

COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 3 FÉVRIER 2026

N° 01/2026

L'an deux mil vingt-six, le trois du mois de février à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle du conseil municipal 1 rue Jean Moulin, sous la présidence de Monsieur Benoît DELATOUCHE, Maire.

Présents :

Mesdames et Messieurs Sylvain SUREAU, Dominique DAVIAU, Patrick GÉRAY, Aurélie GUISCAFRÉ, Yvon CHARTIER, Christiane BRETON, Gilles BLANCHOUIN, Yvan BERTHE, Céline BERTHO, Alain TOUTAY, Brigitte BEUREL, François CLÉMENT, Corinne NOUVIAN (arrivée à 20h35), Robert DENEAU

Excusées :

Madame Stéphanie ROUSSEL a donné pouvoir à Monsieur Benoît DELATOUCHE

Madame Françoise FINET a donné pouvoir à Monsieur Sylvain SUREAU

Madame Alexandra RAHIMIAN

Monsieur Thierry SAVIANE

Secrétaire :

Monsieur Alain TOUTAY est désigné en qualité de secrétaire par le Conseil Municipal, conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres : 19 - Afférents au conseil municipal : 19 - votants : 14

Date de la convocation : 28 janvier 2026 - Date d'affichage : 10 février 2026

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le conseil municipal,

La procédure lancée par délibération du Conseil municipal du 24 janvier 2023 avait pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme, poursuivant les objectifs suivants :

- Augmenter la résilience de la commune pour participer à atténuer les effets des changements climatiques et s'y adapter plus facilement
- Intégrer le cœur de ville en cours d'aménagement ;
- Continuer à renforcer l'offre d'équipements et de services à Barjouville et réfléchir à son organisation ;
- Affirmer l'identité barjouilloise ;
- Continuer à assurer un renouvellement de population régulier ;
- Continuer à développer les connexions dans la commune, les liaisons douces notamment ;
- Renforcer les connexions douces en direction du pôle urbain ;
- Continuer à améliorer la qualité des espaces publics ;
- Favoriser la biodiversité et notamment la présence de la nature en ville ;
- Valoriser le développement des communications numériques ;
- Réduire la consommation d'espaces

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en conseil municipal du 1er octobre 2024 s'articulait autour des 3 piliers suivants :

- **Pilier 1 - L'équilibre d'un village urbain**
 - **Objectif 1a** : Poursuivre le développement du cœur de village, et renforcer l'attractivité de la commune
 - **Objectif 1b** : Intégrer les évolutions attendues de la zone d'activités en cohérence avec l'identité de la commune
 - **Objectif 1c** : Accompagner les évolutions de l'activité agricole et favoriser sa diversification.
- **Pilier 2 - Un nouveau modèle d'aménagement**
 - **Objectif 2a** : Développer les mobilités actives (ou douces)
 - **Objectif 2b** : Prôner la sobriété foncière
 - **Objectif 2c** : Protéger et remettre en bon état les continuités écologiques
 - **Objectif 2d** : Participer à la transition énergétique du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2026

Publication : 12/02/2026

Le Maire, BENOÎT DELATOUCHE



Considérant les résultats de ladite enquête publique, les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées et les évolutions apportées au PLU entre la version arrêtée le 1er juillet 2025 et celle proposée pour l'approbation (dont une synthèse est annexée à la présente délibération) ;

Considérant que les modifications envisagées n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du PLU arrêté le 1er juillet 2025 par le conseil municipal, ni les orientations du PADD (rappelé ci-dessus) ;

Considérant les conclusions de la commission d'enquête,

Considérant que le PLU révisé correspond aux objectifs que s'est fixé le conseil municipal en le prescrivant ;

Considérant que le PLU révisé tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 3 abstentions, 3 votes contre et 11 voix pour, décide :

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DE PRECISER** que :
 - ✓ La présente délibération et le dossier de PLU qui y est annexé seront transmis au Préfet d'Eure-et-Loir dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme mis en ligne sur le site internet « Géoportail de l'urbanisme »,
 - ✓ La présente délibération sera affichée pendant 1 mois en mairie ; que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - ✓ La présente délibération en tant qu'elle emportera approbation de la révision du - Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès réception par le préfet, et publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme,
- **DE DIRE** que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie, et à la Préfecture d'Eure-et-Loir aux jours et heures habituels d'ouverture,
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer toute pièce relative à ce dossier et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne l'application de la présente délibération.



