

SOCOTEC | URBYCOM

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Blaru

Notice explicative

Approuvé le :	06 novembre 2025

Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3
I. Présentation de la procédure de modification simplifiée 4
1. Des modifications permises par la ladite procédure 4
2. Déroulement de la procédure 6
II. Présentation de la commune 9
III. Objets de la procédure 11
IV. Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme 14
1. Règlement écrit 14
2. Modification du plan de Zonage 14
V. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 15
VI. Impact environnemental des modifications 18
VII. Conclusion 19

Préambule

La commune de Blaru dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 janvier 2018.

Aujourd'hui, la commune souhaite entreprendre une procédure de modification simplifiée afin de modifier la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est pour cela que la commune a prescrit ladite procédure par arrêté municipal.



Source : Cartographie Urbycom

La notice présente ainsi les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et tend à démontrer la compatibilité de ces changements avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'absence d'atteinte à l'environnement.

I. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. *Des modifications permises par la ladite procédure*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.**

Article L.153-36 *: « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.».*

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Article L.153-45 : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Contrairement à la procédure de modification de droit commun, que le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-41, le présent projet n'a pas pour effet de majorer ou diminuer les possibilités de construction dans une zone, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

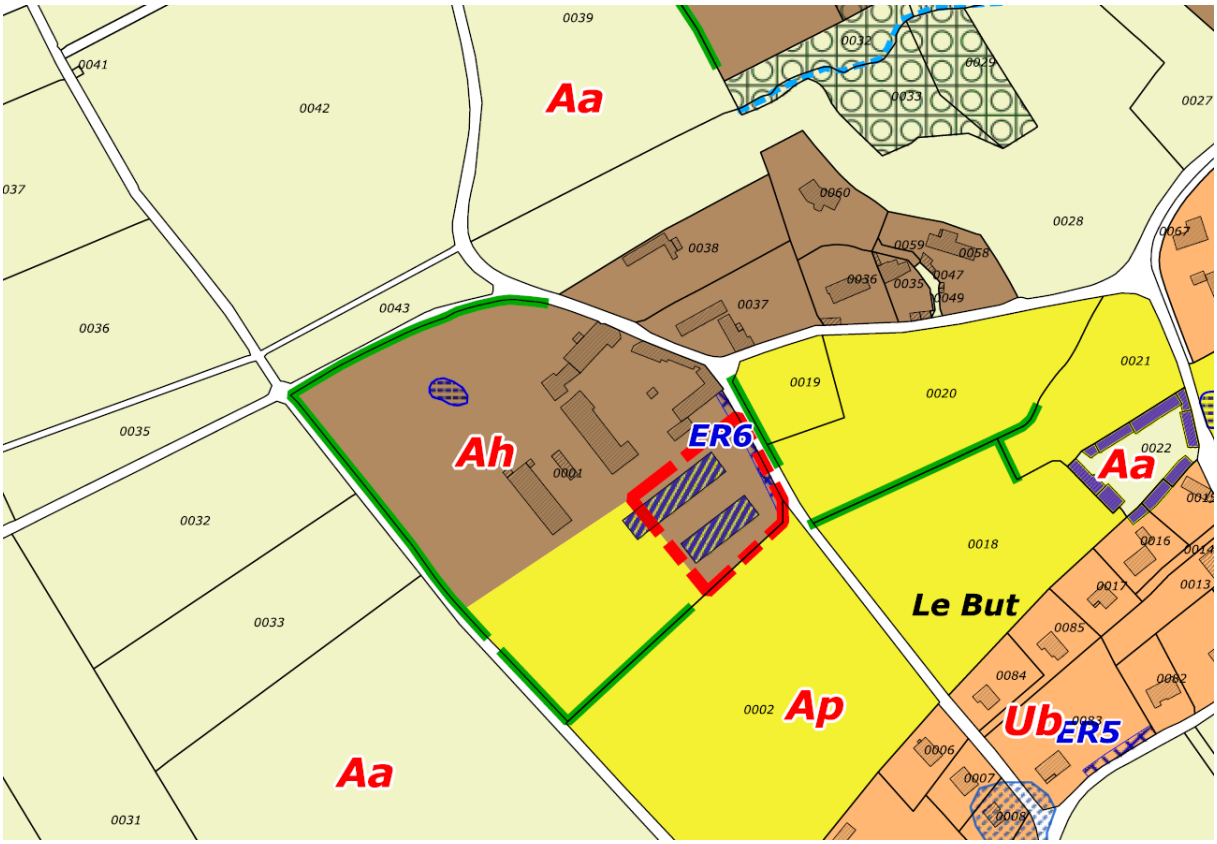
La modification projetée porte sur un objet autre que ceux énoncés à l'article L153-41 du code, il s'inscrit donc bien dans la liste des évolutions admises dans le cas d'une procédure de modification simplifiée.

