



*Département des Yvelines*

*Commune de*  
**Bréval**

*Plan local d'urbanisme*

## **2. Projet d'aménagement et de développement durables**

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

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

**Article L151-5 du code de l'urbanisme :**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements**, le développement des communications **numériques**, l'équipement **commercial**, le développement **économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

### **Préambule**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il s'agit d'un projet valable sur le **long terme**, qui doit être respecté dans l'esprit par tout projet d'urbanisme concernant le territoire communal.

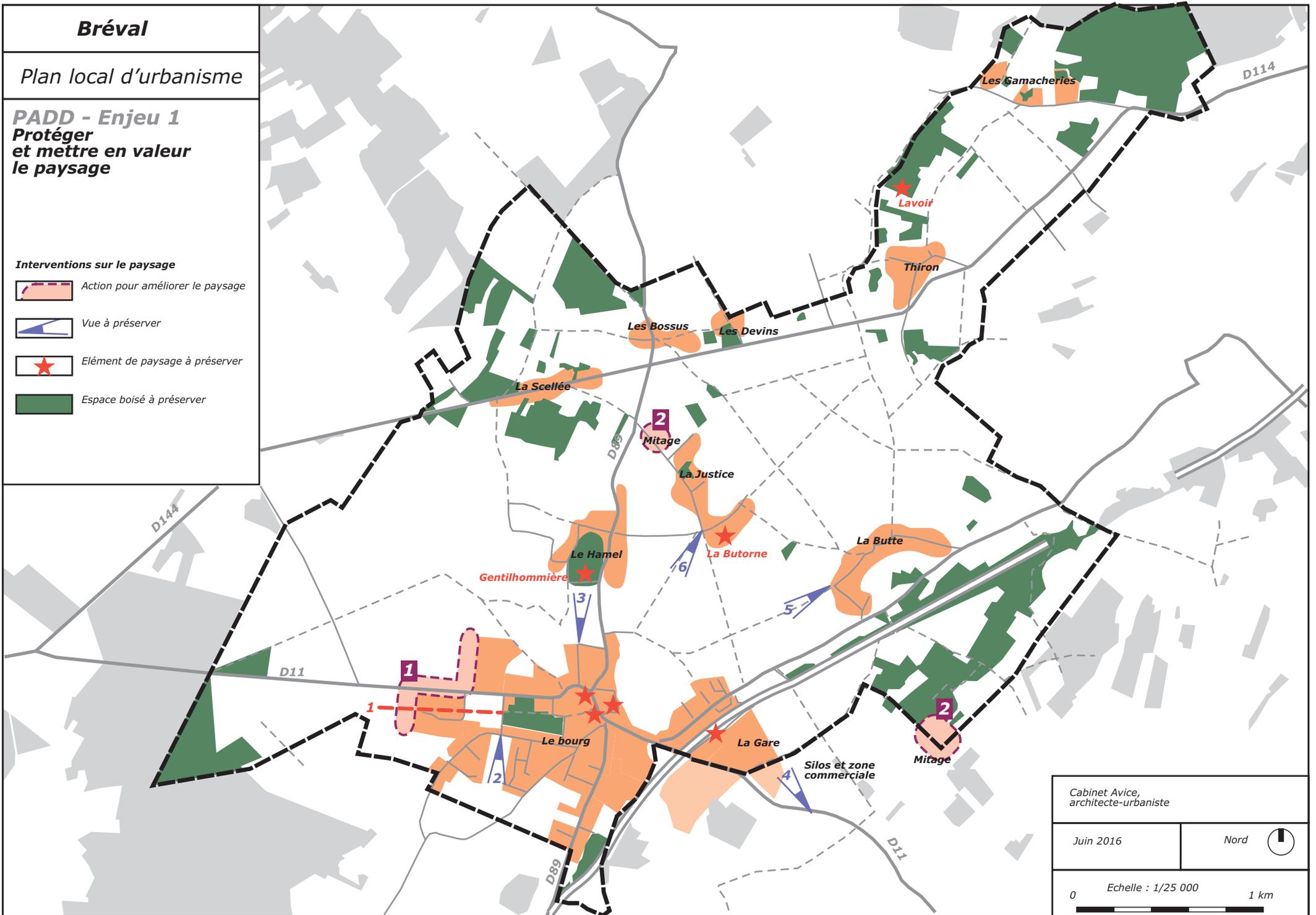
# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### PADD - Enjeu 1 Protéger et mettre en valeur le paysage

