



Département des Yvelines

Commune de  
**Bréval**

*Troisième modification  
du plan local d'urbanisme*

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation**

*Texte supprimé*

*Texte ajouté*

*Vu pour être annexé  
à la délibération du conseil  
municipal du 7 octobre 2022*

### **Avant propos**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont présentées sous la forme de propositions schématiques portant sur les principaux secteurs où des enjeux d'aménagement ont été identifiés. Tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra être **compatible** avec ces indications et ne jamais compromettre la réalisation du projet à terme.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent sur les indications colorées sur les plans suivants. Ces indications graphiques correspondent à des exigences à interpréter selon les règles énoncées sur les pages suivantes.

## **Programmes**

### **Équipement public à créer**

Les terrains sont réservés à la construction d'équipements publics et à l'aménagement d'espaces publics (et aux logements de fonction qui y sont liés).

### **Commerce à préserver**

Sur les parcelles désignées par cette indication, le rez-de-chaussée des constructions doit avoir un usage principal de commerce ou de services.

### **Habitat collectif à créer**

Les programmes d'habitat collectif doivent comporter au moins 80 % de logements collectifs.

### **Habitat à créer**

Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 35 logements à l'hectare, *sauf dans les secteurs 2, 3 et 6 où le nombre de minimal et maximal de logements à créer est indiqué sur le schéma.*

### **Nombre minimal de logements sociaux à créer**

Pour les programmes de logements financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimal de logements de ce type à créer sur l'emprise de couleur est fixé. Le programme peut être réalisé en plusieurs phases, mais dans ce cas, la première phase doit annoncer l'organisation prévue à terme.

### **Nombre minimal *et maximal* de logements collectifs à créer**

Le nombre minimal *et maximal* de logements collectifs à créer sur l'emprise de couleur est fixé. Le programme peut être réalisé en plusieurs phases, mais dans ce cas, la première phase doit annoncer l'organisation prévue à terme.

## **Alignement obligatoire**

Les façades des constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement indiqué sur le schéma.

## **Phasage**

Certains secteurs devant être aménagés ne pourront l'être qu'à certaines conditions

### ***Phase 1 (court terme) :***

Les permis d'aménager et de construire sont recevables sans délai.  
*Il s'agit de tous les terrains constructibles, à l'exception de ceux réservés pour les phases 2 et 3.*

### ***Phase 2 (moyen terme) :***

Les permis d'aménager et de construire sont recevables à partir du **1er janvier 2020**  
*Il s'agit du secteur compris entre la rue René Dahl et la rue de la Sergenterie*

### ***Phase 3 (long terme) :***

Les permis d'aménager et de construire sont recevables à partir du **1er janvier 2024** et après la réalisation des travaux de voirie et réseaux prévus dans la phase précédente.  
*Il s'agit du secteur situé dans le prolongement de la rue du Stade.*

## **Espaces publics et déplacements**

### **Liaison automobile à créer (tracé fixe / tracé de principe)**

#### ***Tracé fixe***

*Une liaison automobile à créer doit permettre la circulation de tous les véhicules. Le gabarit d'une telle voie doit permettre une circulation de tout type de véhicule dans les deux sens et être bordée de trottoirs.*

### ***Tracé de principe***

*Le tracé de principe n'indique pas l'emplacement précis où doit être construite la voie, seuls les points d'accès sont à respecter.*

### **Aire de retournement**

Les voies en impasse doivent être équipées d'une aire permettant à tout type de véhicule de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être réalisée à extrémité du terrain, de manière à pouvoir être prolongée ultérieurement.

### **Liaison piétonne à créer**

#### ***Tracé fixe***

*Une liaison piétonne doit permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.*

#### ***Tracé de principe***

*Le tracé de principe n'indique pas l'emplacement précis où doit être construite la voie, seuls les points d'accès sont à respecter.*

### **Accès automobile interdit**

En bordure d'une voie structurante existante, il est interdit de réaliser des accès privatifs accessibles aux automobiles, seuls sont autorisés les accès piétons.

### **Accès agricole à préserver**

Cette légende indique l'emplacement où une emprise de terrain doit être préservée pour permettre l'accès à une parcelle agricole. Le passage doit présenter une largeur minimale de 6 mètres pour permettre aux engins et aux troupeaux de se déplacer facilement.

### **Stationnement**

Les terrains sont réservés à la création de parcs de stationnement ouverts au public.

### ***Stationnement des visiteurs***

*Les programmes de logements peuvent être accompagnés par une obligation de réaliser des places de stationnement pour les visiteurs, en précisant un nombre minimal de places adaptées aux personnes à mobilité réduite.*

*Ces places peuvent être situées dans le domaine public ou bien être accessibles depuis le domaine public.*

## **Espaces verts, aménagements paysagers**

### **Espace vert à créer**

Les espaces verts à créer sont destinés à être aménagés et ouverts au public.

