

Mairie des Bréviaires



LES BRÉVIAIRES (78)

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION -OAP-



**Vu pour être joint à la délibération du Conseil
municipal approuvant le PLU le 25 février 2020**

CODRA

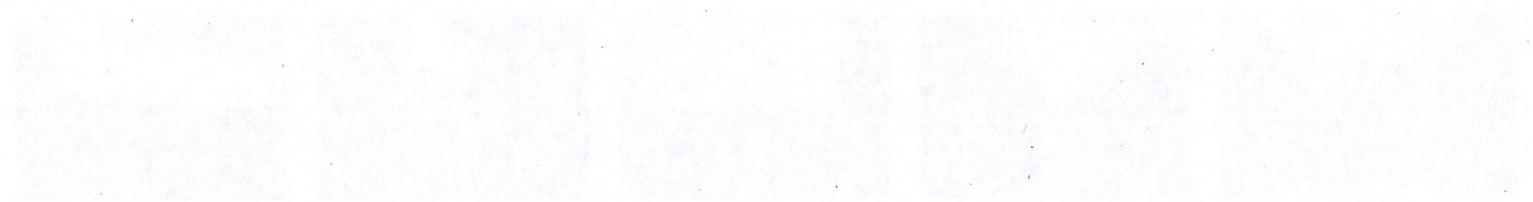
DOCUMENT PARVENU LE
11 MARS 2020
SOUS PREFECTURE DE YVES BOUILLET



LES BRÉVIAIRES (BR)

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP



Document de référence
à consulter en complément de la notice de la PLU

Sommaire

1.	Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
2.	OAP Centre-bourg.....	6
	2.1. <i>Présentation du contexte et enjeux.....</i>	6
	2.2. <i>Orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	6
3.	OAP de secteur Chemin Vert.....	8
	3.1. <i>Présentation du contexte et enjeux.....</i>	8
	3.2. <i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	8

1. Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Le PLU des Bréviaires fait le choix d'inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du centre-bourg pour permettre son renouvellement urbain et sa densification de façon harmonieuse. Elle s'impose aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, est opposable en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées. Elle est complétée par les prescriptions du règlement en fonction de la zone dans laquelle s'inscrit l'opération d'aménagement (se reporter au plan de zonage et au règlement du PLU).

2. OAP Centre-bourg

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET ENJEUX

Ces OAP concernent 3 secteurs du centre-bourg, faiblement bâtis ou encore libres de construction : un en cœur de village, un autre longeant la route des Haras, le dernier en limite de l'enveloppe urbanisée existante, au sud du cimetière. Ils sont situés à proximité immédiate des principaux services de la commune (mairie, école, gendarmerie), de commerces de proximité et d'équipements sportifs et de loisirs (Haras national, terrain de sport, courts de tennis). Le secteur « cœur de village » est également bordé par l'emplacement réservé n°1, prévu pour l'aménagement d'un espace vert public au cœur du bourg. Le secteur « route des Haras » est quant à lui longé par la rigole de Parfond, non visible à l'heure actuelle.

Disposant d'espaces libres généreux, les secteurs au nord sont pertinents pour accueillir les besoins en nouveaux logements générés par la croissance démographique de la commune, sans consommer d'espaces naturels et agricoles ni accentuer la dispersion des habitations. Répondant aux objectifs de densification du SDRIF, du SCoT Sud-Yvelines et du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, l'OAP fournit l'occasion de conforter une ambiance de centralité tout en affirmant l'identité patrimoniale et architecturale du bourg.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- S'appuyant sur une typologie de maisons de ville, la programmation rappellera l'impression d'unité donnée par les mitoyennetés et les longs murs qui bordent les routes du Haras et du Matz : l'objectif est de :

- Maintenir un front bâti le long de la route des Haras.
- Favoriser des formes urbaines resserrées le long des voies ou en encadrement de cours intérieures, en « cœur de village », avec la possibilité d'une double-mitoyenneté.
- Respecter les caractéristiques architecturales typiques des maisons de bourg, telles que décrites dans le guide « *Construire ou restaurer sa maison dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse* » (en annexe du PLU)
- créer une offre d'environ 30 logements ; le secteur Sud étant dédié à l'accueil d'un nouvel équipement public ;
- La programmation est estimée sur une dizaine d'années environ.