#### Interventions sur le paysage

-  Action pour améliorer le paysage
-  Vue à préserver
-  Élément de paysage à préserver
-  Espace boisé à préserver



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Jun 2016

Nord 

Echelle : 1/25 000

0 1 km 

# **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.

### **Améliorer la transition visuelle entre le bâti et les espaces naturels et agricoles :**

- 1/ L'entrée de ville par l'ouest.
- 2/ Lutter contre le mitage des zones agricoles et forestières.

### **Préserver les éléments de patrimoine bâti**

- Les bâtiments remarquables :
  - 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.
- Le patrimoine vernaculaire (*lavoir de Thiron, puits, calvaires*).
- Les maisons bourgeoises avec un toit à quatre pentes.
- Les anciens corps de fermes.
- Les portails traditionnels surmontés d'un petit toit.

### **Préserver les arbres remarquables**

- Préserver les arbres anciens de grande taille situés dans le parc municipal
- Préserver les cèdres situés derrière la pharmacie.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

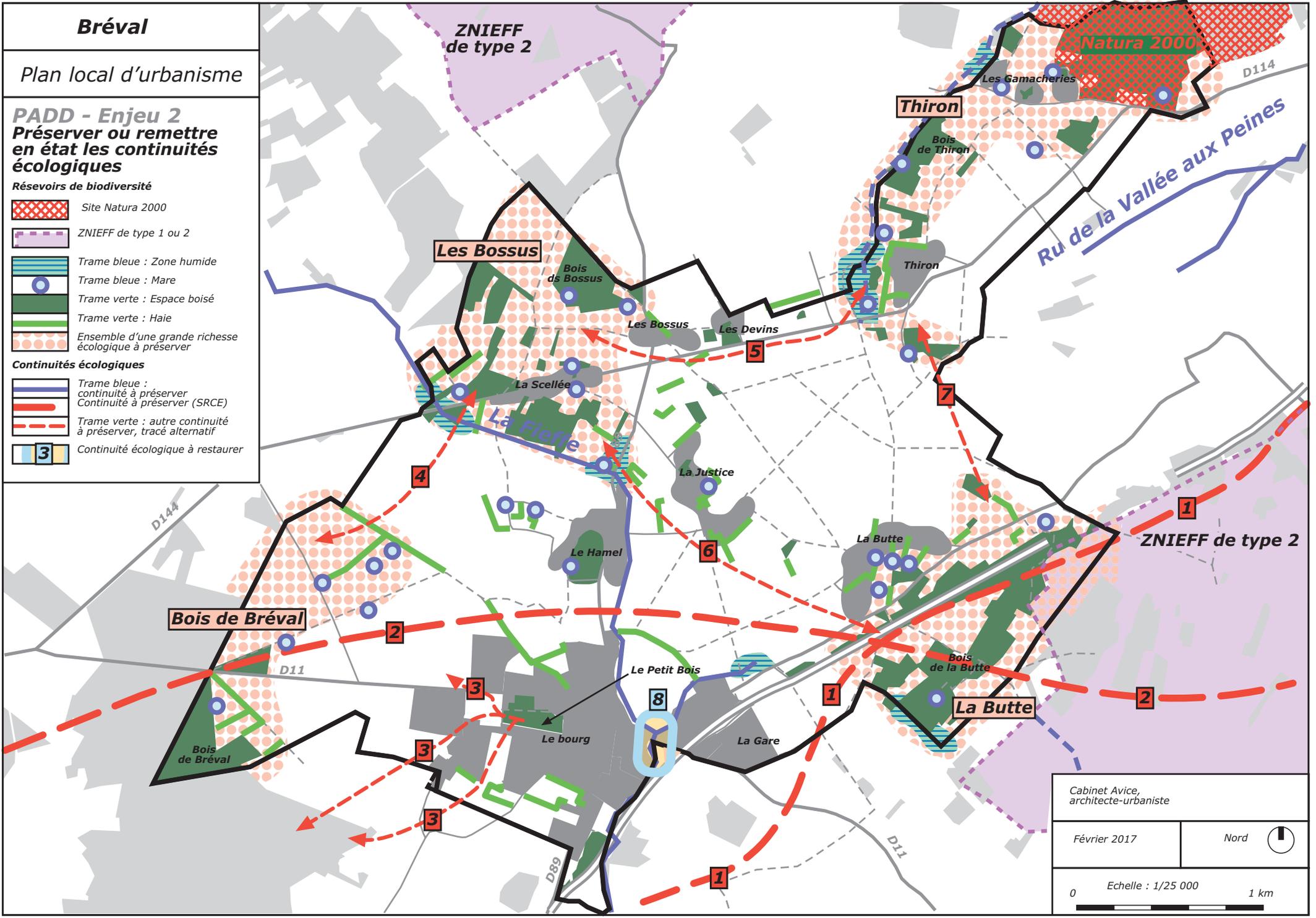
### PADD - Enjeu 2 Préserver ou remettre en état les continuités écologiques