### **Écran **visuel** végétal à créer**

Une bande d'au moins **5 2** mètres de largeur doit être densément plantée d'arbustes d'essences locales.

### ***Écran d'arbres à créer***

*Une bande d'au moins 5 mètres de largeur doit être densément plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.*

### **Axe de composition à préserver**

Il s'agit d'une ligne virtuelle qui entre dans la composition des éléments à créer dans une zone urbaine ou à urbaniser.

# Bréval

## Plan Local d'Urbanisme

### Schéma d'aménagement

#### Vue d'ensemble

#### Programmes

- Equipement public à créer
- Commerce à préserver
- Habitat collectif à créer
- Habitat à créer
- Alignement obligatoire

#### Phasage

- Phasage

#### Espaces publics et déplacements

- Liaison automobile à créer, tracé fixe
- Liaison automobile à créer, tracé de principe
- Liaison piétonne à créer, tracé de principe
- Accès automobile interdit
- Accès agricole à préserver
- Stationnement public à créer

#### Espaces verts et aménagements paysagers

- Espace vert à créer
- Axe de composition ou cône de vue à préserver
- Ecran végétal à créer
- Ecran d'arbres à créer

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

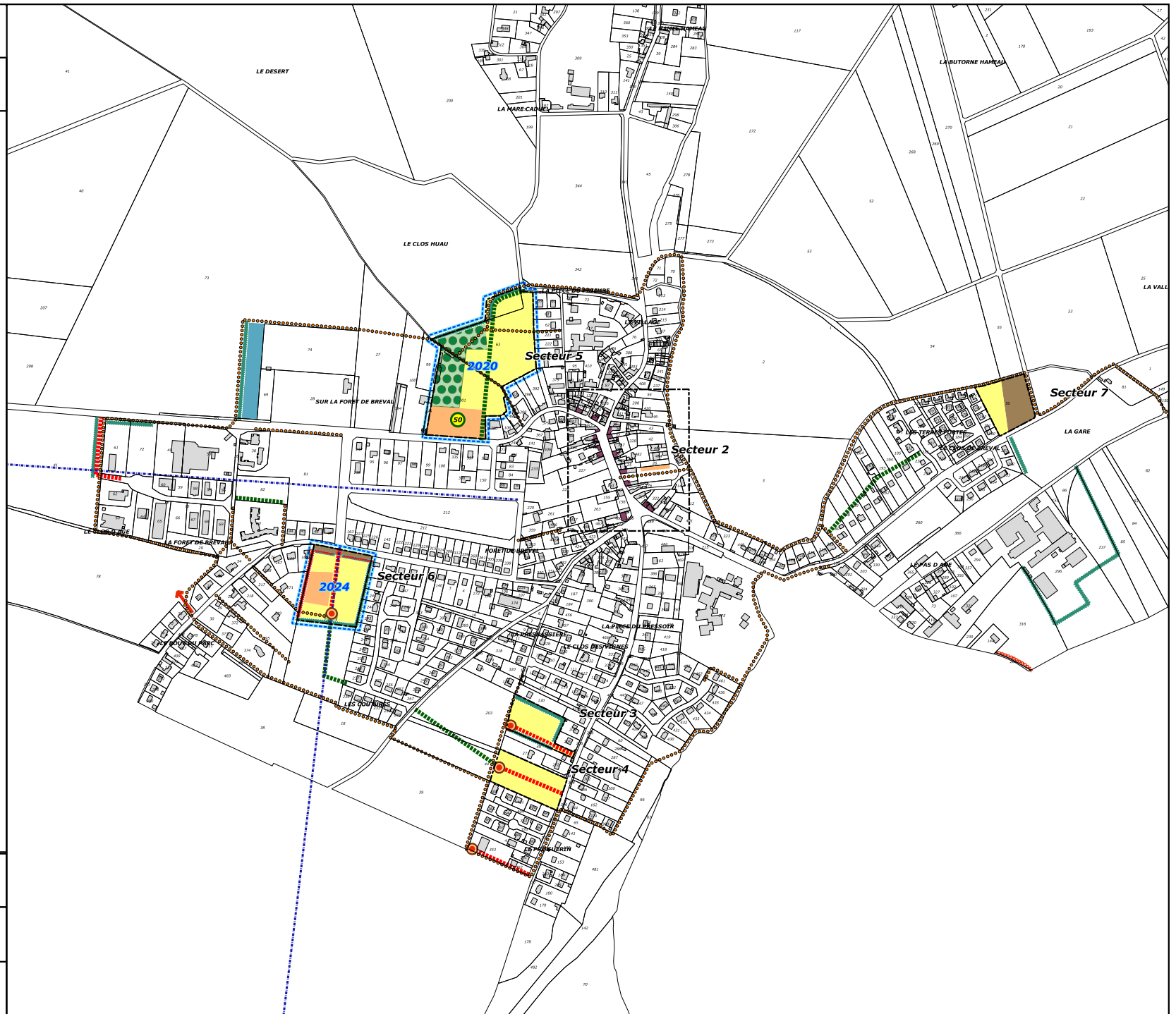
16 - 8 - 2022

Nord



1:10 000

0 100 200 300 400 500 m



## **Secteur 1 – Zone UPM**

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



*Immeubles collectifs, secteur 1*

# Bréval

Plan Local d'Urbanisme

Schéma d'aménagement

Secteur 1  
(détail)

## Programmes

- Equipement public à créer
- Habitat collectif à créer
- Habitat à créer
- Nombre minimal de logements sociaux à créer (20)
- Nombre minimal de logements collectifs à créer (40)
- Aligement obligatoire

## Phasage

- Phasage

## Espaces publics et déplacements

- Liaison automobile à créer, tracé fixe
- Liaison automobile à créer, tracé de principe
- Liaison piétonne à créer, tracé de principe
- Stationnement à créer

## Espaces verts et aménagements paysagers

- Espace vert à créer
- Ecran visuel à créer
- Axe de composition ou cône de vue à préserver

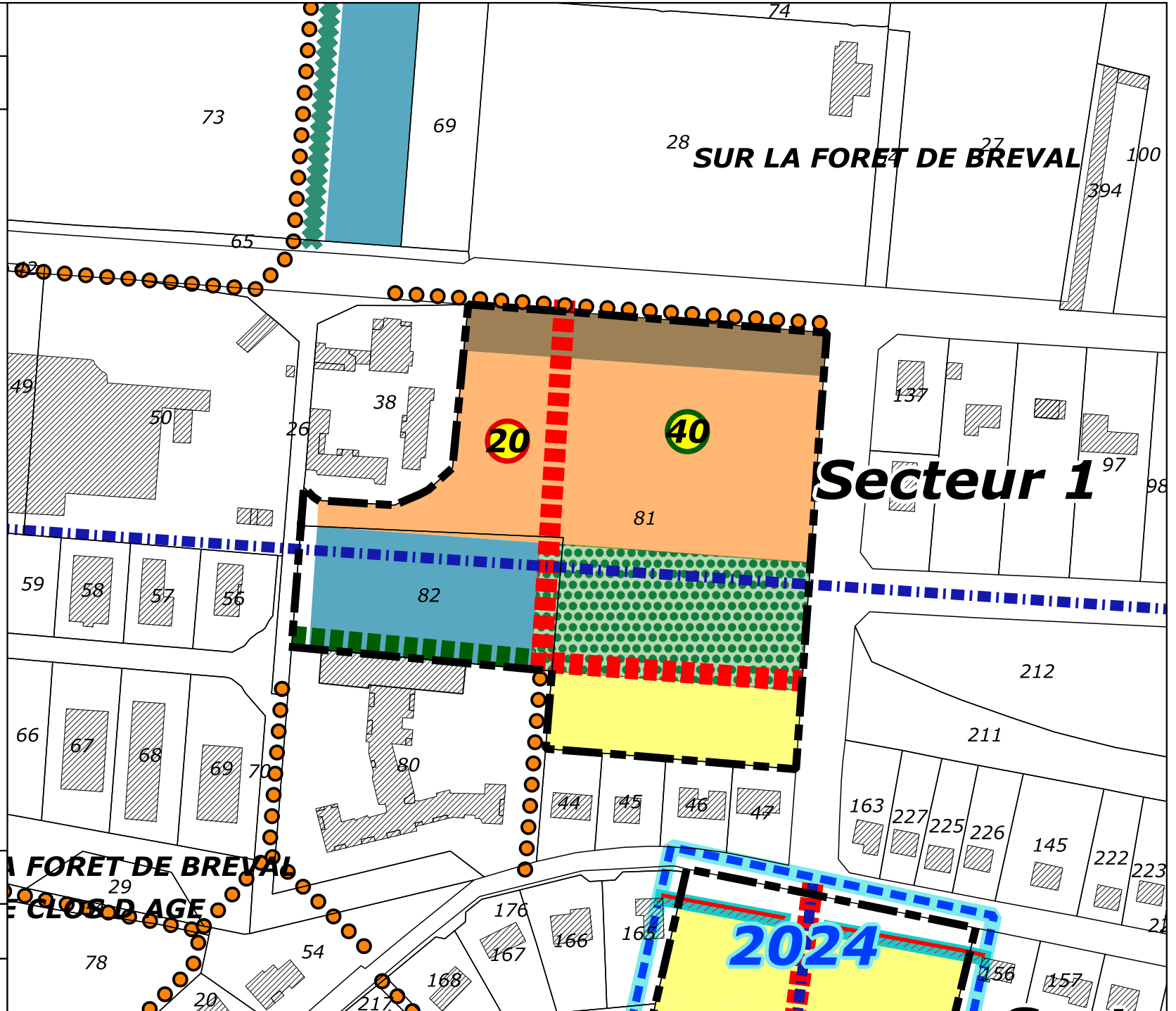
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

