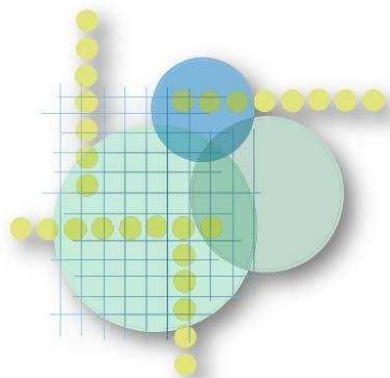




# COMMUNE DE BREVILLE-LES- MONTS

## [PLAN LOCAL D'URBANISME]

### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable [Approbation]



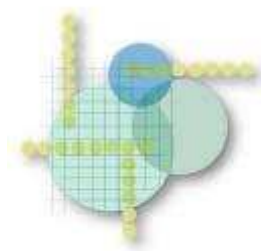
P.O.S. Initial  
Approuvé le 7 septembre 1981  
Révision n°1  
Approuvée le 10 mars 1992  
Modification n°1  
Approuvée le 11 juin 2002

Vu pour être  
annexé à la  
délibération du  
conseil municipal  
du :



# Table des matières

Préambule – Rappel des fondements du P.A.D.D.	2
Partie 1 – Le projet d'aménagement et de développement durable	3
I – Privilégier un renforcement de l'offre résidentielle à proximité du pôle de services du village	5
II – Œuvrer en faveur d'une amélioration de la qualité de vie des brevillais	5
III – Préserver et valoriser le cadre de vie	6
IV – Exploiter le potentiel économique communal	7
Partie 2 – Les Orientations particulières d'aménagement	11



# PREAMBULE – RAPPEL DES FONDEMENTS DU PADD

Le P.A.D.D. définit **les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues par la commune.

Il a **trois rôles** :

- Il **expose la politique de la municipalité pour les années à venir**. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,
- Il constitue **un référent pour la gestion future du P.L.U.** dans la mesure où le choix des procédures s'opèrera sur la base de **la remise en cause ou non de son économie générale**,
- Il constitue **un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U.**, les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Plan Local d'Urbanisme a **deux fonctions** : l'expression d'un projet d'aménagement et de développement d'une part ; le cadre de la réglementation des sols.

Ainsi, **la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (objet du présent document) **précède la détermination des règles** d'occupation des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de **répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic**. Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 ans à venir ...

Le P.A.D.D. peut préciser :

- ☞ Les **mesures de préservation** des centres-villes et centres de quartiers ;
- ☞ Les **actions de restructuration et réhabilitation** d'îlots, de lutte contre l'insalubrité ;
- ☞ Les **caractéristiques des rues, espaces publics** ;
- ☞ Les **actions de sauvegarde de la diversité commerciale** ;
- ☞ Les **actions d'aménagement des entrées de ville** ;
- ☞ Les **mesures de préservation des paysages**.

Enfin, **le P.A.D.D. doit être** :

- **Simple** (quelques pages seulement)
- **Accessible** à tous les citoyens

Le P.A.D.D. **doit permettre** :

- Un **débat clair** au sein du Conseil Municipal

Le P.A.D.D. **n'est pas opposable au tiers** :

- Le **règlement du P.L.U.** doit cependant être **en cohérence avec celui-ci**.

# PARTIE I – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) est **un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**, qui a été introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000 et modifié par la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

Il expose **les intentions de la Municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme** pour les années à venir. Il constituera ainsi le **cadre de référence et de cohérence** pour l'aménagement du territoire de Bréville-les-Monts.

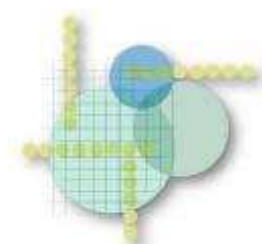
La Commune de Bréville-les-Monts s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme, afin de **concrétiser ses choix politiques en matière d'aménagement du territoire**.

Cette démarche revêt plusieurs enjeux pour la Municipalité et notamment, celui de **répondre à la demande en logements**, avec la nécessité d'**agir en faveur d'un plus grand équilibre** dans la diversité de l'habitat, pour répondre aux besoins de tous.

Une autre problématique importante est de **replacer Bréville-les-Monts dans son contexte intercommunal**, afin de prendre en considération **sa situation au cœur de la communauté de communes C.A.B.A.L.O.R.** et au contact d'un **axe routier, constituant un atout majeur en termes de développement économique**.