En effet, il s'agit de permettre aux bâtiments d'un ancien corps de ferme de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. La procédure n'a pas pour effet de réduire une zone agricole ou naturelle.

Localisation des bâtiments visés par la procédure de modification simplifiée :



Source : Cadastre, cartographie Urbycom



Source : Extrait du plan de zonage en vigueur

Les bâtiments en question se situent sur la parcelle AB 0001, concernée par un classement en Ah correspondant à un secteur d'habitat inclus dans la zone agricole.

2. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit le plan de zonage), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la commune de Blaru n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors que :

- La modification du document n'entraine pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune),
- La modification n'entraine pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R.104-12 du code de l'Urbanisme)

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la DREAL, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « *L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. ».

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.**

Article L.132-7 : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifiée ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

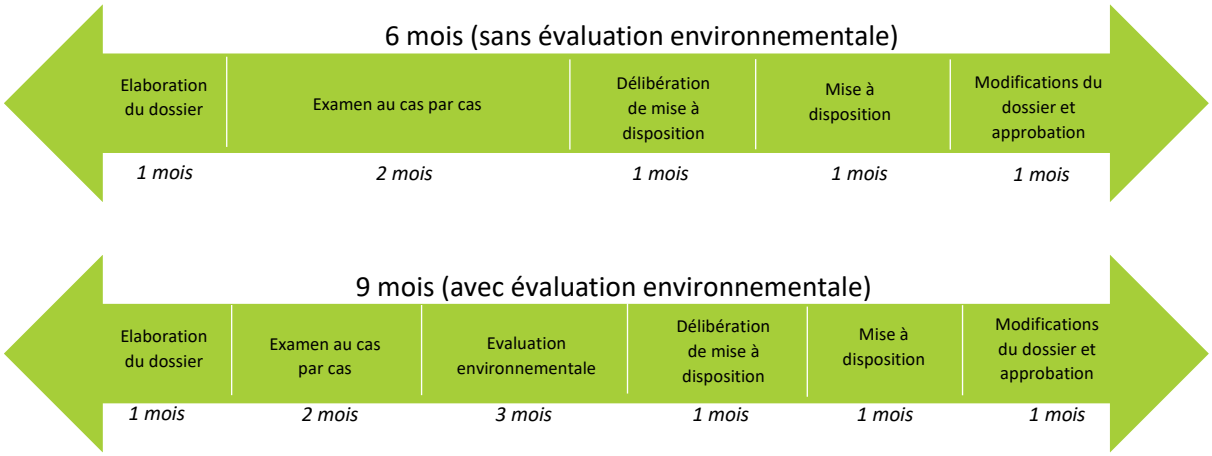
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne

porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

<u>Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :</u>



II. Présentation de la commune

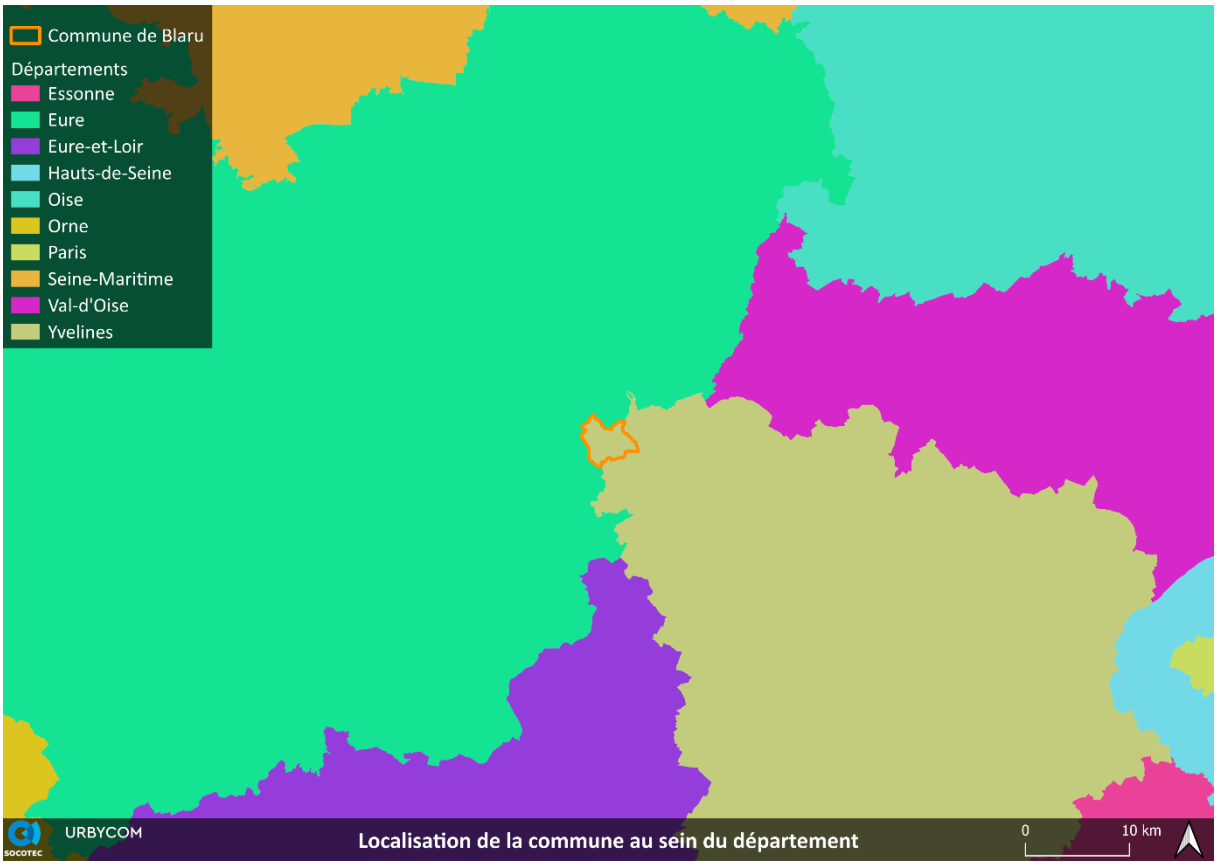
La commune de Blaru est située dans le département des Yvelines, elle appartient à la Communauté de Communes des Portes de l'Ile-de-France, qui regroupe 19 communes et près de 23 000 habitants. La commune fait partie du canton de Bonnières-sur-Seine et de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie, située à environ 23 km à l'est. Outre celle-ci, les autres villes importantes les plus proches sont Pacy-sur-Eure (Eure) et Dreux (Eure-et-Loir), respectivement situées à environ 10 km et 40 km au sud-ouest de Blaru.

Blaru est une commune d'une superficie de 14,8 km² pour une population totale de 889 habitants en 2021, aux dernières données INSEE, soit une densité de 59,9 hab./km².

Blaru dispose d'un maillage routier structurant assurant sa traversée aisée et son ralliement vers les pôles urbains départementaux : axe autoroutier, route nationale, gare à proximité.

Elle fait partie de la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie, du bassin de vie de Vernon et de l'aire urbaine de Paris. Blaru est une commune appartenant à la couronne d'un grand pôle.

Localisation de la commune de Blaru dans son département :



Source : Cartographie Urbycom

Localisation de la commune de Blaru dans son EPCI :



Source : Cartographie Urbycom

III. Objets de la procédure

Pour rappel, la présente procédure vise à opérer une modification sur le **plan de zonage**. Cette modification concerne le reclassement des bâtiments de l'ancien corps de ferme rue de la Falaise en bâtiments pouvant changer de destination.

Localisation des bâtiments au sein de la commune :



Source : Cartographie Urbycom



Photographie aérienne des bâtiments concernés par la présente procédure



Perspective sur les bâtiments concernés par le changement de destination depuis la rue de la Falaise

Le changement de destination est permis par l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme qui précise :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2***° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »***

L'article R.151-23 précise quant à lui :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Le changement de destination est donc une possibilité offerte par le code de l'urbanisme.

