

**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 »**

**PARTIE 1**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE**  
**A LA**  
**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

# **SOMMAIRE**

- 1 - Notice explicative
- 2 - Plan de situation
- 3 - Périmètre de DUP
- 4 - Plan général des travaux
- 5 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 6 - Appréciation sommaire des dépenses
- 7 - Délibérations et avis
- 8 - Participation du public et concertation
- 9 - Textes régissant l'enquête

## 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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



# BARJOUVILLE

## ZAC « Cœur de Village »

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### 1. Notice explicative

## Sommaire

<b>Introduction</b>		page 3
<b>1. Enjeux et contraintes du territoire de projet</b>		page 4
1.1. Une situation géographique attractive		page 4
1.2. Le contexte démographique et urbain		page 5
1.2.1 <i>Structure de la population et demande de logement</i>		page 5
1.2.2 <i>Les caractéristiques architecturales et urbaines</i>		page 6
1.2.3 <i>Une centralité dubourg à reconstituer</i>		page 7
1.2.4 <i>L'environnement naturel et paysager</i>		page 7
1.2.5 <i>Un contexte climatique favorable</i>		page 7
1.2.6 <i>Les équipements et les services à la population</i>		page 8
1.2.7 <i>Le site du projet, lieu stratégique de la centralité du bourg</i>		page 9
1.2.8 <i>Un territoire à fort potentiel de restructuration de l'espace public</i>		page 9
1.3. L'inscription du projet dans la politique locale de l'habitat		page 10
<b>2. Choix du site, parti d'aménagement et projet retenu</b>		page 12
2.1. Une continuité naturelle d'urbanisation du centre-bourg		page 12
2.1.1 <i>Le site d'accueil du projet</i>		page 12
2.1.2 <i>Le parti d'aménagement retenu</i>		page 13
2.2. Le projet retenu		page 13
2.3. Le choix d'un site stratégique à l'échelle de la commune		page 16
2.3.1 <i>Une réserve foncière privilégiée en cœur de bourg</i>		page 16
2.3.2 <i>Créer un espace public aux multiples enjeux et requalifier le centre</i>		page 16
2.3.3 <i>Produire des logements locatifs sociaux</i>		page 16
2.3.4 <i>Améliorer la qualité de vie et répondre aux besoins des habitants</i>		page 17
2.3.5 <i>Développer un projet urbain en dialogue avec l'environnement existant</i>		page 17
2.5. La nécessité d'une maîtrise publique du projet		page 17
<b>3. Insertion du projet dans l'environnement réglementaire et naturel</b>		page 19
3.1. Les actes administratifs de la collectivité pour la mise en place du projet		page 19
3.2. Environnement administratif et réglementaire		page 19
3.2.1 <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</i>		page 19
3.2.2 <i>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>		page 20
3.2.3 <i>Les protections patrimoniales</i>		page 22
3.2.4 <i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux</i>		page 22
3.3. Insertion du projet dans son environnement naturel		page 23
3.3.1 <i>Le volet environnemental et paysager</i>		page 24
3.3.2 <i>Intégration des aménagements urbains dans l'environnement</i>		page 26
<b>Conclusion</b>		page 29

### Introduction

La commune de Barjouville envisage de réaliser une opération destinée principalement à l'habitat ainsi que des équipements sur un périmètre d'environ 2.4 hectares en cœur de village.

Le projet vise à intervenir sur le cœur historique du village, sur un ensemble de vastes terrains libres d'occupation, formant une dent creuse au sein du tissu bâti de la commune.

L'objectif du projet est de créer une véritable centralité dans la commune et de la dynamiser par l'apport de nouveaux habitants. Ils s'agit de créer un nouveau quartier où seront construits environ soixante logements individuels et collectifs, dont une dizaine de logements pour les seniors, une maison de santé pluridisciplinaire, ... Le tout sera articulé autour d'une place centrale pouvant accueillir des commerces de proximité.

La collectivité souhaite l'aménagement d'un nouveau quartier intégré au tissu urbain mitoyen et proposant une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle. Le projet d'urbanisme aura une forte dimension paysagère et favorisera l'inter-mobilité, tendant ainsi vers un concept d'écoquartier. L'opération permettra de requalifier le centre-bourg en créant un nouvel espace de vie pour les habitants, et de renforcer l'attractivité du village à l'échelle de l'agglomération chartraine.

Désignée comme concessionnaire d'aménagement par la commune de BARJOUVILLE, la Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL) est chargée de mener à terme cette opération. Une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est utilisée pour la mise en œuvre du projet d'aménagement, et les travaux de la ZAC devraient s'échelonner sur une période de 5 ans en fonction de la libération du foncier.

La réalisation du projet implique désormais de parfaire la maîtrise foncière du périmètre, et d'acquiescer les emprises nécessaires aux travaux d'aménagement, par voie amiable, de préemption, ou d'expropriation, ce qui implique la mise en place d'une enquête publique organisée par le Préfet, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

La présente note est une pièce du dossier d'enquête publique, constitué en vertu des articles R.112-4 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique étant demandée en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement du centre bourg, comportant notamment :

- une notice explicative ;
- le plan de situation ;
- le plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses.

La notice explicative expose le contexte de l'opération, son objet et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement, le projet a été retenu.

## 1. Enjeux et contraintes du territoire de projet.

### 1.1 Une situation géographique attractive.

La commune de Barjouville (Eure-et-Loir) est située au sud de l'agglomération chartraine à environ quatre kilomètres du centre de Chartres. Barjouville appartient à la communauté d'agglomération de Chartres, Chartres Métropole.

A proximité directe de l'autoroute A11 Paris-Nantes et desservie par la voie de ceinture périphérique de Chartres (N123), et l'ancienne RN10, la commune de BARJOUVILLE bénéficie d'une position stratégique au Sud de Chartres.

