

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Barjouville



Plan Local d'Urbanisme

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Révision du PLU prescrite le 24 janvier 2023

Projet de révision du PLU arrêté le 1^{er} juillet 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
3 février 2026
approuvant le plan local
d'urbanisme de Barjouville

Le maire,
Benoît DELATOUCHE

Date : **10 janvier 2026**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



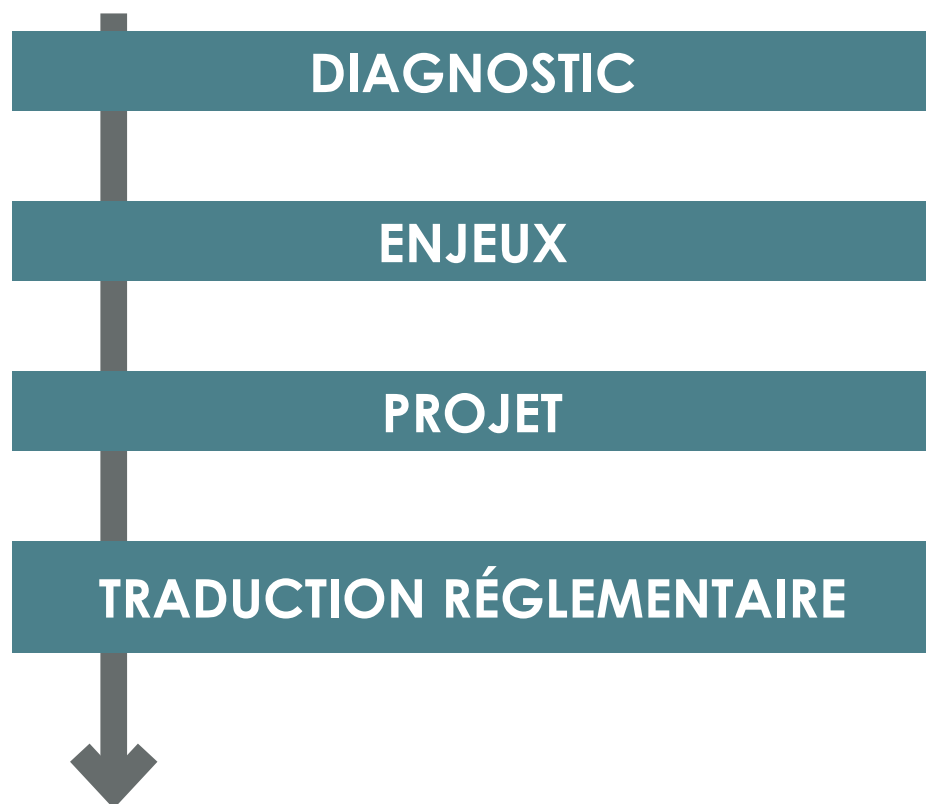
Le Plan Local d'Urbanisme

La procédure

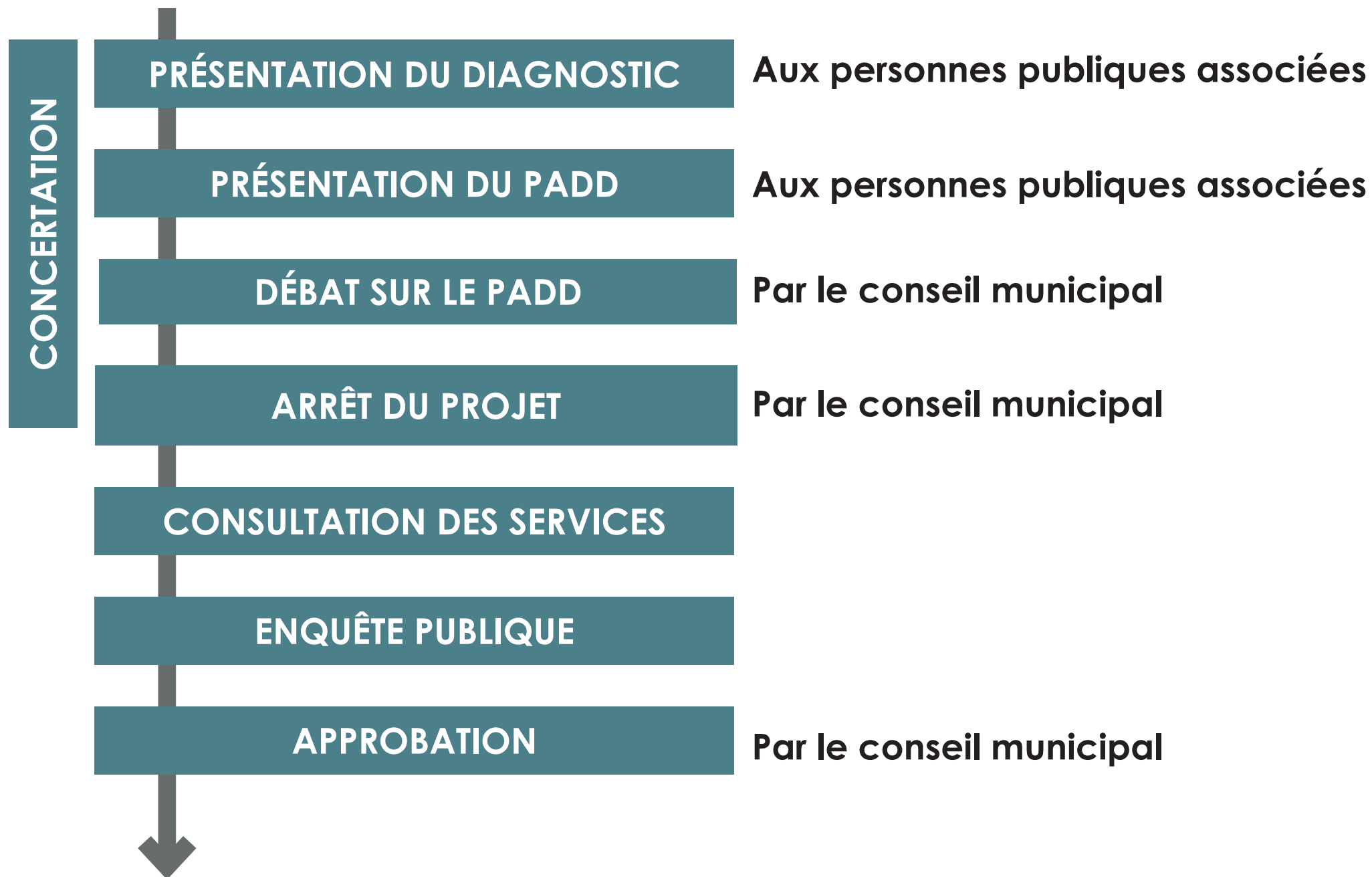
Pourquoi ?

Définir le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir et se donner les moyens de le mettre en œuvre.

Comment ?



Les principales étapes



Bilan du PLU de 2014



Un PLU qui répond globalement aux attentes du projet de territoire (Padd). Pour autant, avec la concrétisation du Cœur de village, n'est-il pas temps de réinterroger les objectifs à moyen et long terme de la commune, et donc les objectifs du Padd ?



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE 2014

- | | | |
|-------|---|----|
| I. | Assurer un développement urbain maîtrisé favorisant le renouvellement urbain et les grands équilibres sociaux | + |
| II. | Conforter l'attractivité et la vitalité économique | ++ |
| III. | Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services | + |
| IV. | Réguler le déplacements, tous modes, au service d'un projet de territoire | -- |
| V. | Protéger et valoriser les milieux naturels | ++ |
| VI. | Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles | + |
| VII. | Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement | + |
| VIII. | Prendre en compte les risques | + |

Diagnostic du territoire



Synthèse des enjeux

Un projet de cœur de village, porté par le PLU de 2014, qui devrait porter ses fruits dans les prochaines années.

Un renouvellement de la population qui s'opère par les mutations en cours dans les différentes phases de lotissement.

Un territoire vulnérable aux évolutions du climat (augmentation des aléas en matière d'inondation, de mouvement des sols argileux, d'îlots de chaleur urbain ...).

Des efforts en matière de développement des mobilités douces et de protection de l'environnement à poursuivre pour offrir une cohérence d'ensemble.