15 - 2 - 2017

Nord

1:2 000

0 10 20 30 40 50 m



## **Secteur 2 – Centre du bourg**

Le secteur 2 concerne le centre-ville : au travers du schéma d'OAP, les cases commerciales sont préservées contre le changement de destination.

Le schéma mentionne également la création de logements collectifs sur la parcelle 23 d'une contenance d'environ 2000 m<sup>2</sup>, cette action reste à réaliser.

L'esquisse présentée ci-dessous permet d'évaluer les possibilités de construire sur la parcelle 23. Il apparaît que la configuration du terrain cumulée aux règles minimales de création de places de stationnement limitent fortement les possibilités de construire. De plus le mur en arc de cercle présent à l'est du terrain est un élément de patrimoine préservé par le PLU.



*Esquisse pour l'aménagement de la parcelle 23*

Dans cette hypothèse, le ou les immeubles sont réalisés dans la continuité du bâtiment situé face à la mairie.

Le schéma d'OAP indique que sur cette parcelle le nombre de logements à créer doit être compris entre 7 et 10.

Les règles en vigueur du PLU imposent 2 places de stationnement par logement, soit au minimum 14 à 20 places, auxquelles il faut ajouter, 4 places visiteurs dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite, soit un total de 24 places pour 10 logements.



# Bréval


Plan Local d'Urbanisme

Schéma d'aménagement



Centre-bourg

## Secteur 2

### Espaces publics et déplacements

-  Liaison piétonne à créer, tracé de principe

### Programmes

-  Commerce à préserver
-  Habitat collectif à créer

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

19 - 9 - 2022

Nord



1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

**7 à 10 logements collectifs**  
**4 places de stationnement visiteurs**  
**dont 1 place pour les PMR**

## **Secteur 3 – rue du Général Patton**

Le secteur 3 n'est pas encore réalisé.

La configuration exiguë de la parcelle laisse peu de latitude, la voie à créer occupe une place importante et il est demandé à ce qu'elle aille bien jusqu'au fond du terrain pour pouvoir servir un jour de desserte si l'urbanisation se poursuit plus à l'ouest.

La rue du Général Patton constitue une zone périphérique du bourg de Bréval, composé en totalité de pavillons le plus souvent situés en milieu de parcelles, ce qui crée un quartier d'habitat verdoyant et agréable.

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

### **Principales consignes :**

- *Créer un écran visuel sur les franges nord, est et sud de la parcelle, afin de limiter les nuisances réciproques entre voisins.*
- *Fixer un nombre minimal et maximal de logements (entre 6 et 8 logements).*
- *Fixer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs (5 places visiteurs dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite).*
- *Créer l'aire de retournement en limite ouest du terrain.*



*Esquisse d'aménagement, secteur 3 / v3*

# Bréval

Plan Local d'Urbanisme

## Schéma d'aménagement

Secteur 3  
(détail)


