



Département des Yvelines

Commune de

Blaru

*Plan local
d'urbanisme*

**2. Projet
d'aménagement
et de
développement
durables**

*Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 11 janvier 2018*

Maître d'ouvrage : **commune de Blaru**, 8, rue de Vernon, 78270 Blaru, tel : 01 34 76 21 06
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste**, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il s'agit d'un projet valable sur le **long terme**, qui doit être respecté dans l'esprit par tout projet d'urbanisme concernant le territoire communal.

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 1 Protéger et mettre en valeur le paysage

 Préserver le site classé

Interventions sur le paysage

 Action pour améliorer le paysage

 Vue à préserver

 Élément de paysage à préserver

 Espace boisé à préserver

 Préserver les abords de l'autoroute de nouvelle toute construction

 Structure végétale à préserver

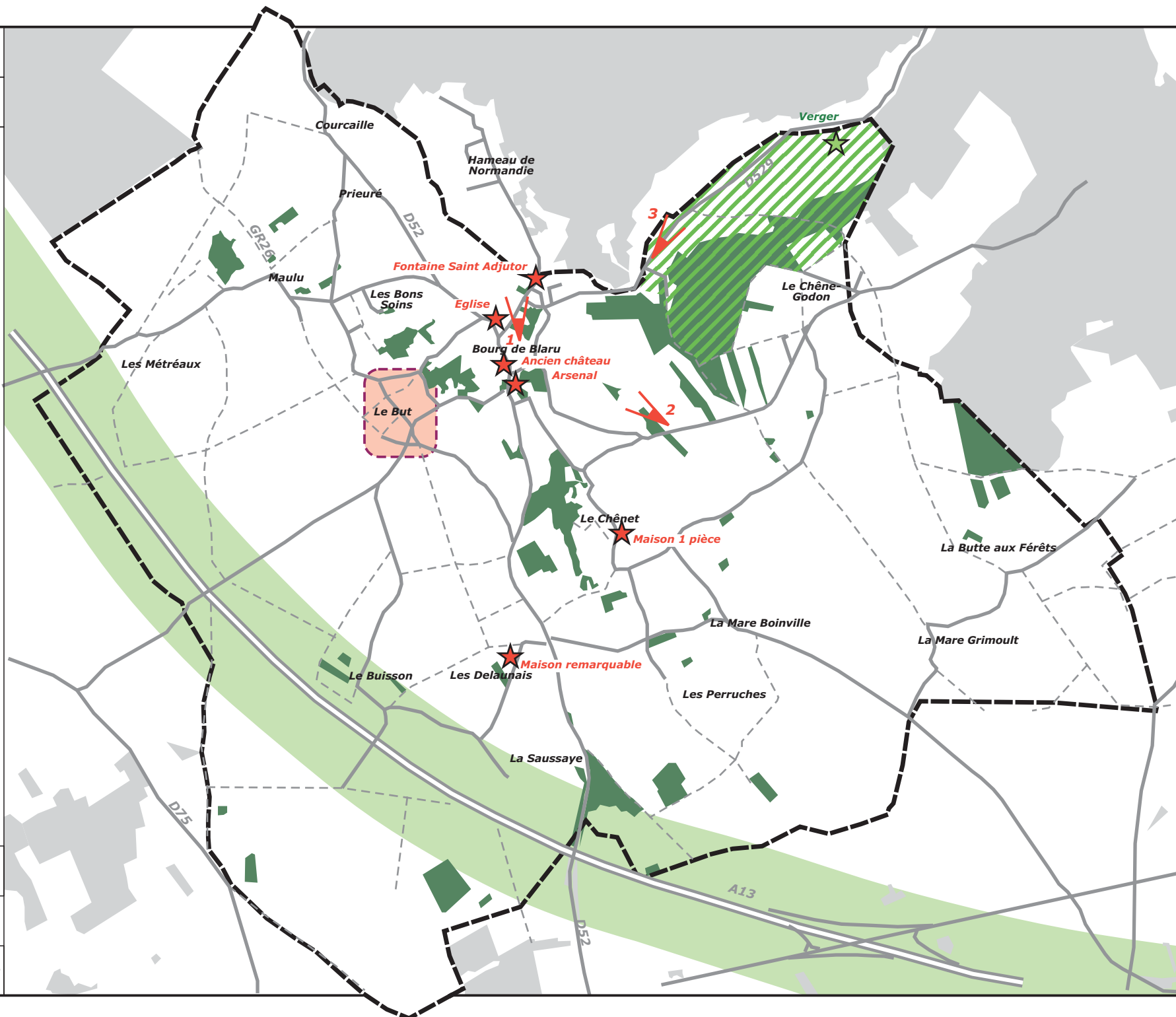
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage

