



# LES BRÉVIAIRES (78)

## Plan Local d'Urbanisme

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD -



**Vu pour être joint à la délibération du Conseil  
municipal approuvant le PLU le 28 février 2020**

## Sommaire

<i>Rôle du PADD .....</i>	<i>3</i>
<i>A. Affirmer la qualité du patrimoine naturel et garantir les conditions de son fonctionnement écologique .....</i>	<i>4</i>
<i>B. Soutenir les activités économiques, notamment celles liées aux espaces agricoles, naturels et forestiers.....</i>	<i>6</i>
<i>C. Proposer une offre en logements, équipements et services adaptée aux évolutions de la population.....</i>	<i>8</i>
<i>D. Assurer une intégration harmonieuse des espaces bâtis dans le paysage.....</i>	<i>10</i>

## Rôle du PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le socle du PLU : il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables pour l'ensemble du territoire des Bréviaires ; il exprime les grandes orientations d'urbanisme et d'organisation de l'espace communal.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme le définit ainsi :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD encadre le PLU :

→ En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents réglementaires de référence (lois, Schéma Directeur de la région Ile de France du 27 décembre 2013, Schéma régional de Cohérence Ecologique, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, SCoT Sud-Yvelines, charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse...) et les objectifs d'évolution de la commune.

→ En aval, il guidera l'élaboration des outils réglementaires du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, qui indique des principes d'aménagement pour des secteurs donnés), plan de zonage et règlement devront être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futurs permis de construire.

## A. Affirmer la qualité du patrimoine naturel et garantir les conditions de son fonctionnement écologique

---

Rappel du cadre naturel des Bréviaires, dans lequel s'inscrit le PADD :

- Des réservoirs de biodiversité majeurs protégés par des dispositifs supra-communaux
- Des corridors écologiques d'importance régionale reconnus par le SRCE
- De nombreux éléments remarquables pour la biodiversité et la Trame Verte et Bleue
- Des eaux souterraines dégradées à l'échelle du bassin Seine-Normandie
- Des activités sylvicoles et agricoles qui peuvent contribuer à l'entretien d'habitats remarquables

### A1 – Conforter la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles réservoirs de biodiversité

Les massifs forestiers de la commune, les prairies et la chaîne des étangs constituent un socle essentiel au patrimoine paysager et écologique du territoire.

Leur importance pour le maintien de la biodiversité est reconnue à travers les nombreux périmètres de protection ou d'inventaire qui les englobent. Ils s'inscrivent dans des ensembles plus larges, tels que la Forêt de Rambouillet, dont la valeur écologique s'appréhende à l'échelle régionale

Ils sont par ailleurs supports d'un grand nombre d'activités, économiques et de loisirs, ainsi que du cadre de vie remarquable des Bréviaires.

Le maintien de cette multifonctionnalité se décline à travers trois sous-orientations :

- ↗ **Préserver l'intégrité des espaces boisés, des étangs et de leurs abords, en évitant tout développement urbain dans ces secteurs**
- ↗ **Assurer le maintien des espaces agricoles en maîtrisant l'extension du tissu urbain et en évitant les évolutions défavorables à leur exploitation (mitage, difficulté d'accès...)**
- ↗ **Permettre et valoriser les activités associées aux espaces naturels, forestiers et agricoles, dans la mesure où elles sont compatibles avec la préservation de la biodiversité, voire y contribuent activement**

### A2 – Favoriser le maintien et le renforcement des corridors écologiques locaux

Les réservoirs de biodiversité majeurs ne peuvent jouer pleinement leur rôle que s'ils sont complétés par des éléments plus modestes, assurant un maillage des habitats naturels ou semi-naturels à l'échelle locale. Ce petit patrimoine, de nature variée, contribue par ailleurs à la diversité des paysages et peut assurer des services écosystémiques comme la gestion de l'eau, la lutte contre l'érosion des sols ou les pollutions, la protection des cultures...