#### Résevoirs de biodiversité

-  Site Natura 2000
-  ZNIEFF de type 1 ou 2
-  Trame bleue : Zone humide
-  Trame bleue : Mare
-  Trame verte : Espace boisé
-  Trame verte : Haie
-  Ensemble d'une grande richesse écologique à préserver

#### Continuités écologiques

-  Trame bleue : continuité à préserver
-  Continuité à préserver (SRCE)
-  Trame verte : autre continuité à préserver, tracé alternatif
-  Continuité écologique à restaurer



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Février 2017

Nord 

Echelle : 1/25 000

0 1 km 

## **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**

- La totalité du site Natura 2000.
- La totalité de la ZNIEFF de type type 2.
- Tous les bois et bosquets.
- Les haies majeures et les fossés qui les accompagnent.
- Le petit bois (situé au cœur du bourg).
- Les secteurs particulièrement riches :
  - *Les Bossus*
  - *Le Bois de Bréval*
  - *La Butte*
  - *Thiron et Les Gamacheries*

### **Protéger les espaces naturels porteurs de richesses** **écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame bleue**

- Les zones humides.
- Les mares et étangs.

### **Préserver des continuités écologiques reliant les réservoirs** **de biodiversité**

- Les corridors identifiées par le SDRIF ou par le SRCE :
  - *sous-trame arborée (n° 1)*
  - *sous-trame herbacée (n° 2)*
- 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 fonds de vallée non urbanisés.
- Les fossés reliant les zones humides aux cours d'eau.
- Préserver au moins une continuité écologique fonctionnelle entre le petit bois et les espaces naturels extérieurs à la ville (n° 3).
- Préserver des continuités écologiques entre les secteurs particulièrement riches :
  - *Du Bois de Bréval aux Bossus (n° 4)*
  - *Des Bossus à Thiron (n° 5)*
  - *Des Bossus à La Butte (n° 6)*
  - *De La Butte à Thiron (n° 7)*

### **Restaurer certaines** **continuités écologiques**

- Obstacle de la sous-trame bleue identifié par le SRCE : La Fieffe lorsqu'elle traverse le bourg (n° 8).

