graphique figurent de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver. Cette protection très forte est utilisée systématiquement, sauf dans le cas de la forêt de Rosny, puisque ce site est régi par un plan de gestion.

#### **6.6.6. Éléments de patrimoine à préserver (L151-19)**

Les éléments concernés par cette disposition peuvent être de plusieurs natures :

- Constructions vernaculaires, telles que la gentilhommière du Hamel, les maisons anciennes à quatre pentes situées dans le bourg ou quelques corps de ferme anciens (La Justice...).
- Murets de pierres sèches situés le long de certains chemins. La protection ne porte que pour les murets visibles depuis l'espace public.
- Ouvrages tels qu'un porche traditionnel rue du Hamel.

### 6.6.7. Éléments de biodiversité à préserver (L151-23)

#### Préservation de la trame verte

- Quelques haies maîtresses, principalement situées à l'ouest du bourg ;
- Arbres remarquables du parc de la mairie et des jardins voisins ;
- Les vergers à protéger situés à La Justice ;
- Cœurs d'îlots verdoyants dans les secteurs **Ua** et **Ub** du bourg. Les zones de **constructibilité limitée** portent sur des groupes de fonds de parcelles arborés et sur les jardins adjacents des espaces verts publics que sont le parc de la mairie et le petit bois. Les abords de l'ancien château sont également concernés ;
- Jardin cultivé à préserver sur un terrain situé à l'angle des rues Jean-Mermoz et Charles-Thiverville.

#### Préservation de la trame bleue : zones humides

- Les zones humides et mares ont été identifiées et sont protégées. Aucune zone à urbaniser ne contient de zone humide.

#### Lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha.

- Une bande de protection aux abords de la lisière de la forêt de Rosny figure sur le règlement graphique.

### 6.6.8. Les emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit de nombreux emplacements réservés (ER), repérés par un numéro d'ordre. Leur bénéficiaire, les parcelles concernées et la surface afférente figurent dans le règlement littéral.

#### Acquisition de la forêt de Rosny par la Région

- N° **1a** à **1h**, acquisition de certaines parcelles de la forêt de Rosny par la Région Île-de-France ou par l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France en vue de son ouverture au public. Les parcelles concernées par ces emplacements réservés correspondent aux parties de la forêt qui appartiennent à des propriétaires privés. Les autres parties appartiennent déjà à la Région.

#### Plusieurs ER correspondent à des projets d'équipement public :

- N° **2**, extension et abords de la salle des fêtes. En effet, le bâtiment est relativement ancien mais sa localisation est idéale.

- N° **14**, extension des équipements sportifs : il s'agit notamment de répondre favorablement à une demande du club de tennis qui souhaite augmenter le nombre de terrains.

#### Plusieurs ER correspondent à des aménagements de voirie :

- N° **3**, aménagement du carrefour de la rue René Dhal et de la rue du Parc.
- N° **4**, aménagement du carrefour de la rue René Dhal et de la desserte de la zone à urbaniser « René Dhal ».
- N° **5**, acquisition de la rue de la Sergenterie : curieusement, la rue a été aménagée sur des parcelles cadastrées qui appartiennent toujours aux riverains. Le but de cette mesure est de régulariser la situation en permettant à la commune d'acquérir les emprises.
- N° **8**, création d'un chemin le long des cours d'eau : la circulation piétonne du bourg vers la gare sera facilitée par la création d'un chemin le long du cours d'eau, sur une largeur de 2 m.
- N° **9**, création d'une piste cyclable parallèle à la RD 110 entre le bourg et la Butte.
- N° **10**, création d'un chemin entre l'ER 8 et la gare : cette emprise permettra de mieux relier le bourg à la gare.
- N° **12**, agrandissement d'un carrefour situé dans le hameau de La Butte : cette décision fait suite à une remarque de l'exploitant de la ferme située dans ce hameau, qui connaît des difficultés pour manœuvrer dans ce virage trop serré.
- N° **13**, création d'une liaison piétonne pour relier les zones à urbaniser de la rue Patton à l'ouest du village où se trouvent le centre commercial et les équipements sportifs.
- N° **15**, création d'une desserte directe du centre de secours depuis la RD 11 : il s'agit de répondre favorablement à une demande du SDIS, dont l'accès devrait être direct sur la RD 10 et non plus à l'extrémité de l'impasse de la zone artisanale.
- N° **16**, création d'une liaison piétonne pour relier directement la zone **AU** de la rue René Dhal à l'école.

- N° 17a à 17o, renforcement et de requalibrage de la RD 110 : il s'agit d'un projet mené par le conseil départemental. Deux déclarations d'utilité publique se sont succédées, en 2008 et 2013. Les DUP sont valables 5 ans et donc celle prononcée en 2013 sera caduque en 2018.

Plusieurs ER correspondent à des projets de stationnement :

- N° 6, création d'un parking rue du Prieuré, afin de faciliter le stationnement dans le quartier de l'église et aux abords de l'école.
- N° 7, extension de l'école ou création d'un parking pour l'école. Cet emprise porte sur la seule parcelle vacante située à proximité de l'école, or celle-ci manque de place pour stationner. La parcelle concernée par l'ER pourrait également servir d'issue à l'école.
- N° 11, création d'un parking : il s'agit de créer à proximité de la gare un deuxième parking, d'au moins 100 places. Ce site a été choisi pour être à l'écart des zones de danger liées à la présence du silo d'ammonitrate tout en étant proche de la gare.

### 6.6.9. Prise en compte des risques et nuisances

Risque d'inondation

Certaines parties du territoire communal sont concernées par quelques risques d'inondation par débordement des cours d'eau, par ruissellement des eaux pluviales ou par remontées de nappes phréatiques.

Les règles précisent comment limiter l'exposition des biens et des personnes dans ces zones.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Tout le territoire communal est concerné par ce risque. Les consignes apparaissent dans le PPRN, figurant parmi les servitudes d'utilité publique.

Risques technologiques

Le stockage d'ammonitrates a des conséquences importantes sur le développement urbain. Le plan de zonage représente quatre types de zones de danger, auxquelles correspondent des règles indiquant comment limiter l'exposition des biens et des personnes. Le règlement littéral est compété par un guide pratique indiquant pour les fenêtres quelles sont les mises en œuvre adaptées face à ce risque.

Ce plan reprend également les risques technologiques tels que les zones de danger aux abords des silos de stockage de céréales et aux abords des lignes électriques à haute tension. Le règlement localise également une ancienne décharge.

Nuisances sonores

La partie du territoire communal exposé aux nuisances sonores, selon l'arrêté préfectoral est localisé sur le règlement graphique.

*Le projet de PLU représente de manière exhaustive les risques naturels et technologiques connus et édicte des règles précises à respecter dans chaque zone exposée. Le risque lié à l'argile figure dans les servitudes d'utilité publique. Les nuisances sonores figurent dans le règlement.*

### 6.6.10. Le règlement littéral

La partie écrite du règlement est composée d'un chapitre présentant des règles de portée générale et quatre chapitres correspondant à chacune des zones (U, AU, A et N). Les chapitres présentant les règles des zones sont construits de manière identique, selon la version du code de l'urbanisme en vigueur en 2015. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles, numérotés de 1 à 16 et précédés de la lettre de la zone dans laquelle ils s'appliquent. La liste des articles est la suivante :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Au sein d'une même zone, les règles peuvent être différentes selon le secteur dans lesquelles elles s'appliquent. Par exemple, les règles concernant les destinations interdites sont parfois différentes dans les secteurs **Na**, **Nh** et **Np**.

Dans les zones **U**, **AU**, **A** et **N**, les articles **5** et **14** ne comportent pas de règles.

*Le règlement littéral du projet de PLU s'appuie sur en partie le règlement du POS en vigueur. En effet celui-ci donnait satisfaction. Il a été adapté aux enjeux contemporains, mais l'esprit est le même.*

Nota : seules les principales règles ou l'absence de règles concernant certains champs font l'objet des commentaires ci-après.

### Articles 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Constructions	Ua	Ub	Ux	Uy	IAU	2AU	Aa	Ah	Ap	Na	Nh	Np
Habitat			SCP	SCP			SCP	CD	SCP	SCP	CD	X
Hébergement hôtelier							X	CD	X	X	CD	X
Bureaux							X	CD	X	X	CD	X
Commerces							X	CD	X	X	CD	X
Artisanat							X	CD	X	X	CD	X
Industrie	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X		CD	SCP	SCP	CD	X
Entrepôt							X	X	X	X	X	X
Services publics												SCP

Installations et travaux divers	Ua	Ub	Ux	Uy	IAU	2AU	Aa	Ah	Ap	Na	Nh	Np
Campings	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Caravanes isolées plus de trois mois		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Parcs résidentiels loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Parc d'attractions	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Affouillement et exhaussement de sol	SCP	X										

Type de projet ou de construction	Ua	Ub	Ux	Uy	IAU	2AU	Aa	Ah	Ap	Na	Nh	Np
Nouvelle construction principale							X	X	X	X	X	X
Extension d'une construction existante							SCP	SCP	SCP	SCP	SCP	X
Annexe d'une construction existante								SCP	X	X	SCP	X
Changement de destination d'une construction existante									X	X		X

- Une croix « **X** » : indique que l'occupation et utilisation du sol est totalement interdite, sans dérogation possible. L'absence de croix indique que l'occupation et utilisation du sol n'est pas interdite, elle pourra être soumise à condition dans l'article 2, ou permise sans restriction si rien n'est évoqué à l'article 2. Par exemple, dans le secteur 2AU, l'absence d'interdiction concernant les équipements publics sous-entend qu'il est permis de réaliser le parking.
- **SCP**, interdit, sauf cas particulier exceptionnel.
- **CD**, uniquement dans le cadre du changement des destination d'une construction existante.

L'interdiction des aires de camping et de caravaning, des habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les caravanes, etc. sur l'ensemble du territoire a pour objet la volonté de préserver le paysage des sites et d'interdire les situations habitables précaires. Toutefois, le stationnement des **caravanes** est autorisé dans le secteur **Ua**.

Pour l'interdiction des dépôts de déchets, d'épaves, de carrières, il s'agit encore de vouloir protéger un territoire à l'environnement remarquable, aussi largement mobilisé pour une production agricole nécessairement sensible aux pollutions. Toutefois, les dépôts sont autorisés en secteur **Ux** et **Uy**.

En encadrant les affouillements et les exhaussements de sol, il s'agit de protéger les qualités organiques, structurelles et minérales des terres, d'inciter à une insertion paysagère correcte des constructions et à préserver le champs d'extension des crues.

#### Secteurs **Ua**, **Ub** et **AU**

Dans les secteurs **Ua**, **Ub** et **AU**, l'interdiction des installations industrielles a pour but de préserver un foncier destiné aux logements et aux activités jugées compatibles avec le logement.

