

A Madame le commissaire – enquêteur

Objet : ZAC Cœur de village à Barjouville

Madame ;

Pour donner suite à nos différentes conversations veuillez trouver ci-après les observations concernant l'enquête publique.

Remarques concernant l'état parcellaire

- Il manque la parcelle numéro A971 pour une superficie de 265 m²
- Concernant la sente piétonne à l'est de la parcelle numéro à 115
 - Cette voie publique dont l'emprise est cédée à la SAEDEL n'a pas fait l'objet d'un déclassement. (voir délibération du 10 mars 2020)
- Concernant la voirie publique débouchant à l'angle de la rue de Beauce et de la rue Jean de la Fontaine
 - Cette voie publique, bien qu'incluse dans le périmètre de la ZAC n'est pas pris en compte dans la délibération du 6 juin 2017
- Concernant la parcelle A 377
 - La délibération du 6 juin 2017 à inscrit la totalité de la surface de cette parcelle dans l'emprise de la ZAC conformément à l'emplacement réservé du plan local d'urbanisme.
 - Le plan général des travaux prévoit simplement une petite bande de terrain en bordure de la rue de Beauce laissant ainsi la majeure partie de la parcelle à 377 en emplacement réservé.
 - Le PLU, dans le cadre de la présente enquête publique ne prévoit pas le supprimer cet emplacement réservé.
 - L'emprise repérée sous le numéro 18 du plan parcellaire ne peut pas avoir d'autre utilité que d'élargir l'emprise de la voie départementale. Aussi, il convient de s'interroger sur le bien-fondé de ce projet dans la mesure où cet élargissement est tout à fait réalisable, à moindre frais, sur la partie sud de la voie départementale sans que la collectivité ait à prendre en charge les travaux de reconstruction de la clôture.
 - Il est à noter que les limites de la parcelle A 377 correspondent au plan d'alignement départemental même si ce dernier n'a pas été repris dans l'actuel PLU.

Remarques concernant la gestion des eaux pluviales

3.4 Assainissement des eaux pluviales

*Les eaux pluviales des terrains privés sont gérées à la parcelle. Chaque lot dispose cependant d'un **branchement Ø160mm** mis en œuvre à proximité du point le plus bas de son emprise pour le trop plein uniquement.*

- Cette disposition est contraire à l'arrêté préfectoral 8 avril 2021 qui prévoit que chaque acquéreur aura la possibilité de réaliser un rejet en surverse de son ouvrage privé via une gargouille vers la voirie.

Remarques concernant les emprises, le nombre de logements et la densité de construction

2.2. Le projet retenu

Le projet destiné principalement à l'habitat envisage la construction d'environ 70 logements, semi-collectifs, groupés et individuels pour une surface d'environ 6 000 m² de surface de plancher.

Les services et les équipements devraient représenter quant à eux une surface d'environ 1 100 m² de surface de plancher, ils comprendront notamment un centre de santé et des activités commerciales ou services situés autour de la place centrale.

Les types de logements proposés seront diversifiés. Un foyer-résidence de personnes âgées pourrait être prévu.

A toute proximité de la maison médicale seront construites une dizaine de maisons groupées destinées à des personnes âgées.

(...)

Globalement, le projet s'étend sur une superficie totale d'environ 2.4 ha, pour une surface de plancher développée d'environ 8 000 m².

- Le dossier fait apparaître une incohérence entre la surface globale de plancher et le cumul de la surface des 70 logements et des services et équipements (900 m²) : Quelles sont les bonnes surfaces ? Manque-t-il un équipement ?
- Le dossier prévoit un foyer résidence de personnes âgées et une dizaine de maisons groupées destinée à des personnes âgées : Quelle est la capacité d'accueil du foyer-résidence de personnes âgées ?
- Le plan général des travaux indique les surfaces de plancher suivantes :
 - 6000 m² pour les logements individuels groupés, logements collectifs et les services soit 86 logements de 70 m²
 - Une surface de plancher de 1100 m² pour les 5 terrains individuels soit 220 m² par logement !
 - Les surfaces de plancher correspondant aux services et équipements sont incluses dans les surfaces des 70 logements collectifs !