La nécessité de prendre en compte les documents supracommunaux (SCoT et PCAET notamment).

Projet de territoire

LE PADD C'EST QUOI ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

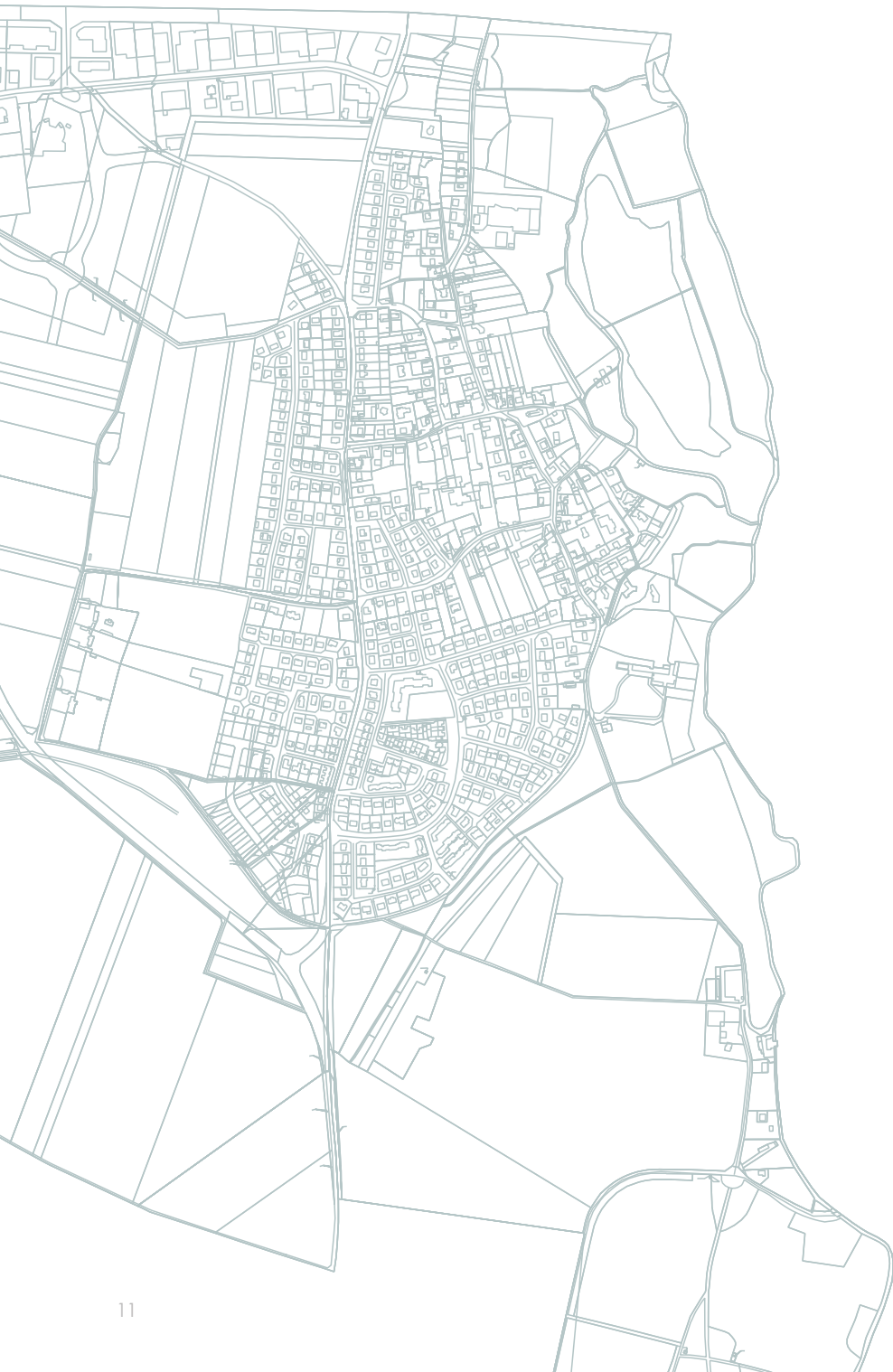
Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE



ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES





Au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, il apparaît que cette révision du plan local d'urbanisme de Barjouville s'inscrit dans une certaine continuité par rapport aux orientations définies en 2014. En effet, les principes de développement et la trajectoire démographique restent toujours d'actualité. Ainsi, cette évolution du plan local d'urbanisme ambitionne de traiter davantage les thématiques ayant trait à la qualité de vie, à un aménagement plus durable de l'espace, et à l'adaptation du territoire aux effets des changements climatiques.