### Programmes


 Habitat à créer




Aire de retournement à créer

### Espaces publics et déplacements

 Liaison automobile à créer,  
tracé fixe

 Liaison automobile à créer,  
tracé de principe

 Liaison piétonne à créer,  
tracé de principe

### Espaces verts et aménagements paysagers

 Ecran végétal à créer

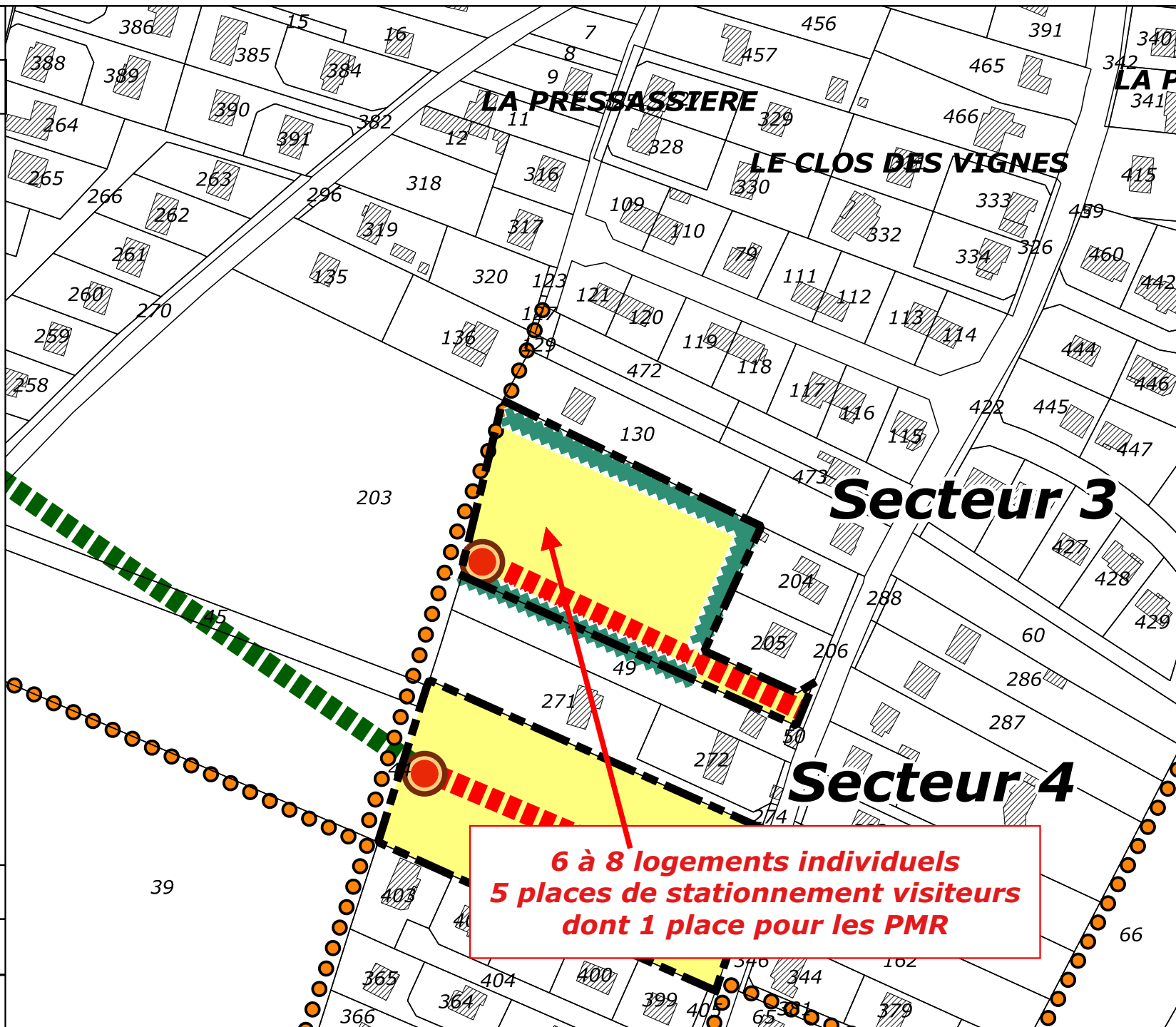
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

