



CHARTRES MÉTROPOLE

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par : Cédric PERON
Tél. : 07.88.48.94.77
Courriel : cedric.peron@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Monsieur Benoît DELATOUCHE
Mairie de Barjouville
1, rue Jean Moulin
28630 BARJOUVILLE

Chartres, le 20 octobre 2025

Objet : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Barjouville
N/REF. : CP 2025/**102**

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis à la commission de compatibilité SCoT de Chartres métropole, dûment réunie le 17 octobre 2025.

Le projet porté par votre PLU s'inscrit pleinement dans les orientations déclinées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT de Chartres métropole. L'essentiel de ces objectifs est repris à l'échelle de votre commune et les perspectives de développement démographique et résidentiel corroborent les équilibres territoriaux portés par le SCoT. Votre projet met l'accent sur la volonté de préserver le cadre de vie et d'inscrire le territoire communal dans une démarche de protection environnementale mais également dans la sobriété foncière, notamment à travers votre opération « cœur de ville » et le renouvellement naturel de votre population.

La commission de compatibilité salue la qualité du travail réalisé et des réflexions apportées dans le cadre de cette révision, mais souhaite porter à votre connaissance plusieurs observations sur les éléments suivants :

- Sur les perspectives démographiques :

Les projections démographiques telles que précisées dans le rapport de présentation font état d'une croissance démographique de 1,1 %/an soit environ 300 habitants supplémentaires à terme. Cet apport démographique est le résultat de l'accueil d'une nouvelle population portée par votre programme « cœur de ville », de l'optimisation de l'enveloppe urbaine par le comblement des espaces en « creux » et du renouvellement de votre population. Toutefois, le protocole de calcul retenu devrait intégrer l'évolution du solde naturel – notamment liée au renouvellement des classes d'âge les plus âgées – telle qu'elle est envisagée, ce qui conduirait à modérer les perspectives de croissance actuellement estimées.

- Sur la consommation foncière :

Le dossier prévoit une consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'environ 8,9 hectares pour satisfaire les besoins liés au développement économique de la zone d'activités de la Torche. Il apparaît que les parcelles ZA529 / 530 / 555 / 560 / 561 et 564 sont déjà urbanisées (établissements Avenir Pêche, SoCoo'c, Intersport). A ce titre, il conviendra de considérer cette assiette foncière d'un peu plus d'un hectare comme une consommation antérieure d'ENAF à la mise en œuvre de votre document d'urbanisme.

A toute fin utile, il conviendra de préciser dans le PADD « les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

- Sur la dimension environnementale

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, tout défrichement situé au sein d'un massif boisé d'une superficie supérieure à 5 000 m² est soumis à autorisation préalable délivrée par les services de l'État. Le PLU institue par ailleurs des Espaces Boisés Classés (EBC), en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, interdisant formellement toute opération de défrichement. Certains massifs boisés de plus de 5 000 m² étant déjà soumis à ce régime préfectoral, leur inscription en EBC entraîne la superposition de deux protections de nature similaire. Cette double prescription pourrait s'avérer contraignante dans certaines situations, notamment en cas de présence d'une zone humide ou dans le cadre de projets à vocation écologique (remise en état d'une continuité écologique par exemple).

Parallèlement à la mise en œuvre de la Trame verte et bleue, Chartres métropole a engagé l'élaboration d'une « Trame Nuit », visant à préserver et restaurer les continuités écologiques nocturnes. Cette démarche repose notamment sur la réduction, voire la suppression, des nuisances liées à la pollution lumineuse. À ce titre, le rapport de présentation, le PADD ainsi que l'OAP relative à la Trame verte et bleue pourraient utilement être complétés afin d'intégrer cette dimension. Une attention particulière pourrait notamment être portée au secteur de la vallée de l'Eure, où un point de conflit a été identifié à l'échelle communale.

Le dossier indique bien la volonté de poursuivre les aménagements du Plan Vert initié par Chartres métropole mais le document ne fait pas apparaître l'emplacement réservé au bénéfice de l'agglomération sur les parcelles A0322 et A0945 en rive gauche de l'Eure - bande de 15 m minimum de large, représentant une surface graphique de 3050 m² minimum (voir annexe).

La mise en œuvre du Coefficient Biotope par Surface (CBS) en tant que prescription réglementaire constitue une démarche pertinente, notamment sur le plan environnemental. Toutefois, le règlement gagnerait à préciser davantage les différentes catégories de surfaces prises en compte pour le calcul de la surface éco-aménagée. Afin d'en faciliter la compréhension par les pétitionnaires et par le service instructeur en charge des autorisations d'urbanisme, il serait opportun que le protocole de calcul soit détaillé plus explicitement en annexe du règlement. En effet, si l'application du CBS s'avère aisée dans le cadre d'une construction principale, elle devient plus complexe lorsque l'unité foncière fait l'objet d'un projet ultérieur (telle qu'une extension ou la création d'une annexe), rendant le respect de la prescription plus difficile à garantir.

- Sur la gestion du risque et des nuisances

Les prescriptions relatives au PPRI sont bien précisées dans le règlement écrit, et ce dernier fait référence à sa traduction graphique (plan de zonage) sans pour autant que les limites de la zone inondable soient précisées sur le document.

Il n'est pas fait mention dans les dispositions générales du règlement de l'arrêté préfectoral du classement des infrastructures terrestres alors que Barjouville est concernée par le passage de la RN123 et de la RD910.

- Sur le règlement (autres points)

Pour la rédaction de l'article 8 des zones Ua (secteur historique de centre-ville ancien) et Ub (zone à dominante pavillonnaire), il serait préférable de réglementer les « autres clôtures » par rapport à « l'espace public » plutôt qu'à la « rue ».

Pour la rédaction de l'article 8 de la zone Ub (zone à dominante pavillonnaire) relatif à la pente des toitures des annexes (pente minimale fixée à 20°), il conviendrait d'exclure de cette règle « les abris de jardins ».

La légende du règlement graphique (zonage) mentionne un « secteur de point de vue » qui est à supprimer suite à la mise en place d'un secteur relatif aux enjeux patrimoniaux (Uap).

L'ensemble des éléments précités seront en mesure de consolider votre document d'urbanisme, au service de votre projet communal et des orientations communautaires.

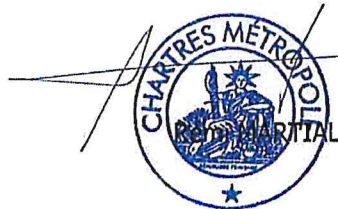
En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Barjouville.

Vous trouverez également en annexe des remarques des services de Chartres métropole sur des précisions ou des ajustements rédactionnels à apporter dans le PLU avant son approbation en conseil municipal.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis au dossier qui sera soumis à enquête publique. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président,
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire



**Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du
PLU de Barjouville.**

Annexe

- Observations de la Direction du Patrimoine Naturel (DPN) :

Emplacement réservé Plan Vert de Chartres métropole