#### Secteurs **Ux** et **Uy**

Si l'habitat n'est pas formellement interdit à l'article 1, il est fortement contraint à l'article 2 puisqu'il n'est autorisé que dans le cadre de logements de gardiennage.

#### Secteurs **Aa** et **Ap**

Dans les zones **A**, les destinations sans rapport avec l'agriculture sont interdites de manière à préserver le potentiel agronomique de la commune. Poursuivant ce but, les destinations ou utilisations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions.

Le secteur **Aa** permet la construction de bâtiments agricoles *ex nihilo* alors que dans le secteur **Ap**, seules les bâtiments de faible emprise sont autorisées et en nombre limité.

Dans les secteurs **Ah** et **Nh**, les **habitations** existantes peuvent être étendues et peuvent recevoir des annexes. Les autres occupations du sol ne peuvent pas être étendues.

#### Secteurs **Na**

Le caractère non constructible de la zone **Na** (sauf services publics et d'intérêt collectif et sauf bâtiments agricoles sous conditions de surface) est motivé par la volonté de de préserver strictement les paysages, les ressources naturelles et la biodiversité, tout en permettant à l'activité agricole d'évoluer (notamment s'il s'agit d'activité pastorale, en acceptant la construction de petits abris pour animaux). Ce secteur ne comprend aucune habitation existante.

#### Secteurs **Np**

Le caractère non constructible du secteur **Np** (sauf services publics et d'intérêt collectif sous conditions) est motivé par la volonté de de préserver strictement l'emprise du site Natura 2000 et des ZNIEFF.

C'est ainsi que les quelques habitations situées dans le secteur **Np** (aux Gamacheries) ne peuvent pas changer de destination ni même être étendues.

#### Articles 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les zones **A** et **N** comprennent des habitations existantes situées en dehors du bourg, parfois situées dans des espaces sensibles et peu équipés, l'interdiction de toute autre destination (sauf agricole sous conditions strictes et équipements) vise à limiter leur densification et l'utilisation des voies d'accès ; la collectivité ne voulant pas aussi être dans l'obligation d'investissements hors de proportion.

Les conditions relatives aux affouillements et les exhaussements de sol, aux aires de stockage de matériels et matériaux visent les mêmes objectifs que ceux énoncés pour les zones **U** et **AU**.

#### Articles 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Rappel des règles générales d'urbanisme.

#### Articles 4 : Desserte par les réseaux

Les eaux usées doivent être envoyées vers le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

#### Articles 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

#### Articles 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans le secteur **Ua**, les règles relatives à l'implantation vis-à-vis des emprises publiques a pour objectif de poursuivre les alignements des constructions le long des voies.

Dans le secteur **Ub**, les règles relatives à l'implantation vis-à-vis des emprises publiques figurent graphiquement sur le plan. Il varie d'une rue à l'autre. Cette règle a pour objectif de poursuivre les reculs des constructions constatés rue par rue.

Dans les autres zones, les règles sont formulées de manière simple et claire.

#### Articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des règles relatives à l'implantation ont pour but de préserver des espaces faciles entretenir entre les constructions ou d'implanter les constructions sur la limite exacte des parcelles. Ces règles sont formulées de manière simples et claires.

#### Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces articles ne sont réglementés que dans les zones où un enjeu lié à la grande densification du territoire est apparu en zone **Ub** et **Ux** et dans les secteurs **Ah** et **Nh**.

#### Articles 9 et 10 : Caractéristiques dimensionnelles des constructions (emprise, hauteur)

La limitation de l'emprise au sol des secteurs **Ah** et **Nh** vise à limiter le mitage tout en permettant au bâti en place d'évoluer.

Les limites de hauteur édictées visent à autoriser une relative densification en hauteur des espaces construits, dans le respect des gabarits traditionnels.

Les secteurs réservés à des constructions techniques (**Ux**, **Uz** et **Aa**) n'ont pas de règle limitant la hauteur des constructions, les considérations techniques et financières étant les critères principaux dans ce type de projet.

Dans les zones de **constructibilité limitée** figurant sur le plan de zonage, les conditions d'emprise au sol et de hauteurs sont très restrictives.

#### Articles 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles visent à promouvoir une insertion correcte des constructions dans leur environnement. Les règles d'aspect sont en grande partie inspirées du règlement du POS, dont l'application était satisfaisante, mais en écartant les règles trop détaillées par rapport aux enjeux de paysage. Ainsi, les règles de pente de toit concernent seulement le secteur **Ua**. La majeure partie des constructions futures se feront en zone **Ub**, et celle-ci permet volontairement des toitures terrasses ou des pentes de toit faibles, favorables à l'installation de panneaux solaires.

Les coloris des façades et des toitures des constructions à créer sont imposés pour rappeler – vu de loin – l'aspect des matériaux de constructions traditionnels.

#### Articles 12 : Stationnement

Les règles sont proportionnées aux enjeux du PLU en effet, les futures constructions devraient être pour la plupart des habitations situées dans les secteurs **Ub** et **1AU**. Le règlement fixe la même norme pour toutes les constructions, avec un nombre minimal de 2 places pour les logements.

Les zones **A** et **N** bénéficient des mêmes règles afin qu'en cas de changement de destination d'une construction, une solution appropriée soit proposée pour le stationnement des véhicules.

#### Articles 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs **Ub** et **1AU**, une part importante de la surface de terrain doit être conservée en espace vert de plein terre. Ceci aura pour effet de préserver un cadre de vie verdoyant et un refuge pour la biodiversité, même au cœur de la ville. Les zones de **constructibilité limitée** figurant sur le plan de zonage ne font que localiser plus précisément la partie de terrain où l'espace libre est à préserver.

#### Articles 14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé, conformément aux dispositions de la loi ALUR.

### Articles 15 : Performances énergétiques

Concernant les performances énergétiques et environnementales, les élus ont considéré que les normes actuelles fixées par le code de la construction et de l'habitation sont suffisantes. Les règles énoncées par le PLU portent sur l'implantation des équipements de production d'énergie renouvelables : les panneaux solaires doivent être adaptés à la forme de la toiture pour ne pas se remarquer outre mesure dans le paysage et les pompes à chaleur doivent présenter un faible niveau sonore, de manière à ne pas importuner les voisins.

### Articles 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement demande le raccordement de nouvelles constructions au réseau de fibre optique lorsqu'il existe. A l'heure actuelle, la commune n'est pas totalement desservie.

## 7. Description des pièces du PLU

### 7.1. Le rapport de présentation

Le présent document permet de comprendre les décisions prises par les élus. Ces décisions sont exprimées au travers des autres pièces du PLU. Il comprend un résumé non technique, plusieurs chapitres et des annexes ainsi que de nombreuses illustrations.

### 7.2. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, pièce n° 2) fixe des orientations générales présentées autour de six grands enjeux :

- Protéger et mettre en valeur le paysage ;
- Préserver ou remettre en état les continuités écologiques ;
- Développer la commune ;
- Améliorer le cadre de vie et les déplacements ;
- Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles ;
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.

Chacun de ces **enjeux** est décliné en **objectifs** à atteindre, par exemple « Éviter le risque d'inondation ». Pour chaque **objectif**, des **actions** peuvent être proposées, par exemple « interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques dus aux remontées de nappes phréatiques ».

### 7.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n° 3) s'appliquent à différents espaces classés en zone **U** ou en zone **AU** et portent sur le bourg.

Elles sont identifiées par quatre schémas dessinés à l'échelle 1/5000 pour les trois premiers schémas et au 1/1000 pour le quatrième schéma sur le secteur de l'ancien château.

Chaque graphisme annonce un type d'action à prévoir. Ces actions sont énoncées succinctement en légende, mais **détaillées sous la forme de règles d'urbanisme** dans le corps de texte du document d'orientations d'aménagement et de programmation.

*Ces règles concernent les thèmes suivants : programmes, phasage, aménagements paysagers, espaces publics, et architecture. Le schéma des OAP s'appuie sur une esquisse d'urbanisation illustrant des réflexions les aménagements envisageables.*

### 7.4. Le règlement

#### 7.4.1. Le règlement graphique (zonage)

Le règlement graphique se compose de deux plans au format A0, en couleurs :

**Plan de zonage** (pièce n° 4c) établi à l'échelle 1/5000 pour présenter l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal est divisé en plusieurs secteurs selon les quatre types de zones possible : zone urbaine (**U**), zones à urbaniser (**AU**), zone agricole (**A**), zone naturelle (**N**) :

- Le secteur **Ua** correspond au centre ancien du bourg,
- Le secteur **Ub** correspond aux secteurs d'habitat et d'équipements publics situés en périphérie du bourg,
- Le secteur **Ux** correspond à la zone d'activités du Val d'Agé,
- Le secteur **Uy** correspond au site de la coopérative agricole Sevepi,
- Le secteur **1AU**, urbanisable à court terme,
- Le secteur **2AU**, urbanisable à long terme,
- Le secteur **Aa** correspond à une zone agricole où seules les constructions à destination agricole sont autorisées.
- Le secteur **Ah** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole où les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- Le secteur **Ap** correspond à une zone fortement protégée.
- Le secteur **Na** correspond à une zone naturelle protégée où les nouvelles constructions principales seront autorisées, avec une emprise au sol très limitée.

- Le secteur **Nh** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone naturelle où les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- Le secteur **Np** correspond à une zone fortement protégée car totalement inconstructible. Elle recouvre les espaces les plus sensibles : ZNIEFF et Natura 2000.

Le plan de zonage représente également :

- Zone de **nuisances sonores** de chaque côté de la voie ferrée ;
- **Lisière** : bande inconstructible de 50 m aux abords d'un massif boisé de plus de 100 ha (forêt de Rosny) ;
- Les **espaces boisés classés** (L113-1 du Code de l'urbanisme) ;
- Les **éléments de paysage et de patrimoine protégés** (L151-19 du Code de l'urbanisme) : murs, bâtiment et ouvrages anciens ;
- Les **éléments de paysage et de patrimoine naturels protégés** (L151-23 du Code de l'urbanisme) jardin en zone urbaine, haies, arbre remarquable, mares, vergers et zones humides, les zones de constructibilité limitée ;
- Les bâtiments situés en zones A ou N pouvant **changer de destination** en raison de leurs qualités patrimoniales ;
- Les **emplacements réservés** (L151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le recul obligatoire par rapport à l'alignement en secteur **Ub** ;
- Le cimetière ;
- La ligne électrique à haute tension ;
- Les zones de protection de 50 m autour d'un silos à céréales ;
- Les zones de protection autour d'un silo à engrais, issue de données fournies par la DDT des Yvelines ;
- Les zones exposées au risque d'inondation par **débordement des cours d'eau**, issues d'une base de données élaborée par la DRIEE et confirmée par les élus.
- Les zones exposées au risque d'inondation par **remontées de nappes phréatiques**, issues d'une base de données élaborée par la DRIEE et confirmées par les élus.
- Les zones exposées au risque d'inondation par **ruissellement des eaux pluviales**, informations transmises par les élus.