16 - 8 - 2022

Nord



1:2 000



## **Secteur 4 – Rue du Général Patton**

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



*Plan d'aménagement du secteur 4*

# Bréval


Plan Local d'Urbanisme

Schéma d'aménagement


Secteur 4


### Programmes


 Habitat à créer

 Aire de retournement à créer

### Espaces publics et déplacements

 Liaison automobile à créer, tracé fixe

 Liaison automobile à créer, tracé de principe

 Liaison piétonne à créer, tracé de principe

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

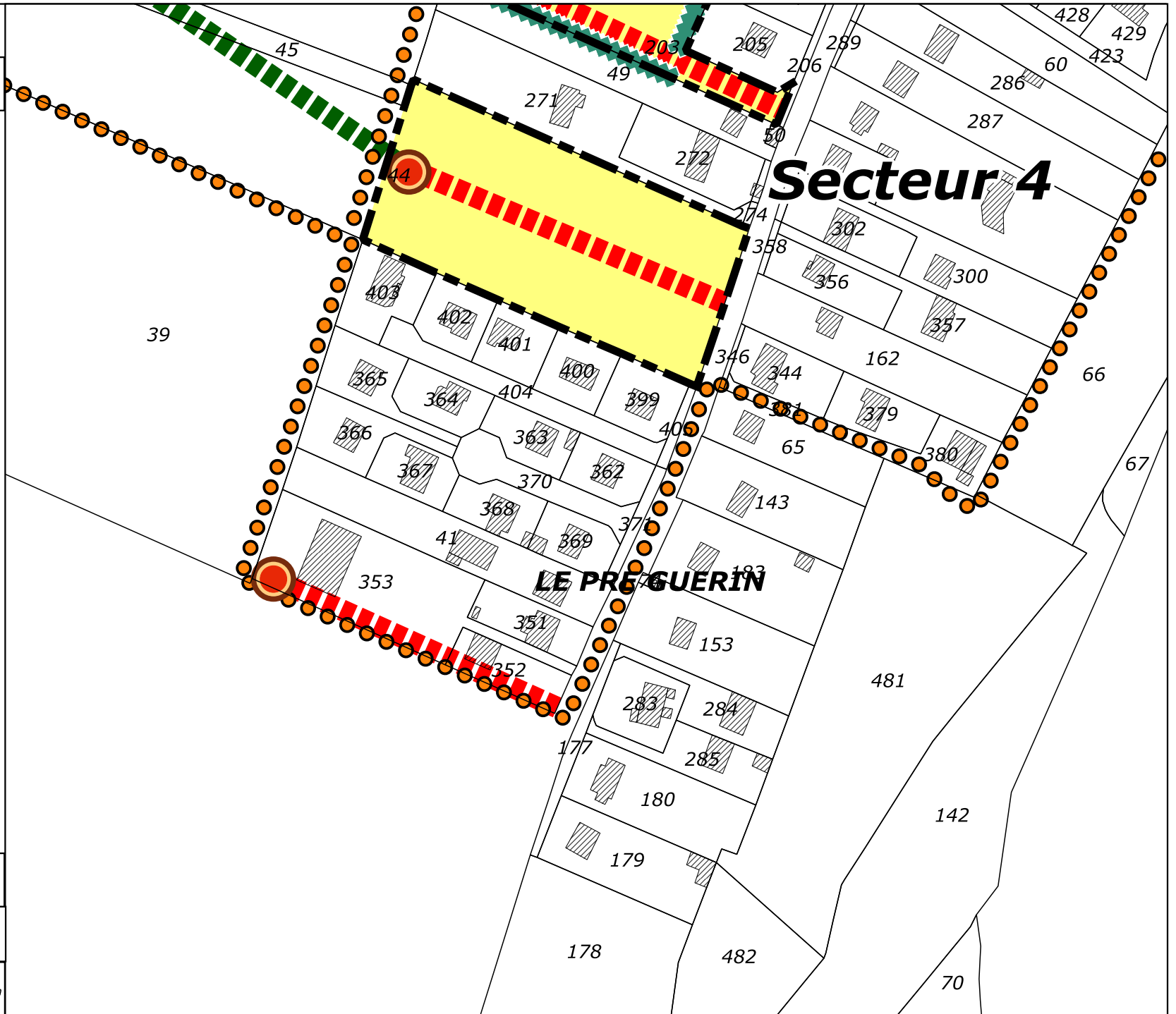
16 - 8 - 2022

Nord



1:2 000

0 20 40 60 80 100 m



## **Secteur 5 – Le Clos Huau**

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

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



*Plan d'aménagement du secteur 5*




# Bréval

Plan Local d'Urbanisme

## Schéma d'aménagement

Secteur 5  
(détail)



### Programmes

-  Commerce à préserver
-  Habitat collectif à créer
-  Habitat à créer



### Phasage

-  Phasage

### Espaces publics et déplacements

-  Liaison automobile à créer, tracé de principe
-  Liaison piétonne à créer, tracé de principe