La commune dispose à la fois d'un bon dynamisme économique et d'un cadre de vie paisible. En effet, d'une part l'Ouest de son territoire accueille un important pôle commercial excentré du bourg, le long des infrastructures routière. D'autre part, la commune s'ouvre au Sud sur la plaine de la de la Beauce, région agricole très fertile, notamment en cultures céréalières. Elle dispose ainsi, côté bourg, d'un paysage ouvert vers la campagne beauceronne, et d'un cadre de vie paisible à proximité de l'Eure située en bordure Est.

La proximité de Chartres et des infrastructures commerciales associée à un environnement naturel et rural confèrent à la commune une bonne attractivité, à l'échelle de l'agglomération.



Seul le territoire communal de Barjouville est concerné par le projet.

Le site du projet se situe en zone urbaine entre le centre ancien de Barjouville et les quartiers plus récents, il est bordé : à l'est par la rue Jean de la Fontaine (RD339), à l'ouest par la rue des Moissonneurs, au nord par la rue de Beauce (RD336), au sud par la rue du Vaugautier.

### Desserte par les transports en commun :

Le cœur de village de Barjouville est desservi depuis le centre de Chartres par la ligne de bus n°1 du réseau de transports urbains « Filibus ».



## 1.2. Le contexte démographique et urbain.

### 1.2.1. Structure de la population et demande de logement (source INSEE).

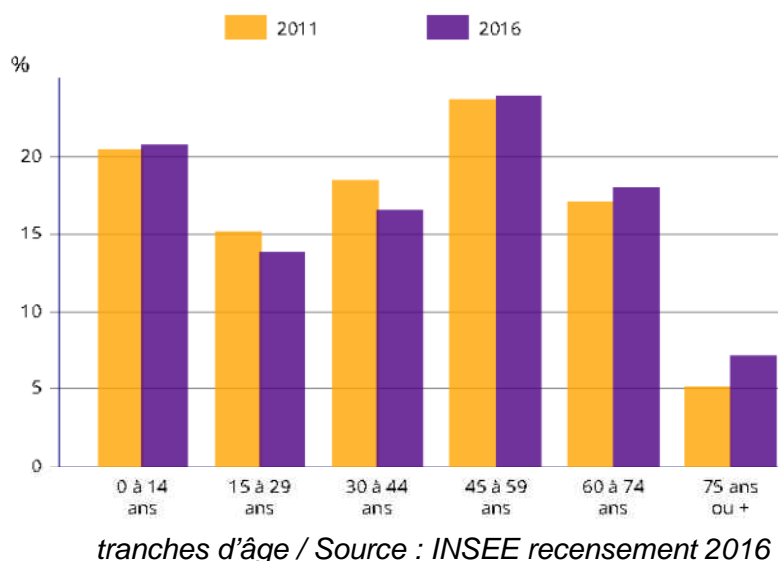
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	354	697	975	1 306	1 393	1 585	1 639	1 723
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	86,3	170,0	237,8	318,5	339,8	386,6	399,8	420,2

Barjouville comptait 1 723 habitants au recensement de 2016.

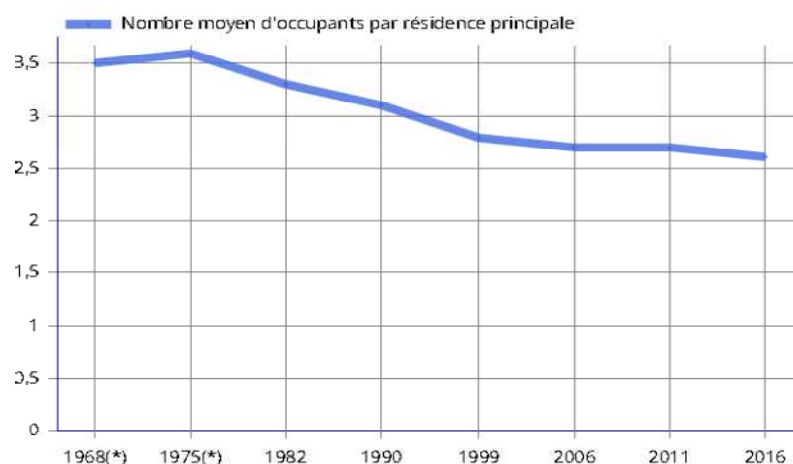
La commune a connu une hausse ininterrompue de sa population depuis les années 1960, multipliée par cinq depuis cette période, au fil des extensions de l'urbanisation de son territoire par adjonction consécutives de lotissements d'habitation.

La population de Barjouville se caractérise par une forte proportion de personnes âgées de plus de 45 ans, ceux-ci représentant 60% de la population totale de la commune, cette proportion étant en augmentation alors que celle des tranches d'âge intermédiaire (entre 15 et 44 ans) diminue. Ces facteurs caractérisent un vieillissement de la population communale.

#### Evolution des grandes



Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est également en diminution, révélateur du mouvement général de desserrement et de décohabitation des ménages, nécessitant de créer davantage de logements à population constante.



Face à ces constats, il importe d'éviter l'accélération du vieillissement de la population en diversifiant le parc de logements, cette diversification devant passer par :

- La construction de logements adaptés aux personnes âgées, libérant ainsi leur logement pour des ménages plus jeunes ;
- La création de logements locatifs sociaux, indispensables pour assurer un meilleur parcours résidentiel aux habitants de la commune.

### 1.2.2. Les caractéristiques architecturales et urbaines

L'organisation urbaine de la commune est partagée entre :

- les reliques de l'ancien tissu rural traditionnel, éparse, organisé autour de l'axe rue de Fort Mahon / rue Jean de La Fontaine, et des axes adjacents : rue Pierre de Ronsard, rue de Beauce,... ;
- Les lotissements successifs de maisons individuelles qui se sont développés progressivement le long des voies existantes à l'Ouest puis au Sud du tissu rural ancien, de façon plus structurée et géométrique.

La commune est composée majoritairement de maisons individuelles récentes, et le bourg ne dispose pas de centralité véritable. Par ailleurs, un pôle commercial détaché du centre-bourg s'est développé à l'Ouest du territoire communal le long de l'axe de la RD910 (ancienne RN10).