Mais l'enjeu fondamental de ce projet, est de définir pour les années à venir, les conditions d'un **développement** du territoire, **respectueux de son identité** et de sa **tradition rurale**.

Le projet communal se décline en **4 thèmes développés ci-après (I)**. S'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation destinés à être aménagés à court ou moyen terme, la Municipalité a souhaité préciser ses intentions au travers d'**orientations particulières d'aménagement (II)**.

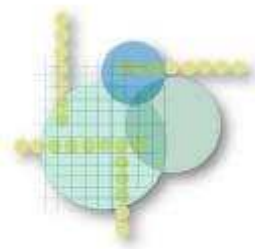




## Le projet d'aménagement et de développement durable

---

L'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme est l'occasion d'exprimer un vrai projet de territoire. Il faut pour cela remettre le territoire en perspective : prendre en compte l'histoire et la géographie, s'interroger sur les grandes priorités à traiter pour préparer au mieux le cadre de vie souhaité par les habitants dans une perspective de développement durable.



## I – Privilégier un renforcement de l'offre résidentielle, à proximité du pôle de services du village

Afin de maîtriser le rythme de son développement démographique, la municipalité se fixe pour objectif d'être en mesure d'accueillir **environ 800 habitants à moyen terme** et **900 habitants à long terme** ; soit, un **objectif équivalent à un gain de 100 habitants tous les 10 ans**.

Compte tenu des enjeux identifiés sur chacun des pôles bâtis du territoire communal et pour conforter la présence d'un pôle de centralité sur le Haut-de-Bréville, il est décidé de **privilégier un développement de l'habitat en extension du village**.

### A) *Organiser le développement urbain en extension Nord-Ouest du village et favoriser à terme le rapprochement des zones agglomérées de Bréville-les-Monts et d'Amfreville*

- ☞ L'extension urbaine se structure à partir d'une nouvelle voie de liaison, qui reliera dans le temps l'entrée ouest du Haut-de-Bréville à la place du Plain sur Amfreville.

### B) *Assurer un renforcement de la mixité sociale et générationnelle*

- ☞ Le développement urbain s'accompagne d'une diversification de l'offre résidentielle (locatif public, accession à prix modérés...)
- ☞ La zone d'extension de l'urbanisation accueille des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite.

### C) *Accompagner le développement de l'offre résidentielle*

- ☞ Anticiper un éventuel besoin de développement des équipements scolaires ;
- ☞ Favoriser l'accueil de commerces de proximité ;
- ☞ Prévoir la possibilité d'accueillir des services ou/et des activités tertiaires en entrée Nord du village.

## II – Œuvrer en faveur d'une amélioration de la qualité de vie des brévillais

### A) *Assurer la coexistence des fonctions urbaines*

### B) *Agir en faveur d'une réduction des risques et des nuisances routières*

- ☞ Traiter les entrées de bourg du village, afin de maîtriser la vitesse des véhicules ;
- ☞ Renforcer la sécurité à hauteur du carrefour RD223/RD236 (hameau du Bas de Bréville) ;
- ☞ Limiter le développement résidentiel aux abords de la R.D. n°513 ;
- ☞ Soulager le trafic sur la R.D.n°37b, entre Amfreville et Bréville, en proposant un nouvel itinéraire entre l'entrée Ouest du village et la place du Plain sur Amfreville.

*C) Encourager le recours aux déplacements en mode doux sur la commune et en direction du pôle de commerces et de services d'Amfreville*

Favoriser les **modes de déplacements "doux"** tels que le vélo ou la marche à pied, c'est promouvoir des modes de circulation **moins polluants et moins bruyants**, et donc plus agréables à vivre. Afin de développer ces pratiques, Bréville prévoit de **renforcer et de valoriser son réseau de cheminements piétonniers** et de **se doter de pistes cyclables**.

Le **rapprochement des zones agglomérées de Bréville et d'Amfreville** sera également l'occasion de **mettre en place des itinéraires pour relier le pôle de commerces et de services d'Amfreville**, qui accueille aujourd'hui des professions de santé, un coiffeur, une agence postale, une supérette.

- ☞ Aménager une piste cyclable le long de la R.D. n°223, entre le Haut et le Bas-de Bréville ;
- ☞ A l'appui du développement urbain du bourg, réaliser une piste cyclable, qui à terme, rejoindra la Place du Plain sur Amfreville ;
- ☞ Créer une liaison piétonne entre la rue de la Belle Etoile et la place des Tilleuls ;
- ☞ Réaliser des continuités piétonnes ou cyclables à l'occasion des extensions de l'urbanisation projetées.