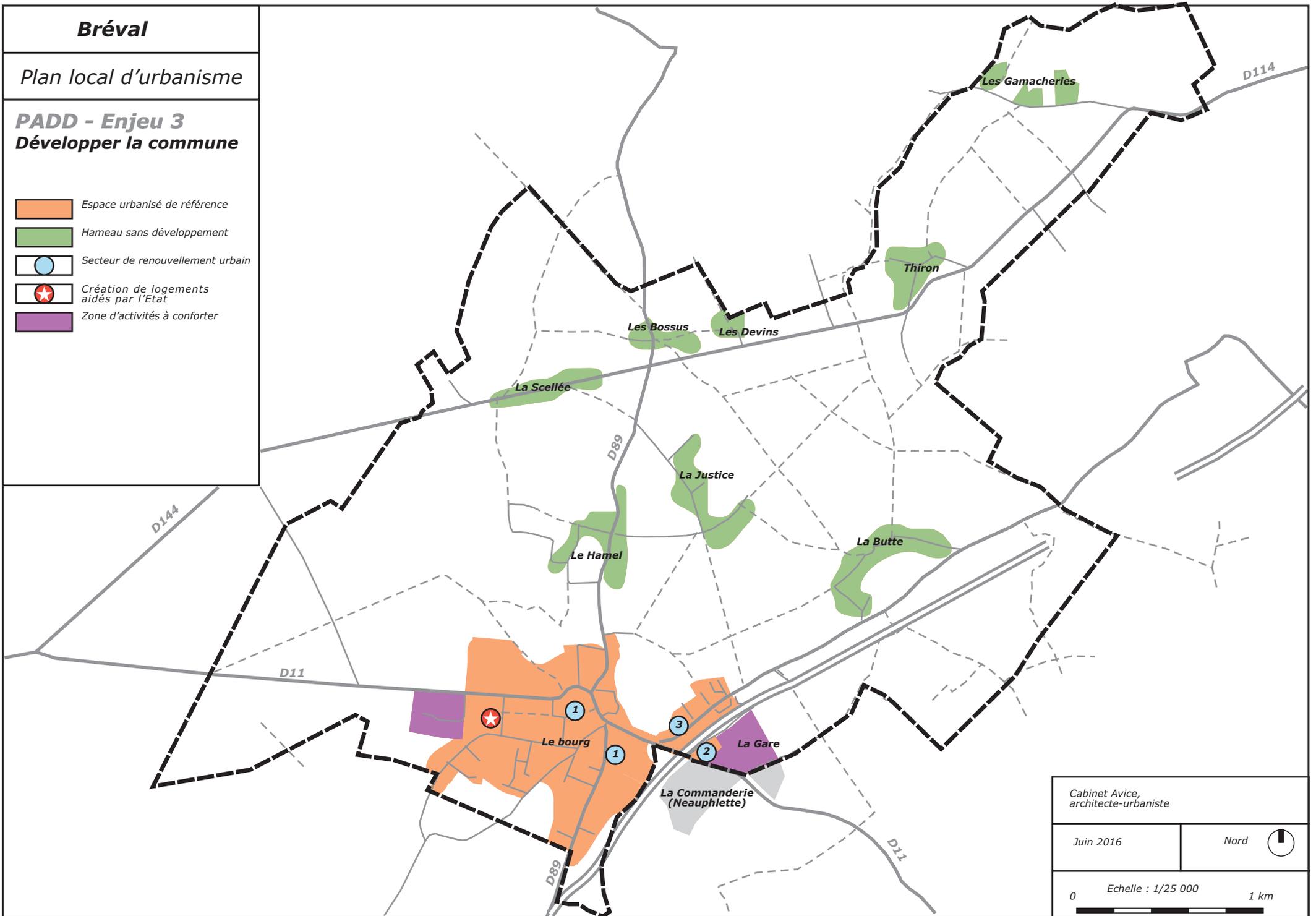


# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### PADD - Enjeu 3 Développer la commune

-  Espace urbanisé de référence
-  Hameau sans développement
-  Secteur de renouvellement urbain
-  Création de logements aidés par l'Etat
-  Zone d'activités à conforter



Cabinet Avice, architecte-urbaniste	
Jun 2016	Nord 
Echelle : 1/25 000	
	

## **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.
- Favoriser la création de logements dans du bâti existant.

**Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations**

- Développer l'offre de logements adaptés au grand âge.
- Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages.

**Favoriser la mixité sociale dans le bourg, bien que la commune ne soit pas assujettie à la loi SRU.**

- Atteindre au moins 5% de logements sociaux.
- Imposer la réalisation d'un taux minimal de logements aidés par l'État dans les opérations immobilières d'envergure.

**Affirmer le pôle de la gare**

- Améliorer les liaisons piétonnes vers ce pôle.
- Accroître la capacité de stationnement aux abords de la gare.

**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*).
- 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*).
- Ne plus autoriser le développement de l'habitat dans les hameaux, afin de favoriser le développement du bourg et sa densification.