IV. Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme

1. Règlement écrit

Les bâtiments concernés par la présente procédure font partis d'un ancien corps de ferme. Ces constructions sont à l'origine destinées à accueillir de l'activité agricole.

D'après le règlement en vigueur, *« le **changement de destination** d'un* bâtiment existant [situé dans le secteur Ah] *expressément désigné sur le règlement graphique (plan de zonage) est autorisé à condition d'être à destination de l'habitat, de respecter l'aspect général préexistant, de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, et après avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans le cas des zones agricoles ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), dans le cas des zones naturelles. (L151-11/2°) ».*

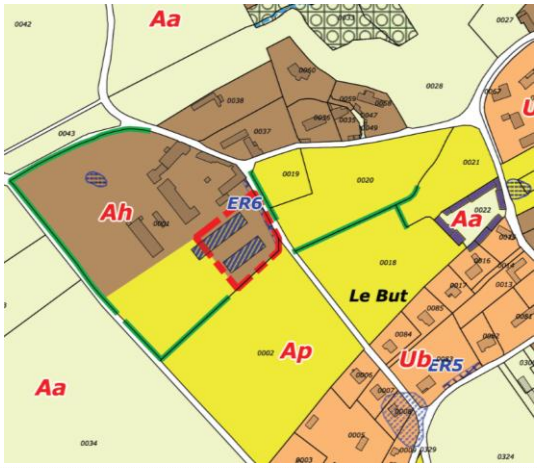
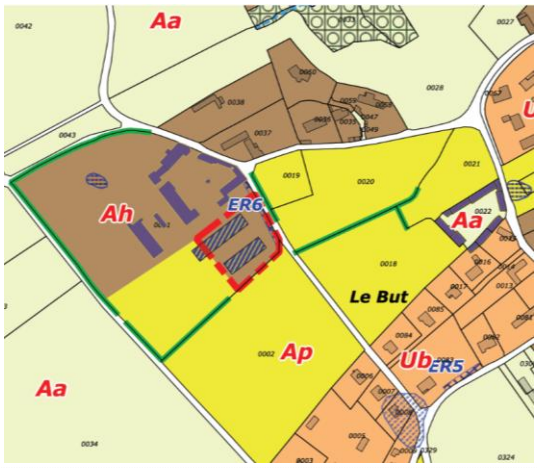
Ainsi, pour permettre à ces bâtiments d'accueillir de l'habitat, il est nécessaire de les inscrire sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination.

Le règlement écrit prévoit d'ores et déjà le changement de destination des bâtiments identifiés, aucune modification n'est nécessaire.

2. Modification du plan de Zonage

Dans le cadre de cette procédure, le plan de zonage sera modifié de manière à classer les bâtiments de l'ancien corps de ferme comme pouvant changer de destination.

Le plan de zonage de la commune de Blaru est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
	

Préservation du patrimoine architectural

Bâtiment pouvant changer de destination
Bâtiment remarquable à préserver
Commerce à préserver

Source : Extrait de la légende du règlement graphique en vigueur

V. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan[1] ou du PADD[2], mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012[3], à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « *[…] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.*** »[4]

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « ***En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.*** »[5]

Nous nous attèlerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD* :

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Protéger et mettre en valeur le paysage	- Préserver le paysage dans l'emprise du site classé Giverny-Claude Monet. - Préserver de l'urbanisation les abords de l'Autoroute A13. - Préserver les vues remarquables. - Préserver les structures végétales remarquables. - Protéger le patrimoine bâti. - Améliorer le paysage aux hameaux du But et Cornets. - Affirmer des coupures d'urbanisation.	L'objet de la modification simplifiée est compatible avec le fait de mener des actions pour protéger le paysage et le patrimoine bâti. En effet, le changement de destination permet d'agir sur les bâtiments délabrés visibles depuis l'espace public en les rendant possiblement dédiés à de l'habitat.