*Evolution de la structure du bourg de Barjouville (photographies aériennes IGN) :*





### 1.2.3. Une centralité du bourg à retrouver.

Les extensions successives du bourg rural originel par des juxtaposition de lotissements n'ont pas permis de donner au village actuel une véritable centralité organisée autour d'espaces publics et de services collectif dédiés à la population.

La restructuration du centre-bourg par le projet urbain permettra d'ouvrir un nouveau lieu de sociabilité et d'échanges autour d'une place centrale ouverte sur les équipements pré-existants du foyer culturel, de la bibliothèque et de l'école primaire. Outre le pôle de service que représentera la maison de santé implantée à proximité, la nouvelle place centrale sera susceptible d'accueillir de nouveaux commerces.

### 1.2.4 L'environnement naturel et paysager.

Le territoire communal de Barjouville se définit au travers de plusieurs entités paysagères :

- La vallée de l'Eure à l'est du territoire,
- Le plateau agricole, au sud/sud-ouest,
- Les talwegs creusant le plateau d'ouest en est,
- Les boisements situés dans la vallée ou le long des talwegs,
- Les secteurs urbanisés.

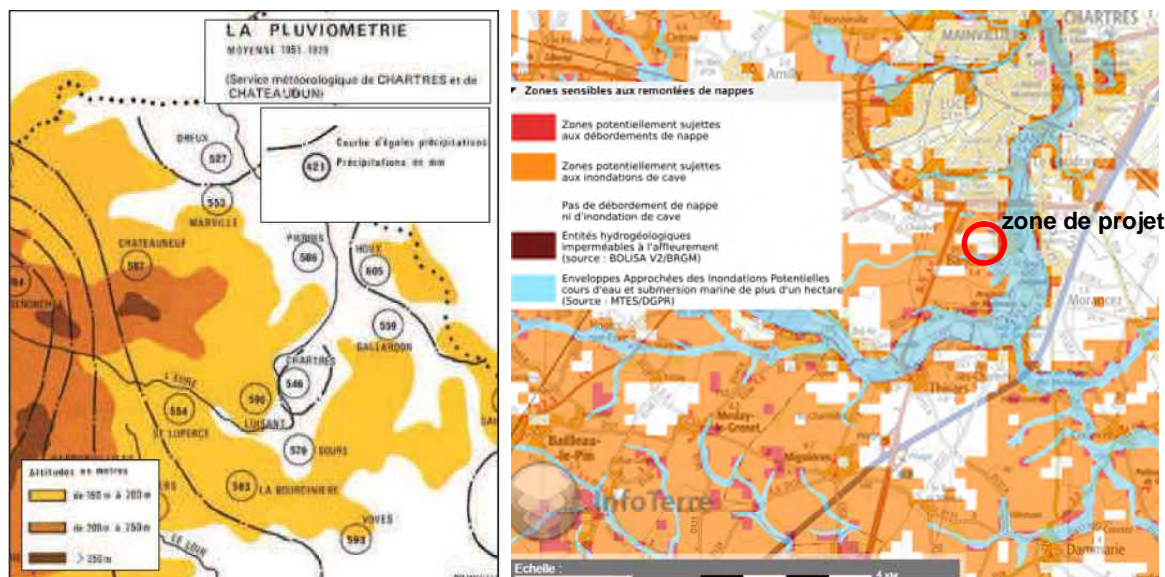
La topographie se caractérise par la présence d'un plateau incliné vers la vallée de l'Eure, en direction du nord-est. Les altitudes culminent à quelques 155 mètres sur le plateau pour descendre à 128 mètres en fond de la vallée.

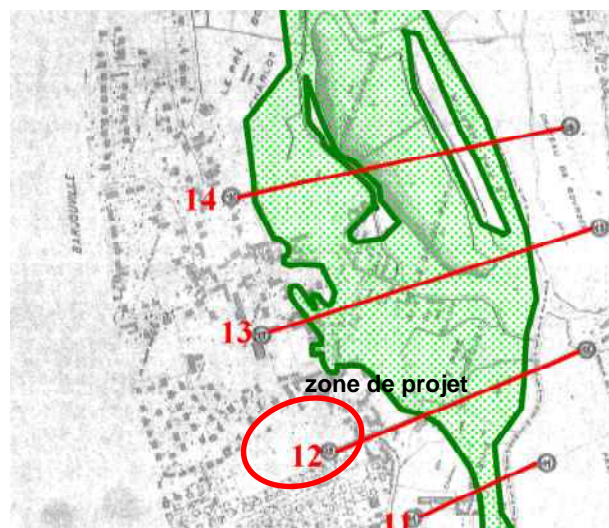
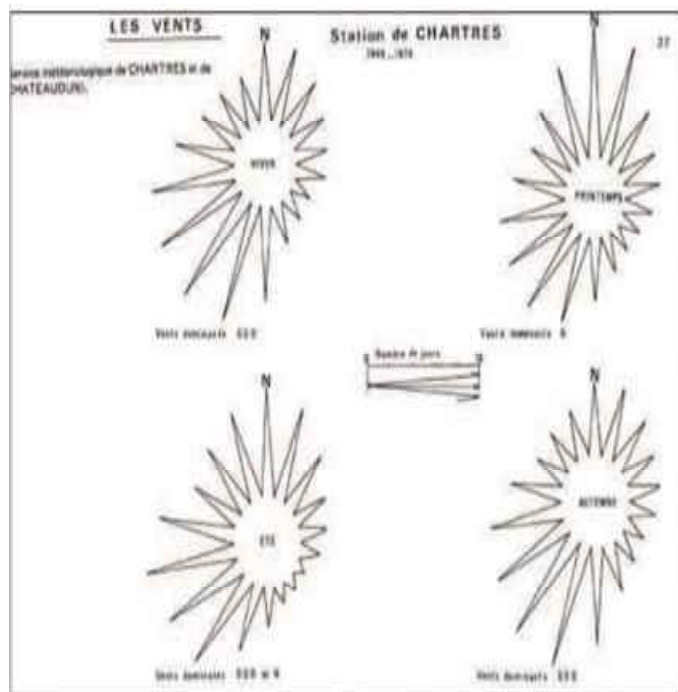
Le plateau est entaillé d'une vallée principale orientée Sud-nord/Nord et des talwegs dont deux principaux sont orientés ouest-est, emprunté l'un par la Rd 339-5, l'autre par le chemin rural dit des Marchais au sud de la zone d'activités de la Torche.