**Permettre l'évolution de l'habitat**

- En imposant dans le PLU des règles de stationnement proportionnées à la taille des nouveaux logements.
- 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.

**Identifier les opportunités de renouvellement urbain.**

- Hangars dans le centre ville (n° 1).
- Ensemble immobilier près de la gare (n° 2).
- Lotissement face à la gare (n° 3).

**Développer les activités économiques et le commerce**

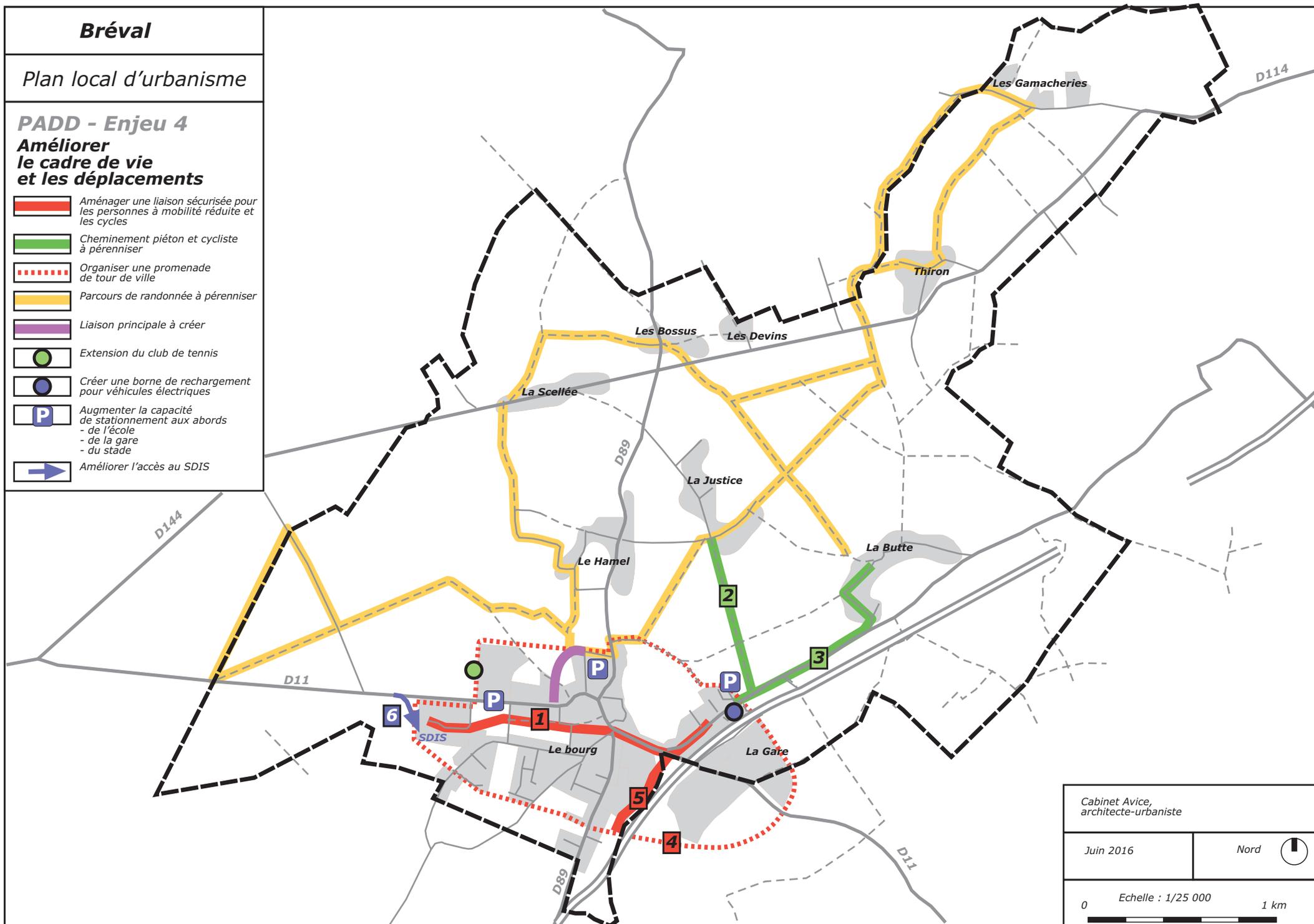
- Pérenniser les activités en place et autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes dans les zones bâties.
- Accompagner les projets de développement économique.
- Interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés dans le bourg.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### PADD - Enjeu 4 Améliorer le cadre de vie et les déplacements