Préserver le paysage dans l'emprise du site classé Giverny-Claude Monet

- Limiter les constructions à l'évolution du bâti existant afin de préserver le paysage de ce site exceptionnel

Préserver de l'urbanisation les abords de l'Autoroute A13

- Classer en zone non aedificandi une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

Préserver les vues remarquables

1/ Vue sur le Hameau de Normandie depuis le nord du village (n°1)

2/ Vue sur le prieuré depuis la Mare Lesage (hameau du Chênet) (n°2)

3/ Vue sur les terres cultivées du Val d'Aconville (n°3)

Préserver les structures végétales remarquables

- Les bois et bosquets
- Le verger du Val d'Aconville

Protéger le patrimoine bâti

- Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel.
- Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien.
- Protéger les bâtiments remarquables et notamment :
 - la mairie ;
 - l'église ;
 - L'atelier municipal (« l'Arsenal ») ;
 - les communs de l'ancien château ;
 - la maison à quatre pentes au hameau des Delaunais ;
 - La petite maison d'une seule pièce au hameau du Chênet.
- Protéger les murs d'enceinte maçonnés, lorsqu'ils se trouvent en limite de l'espace public (sauf nécessité d'accès).
- Protéger le patrimoine vernaculaire (*fontaine Saint-Adjutor, les portails traditionnels surmontés d'un petit toit*).
- Protéger les corps de fermes anciens.

Améliorer le paysage aux hameaux du But et des Cornets

- Agir sur les bâtiments délabrés visibles depuis l'espace public (notamment les anciens poulaillers, hangar en ruine)

Affirmer des coupures d'urbanisation

- Conserver des espaces de respiration entre les hameaux et les terres cultivées ou naturelles et éviter l'urbanisation linéaire.

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 2 Préserver les réservoirs de biodiversité ; préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Résevoirs de biodiversité

-  Site Natura 2000
-  ZNIEFF de type 1 ou 2
-  Trame bleue : Zone humide
-  Trame bleue : Mare
-  Trame verte : Espace boisé
-  Trame verte : Hale

Continuités écologiques

-  Concentration de corridors écologiques, à préserver dans le détail
-  Trame bleue : continuité à préserver
-  Corridor des milieux calcaires à restaurer
-  Corridor des prairies à préserver
-  Trame verte : lisière de massif boisé à préserver
-  Corridor reliant de nombreux espaces riches en biodiversité
-  Mosaïque agricole d'intérêt majeur (SRCE)
-  Trame verte : coupure à atténuer