### Espaces verts et aménagements paysagers

-  Espace vert à créer
-  Ecran végétal à créer

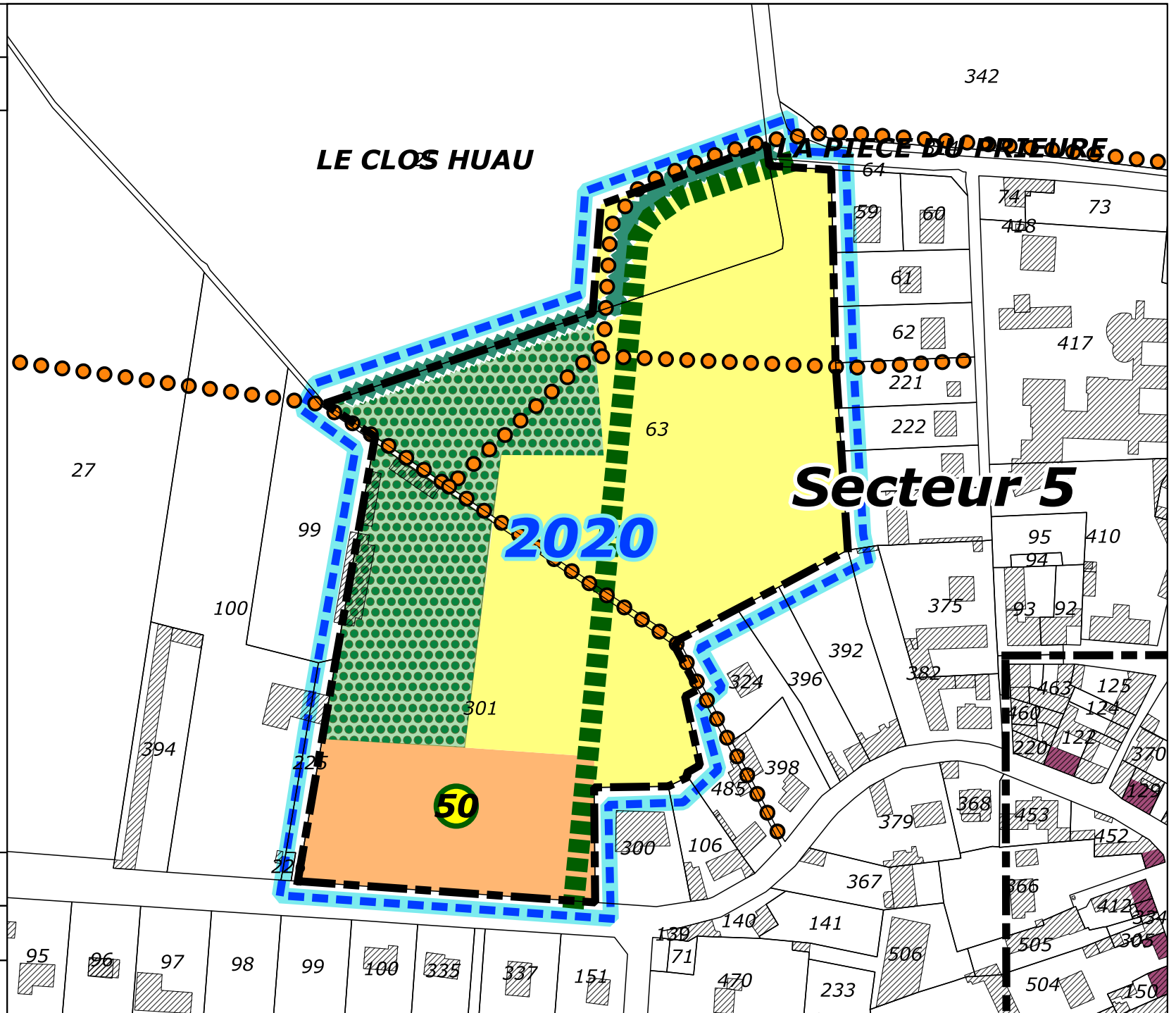
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

16 - 8 - 2022

Nord

1:2 000

0 10 20 30 40 50 m



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

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

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



*Principe d'aménagement*

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

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

### **Principales consignes**

- *Création d'un parking public le long de la rue du Parc.*
- *Création de 26 à 30 logements collectifs.*
- *Création de 15 à 16 logements individuels*
- *Création d'écran végétal sur les franges est et sud de la parcelle : plantations d'arbustes d'essences locales, sur une largeur minimale de 2 mètres, en haie libre ou taillée.*
- *Création d'écran d'arbres sur la frange ouest de la parcelle : plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales, sur une largeur minimale de 5 mètres.*
- *Création de 10 places de stationnement pour les visiteurs, dont 2 pour les personnes à mobilité réduite.*
- *Création d'une voie principale dont l'emprise sera d'environ 18 m de largeur, avec des arbres alignés de part et d'autre de la chaussée.*
- *Création d'un espace vert sans arbre dans le prolongement de la voie A.*





# Bréval



Plan Local d'Urbanisme

## Schéma d'aménagement

Secteurs 6  
(détail)

### Programmes





-  Habitat collectif à créer
-  Habitat à créer

-  Aire de retournement à créer
-  Alignement obligatoire





### Phasage

-  Phasage

### Espaces publics et déplacements

-  Liaison automobile à créer, tracé fixe
-  Liaison automobile à créer, tracé de principe
-  Liaison piétonne à créer, tracé de principe
-  Stationnement public à créer

### Espaces verts et aménagements paysagers

-  Espace vert à créer
-  Axe de composition ou cône de vue à préserver
-  Ecran végétal à créer
-  Ecran d'arbres à créer