Sa protection et son développement passent par les sous-orientations suivantes :

- ↗ **Favoriser le maintien du petit patrimoine boisé (haies, bosquets, vergers, arbres isolés) existant et encourager son déploiement à travers le territoire**
- ↗ **Assurer la protection du réseau de rigoles et des mares, ainsi que leurs abords, et maintenir leurs connexions avec les autres types de milieux naturels**
- ↗ **Encourager la préservation des abords des lisières forestières et les aménagements favorisant une transition progressive avec le milieu ouvert ou urbanisé**

### **A3 – Préserver la qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

Le maintien de la qualité de l'eau, en surface comme en profondeur, est un impératif tant sanitaire (ressource potable, activités de baignade...) qu'écologique. Du fait de la circulation de l'eau et de la persistance de certains composés, une pollution peut avoir des répercussions distantes dans le temps et dans l'espace.

Une vigilance est donc nécessaire pour éviter ces risques, par l'inscription de trois sous-orientations :

- ↳ **Favoriser le maintien de surfaces perméables afin de faciliter la percolation des eaux pluviales et un cycle court de l'eau**
- ↳ **Prévoir des modalités exigeantes de gestion des eaux de pluie dans toute nouvelle opération d'aménagement, afin d'éviter les phénomènes de ruissellement ou de débordement des réseaux d'assainissement**
- ↳ **Favoriser le maintien ou la création de zones tampons en bordure des étangs, rigoles et mares pour prévenir tout transfert direct des eaux susceptibles d'être polluées vers le milieu aquatique**
- ↳ **Assurer une protection efficace des captages et champs captant**

## B. Soutenir les activités économiques, notamment celles liées aux espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappel des activités de plein air, agricoles et sylvicoles présentes aux Bréviaires, dans lesquelles s'inscrit le PADD :

- Des boisements couvrant plus de la moitié de la surface communale
- Un patrimoine agricole représentant 1/3 du territoire
- Un enfrichement de certaines parcelles agricoles dans la période récente
- Des équipements de loisirs au rayonnement élargi : haras, base de loisirs
- Des itinéraires de randonnées passant à proximité
- Des ressources de biomasse exploitables pour la production d'énergies renouvelables

### **B1 – Permettre et valoriser les activités de loisirs et de tourisme spécifiques à la commune**

Les haras, les étangs et les espaces boisés constituent des héritages à la fois culturels, architecturaux et paysagers. Participant à la qualité du cadre de vie des résidents, ils sont aussi vecteurs d'attractivité tant pour le tourisme que pour l'installation de nouveaux habitants.

Ils s'accompagnent d'activités variées, pourvoyeuses d'emplois et de retombées économiques pour le territoire.

Leur maintien sur le territoire suppose les sous-orientations suivantes :

- ↪ **Permettre l'évolution des bâtiments existants liés aux activités équinées, lorsqu'elle est favorable au maintien ou au développement de ces activités (boxes, clinique équine, etc.)**
- ↪ **Permettre une évolution du Haras national contribuant au maintien des activités équestres et au rayonnement de cet équipement**
- ↪ **Permettre la valorisation de patrimoines remarquables, afin d'y inscrire une vocation garante de leur entretien et pérennité**
- ↪ **Permettre les installations légères et ponctuelles associées aux activités de promenade et de loisirs, lorsqu'elles sont compatibles avec la préservation des espaces naturels**
- ↪ **Favoriser l'aménagement d'itinéraires de randonnée pour les piétons, les cycles et les cavaliers**
- ↪ **Réaffirmer la vocation touristique du caravanning des Petites Yvelines.**

### **B2 – Favoriser le maintien des activités agricoles**

Les espaces agricoles représentent une part importante du territoire des Bréviaires et contribuent à son fonctionnement à plusieurs titres : production alimentaire ou de matériaux, emplois et retombées économiques, entretien du paysage, et dans une certaine mesure, préservations des continuités écologiques.

Ces différentes fonctions justifient un certain nombre de sous-orientations :

- ↪ **Affirmer la vocation des espaces agricoles et éviter leur mitage par l'urbanisation**

- ↪ **Permettre les évolutions des bâtiments visant à assurer la pérennité des activités agricoles, entre autres par une diversification des revenus (vente sur place, transformation des produits, accueil de publics, hébergement, loisirs, tourisme...)**
- ↪ **Permettre le développement de filières locales (circuits courts), la valorisation des coproduits (paille, rémanents issus de l'entretien des haies, etc...)**
- ↪ **Conserver les possibilités d'accès des véhicules agricoles aux parcelles exploitées**

### ***B3 – Permettre l'émergence de nouveaux débouchés pour l'agriculture et la sylviculture, dans une logique de développement durable***

Les grands enjeux sociaux, environnementaux et économiques actuels invitent à se tourner vers une valorisation plus complète des ressources de chaque territoire, mais aussi plus en accord avec leurs dynamiques de renouvellement.