**Plan de zonage de détail** (pièce n° 4d) établi à l'échelle 1/2000 pour présenter un zoom sur le bourg. Sont représentés les mêmes éléments que sur la pièce n° 4b.

#### 7.4.2. Le règlement littéral (prescriptions écrites)

Ce document (pièce n° 4a) renvoie au règlement graphique et énonce les règles à respecter. Il est découpé en plusieurs chapitres :

- Chapitre 1 : Dispositions générales
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone U
- Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone A
- Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone N
- Chapitre 6 : Annexes

La pièce 4b est un guide édité par INERIS indiquant les précautions à prendre pour les vitrages situés dans les zones de dangers aux abords du site SEVEPI.

### 7.5. Les documents annexes

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur des documents annexes :

#### 7.5.1. Plan des servitudes d'utilité publiques

Ce document (pièce n° 5a) figure les générateurs de servitudes d'utilité publique et les zones de protection associées et mentionne les gestionnaires de chacune des servitudes :

- Servitude A4 relative au cours d'eau non domaniaux ;
- Servitude AC2 : site inscrit de la Forêt de Rosny-sur-Seine ;
- Servitude I1 relative à la canalisation de transport d'hydrocarbures liquide de TOTAL Raffinage France ;
- Servitude I1 bis relative à la canalisation de transport d'hydrocarbures liquide de la société TRAPIL ;
- Servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ;
- Servitude I4 relative aux lignes électriques à haute tension ;
- Servitude I7 relative au stockage souterrain de gaz ;
- Servitude PM1 relative aux zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux ;
- Servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission

- et réception contre les obstacles ;
- Servitude PT3 relative aux réseaux de télécommunications : câble souterrain de télécommunication, Orange SA ;
- Servitude T1 relative à la ligne SNCF Paris – Cherbourg ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Pour des raisons pratiques, ce plan est intégré à la pièce 5b et non sur le plan des servitudes.

#### **7.5.2. Fiches des servitudes d'utilité publiques**

Ce document (pièce n°5b) a été établi d'après les données fournies par les services de l'État ou les gestionnaires des servitudes. Il mentionne les actes ayant institué les servitudes d'utilité publique (lorsque ces derniers ont été transmis), leurs gestionnaires et les coordonnées de ces derniers ainsi que les droits résiduels des propriétaires.

#### **7.5.3. Plan des périmètres annexes**

Ce document (pièce n°5c) représente les données suivantes :

- Périmètre d'intervention foncière de l'Agence des Espaces Verts ;
- Droit de préemption urbain, au bénéfice de la commune. Le DPU reprend les contours des zones U et NA du POS et devra évoluer à l'approbation du PLU ;
- 

#### **7.5.4. Fiches de présentation des sites naturels**

Les fiches (pièce n°5d) présentant les sites naturels à protéger présents sur le territoire (Site Natura 2000, ZNIEFF de type 2) édités par les services de l'État sont présentés en annexe.

#### **7.5.5. Annexes sanitaires**

Les annexes sanitaires se composent de deux pièces divisées en 7 plans :

- Pièce n° 5f : Plans du réseau d'eau potable :
  - 1 – secteur nord-est
  - 2 – secteur nord-ouest
  - 3 – La Justice et La Butte
  - 4 – Bourg de Bréval
- Pièce n° 5e : Plans du réseau d'assainissement :
  - 1 – secteur nord-ouest

- 2 – la gare et La Butte
- 3 – Bourg de Bréval

#### **7.5.6. Extrait du schéma directeur d'assainissement**

Ce document (pièce n°5g) a été élaboré en 2004.

#### **7.5.7. Risque d'exposition au plomb**

Ce document (pièce n°5h) rappelle la réglementation en vigueur pour limiter les risques de saturnisme.

## 8. Justifications

### 8.1. Grands principes à respecter

#### 8.1.1. Principe d'équilibre

Pour éviter l'étalement urbain, le développement urbain se fera uniquement en continuité du bourg.

##### Récapitulation des surfaces constructibles :

Secteur	Habitat	Équipement	Espace vert	Activités
Secteur UPM	13 100 m <sup>2</sup>	6 400 m <sup>2</sup>	4 700 m <sup>2</sup>	
Rue René Dhal	26 000 m <sup>2</sup>		9 600 m <sup>2</sup>	
Rue Patton	15 400 m <sup>2</sup>	5 200 m <sup>2</sup>		
Rue du Stade prolongée	15 600 m <sup>2</sup>			
Route de Boissy	3 500 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>		10 200 m <sup>2</sup>
Stade		5 200 m <sup>2</sup>		
<b>totaux</b>	<b>73 600 m<sup>2</sup></b>	<b>20 800 m<sup>2</sup></b>	<b>14 300 m<sup>2</sup></b>	<b>10 200 m<sup>2</sup></b>

Le projet mobilise au total 118 900 m<sup>2</sup>, soit **11,9** ha, hormis les quelques parcelles en dent creuse qui ne sont pas comptées ici. Parmi ces surfaces, 73 600 m<sup>2</sup> sont destinés à recevoir des habitations et leurs annexes (stationnement, voie, jardins...). En appliquant la densité minimale souhaitée de 35 logements par hectares on obtient un nombre théorique de :

$$11,9 \times 35 = 257 \text{ logements.}$$

Ces valeurs sont en parfaite cohérence avec le scénario retenu.

Le projet mobilise également 1 ha pour permettre l'extension des silos SEVEPI, 2 ha pour la réalisation d'équipements publics (parking de la gare, extension du club de tennis...) et 1,4 ha d'espaces qui seront aménagés en espaces vers collectifs.

#### 8.1.2. Principe de mixité

La mixité sociale et générationnelle est impulsée par le projet de PLU, qui prévoit d'atteindre sur 15 ans 5% de logements financée par un prêt aidé par l'État.

#### 8.1.3. La délimitation des zones et des secteurs

Les motifs de la délimitation des zones du règlement graphique sont les suivants :

- Protéger strictement le site Natura 2000 de la forêt de Rosny, les zones naturelles remarquables et le site inscrit.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des secteurs sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de secteurs restreint de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.
- En dehors du bourg, les seules créations de logements hormis pour un logement d'agriculteur possibles le seront à travers des rénovations ou des changements de destination des bâtiments existants.

#### 8.1.4. La rédaction des règles d'urbanisme

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.
- S'inspirer des règles du POS mais en simplifiant la rédaction du règlement.
- Éliminer les articles caducs par la loi ou ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (article U5 : superficie minimale des terrains ; articles 14 : coefficient d'occupation des sols).
- Clarifier et simplifier les règles d'aspect des constructions et permettre des constructions contemporaines dans les zones d'urbanisation futures.

#### 8.1.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement est la suivante :

- Les zones de développement urbain doivent présenter plusieurs caractéristiques complémentaires : présenter une densité cohérente avec les orientations du SDRIF mais surtout être bien reliées à l'existant par des voies conçues pour desservir des tranches de développement ultérieur.
- Indiquer pour les principales parcelles constructibles la nature du traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles. Il s'agit soit d'une haie à préserver soit d'une haie à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.
- Organiser les déplacements motorisés et les déplacements doux en cohérence avec les projets de développement.
- Édicter des règles simples et claires.

## 8.2. Grandes lois à respecter

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement. Les zones d'enjeux sont fortement protégées et les seules zone à urbaniser se situe dans le bourg.

### 8.2.1. Loi sur l'eau

- Le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable.
- Le bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### 8.2.2. Loi relative à l'élimination des déchets et aux ICPE

Une installation classée a été prise en compte dans l'élaboration du projet de PLU :

Noms	Localisation
SEVEPI	ZAC Le Normandie Parc

### 8.2.3. Loi sur l'archéologie

- Aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu, hormis l'opération envisagée sur le site de l'ancien château.

- Une carte de localisation des sites de sensibilité archéologique figure dans le règlement littéral.

## 8.3. Articulation avec les plans et programmes

### 8.3.1. Compatibilité avec le SDRIF

La compatibilité avec le SDRIF est analysée au regard des objectifs suivants :

- relier et structurer ;
- polariser et équilibrer ;
- préserver et valoriser.

#### « Relier et structurer »

Le projet de PLU :

- n'empêche pas la réalisation des projets d'infrastructures inscrits sur la carte de destination générale des territoires sous la forme de principes de liaison ;
- évite la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport ;
- encourage un usage accru des modes actifs et un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements ;
- maintient l'accès à aux équipements de transports (gare et abri bus) et anticipe l'augmentation des flux en prévoyant le développement de la capacité de stationnement ;
- rend le développement du bourg, où est implantée la gare – équipement amené à se développer, compatible avec l'habitat et les commerces et services.

#### « Polariser et équilibrer »

Le projet de PLU concentre le développement sur le bourg pour limiter l'étalement urbain et la dispersion des équipements et réseaux.

#### « Préserver et valoriser »

Le projet de PLU :

- délimite clairement l'espace urbain et favorise le maintien de la

fonctionnalité agricole ;

- préserve et protège les espaces ouverts (agricoles, naturels, espaces verts et de loisirs, continuités écologiques de la trame verte et de la trame bleue, cours d'eau...) ;

Enfin, le projet de PLU présente des objectifs de croissances (surfaces constructibles, densités humaines, densité d'habitat) compatibles avec le SDRIF.

### **8.3.2. Compatibilité avec le SDAGE**

Le PLU est compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, notamment en protégeant les zones humides connues (dont les mares) comme élément de patrimoine à préserver. Elles sont repérées sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux, elles permettent de freiner le ruissellement des eaux de pluie et favorisent leur infiltration.

Pour limiter les risques de pollution des milieux aquatiques, il est prévu que l'urbanisation se fasse en site équipé ou à équiper d'un assainissement collectif. La capacité résiduelle de la STEP permet aisément d'absorber la croissance démographique prévue par le PLU.

De même, le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales, lorsqu'il est possible, limitera ou n'augmentera pas les débits et les volumes de ruissellement générés par les aménagements.

Enfin, afin de limiter le risque d'inondation, les zones constructibles sont toujours situées à l'extérieur des zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables et confirmées par les élus.

### **8.3.3. Compatibilité avec le PGRI**

Le projet de PLU a pris en compte ce document et ne lui est pas incompatible.

### **8.3.4. Compatibilité avec le PDUIF**

Le projet de PLU a pris en compte ce document et ne lui est pas incompatible.

