

Commune de

Barjouville

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 30 juillet 1980, modifié le 25 mars 1988, mis à jour le 10 octobre 1988
- 1^{re} révision simplifiée approuvée le 9 septembre 2005
- 2^e révision simplifiée approuvée le 16 décembre 2005
- 1^{re} révision prescrite le 28 mars 1997
- 2^e modification approuvée le 14 mars 2008
- 3^e modification approuvée le 25 septembre 2009
- 4^e modification approuvée le 13 mai 2011
- Plu arrêté le 5 juillet 2013
- Plu approuvé le 25 septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Barjouville

Le maire
Jean-François Lelarge

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

4 septembre 2014

Phase :

Approbation

2a

Mairie de Barjouville 1 rue Jean-Moulin (28630)

tél : 02 37 34 30 04 / fax : 02 37 34 80 08 / courriel : mairie@barjouville.fr

Agence Gilson et associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Barjouville ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ? Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante: « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Intéressant et plein de bon sens.

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Barjouville, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

¹ Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

² **600 km²**, soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les actions qui ont été programmées à Barjouville dans le cadre du plan local d'urbanisme sont détaillées maintenant.

Le Padd précise dans le respect des principes formalisés aux articles L. 110 et L.121-1, les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée, d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs et garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces,
- maîtriser les déplacements, préserver la qualité du cadre de vie, protéger le patrimoine et réduire les nuisances et les risques.

Le positionnement géographique de la commune de Barjouville lui confère de réelles potentialités de développement. La commune bénéficie de surcroît d'un réseau de voies de communication de bon rang (autoroute A11, Rn 123 et Rd 910) et d'une image forte liée à un environnement naturel et paysager.

Barjouville profite, au travers de son patrimoine historique et de la situation géographique de la vallée de l'Eure, d'un réel potentiel d'attractivité. Si on y ajoute les qualités de son environnement naturel, il est évident que l'action publique doit soutenir au travers du Plu des valeurs comme la qualité architecturale des constructions, la qualité de l'aménagement des espaces publics et/ou des entrées de ville, la poursuite des réaménagements paysagers ou tout simplement la diversification et la bonne cohabitation des formes d'habitat dans la cité.

Le projet d'aménagement et de développement durable a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter sa position dans l'armature urbaine de Chartres tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace limité.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- 1 - assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et les grands équilibres sociaux,
- 2 - conforter l'attractivité et la vitalité économique,
- 3 - pérenniser une bonne armature d'équipements et de services,
- 4 - réguler les déplacements, tous modes, au service d'un projet de territoire,
- 5 - protéger et valoriser les milieux naturels,
- 6 - protéger et mettre en valeur les espaces agricoles,
- 7 - préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement,
- 8 - prendre en compte les risques.

1 . Assurer un développement urbain maîtrisé favorisant le renouvellement urbain et les grands équilibres sociaux

- La commune de Barjouville a vocation à poursuivre son développement démographique et économique tenant compte de la proximité de l'agglomération Chartraine et donc à proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitat, que d'accueil d'activités économiques.
Pour ce faire, le développement urbain préconisé s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés, les possibilités de restructuration urbaine, notamment au centre village ainsi que l'extension maîtrisée et organisée de la commune.
Le tout, avec un double leitmotiv : **limiter la consommation d'espace urbain supplémentaire** afin de préserver des possibilités d'extension à long terme dans un contexte de rareté, **diversifier l'offre de logements et la qualité du parc** de façon à répondre au mieux aux besoins en mutation des populations locales et du territoire.
Le Plu a été bâti avec des objectifs de modération de consommation d'espace -réduction des zones urbaines ou à urbaniser - et de lutte contre l'étalement urbain. Le Plu prévoit une large diminution des superficies des zones urbaines et à urbaniser par rapport aux superficies prévues au Pos. La diminution des zones agricoles au profit des zones naturelles se justifie par la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers existant sur le territoire.
- La commune envisage de **croître d'environ 0,8 %** par an dans les dix prochaines années. Ce chiffre tient compte de la croissance voulue, du « point mort » et du renouvellement urbain. Barjouville compte aujourd'hui 1 612 habitants et les élus envisagent d'atteindre quelque 1 750 habitants d'ici une dizaine d'années.
- La commune souhaite **assurer un renouvellement urbain et mener un développement urbain en continuité avec le tissu urbain existant**.
 - un cœur de village à conforter et à valoriser avec l'affirmation de la mixité des fonctions urbaines garantes d'une véritable centralité :
 - par du renouvellement urbain,
 - par la localisation d'un site privilégié pour le cœur de village,
 - par l'amélioration du quartier de logements locatifs à l'angle des rue des Guérets et Vaugautier.
 - des sites privilégiés pour un développement urbain qui fera l'objet d'un phasage. Ces sites seront en priorité choisis en continuité du tissu urbain.
- La commune veut aussi **conforter la mixité sociale et urbaine** dans son développement urbain futur : ainsi une proportion minimale de 20 % de logements sociaux devra être prévue dans chaque opération.