Dans le cas des Bréviaires, cela se traduit par les sous-orientations suivantes :

- ↪ **Permettre les installations et aménagements nécessaires aux activités sylvicoles (dont l'accès aux véhicules), sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation naturelle des espaces boisés et de ne pas générer de nuisances à l'égard des riverains**
- ↪ **Faciliter la production d'énergies renouvelables basées sur la biomasse (bois énergie), dans la limite des ressources disponibles localement**
- ↪ **Encourager l'usage de matériaux bio-sourcés (issus des activités agricoles et sylvicoles) pour les constructions nouvelles**
- ↪ **Permettre l'installation des activités d'art et d'artisanat employant des matériaux bio-sourcés**

## C. Proposer une offre en logements, équipements et services adaptée aux évolutions de la population

---

*Rappel du cadre socio-économique des Bréviaires, dans lequel s'inscrit le PADD :*

- Une moyenne des revenus élevée et un taux d'emploi des résidents important
- Un décalage entre le profil des actifs et les emplois accessibles dans la commune
- Des logements peu diversifiés, avec une large majorité de grandes maisons individuelles
- Des résidents majoritairement propriétaires
- Des tendances au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages
- Une offre en équipements, services et commerces suffisante à l'échelle de la commune
- Un usage important de la voiture individuelle
- Une démographie et une production de logements en hausse dans la période récente, mais principalement dues à la prise en compte du caravanning des Petites Yvelines par l'INSEE

*Scénario de croissance démographique et consommation modérée des espaces agricoles et naturels*

- Du fait des données de recensement non homogènes (cf. Evaluation environnementale), il n'est pas possible de donner une estimation chiffrée de l'évolution de la population. La tendance 1999-2007 et les données sur le nombre de logements construits ces dernières années laissent penser à une stagnation de la population ou à une augmentation très légère.
- L'objectif de création de logements fixé par le PLU est d'**environ 50 logements, soit 8 logements /an.**
- L'atteinte de cet objectif se fera essentiellement par densification du bourg, ainsi que par une extension modérée de 1,6 ha depuis l'urbanisation existante.

### ***C1 – Privilégier un meilleur équilibre entre les tailles et les types de logement au sein de la commune***

L'offre d'habitat aux Bréviaires est très largement dominée par les maisons individuelles de grande taille.

Pourtant, les tendances démographiques de la commune, comme partout en France, pointent vers une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population.

Ces profils de ménages plus fréquents (jeunes actifs célibataires, petits ménages aux revenus modestes, personnes âgées vivant seules...) peuvent être demandeurs de logements plus petits et plus accessibles. Ces derniers peuvent également permettre l'hébergement des salariés saisonniers liés à l'agriculture ou au tourisme.

Un meilleur équilibre de l'offre passe par deux sous-orientations :

- ↪ **Inciter au développement de logements de taille petite et moyenne (habitat collectif, individuel groupé), principalement à proximité des services et commerces, pour répondre à la diversité des demandes**
- ↪ **Encourager la création de logements locatifs, privés ou sociaux, notamment lors des opérations d'ensemble**
- ↪ **Etudier les possibilités de régularisation du caravanning des Petites Yvelines, où la sédentarisation de fait pose des problèmes sur les plans social, économique et environnemental**



## **C2 – Valoriser l’offre en équipements, services et commerces**

Le territoire est doté d’équipements de qualité, dont certains ont un rayonnement à grande échelle (haras, base de loisirs), ainsi que des services et commerces de proximité dans le bourg.

La valorisation de ces atouts se décline à travers les sous-orientations suivantes :

- ↳ **Faciliter l’installation de nouvelles activités économiques (artisans, services, commerces...) dans les cœurs du bourg et des hameaux, afin de conforter les noyaux existants**
- ↳ **Inscrire le développement d’une nouvelle offre de logements en priorité dans le bourg, afin de rapprocher les nouveaux habitants de l’offre de commerces et services.**
- ↳ **Développer les modes de déplacement actifs pour faciliter l’accès aux équipements, services et commerces en réduisant l’usage de la voiture**
- ↳ **Encourager une montée en débit des réseaux de communication numérique du territoire**