### **8.3.5. Prise en compte du SRCE**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document.

### **8.3.6. Prise en compte du SDRNM des Yvelines**

Le projet de PLU a pris en compte avec ce document et inscrit les risques naturels et technologiques sur le plan de zonage.

### **8.3.7. Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières**

Le projet de PLU a pris en compte avec ce document.

### **8.3.8. Prise en compte du PCET**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document. Le projet de PLU contribue à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre en limitant l'étalement urbain (et donc les déplacements motorisés) et en favorisant un urbanisme plus compact, plus favorable aux économies d'énergie pour le chauffage des bâtiments. Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude sur les toitures et les éoliennes domestiques sont possibles.

### **8.3.9. Prise en compte des Schémas Départementaux de Randonnée pédestre et équestre**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document. Le PADD identifie les sentiers de randonnées dans le but de les pérenniser.

### **8.3.10. Prise en compte du SRCAE**

Le projet de PLU a pris en compte le SRCAE et plus particulièrement sur le plan de la lutte contre l'étalement urbain. En effet, le projet de PLU élimine une grande partie des terrains constructibles du POS approuvé en 1991 pour concentrer tout le développement de la commune sur le bourg. Ceci sera favorable aux modes de déplacements doux.

### **8.3.11. Prise en compte du schéma régional éolien**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document.

### **8.3.12. Prise en compte du S3REnR**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document.

### **8.3.13. Prise en compte du PRAD**

Le projet de PLU est cohérent avec ce document.

#### **8.3.14. Prise en compte du projet Ligne Nouvelle Paris – Normandie**

Le projet de PLU a pris en compte le projet bien que celui-ci ne soit pas finalisé.

#### **8.3.15. Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes**

Aucune construction ne se trouve à cheval sur Bréval et une autre commune. Toutefois, dans le bourg, certains terrains constructibles sont situés en limite communale avec Neauphlette.

Les autres terrains situés en limite communale sont classés en zone **A** ou **N**, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.

#### **8.3.16. Cohérence avec le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000**

La totalité des sites est protégée par la zone **Np** du projet de PLU. Il en va de même pour toutes les parcelles cadastrées concernées par la Directive Habitat du site Natura 2000. L'aire d'évolution des espèces protégées n'est pas impactée.

#### **8.3.17. Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement**

Les dispositions du PLU sont cohérentes avec le Schéma Directeur d'Assainissement élaboré en 2004.

### **8.4. *Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique***

Le projet de PLU prend en considération les effets engendrés par les servitudes d'utilité publique. Il est compatible avec ces servitudes.

### **8.5. *Prise en compte des risques et nuisances***

#### **8.5.1. Risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Le projet de PLU protège fortement ces secteurs : en effet, les constructions en sous-sols, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et les piscines enterrées sont interdites.

#### **8.5.2. Risque d'inondation par débordement des cours d'eau**

Le POS approuvé en 1991 n'indiquait pas les zones inondables sur le plan de zonage.

##### *Incidences du projet de PLU*

Le projet de PLU prend en compte les contours de la zone à risque tels qu'inventoriés par la DRIEE et confirmés par les élus et y interdit les sous-sols.

#### **8.5.3. Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales**

Le POS approuvé en 1991 n'indiquait pas les zones inondables par ruissellement sur le plan de zonage.

##### *Incidences du projet de PLU*

Le projet de PLU prend en compte les contours de la zone à risque telle qu'inventoriée par les élus et y interdit les sous-sols.

#### **8.5.4. Risque sismique**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Le projet de PLU ne prescrit pas de règle spécifique à ce risque du fait que la commune se situe en zone de sismicité faible.

#### **8.5.5. Mouvements de terrains liés aux argiles**

Une servitude d'utilité publique a été instaurée depuis 2014.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, ce risque qui fait l'objet d'un PPRN a valeur de servitude d'utilité publique.

#### **8.5.6. Silos de stockage d'ammonitrates**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Le PLU prend en compte strictement les consignes données par la DRIEE pour limiter l'exposition des populations aux risques les plus graves.

#### **8.5.7. Silos de stockage de céréales**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans la zone de sécurité située à moins de 50 mètres d'un silo de stockage de céréales, les nouvelles constructions qui ne sont pas liées à cette activité sont interdites.

#### **8.5.8. Transport de matière dangereuses**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, ce risque est présenté à titre informatif dans le présent document.

#### **8.5.9. Sites et sols pollués**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, les sites concernés sont présentés à titre informatif dans le présent document.

#### **8.5.10. Ligne à haute tension**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, les secteurs situés à proximité d'une ligne électrique à haute tension sont inconstructibles.

#### **8.5.11. Cavités souterraines**

Le POS approuvé en 1991 ne prévoyait rien de particulier pour éviter ce risque.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, le secteur comprenant une ancienne marnière est citée dans le présent document.

#### **8.5.12. Nuisances sonores**

Les abords de la voie ferrée sont classés en UM dans le POS approuvé en 1991. L'arrêté de classement acoustique de la voie ferrée s'impose au POS.

##### *Incidences du projet de PLU*

Dans le projet de PLU, le plan des périmètres annexes représente la zone dans laquelle des normes acoustiques doivent être prises pour les nouvelles constructions.

## 8.6. Traduction du PADD dans le règlement (ou dans les OAP)

Orientations du P.A.D.D

Traduction réglementaire

### 8.6.1. Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage

#### Préserver les vues remarquables

- 1/ du parc vers le bois de Bréval.
- 2/ de la rue du Parc vers l'église de Neauphlette.
- 3/ de la rue des Écoles vers la gentilhommière du Hamel.
- 4/ l'entrée sud de Bréval et les silos vus depuis la RD 11.
- 5/ de la Butte vers l'église de Bréval et la mairie de Bréval.
- 6/ de la Butorne vers l'église de Bréval.

*La vue à préserver n°1 apparaît dans les schémas d'aménagement des OAP. Il s'agit d'un axe visuel à préserver de nouvelles constructions ou plantations. Les espaces libres permettant de mettre en valeur les vues à préserver n°2 à 6 sont classés en secteur **Ap** ou **Na** : aucune construction volumineuse ne pourra venir obstruer une vue à préserver.*

#### Améliorer la transition visuelle entre le bâti et les espaces naturels et agricoles

- 1/ L'entrée de ville par l'ouest.

*Entrée Ouest : la création d'un nouvel accès pour le SDIS et l'extension du complexe sportif seront l'occasion pour offrir un meilleur traitement des limites de l'urbanisation. Ces intentions sont traduites dans les OAP.*

- 2/ Lutter contre le mitage des zones agricoles et forestières.

*Le mitage des zones naturelles et agricoles ne sera plus possible, car les constructions dans ces zones seront soit des extensions des constructions existantes soit des édifices d'emprise au sol fortement limité.*

#### Préserver les éléments de patrimoine bâti

Les bâtiments remarquables :

*Les bâtiments remarquables énoncés dans le PADD sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :*

- l'église de l'Assomption-de-la-Très-Sainte-Vierge ;
- le bâti en pierre situé autour de l'église ;
- la maison à échauguette et les murailles de l'ancien château ;
- l'école, la mairie, la gare.
- Les murs d'enceinte maçonnés, lorsqu'ils se trouvent en limite de l'espace public.

- L'église est protégée
- le bâti de pierre autour de l'église, n'est pas protégé, car un projet global doit être étudié, qui pourrait conduire à la démolition d'une maison ancienne en ruine située trop près de la route.
- la maison à échauguette est protégée, l'ancienne muraille est protégée également.
- Le bâtiment de la mairie est identifié ; l'école et la gare ne sont pas protégées par le PLU.
- Les murs d'enceintes situés en limite de l'espace public concernent un long mur situé au Hamel et un autre rue du Lavoir.

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le patrimoine vernaculaire.</li> <li>- Les maisons bourgeoises avec un toit à quatre pentes</li> <li>- Les anciens corps de fermes.</li> <li>- Les portails traditionnels surmontés d'un petit toit.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Quelques éléments cités dans le PADD n'ont pas trouvé de traduction réglementaire.</i></li> <li>- <i>Environ 13 maisons de ce type sont protégées dans le PLU.</i></li> <li>- <i>Un bâtiment est protégé à La Justice</i></li> <li>- <i>Un seul portail situé face à l'église est protégé</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies majeures et les fossés qui les accompagnent.</li> <li>- Le petit bois (situé au cœur du bourg).</li> <li>- Les secteurs particulièrement riches.</li> </ul> | <p><i>Plusieurs haies majeures sont protégées au titre de l'article L151-23 notamment à l'ouest du bourg.</i></p> <p><i>Le secteur Na classe la totalité du petit bois du cœur de bourg, ainsi que le parc de la mairie.</i></p> <p><i>Ces quatre secteurs particulièrement riches en réservoirs de biodiversité sont classés en secteur Na.</i></p> |
|--|--|--|--|

Préserver les arbres remarquables

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les arbres anciens de grande taille situés dans le parc municipal.</li> <li>- Préserver les cèdres situés derrière la pharmacie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ces sujets sont identifiés et protégés par le règlement au titre de l'article L151-23.</i></li> <li>- <i>idem</i></li> </ul> |
|--|--|

**8.6.2. Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame verte

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La totalité du site Natura 2000.</li> <li>- La totalité des ZNIEFF de type 2.</li> <li>- Tous les bois et bosquets.</li> </ul> | <p><i>Le secteur Np classe la totalité des parcelles situées dans le site Natura 2000.</i></p> <p><i>Le secteur Np classe la totalité des parcelles situées dans une ZNIEFF de type 2.</i></p> <p><i>Tous les bois et bosquets sont classés en espace boisé classé, à l'exception de la forêt de Rosny.</i></p> |
|---|---|

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame bleue

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones humides.</li> <li>- Les mares et étangs.</li> </ul> | <p><i>Les zones humides sont identifiés au règlement graphique et protégées strictement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</i></p> <p><i>Les mares sont identifiées au règlement graphique et protégées strictement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas d'étang à Bréval.</i></p> |
|--|--|

Préserver des continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les corridors identifiées par le SDRIF ou par le SRCE : <ul style="list-style-type: none"> <li>o sous-trame arborée (n° 1)</li> <li>o sous-trame herbacée (n° 2)</li> </ul> </li> </ul> | <p><i>Le classement de ces corridors en zone A ou N permettra de préserver les continuités identifiées par le SDRIF et le SRCE.</i></p> |
|--|---|

- Les cours d'eau et leurs abords immédiats (La Fieffe, ses affluents et les autres ruisseaux à débit permanent), en définissant une marge de recul des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux berges. *Les articles 2 du règlement littéral indiquent que les constructions peuvent être admises à condition de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge du ru du Radon et de la Fieffe.*
- Les fonds de vallée non urbanisés. *Les fonds de vallées sont classés en zone A ou N. Lorsque la Fieffe et son affluent traversent le bourg, la zone U est doublée d'une zone de constructibilité limitée pour les jardins situés auprès du ruisseau. Toutefois l'emprise du collège n'est pas protégée bien qu'étant située en partie en fond de vallée.*
- Les fossés reliant les zones humides aux cours d'eau. *Le réseau de fossés est classé en zone A ou N où les affouillements et les exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Préserver au moins une continuité écologique fonctionnelle entre le petit bois et les espaces naturels extérieurs à la ville (n° 3). *Le choix s'est porté sur la continuité écologique dirigée vers le nord, c'est pourquoi un classement en secteur Ah est proposé sur l'espace libre situé entre le stade et le bourg.*
- Préserver des continuités écologiques entre les secteurs particulièrement riches. *Le classement de ces corridors en zone A ou N permettra de préserver les continuités identifiées par le PLU.*

### Restaurer certaines continuités écologiques

Obstacle de la sous-trame bleue Pas de traduction réglementaire. identifié par le SRCE : La Fieffe lorsqu'elle traverse le bourg (n° 8).

### 8.6.3. Enjeu 3 : Développer la commune

#### Au cours des 15 prochaines années, augmenter la population communale selon un rythme de croissance d'environ 1,3 % par an.

En créant au moins 195 logements supplémentaires dans le territoire communal.

*Une traduction de l'objectif de croissance a démontré qu'il faudrait disposer de 7,3 hectares constructibles aisément pour l'habitat.*

*Le bilan des parcelles disponibles pour l'urbanisation dans le projet de PLU à 7,3 ha pour l'habitat.*

*Ces deux valeurs sont voisines, le règlement est donc cohérent avec le PADD.*

*Les OAP fixent des densités minimales ou des nombres minimaux de logements à créer par secteur, et à son tour le règlement précise que les projets doivent être compatibles avec les OAP.*

Favoriser la création de logements dans du bâti existant.

*Cette orientation concerne particulièrement les secteurs Ah et Nh où le règlement précise expressément que la création de logement est possible dans le cadre du changement de destination d'une construction existante.*

### Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations

- Développer l'offre de logements adaptés au grand âge. *Dans le secteur UPM, un nombre minimal de logements sociaux est prévu au travers des OAP. Il en va de même pour les autres opérations de plus de 10 logements, pour lesquelles au moins 10 % de logements aidés doivent être prévus. La taille des logements n'est pas précisée dans le règlement, ceci sera décidé en concertation avec les constructeurs.*
- Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages. *Voir commentaire ci-dessus.*

### Favoriser la rénovation du bâti, et les changements de destination des bâtiments existants

- Le patrimoine bâti est à valoriser en priorité, les rénovations doivent permettre au bâti d'évoluer, sans abîmer l'architecture traditionnelle. *Le règlement littéral permet les rénovations y compris dans les secteurs Ah et Nh.*

### Affirmer le pôle de la gare

- Améliorer les liaisons piétonnes vers ce pôle. *Le règlement graphique prévoit un emplacement réservé le long de la Fieffe et de son affluent permettant de relier à pied la gare et le bourg.*

- Accroître la capacité de stationnement aux abords de la gare. *Un emplacement réservé est prévu, à l'écart des zones de dangers dus au silo de stockage d'ammonitrates, pour une capacité d'au moins 120 places.*

### Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- N'ouvrir à l'urbanisation aucune parcelle naturelle, agricole ou forestière à l'urbanisation (sauf pour un motif d'intérêt général, les zones constructibles du POS peuvent être maintenues). *Toutes les zones à urbaniser sont contenues sur des parcelles qui étaient déjà situées en zone U ou NA du POS, à l'exception de projets d'intérêt collectif suivant :  
- extension des tennis  
- nouvel accès au SDIS  
- parking rue du Prieuré  
- élargissement de la RD 110*
- Le rythme de consommation de l'espace agricole et naturel ne doit pas excéder 0,8 ha par an (1,16 par an au cours des 24 dernières années). *Le PLU compte 7,3 ha urbanisables pour l'habitat en 15 années, ce qui représente un rythme théorique de 0,5 ha par an, compatible avec l'objectif fixé par le PADD.  
  
En revanche, les projets d'équipement et d'activité viendront augmenter ces surfaces avec 11,9 ha soit 0,8 ha par an en moyenne.*
- Ne plus autoriser le développement de l'habitat dans les hameaux, afin de favoriser le développement du bourg et sa densification. *Les hameaux sont classés en secteurs Ah ou Nh. Il n'y aura donc plus de terrain constructible dans ces hameaux.*

### Permettre l'évolution de l'habitat

- En imposant dans le PLU des règles de stationnement proportionnées à la taille des nouveaux logements. *Les articles 12 imposent des normes de stationnement proportionnées à la surface de plancher créée par le projet.*
- Permettre l'évolution du bâti existant en vue de pouvoir y créer du logement, hormis dans le cas où cette évolution conduirait à supprimer un local commercial. *Les OAP identifient un commerce à préserver sur la place du bourg.*

### Identifier les opportunités de renouvellement urbain.

- Hangars dans le centre ville (n° 1). *Le zonage **Ua** ou **Ub** permet le renouvellement urbain des secteurs 1 et 2.*
- Ensemble immobilier près de la gare (n° 2). *Le lotissement situé face à la gare offre une opportunité de densification.*
- Lotissement face à la gare (n° 3).

### Développer les activités économiques et le commerce

- Pérenniser les activités en place et autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes dans les zones bâties. *Le règlement des zones **Ua** et **Ub** le permet expressément. Dans les secteurs **Ah** et **Nh**, ceci n'est possible que dans le cadre de changement de destination. Les extensions des bâtiments d'activité situés dans ces secteurs ne sont pas permises.*
- Accompagner les projets de développement économique. *Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

- Interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés dans le bourg. *Les OAP identifient un commerce à préserver sur la place du bourg.*

## 8.6.4. Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements

### Protéger le patrimoine bâti traditionnel

- Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel. *Le règlement veille à ce que les formes et aspects des constructions traditionnelles puissent toujours être mis en œuvre.*
- Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien. *Cette orientation se retrouve principalement dans le secteur **Ua** où se concentre la majeure partie du patrimoine ancien.*

### Améliorer les performances énergétiques

- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera encouragée par le PLU. *Le règlement ne s'oppose pas à l'implantation de ces équipements, sauf sur les toitures des édifices à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.*
- L'isolation thermique par l'extérieur est possible sauf pour les bâtiments remarquables. *Le règlement ne s'oppose pas à l'isolation thermique par l'extérieur, sauf pour les façades des édifices à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, lorsqu'elles sont vues depuis l'espace public.*

- Pour les opérations immobilières d'envergure, encourager et accompagner la création de logements à énergie positive.

*Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

#### Développer l'offre d'équipements publics

- Augmenter l'offre d'équipements publics, de manière à mieux satisfaire les besoins de tous les publics et en particulier de permettre l'extension du club de tennis.

*Plusieurs emplacements réservés sont prévus pour améliorer l'offre d'équipements publics :*

- *stationnement (école, gare)*
- *extension du complexe sportif*
- *extension de la salle des fêtes*

#### Maîtriser la salubrité publique

- Un logement ne peut être créé dans un bâtiment existant que si la construction peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou si les sols permettent de créer un assainissement individuel dans de bonnes conditions.

*Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire d'y raccorder les nouvelles constructions.*

*Lorsqu'il n'existe pas de réseau, en particulier dans certains secteurs **Ah** et **Nh**, la création d'un assainissement individuel est subordonné à l'avis du service gestionnaire.*

- Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale pour le développement urbain de Bréval.

*Cette orientation n'a pas de traduction réglementaire.*

#### Améliorer les transports et déplacements

- Privilégier l'accès à la gare à pied et à vélo. *Une liaison totalement piétonne est prévue entre la gare et le bourg, le long du ruisseau, ce qui se traduit par un emplacement réservé.*
- Garantir de parfaites conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, aux équipements et espaces publics, notamment sur le parcours de la gare à la zone d'activités (n° 1). *Cette orientation n'a pas de traduction réglementaire.*
- Favoriser les liaisons cyclables et notamment entre le bourg (et en particulier la gare) et les hameaux de la Justice (n° 2), la Butte (n° 3). *Le projet de requalibrage de la RD 110 (notamment entre le bourg et la Butte) est intégré au PLU : il pourra se poursuivre même si l'arrêté de déclaration d'utilité publique n'est pas prorogé après son échéance (2018).*
- Organiser une promenade de tour de ville (n° 4), pour favoriser la convivialité, créer du lien social, animer le bourg et contribuer à la fréquentation des commerces. *Cette orientation est traduite dans les OAP.*
- Créer une liaison piétonne du lotissement du Pressoir vers la gare (n°5). *Cette orientation est traduite dans les OAP.*
- Pérenniser les parcours de randonnée sur les chemins communaux. *Cette orientation n'a pas de traduction réglementaire.*
- Créer une borne de rechargement pour les véhicules électriques. *Cette orientation n'a pas de traduction réglementaire.*

- Accroître la capacité de stationnement aux abords de la gare. *Cette orientation est traduite par un emplacement réservé.*
- Accroître la capacité de stationnement aux abords de l'école et du stade. *Cette orientation est traduite par un emplacement réservé rue du Prieuré, pour y créer un parking et par une mention spéciale dans le schéma d'aménagement du secteur UPM pour le stade.*
- Améliorer la desserte du centre de secours (n° 6). *Cette orientation est traduite par un emplacement réservé*

#### Améliorer l'aménagement des espaces publics

- Autour de l'église et de l'école. *Cet objectif n'est pas mis en œuvre dans le règlement.*
- Améliorer l'accueil du piéton sur la place commerçante et créer des terrasses. *Cet objectif n'est pas mis en œuvre dans le règlement.*

#### Développement des communications numériques

- Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, s'il existe. *Cet objectif est mis en œuvre dans les articles 16 du règlement.*

### **8.6.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles**

#### Préserver l'activité agricole

- Préserver de l'urbanisation les terres à vocation agricole (sauf si elles étaient classées en secteur **U** ou **NA** dans le POS, et sauf pour des projets d'intérêt général). *Cet objectif fixé par le PADD a été respecté.*

- Préserver la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles aux abords des sièges d'exploitation, afin de favoriser leur évolution ou l'installation de nouveaux exploitants. *Chaque siège d'exploitation recensé se trouve classé en secteur **Aa**, et entouré de larges zones **Aa**.*

- Accompagner la construction de ces nouveaux bâtiments agricoles par des plantations destinées à atténuer leur impact dans le paysage et l'emploi de coloris adaptés à l'environnement dans lequel ils s'insèrent. *Cet objectif n'est pas mis en œuvre dans le règlement.*