[1] Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix
[2] Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
[3] Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
[4] Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068
[5] Ibid

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Préserver les réservoirs de biodiversité ; préserver ou remettre en état les continuité écologiques	- Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame verte. - Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame bleue. - Préserver des continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité. - Restaurer certaines continuités écologiques.	L'ancien corps de ferme se trouve au sein d'une ZNIEFF de type II. L'objet de la procédure ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation et reste compatible avec cet axe du PADD. Cependant, il existe une marre à l'intérieur du site qu'il faut protéger.

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Développer la commune	- Augmenter la population communale selon un rythme de croissance d'environ 1,5% par an sur les 15 prochaines années. - Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations. - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. - Favoriser la mixité sociale dans le bourg. - Permettre l'évolution de l'habitat. - Identifier les opportunités de renouvellement urbain. - Développer les commerces et services. - Accompagner les développements de la congrégation des bénédictines du Sacré-Cœur de Montmartre.	Cette modification simplifiée permet une certaine cohérence avec l'objectif de croissance décrit puisque les bâtiments concernés pourront être réhabiliter en nouveaux logements, en étant reclasser tel que pouvant changer de destination. Cela permet également de limiter la consommation de l'espace en luttant contre l'étalement urbain.

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Améliorer le cadre de vie et les déplacements	- Optimiser les transports et les déplacements. - Développer l'offre d'équipements publics. - Maîtriser la salubrité publique. - Soigner l'aménagement des espaces publics. - Développer des communications numériques. - Améliorer les performances énergétiques.	L'objet de la modification simplifiée n'est pas concerné par cet axe.

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles	- Préserver l'activité agricole. - Réglementer l'implantation des logements des agriculteurs. - Identifier le bâti remarquable en zone agricole. - Être à l'écoute des exploitants.	L'objet de la modification simplifiée n'est pas concerné par cet axe.

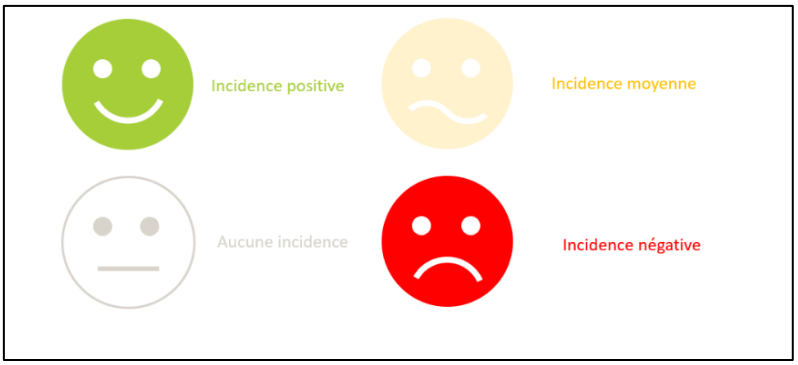
Axes du PADD	Synthèse	Cohérence des modifications
Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances	- Eviter le risque d'inondation. - Eviter les risques liés à la nature des sols. - Eviter les nuisances sonores. - Eviter les nuisances liées aux exploitations agricoles.	L'objet de la modification simplifiée n'est pas concerné par cet axe. Le PADD mentionne l'interdiction de création de nouveaux logements « à proximité », moins de 180 mètres, des bâtiments d'élevage. La zone de projet se trouve à une distance supérieure à celle énoncée précédemment.

En conséquence, la modification opérée peut être considérée comme ne portant pas atteinte aux orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

VI. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de Blaru ne porte pas atteinte à l'environnement de la commune.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait si substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification du zonage			
Bâtiment pouvant changer de destination	Reclassement de bâtiments comme pouvant changer de destination		Aucune incidence sur l'environnement n'est prévue dans le cadre de cette modification. Le reclassement de ces bâtiments peut offrir de nouveaux logements, éviter les friches et favorise le renouvellement urbain, en cohérence avec les politiques publiques de lutte contre la consommation d'espace agricole.

VII. Conclusion

La modification du PLU de la commune de Blaru vise à modifier le zonage pour intégrer les bâtiments de l'ancien corps de ferme rue de la Falaise dans le classement des bâtiments pouvant changer de destination.

Aucune incidence n'a été identifiée et n'est prévue dans le cadre de cette modification. Le changement de zonage a pour effet de permettre à des bâtiments de changer de destination pour leur permettre d'être réhabilités en logements.