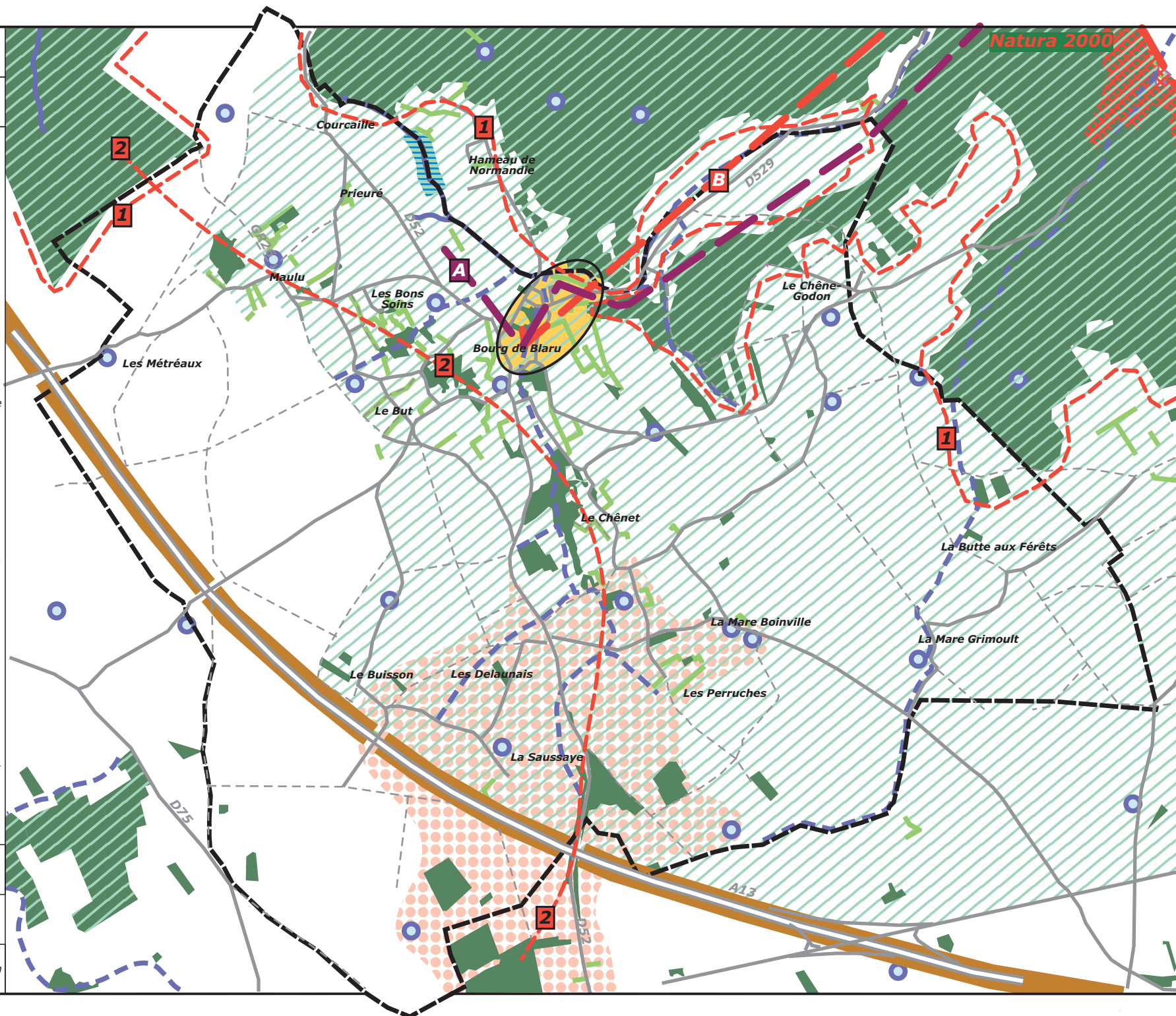
Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Enjeu 2 : Préserver la biodiversité

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame verte

- La totalité de la ZNIEFF de type 2 du « Bois de Port-Villez à Jeufosse ».
- La majeure partie de la ZNIEFF de type 2 du « Plateau de Blaru », en favorisant la protection de la chouette chevêche (essence végétales adaptées, mise en place de nichoirs...) tout en permettant au bâti en place d'évoluer.
- Tous les bois et bosquets.
- Les haies majeures.

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame bleue

- La zone humide au nord de la commune.
- Toutes les mares.

Préserver des continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité

- Les corridors identifiées par le SDRIF ou par le SRCE :
 - sous-trame herbacée : prairies, friches et dépendances vertes (B)
 - Les lisières des massifs boisés (n°1)
- Les cours d'eau et leurs abords immédiats (Le ru de Blaru et autres cours d'eau intermittents), en définissant une marge de recul des ouvrages et des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux berges.
- Les fonds de vallons non urbanisés.
- Les fossés reliant la zone humide et les mares aux cours d'eau.
- Préserver la continuité traversant la commune (n°2)
- Préserver la mosaïque agricole située au sud de la commune et d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques

Restaurer certaines continuités écologiques

- Une coupure urbaine est repérée dans le village et constitue un obstacle à la fonctionnalité du corridor des milieux calcaires (*sous-trame herbacée (A)*) identifié par le SRCE.
- Atténuer la coupure occasionnée par l'Autoroute A13

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 3 Développer la commune

-  Développer le bourg
-  Hameau à conforter
-  Hameau sans développement

-  Secteur de renouvellement urbain
-  Création de logements financés par un prêt aidé par l'Etat