*D) Gérer le stationnement*

*E) Améliorer la prise en compte des risques naturels*

- ☞ Des dispositions réglementaires sont mises en œuvre pour préciser les conditions d'urbanisation des secteurs où le risque de remontée de la nappe phréatique est signalé ;
- ☞ Les haies participant à la régulation des eaux de pluie sont protégées.

### III – Préserver et valoriser le cadre de vie

La **protection** et la **valorisation du cadre de vie** constituent un **enjeu majeur du projet communal**, qui tout en répondant aux besoins de développement de la Commune s'attache à protéger et lorsque cela est possible, à valoriser les éléments qui caractérisent Bréville et en font le charme.

*A) Préserver et si nécessaire, conforter la qualité architecturale et urbaine des zones d'habitat*

- ☞ Les conditions de la cohérence architecturale et urbaine des zones d'habitat sont définies, en veillant à permettre la réalisation de projets innovants et oeuvrant en faveur des techniques à basse consommation d'énergie.

*B) Protéger les éléments les plus significatifs du patrimoine bâti*

*C) Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager*

- ☞ La protection des espaces boisés les plus significatifs est confirmée ;
- ☞ Les haies structurantes du paysage sont protégées ;
- ☞ Le maillage bocager est renforcé, grâce à la plantation de haies bocagères. Le projet prévoit en particulier, la mise en place haies sur les nouvelles franges urbaines et le long de la Sente Poissonnière ;

- ☞ La Butte de Bréville est protégée en raison de son intérêt paysager ;
- ☞ Les espaces situés au Nord-Est du territoire sont protégés en raison de leur intérêt écologique.

## IV – Exploiter le potentiel économique communal

Le tissu économique communal repose depuis toujours sur **l'activité agricole**, même si **le potentiel touristique de la Commune est valorisé sur le hameau du Bas de Bréville**, depuis la fin des années 60. A l'heure où Bréville envisage son avenir en concertation avec ses voisins de la Communauté de Communes C.A.B.A.L.O.R., une nouvelle voie se dessine cependant pour la Commune, qui occupe une place centrale sur ce territoire, qui est par ailleurs traversé par la RD513.

### A) *Pérenniser l'activité agricole*

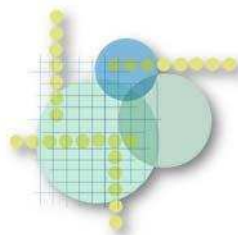
- ☞ Les espaces agricoles qui s'étendent sur le plateau et au pied de la butte de Bréville sont préservés.
- ☞ Le développement urbain ne devra pas compromettre l'activité des sièges d'exploitation pérennes.

### B) *Encourager la création d'un ou plusieurs commerce(s) de proximité*

### C) *Favoriser l'installation d'activités tertiaires et/ou de services en entrée Nord-Est du village*

### D) *Prévoir un renforcement de l'offre touristique au hameau du Bas de Bréville*

- ☞ Cette valorisation touristique de la campagne implique que l'hébergement et les équipements qui seront envisagés devront impérativement s'inscrire dans l'environnement rural et résidentiel du hameau.



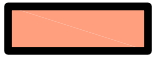
# Légende

## Bâti existant

---



Espace central



Zone à vocation résidentielle dominante



Zone de hameau



Zone d'activités intercommunale

## Zones d'extension de l'urbanisation

---



Développement de l'habitat et des activités, qui en sont le complément naturel, à moyen et long terme



Développement de l'hébergement touristique et de loisir



Sens de développement



Aménagement d'un pôle d'activités tertiaires

## Les protections

---



Espace agricole



Espace naturel



Boisement (Espaces Boisés Classés)