-  Aménager une liaison sécurisée pour les personnes à mobilité réduite et les cycles
-  Cheminement piéton et cycliste à pérenniser
-  Organiser une promenade de tour de ville
-  Parcours de randonnée à pérenniser
-  Liaison principale à créer
-  Extension du club de tennis
-  Créer une borne de recharge pour véhicules électriques
-  Augmenter la capacité de stationnement aux abords
  - de l'école
  - de la gare
  - du stade
-  Améliorer l'accès au SDIS



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## **Enjeu 4 :**

### **Améliorer le cadre de vie et les déplacements**

#### **Protéger le patrimoine bâti traditionnel**

- Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel.
- Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien.

#### **Améliorer les performances énergétiques**

- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera encouragée par le PLU.
- L'isolation thermique par l'extérieur est possible sauf pour les bâtiments remarquables.
- Pour les opérations immobilières d'envergure, encourager et accompagner la création de logements à énergie positive.

#### **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.

#### **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.
- Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale pour le développement urbain de Bréval.

#### **Améliorer les transports et déplacements**

- Privilégier l'accès à la gare à pied et à vélo.
- 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).
- 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).
- 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.
- Créer une liaison piétonne du lotissement du Pressoir vers la gare (n° 5).
- Pérenniser les parcours de randonnée sur les chemins communaux.
- Créer une borne de rechargement pour les véhicules électriques.
- Accroître la capacité de stationnement aux abords de la gare.
- Accroître la capacité de stationnement aux abords de l'école et du stade.
- Améliorer la desserte du centre de secours (n° 6).

#### **Améliorer l'aménagement des espaces publics**

- Autour de l'église et de l'école.
- Améliorer l'accueil du piéton sur la place commerçante et créer des terrasses.

#### **Développement des communications numériques**

- Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, s'il existe.

