

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, BENOIT DELATOUCHE



• **Pilier 3 – Identité et pragmatisme**

- **Objectif 3a** : Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel
- **Objectif 3b** : Réduire la vulnérabilité aux risques naturels
- **Objectif 3c** : Favoriser la nature en ville

Le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté le 1er juillet 2025. Le bilan de la concertation a simultanément été tiré.

Ce projet a ensuite été notifié aux personnes publiques associées qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. Ces avis, en grande partie positifs, ont été joints au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 novembre au 20 décembre 2025. La commissaire enquêtrice a émis un avis favorable le 16 janvier 2025.

Aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2017-86 du 227 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée le 28 janvier 2017 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants et l'article L.103-3 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Chartres métropole approuvé le 30 janvier 2020 ;

Vu la délibération du 24 janvier 2023 du Conseil municipal relative à la prescription de la révision du PLU et à la définition des modalités de concertation ;

Vu le débat en conseil municipal du 1er octobre 2024 relative aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du 1er juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées consultées après transmission du dossier de plan local d'urbanisme arrêté,

Vu l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale,

Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Vu l'arrêté n°41-2025-08 du 27 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU révisé ;

Vu la décision en date du 24 septembre 2025 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Mme Sabine BEYSSON en qualité de commissaire enquêtrice.

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 19 novembre au 20 décembre 2025 ;

Vu le rapport de la commissaire enquêtrice contenant l'analyse des observations du public, des Personnes Publiques Associées, de l'autorité environnementale et des réponses apportées, ses annexes, ses conclusions et l'avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 16 janvier 2025 ;

Vu les évolutions apportées au PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'autorité environnementale ;

Vu le PLU, tel qu'il est joint à la présente délibération ;

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, BENOIT 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'espaces 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'éleva 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 PRESENTATION : 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.

REGLEMENT ECRIT : 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 Barjouville, et des dispositions sur les zones inondables R111-3 valant PPRI.

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, BENOIT DELATOUCHE



Le Maire
Benoit DELATOUCHE



Servitudes d'utilité publique

- La carte de la directive paysagère présente dans le dossier concerne la ville de Lucé. Il convient de joindre la carte de la commune de Barjouville au dossier. Aussi, il est obligatoire de joindre en annexe du dossier de PLU les dispositions sur les zones inondables R111-3 valant PPRI, sous peine de créer une fragilité juridique, même si la zone inondable est bien symbolisée dans le plan de servitudes.

Dont acte. Le dossier intègre ces servitudes.

REMARQUES :

AVIS

Rapport de présentation - Diagnostic et justifications :

- Page 60 : Il y a un inventaire du potentiel de logements en renouvellement urbain (mutations à venir en se basant sur l'âge des propriétaires), mais il n'y a pas d'informations sur le repérage des dents creuses et/ou parcelles mutables. S'il n'y a aucune dent creuses sur la commune, il convient de le mentionner.
- Page 65 : il est nécessaire de fournir des éléments sur le taux de rétention appliqué concernant le potentiel en renouvellement urbain, afin de clarifier le potentiel de création de logement prévu dans le PLU. Un phasage de remobilisation de ces potentiels pourra utilement être ajouté également.
- Page 65 : afin de faciliter la compréhension du projet, il convient de préciser l'échéance du PLU, c'est-à-dire 2035 ou 2040. Il faudrait aussi préciser que 2050 habitants représente l'objectif à l'issue de PLU en cours de révision et que la commune souhaite accueillir 325 habitants.
- Page 71 : Concernant l'objectif 1c « Accompagner les évolutions de l'activité agricole et favoriser sa diversification ». Il ne peut être que judicieux d'extraire des éléments issus de l'enquête menée auprès des exploitants agricoles en activité sur Barjouville et leurs éventuels projets.

RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS

Cet inventaire porté au rapport de présentation est complété avec une rapide analyse permettant d'en déduire un potentiel de logements.

Le rapport de présentation est complété avec ces éléments relatifs au taux de rétention sur ce potentiel de logements mutables.

Le PLU est à envisager à horizon 2040. Le rapport de présentation est clarifié sur ce point.

Les questionnaires transmis aux exploitants agricoles sont annexés au dossier du PLU approuvé.