Vue depuis / vers la butte de Bréville

## Voirie

---



Voie principale existante



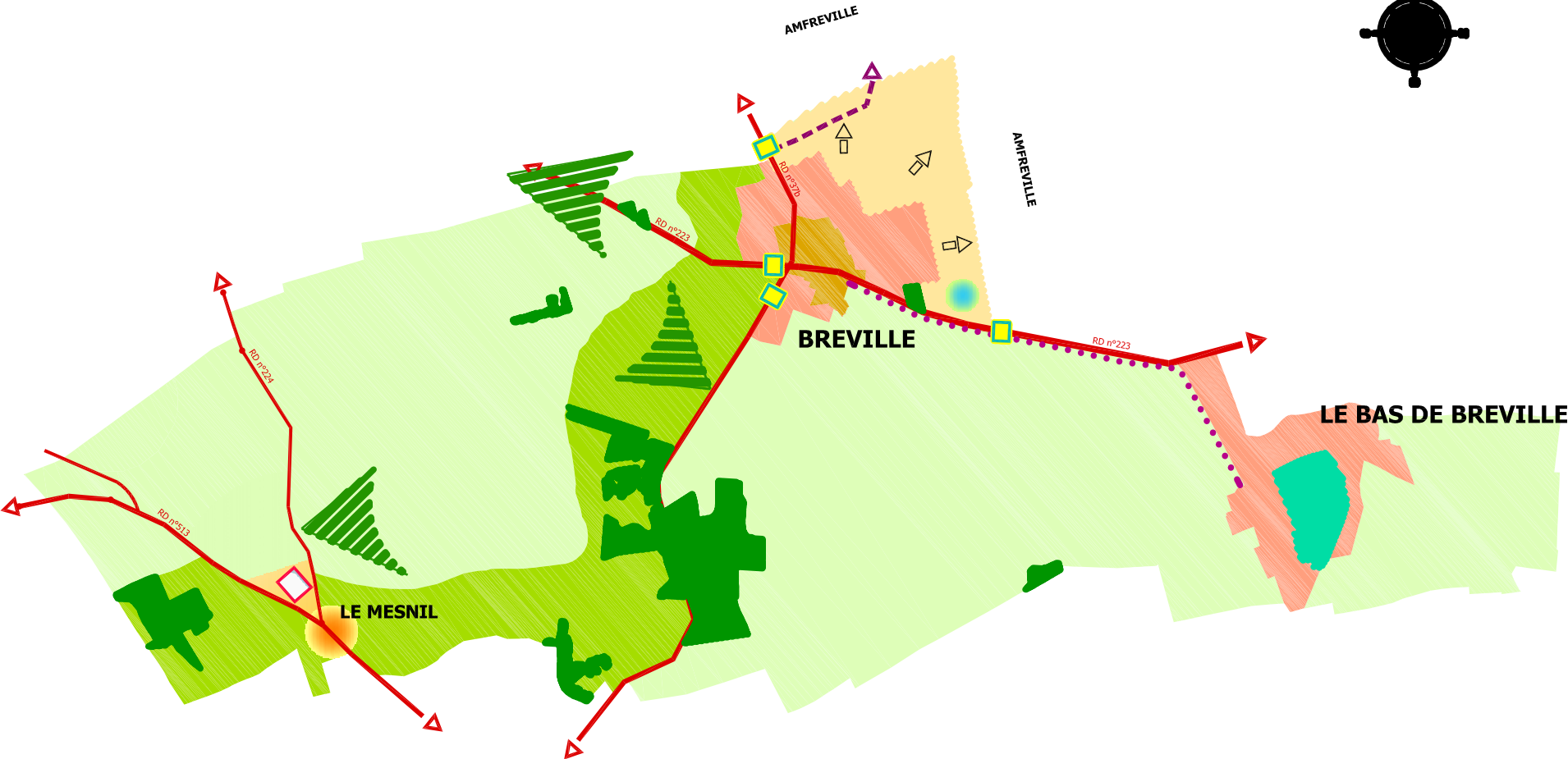
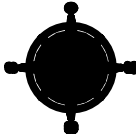
Voie à créer/Tracé de principe