1.1 Généralités

Représentant environ 6.000m² de surfaces de plancher de logements (environ 70 unités au total) et 1.100m² SDP de services et commerces (art. 1.1)

- La description du programme est en totale incohérence avec le reste du dossier

Conclusion

*Le projet d'aménagement du cœur de village à BARJOUVILLE engage, sur un secteur stratégique de la commune, la réalisation d'une opération répondant à un impératif majeur et à un enjeu national : la création d'habitat et de services à la population. En effet, est prévue la construction d'environ **60 logements** dont des logements sociaux, ainsi que celle d'équipements publics (maison médicale, maison des assistantes maternelles) sur un îlot situé en cœur de bourg qui a peu évolué au regard des développements urbains successifs de la commune. Ainsi, le projet vise à créer un véritable lieu de centralité dans le développement du village. Cet aménagement s'inscrit dans les orientations programmées des documents de planification et d'urbanisme réglementaire*

- Le dossier fait état de 60 logements contrairement à ce qui a été annoncé précédemment.

Densité de logements

*Le PLU prévoit que pour les opérations nouvelles, on peut réaliser une densité moyenne globale supérieure à l'existant, soit une trentaine de logements par hectare, espaces publics compris. Le site ayant une surface de **2,4 hectares** ; il apparaît donc que pour installer la **soixantaine de logements** requis, **c'est une densité de 30 logements par hectare qu'il faut retenir.** (art. 3.2.2)*

- Avec une densité de 30 logements par hectare la surface de 2.4 hectares permet la construction de 72 logements et non 60.
- Le dossier ne prend pas en compte les équipements (maison de santé, maison des assistants maternels) et commerces pour le calcul de la densité alors que ces derniers participent à la densification des constructions
- La surface de 2,4 hectares comprend les espaces inconstructibles tel que la voirie départementale, le parking du foyer culturel, les accès aux écoles, le parking à l'angle de la rue de Beauce et de la rue des Courraz ainsi que le bâtiment communal à l'angle de la rue de Beauce et de la rue Jean de la fontaine.
- L'exploitation des données parcellaires met en évidence les surfaces suivantes :
 - Îlot au sud de la rue de Beauce : 16754 m² soit 50 logements
 - Îlot au nord de la rue de Beauce : 2707 m² soit 8 logements
- Le dossier de création de ZAC , adopté par Le Conseil municipal le 19 décembre 2017 fait mention d'une surface opérationnelle de 2.07 hectares soit 62 logements y compris les équipements (maison de santé, maison des assistants maternels) et commerces.
- L'exploitation du plan général des travaux révèle, sur le seul îlot sud, le nombre de constructions comprenant les logements individuels, les logements collectifs, les services (maison de santé, RAM) et les commerces, est de 86 unités.

- Sur ce même îlot sud, la densité moyenne de construction est en réalité supérieure à 51 logements par hectare soit 70 % au-delà du chiffre annoncé dans le dossier

Remarques concernant le coût de l'opération

- Le montant des dépenses, ramenées au mètre carré le plancher, s'élève à 786€ soit environ 55 000 euros par logement.
- Le prix médian au mètre carré, sur l'agglomération chartraine et de 2210 euros (références notaires)
- Les dépenses prévisionnelles de viabilisation représentent plus de 35% de la dépense de construction des logements

- **Généralités**

- Il appartient au juge, lorsqu'il se prononce sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. Il lui appartient également, s'il est saisi d'un moyen en ce sens, de s'assurer, au titre du contrôle sur la nécessité de l'expropriation, que l'inclusion d'une parcelle déterminée dans le périmètre d'expropriation n'est pas sans rapport avec l'opération déclarée d'utilité publique.

- **Finalité d'intérêt général**

- Le projet s'appuie notamment sur l'installation d'une maison médicale et de commerces.
- Ces équipements sont déjà présents sur la commune et à proximité immédiate :
 - La maison médicale a été récemment installée (2 ans) dans un bâtiment communal à environ 200 mètres.
 - Les commerces (pharmacie et coiffeur) sont déjà installés au rez-de-chaussée de logements sociaux à environ 300 mètres.
- Il s'agit donc de transférer des équipements et commerces déjà présents sur la commune dans le cadre d'une opération immobilière privée.
- Le projet, pour cette partie, ne crée pas de plus-value pour les Barjouvillois.
- Le projet ne précise pas le réemploi des locaux abritant les services et commerces prévu d'être transférés

- **Possibilité de réaliser l'opération sur un autre emplacement**

- La présence et le bon fonctionnement de la maison médicale à proximité démontre clairement que son projet peut être réalisé ailleurs en pérennisant les installations existantes.
- Il en est de même pour les commerces, présents à proximité, (pharmacie, coiffeur, fleuriste) qui conserverait la même zone de chalandise pour des frais d'installation accrus.