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### PADD - Enjeu 5

**Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles**

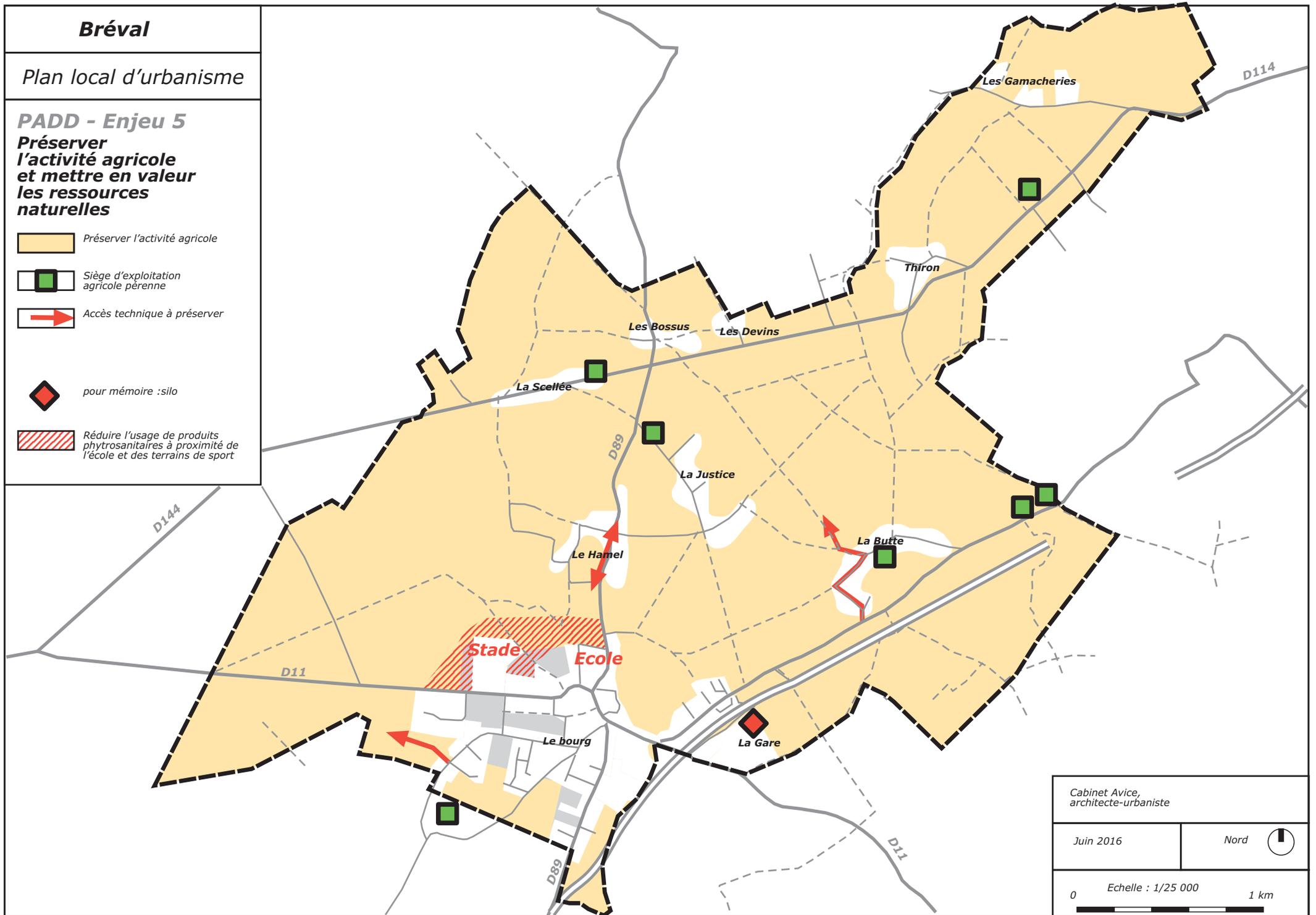
 Préserver l'activité agricole

 Siège d'exploitation agricole pérenne

 Accès technique à préserver

 pour mémoire : silo

 Réduire l'usage de produits phytosanitaires à proximité de l'école et des terrains de sport



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



## **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*).
- 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.
- 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.

### **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.

### **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.

### **Être à l'écoute des exploitants**

- Accompagner l'évolution des exploitations agricoles.
- Préserver les terres cultivées en bio, sauf pour un projet d'intérêt général.
- Préserver l'accès au Clos d'Agé depuis Neauphlette.

### **Limitier l'exposition des plus fragiles aux produits phytosanitaires**

- Réduire l'emploi des produits phytosanitaires à proximité de l'école et du stade.

### **Développer l'activité sylvicole**

- Veiller à préserver et maintenir en l'état les accès aux massifs boisés.
- 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).