2 . Conforter l'attractivité et la vitalité économique

Les élus souhaitent pérenniser le bon niveau d'équipements barjouillois et conforter son rôle de pôle commercial du sud de l'agglomération chartraine. Il s'agit d'accueillir la population dans un cadre alliant l'espace de la vallée de l'Eure à la vie locale associative et aux loisirs tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité en direction des habitants de l'agglomération et en offrant des emplois.

L'affirmation de la vocation commerciale de la partie nord du territoire de Barjouville nécessitera le maintien des activités relatives à la restauration et l'hôtellerie, celles relatives à

l'équipement de la personne et de la maison et la réalisation d'un futur centre commercial desservant la partie sud de l'agglomération chartraine.

Cette volonté de la commune se traduit par plusieurs objectifs :

- **Pérennisation et confortation du commerce existant en centre bourg et dans la zone d'activités de la Torche.** Il s'agit d'autoriser en centre bourg des activités et de requalifier et développer la zone d'activité commerciale existante. Cela nécessitera, notamment dans la zone d'activités actuelle d'améliorer l'accueil des activités, par une requalification structurelle et paysagère et par une amélioration des possibilités d'accès.
- **Réalisation d'un futur centre commercial** desservant la partie sud de l'agglomération chartraine.

3 . Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

Les élus veulent mettre en place une politique d'équipement attractive et adaptée aux besoins des habitants. Il s'agit d'adapter et valoriser les équipements suivants :

- le renforcement du **pôle éducatif** et sportif,
- la valorisation du **site sportif** de la commune,
- la mise en valeur du **potentiel récréatif** du plan d'eau,
- le renforcement de la gamme des **équipements et services** (centralité),
- la création de **commerces** et d'équipements de proximité dans le cœur de village.
- le développement des **communications numériques** en lien avec le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN).

4 . Réguler les déplacements, tous modes, au service d'un projet de territoire

La maîtrise des flux de déplacements constitue un des enjeux majeurs de la commune et de l'agglomération de Chartres.

Les orientations du Padd visent à améliorer les possibilités de déplacements tous modes en prenant en compte la mobilité croissante des biens et des personnes, avec la préoccupation de limiter au mieux les nuisances.

L'amélioration du réseau routier mesurée et le renforcement des réseaux de transports en commun existants (desserte des lycées et collèges par les transports urbains) comme des circulations douces apparaissent complémentaires et nécessaires pour endiguer l'accroissement des différents types de déplacements et permettre une bonne structuration du territoire, même si les élus du département et du bassin de vie de Chartres sont engagés depuis bien longtemps déjà dans ce type d'action.

Il s'agit aussi de relier dans de bonnes conditions la commune de Barjouville à l'agglomération chartraine.

Il s'agit en termes d'organisation spatiale de :

- **favoriser** les modes de **déplacements alternatifs** (vélo, transports en commun...) par le développement et l'extension et du maillage interne et intercommunal du réseau de pistes cyclables et le développement des zones 30 ;
- **réaliser la Rd 821, nouvelle voie de contournement** de la commune limitant la circulation à l'intérieur du bourg ;
- **améliorer les liaisons** avec l'agglomération chartraine avec des possibilités de franchissement de la voie urbaine Rn 123 ;
- participer au développement du système de **transports en commun** intercommunal ;
- concilier l'aménagement d'espaces publics de qualité avec une **offre en stationnement** adaptée aux besoins.

5 . Protéger et valoriser les milieux naturels

Le projet d'aménagement et de développement durable intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation au sens large du terme, utilisation agricole des sols et protection des qualités et des potentialités naturelles de l'espace.

Il s'agit de protéger et mettre en valeur les écosystèmes et les éléments paysagers remarquables par les mesures suivantes :

- **préserver les milieux naturels** les plus remarquables qui constituent des corridors écologiques :
 - protection de la qualité et de la diversité biologique des milieux naturels au sud-est de la commune, vallée de l'Eure et zones humides (trame verte et bleue) ;
 - protection de la flore et de la faune : boisement, vallée de l'Eure (site inscrit)...
- protection, **usage social et pédagogique** des espaces naturels : préservation et mise en valeur récréative des zones humides en limite de zone urbanisable ;
- **protection de la qualité de l'air**, des eaux de surface et souterraines ;
- **préservation des espaces paysagers** de qualité : talwegs, plateau agricole de la partie sud du territoire.

6 . Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles

La commune affirme sa volonté de préserver et mettre en valeur les espaces agricoles par les mesures suivantes :

- identification claire et **préservation des unités agricoles** ;
- **maintien** d'une grande partie **des espaces agricoles** : le développement urbain prévu s'organise en continuité avec le tissu urbain existant et préserve ainsi l'espace agricole de tout mitage.

7. Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage et l'environnement

Le territoire de Barjouville est riche d'un patrimoine bâti et paysager que les élus veulent protéger et mettre en valeur : l'église, le centre village ancien, de belles demeures, châteaux et parcs comme Voisins, Moineaux...

8 . Prendre en compte les risques

Le Plu affiche la prise en compte du risque d'inondation existant sur le territoire de façon à assurer la protection des personnes, des biens et de l'environnement.