En résumé, il s'agit ici de traduire le **projet éco-logique** porté par la commune depuis plusieurs années maintenant.

Objet du PLU : Traduire le projet éco-logique

- Poursuivre la trajectoire démographique et économique en cohérence avec la singularité de Barjouville

Poursuivre le développement en **cohérence**

- Prôner des principes d'aménagement plus durables et moins impactant pour l'environnement

Proposer un projet plus **durable**

- Améliorer le cadre de vie et préparer le territoire aux évolutions climatiques

Permettre au territoire d'être plus **résilient**

En résumé ...

Poursuivre la trajectoire démographique et économique en cohérence avec la singularité de Barjouville

« L'équilibre d'un village urbain »

- a - Poursuivre le développement du cœur de village, et renforcer l'attractivité de la commune
- b - Intégrer les évolutions attendues de la zone d'activités en cohérence avec l'identité de la commune
- c - Accompagner les évolutions de l'activité agricole et favoriser sa diversification

En résumé ...

Prôner des principes d'aménagement plus durables et moins impactant pour l'environnement

« Un nouveau modèle d'aménagement »

- a - Développer les mobilités actives (ou douces)
- b - Prôner la sobriété foncière
- c - Protéger et remettre en bon état les continuités écologiques
- d - Participer à la transition énergétique du territoire

En résumé ...

Améliorer le cadre de vie et préparer le territoire aux évolutions climatiques

« *Identité et pragmatisme* »

- a - Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel

- b - Réduire la vulnérabilité aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, îlots de chaleur)

- c - Favoriser la nature en ville

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

Localisation



Orientation d'aménagement - Aménager un espace naturel



Poursuivre la restauration et la valorisation de l'espace de vallée

Ce secteur de la vallée reste un secteur stratégique en matière de biodiversité. Il participe également de l'attractivité du territoire (mise en valeur d'un espace de nature), et aux réseaux de voies douces (voir OAP thématique correspondante). En cas de nouveaux aménagements, la priorité doit être donnée à la préservation de la richesse biologique : pas de plantes invasives, pas de techniques « dures », emploi de matériaux et d'essences locales, limitation de l'imperméabilisation au maximum, mise en valeur du site

Aménager un espace paysager ludique

En parallèle du bras de l'Eure, un espace ludique pourra être aménagé. Il permettra la promenade, le jeu, le repos, l'observation des milieux spécifiques liés à la vallée de L'Eure (voir illustrations ci-contre).



Réduire la vulnérabilité au risque inondation

Ces futurs aménagements et installations ne devront pas affecter le fonctionnement hydrologique du site (sols perméables, végétation, micro-topographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs etc.). Dans le cas où du stationnement serait aménagé, l'utilisation de matériaux durables, perméables et locaux (granulats par exemple) sera privilégiée.



Orientation d'aménagement - Poursuivre la requalification des espaces et le développement des voies douces



Poursuivre l'aménagement des voies douces

Comme évoqué plus haut dans l'OAP thématique sur les liaisons douces, il convient de continuer l'aménagement de la zone d'activités de la Torche pour favoriser les mobilités actives (vélo et piéton) en complément de l'accès automobile. Pour ce faire, on prévoit l'aménagement d'une nouvelle voie douce interne à la zone, le long de la rue des Pierres Missigault entre le rond-point de la rue des Orvilles (à l'ouest) et le rond-point de la Rd127 (à l'est).

Favoriser des aménagements favorisant la perméabilité du sol

Ces voies douces présenteront une largeur de 3 m en revêtement perméable, et ils permettront de conforter la trame et les structures paysagères existantes. (voir illustration ci-contre).



Les OAP thématiques

OAP Biodiversité - La trame verte



L'intensité de la couleur correspond à la perméabilité des espaces.

