

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Barjouville

Plan local d'urbanisme



SYNTHÈSE DE L'AVIS DES SERVICES ET PRISE EN COMPTE

Élaboration du Plu prescrite le 24 janvier 2023
Projet de Plu arrêté le **1^{er} juillet 2025**

PRÉAMBULE

La commune de Barjouville a arrêté son projet de Plu le 1^{er} juillet 2025. Conformément au code de l'urbanisme, ce dernier a été transmis aux personnes publiques associées et consultées pour recueillir leur avis.

Le Plu de Barjouville a ainsi reçu les avis favorables :

- de l'État, sous réserve de mieux justifier la trajectoire démographique, et d'inclure la zone Uxa (secteur autour de Jardiland) dans le décompte de la consommation d'espace engendrée par cette révision. Outre ces deux éléments fondamentaux, il conviendrait aussi de réinterroger quelques choix en matière de règlement écrit (ajustements mineurs) et graphique (protection des fonds de jardin et souhait de basculer des zones N en A) ;
- de Chartres métropole (porteur du Scot), avec quelques observations relatives aux calculs des perspectives démographiques et de la consommation d'espace, à la prise en compte de la dimension environnementale (trame nuit, plan vert et CBS), et à la traduction réglementaire ;
- de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF), également avec quelques observations relatives à la zone Nce (à transformer en zone Ace), à la perméabilité des emplacements de stationnement, et aux abris pour animaux ;
- de la Chambre d'Agriculture, avec la demande de prise en compte de leur demande de reclasser le secteur du « Pic à vent » en zone A, et de la zone Nce en Ace ;
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre Val-de-Loire a également été consultée. Par courrier daté du 31 octobre 2025, elle informe néanmoins qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article R122-21 de Code de l'Environnement (décision 2025ACVL41).

Ainsi pour assurer la meilleure information de la population dans le cadre de l'enquête publique, le présent additif présente les évolutions **majeures** qui seront apportées au Plu pour sa future approbation pour tenir compte des avis résumés ci-dessus et figurant dans leur version intégrale au dossier de Plu.

Propositions d'ajustements et de compléments

- **Ajuster le rapport de présentation sur le volet des justifications en matière de perspectives démographiques et de consommation d'espace**

Les avis conjugués de l'État et de Chartres métropole insistent sur la nécessité de renforcer les justifications du projet démographique et en matière de consommation d'espace. Il s'agira de reprendre les calculs des évolutions démographiques en mettant en lumière les apports cumulés du projet cœur de village et des évolutions du tissu pavillonnaire (densification douce).

Quant à la consommation d'espace, il conviendra d'intégrer les possibilités de développement à proximité de Jardiland (zone uxa).

- **Ajuster le Projet d'aménagement et de développement durables (Padd) pour y intégrer l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace**

Il s'agit ici de répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience, en inscrivant un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport au bilan des 10 dernières années. Cet ajout ne remettra pas en cause les grands équilibres du zonage tel qu'il a été arrêté.

- **Ajuster le zonage sur le secteur de continuités écologiques au sud du bourg (secteur Nce) et maintien de la zone N sur le « Pic à vent »**

Fort des avis de l'État, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF, la zone Nce relative à la protection des continuités écologiques au sud du bourg va être transformée en zone Ace (mise en valeur de l'exploitation agricole des terrains). Pour autant, les dispositions réglementaires ne seront pas modifiées. En effet, le souhait de la commune n'est pas de rendre ce secteur totalement non constructible (avis de l'État). Quant à la zone N sur le secteur du « Pic à vent », il n'est pas prévu de revenir sur ce classement. Rappelons ici que cela rejoint le classement du PLU actuel (et en vigueur depuis 2014), et qu'il se justifie par l'application de la Directive paysagère de la cathédrale de Chartres (possibilité réduite en matière de hauteur des bâtiments).

- **Prendre en compte les demandes d'ajustement du règlement écrit**

Plusieurs avis pointent des possibilités d'ajustements ou d'améliorations du règlement écrit. Ces propositions seront étudiées dans le détail, et pourront faire l'objet d'évolutions mineures du règlement écrit.

- **Compléter le dossier sur les servitudes et les annexes**

Le dossier d'approbation sera également complété avec l'ensemble des documents manquants pointés notamment dans l'annexe de l'avis de l'État. Il s'agit notamment des éléments relatifs aux servitudes d'utilité publiques, aux contraintes et aux annexes réglementaires.