

Concédant :

COMMUNE DE BARJOUVILLE

1, rue Jean Moulin
28630 Barjouville
téléphone : 02 37 34 30 04
télécopie : 02 37 34 80 08
courriel : mairie@barjouville.fr



Concessionnaire d'aménagement :

SAEDEL

Société d'Aménagement et d'Équipement du
Département d'Eure et Loir
1, rue d'Aquitaine - 28110 LUCE
Téléphone : 02 37 33 31 80- Fax : 02 37 30 85 78
Adresse électronique : n.desgrouas@saedel.fr



BARJOUVILLE

ZAC « Cœur de Village »

Dossier d'enquête publique unique :

- 1/ Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- 2/ Mise en compatibilité du PLU de Barjouville
- 3/ Enquête parcellaire

NOTE DE PRESENTATION NON-TECHNIQUE

Cadre réglementaire de la note de présentation non-technique

La présente note de présentation non-technique du projet est réalisée au titre de l'organisation d'une enquête publique unique, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, qui expose dans sa première partie :

« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article [L. 123-2](#), il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. »

LISTE DES PIÈCES

PARTIE 1 : DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Pièce 1 - Notice explicative du projet
- Pièce 2 - Plan de situation
- Pièce 3 - Plan du périmètre de DUP
- Pièce 4 - Plan général des travaux
- Pièce 5 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce 6 - Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 7 - Avis obligatoires, délibérations
- Pièce 8 - Participation du public et concertation
- Pièce 9 - Textes régissant l'enquête et insertion dans la procédure administrative

PARTIE 2 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU (JOINT AU DOSSIER DE DUP)

- Pièce 10 – Dossier de mise en compatibilité du PLU de Barjouville

PARTIE 3 : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

- Pièce 1 - Plan parcellaire
- Pièce 2 - Etat parcellaire

PRESENTATION NON-TECHNIQUE DU PROJET

Le projet d'aménagement s'étend sur une zone de 2,4 hectares en plein cœur de la commune de BARJOUVILLE, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

UN QUARTIER DE PARTAGE ET DE DETENTE :

La création du cœur de village par le projet urbain permettra d'ouvrir un nouveau lieu de sociabilité et d'échanges autour d'une place centrale ouverte sur les équipements préexistants du foyer culturel, de la médiathèque et des écoles. Outre le pôle de services que représentera la maison de santé implantée à proximité, la nouvelle place centrale sera susceptible d'accueillir de nouveaux commerces (permanents ou ambulants) et de regrouper des services existants.

DES AMENAGEMENTS STRUCTURANTS

Le projet s'articule autour d'éléments structurants :

- Des espaces publics permettant des circulations apaisées
- Une place publique et la présence d'un square
- Des espaces paysagers omniprésents garantissant une armature végétale et l'esprit d'un écoquartier

Elément structurant de l'opération, la **création d'une vaste place publique de part et d'autre de la rue de Beauce** sera destinée à créer une centralité. Cette place publique se développera au centre du projet comme un **élément fédérateur et un lieu favorisant le « vivre ensemble »**.

Un square sera aménagé en limite sud de la place publique. Cet équipement sera doté d'espaces de jeux pour les plus petits et d'espaces de calme où prendront place des bancs et assises.

CHIFFRES-CLES :

Le projet d'aménagement prévoit la construction de :

- 4 ilots représentant environ 27 lots individuels groupés
- 1 ilot de logements seniors
- 1 ilot de logements collectifs
- 2 ilots mixtes services-logements (maison de santé, RAM, commerces)
- 5 terrains à bâtir environ

Une nouvelle voie de 300m en sens unique

18 places de stationnement sur la nouvelle voie à créer / 10 places de stationnement sur la rue de Beauce (en plus des places privées sur les parcelles)

1 maison pluridisciplinaire de santé

Un square

Une place d'environ 900m²

Des espaces verts couvrant environ 1 400m²

CADRE DES ENQUETES

Le regroupement d'enquêtes en une seule procédure, codifié à l'article L.123-6 du code de l'environnement, est un moyen de rationalisation des procédures pour les opérations complexes qui nécessitent de recourir à plusieurs enquêtes. Une enquête publique environnementale unique peut être organisée à chaque fois qu'un projet est soumis à plusieurs enquêtes dont l'une au moins est environnementale.

Ainsi, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Le décret du 29 décembre 2011 procède aux modifications réglementaires rendues nécessaires par le regroupement des multiples enquêtes publiques existantes en deux catégories principales : l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement et l'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente enquête est ainsi menée en particulier :

- Au titre des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement, s'agissant d'une opération susceptible d'affecter l'environnement l'enquête est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Au titre de l'article L.1 et de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'agissant d'une opération d'aménagement nécessitant de procéder à l'acquisition des biens immobiliers non maîtrisés à ce jour pour assurer la mise en œuvre de ce projet, par voie d'expropriation si besoin. L'expropriant est à ce stade d'avancement en mesure de déterminer, soit en totalité, soit en partie, les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires pour l'acquisition en tout ou partie des biens immobiliers, ou de droits réels immobiliers, nécessaires au projet objet des présentes. (enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et enquête parcellaire conjointe).
- Au titre de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme soumettant le projet de mise en compatibilité à une enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par l'autorité administrative compétente de l'Etat lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

L'enquête publique a pour objet « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » (Art.L.123-1 du code de l'environnement).