Le secteur d'aménagement se situe en centre bourg, à flanc de coteau, sur le site où le village s'est établi.

Le site présente un relief sensible avec un dénivelé de 13 mètres entre les côtes altimétriques 147 m et 134 m (côtes IGN 69).

### 1.2.5 Un contexte climatique et hydrologique favorable.





Les vents dominants, station météorologique de Chartres, moyenne de 1949 à 1976  
Extrait de « Eure-et-Loir, tableau de bord » Dde 28, 1987.

Extrait du PPRI (risque inondation) : limite des crues centenales

le site de projet est situé en dehors des zones de crues.

Le projet est situé dans un secteur dont :

- La pluviométrie est l'une des plus faibles de la moitié nord de la France (560mm d'eau de moyenne annuelle, contre 800mm à Nogent-le-Rotrou par exemple) ;
- Les températures minimales et maximales sont relativement contenues et plutôt médianes par rapport au reste du département ;
- Les vents dominants sont orientés au sud-ouest, sauf au printemps, où ils sont alors orientés au nord. Le projet, situé au coeur du village ne sera pas affecté par ces vents.

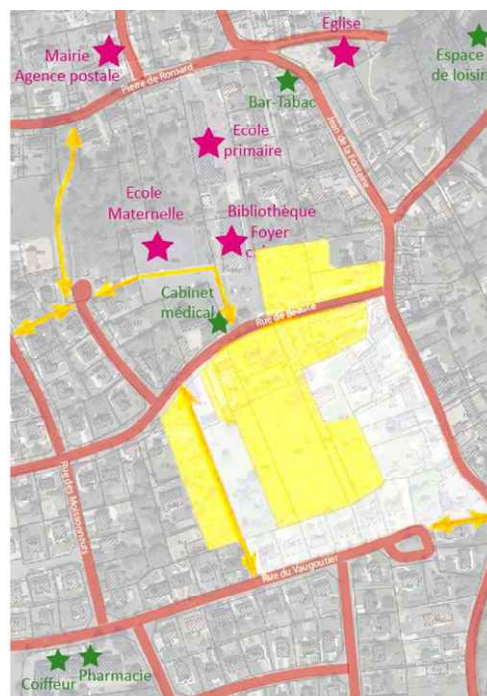
### 1.2.6. Les équipements et les services à la population.

En matière de service à la population, l'école maternelle Nicolas Vannier et l'école primaire Yann Arthus-Bertrand sont situées en bordure nord du site de projet. Le collège le plus proche se situe à Luisant (à 1.5 km) ou encore à Chartres (à 4 km). Les lycées les plus proches se situent à Luisant (à 2.7 km), ou à Chartres (4 à 5 km).

Les commerces et supermarché les plus proches sont ceux situés sur la zone commerciale de Barjouville à 1.5 km du site de projet.

L'hôpital le plus proche se situe au Coudray (4 km), et la pharmacie la plus proche se situe à Barjouville (200m du site). Le médecin généraliste le plus proche se trouve également aux portes du site de projet, rue de Beauce.

Différents équipements commerciaux, de services et de loisirs complètent le dispositif à proximité du périmètre de projet : bibliothèque et foyer culturel, et un peu plus au nord, un bar-tabac, la mairie avec son agence postale, l'église, un complexe sportif et un espace de loisirs.



**1.2.7. Le site de projet lieu stratégique de la centralité du bourg.**

Le site du projet se localise en plein cœur du bourg historique, au sein d'un îlot où aucun aménagement n'a été réalisé au fur et à mesure de l'extension du village, et qui apparaît aujourd'hui comme une dent creuse dans l'urbanisation, au tout au moins comme un espace délaissé et sans fonction, alors qu'il se situe à un lieu central et stratégique de la commune.

Face à ce constat, l'enjeu du projet est multiple :

- Créer une véritable centralité au bourg, avec un espace public central ;
- Reconnecter les points d'attractivité du bourg entre eux avec une zone d'interface ;
- Aménager un nouveau quartier plus dense en cœur de village, avec une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

**1.2.8. Un territoire à fort potentiel de restructuration de l'espace public.**

Le site est aujourd'hui principalement occupé par des espaces en friche : jardins non-entretenus, pâture, terrain issu de la démolition d'un immeuble,... Les limites de ces espaces sont floues, leur composition résulte davantage d'une juxtaposition d'éléments au fil du temps que d'une conception globale de l'espace.

On observe aujourd'hui un réel manque de liens entre les différents équipements de la commune d'une part, et les espaces publics d'autre part. Une réflexion globale sur le traitement et la structuration des espaces publics à l'échelle de la commune semble nécessaire. Développer de nouveaux aménagements autour des principaux équipements publics permettrait de renforcer la structure urbaine du cœur de la commune et participerait à requalifier l'image de cette dernière.

L'organisation spatiale du site d'étude est directement héritée d'une trame foncière rurale où des constructions basses et des bâtiments agricoles s'organisent le long des voies laissant de vastes espaces libres en cœur d'îlot. Elle se distingue de l'organisation des îlots environnants qui, pour la plupart, ont fait l'objet d'une urbanisation rationnelle et géométrique depuis une quarantaine d'années sous la forme d'opérations pavillonnaires.