Pour extrait certifié conforme
LE MAIRE
Benoît DELATOUCHE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENOÎT DELATOUCHE



PLU BARJOUVILLE

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLU
PRÉCISIONS DES ÉVOLUTIONS DU DOSSIER POUR DONNER SUITE À LA CONSULTATION DES PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. EVOLUTIONS ISSUES DE LA CONSULTATION DES PPA

1. Avis de l'État

Avis favorable sous réserve

RÉSERVES À LEVER :

AVIS

Projet démographique

- Le projet de votre commune prévoit la réalisation de 120 logements sur la durée du PLU afin d'accueillir environ 325 habitants. Ainsi la croissance démographique estimée serait d'environ +1%/an, ce qui est supérieur à la trajectoire visée par le PLU (+0,8%/an) et à la croissance moyenne observée (+0,23%/an) sur la période 2016-2022. Même si cet objectif semble compatible avec le SCoT et cohérent avec la dynamique de la commune, il serait utile de mieux le justifier dans le rapport de présentation.

Consommation d'espace

- La consommation d'espace comptabilisée dans le projet de PLU est de 10,85 ha représentant une réduction de l'ordre de 62% par rapport à la décennie précédente. D'après le rapport de présentation sont inclus l'extension de la zone d'activités de la torche et les emplacements réservés. Néanmoins, d'après les plans, la zone Uxa à côté de Jardiland ne semble pas aménagée, les parcelles sont cultivées. Il conviendrait de justifier le classement en Uxa de ces parcelles (environ 4 ha de surface) ou d'envisager de les inclure dans le bilan de la consommation d'espaces.

- Un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces doit être fixé dans le PADD afin de respecter les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme

Règlement écrit

- Dans le règlement écrit, il conviendra d'ajouter la date de délibération pour l'instauration du permis de démolir et celle concernant les clôtures soumises à déclaration préalable.

RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS

La trajectoire du PLU correspond en réalité à la traduction en nombre d'habitants du potentiel de logements existants à la date d'approbation du PLU. Ce potentiel correspond d'une part aux logements prévus dans le cadre de l'opération cœur de village, et d'autre part, au potentiel de mutabilité du tissu bâti (estimation du renouvellement naturel des logements). Le PLU approuvé est par ailleurs renforcé sur la justification du taux de croissance démographique de 0,85%/an à horizon 2040.

S'agissant de la consommation d'espace, le PLU approuvé intègre les évolutions souhaitées par l'État. La zone Uxa à l'arrière de Jardiland est effectivement ajoutée au décompte de la consommation d'espace. Outre cet ajout, ce bilan est ajusté au plus près de la réalité. Il convient en effet de ne pas tenir compte des aménagements de voirie sur la zone d'activités de la Torche. Au bilan, la consommation d'espace effective s'élèvera à 12,77 ha soit une réduction d'environ 55% par rapport à la période 2011-2021.

Cet objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace est ajouté au PADD.

Ces délibérations sont prises dans le prolongement de l'approbation du PLU. Les dates sont donc ajoutées au règlement écrit.

EVOLUTION DU PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION : La partie relative aux justifications et à la compatibilité avec le SCoT est complétée et ajustée pour renforcer les justifications quant à la trajectoire démographique et à sa traduction en nombre de logements. Le bilan de la consommation d'espace est lui aussi ajusté pour tenir compte de la zone Uxa et de la consommation effective sur la zone de la Torche.

PADD : Ajout de l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace.

RÈGLEMENT ÉCRIT : Ajout des dates des délibérations relatives au permis de démolir et aux clôtures soumises à déclaration préalable.

SUP : Ajout des éléments de la directive paysagère pour la commune de Barjoville, et des dispositions sur les zones inondables R111-3 valant PPRI.

Le Maire
Benoît DELATOUCHE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2026

Publication : 12/02/2026

Le Maire, BENOÎT DELATOUCHE

Rapport de présentation – Évaluation environnementale :

- Page 24 à 26 : Un ajout de l'information sur la date de départ des indicateurs de suivi serait profitable.

Dont acte.

RAPPORT DE PRESENTATION

Les dates de départ des indicateurs sont ajoutées aux indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale.

PADD

- Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces (article L151-5 du code de l'urbanisme), or on ne retrouve pas ces objectifs dans le document.
- Page 4 : Il serait utile d'indiquer la trajectoire démographique visée par la commune. Il est seulement noté que la trajectoire du PLU de 2014 reste d'actualité. Si c'est +0,5%/an, il y a un décalage avec le projet qui prévoit 120 logements sur la prochaine décennie.