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

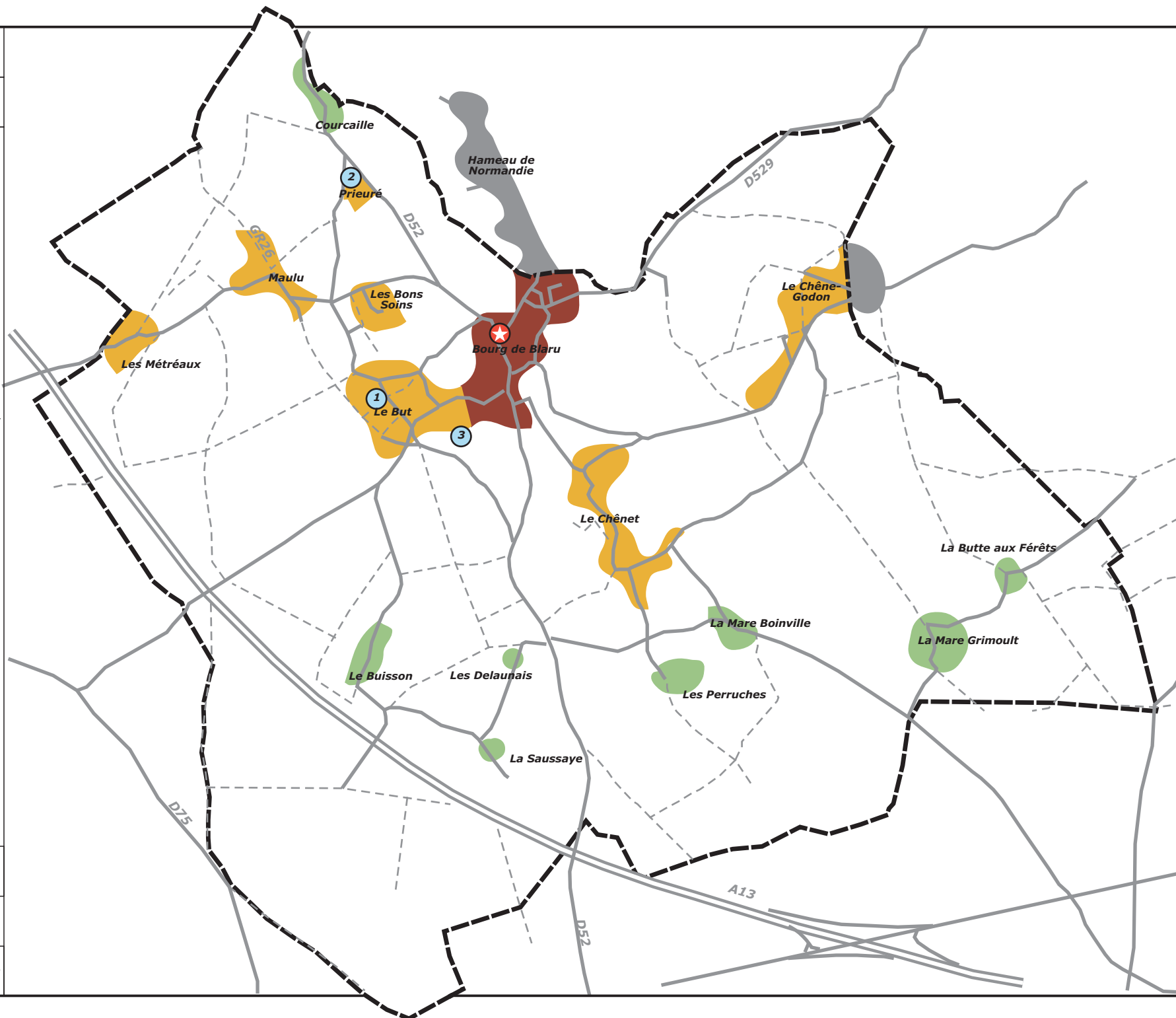
Nord



0

Echelle : 1/25 000

1 km



Enjeu 3 : Développer la commune

Au cours des 15 prochaines années, augmenter la population communale selon un rythme de croissance d'environ 1,2 % par an

- En créant au moins 96 logements supplémentaires dans le territoire communal.
- Favoriser la création de logements dans du bâti existant.

Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations

- Développer l'offre de logements adaptés au grand âge.
- Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages.
- Développer l'offre locative.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Développer le bourg.
- Conforter les hameaux des Métréaux, de Maulu, des Bons Soins, du But, des Mifaucons, du Chênet et du Chêne Godon, sans autoriser l'extension de l'urbanisation.
- Le rythme de consommation de l'espace agricole et naturel ne doit pas excéder 0,5 ha (soit 5000 m²) par an en moyenne (*0,56 par an au cours des 32 dernières années*).

Favoriser la mixité sociale dans le bourg, bien que la commune ne soit pas assujettie à la loi SRU

- Atteindre au moins 2% de logements aidés par l'État.
- Imposer la réalisation d'un taux minimal de logements aidés par l'État dans les opérations immobilières d'envergure.

Permettre l'évolution de l'habitat

- En imposant dans le PLU des règles de stationnement proportionnées à la taille des nouveaux logements.
- Permettre l'évolution du bâti existant en vue de pouvoir y créer du logement.