Les limites du site sont marquées :

- Au nord, par de l'habitat ancien ainsi que le foyer culturel et les écoles
- Au sud et à l'ouest, par l'urbanisation sous forme de lotissements
- A l'est, par les fonds de jardins de la rue Jean de la Fontaine.

Les constructions situées en front de rue et les pavillons assez récents ne constituent ni un front bâti cohérent ni un ensemble urbain d'intérêt architectural.

**Rue du Vaugautier**

*Rue des Moissonneurs**Rue de Beauce - bâti ancien**Rue de Beauce - Equipements*

### **1.3. L'inscription du projet dans la politique locale de l'habitat.**

En raison de la demande locale en matière d'habitat et conformément aux orientations du Schéma de COhérence Territoriale de l'agglomération Chartraine, la Commune souhaite proposer une nouvelle offre de logements, en densification du centre-bourg pour restructurer la commune, redynamiser sa croissance et diversifier la population, tout en conservant un cadre de vie attractif.

Le SCOT pose comme objectif la maîtrise du développement urbain en limitant la consommation d'espace, en aménageant en continuité des secteurs urbanisés et non urbanisés, afin de contenir l'étalement urbain, d'augmenter la densité de population et de diversifier l'offre de logements ; de valoriser le cadre de vie et l'environnement en préservant les espaces naturels et agricoles.

Il est important pour les années à venir et les générations futures de fournir une offre de logements moderne et diversifiée, et des services adaptés. C'est notamment, dans un contexte de vitalité économique de l'agglomération chartraine, la volonté de fournir aux habitants une proximité des services pour limiter les coûts de déplacements. Ainsi l'attractivité renouvelée et la densification du cœur de village de Barjouville permettra une implantation d'habitats en cohérence avec les moyens de mobilité respectueux de l'environnement, et à proximité directe des équipements et services de la métropole urbaine.

## 2. Choix du site, parti d'aménagement et projet retenu.

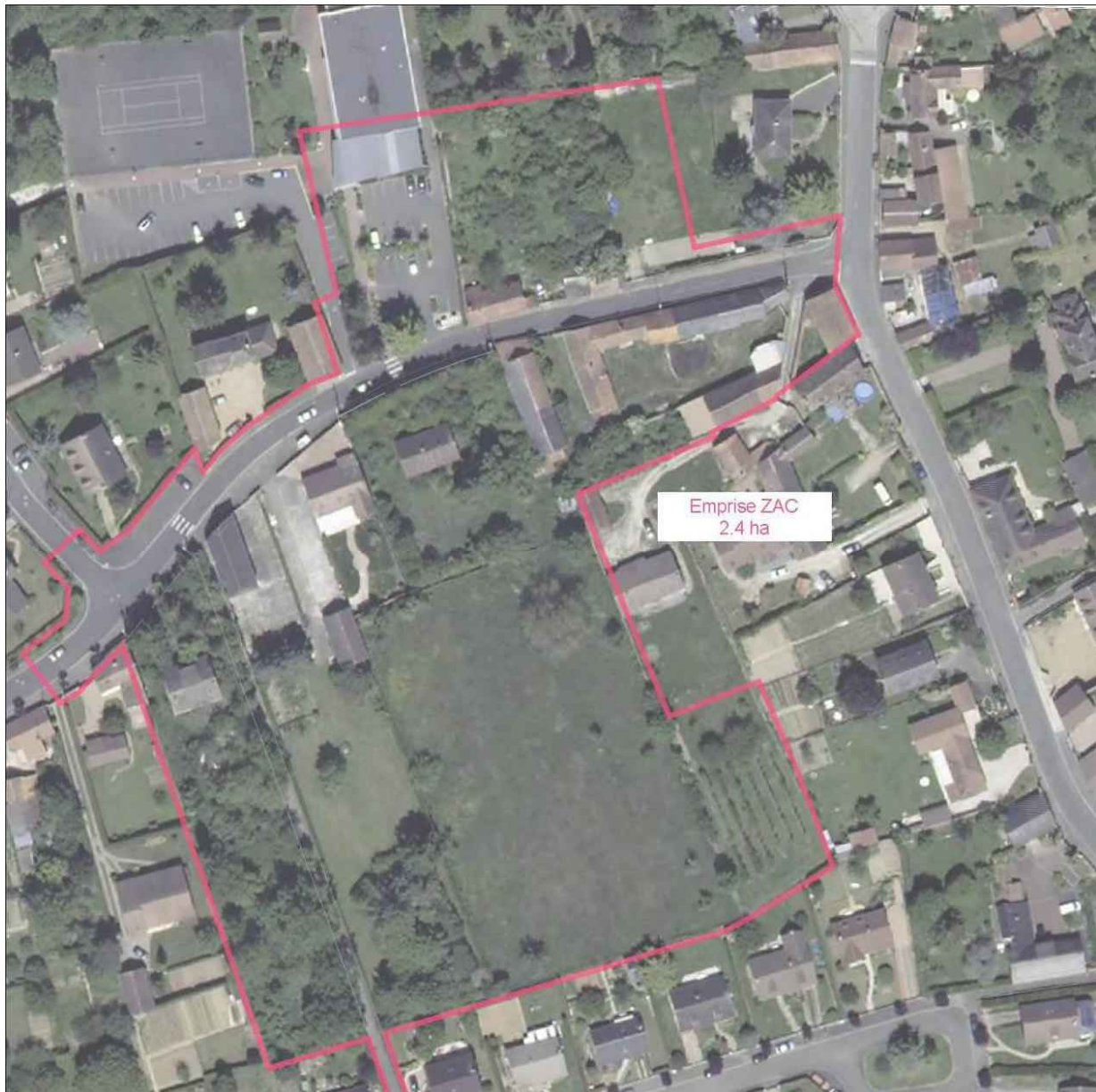
### 2.1. Une continuité naturelle de l'urbanisation du centre-bourg.

#### 2.1.1. Le site d'accueil du projet.

Le site d'accueil du projet se localise au cœur du village 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.