PADD

Dont acte. Le PADD intègre un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace.

La trajectoire démographique est mise à jour dans le PADD.

PADD

Ajout de l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace.

Mise à jour de la trajectoire démographique.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les contours des OAP sectorielles ne sont pas indiqués sur les différents fonds de plan et sur le plan de zonage, cet oubli est à corriger pour être conforme à l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
- Les OAP thématiques jouent certes leur rôle de définition des grandes lignes directrices dans les trois thèmes choisis (trame verte et bleue, mobilités douces, gestion durable de l'espace et du bâti), mais elles restent très générales et ne définissent pas de contraintes particulières, et par conséquent elles ne font l'objet de réelles prescriptions dans le règlement écrit.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Ajout des périmètres des OAP sectorielles.

OAP sectorielles

- La vallée de l'Eure : L'OAP permet de localiser des points d'intérêts particuliers dans les futurs aménagements de la vallée de l'Eure. Des zooms sur l'espace de la Vallée et sur le plan vert seraient intéressants pour distinguer d'un côté l'espace à préserver et de l'autre l'espace d'activités ludiques à développer.
- ZA de la Torche : Cette OAP ne fait qu'un zoom sur le secteur de la ZA de la Torche, sans apporter plus de précision par rapport à l'OAP thématique. La commune est déjà engagée dans une démarche d'aménagement du secteur et l'OAP thématique donne les orientations.

PAS D'ÉVOLUTION INDUITE

La commune ne souhaite pas développer davantage cette orientation d'aménagement, ce qui n'interdit pas de poursuivre la préservation et la mise en valeur du site de la vallée de l'Eure.

L'OAP arrêtée vise effectivement à faire un zoom sur les futurs aménagements à envisager sur la zone de la Torche. La commune confirme qu'il s'agit d'une redondance avec l'OAP thématique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENJAMIN DELATOUCHE

Le Maire
BENJAMIN DELATOUCHE

Règlement écrit – Divers ajustements demandés :

- Pages 24 et 31 : pour le coefficient de biotope par surface (CBS) et espace arboré, il faudrait préciser à quel correspond le 20 m2 – préciser qu'un arbre, même isolé, emporte 20 m2 d'espace arboré autour de lui. Il faudrait, en complément, mentionner si un arbre isolé compte comme espace de pleine terre ou espace arboré. La formule n'est pas claire (il n'est pas compris par tous, préférer « addition des » ou « somme de »). Il convient d'explicitier ce que signifie « surface favorable à la nature » et lui préférer le terme de pleine terre si celui-ci peut convenir.
- Pages 23 et 30 : dans l'article 8, il y a une contradiction pour les toitures entre la disposition sur l'angle minimum de 20 degrés et l'autorisation des toits plats s'ils s'intègrent dans le paysage.
- Page 42 : La date et l'objet de l'arrêté vélo cité dans ce paragraphe sur le stationnement sont à ajouter.
- Page 44 : Il faudrait préciser que les critères sont cumulatifs pour la sous-destination logement en zone agricole.

Dont acte.

Les diverses modifications ou ajustements exposés ci-contre sont prises en compte dans le PLU approuvé.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Ajustement des éléments évoqués dans l'annexe de l'état + reprise des justifications en matière de consommation d'espace, de STECAL et du besoin en logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212800847-20260203BARRJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENOÎT DELATOUCHE



Règlement écrit – Intégration des règles concernant les ouvrages du réseau de transport public d'électricité (RTE)

Dont acte.

RÈGLEMENT ÉCRIT
Prise en compte des demandes d'ajustements du règlement écrit par RTE (dispositions générales).

Servitudes

- La servitude PM1 s'applique sur le territoire de la commune. Aussi est-il nécessaire de fournir en annexe du dossier de PLU les documents relatifs aux secteurs concernés par l'application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme valant PPRN.
- Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 (...).
- La servitude T7 (partie aviation civile concernant les constructions d'au moins 50 mètres) doit être ajoutée au dossier de PLU.

Dont acte.

SERVITUDES

Ajouts et compléments sur les servitudes d'utilité publique.

Contraintes et annexes

- Afin de porter pleinement attention au patrimoine archéologique, il conviendrait de rappeler l'article R 111.4 du code de l'urbanisme dans le règlement : « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre

Dont acte. Les rappels demandés sont intégrés dans le règlement écrit.

Le dossier archéologique joint à l'annexe est annexé au dossier approuvé du PLU.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Ajout des rappels réglementaires relatifs au patrimoine archéologique (dispositions générales)

ANNEXES

Ajout du dossier archéologique transmis par la DDT.

