

ARRÊTE PRÉFECTORAL N° PREF-DC-BPE 07-2023

**déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la « Zone d'Aménagement Concerté »
(ZAC) Cœur de village
emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)**

Commune de BARJOUVILLE

**LE PRÉFET D'EURE-ET-LOIR,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L110-1 et suivants, L131-1 et suivants et R131-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°40-2022 du 23 septembre 2022, portant délégation de signature au profit de M. Yann GERARD, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2016 approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise à l'étude opérationnelle de l'aménagement du cœur de village, la « prise en considération » du projet de création de la ZAC « cœur de village », le lancement des études préalables à sa création et fixant les modalités de la concertation préalable du public ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Barjouville en date du 6 juin 2017 approuvant le projet d'aménagement de ZAC et définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable du public ;

Vu la décision de Monsieur le Préfet de la Région Centre-Val de Loire en date du 21 juin 2017 indiquant que le projet susvisé n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Vu les comptes-rendus des réunions publiques du 22 juin 2017 et 22 novembre 2017 relatives à la concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu les délibérations n° 100 et 101 du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable du public et le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération du conseil municipal de Barjouville en date du 5 juillet 2018 confiant l'aménagement de la ZAC « cœur de village » à la SAEDEL ;

Vu le contrat de concession d'aménagement du 17 décembre 2018 de la commune de Barjouville à la SAEDEL pour l'aménagement de la ZAC « cœur de village »

Vu la délibération du Conseil Municipal de Barjouville en date du 10 mars 2020 demandant au Préfet le lancement d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet et parcellaire en vue de la cessibilité des parcelles au bénéfice de la SAEDEL ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 2 octobre 2020 ;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir du 20 octobre 2020 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – Centre- Val de Loire du 20 octobre 2020 ;

Vu l'avis de la Direction départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir – Pôle d'évaluation domaniale du 21 septembre 2021 ;

Vu la déclaration au titre de la loi sur l'eau présentée par la SAEDEL et le récépissé délivré le 8 avril 2021 par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Barjouville du 29 septembre 2021 ayant pour objet l'avenant n° 01 à la concession d'aménagement susvisé ;

Vu l'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « cœur de village » du 29 septembre 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2022 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avenant n°2 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « cœur de village » du 15 février 2022 ;

Vu la réunion d'examen conjoint concernant le plan local d'urbanisme de Barjouville du 25 avril 2022 ;

Vu les pièces du dossier de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et portant sur la mise en compatibilité du PLU fournies par la SAEDEL et la mairie de Barjouville ;

Vu l'ordonnance n° E22000128/45 du 17 octobre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans portant désignation d'un commissaire-enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique, du 16 novembre 2022 à 9h00 au 16 décembre 2022 à 17h00, concernant le projet d'aménagement de la ZAC (zone d'aménagement concerté) « cœur de village » :

- préalable à la déclaration d'utilité publique du projet
- parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération
- portant sur la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme de la commune

Vu la publicité de l'enquête effectuée dans deux journaux du département, l'Écho Républicain les 31 octobre 2022 et 18 novembre 2022 ainsi qu'Horizons Centre Île-de-France, les 28 octobre 2022 et 18 novembre 2022 ;

Vu l'affichage de l'avis d'enquête en mairie de Barjouville et aux alentours du site du projet concerné au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, certifié par un constat d'huissier les 31 octobre, 16 novembre et 16 décembre 2022 ;

Vu le constat de l'affichage de l'avis d'enquête réalisé effectué par le commissaire enquêteur les 9 et 16 novembre, 3 décembre et 16 décembre 2022 ;

Vu le certificat d'affichage du 19 décembre 2022 du maire de Barjouville attestant l'affichage de l'avis d'enquête en mairie du 25 octobre 2022 au 16 décembre 2022 ;

Vu le certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique en mairie aux jours et heures d'ouverture du 16 novembre au 16 décembre 2022 établi le par le Maire de Barjouville le 2 janvier 2023, ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mercredi 16 novembre 2022 à 9h00 au vendredi 16 décembre 2022 à 17h00 ;

Vu les observations du public déposées sur le registre d'enquête en mairie de Barjouville et celles transmises ou remises au commissaire enquêteur ;

Vu les observations du public transmises sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique, transmises au commissaire enquêteur et insérées sur le site internet de la préfecture en ayant été préalablement anonymisées.