- L'OAP doit permettre de gérer la transition avec les secteurs pavillonnaires à l'ouest et l'espace agricole à l'est.

- Les aménagements contribueront au développement des circulations piétonnes et cyclables pour rapprocher les quartiers nord et ouest du cœur de ville, notamment à travers l'emplacement réservé n°2 et les cheminements existants qui croisent déjà celui-ci.

- Les aménagements mettront en valeur les espaces verts existants ou à venir, pour renforcer l'attractivité du centre-bourg. La création d'espaces végétalisés dans les espaces libres sera à composer avec des essences végétales indigènes au département.

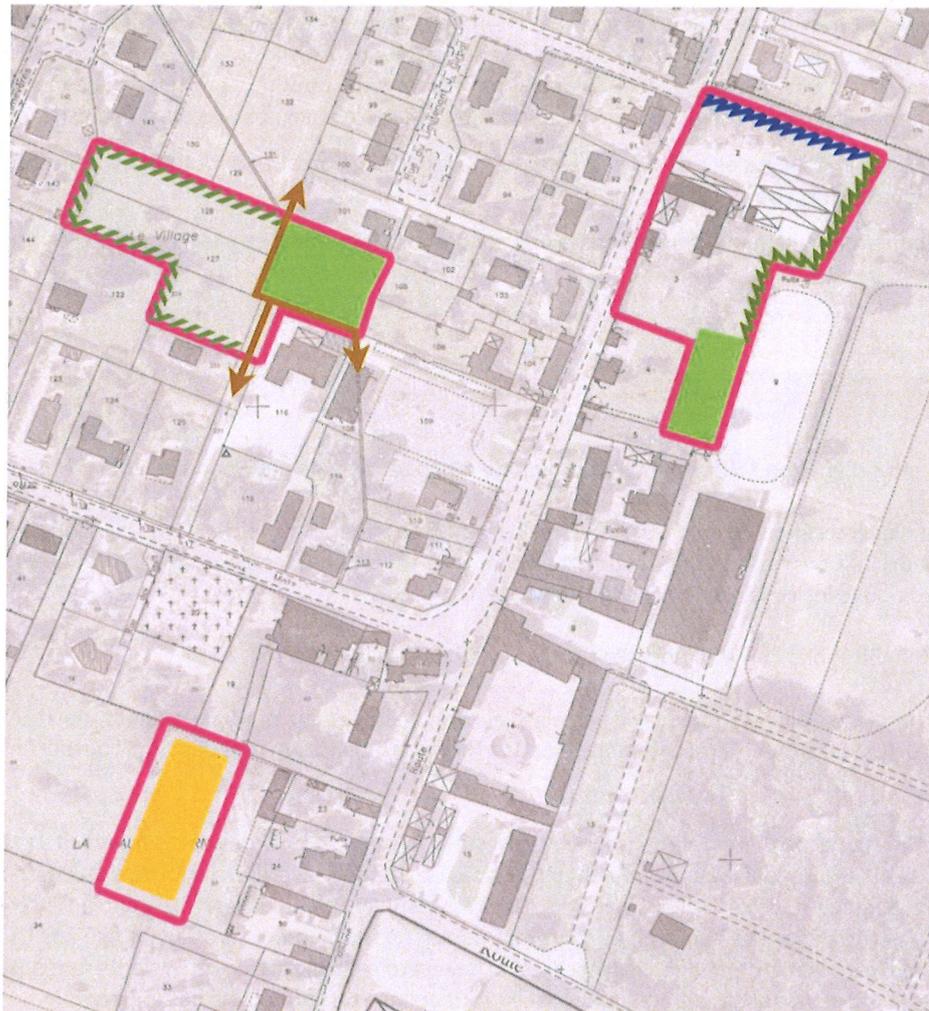
- Il devra être recherché, dans la mesure du possible, une gestion alternative de l'eau afin de limiter les retours dans les réseaux collecteurs, notamment par la perméabilité des revêtements de sol, des aménagements en faveur de la biodiversité dans les espaces publics et sur les bâtiments.