Le Maire

Benoît DELATOUCHE



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'Etat. Le PLU institue par ailleurs des Espaces Boisés Classés (EBC), en application de l'article L. 1131 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,

La commune ne souhaite pas revenir sur le classement des EBC existants au PLU de 2014.

L'OAP « trame verte et bleue » intègre un volet spécifique sur la trame Nuit.

La commune ne souhaite pas ajouter d'emplacements réservés après l'enquête publique.

Le règlement écrit est complété pour rendre plus facile la mise en œuvre de cet outil. D'ailleurs un tableur excel est versé en annexe du PLU pour permettre une prise en main plus aisée.

QAP

Ajout d'une partie relative à la trame Nuit dans l'OAP Trame verte et bleue

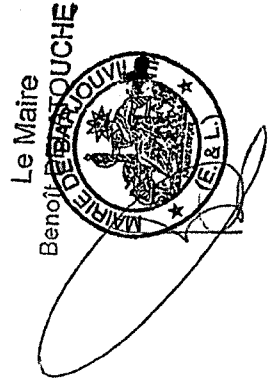
REGLEMENT ÉCRIT

Ajout de précisions sur la définition et la mise en œuvre

ANNEXES

Ajout d'un outil pédagogique pour l'application du règlement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212800247-20260203-BARRJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le Préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENOIT DELATOUCHE

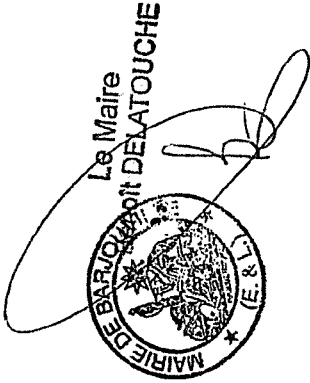


3. Avis de la CDPENAF

Avis favorable avec quelques observations

AVIS		RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLU
La zone Nce (continuité écologique) Cette zone recouvre des parcelles agricoles et des bois, classés en espaces boisés classés (EBC). Elle a comme objectif de permettre une continuité écologique. Or le règlement autorise les mêmes constructions qu'en zone A agricole, bien qu'avec quelques exigences supplémentaires. Considérant le caractère agricole majoritaire des sols sur cette zone, il est souhaitable de la classer en Ace, et de n'y autoriser aucune construction, pour préserver la continuité écologique.		Dont acte. Les espaces agricoles participant de cette continuité écologique sont reclassés en zone Ace.	RÈGLEMENT GRAPHIQUE Les espaces cultivés (repérés au RPG2024) sont reclassés en zone Ace. RÈGLEMENT ÉCRIT Création d'une zone Ace sur les mêmes bases que la zone Ace (dispositions identiques).
	La perméabilité des emplacements de stationnement Elle n'est pas évoquée dans le règlement. Il est souhaitable de l'imposer, pour une meilleure gestion du pluvial à la parcelle.	Dont acte. Les dispositions relatives au stationnement de l'article 8 des dispositions générales sont complétées avec une obligation de perméabilité. Rappelons tout de même que, s'agissant des zones Ua et Ub, l'application du CBS permet déjà une prise en compte diffuse de cette exigence de perméabilité.	RÈGLEMENT ÉCRIT Ajout d'une obligation de perméabilité des places de stationnement dans les dispositions générales (article 8).
Les abris pour animaux Le règlement de la zone A n'autorise pas la construction d'abris pour animaux, contrairement à la zone N : autoriser aussi ce type de construction en zone A. Il est possible, en zone A comme en zone N, d'encadrer leurs dimensions		Dont acte. La zone agricole autorise les abris pour animaux (hors exploitation agricole). Aussi, lorsque ces abris sont liés à la destination d'habitation, ils répondent aux règles des annexes et extensions.	RÈGLEMENT ÉCRIT Ajout de la possibilité de créer des abris pour animaux en zone A, et ajout de règles relatives aux annexes et extensions (sur la base des règles de la zone N).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-M128002-7-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le Préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENOÎT DELATOUCHE



servitudes impactant le territoire communal, est manquant. Il en va de même pour les périmètres de protection de la prise d'eau dans l'Eure de Chartres Métropole.

Dans son ensemble, cette révision évoque assez peu l'hydrogéologie locale et la protection des eaux souterraines. Alors que sur ce territoire, la présence de la nappe de la craie, aquifère stratégique pour l'eau potable du secteur, engendre un enjeu stratégique de préservation de la ressource.