- **Coût financier**

- Les dépenses de l'opération s'élèvent à 4 715 790 € et correspondent à l'achat des terrains et à leur viabilisation
- Le coût des constructions est intégralement pris par une société immobilière de droit privé.
- Pour obtenir un équilibre financier salubre à toute collectivité territoriale il conviendrait de céder les terrains, au constructeur, au prix de 330 euros le mètre carré soit 164 % au-dessus du prix prévu par la commune,
- Le bilan financier, largement déficitaire pour la commune, sera comblé par les finances publiques,

- Il convient de noter que
 - L'ensemble des constructions sera pris en charge par une société privée,
 - La commune ne sera donc propriétaire d'aucun ouvrage et ne pourra pas intervenir quant à leur utilisation future,
 - Pour les besoins de l'opération une société civile de construction vente a été créé,
 - Cette dernière, en s'intercalant entre la commune et l'investisseur, empêche tout contrôle financier de la commune envers l'investisseur,
 - L'aménageur, intervenant pour la commune, au titre d'une concession d'aménagement est également associé de la société civile de construction vente amenant ainsi à se poser la question quant à la difficulté, pour l'aménageur, de défendre les intérêts de la commune en même temps que ses propres intérêts dans le cadre d'une société civile de construction vente.

Remarques sur la pertinence de la déclaration d'utilité publique

L'emprise concernée par la déclaration d'utilité publique présente 4 types de situations différentes, à savoir :

- Les terrains appartenant à la commune ou à l'aménageur pour une surface de 13120 mètres carrés
- Les terrains constituant le domaine public communal, soit le domaine privé communal pour une surface de 1939 mètres carrés
- Le domaine public départemental
- Les terrains appartenant à des propriétaires privés pour une surface de 3531 mètres carrés soit un peu moins de 15% de la surface objet de la déclaration d'utilité publique.

Ainsi, une procédure de déclaration d'utilité publique est mise en œuvre pour acquérir par voie d'expropriation des terrains en périphérie du projet représentant moins de 15% de l'emprise totale et moins de 18% de la surface opérationnelle.

Les terrains appartenant à la commune ou à l'aménageur permettent dès à présent de réaliser la totalité des ouvrages structurants (maison médicale, commerces, logements collectifs et logements sociaux). À ce titre, il convient de noter que les travaux sont largement engagés, que la place centrale est

d'ores et déjà réalisée et que le permis de construire concernant la maison médicale été déposé le 31 décembre dernier.

À l'évidence, la non-acquisition des terrains privés ne fait pas obstacle à la mise en place du projet et la poursuite des travaux.

Hormis la parcelle A 115 dont le projet aurait pour conséquence une expropriation d'un propriétaire privé au profit d'un promoteur privé pour réaliser une opération immobilière bien éloigné de l'utilité publique, les autres parcelles soumises à l'expropriation ne mettent pas en évidence un projet structuré.

Il convient donc de considérer que ces parcelles, notamment A875, A334 et A377 n'ont pour objet que d'augmenter la surface pour diminuer artificiellement la densité de construction et constituer une réserve foncière.

Il est particulièrement navrant de constater que la commune met en avant les éléments structurants du projet tel que maison médicale, commerce, logements collectifs et logements sociaux qui peuvent être facilement réalisés sur des terrains qu'elle possède déjà et sans avoir à recourir une déclaration d'utilité publique pour justifier expropriation de terrain sans projet réel

Synthèse

Les incohérences et informations antinomiques du dossier, notamment en ce qui concerne le nombre et les surfaces de construction, la densité de logements, ainsi qu'une définition lacunaire du projet mettent en cause la crédibilité même du projet et ne sauraient servir de base pour les expropriations des terrains privés.

Aussi je demande que les dits terrains soit exclus du champ d'application de la déclaration d'utilité publique.