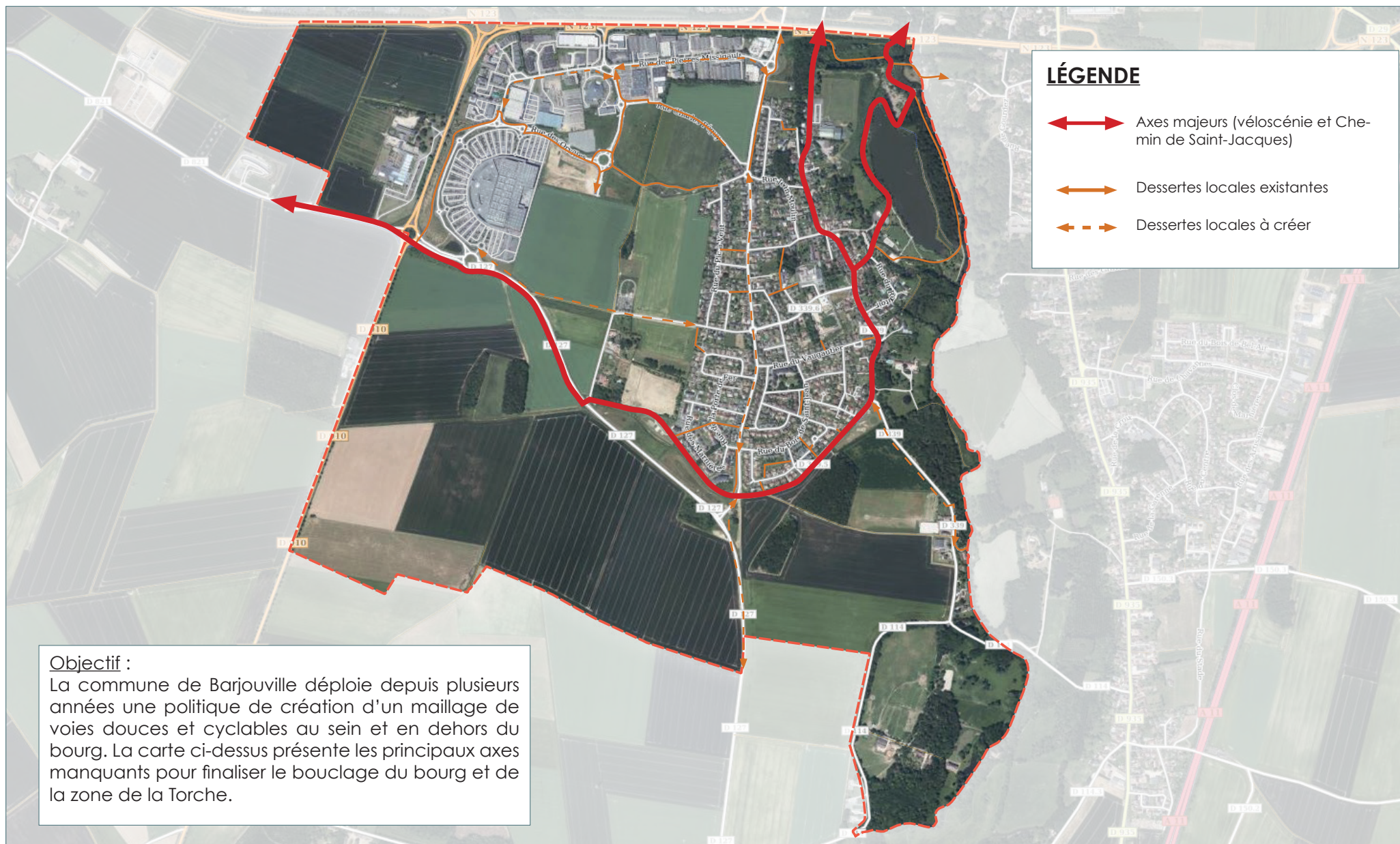
Les OAP thématiques

OAP Biodiversité - La trame bleue



Les OAP thématiques

OAP Mobilités douces - Le réseau de voies douces



Carte des voies piétonnes et cyclables

Les règlements écrit et graphique

Le règlement écrit

Dispositions générales

Dispositions par zones

Patrimoine, risques, environnement
(zones humides, EBC ...), réseaux

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits
(articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

- 1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- 2 : Clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

Que puis-je construire sur cette zone ?