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émettant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Coeur de village et à la mise en compatibilité du PLU de Barjouville, le procès-verbal et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le cadre de l'enquête parcellaire ;

Vu la délibération du Conseil Municipal réuni le 9 février 2023, approuvant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Barjouville, reçue en préfecture le 10 février 2023 ;

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC « Coeur de village » qui porte sur une superficie d'environ 2,4 hectares prévoit la construction de :

- 4 îlots représentant environ 27 logements individuels groupés
- 1 îlot de logements seniors (entre 8 et 10)
- 1 îlot de logements collectifs (environ 19 logements)
- 1 immeuble mixte centre de santé et logements (2)
- 1 immeuble mixte commerces et logements
- 5 terrains à bâtir environ
soit, environ 7100 m² de plancher
- Une nouvelle voie de 300 ml 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 900 m²
- Des espaces verts couvrant environ 1 400 m²

soit, une soixantaine de logements

Le site d'accueil du projet est localisé de part et d'autre de la rue de Beauce, dans un espace situé entre la rue Jean de la Fontaine à l'est, la rue du Vaugautier, au sud et la rue des Moissonneurs à l'Ouest.

Considérant que le projet présenté a pour objectif de créer une véritable centralité dans la commune et à la dynamiser par l'apport de nouveaux habitants.

► que pour ce faire, le projet prévoit de :

- créer des habitats dont des logements sociaux ainsi que des services à la population
- renforcer l'urbanisation du centre du village ;
- assurer une mixité d'usage par la création de logements, de commerces et de services (maison pluridisciplinaire de santé, maison d'assistance maternelle...)

► qu'ainsi, ce projet vise à permettre de :

- poursuivre une croissance démographique harmonieuse de la commune en luttant contre le vieillissement de la population, par une offre de logements diversifiés ;
- améliorer l'esthétique du centre-bourg pour améliorer l'image de la commune ;
- favoriser une diversité sociale en agissant sur la demande de logements afin de rééquilibrer la diversité sociale dans la population communale ;
- développer la commune en s'attachant à la reconquête des terrains à proximité du centre et en évitant l'étalement urbain, en maîtrisant ainsi l'extension de la commune ;
- structurer et développer le réseau d'espaces publics en lien avec les principaux équipements communaux en dynamisant le centre-bourg de la commune par une mixité d'usages, afin de favoriser le lien social, à travers l'aménagement de différents espaces publics en lien avec les équipements communaux ;
- développer les modes de déplacement doux au sein de la commune en favorisant les liaisons douces, réduisant et maîtrisant l'emprise de la voiture ;

Considérant que la commune et la SAEDEL n'ont pas la maîtrise de la totalité des terrains sur lesquels le projet est envisagé ;

Considérant que la commune enregistre un vieillissement de sa population ;

Considérant que le projet situé dans la zone d'extension urbaine (Uba) vise à créer une offre de logement diversifiée permettant de répondre aux besoins des différents publics telles les personnes âgées et des ménages plus jeunes ;

Considérant que l'offre de logements, la taille des ménages étant en moyenne de 2,56 habitants et l'offre de services contribuent à l'évolution démographique ;

Considérant que par sa localisation le projet contribue à densifier le tissu urbain et permet de limiter la consommation de terres agricoles en extension urbaine ;

Considérant, en outre, que le projet correspond à des besoins identifiés dans le SCOT de Chartres Métropole de renforcer le dynamisme démographique et résidentiel, avec pour objectif que 60 % du besoin en logement soit réalisé au sein du tissu urbain existant, de produire des espaces de vie de qualité dans le cadre d'une mixité des fonctions résidentielles, économiques, commerciales de services ;