ÉVOLUTION DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Les éléments relatifs à la justification du taux de rétention sur le potentiel de logements mutables sont ajoutés au rapport de présentation.

Plus globalement, cette analyse du potentiel existant dans le tissu bâti est renforcée.

L'horizon du PLU est clarifié (2040), et les questionnaires agricoles sont annexés au rapport de présentation.

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, BENOIT 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.

028-212800247-20260203-BA-RJ20260203001-DE
 Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 Réception par le préfet : 12/02/2026
 Publication : 12/02/2026
 Le Maire, BENOIT DELATOUCHE



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.

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.

Dont acte. Les périmètres des OAP sont ajoutés au règlement graphique.

Les OAP thématiques définissent effectivement des grandes orientations qui, même générales, revêt un caractère prescriptif. En cela, elles sont complémentaires du règlement écrit et graphique.

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.





OAP
 Ajout d'illustrations sur les orientations de l'OAP « Trame verte et bleue ».

Dont acte. Des illustrations sont ajoutées à l'OAP thématiques « Trame verte et bleue ».

Effectivement, l'OAP thématique « Gestion durable » est un appui pédagogique à destination des habitants et des acteurs du territoire pour les accompagner dans la mise en œuvre des futures réglementations environnementales.

OAP thématiques

- Trame verte et bleue : Les enjeux sont plutôt bien définis, mais il manque des outils d'application qui seraient insérés dans le PLU pour en faire une thématique applicable. Les clôtures font par exemple l'objet de dessins de principe permettant une application, il serait intéressant d'ajouter des exemples sur les autres sujets.
- Gestion durable : Les intentions pour le bâti concernent des lieux communs et sont des redites synthétiques de ce qu'impose la RE2020 et ses différents paliers (RE2025, RE2031, etc.). Il serait intéressant de mentionner si la ville a un objectif d'aller plus loin sur les enjeux environnementaux du cadre bâti.

REGLEMENT GRAPHIQUE
 Ajustement de la limite de la zone constructible sur le sud de la parcelle A164.
 Reclassement du secteur « Pic à vent » en zone agricole (A)

Dont acte. Le zonage approuvé revient sur la limite actuelle (PLU 2014) entre la zone constructible et la zone naturelle.

Règlement graphique

- Le sud de la parcelle A164 actuellement en Ua est à classer en zone Nzh ou N car ce terrain n'est pas aménagé, a minima il pourrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet le caractère paysager de la parcelle participe à la mise en valeur des bâtiments protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- En accord avec les dispositions du PADD, certains fonds de parcelles et espaces verts pourraient être couverts par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement est à envisager pour les parcelles A273 (parti est), A290, 291, 292, 293, 294 ainsi que le fond des parcelles A414 et 415 pour assurer l'équité de traitements entre les administrés.
- Au niveau de la zone d'activités, à côté de Jardiland, le secteur Uxa (parcelles ZA 414 pour partie et ZA 413-416-406-401-409) correspond à des terrains cultivés. Il serait cohérent de reclasser ces parcelles en 1AUxa sauf si un permis d'aménager est déjà déposé ou qu'il est possible de justifier d'un projet suffisamment mature. Quoi qu'il en soit, cet espace est une consommation d'espace à venir pour la commune.
- Pour ce qui concerne la zone « Pic à vent » qui est classée en zone N, des parcelles sont cultivées par un exploitant agricole et tédéclarées, il serait préférable de classer ces terrains en A.

RAPPORT DE PRESENTATION
 Prise en compte des terrains classés en Uxa à l'arrière de Jardiland dans l'analyse de la consommation d'espace à venir.

Ce classement n'est pas envisagé. La commune s'appuie davantage sur la mise en œuvre du CBS (coefficient de biotope de surface) pour garantir une équité de traitement entre les propriétaires. On maintient cependant les EBC existants dans l'ancien PLU (2014).

Les terrains à l'arrière de Jardiland (et faisant partie de la même unité foncière) sont maintenus en zone Uxa. Pour autant, l'analyse de la consommation au rapport de présentation est complétée pour intégrer ces terrains.

Dont acte. Le zonage du PLU approuvé est ajusté avec ce reclassement de la zone « Pic à vent » en zone A.