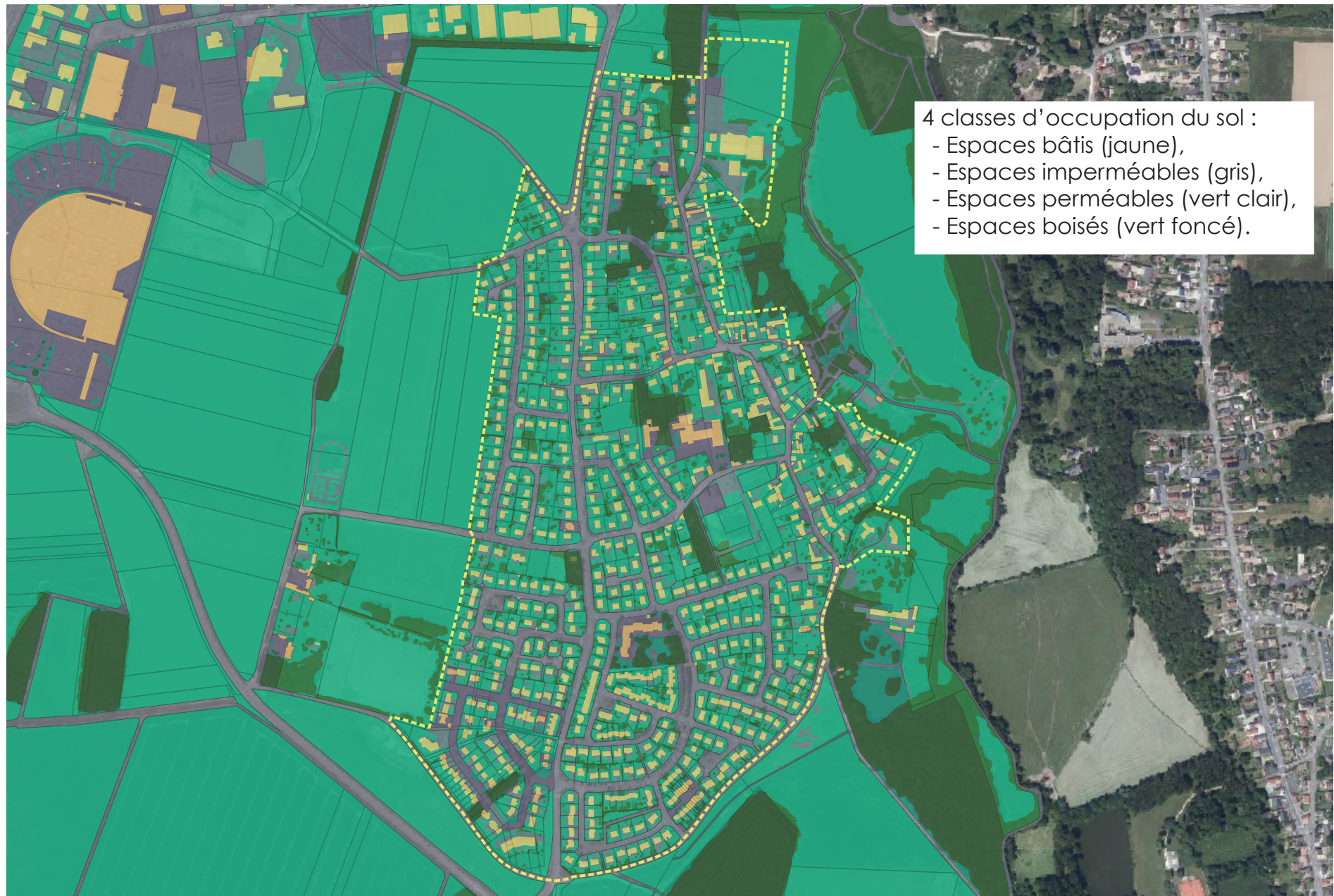
Dans quelles conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteurs ?

Avec quels traitements architecturaux et paysagers ?