Considérant que le SCOT préconise d'accompagner le vieillissement de la population au travers de nouvelles formes d'habitat présentant des alternatives entre le domicile strictement privatif et la structure institutionnelle et que cet habitat soit localisé à proximité d'équipements et services de proximité ;

Considérant que le projet vise à développer des espaces publics faisant défaut actuellement, à proximité des équipements de la commune

Considérant :

sur les alternatives au projet

- que la collectivité justifie ce projet en raison notamment de sa localisation, de sa volonté de créer une véritable centralité dans la commune, cet espace étant le coeur historique du village ;

- que réaliser un lotissement supplémentaire dans Barjouville n'aurait pas été satisfaisant alors que la commune de Barjouville n'a pas de centre-ville bien identifié, qu'elle s'est agrandie par ajouts successifs de lotissements et que l'étalement urbain en périphérie des villes est à proscrire en raison de ses effets sur l'environnement, l'artificialisation des sols et la perte de terres agricoles ;

- qu'un périmètre plus restreint ne permettrait de répondre que partiellement à la demande d'une offre de logements diversifiées et ne réunirait pas les conditions pour créer une centralité bien reliée au groupe scolaire, aux autres équipements, à la nouvelle maison de santé et aux commerces prévus. Les parcelles incluses dans le périmètre sont très peu bâties ou libres de construction ;

- qu'utiliser ponctuellement des parcelles libres ou prolonger l'installation sommaire d'un pôle santé dans une ancienne école où ne pas agir du tout ne constituent pas des solutions acceptables. Ces solutions ne permettraient pas de structurer un centre, de mutualiser et d'optimiser les stationnements, les déplacements, les réseaux et les services. Elles ne permettraient pas de créer des logements diversifiés et en nombre suffisant proches du groupe scolaire et d'autres équipements existants ou à venir. Elles laisseraient des terrains libres au centre du village propices à une urbanisation non maîtrisée et ne répondant pas aux réels besoins de la ville et de l'agglomération ;

sur les atteintes à l'environnement

- que le choix de ce site est par lui-même moins pénalisant pour l'environnement qu'une urbanisation en extension urbaine extérieure à la ville ;

- que les revêtements et les aménagements prévus dans ce projet sont perméables à chaque fois qu'ils pouvaient l'être ;

- l'absence de zones humides, de zone de protection écologique (Natura 2000, ZNIEFF...) ;

- que le projet n'a pas d'impact sur des exploitations agricoles ;

- que le rejet et la gestion des eaux pluviales issues de la ZAC Coeur de village a fait l'objet d'une déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement. Ce dossier a été estimé complet et régulier et qu'il n'est pas envisagé d'y faire opposition ainsi que le précise le récépissé délivré, le 8 avril 2021, par les services de la Direction Départementale des Territoires ; qu'un contrôle des ouvrages de gestion des eaux usées réalisés sera effectué afin de vérifier la conformité vis-à-vis du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

- que les places de stationnement seront réalisées avec de matériaux perméables ;

- que le projet comporte une dimension verte. En outre, les plantations des espaces communs et des jardins privatifs devront respecter la palette végétale du secteur, la nouvelle place centrale sera à la fois minérale et végétale, composée d'arbres d'essences variées et de tailles différentes, propres à fournir de l'ombre, la voie interne sera paysagée de façon abondante, le végétal servant d'interface entre la voie circulée et les lots privatifs. Par ailleurs, la SAEDEL s'engage, dans la mesure du possible, à conserver les arbres de la parcelle 115

sur l'impact au niveau de la circulation, de la sécurité des enfants, du stationnement :

- que l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités aura nécessairement un impact en matière de circulation et de stationnement ;