Le Maire
 Benoit DELATOUICHE



Règlement écrit – Divers ajustements demandés :

- Pages 24 et 31 : pour le coefficient de biotope par surface (CBS) et espace arboré, il faudrait préciser à quoi correspond le 20 m2 – préciser qu'un arbre, même isolé, emporte 20m2 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'expliquer 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 exposées ci-contre sont prises en compte dans le PLU approuvé.

REGLEMENT ECRIT

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212800247-20260203001-DE

Accusé certifié exécutoire
Reception par le préfet : 19/02/2026
Publication : 12/02/2026

Le Maire, BENOIT DELATOUCHE



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

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.

Dont acte.

REGLEMENT ECRIT

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

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.

REGLEMENT ECRIT

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

ANNEXES

Ajout du dossier archéologique transmis par la DDT

Le Maire
Benoit DELATOUCHE



la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

- Adjoint à ce rappel, il est conseillé d'indiquer que les découvertes fortuites doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et en précisant que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.
- Il convient d'intégrer le dossier archéologique joint avec l'annexe au format numérique et de l'annexer au document définitif qui sera approuvé. Ces informations ne peuvent être comprises comme un état exhaustif des données archéologiques de la commune.

2. Avis de Chartres Métropole (porteur du SCoT)

Avis favorable

AVIS

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.

RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS

Comme indiqué plus haut (réponses à l'avis de l'État), le rapport de présentation est ajusté et complété avec des éléments de justifications de la trajectoire démographique intégrée au PLU. Il en ressort de manière générale que le taux de croissance annuel moyen équivalait à 0,85 % / an à horizon 2040 (date retenue dans le SCoT de Chartres Métropole).

L'analyse de la consommation d'espace projetée est effectivement corrigée dans le PLU approuvé. On intègre notamment la zone Uxa, et on ajuste au plus près la consommation d'espace sur l'extension de la zone de la Torche.

Dont acte pour intégrer l'objectif chiffré au PADD.

ÉVOLUTION DU PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ajout de justifications et de précisions quant à la trajectoire démographique envisagée par la commune à horizon 2040.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise à jour de l'analyse de la consommation d'espace projetée.

PADD

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

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, BENOIT DELATOUCHE



Le Maire
Benoit 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'État. 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 Biotops 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 tableau excel est versé en annexe du PLU pour permettre une prise en main plus aisée.

OAP

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

REGLEMENT ÉCRIT

Ajout de précisions sur la définition et la mise en œuvre du CBS

ANNEXES

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212890247-20260203-BA-RJ20260203001-DE

Accusé certifié électronique

Reception par le Bânet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026

Le Maire, BENOIT DELATOUCHE



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 des risques :

- 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 RN 129 et de la RD910.

Sur le règlement écrit :

- 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).

Les éléments du PPRI valant servitude d'utilité publique, les limites de la zone inondable sont versées au plan des servitudes.

Dont acte. Ces éléments sont ajoutés aux dispositions générales du règlement écrit.

Dont acte. La mention « secteur de point de vue » est supprimée de la légende du règlement graphique.

REGLEMENT ÉCRIT

Ajout des dispositions de l'arrêté préfectoral du classement des infrastructures terrestres au règlement écrit (dispositions générales).

REGLEMENT GRAPHIQUE

Suppression de la mention « Secteur de point de vue » de la légende du règlement graphique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-21280027-0260203-BARJ20260203001-DE

Accusé certifié électronique

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

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.

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.

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

RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS

Dont acte. Les espaces agricoles participant de cette continuité écologique sont reclassés en zone Ace.

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.

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.

ÉVOLUTION DU PLU

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les espaces cultivés (repérés au RPG2024) sont reclassés

REGLEMENT ÉCRIT

Création d'une zone Ace sur les mêmes bases que la zone Nce (dispositions identiques).

REGLEMENT ÉCRIT

Ajout d'une obligation de perméabilité des places de stationnement dans les dispositions générales (article 8).

REGLEMENT 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).