Identifier les opportunités de renouvellement urbain.

- Notamment :
 - les anciens poulaillers du hameau du But ;
 - certains corps de ferme pouvant être reconvertis en logements.

Développer les commerces et services

- Pérenniser les activités en place et autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes dans les zones bâties.
- Accompagner les projets de développement économique propres à la commune et ceux en partenariat avec les communes voisines de Jeufosse, Port-Ville et Vernon.
- Communiquer autour de ces projets à l'échelle intercommunale.
- Préserver les locaux commerciaux situés dans le bourg.

Accompagner les développements de la congrégation des bénédictines du Sacré-Cœur de Montmartre

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 4 Améliorer le cadre de vie et les déplacements

-  Aménager une liaison sécurisée pour les personnes à mobilité réduite et les piétons
-  Encourager la mise en place d'un parcours pédestre et équestre
-  Parcours de randonnée à pérenniser
-  Augmenter la capacité de stationnement aux abords de la salle des fêtes
-  Créer une aire de jeux

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

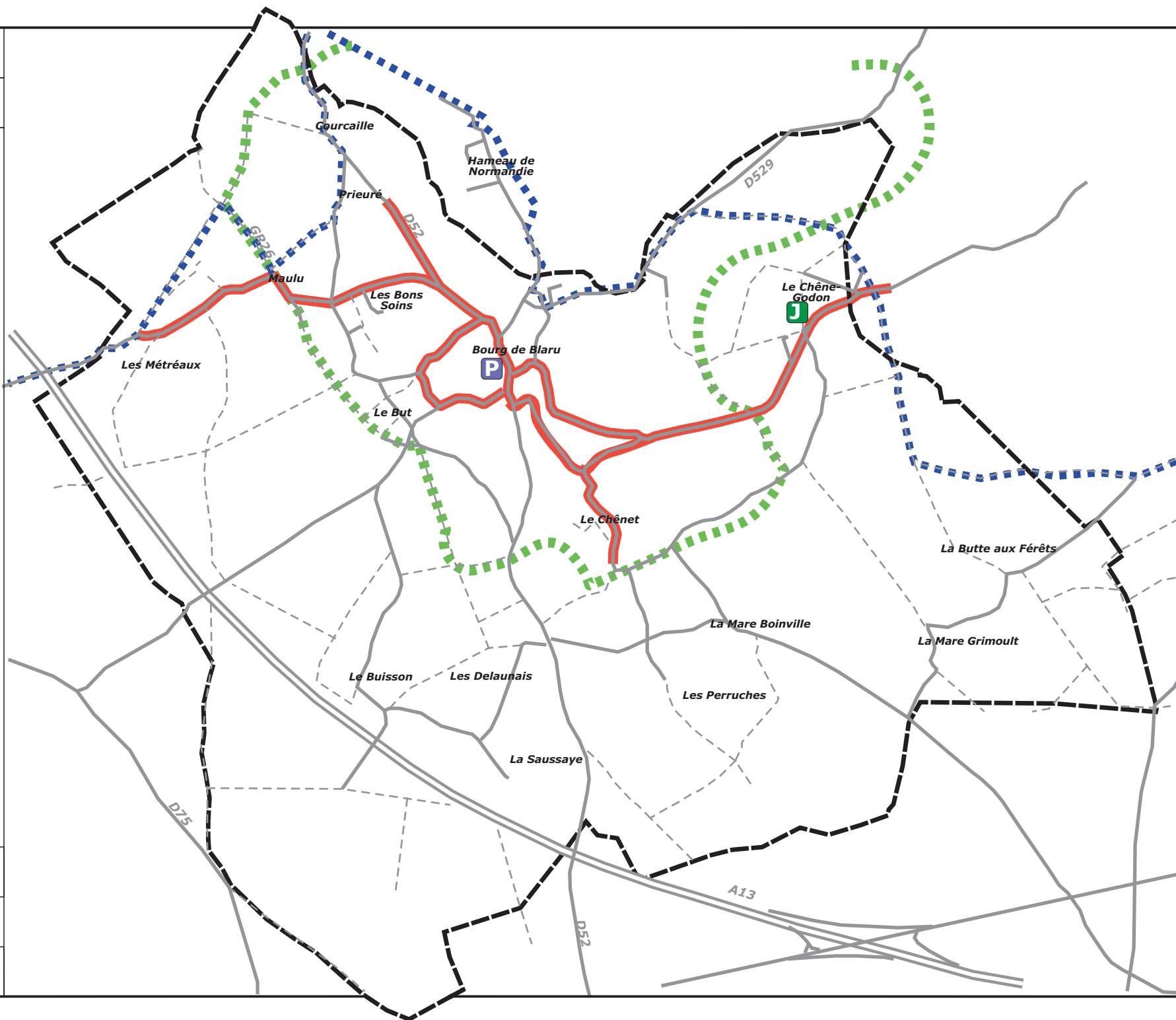
Nord



0

Echelle : 1/25 000

1 km



Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements

Optimiser les transports et les déplacements

- Déplacements doux :
 - *Garantir de parfaites conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite aux équipements publics.*
 - *Améliorer et sécuriser l'accès à pied et à vélo à la mairie, à l'école et aux différents arrêts de bus, en priorité depuis le Chêne Godon, les Bons Soins, les Métréaux, Maulu, le But, le Chênet et le Prieuré.*
 - *Reconquérir les chemins ruraux*
 - *Favoriser la mise en place, en collaboration avec les communes concernées, un chemin de randonnée pédestre et équestre reliant Blaru à Port-Ville et Jeufosse, pour favoriser la convivialité, créer du lien social, animer le village et contribuer à la fréquentation des commerces.*