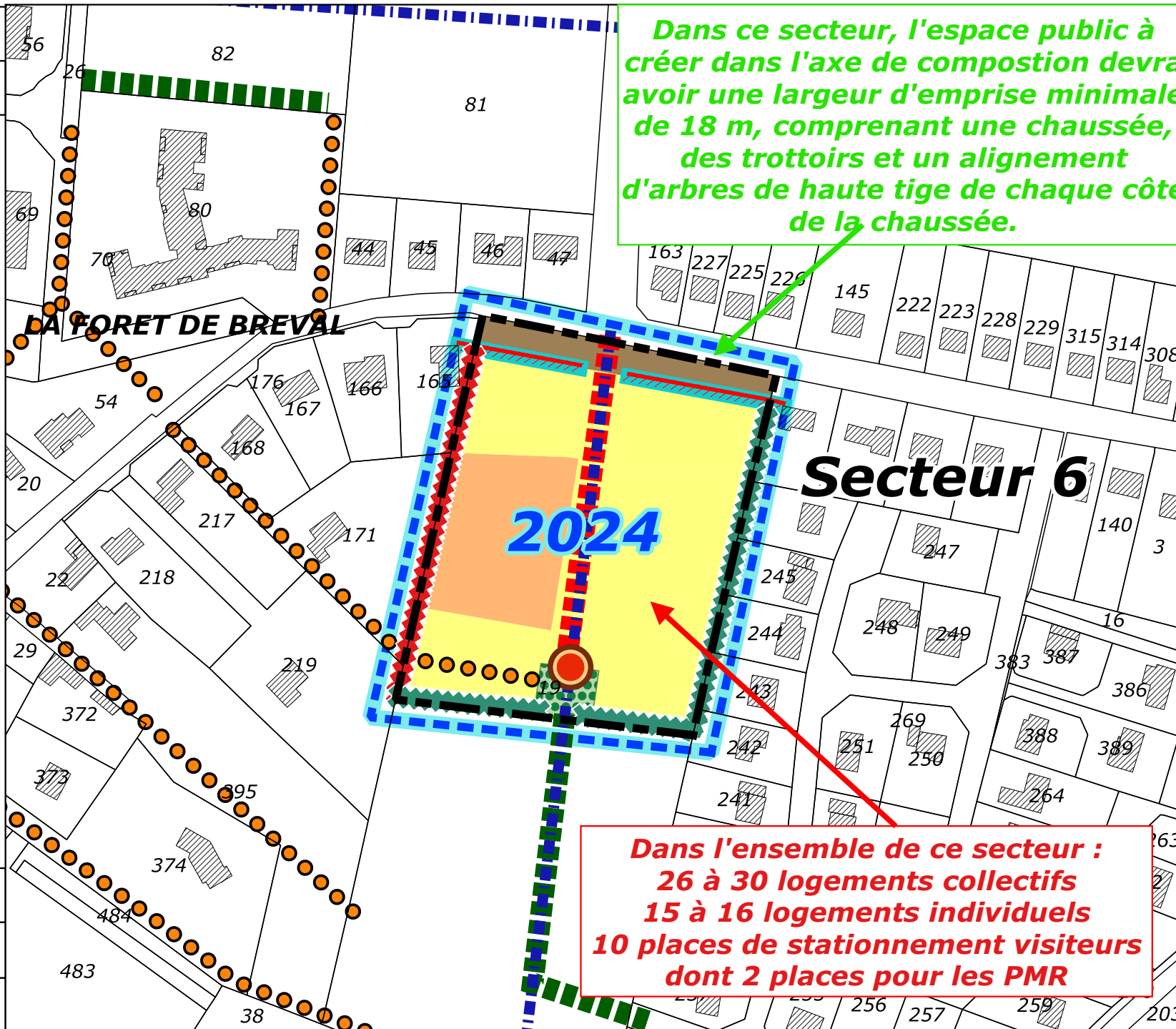
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

16 - 8 - 2022

Nord

1:2 000

0 20 40 60 80 100 m



## **Secteur 7 – Route de Boissy**

Ce secteur est réservé dans un premier temps à la réalisation d'un deuxième parking communal à proximité de la gare. 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.

### **Principales consignes**

*L'échéance étant éloignée, le programme pourra être précisé ultérieurement.*

Plan Local d'Urbanisme


Schéma d'aménagement


Secteurs 7  
(détail)

Programmes

 Habitat à créer

Espaces publics et déplacements

 Liaison automobile à créer,  
tracé de principe

 Liaison piétonne à créer,  
tracé de principe

 Stationnement public à créer

Espaces verts et aménagements  
paysagers

 Ecran végétal à créer

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

16 - 8 - 2022

Nord



1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