Accès de réception - Ministère de l'Intérieur
 02812800217-22260203-BARJ20260203001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par télécopie : 12/02/2026
 Publication : 12/02/2026

Le Maire, BENOIT DELATOUCHE



4. Avis de la Chambre d'agriculture

Avis favorable avec 2 points de vigilance

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLU
<p>Concernant la zone N agricole (zone « Pic à vent ») : Ces parcelles sont actuellement cultivées et déclarées à la PAC, nous demandons à la commune de prévoir un zonage agricole pour ces parcelles.</p>	<p>Dont acte. Ce secteur est reclassé en zone agricole.</p>	<p>REGLEMENT GRAPHIQUE Reclassement du secteur « Pic à vent » en zone agricole (N).</p>
<p>Concernant la zone Nce : Nous demandons à la commune de convenir d'un zonage Ace et non Nce sur les parcelles en cultures. En effet, une grande partie des parcelles est cultivée. Les parties boisées ou en friches peuvent être en zone Nce (sans possibilité de construction).</p>	<p>Dont acte. Les espaces agricoles participant de cette continuité écologique sont reclassés en zone Ace.</p>	<p>REGLEMENT GRAPHIQUE Les espaces cultivés (repérés au RPG2024) sont reclassés en zone Ace.</p> <p>REGLEMENT ÉCRIT Création d'une zone Ace sur les mêmes bases que la zone Nce (dispositions identiques).</p>

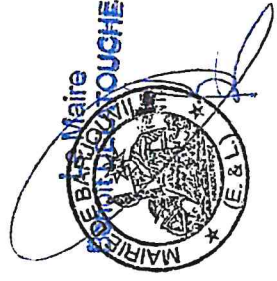
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-2128007-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le Préfet : 12/02/2026
Publication : 12/02/2026
Le Maire BENOIT DELATOCHE



5. Avis du Conseil départemental

Ajout de quelques précisions au dossier du PLU

AVIS	RÉPONSE ET JUSTIFICATIONS	ÉVOLUTION DU PLU
<p>Concernant les diverses thématiques liées à l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au sein du chapitre « gestion des ressources naturelles du rapport de présentation » (page 51), le classement en zones vulnérables de la commune ainsi que son programme d'actions est mentionné. En ce sens, il aurait été pertinent d'ajouter un paragraphe sur la démarche d'Aires d'Alimentation de Captage concernant le captage AEP situé sur le territoire de la commune (BSS000VZH) qui a été mis en place par la Communauté d'agglomération Chartres Métropole. Un programme d'actions est en œuvre depuis 2022 avec des objectifs similaires à ceux des zones vulnérables nitrates. • Cette démarche aurait pu faire l'objet d'une présentation et d'une inscription du tracé de l'AAC dans les contraintes, afin de mettre en avant les actions menées pour la reconquête de la qualité des eaux souterraines. De la même manière, cette révision ne présente pas le captage AEP géré par Chartres Métropole, alimentant la commune. Les périmètres de protection sont bien présents sur le plan des servitudes. Cependant, l'arrêté de DUP, listant les 	<p>Le rapport de présentation est complété avec ces éléments relatifs à la gestion de la ressource en eau sur la commune.</p>	<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION Compléments apportés au rapport de présentation (état initial de l'environnement, évaluation environnementale notamment des éléments relatifs aux enjeux de la gestion de la ressource en eau.</p> <p>SUP ET CONTRAINTES Ajout des éléments manquants (notamment quant à l'alimentation en eau potable).</p>



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.

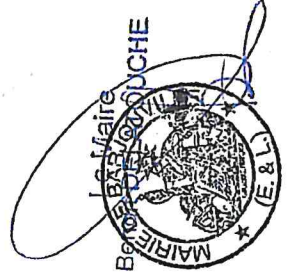
L'enjeu de la préservation de la ressource est important au fait de la présence de la nappe de la craie, ressource stratégique pour l'eau potable sur le territoire et périmètres de protection et d'une démarche AAC.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-21280247-20260203-BARJ20260203001-DE
Accusé certifié exécutoire