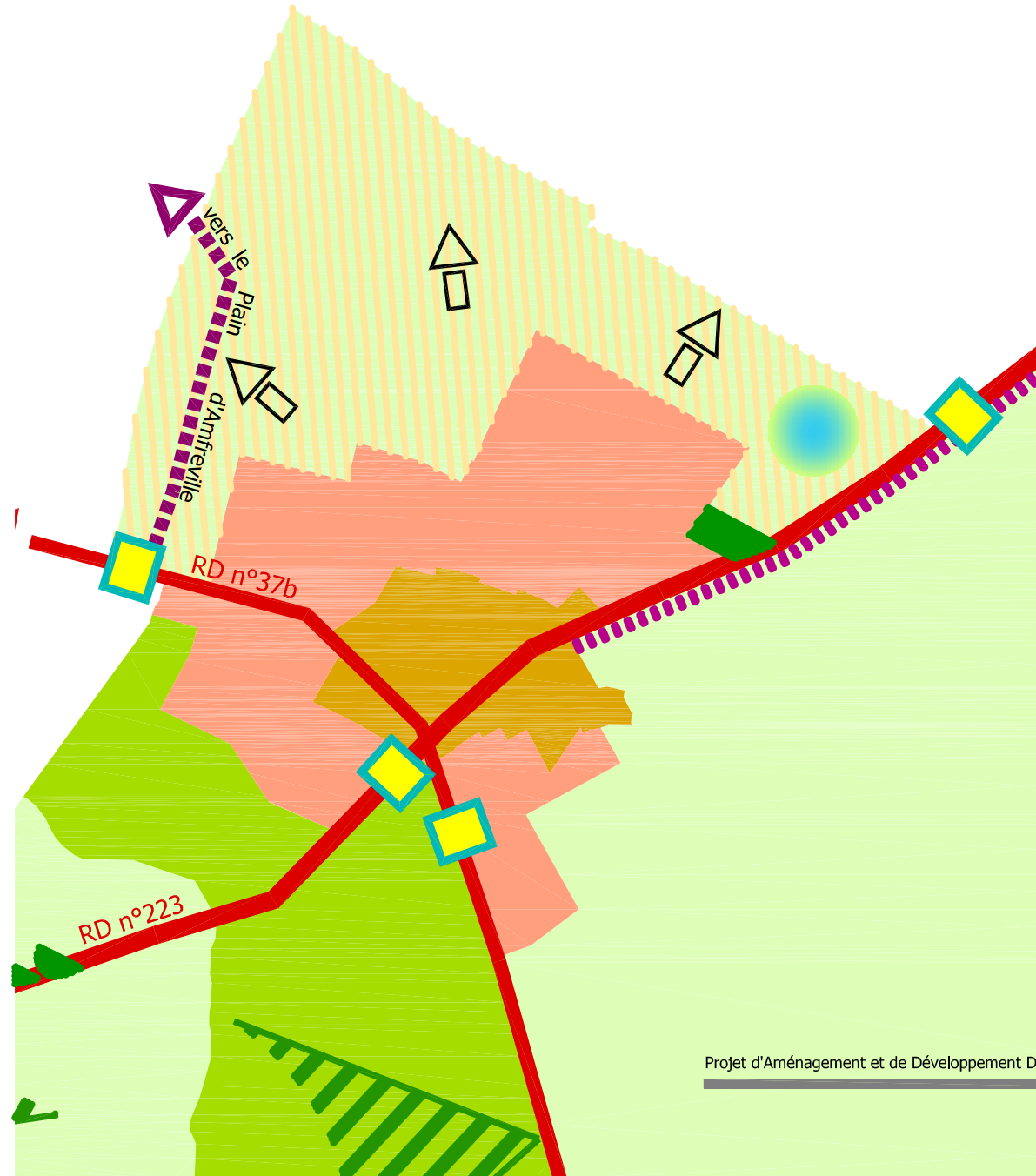
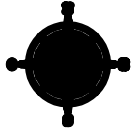