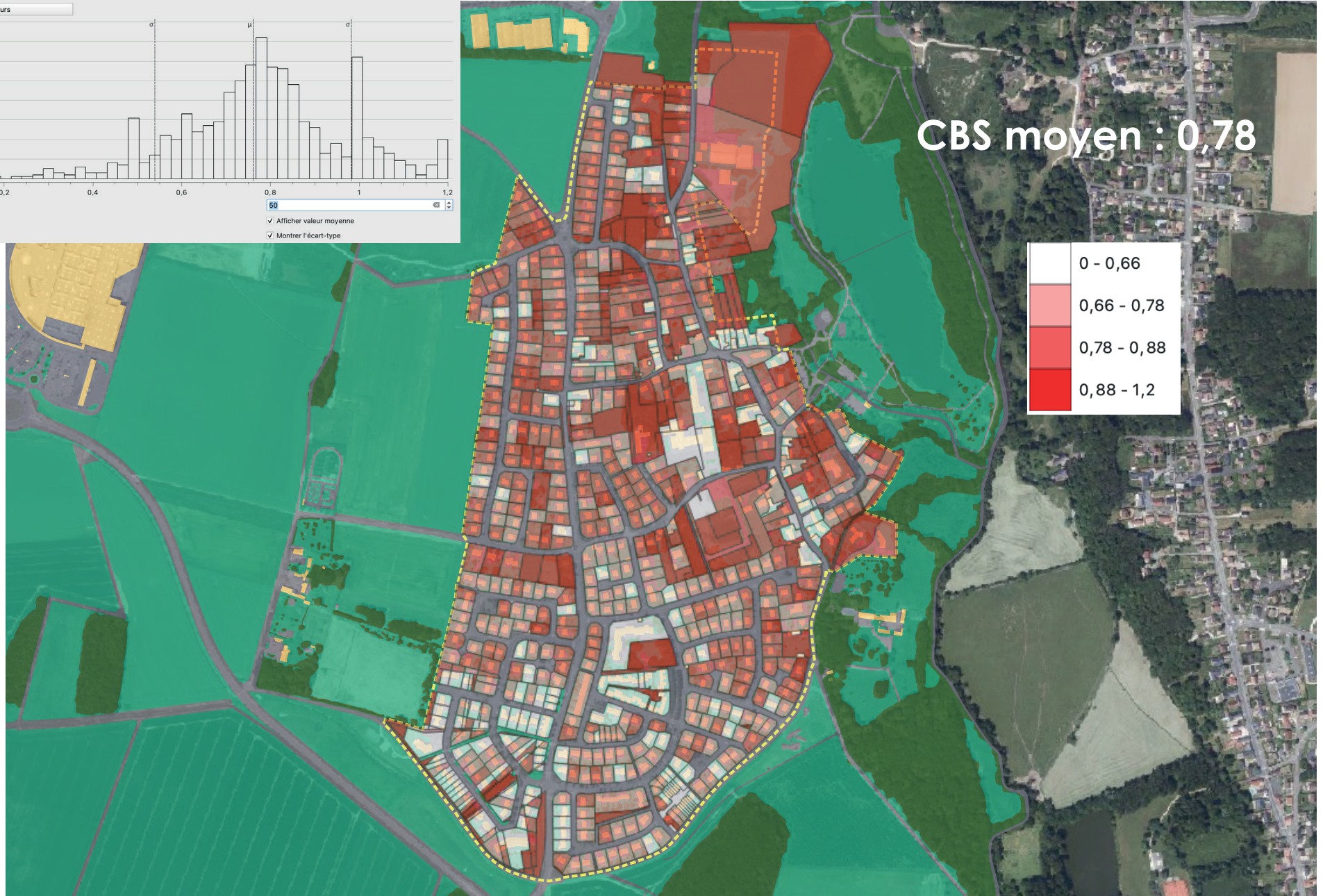
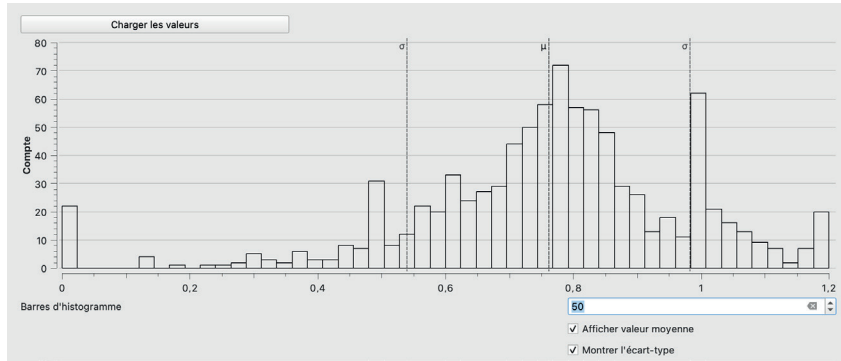
Avec quelles exigences en matière de réseaux et stationnement ?