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

Le Maire, BENOIT DELATOCHE



2. EVOLUTIONS ISSUES DES OBSERVATIONS DES ADMINISTRÉS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS	PROPOSITION DE RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ	ÉVOLUTION DU PLU
<p>Observations de portée générale sur la procédure (M. Toutay) <i>La concertation a été insuffisante : en particulier, lors du vote n° 179 sur la mise en révision du PLU, le conseil municipal n'a pas été informé en amont de l'existence de la zone Ue.</i></p>	<p>On rappelle que le processus de révision du PLU a été initié suite à une première réflexion sur le bilan du PLU de 2014. Cette analyse avait déjà permis de partager des éléments de contexte avec le conseil municipal (mars 2021). La révision a été engagée en janvier 2023, et le conseil municipal et les membres de la commission urbanisme ont été sollicités à plusieurs reprises jusqu'à l'arrêt de l'été 2025. Dans le détail, on retiendra les dates suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le conseil municipale : le 04/07/23 sur le diagnostic et les enjeux de la révision, le 05/12/23 sur la synthèse des enjeux et une première réflexion sur le PADD, le 23/01/24 pour le débat PADD, et le 01/07/25 en amont de l'arrêt du projet de PLU ; - Pour la commission urbanisme : 23/09/24 une première fois et le 07/10/24 (avec envoi des documents de travail par mail daté du même jour), et pour une relecture du règlement écrit le 22/04/25. <p>En matière de concertation, on renvoie au bilan qui a également été partagé avec le conseil municipal lors de l'arrêt du projet. Cette concertation a été riche et fructueuse comme l'atteste la délibération du 1er juillet 2025. Enfin, et s'agissant plus particulièrement de la zone Ue projetée, il convient de retenir qu'il s'agit d'un simple ajustement par rapport au zone du PLU de 2014. En l'occurrence, le règlement actuel (PLU de 2014) permet d'ores-et-déjà la réalisation d'équipements collectifs sur ce site ; la révision vise donc ici à clarifier le zonage.</p>	<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION Une synthèse des échanges avec le conseil municipal et la commission urbanisme est annexé au rapport de présentation en est de même pour la concertation avec le public.</p>
<p>Observation sur les Indicateurs de suivi (M. Toutay) <i>Selon M. Toutay, le dossier n'est pas assez précis sur les indicateurs de suivi, pour lesquels on ne connaît en général pas la situation initiale. (exemple : pas d'inventaire des zones de stationnement, circulation sur les liaisons douces)</i></p>	<p>On propose que le dossier approuvé intègre des indicateurs de suivi plus précis et avec un état initial.</p>	<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION Les indicateurs de suivi sont plus précis et comporte un état initial (en complément de la réponse à la remarque de l'avis de l'État)</p>
<p>Observation sur l'obligation d'OAP (M. Toutay) <i>Enfin, le code prévoit explicitement des OAP dans les zones U nouvellement créées, pas dans les zones naturelles. On aurait pu prévoir des OAP en cœur de village.</i></p>	<p>Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de telles obligations pour de nouvelles zones U. En revanche, elles sont effectivement obligatoires sur toutes les nouvelles zones à urbaniser (zones AU). Par ailleurs, rien n'interdit de définir d'autres périmètres d'OAP. Le fait de développer ce type d'outil réglementaire sur la zone naturelle</p>	<p>PAS D'ÉVOLUTION INDUITE</p>



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 028-21280047-20260203-BARJ20260203001-DE
 Réception par le Préfet : 12/02/2026
 Publication : 12/02/2026
 Le Maire, BENOIT DELATOUCHE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 028-21280024
 028-21280024-003-BARJ20260203001-DE
 Réception par le Maire
 Publication : 12/02/2026
 Le Maire, BENOIT DELATOUCHE



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.
<p>RÈGLEMENT GRAPHIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement en zone agricole du secteur « Vent ». - Ajustement de la limite de la zone constructible sur la partie sud de la parcelle A164 (voir réponse à l'État). 	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>On peut effectivement revenir sur la limite actuelle de cette zone N. Le nouveau tracé proposé vise une nouvelle fois à simplifier le zonage.</p> <p>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).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mme Normas 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 164A, 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 brunie 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 bruniées 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. 	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>On peut effectivement revenir sur la limite actuelle de cette zone N. Le nouveau tracé proposé vise une nouvelle fois à simplifier le zonage.</p> <p>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).</p>

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 124 du code de l'environnement (décision 22025ACVL41 du 24 octobre 2025 publié le 31 octobre 2025 / 2025 5320).

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

028-212800247-202601203-BARJ20260203001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2026

Le Maire, BENON DELATOUCHE