 - *Pérenniser le parcours de grande randonnée n°26*
- Déplacements motorisés :
 - *Accroître la capacité de stationnement près de la salle des fêtes*
 - *Favoriser l'usage des véhicules électriques.*

Développer l'offre d'équipements publics

- Enrichir et regrouper l'offre d'équipements publics, de manière à mieux satisfaire les besoins de tous les publics.
- Créer une aire de jeux pour les adolescents
- Aménager le secteur de la fontaine Saint Adjutor (bourg).

Maîtriser la salubrité publique

- Un logement peut être créé dans un bâtiment existant à condition que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou si les sols permettent de créer un assainissement individuel dans de bonnes conditions.
- Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Blaru-Port-Ville pour le développement urbain de Blaru.
- Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Vernon pour le développement urbain de Blaru.

Soigner l'aménagement des espaces publics

- Autour de l'église et de l'école.
- Améliorer l'accueil du piéton sur la place Saint-Hilaire (bourg) et permettre la création de terrasses.

Développement des communications numériques

- Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, si ce réseau existe au moment de leur livraison.

Améliorer les performances énergétiques

- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera encouragée par le PLU.
- L'isolation thermique par l'extérieur est possible sauf pour les bâtiments remarquables.
- Pour les opérations immobilières d'envergure, encourager et accompagner la création de constructions passives.

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 5

Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

-  Préserver l'activité agricole
-  Siège d'exploitation agricole pérenne
-  Accès technique à préserver
-  Réduire l'usage de produits phytosanitaires à proximité de l'école, du terrain de sport, et sur les zones de protection des captages
-  Boissements