Peu d'évolutions au sein du règlement écrit, hormis la mise en place d'un coefficient de biotope de surface (CBS)

Le règlement écrit - Coefficient de biotope de surface



Le règlement écrit - Coefficient de biotope de surface



Le règlement écrit - Coefficient de biotope de surface

| Types de surfaces | Description du type de surface | Surface | Coefficient de pondération | Surfaces éco-aménageables |
|--|--|---------|---------------------------------------|---------------------------|
| Espace bâti | Emprise au sol des bâtiments | 820 | 0 | 0 |
| Espace imperméabilisé | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier ...) | 0 | 0 | 0 |
| Espace perméable | Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (exemple : dalle mosaïque, sable, gravier, terrasse en bois, toiture végétalisée ...) | 0 | 0,5 | 0 |
| Espace de pleine terre | Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune | 740 | 1 | 740 |
| Espace arboré | Espace accueillant un arbre de haut jet (avec une emprise minimale de 20m ² par arbre) | 80 | 1,2 | 96 |
| RAPPEL : CBS imposé selon le zonage du PLU (règlement écrit article 9) | | | Total surface éco-aménagée (A) | 836 |
| Ua = 0,5 | | | Surface du terrain (B) | 1640 |
| Ub = 0,5 | | | CBS (A/B) | 0,51 |
| Ue = 0,6 | | | | |
| TESTEUR OK | | | | |

Le zonage (règlement graphique)

PLU
 DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIRE - COMMUNE DE
Barjouville
 Plan local d'urbanisme


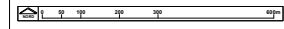
Approbation du PLU par le conseil municipal le 24 janvier 2023
 Le PLU est entré en vigueur le 15 février 2023
 Le PLU a été arrêté par le préfet le 15 février 2023
 Le PLU a été approuvé le 15 février 2023

Projet de PLU adopté le 15 février 2023
 Le PLU a été approuvé le 15 février 2023
 Le PLU a été approuvé le 15 février 2023

Scale: 1:4 000
 Date: 22 janvier 2023
 Auteur: Giron & associés

Mairie de Barjouville
 1 Rue Jean Moulin
 61220 Barjouville
 Courriel : mairiedebarjouville.fr / http://www.barjouville.fr

Giron & associés SAS
 urbanisme et paysage
 4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
 02 37 91 08 00 contact@gironasso.com
 www.gironasso.com

Liste des emplacements réservés

| n° | Désignation | Superficie approximative | Bénéficiaire |
|----|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1. | Liaison douce et plantations | 17 810 m ² | Commune |
| 2. | Création d'une piste cyclable | 1 750 m ² | Commune |

LÉGENDE DU ZONAGE

- Ua** Zone d'habitat ancien
- Uap** Centre-ville à enjeu patrimonial
- Uab** Zone d'habitat, extension récente
- Ue** Zone à dominante d'équipements
- Ux** Zone à dominante d'activité économique
- Uxa** Secteur d'urbanisation à dominante d'activités non desservi par les réseaux
- A** Zone d'activités agricoles
- Ace** Zone d'activités agricoles à vocation des corridors écologiques
- N** Zone naturelle
- Nce** Naturelle à vocation des corridors écologiques
- Nzh** Naturelle à vocation des zones humides
-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé

Éléments représentés au titre de l'article L.151-19 :

-  Bâti et mur
-  Ensemble bâti

Éléments représentés au titre de l'article L.151-23 :

-  Ensemble paysager
-  Arbre, haie

 OAP Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation

