

PLAN LOCAL D'URBANISME BREUILLET



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2025

LE CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'expression de **la vision politique** de l'avenir du territoire communal.

Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit **les orientations générales d'urbanisme** sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est à dire **la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.**



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

A. 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,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête **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,
- les loisirs.

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

LA PHILOSOPHIE DU PROJET

Située à 40 kilomètres au Sud de Paris, la commune de Breuillet bénéficie d'une localisation et d'une accessibilité privilégiées, tout en offrant un cadre de vie vert et apaisé à ses habitants.

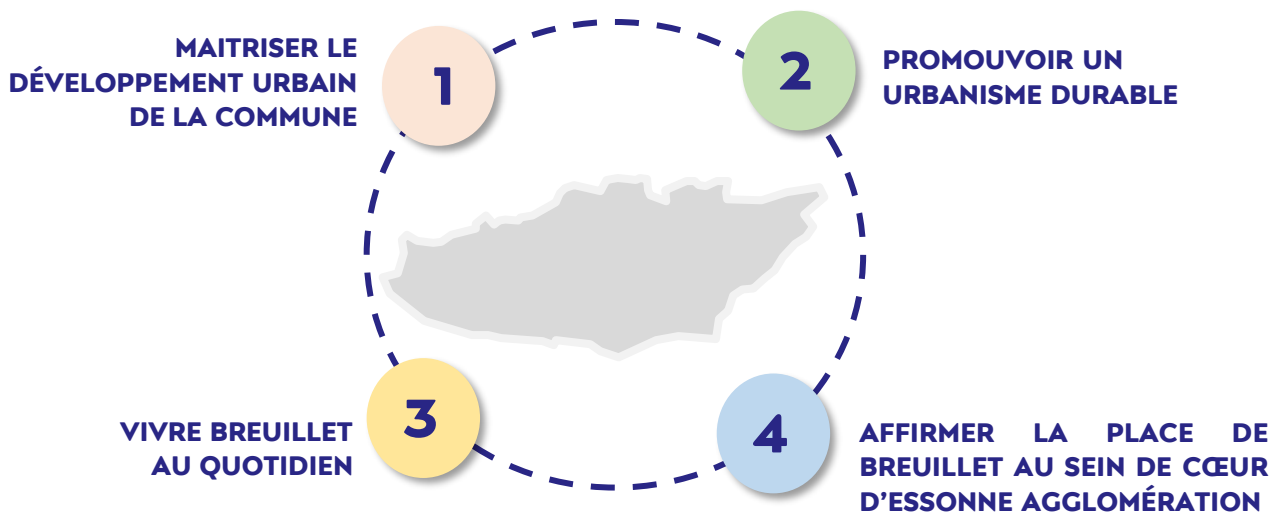
La commune est encadrée par des axes structurants aux échelles de l'Essonne et de l'Île-de-France, qu'ils soient routiers (A10, N20, N104) ou ferroviaires (RER C). Forte de ces atouts, la commune permet un accès facilité aux grands pôles d'emplois et commerciaux à proximité, à Paris, mais également aux espaces naturels majeurs de la Région.

En effet, Breuillet se situe aux portes des Parcs Naturels Régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Gâtinais français, et jouit elle-même de ce cadre paysager riche. Breuillet marque la confluence de trois rivières, l'Orge, la Rémarde et la Renarde, et dispose de plusieurs lacs. Les espaces en eau, naturels, forestiers et agricoles représentent ainsi plus de la moitié de la superficie de la commune.

La structure de la commune, composée d'un centre-ville complet et attractif, de plusieurs hameaux boisés et de quartiers plus récents, contribuent à créer une ville aux multiples identités.

C'est cette richesse paysagère, urbaine, architecturale, et de fonctions, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables entend préserver, tout en permettant à la commune de poursuivre un développement raisonné et répondant aux besoins de ses habitants, actuels et futurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 4 axes :



1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

Les orientations

Préserver les espaces naturels et boisés, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité



Sanctuariser les terres et espaces agricoles liés à l'identité rurale de Breuillet

Renforcer le rôle écologique des espaces agricoles en favorisant la mise en place de réseaux de resserres, de haies...



Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (zones humides, cours d'eau, mares et plans d'eau...)

Encadrer la production de logements sur des sites stratégiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles) : à proximité des gares, des pôles de vie (équipements, commerces, services), et d'entrée de ville ouest



Favoriser le réinvestissement des logements vacants notamment en centre-ville, en garantissant leur salubrité

Répondre aux obligations de production de logements et notamment de logements sociaux conformément aux orientations du PLH et du SCoT



Les orientations



Maîtriser et encadrer l'évolution du territoire

- **Favoriser le renouvellement urbain** notamment sur des secteurs stratégiques en entrée de ville et/ou proche des gares et des pôles de vie :
 - Porter une réflexion globale sur l'entrée de ville ouest
 - Aménager le secteur du Pont des Gains
 - Valoriser l'entrée de ville nord, au niveau du parc du Colombier
 - Faciliter la mutation de secteurs proche des gares
- **Maintenir la diversité des formes urbaines** présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée
- **Mieux gérer les transitions** entre habitat collectif et habitat pavillonnaire et/ou ensemble, bâti patrimonial
- **Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires** en encadrant l'évolution urbaine :
 - Permettre des aménagements, extensions du bâti existant dans le respect des formes urbaines des différents quartiers ;
 - Protéger les cœurs d'îlots verts ;
 - Lutter contre l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations du parcellaire.

Les orientations

Œuvrer pour un urbanisme résilient :

- **Réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :**
 - Le projet de PLU prévoit une consommation d'environ 3,3 hectares, ce qui représente 0,5% de la surface du territoire
- **Se prémunir des risques :**
 - **Maintenir le couvert végétal** (boisements, zones humides, espaces enherbés...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation
 - **Limiter l'imperméabilisation des sols** pour favoriser l'infiltration des eaux
 - **Lutter contre la pollution des eaux et préserver la ressource en eau** d'un point de vue quantitatif et qualitatif, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE
- **S'adapter au contexte géologique** et prendre en compte les risques de mouvements de terrain existants : risque d'effondrement (anciennes carrières), présence d'argile dans le sous-sol
 - Assurer le recul des projets d'aménagement vis-à-vis des infrastructures routières et ferrées, sources de risques technologiques
 - Adapter le développement à la capacité des réseaux (préservation et gestion des eaux) : encourager les modes d'aménagements en faveur de la perméabilisation des sols, de la gestion des eaux à la parcelle...
- **Limiter les nuisances :**
 - Maintenir un cadre de vie apaisé en **limitant l'exposition de la population aux nuisances**
 - **Optimiser la gestion des déchets** afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique

Les orientations

Promouvoir et renforcer la Trame Verte et Bleue comme vecteur de protection de la biodiversité :

- **Développer les continuités vertes et bleues existantes** notamment en :
 - **Créant de nouveaux espaces verts** ;
 - **Permettant l'extension du parc des Larris** qui favoriserait la diversification de la biodiversité,
 - **Préservant la grande richesse de biodiversité** et toutes les composantes de la trame verte et bleue que ce soit de grande échelle à travers le site de ZNIEFF présent sur la commune, mais également les composantes d'échelle plus locale (jardins, haies, sentes...)
 - **Maintenant les cœurs d'îlot existants**, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain
 - **Renforcer l'entrée de la nature en ville** : réintroduire le végétal dans les aménagements urbains et préserver des espaces de respiration par l'aménagement d'espaces verts dans la ville
 - **Développant les jardins familiaux/partagés**, les potagers, vergers, étangs...