# Bréval

## Plan local d'urbanisme

### PADD - Enjeu 6 limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

#### Aléa retrait-gonflement des argiles

-  Secteur fortement exposé
-  Secteur moyennement exposé

#### Risques naturels recensés par les élus

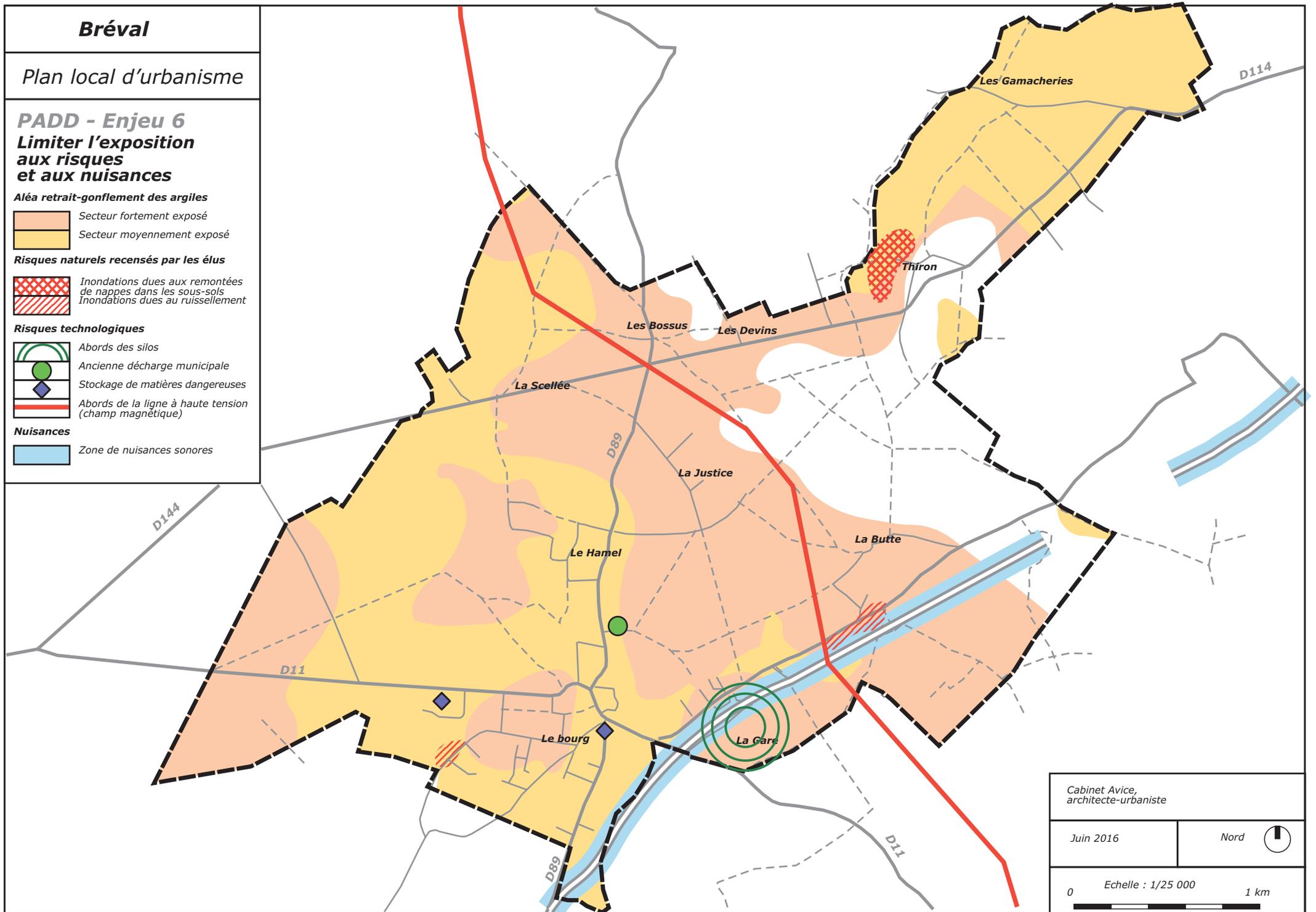
-  Inondations dues aux remontées de nappes dans les sous-sols
-  Inondations dues au ruissellement

#### Risques technologiques

-  Abords des silos
-  Ancienne décharge municipale
-  Stockage de matières dangereuses
-  Abords de la ligne à haute tension (champ magnétique)

#### Nuisances

-  Zone de nuisances sonores



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



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

Le PLU s'efforce de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

### **Éviter le risque d'inondation**

- Rendre inconstructibles les emprises exposées au risque d'inondation.
- Interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques dus aux remontées de nappes phréatiques.
- Interdire les aménagements pouvant entraver l'écoulement des eaux aux abords des points bas.

### **Éviter les risques technologiques**

- Interdire les constructions de logements à proximité des silos.
- Interdire la création de logements et de bâtiments d'élevage à proximité des champs électromagnétiques (lignes à hautes tension).

### **Éviter les nuisances sonores**

- Annoncer dans le règlement des mesures visant à limiter l'exposition des bâtiments neufs aux nuisances sonores.

### **Éviter les risques liés à la nature des sols**

- Les constructions neuves devront respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.
- Interdire toute construction sur l'ancienne décharge.
- Éviter la construction de nouveaux logements à proximité des sites de stockage d'hydrocarbures.

\* \* \*