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Il appartient au commissaire-enquêteur ou à la commission d'enquête, après étude des observations recueillies au cours de l'enquête et des auditions de toute personne susceptible de l'éclairer, de formuler des conclusions claires et précises sur l'utilité publique des travaux ou des acquisitions demandées.

A la suite de ces enquêtes et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, un arrêté préfectoral pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU dans le périmètre de projet.

Après la Déclaration d'Utilité Publique, et en l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation sera appliquée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation.

L'expropriation pourra être mise en œuvre pour les parcelles dont la liste figure dans l'état parcellaire, après prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation.

PARTIE 1 : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement vaut également pour l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement prévue par la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

L'enquête préalable permet aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'ils le souhaitent, en faisant part de leurs remarques. Elle est donc ouverte à tout intéressée pour que le plus grand nombre possible de personnes physiques ou morales puisse faire connaître leurs remarques et apporter ainsi des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération.

➤ La composition du dossier :

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est notamment constitué conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il intègre également les pièces exigées par l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au titre du Code de l'Expropriation :

1. Une notice explicative (*Pièce n°1 du dossier de DUP*).
2. Le plan de situation (*Pièce n°2 du dossier de DUP*).
3. Le plan général des travaux (*Pièce n°4 du dossier de DUP*).
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (*Pièce n°5 du dossier de DUP*).
5. L'appréciation sommaire des dépenses (*Pièce n°6 du dossier de DUP*).

Au titre du code de l'environnement :

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de

l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme ; *(Pièce n°10 du dossier de DUP)*

2. En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ; *(Pièce n°1 du dossier de DUP)*
3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; *(Pièce n°7 du dossier de DUP)*
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; *(Pièce n°8 du dossier de DUP)*
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ; *(Pièce n°8 du dossier de DUP)*
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du Code de l'Environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

La notice explicative « présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération » (circulaire du 26 mars 1993). Elle indique également l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le plan de situation permet de localiser l'implantation de l'opération dans sa proche géographie.

D'autre part, l'indication des principales caractéristiques des ouvrages les plus importants et le plan général des travaux présentent au public la distribution des différents éléments du projet permettant d'apprécier la nature et la localisation des travaux envisagés.

L'appréciation sommaire des dépenses permet à tous les intéressés de s'assurer que les travaux et les ouvrages projetés ont bien, compte tenu de leur coût total réel tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, un caractère d'utilité publique.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

L'avis de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en date du 21 juin 2017 indique que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

PARTIE 2 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU (joint au dossier de DUP)

La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a introduit dans les codes de l'urbanisme et de l'expropriation une procédure de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec la DUP, jamais remise en cause depuis. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (article L. 153-54 du code de l'urbanisme).

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant, apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, ouverte et organisée par le préfet (article L. 153-55 du code de l'urbanisme).

Dans le dossier d'enquête publique, un sous-dossier porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU. Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, OAP, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L. 153-57 1° et R. 153-14 du code de l'urbanisme).

Le décret ou l'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme).

PARTIE 3 : DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a pour objet principal de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, à recueillir toutes observations sur les limites des biens, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, une enquête dite parcellaire est menée simultanément à la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

1. un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments concernés (*Pièce n°1 du dossier d'enquête parcellaire*)
2. un état parcellaire indiquant la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. (*Pièce n°2 du dossier d'enquête parcellaire*).

Présentation du Maître d'ouvrage responsable du projet

Le maître d'ouvrage est la personne, morale ou physique, pour le compte de laquelle est réalisé un projet.

Le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville a été approuvé par la Commune de Barjouville par délibération du 19 décembre 2017.

La réalisation de l'aménagement du cœur de village de Barjouville a été concédée à la SAEDEL par délibération du 5 juillet 2018.

Au terme de l'enquête publique, il est demandé que l'utilité publique du projet soit prononcée au profit de la SAEDEL, concessionnaire d'aménagement.

Maître d'ouvrage :



COMMUNE DE BARJOUVILLE

1, rue Jean Moulin
28630 Barjouville
téléphone : 02 37 34 30 04
télécopie : 02 37 34 80 08
courriel : mairie@barjouville.fr

Concessionnaire - Aménageur :



SAEDEL

1, rue d'Aquitaine
28110 Lucé
Tél : 02 37 33 31 80
Fax : 02 37 30 85 78
E-mail : accueil@saedel.fr

Personne en charge du projet :

Monsieur Nicolas DESGROUAS (SAEDEL) Tél. : 02 37 33 75 61 ; Mail : n.desgrouas@saedel.fr