Poursuivre les actions en faveur de la végétalisation de la ville :

- **Favoriser la nature en ville**
 - Végétaliser l'espace public et les quartiers dans un objectif de désimperméabilisation
 - Favoriser la création de jardins partagés
 - Agir pour la désartificialisation des équipements publics et des délaissés de voirie
- **Créer des espaces de respiration et de rencontre**
 - Aménager un espace vert public : le parc du Colombier, un parc pour découvrir la biodiversité locale
 - Étendre les parcs publics
 - Créer de nouveaux espaces verts publics

Les orientations

Conserver et valoriser les perspectives dégagées sur le grand paysage des Vallées de l'Orge et de la Rémarde

Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers

- Traiter les lisières
- Aménager des transitions

Prendre en compte la topographie et veiller à la bonne insertion paysagère des futures constructions

Porter une attention particulière aux gabarits, à l'aspect extérieur des constructions ainsi qu'au traitement des clôtures dans un objectif de valorisation du cadre bâti à proximité des Parcs Naturels Régionaux



Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local

- Mettre en valeur le patrimoine ancien présent sur la commune et notamment dans le centre-ville et les hameaux
- Mettre en valeur le patrimoine de villégiature (le château du Colombier, château du Chapitre, les maisons bourgeoises avec parcs d'agrément...)
- Mettre en valeur le patrimoine industriel local
- Valoriser le patrimoine lié à l'eau, fortement présent à Breuillet (lavoir, ponts, moulins, murs en pierre, puits...)
- Mettre en valeur le patrimoine culturel local (Frise du Travail, Moulin des Muses, église St Pierre, chapelle du colombier, statue du Promeneur...)
- Préserver l'identité structurelle du quartier Port-Sud



Les orientations

Favoriser un parcours résidentiel complet, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions

- **Proposer une offre de logements ciblés pour des publics spécifiques ou intergénérationnels** permettant des dispositifs de cohabitation pour :
 - Les jeunes décohabitants et les familles monoparentales
 - les personnes âgées ;
 - les personnes porteuses de handicap
- **Favoriser une mixité des logements en taille et en type** (locatif, locatif social, BRS, accession à la propriété...), permettant d'attirer tout type de foyers sur la commune



Adapter l'offre en équipements et services de tous types aux besoins des habitants

- **Adapter l'offre de petite enfance, enfance et jeunesse** (école et centre de loisirs par exemple) aux besoins futurs, afin de maintenir l'attractivité de la commune pour les familles
- **Favoriser la rénovation et/ou les travaux d'isolation acoustique et/ou thermique des équipements**
- Favoriser les travaux d'**accessibilité aux PMR**
- **Encourager l'aménagement d'espaces pour la pratique sportive**, bénéfiques pour la santé
- **Favoriser les projets médicalisés** et/ou avec services communs en faveur de publics spécifiques (personnes âgées, personnes porteuses de handicap...)
- **Rendre la santé et les services de secours accessibles à tous**, en incitant les professionnels de santé à venir s'installer dans la commune et à y rester
- **Dimensionner les services de Défense incendie** et secours aux besoins

Développer et maîtriser les communications numériques tout en préservant le paysage Breuillois

- **Offrir un accès au développement numérique à tous** en facilitant le déploiement du réseau haut débit puis très haut débit

Les orientations

Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale breuilletoise

- **Assurer et accompagner le maintien et le déploiement des commerces de proximité** pour leur rôle structurant dans la qualité de vie et le paysage commercial breuilletois
- **Développer de nouveaux commerces et services**, notamment tournés vers les lieux de convivialité (restaurants, café, bar...) afin de diversifier le tissu commercial existant
- **Requalifier l'aménagement de la place de l'église, de la rue du Pavé**

Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables

- Privilégier le recours à la **géothermie**
- **Atténuer la pollution lumineuse nocturne** sur l'éclairage public/privé et la consommation d'énergie
- **Travailler à la bonne qualité énergétique et environnementale des bâtiments** d'activité économique, des équipements publics et des espaces de stationnement



Améliorer la qualité de l'habitat

- **Œuvrer pour la rénovation énergétique du bâti ancien ou dégradé**
- **Encourager la réhabilitation des ensembles collectifs**
- **Améliorer la performance énergétique et acoustique**
- **Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables** afin de favoriser leurs recours
- **Promouvoir la sobriété énergétique** (qualité et durabilité des matériaux)
- **Améliorer le confort des logements** (surface des logements, orientation, ventilation naturelle, ensoleillement)



Les orientations

Conforter l'armature urbaine du territoire

- **Affirmer le dynamisme du cœur de ville/ gare**
 - Requalifier l'espace public
 - Mettre en valeur le patrimoine local
 - Préserver, valoriser et développer l'offre commerciale de proximité
 - Maintenir les commerces de proximité existant en rez-de-chaussée du centre-ville
 - Réhabiliter le bâti existant et/ou favoriser des nouvelles opérations respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ville
 - Améliorer les circulations et réorganiser le partage de la voirie entre les différents usagers

- **Faciliter les connexions sécurisées** entre quartiers et hameaux et vers les pôles d'équipements et de services

- **Requalifier les principales entrées de ville** (Pont des Gains, Gare Breuillet – Bruyères-le-Châtel, parc du Colombier...)



Les orientations

Soutenir l'agriculture locale pour une alimentation saine et durable

- Assurer le maintien des terres agricoles et permettre les projets qualitatifs d'évolution de l'activité agricole au sein de Cœur d'Essonne Agglomération
- Encourager le développement de dispositifs permettant de valoriser la place de l'activité agricole dans l'identité breuilletoise: conversion au bio, mise en valeur des producteurs et des produits, valorisation des circuits courts (projet Sesame)



Tirer parti des atouts du territoire pour développer l'offre en tourisme sous toutes ses formes

- Valoriser le patrimoine culturel et historique local lié à l'eau, aux vallées, aux activités ancestrales et industrielles
- Poursuivre le développement de l'agrotourisme par la mise en réseaux des initiatives locales
- Valoriser le tourisme vert :
- Renforcer l'accessibilité des plateaux agricoles et des abords des cours d'eau,
- Améliorer la visibilité et la mise en réseau des richesses patrimoniales du territoire



Les orientations

Valoriser et assurer le bon développement de l'artisanat et des entreprises locales notamment dans la ZAE du Buisson Rondeau :

- Repenser et organiser les flux de circulation
- Améliorer la signalétique
- Veiller au bon dimensionnement des voies, pour garantir la bonne cohabitation entre tous les usagers de la voirie

Mener des réflexions sur les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme et leur diversification

- Permettre l'accueil de PME, PMI, pépinière d'entreprises, tiers lieu mixte (espace de rencontre, services de proximité, locaux entrepreneurs, co-working)...
- Réfléchir et maîtriser le devenir de la « zone d'activités de la corderie de Guisseray »
- Garantir l'accueil d'activités compatibles avec le tissu résidentiel au sein du secteur du Pont des Gains



Apaiser la circulation notamment dans les espaces à forte fréquentation

- Développer le co-working, le télétravail et les espaces partagés pour réduire les déplacements domicile-travail

Encourager l'utilisation des transports en commun

- Agir auprès des autorités compétences pour améliorer le réseau de transport en commun ferré (amplitude horaire et cadence)
- Défendre la création d'une ligne de bus vers la gare autoroutière de Briis-sous-Forges
- Renforcer la desserte des hameaux vers les gares
- Répondre aux besoins de déplacement des personnes âgées, à mobilité réduite ou ne disposant pas de voiture ou du permis de conduire par la mise en place d'une offre de transports en commun adaptée

Les orientations

Encourager le développement d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transport alternatifs (liaisons douces, co-voiturage, etc.) et assurer leur intégration au paysage et aux axes de circulation existants