## D. Assurer une intégration harmonieuse des espaces bâtis dans le paysage

---

*Rappel du cadre patrimonial et paysager des Bréviaires, dans lequel s'inscrit le PADD :*

- *Un paysage rural de qualité et varié, marqué par le domaine forestier, les activités agricoles et équine, la présence de l'eau*
- *Un patrimoine historique bâti encore présent*
- *Des formes urbaines traditionnelles existantes, mais minoritaires, en cœur de bourg ou de hameaux*
- *Une faible consommation d'espace par l'urbanisation dans la période récente*
- *Des quartiers pavillonnaires mal intégrés au paysage et des implantations de bâti linéaires*
- *Des logements anciens, souvent mal isolés*
- *Des risques naturels liés à la nature des terrains, susceptibles d'être aggravés par le changement climatique*

### **D1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant les alternatives à l'étalement**

La disparition et le fractionnement d'habitats naturels et semi-naturels sont deux des principaux facteurs de la perte de biodiversité. La progression des espaces bâtis aux dépens de l'agriculture remet en cause la capacité des territoires à assurer leurs propres besoins, notamment alimentaires.

L'étalement urbain mal maîtrisé est aussi souvent source d'une dégradation du paysage et peut aggraver certains risques par l'imperméabilisation des sols. Sur la commune des Bréviaires, ce phénomène a été limité, à l'exception d'une urbanisation ancienne se déroulant parfois de façon linéaire en bordure de routes.

Ces enjeux appellent à un urbanisme maîtrisé, dans sa surface comme son implantation, ce qui se traduit dans les sous-orientations suivantes :

- ↪ **Mobiliser les espaces libres à l'intérieur des enveloppes urbaines constituées pour répondre aux besoins de construction de logements et d'équipements et services**
- ↪ **Conforter le bourg pour éviter la dispersion des nouveaux habitants**
- ↪ **Le PLU prévoit une extension de l'urbanisation inférieure à 2 ha**

## ***D2 – Encadrer la réalisation des nouvelles constructions pour assurer la préservation des paysages et du patrimoine architectural***

La commune bénéficie d'un cadre paysager remarquable et d'éléments bâtis patrimoniaux, témoignant de l'histoire et de l'identité du territoire.

Ils peuvent être mis en valeur, ou au contraire dépréciés, selon que les constructions récentes s'insèrent de façon harmonieuse ou non dans le contexte qui leur préexiste.

Cette recherche de cohérence s'exprime selon six sous-orientations :

- ↪ **Formuler des exigences de qualité pour tout nouvel aménagement urbain ou toute nouvelle construction, ainsi que pour les travaux sur l'existant, et en incluant la qualité des espaces libres qui les accompagnent**
- ↪ **Définir des critères architecturaux s'accordant avec le bâti traditionnel (volumétrie, matériaux, alignement...), sans pour autant empêcher des formes contemporaines ni imposer une stricte homogénéité ou le pastiche**
- ↪ **Privilégier les alternatives au lotissement pavillonnaire, qui s'accorde mal à l'héritage patrimonial d'une commune comme les Bréviaires, en favorisant des modes d'implantations variés et plus proches de l'identité de la commune**
- ↪ **Préserver la qualité des entrées de ville et celle des espaces de transition entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel (traitement des franges, des espaces libres privés ou publics en contact)**
- ↪ **Encourager les dispositifs visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants ou futurs, tout en veillant à leur bonne intégration paysagère**

## ***D3 – Promouvoir l'exemplarité environnementale dans la production des bâtiments et des aménagements urbains***

Les changements globaux liés aux impacts des sociétés humaines sur l'environnement concernent tous les territoires. Ainsi, chaque collectivité doit contribuer aux efforts de réduction de ces impacts, à la hauteur de ce qui est faisable sur son territoire, ce que traduisent les sous-orientations suivantes :

- ↪ **Inscrire des exigences fortes concernant le bilan environnemental des nouveaux bâtiments, notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique, les matériaux, la gestion des eaux pluviales**
- ↪ **Faciliter la rénovation / réhabilitation du bâti ancien, en faveur d'une meilleure efficacité énergétique (isolation, énergies renouvelables), et s'inscrivant dans une perspective à long terme d'évolution du climat**
- ↪ **Prendre en compte les risques actuels et futurs dans les règles appliquées aux constructions**