#### Réglementer l'implantation des logements des agriculteurs

- La création de logements des agriculteurs sera encadrée strictement et ne pourra se faire qu'à proximité des bâtiments d'exploitation, dans le but d'éviter le mitage. *L'article A2 stipule qu'en secteur **Aa**, l'implantation des logements des agriculteurs doivent être situés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.*

#### Identifier le bâti remarquable en zone agricole

- Le bâti remarquable situé en zone agricole pourra subir des changements de destination, sous réserve de ne pas nuire à la pérennité des exploitations. *Cet objectif n'est pas mis en œuvre dans le règlement, mais reste une possibilité offerte par le PADD, au cas où la situation évoluerait.*

#### Être à l'écoute des exploitants

- Accompagner l'évolution des exploitations agricoles. *Aucune zone constructible ne se trouve à proximité d'un bâtiment d'élevage.*

- Préserver les terres cultivées en bio, sauf pour un projet d'intérêt général. *Les terres recensées en bio sont préservées sauf pour la création du deuxième parking de la gare qui sera un projet d'intérêt général. L'espace situé entre ce futur parking et l'urbanisation existante pourra être urbanisé, ce qui peut paraître contradictoire avec l'orientation du PADD. L'accord de l'exploitant sera requis, c'est pour cela que ce secteurs est classé en secteur 2AU, urbanisable seulement en cas de besoin et après modification du PLU.*
- Préserver l'accès au Clos d'Agé depuis Neauphlette. *Une parcelle bien desservie par la voirie et les réseaux est préservée afin de préserver un accès convenable aux parcelles agricoles. Ceci se traduit dans le règlement graphique et dans les OAP.*

limiter l'exposition des plus fragiles aux produits phytosanitaires

- Réduire l'emploi des produits phytosanitaires à proximité de l'école et du stade. *Cet objectif fixé par le PADD n'a pas de traduction réglementaire puisque le PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles.*

Développer l'activité sylvicole

- Veiller à préserver et maintenir en l'état les accès aux massifs boisés. *Cet objectif fixé par le PADD n'a pas de traduction réglementaire puisque le PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles, mais ces intentions ont été ajoutées au PADD à la demande du CRPF.*
- Étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage.
- Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile, notamment).

**8.6.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances**

Éviter le risque d'inondation

- Rendre inconstructibles les emprises exposées au risque d'inondation. *Les articles 1 et 2 n'interdisent pas les constructions mais précisent que « toute disposition doit être prise afin de ne pas exposer les biens et les personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et ne pas entraver l'écoulement des eaux de crue.*
- Interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques dus aux remontées de nappes phréatiques. *Les articles 1 et 2 interdisent les sous-sols dans ces secteurs*
- Interdire les aménagements pouvant entraver l'écoulement des eaux aux abords des points bas. *Voir plus haut*



- La répartition des zones agricoles et naturelles a également fortement évolué au profit des zones naturelles ; alors que les zones **ND** représentaient 19 % des zones protégées (**NC+ND**), la part des zones **N** représente 35,4 % des zones protégées dans le projet de PLU (**A+N**).
- Les zones urbaines spécialisées liées à l'artisanat ou aux silos sont ont diminué pour correspondre à la réalité du terrain.
- Enfin la vaste zone **UM** qui concernait la voie ferrée a disparu au profit des zones adjacentes.

Ceci témoigne des progrès faits par ce projet de PLU pour mieux appréhender les risques et mieux préserver l'environnement.

## 9. Analyse des incidences

### 9.1. Incidences sur les sites naturels

La commune de Bréval est directement concernée par le sites Natura 2000 : « Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny ». En outre, la commune est concernée par deux ZNIEFF de type 2, de nombreuses zones humides, mares, des boisements importants et des haies, et des continuités écologiques à préserver (mise en œuvre des trames verte et bleue).

#### 9.1.1. Incidences sur le site Natura 2000

Le projet d'urbanisation est peu susceptible d'affecter le site Natura 2000 « Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny » :

- Les zones **U** et **AU** du PLU se situent dans un bassin versant distinct du site protégé. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle toutefois même en cas de fortes intempéries. Il est impossible que des eaux polluées atteignent le site protégé.
- Les terrains constructibles les plus proches du site Natura 2000 se situent à une distance d'environ 3,4 km en moyenne à vol d'oiseau.

Ainsi, l'urbanisation de Bréval n'aura pas d'impact sur ce site Natura 2000.

#### Effets notables du projet de PLU

Néant.

#### Effets sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

Néant.

#### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Néant.

#### Effets résiduels du projet de PLU

Néant.

#### 9.1.2. Effets déterminés pour chaque espèce et habitat du site Natura 2000

##### Effets permanents et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : *Burhinus oedicephalus* (A133), *Caprimulgus europaeus* (A224), *Chlidonias niger* (A197), *Circaetus gallicus* (A080), *Circus cyaneus* (A082), *Dendrocopos medius* (A238), *Dryocopus martius* (A236), *Ixobrychus minutus* (A022), *Lanius collurio* (A338), *Mergus albellus* (A068), *Milvus migrans* (A073), *Nycticorax nycticorax* (A023), *Pandion haliaetus* (A094), *Pernis apivorus* (A072), *Philomachus pugnax* (A151), *Sterna hirundo* (A193), *Sylvia undata* (A302), *Tringa glareola* (A166), **il n'y a pas d'effet permanent et direct.**

##### Effets permanents et indirects

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : *Burhinus oedicephalus* (A133), *Caprimulgus europaeus* (A224), *Chlidonias niger* (A197), *Circaetus gallicus* (A080), *Circus cyaneus* (A082), *Dendrocopos medius* (A238), *Dryocopus martius* (A236), *Ixobrychus minutus* (A022), *Lanius collurio* (A338), *Mergus albellus* (A068), *Milvus migrans* (A073), *Nycticorax nycticorax* (A023), *Pandion haliaetus* (A094), *Pernis apivorus* (A072), *Philomachus pugnax* (A151), *Sterna hirundo* (A193), *Sylvia undata* (A302), *Tringa glareola* (A166), **il n'y a pas d'effet permanent et indirect.**

##### Effets temporaires et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : *Burhinus oedicephalus* (A133), *Caprimulgus europaeus* (A224), *Chlidonias niger* (A197), *Circaetus gallicus* (A080), *Circus cyaneus* (A082), *Dendrocopos medius* (A238), *Dryocopus martius* (A236), *Ixobrychus minutus* (A022), *Lanius collurio* (A338), *Mergus albellus* (A068), *Milvus migrans* (A073), *Nycticorax nycticorax* (A023), *Pandion haliaetus* (A094), *Pernis apivorus* (A072), *Philomachus pugnax* (A151), *Sterna hirundo* (A193), *Sylvia undata* (A302), *Tringa glareola* (A166), **il n'y a pas d'effet temporaire et direct.**

### Effet temporaires et indirects

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Burhinus oedicnemus (A133), Caprimulgus europaeus (A224), Chlidonias niger (A197), Circaetus gallicus (A080), Circus cyaneus (A082), Dendrocopos medius (A238), Dryocopus martius (A236), Ixobrychus minutus (A022), Lanius collurio (A338), Mergus albellus (A068), Milvus migrans (A073), Nycticorax nycticorax (A023), Pandion haliaetus (A094), Pernis apivorus (A072), Philomachus pugnax (A151), Sterna hirundo (A193), Sylvia undata (A302), Tringa glareola (A166), **il n'y a pas d'effet temporaire et indirect.**

### **9.1.3. ZNIEFF de type 2**

#### Définition des incidences potentielles

Le projet de PLU protège la totalité des emprises des ZNIEFF de type 2 par le zonage **Np**.

#### Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

#### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

#### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

*Le POS approuvé en 1991 ne protégeait que la ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Rosny par un zonage **ND**, ce qui est l'équivalent du zonage **Np** prévu dans le projet de PLU. La ZNIEFF de type 2 du Plateau de Mernerville était classée en zone **NC**, et n'était pas correctement protégée.*

### **9.1.4. Les zones humides**

#### Définition des incidences potentielles

La commune compte de nombreuses zones humides (dont une vingtaine de mares) dont il n'est pas fait mention dans le POS approuvé en 1991. La plupart d'entre elles étaient classées en zone **A** ou **N**, théoriquement constructibles pour des bâtiments agricoles. Le classement en zone **A** n'interdisait pas les remblais, déblais et autres travaux pouvant remettre en cause la pérennité des zones humides.

#### Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU repère toutes les zones humides comme élément du patrimoine naturel à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme). La zone **U** ne comporte pas de zone humide et la zone **AU** est choisie dans un secteur libre de toute zone humide. Le projet de PLU interdit leur destruction.

#### Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

#### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

#### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

### **9.1.5. Les boisements**

#### Définition des incidences potentielles

Le POS approuvé en 1991 classait 6 espaces boisés, pour un total de 120 ha. Un grand nombre de boisements n'étaient donc pas protégés, tout comme les haies significatives n'étaient pas protégées. Au cours de l'étude du projet de PLU, un travail d'inventaire a permis de recenser de manière exhaustive toutes les parcelles boisées et les haies significatives.