Liaison douce à créer / Tracé de principe



Aménagement d'entrée de bourg



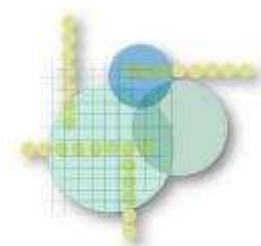


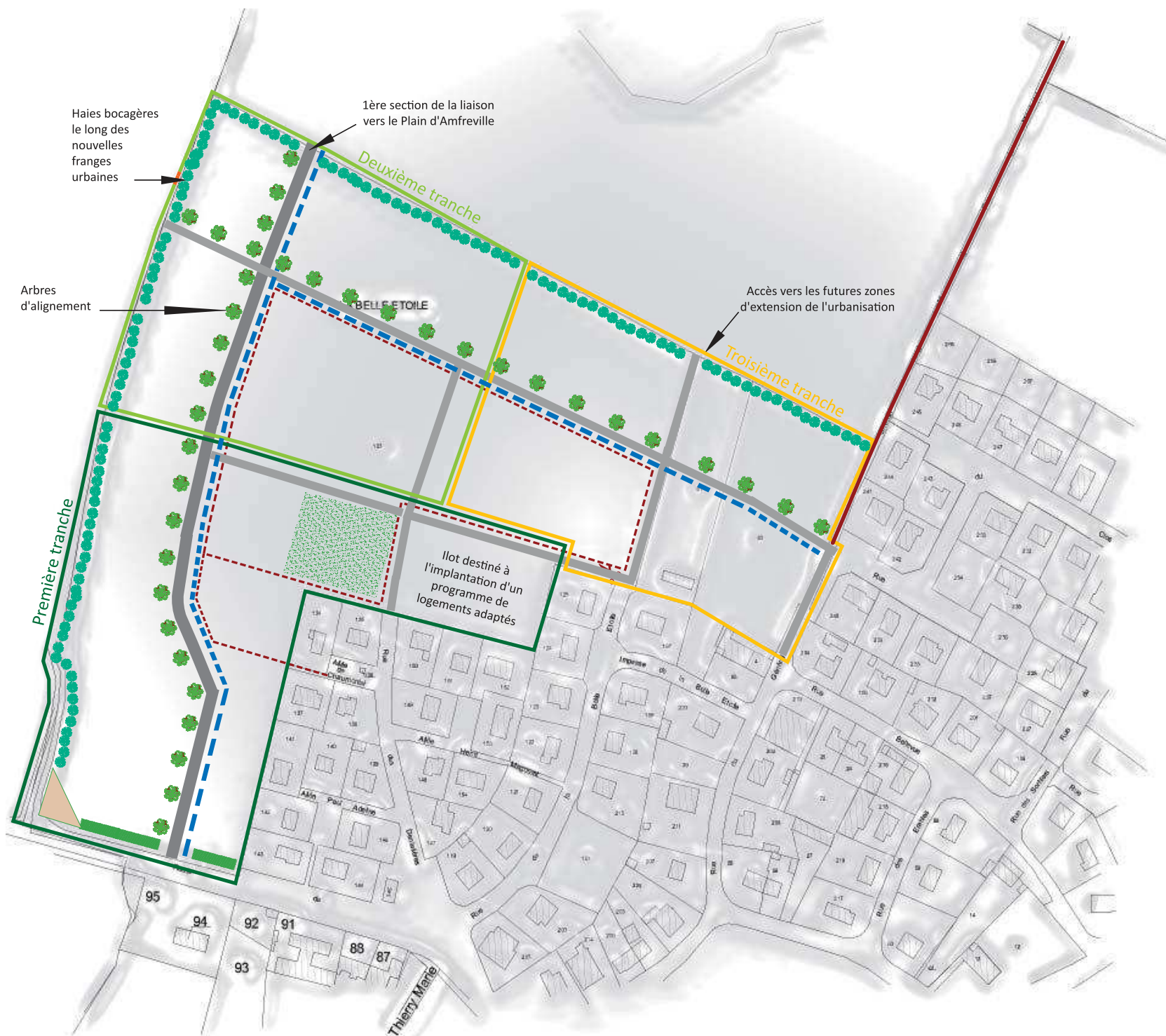


## **PARTIE II – LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

### Avertissement

Les présents schémas proposent des principes d'urbanisation. Ils pourront varier dans le cadre des études de détail préalables à la réalisation.





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

D'une surface totale d'environ 7,6 hectares, l'aménagement de cette zone s'opérera en trois phases.

Le passage d'une phase à l'autre sera conditionnée par l'achèvement des aménagements et équipements rendus nécessaires pour la réalisation de la tranche suivante.









Cette zone de développement à vocation principale d'habitat s'inscrit dans un objectif de renforcement de la mixité sociale et générationnelle.

Sur l'ensemble des logements réalisés à chacune des phases :

- 15% au minimum seront adaptés à l'accueil de personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Ces logements seront réalisés à l'occasion de la première tranche ;
- 25% au minimum seront à vocation locative sociale et ce, à chaque tranche du projet ;
- 25% au minimum seront destinés à l'accession libre et ce, à chaque tranche du projet.

Afin de favoriser les économies d'énergie et d'encourager le recours à l'énergie solaire, les constructions dans la mesure du possible privilégieront une orientation sud/sud-ouest afin de d'optimiser l'ensoleillement.

Le projet privilégiera la mise en oeuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. La mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins d'arrosage sera encouragée.

-  Aménagement d'un parc urbain
-  Aménagement paysager de l'entrée du quartier
-  Voirie principale inter-quartiers
-  Voirie secondaire
-  Voie Cyclable à créer
-  Liaison piétonne en site propre en site propre à créer
-  Liaison piétonne existante
-  Cône de vue à renforcer à l'intersection des deux voies