- que la commune a pris la mesure de cette problématique et a la volonté d'agir sur tous les aspects liés à la circulation, dont celle des écoliers, au stationnement ainsi qu'au développement des modes alternatifs (vélos et transports en commun) ;
- qu'un groupe de travail issu du comité consultatif composé d'habitants a été constitué en septembre 2022 afin de réfléchir aux actions, aménagement possibles afin de gérer au mieux la sécurité des déplacements sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- que le PLU impose des règles en matière de stationnement : pour les constructions à usage d'habitation, il prévoit 2 places non closes par logement – l'article L151-35 du code de l'urbanisme restreint à 1 place de parking par logement social-, pour les bureaux et activités, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher, pour les constructions à destination commerciale, 1 stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Par ailleurs, le projet comporte 18 places le long de la nouvelle voie et places rue de Beauce ;
- que ce projet est conforme au Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Chartres-Métropole approuvé le 10 février 2014 ;

Sur les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics :

- qu'en phase de chantier, l'aménagement de la ZAC sera source de nuisances pour le voisinage ;
- que les stations de traitement d'eaux usées gérées par Chartres Métropole ne sont pas saturées et admettront sans difficultés l'impact de ces nouvelles surfaces habitées.
- que les services publics devront être adaptés (collecte d'ordures, déchetterie, réseaux publics, entretien des espaces publics, courrier...)
- que ce projet n'est pas concerné par la directive paysagère de protection des cônes de vues sur la cathédrale adoptée par décret en Conseil d'État du 7 décembre 2022 ;
- que ce projet n'est pas situé à proximité d'un monument historique ;

Sur les atteintes à la propriété privée :

- que si la SAEDEL a réussi à négocier l'acquisition amiable de plusieurs terrains, le périmètre du projet d'aménagement de la ZAC comprend des parcelles appartenant à des propriétaires privés qui ne souhaitent pas les vendre, dont deux parcelles comportant une maison ;
- que la réalisation de ce projet porte donc atteinte à la propriété privée.
- que ces parcelles se situent à l'interface entre l'ancien et le futur quartier ou l'esplanade du groupe scolaire.
- que les parcelles incluses dans le périmètre sont très peu bâties ou libres de construction. Les logements individuels groupés optimisent correctement l'utilisation du foncier. Si la réalisation des résidences pour seniors, était recentrée sur les terrains déjà acquis par la SAEDEL, cela réduirait trop le programme qui répond à des besoins identifiés au niveau de la ville et de l'agglomération. La création de terrains individuels permet de compléter l'offre de logements diversifiée, de participer à créer un nouveau centre et d'urbaniser d'une manière cohérente avec le nouveau quartier qui lui fera face, avec la proximité du groupe scolaire tout en participant à créer un front bâti rue de Beauce.
- que la localisation de ces parcelles et l'utilisation qu'il est prévu d'en faire dans le projet global, justifient leur inclusion dans le périmètre de la DUP.

Sur le coût financier

- que le montant global des dépenses pour la SAEDEL est estimé à 4 715 790 € TTC. Cette somme prend en compte le coût d'acquisition des biens tel qu'estimé par les services de la Direction départementale des finances publiques d'Eure-et-loir le 21 septembre 2021.
Le montant de la participation de la commune est fixé à 2 305 000€ dont une participation à l'équilibre de 1 750 000€, un apport de terrain en nature d'un montant de 380 000€ et une participation au titre de la remise des ouvrages de la rue de Beauce destinés à entrer dans le patrimoine de la commune d'un montant de 175 000€ TVA en sus versée l'année de réception des ouvrages.
- que la commune a déjà versé 1550 000€ . Le solde de 200 000€ qui est prévu au budget est financé sans augmentation des taux d'imposition ni emprunt. L'état des finances de la commune lui permet d'assumer cette charge.