#### Incidences du projet de PLU

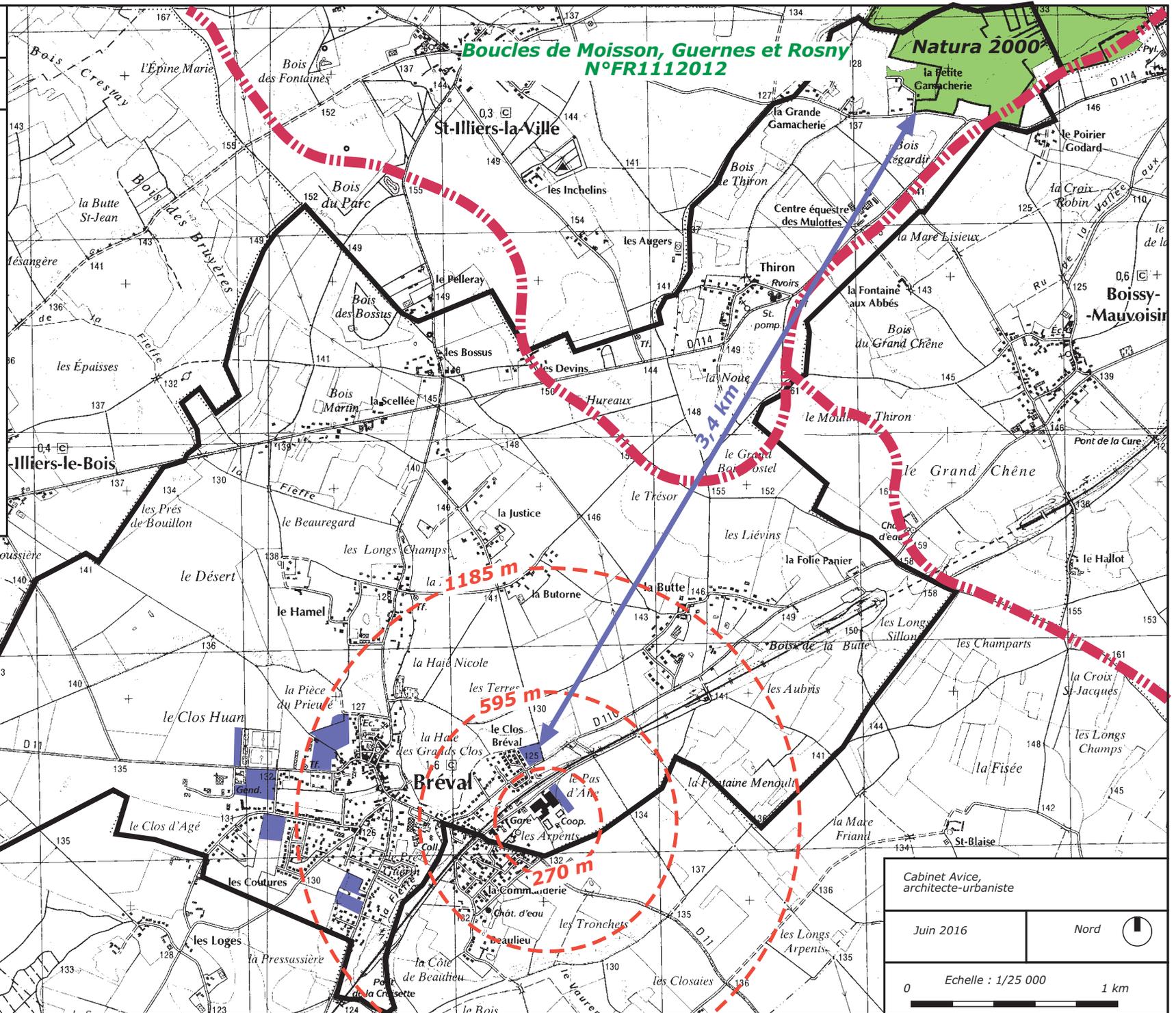
Le projet de PLU prévoit de protéger tous les bois par un classement au titre des espaces boisés classés, sauf la forêt de Rosny et le Petit Bois situé dans le bourg.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Impact du projet sur le site Natura 2000

-  Site Natura 2000 Boucles de Moisson, Guernes et Rosny N°FR112012
-  Secteur à enjeu
-  Limite de bassin versant
-  Zone de danger autour d'un silo de stockage d'ammonitrate



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Jun 2016

Nord 

0 Echelle : 1/25 000 1 km

### Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

## **9.1.6. Les vergers, haies significatives et arbres isolés**

### Définition des incidences potentielles

Le POS approuvé en 1991 ne protégeait aucun de ces éléments.

### Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU prévoit de protéger les deux vergers situés au hameau de La Justice, les haies significatives ainsi que les arbres anciens de grande taille situés dans le parc municipal et les cèdres situés derrière la pharmacie.

### Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

## **9.1.7. Les continuités écologiques, mise en œuvre des trames verte et bleue**

### Définition des incidences potentielles

Il appartient aux communes de préserver les trames verte et bleue. L'option retenue pour mettre en œuvre cet aspect du PLU est de matérialiser sur le plan de zonage de vastes espaces couverts par un zonage N reliés entre eux par des espaces couverts par un zonage A. Ce volet est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique.

### Effets notables du projet de PLU

La continuité n°3 repérée dans le PADD traverse une zone habitée.

### Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

La continuité écologique n°3 repérée dans le PADD est protégée dans le règlement graphique par un zonage Ah ce qui implique qu'aucune nouvelle construction principale ne pourra y être édifiée.

### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

## **9.2. Incidences sur le paysage et le patrimoine**

### **9.2.1. Paysage urbain**

Le bourg ne comprenant aucun monument historique, les règles du PLU sont le seul outil disponible pour contrôler l'évolution du paysage urbain. Le règlement du projet de PLU prescrit dans le secteur Ua ainsi des règles d'aspect sur les hauteurs, les matériaux et coloris à adopter. Les projets seront contraints d'adopter des formes et des couleurs proches de typologies traditionnelles.

### Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU s'est attaché à veiller à la bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain du bourg. Les OAP et les règles d'aspect permettront d'intégrer le mieux possible les nouvelles constructions zone à urbaniser au paysage environnant. Le projet de PLU protège également les bâtiments et ouvrages remarquables.

*Le POS approuvé en 1991 protégeait le paysage urbain par des règles qui sont reprises en partie dans le règlement du secteur Ua. Le projet de PLU perpétue la protection du paysage urbain tout en étant plus protecteur que le POS.*

### **9.2.2. Paysage agricole**

Le diagnostic agricole révèle un projet concret dans le secteur de la Butte où les bâtiments d'exploitations, aujourd'hui enclavés dans les zones bâties seront peut-être déplacés au nord-ouest du hameau. Ce site est peu sensible au niveau du paysage.

### Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU ne devrait pas avoir de conséquence sur la préservation du paysage agricole.

*Le POS approuvé en 1991 protégeait le paysage agricole par des règles qui sont reprises en partie dans le règlement du secteur Aa. Le projet de PLU perpétue la protection du paysage agricole.*

### **9.3. Incidences du projet sur l'activité agricole**

Le POS approuvé en 1991 prévoyait d'urbaniser au moins 70 hectares de terres agricoles, sans se préoccuper des conséquences pour les exploitants. Le développement des hameaux, au détriment du bourg a pour conséquences un trafic intense sur les routes de campagne où se croisent les engins agricoles, les piétons et les véhicules des habitants.

L'urbanisation prioritaire des terrains situés en continuité du bourg présente l'avantage d'impacter moins fortement l'activité agricole. En outre une part importante des terrains retenus pour le développement urbain n'ont pas ou plus d'utilisation agricole.

#### Secteur UPM (phase 1)

La commune vient d'acquérir le terrain à l'exploitant du terrain. Il est convenu que la jouissance de la récolte 2016 revient à l'ancien propriétaire, après quoi ce terrain sera urbanisé.

#### Rue Patton, Silos SEVEPI (phase 1)

Les terrains sont exploités par la ferme de la Couarde. Ils représentent 25 600 m<sup>2</sup>. Si ces terrains ne sont pas essentiels à la survie de l'exploitation de 128 ha, car son siège est située dans la commune de Neauphlette, l'urbanisation de ces terres viendra tout de même retirer environ 2 % de la surface agricole utile de cette ferme. C'est cette exploitation agricole qui sera le plus impactée par le projet de PLU.

### Secteur rue René Dhal (phase 2)

La majeure partie de ce secteur est occupé par deux vastes terrains sous-utilisés : la partie située au sud est composée d'un parc attenant à une habitation relativement récente. La densification de ce secteur semble très pertinente. La partie nord est un pré non exploité. Un voisin y laisse son cheval de temps à autre pour entretenir le terrain. Celui-ci n'est rattaché à aucune exploitation agricole.

#### Rue du Stade Prolongée (phase 3)

C'est en phase 3 que sera ouvert à l'urbanisation ce secteur exploité par l'EARL des Loges, situé à Neauphlette et bénéficiant d'une surface agricole utile de 86 ha. Les 15 600 m<sup>2</sup> à urbaniser dans ce secteur représentent 1,8 % de perte de SAU.

#### Route de Boissy (phase 4)

Cette parcelle était le seul choix possible pour créer un parc de stationnement échappant à la zone de danger du silo d'ammonitrate sans être situé trop loin de la gare pour que les usagers n'hésitent pas à s'y rendre à pied.

La zone d'habitat est encore incertaine, mais l'ensemble représente 8000 m<sup>2</sup> qui seront prélevés sur la SAU de la ferme de la Justice.

### Incidences du projet de PLU

Les autres parcelles agricoles impactés représentent des surfaces inférieures à 6000 m<sup>2</sup> et ne donnent pas lieu à un examen approfondi car l'impact pour les exploitations agricoles concernées est négligeable.

L'ensemble des surfaces agricoles entamées par le projet ne seront pas enclavées parce que la partie aliénée ne constitue jamais un accès agricole.

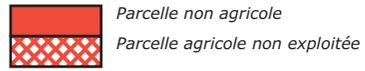
Les autres parcelles constructibles ne font pas partie d'une exploitation agricole professionnelle.

*Le projet de PLU réduit très fortement la consommation d'espaces agricoles exploitées par des professionnels par rapport au POS approuvé en 1991. Ces nouvelles orientations auront une incidence favorable sur la préservation des espaces agricoles.*

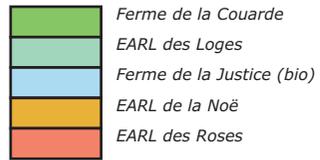
# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### Impact du projet sur l'agriculture