- Maintenir la cour ouverte et dégagée de stationnement afin de ne pas dénaturer le site et de garantir la lisibilité vers les bâtiments à caractère patrimonial. Maintenir dans la mesure du possible, le rythme des ouvertures et leur diversité.

- Le secteur bordé par la Route des Haras est situé sur une enveloppe d'alerte zone humide de Classe 3, comme figuré sur le plan de zonage Il s'agit de zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » prévaut sur la prise en compte de ces zones humides. En cas de présence avérée, la priorité à rechercher est l'évitement d'impacts sur ces milieux naturels. Dans l'éventualité où un impact ne pourrait être évité sur tout ou partie des zones humides, et conformément au principe de responsabilité fixé par l'article L.163-1 du code de l'environnement, les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour la réalisation du projet incomberont au(x) maître(s) d'ouvrage(s) tout au long de l'effectivité des impacts.



 Secteurs de l'OAP



Assurer la continuité pour les piétons et cyclistes entre le bourg et les quartiers pavillonnaires



Soigner la transition paysagère entre le coeur de village et les quartiers pavillonnaires



Créer un nouvel équipement public communal



Secteur à aménager en espace vert



Maintenir un principe de haie en bordure de zone agricole



Respecter un recul d'au moins 4m par rapport à la limite séparative et marquer la présence de la rigole par des plantations ou le maintien de la haie

3. OAP de secteur Chemin Vert

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP concerne un secteur en extension au nord des lotissements pavillonnaires. La zone est située le long du chemin vert. L'extrémité ouest du secteur correspond à une friche agricole, actuellement végétalisée. Le reste de la zone correspond actuellement à des espaces agricoles. Si le secteur correspond à une zone à urbaniser, il vient se placer le long d'une voie existante, déjà desservie par les réseaux, pour une profondeur de terrain de 40m maximum. Il permet ainsi une urbanisation qui apportera de la cohérence au tissu urbain déjà existant.

Etant accolé à une zone agricole, il s'agit de ne pas urbaniser les fonds de parcelles pour permettre la création de jardins assurant une fonction de zone tampon.

La réalisation de logements pavillonnaires maintiendra une cohérence d'ensemble en s'insérant avec le bâti déjà existant. Une légère

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Créer une offre d'environ 15 logements à dominante d'habitat de type pavillonnaire sur 1,07 ha.
- Assurer la végétalisation des fonds de parcelles en transition avec les espaces agricoles. Cette végétalisation doit permettre la réalisation d'une zone de transition paysagère favorisant l'intégration visuelle des nouvelles constructions depuis la plaine agricole.
- L'accès aux habitations doit être possible depuis la voie « le Chemin Vert »
- Maintenir une possibilité d'accès aux parcelles agricoles situées au nord du secteur de l'OAP en prévoyant un passage d'une largeur minimale de 10m pour les engins agricoles depuis la voie du Chemin Vert ».
- La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » prévaut sur la prise en compte des zones humides de Classe 3 identifiées sur ce site (quelques m² seulement). En cas de présence avérée, la priorité à rechercher est l'évitement d'impacts sur ces milieux naturels. Dans l'éventualité où un impact ne pourrait être évité sur tout ou partie des zones humides, et conformément au principe de responsabilité fixé par l'article L.163-1 du code de l'environnement, les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour la réalisation du projet incomberont au(x) maître(s) d'ouvrage(s) tout au long de l'effectivité des impacts.