Le périmètre opérationnel retenu est d'une superficie de 2,4 hectares, occupé en grande partie par de vastes terrains libres de toute occupation. En effet, le site étudié forme une dent creuse au sein du tissu bâti du cœur de la commune. Il représente en ce sens l'opportunité d'opérer une « greffe urbaine » entre des quartiers existants.

La collectivité publique ne disposait en l'occurrence pas d'autres ressources foncières alternatives permettant de mener à bien ce projet. Par conséquent, le projet s'est développé sur un noyau de parcelles préalablement maîtrisées par la commune, sur lequel se sont greffées d'autres terrains délaissés ou sous-utilisés, tout en limitant au strict nécessaire la consommation de parcelles privées.



### **2.1.2. Le parti d'aménagement retenu.**

L'aménagement doit permettre d'optimiser le bâti de centre-bourg en densifiant l'urbanisation et en limitant ainsi les extensions urbaines au détriment des espaces agricoles environnants. Les équipements situés à proximité, tout comme les infrastructures viaires et les sentes piétonnes existantes en partie centrale du village, seront intégrées ou traitées dans leur connexion avec le projet.

Il s'agit par ailleurs de créer un véritable lieu de centralité à la commune, en réalisant un cœur de village vivant composé d'habitat, de commerces et de services. L'opération doit permettre de créer un espace aux multiples usages, lieu privilégié de rencontres et d'échanges, avec une place pour divers services, maison pluridisciplinaire de santé, des logements adaptés pour tous les âges. La rue de Beauce et la place projetée ne seront pas seulement dédiées à l'automobile, les piétons, les cycles, les transports en commun y auront une place affirmée. Les constructions seront au milieu d'un environnement paysagé, tendant vers l'écoquartier.

Le site de projet préalablement identifié au document d'urbanisme n'a pas pu faire l'objet de scénarii différenciés, dans la mesure où la conception du projet a été très contrainte par la configuration parcellaire de la dent-creuse, par le tracé des voies existantes et par les gabarits des constructions environnantes.

### **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les services et les équipements devraient représenter quant à eux une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ils comprendront notamment un centre de santé et des activités commerciales ou services situés autour de la place centrale.

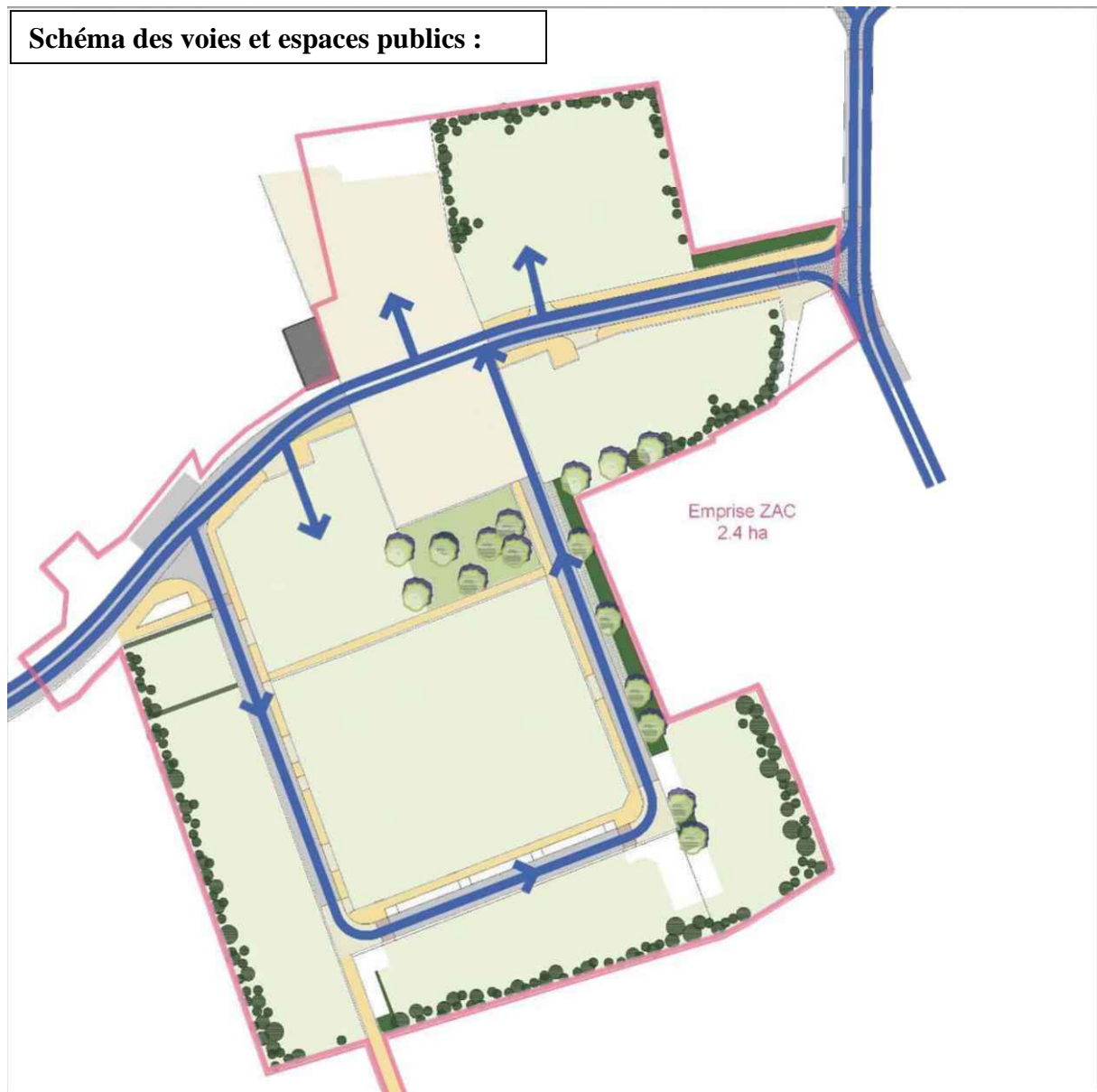
Les types de logements proposés seront diversifiés. Un foyer-résidence de personnes âgées pourrait être prévu. A toute proximité de la maison médicale seront construites une dizaine de maisons groupées destinées à des personnes âgées.