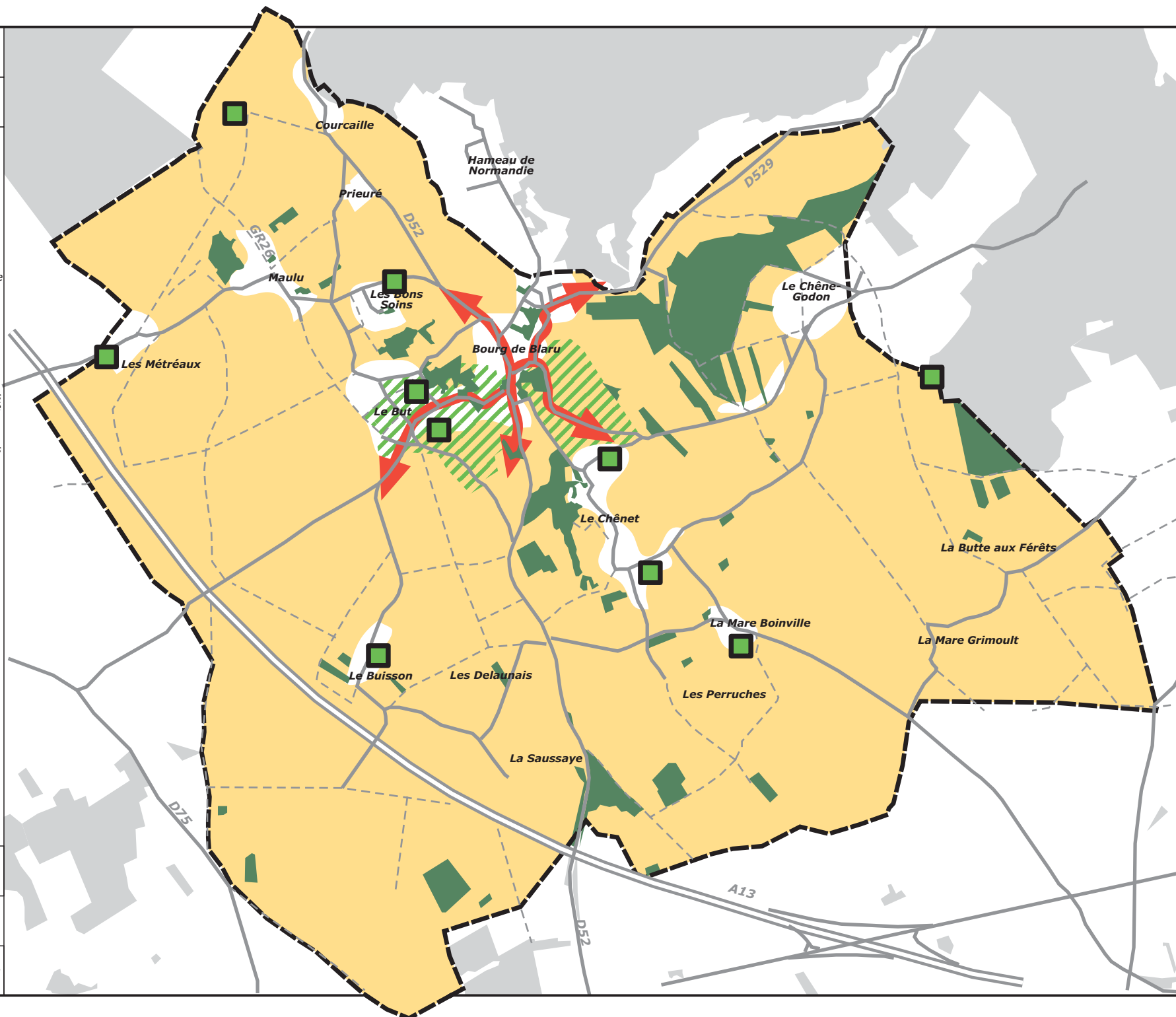
Cabinet Avicé,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

Nord



0 Echelle : 1/25 000 1 km



Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

Préserver l'activité agricole

- Préserver de l'urbanisation les terres importantes pour l'agriculture.
- Préserver la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles aux abords des sièges d'exploitation, afin de favoriser leur évolution ou l'installation de nouveaux exploitants.
- Accompagner la construction de ces nouveaux bâtiments agricoles par des plantations destinées à atténuer leur impact dans le paysage et l'emploi de coloris adaptés à l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Réglementer l'implantation des logements des agriculteurs

- La création de logements des agriculteurs sera encadrée strictement et ne pourra se faire qu'à proximité des bâtiments d'exploitation, dans le but d'éviter le mitage.

Identifier le bâti remarquable en zone agricole

- Le bâti remarquable situé en zone agricole pourra subir des changements de destination, sous réserve de ne pas nuire à la pérennité des exploitations.

Être à l'écoute des exploitants

- Accompagner l'évolution des exploitations agricoles.
- Permettre le passage des engins agricoles dans le village.
- Favoriser la circulation des troupeaux et engins agricoles sur les chemins ruraux pour éviter aux exploitants de traverser des routes dangereuses et fréquentées.
- Préserver les accès aux exploitations en évitant leur enclavement.

Blaru

Plan local d'urbanisme

PADD - Enjeu 6 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Secteur fortement exposé
- Secteur moyennement exposé

Risques d'inondations

- dus aux débordements des cours d'eau
- dus au ruissellement
- dus aux remontées de nappes dans les sous-sols

Pollution des sols

- Ancienne décharge municipale
- Abords des conduites d'hydrocarbures
- Ancien dépôt d'hydrocarbures

Nuisances

- Zone de nuisances sonores
- Interdire les nouveaux logements à proximité des bâtiments d'élevage