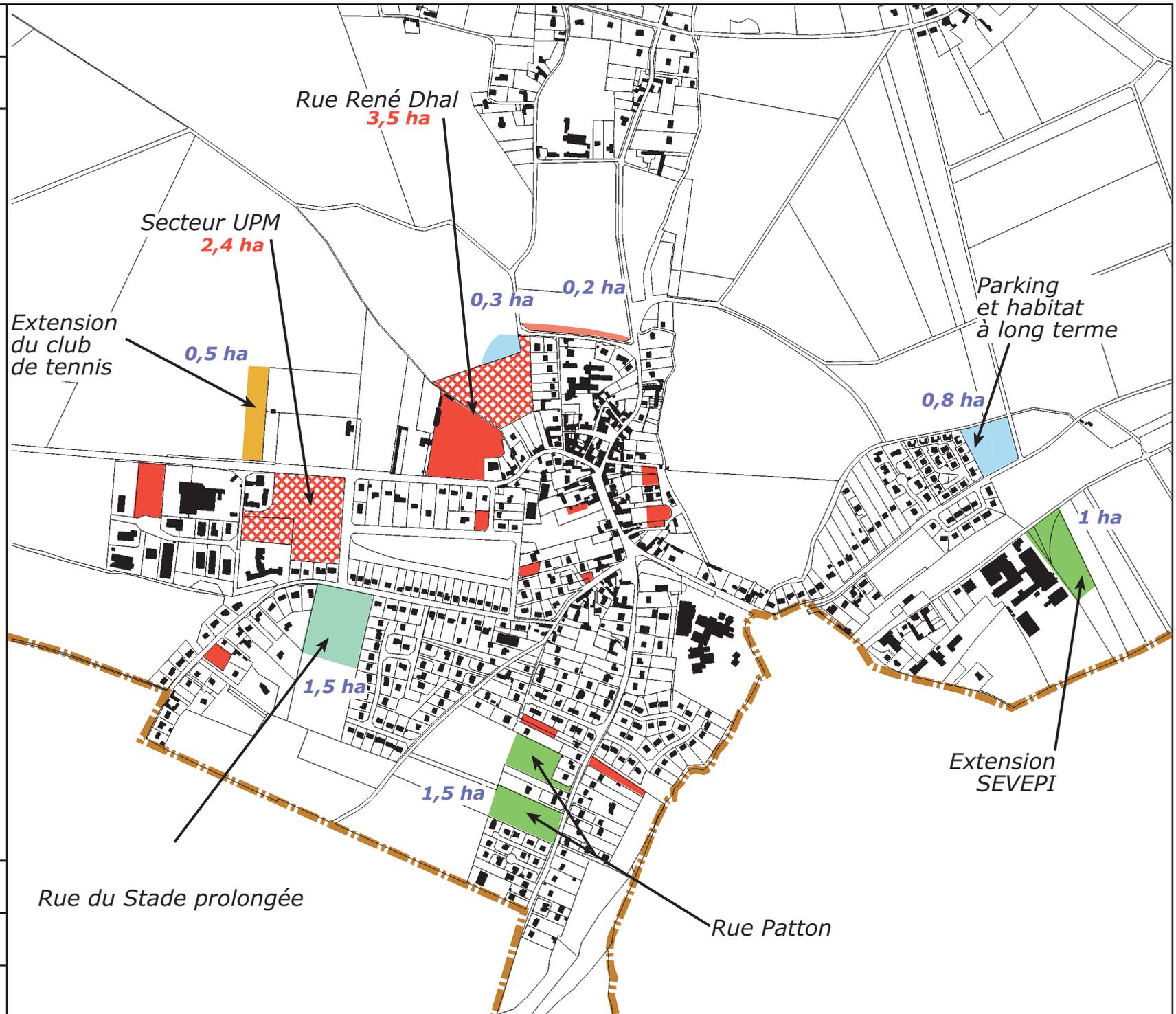
#### Exploitation agricole concernée



#### Bilan

**0,5 ha** Emprise prélevée sur une surface agricole utile

**0,5 ha** Emprise sans conséquence sur la surface agricole utile d'une exploitation



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



Echelle : 1/10 000

0 200 400 m

## **9.4. Incidences sur le cycle de l'eau**

### **9.4.1. Alimentation en eau potable**

#### Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau

L'eau potable distribuée à Bréval provient du champ captant de Rosny Buchelay situé sur un autre bassin versant. Le développement de la commune n'a donc pas d'incidence sur la préservation de la ressource.

#### Incidences du projet de PLU sur la distribution d'eau potable

La distribution d'eau potable pour les logements supplémentaires prévus dans la commune est possible.

### **9.4.2. L'assainissement des eaux usées**

Toutes les nouvelles constructions prévues dans les zones U, 1AU et 2AU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif géré par le SIVOM. La capacité résiduelle de la station d'épuration est suffisante pour traiter les effluents produits par ces nouvelles habitations.

#### Incidences du projet de PLU

En recentrant les possibilités de développement sur le secteur équipé d'un réseau, le PLU rationalise les investissements faits dans cet équipement et offre une meilleure maîtrise de la salubrité.

### **9.4.3. L'assainissement individuel**

Les rejets de pollution dans le milieu naturel ne seront augmentés que par les rares possibilités de rénovation du bâti existant dans les secteurs non raccordés. Dans les hameaux non desservis par l'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel par épandage souterrain est souvent médiocre. Les caractéristiques des ouvrages d'assainissement individuel seront subordonnés à l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU tient compte de cette donnée importante : les hameaux non raccordés et non raccordables au réseau d'assainissement n'offrent pas de possibilités de construire, hormis des extensions et annexes mesurées. Les risques de pollution du milieu naturel sont fortement réduits.

*Le projet de PLU réduit fortement les possibilités de créer des assainissements non collectifs.*

### **9.4.4. Eaux pluviales et qualité de l'eau**

Les articles 4 du règlement précisent que les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Ces dernières sont gérées à la parcelle pour les nouvelles constructions. L'impact du projet de PLU devrait donc être minime.

## **9.5. Incidences sur l'augmentation des pollutions**

### **9.5.1. Collecte des déchets**

La Communauté de communes du Plateau de Lommoye est en mesure de traiter les ordures ménagères générées par les habitants supplémentaires prévus dans le projet.

### **9.5.2. Pollution sonore**

Le bruit résulte des déplacements, de l'activité économique et de l'usage d'équipements scolaires, culturels ou sportifs au quotidien. L'augmentation de la population, portée par le projet, tout comme celle plus résiduelle de l'activité économique ou du nombre et de la nature des équipements vont conduire à l'augmentation des facteurs de bruit. L'augmentation du trafic est liée pour une partie aux modalités de croissance de la commune. Même si le développement programmé est modéré, l'impact sur la circulation routière et donc sur le volume sonore est réel.

### **9.5.3. La qualité de l'air**

L'évaluation des incidences d'un projet communal sur la qualité de l'air est pertinente puisqu'elle intègre des facteurs de pollution ou de réduction de cette pollution. Toutefois, cette seule approche locale est insuffisante. Elle doit être complétée par une approche intercommunale à ce jour inexistante. L'approche ne sera donc que locale. Sans analyse chiffrée de la qualité de l'air, cette évaluation se base sur les principaux facteurs de risques que peuvent être les entreprises et les déplacements.

### Incidences du projet de PLU

En ce qui concerne les déplacements, le projet de PLU propose un développement mesuré de l'urbanisation en optimisant les déplacements et en favorisant les modes de déplacements doux.

#### **9.5.4. Les énergies renouvelables**

Le projet de PLU est sans impact dans ce domaine dans le sens où il ne favorise pas expressément le recours à ce mode d'énergie, mais ne l'interdit pas non plus.

En effet, la rédaction du règlement du PLU permet l'implantation de panneaux voltaïques ou de panneaux solaires, tout en précisant l'aspect que ces éléments disposés sur les toitures doivent adopter, afin de préserver le paysage. Les éoliennes domestiques sont autorisées sans formalité.

### **9.6. Incidences sur les déplacements**

#### **9.6.1. Le réseau viaire**

Le diagnostic de l'étude de PLU ne montre pas de difficulté particulière dans la trame des voies hormis le stationnement sur les trottoirs et l'étroitesse de ces derniers dans certains secteurs. Également, les personnes à mobilité réduite peuvent difficilement se déplacer dans certains secteurs.

Le projet de PLU prévoit d'augmenter la capacité de stationnement dans les secteurs à enjeux.

#### **9.6.2. Les déplacements alternatifs**

*Le projet de PLU prévoit de développer les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) afin d'offrir une alternative viable et sécurisée à la voiture, qui est aujourd'hui le mode de déplacement privilégié.*

### **9.7. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement**

La comparaison entre les impacts du POS approuvé en 1991 (développement fil de l'eau) et du projet de PLU montre point par point une bien meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Les effets les plus significatifs du PLU sur l'environnement peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

	<b>Effets permanents</b>	<b>Effets temporaires</b>
<b>Effets directs</b>	Augmentation des effluents Réduction modérée des espaces agricoles Augmentation modérée des surfaces imperméabilisées	Circulation d'engins pendant la durée des travaux.
<b>Effets indirects</b>	Augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> .	

Le projet retenu présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé qui figurent dans plusieurs lois trouvent un écho fort dans le projet de PLU.

### **9.8. Mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation**

Certains points faibles du projet ont été mis en lumière auxquels la commission d'urbanisme a décidé d'apporter les réponses suivantes :

### 9.8.1. Mesures d'évitement

La majeure partie des décisions ont été prises en suivant la logique des mesures d'évitement :

- Protéger systématiquement toutes les zones humides pour éviter leur destruction
- Classer en zone **Np** les sites naturels remarquables

### 9.8.2. Mesures de réduction

- Imposer une densité minimale au travers d'une règle définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les programmes d'habitat.

### 9.8.3. Mesures compensatoires

Sans objet.

## 9.9. Indicateurs de suivi

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les six ans. La commune a décidé de s'appuyer sur les indicateurs suivants :

Indicateurs de pression	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
Consommation d'espace	Évaluation des surfaces urbanisées dans l'année	Commune	1 an
PC	Recensement et cartographie des permis de construire délivrés.	Commune	1 an

Construction de logements	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
Logements créés	Nombre de logements créés dans l'année	Commune	1 an

Fiscalité	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
Base fiscale locale	Taxe d'habitation, foncier bâti, foncier non bâti	Commune	1 an
FNB	Montant perçu sur la taxe sur le foncier non bâti.	Commune	1 an
VSD	Montant perçu par le versement pour sous densité.	Commune	1 an

TA - taux	Part communale de la taxe d'aménagement	Commune	1 an
TA - montant	Montant perçu par la taxe d'aménagement	Commune	1 an
TRE	Montant perçu par la taxe de raccordement à l'égout	Commune	1 an

Gestion de l'eau	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
Eau domestique	Volume total d'eau pour consommation domestique	CCPL	1 an
STEP	Capacité résiduelle des stations d'épuration	CCPL	1 an
Installations défectueuses	Nombre de d'installations d'assainissement individuel défectueuses.	CCPL-SPANC	1 an

Gestion des risques et nuisances	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
ICPE	Nombre d'entreprises à risque (ICPE / RSD) (1 en 2016).	Commune	1 an
Élevage	Nombre de sites comprenant des bâtiments d'élevage d'animaux. (nul en 2016).	Commune	1 an
CATNAT	Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle (nul en 2015).	Commune	1 an

Évolution du paysage	Indicateur de suivi	Source	Périodicité
Art. L151-19 Code de l'urbanisme	Nombre de déclarations préalables pour modification d'un élément de patrimoine protégé (nul en 2016).	Commune	1 an

## 10. Annexes

### 10.1. Données rappelées à titre d'information

Actes instituant une zone de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.

Néant.

Projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, plan de prévention des risques miniers

Néant.

Zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du code rural.

Néant.

Secteur sauvegardés

Néant.

Zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles.

Néant.

Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

Voir pièce n°5c « plan des périmètres annexes »

Zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants

Toute la commune (délibération communale du 8 avril 2016).

Périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur

Néant.

Périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, périmètres d'actions forestières et périmètres des zones dégradées à faible taux de boisement

Néant.

Périmètres miniers.

Néant

Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Néant

Périmètres des zones délimitées en application de l'article L111.5.2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable

Néant

Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10

Néant

Périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé

Néant.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Voir plan des périmètres annexes.

Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation

Néant.

Natura 2000

Voir pièce n°5d « fiches de présentation des sites naturels »

Zone d'aménagement concertée

Néant.

\* \* \*