L'ensemble de ces constructions devront respecter des prescriptions architecturales strictes visant à donner une cohérence globale à cet aménagement et à optimiser son intégration dans son environnement actuel. Les espaces publics seront agrémentés de plantations. Des cheminements piétons relieront ce cœur de village aux équipements et aux autres quartiers.

A l'échelle du projet, quatre maisons feront l'objet d'une démolition (au jour de la rédaction du dossier, deux maisons ont déjà été acquises, l'une d'entre elle a déjà été démolie, et les deux autres sont en cours d'acquisition).

Les travaux de la ZAC devraient s'échelonner sur une période de 5 ans en fonction de la libération du foncier. Les premiers travaux se concentreront sur la réalisation des équipements publics et en particulier de la maison médicale.

Globalement, le projet s'étend sur une superficie totale d'environ 2.4 ha, pour une surface de plancher développée d'environ 8 000 m<sup>2</sup>.

**- Les espaces publics :**

Le projet s'articule ainsi autour d'éléments structurants :

- Des espaces publics permettant des circulations apaisés
- Une place publique et la présence d'un square assurant un rôle de centralité,
- Des espaces paysagers omniprésents garantissant une armature végétale et l'esprit d'un écoquartier.

Les espaces publics générés par les aménagements devront avoir toutes les caractéristiques d'espaces partagés permettant une circulation apaisée pour tout type de circulation.

Elément structurant de l'opération, la création d'une vaste place publique sera destinée à créer une centralité de part et d'autre de la rue de Beauce. Cette place publique se



développera au centre du projet comme un élément fédérateur et un lieu favorisant le « vivre ensemble ». Elle adoptera une échelle et une géométrie permettant l'urbanité attendue. L'attractivité de la place sera renforcée par la création d'une offre commerciale en rez-de-chaussée d'immeubles et de services.

Un square sera aménagé en limite sud de la place publique afin de pouvoir accueillir les résidents mais aussi l'ensemble des Barjouillois. Cet équipement sera doté d'espaces de jeux pour les plus petits mais aussi d'espaces de calme où prendront place des bancs et assises.

Enfin, les espaces paysagers implantés le long des voies publiques, structureront de façon systématique les espaces collectifs afin de donner une ambiance très végétale au quartier. L'idée forte étant de conserver la qualité de vie propre à cette commune qui se fonde sur une dualité entre les espaces bâtis et la nature.

#### **- La trame viaire :**

A l'intérieur du nouveau quartier, la desserte sera adaptée aux usages.

Les voies partagées seront privilégiées, afin d'assurer le confort et la sécurité des cheminements automobiles et piétons.

Le parti pris est également d'assurer des relations vers le centre-bourg et les équipements de proximité.

Si toutes les voies sont dimensionnées afin de permettre une utilisation apaisée de l'espace public, ces dernières comporteront des stationnements de surface, organisés et répartis sur l'ensemble de l'opération.

L'opération cœur de village bénéficie d'une bonne accessibilité et de la possibilité de dessertes supplémentaires. Ainsi, les accès et sorties du projet seront complétés par la création de nouvelles voies débouchant sur la rue de Beauce.

### **2.3. Le choix d'un site stratégique à l'échelle de la commune.**

#### ***2.3.1. Une réserve d'urbanisation privilégiée en cœur de bourg.***

Pour satisfaire aux besoins liés à la croissance démographique, la commune a clairement identifié, dans son PLU, un secteur d'urbanisation privilégié, s'inscrivant dans la dynamique de densification urbaine du SCOT. Ce site classé en zone urbaine se caractérise par sa situation stratégique pour le développement de la commune, en cœur de village. Le projet a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, la démarche de la commune vise à densifier le tissu urbain existant en aménageant les espaces délaissés en cœur de bourg. Cette approche permet de ne pas consommer de terres agricoles en extension urbaine.

#### ***2.3.2. Créer un espace public aux multiples enjeux et requalifier le centre-bourg.***

La situation stratégique du site sur le territoire communal représente une opportunité rare de créer des espaces publics aux multiples enjeux :

- créer des lieux de convivialité, destinés à accueillir le plus grand nombre, vecteurs de liens sociaux ;
- favoriser la place du piéton, contraindre et limiter la place de la voiture ;
- mettre en valeur les équipements existants ;
- développer des espaces structurants, armature du futur quartier.

#### ***2.3.3. Produire des logements locatifs sociaux.***

La commune de Barjouville dispose actuellement de plus de 20% de logements sociaux. Le SCOT pose le principe de favoriser la présence de logements sociaux dans des secteurs aux niveaux de services et d'équipements satisfaisants, notamment dans la zone urbaine. Barjouville s'inscrit dans ce schéma.

Par ailleurs, il convient de réaliser les conditions de la mixité sociale au fur et à mesure des opportunités offertes par les nouvelles opérations de construction de logements.

Dans les nouvelles opérations de logements, une proportion de logements sociaux est systématiquement intégrée. Par ailleurs, dans les opérations de renouvellement urbain, une attention particulière est apportée à la diversification des types d'habitat afin d'encourager la mixité sociale des quartiers.

Afin d'éviter d'une part la diminution progressive de la part du logement locatif social, et de permettre d'autre part une bonne répartition de ce type de logements dans les pôles urbains à l'échelle de l'agglomération, la collectivité doit développer le parc locatif social.

La réalisation du projet permettra d'augmenter l'offre pour répondre aux besoins des jeunes ménages actifs et seniors, particulièrement par une plus grande diversité du parc de logements.