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Octobre 2016

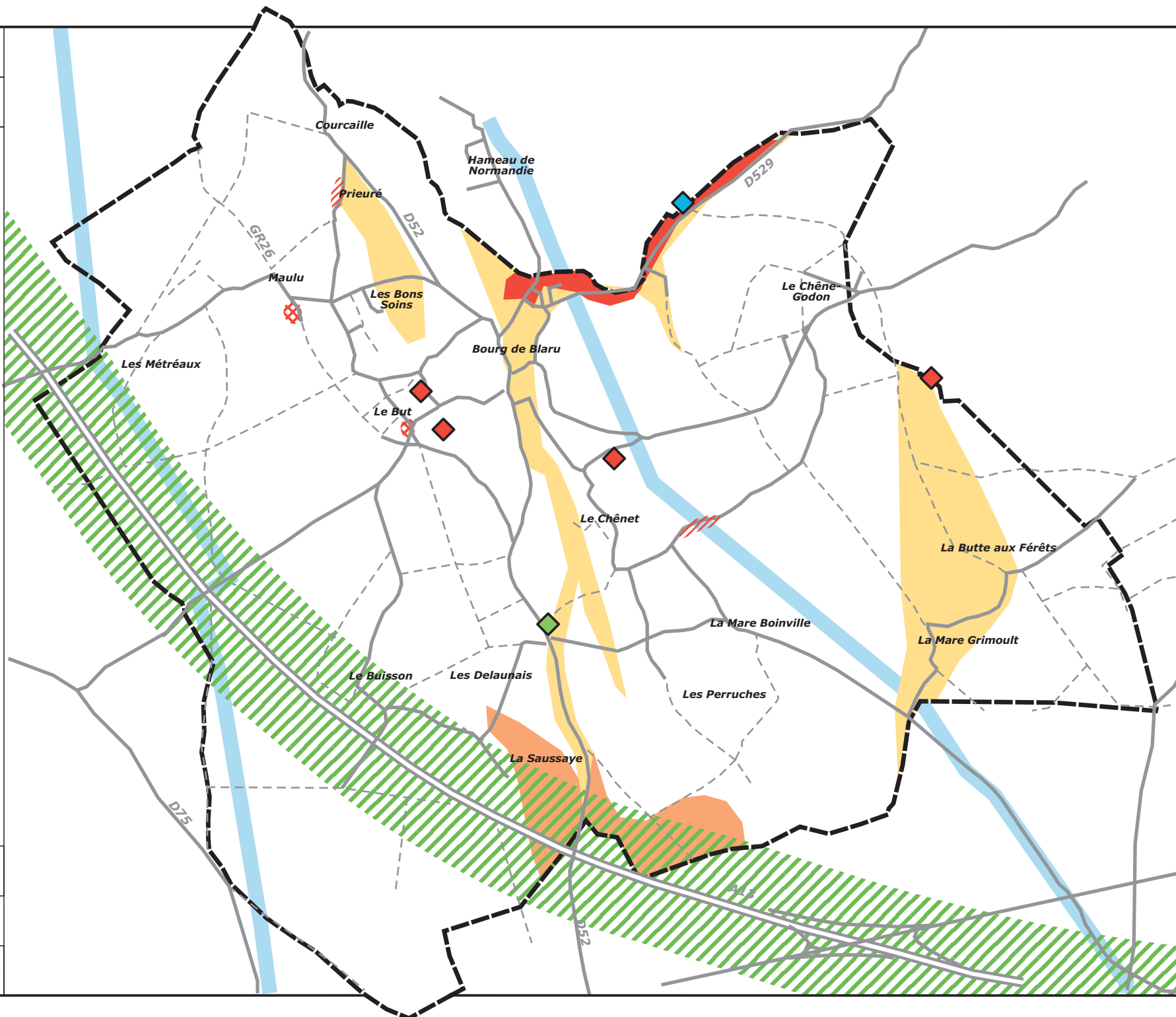
Nord



0

Echelle : 1/25 000

1 km



Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Le PLU s'efforce de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

Éviter le risque d'inondation

- Rendre inconstructibles les emprises exposées au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.
- Interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques d'inondation par remontées de nappes phréatiques au hameau de Maulu et dans le village.
- Interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques d'inondation par ruissellement.

Éviter les risques liés à la nature des sols

- Les constructions neuves devront respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.
- Interdire toute construction sur l'ancienne décharge municipale.
- Respecter les règles de dépollution pour implanter des constructions sur le site de l'ancienne station service Shell, inventorié par la BASIAS.
- Sécuriser la construction de nouveaux logements à proximité des canalisations souterraines d'hydrocarbures.

Éviter les nuisances sonores

- Le règlement prescrira des mesures visant à limiter l'exposition des bâtiments neufs aux nuisances sonores de l'autoroute A13.

Éviter les nuisances liées aux exploitations agricoles

- Interdire la construction de bâtiments à destination de l'habitat à proximité des bâtiments consacrés à l'élevage.

* * *