L'enjeu de la préservation de la ressource est important au fait de la présence de la nappe de la craie, ressource stratégique pour l'eau potable sur le territoire et périmètres de protection et d'une démarche AAC.

Concernant la gestion AEP par Chartres Métropole, le schéma directeur est bien inséré en annexe mais aucune synthèse n'est faite avec notamment les besoins/ressources par rapport au développement de la commune, le rendement des réseaux et le schéma de distribution en eau potable qui détermine les zones desservies et desservables par le réseau de distribution

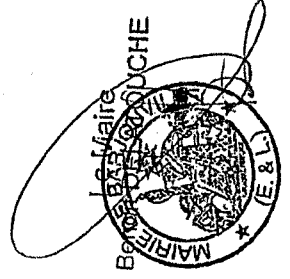
Le Maire, BENON DELATOUCHE

Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

Accusé certifié exécutoire

028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur



Observation sur le caractère constructible de terrains	répond à la volonté de la commune de continuer à mettre en valeur cette espace de vie pour les habitants.	RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- Mme Mornas est concernée par les parcelles ZA433 (secteur de Pic à vent) et ZC27 (Montmureau). Elle aurait souhaité que la partie sud de la parcelle ZA433, classée en N puisse accueillir de petites constructions destinées à accueillir des jeunes ménages ayant du mal à se loger – par exemple sous forme de logement social. - Dans le même secteur, M. Farchach résidant au 3 rue de Montmureau et propriétaire de la parcelle adjacente 38 souhaiterait céder cette dernière. Il regrette le nouveau classement de cette parcelle en Nce. Inscrite dans un couloir écologique dont il conteste le tracé, il aurait souhaité conserver le classement antérieur en zone Nh et N sur ses parcelles. - Dans le centre bourg, M. et Mme Lebrou (courrier remis en mains propres) regrettent le maintien de l'espace boisé classé adjacent à leur parcelle. Ils ont dû abattre les bouleaux qui étaient malades sur ce terrain bordé par de hauts chênes dont l'ombre gêne la croissance des arbres chez eux. L'extrémité de ce terrain est proche d'une voie publique et pourrait accueillir un pavillon. - En revanche, M. Toutay rejoint les observations de la DDT concernant le sud des parcelles sud 164 A, dont la limite de zone constructible a été modifiée et souhaite que le règlement instaure une protection au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. - Dans le secteur sud de la commune situé en zone Nzh (zone naturelle humide), le règlement fixe des contraintes en matière de teinte des couvertures et impose de réaliser la toiture « en tuile brulée ou en matériaux réfléchissants de même teinte ». M. Aymeric Sintès doit refaire la couverture de ses chiens assis, sa toiture principale étant en tuiles. Or d'une part, les tuiles brulées sont coûteuses, difficiles à trouver, et d'autre part les couvertures métalliques rouge sont inesthétiques et vaudrait mieux trancher avec la toiture principale et utilisant une couleur sombre mate.	Il s'agit de parcelles classées en zone non constructibles sur le PLU actuel. Au regard de la législation actuelle, il n'est pas envisageable de les rendre constructibles. Il convient aussi de rappeler que ces terrains sont soumis au respect de la directive paysagère pour la cathédrale de Chartres. La zone Nce intègre effectivement le secteur urbanisé de Montmureau. Pour autant, les dispositions du règlement écrit permettent toujours l'aménagement de l'existant (annexes et extensions des constructions à destination d'habitation). En cela, on se rapproche grandement des possibilités offertes par l'actuelle zone Nh (seuls les changements de destination ne sont plus autorisés). Il s'agit d'un EBC déjà existant. La commune ne souhaite pas revenir sur ce classement qui répondrait uniquement à de l'intérêt particulier. On peut effectivement revenir sur la limite actuelle de cette zone N. Le nouveau tracé proposé vise une nouvelle fois à simplifier le zonage. Ce secteur est soumis au périmètre de protection des monuments historiques (servitude d'utilité publique). La révision de PLU ne peut en aucun cas permettre la modification de ce périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).	Reclassement en zone agricole du secteur du « Vent ». Ajustement de la limite de la zone constructible sur la partie sud de la parcelle A164 (voir réponse à l'État).

3. EVOLUTIONS ISSUES DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Interrogée dans le cadre de cette révision du PLU, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) ne s'est quant à elle pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (décision 22025ACVL41 du 24 octobre 2025 publié le 31 octobre 2025 / 2025 5320).

028-212800247-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire, BENON DELATOCHE