- **Développer des liaisons inter quartiers et faciliter certains franchissements** pour améliorer l'accessibilité vers les pôles de vie et d'emplois (gare, commerces, services, équipements, zones d'activités)
- **Développer et entretenir le réseau de pistes cyclables** par le biais du plan vélo en lien avec les différents acteurs impliqués (Ville, Cœur d'Essonne, Département)
- **Conserver, valoriser et développer les sentes piétonnes** pour leur rôle dans la promotion des mobilités douces à l'échelle du territoire
- **Aménager des parcs à vélos dans les lieux stratégiques** (gare, équipements, pôles de vie, commerces et services)
- **Aménagement des espaces avec bornes de gonflage** ainsi que des ateliers de réparation pour vélos et trottinettes y compris au sein des nouveaux programmes de construction
- **Vélo-bus et/ou pédibus pour les trajets scolaires courts**
- **Sécuriser la circulation au niveau des passages à niveau 28 et 30**



- Mieux organiser la circulation des poids lourds dans Breuillet et limiter leur déplacement en centre-ville

Favoriser le recours aux véhicules électriques en installant des bornes de recharge



CARTE DE SYNTHÈSE



LÉGENDE

Maitriser le développement urbain de la commune



Préserver les espaces naturels et boisés, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité



Sanctuariser les terres et espaces agricoles liés à l'identité rurale de Breuillet



Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...)



Favoriser le renouvellement urbain notamment sur des secteurs stratégiques en entrée de ville et/ou proche des gares et des pôles de vie :

- Porter une réflexion globale sur l'entrée de ville ouest (secteur du Pont des Gains)
- Faciliter la mutation de secteurs proches des gares



Maintenir la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire et conserver leurs caractéristiques



Routes principales



Limites communales



Voies ferrées et gares

Promouvoir un urbanisme durable



Maintenir les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation

Renforcer les continuités vertes et bleues :



- Développer les continuités vertes et bleues existantes



- Renforcer les continuités boisées



- Renforcer l'entrée de la nature en ville



Créer de nouveaux espaces verts, en :

- Aménageant un espace vert public : le parc du Colombier, un parc pour découvrir la biodiversité locale
- Permettant l'extension du parc des Larris, qui favoriserait la diversification de la biodiversité



Maintenir les cœurs d'îlot existants, espaces de jardins, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain



Conserver et valoriser les perspectives dégagées sur le grand paysage des Vallées de l'Orge et de la Rémarde






Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers




Protéger et valoriser la diversité du patrimoine bâti local (Frise du travail, Moulin des Muses, Château du Colombier, Château du Chapitre...)


LÉGENDE


Vivre Breuillet au quotidien


-  Requalifier l'aménagement de la place de l'église, de la rue du Pavé et de la route de Dourdan
-  Renforcer l'attractivité de l'offre commerciale breuilletoise
-  Adapter l'offre en équipements et services de tous types aux besoins des habitants


Affirmer la place de Breuillet au sein de cœur d'Essonne agglomération


-  Affirmer le dynamisme du cœur de ville/ gare
 - Requalifier l'espace public
 - Mettre en valeur le patrimoine local
 - Préserver, valoriser et développer l'offre commerciale de proximité
 - Maintenir les commerces de proximité existant en rez-de-chaussée du centre ville
 - Réhabiliter le bâti existant et/ou favoriser des nouvelles opérations respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ville
 - Améliorer les circulations et réorganiser le partage de la voirie entre les différents usagers


-  Faciliter les connexions sécurisées entre quartiers et hameaux et vers les pôles d'équipements et de services


-  Requalifier les principales entrées de ville (Pont des Gains, Gare Breuillet – Bruyères-le-Châtel, parc du Colombier...)


 Valoriser et assurer le bon développement de l'artisanat et des entreprises locales notamment dans la ZAE du Buisson Rondeau

 Mener des réflexions sur les zones d'activités existantes et favoriser leur dynamisme : réfléchir et maîtriser le devenir de la « Zone artisanale de Guisseray »

 Aménager le secteur du Pont des Gains en quartier durable et en proposant une nouvelle offre de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces verts

 Défendre la création d'une ligne de bus vers la gare autoroutière de Briis-sous-Forges

 Sécuriser la circulation au niveau des passages à niveau 28 et 30

 Développer les secteurs à proximité immédiate des gares ferroviaires pour en faire des pôles multimodaux