Considérant que :

-une action publique est nécessaire et utile à un développement maîtrisé de l'urbanisation sur des terrains sous-occupés. Le pôle santé de Barjouville a été installé provisoirement et d'une manière relativement précaire dans une ancienne école désaffectée, son implantation dans ce nouveau quartier participera à sa vie et sera facilement accessible aux nouveaux et aux anciens habitants. Les commerces de proximité seront utiles, accessibles facilement le plus souvent sans véhicule, y compris pour les personnes âgées et animeront ce secteur de la ville ;

- ce projet correspond à des besoins clairement identifiés et approuvés par la commune et l'agglomération (SCOT, PLH, PLU), en matière de logements, de mixité sociale et territoriale, de création d'un centre de ville à caractère urbain plus dense que les quartiers environnants, de mise à la disposition pour la population de services, notamment une maison de santé regroupant un ou plusieurs médecins et des professionnels paramédicaux, des commerces de proximité dans le cadre d'une vision d'ensemble des élus ;

Considérant qu'ainsi, le projet présente un caractère d'intérêt général ;

Considérant que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine ;

Considérant que les atteintes à la propriété, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou économique, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération ;

Considérant que l'ensemble de ces motifs et considérations développés ci-dessus caractérise l'utilité publique de ce projet.

Considérant que la maîtrise foncière est nécessaire à l'aménagement de la ZAC « cœur de village » et qu'il convient de permettre l'acquisition des parcelles incluses dans le projet au besoin, par voie d'expropriation ;

Considérant que le projet d'aménagement « cœur de village » nécessite la mise en compatibilité du PLU de la commune de Barjouville ;

Considérant que le Conseil Municipal de Barjouville a donné, suite à l'enquête publique, un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU lors de la séance du 9 février 2023, délibération reçue en préfecture le 10 février 2023 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

ARRÊTE

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique au profit de la SAEDEL, le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement concerté de la Commune de Barjouville, présenté par la SAEDEL, concessionnaire de la commune de Barjouville, conformément au plan général des travaux joint en annexe .

Le projet est localisé de part et d'autre de la rue de Beauce, dans un espace situé entre la rue Jean de la Fontaine à l'est, la rue du Vaugautier, au sud et la rue des Moissonneurs à l'Ouest.

Il porte sur une superficie d'environ 2,4 hectares et prévoit la construction de :

- 4 îlots représentant environ 27 logements individuels groupés
 - 1 îlot de logements seniors (entre 8 et 10)
 - 1 îlot de logements collectifs (environ 19 logements)
 - 1 immeuble mixte centre de santé et logements (2)
 - 1 immeuble mixte commerces et logements
 - 5 terrains à bâtir environ
- soit, environ 7100 m² de plancher
- Une nouvelle voie de 300 ml 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 900 m²
 - Des espaces verts couvrant environ 1 400 m²

soit, une soixantaine de logements

Article 2 : La présente déclaration d'utilité publique sera nulle et non avenue si l'expropriation n'est pas réalisée dans un délai de 5 ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 3 : La présente déclaration d'utilité publique emporte la mise en compatibilité du PLU de la commune de Barjouville conformément aux documents joints au dossier d'enquête publique unique et aux avis émis dans le cadre de la réunion d'examen conjoint susvisée.

Article 4 : Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État du département d'Eure-et-Loir. Il sera affiché pendant un délai 2 mois en mairie de Barjouville et au siège de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, aux frais du pétitionnaire.

Chacune de ces formalités mentionnera où le dossier peut être consulté à savoir, en préfecture, place de la République à Chartres – direction de la citoyenneté – bureau des procédures environnementales et sur le site internet de la préfecture : <https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Enquetes-Publiques-et-consultation-du-public/Enquetes-publiques/Terminees/2022>

A l'issue de cette période de 2 mois, un certificat d'affichage de la mairie et de la communauté de communes concernées justifiera de cette formalité d'affichage et sera transmis par voie électronique à l'adresse suivante : pref-environnement@eure-et-loir.gouv.fr.

Article 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Monsieur le Maire de Barjouville, Monsieur le Directeur de la SAEDEL sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du département d'Eure-et-Loir.

Fait à Chartres, le 28 FEV. 2023

Le Préfet,
Pour le Préfet, le Secrétaire Général,



Yann GERARD

Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans cedex1 dans le délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>. Le présent arrêté peut, dans le même délai faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Mme le Préfet d'Eure-et-Loir ou hiérarchique, adressé à monsieur à Monsieur le Ministre de l'Intérieur. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