#### ***2.3.4. Améliorer la qualité de vie et répondre aux besoins des habitants.***

**A travers son aménagement urbain, le projet propose d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs de la commune de Barjouville :**

- en développant des espaces publics faisant aujourd'hui défaut, à proximité des équipements de la commune ;

- en augmentant le nombre de places de stationnement pour répondre au manque actuel ;
- en sécurisant et améliorant la circulation et le stationnement ;
- en favorisant le développement des modes doux, augmentant et privilégiant la place du piéton dans l'aménagement urbain du nouveau quartier.

**A travers sa programmation, le projet cherche à renforcer le lien social ::**

- en variant les possibilités d'accueil des tranches d'âge sur la commune ;
- en offrant de bonnes conditions pour la poursuite du parcours résidentiel à Barjouville ;
- en diversifiant la typologie des logements : grands ou petits logements, logements locatifs sociaux intégrés dans le village.

**2.3.5. Développer un projet urbain en dialogue avec l'environnement existant.**

Enfin, la démarche d'intégration du projet dans son environnement se traduit par l'établissement d'un cahier des charges sur les constructions futures, définissant notamment l'implantation (alignement sur rue), le gabarit (hauteur maximale, largeur de pignons limitée), et la palette de matériaux possibles (en référence à ceux existants sur la commune). Le respect du cahier des charges établi sera garant de la qualité urbaine du nouveau quartier et de son intégration dans son environnement.

Ainsi, le parti pris architectural vise une forme urbaine qui respecte l'identité de la commune. Il s'agit de générer une intensité urbaine tout en préservant la qualité de vie, et tout en opérant une greffe urbaine, articuler le nouveau quartier avec le centre bourg et les quartiers avoisinants.

**2.5. La nécessité d'une maîtrise publique du projet.**

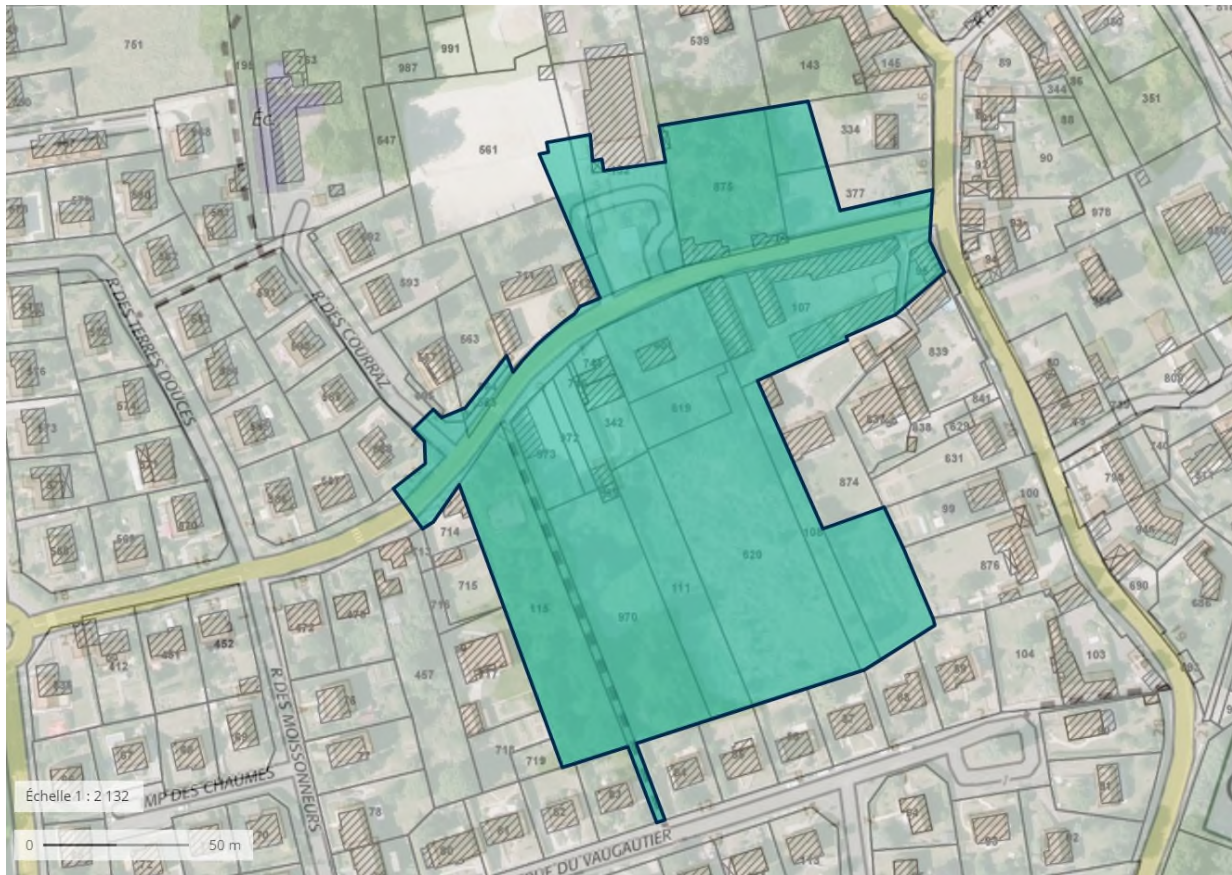
La maîtrise publique de l'ensemble de ces terrains est une condition indispensable à la mise en œuvre d'un projet qui :

- évite une utilisation globale et immédiate du terrain par des acteurs privés compromettant la mise en œuvre d'un projet cohérent et ne grevant, à court terme les équipements collectifs, et à long terme, ne provoquant à nouveau une nette baisse de la population ;
- permet la création des logements locatifs sociaux en réponse aux manques locaux ;
- apporte une réflexion et une réponse urbaine qui s'étend au-delà des limites du projet, notamment par :
  - o le développement d'une armature urbaine d'espaces publics structurants ;
  - o la mise en valeur du centre-bourg ;
  - o l'amélioration des réseaux techniques ;
  - o le développement de voiries en termes notamment de sécurité et de lisibilité routières, qui prendront en compte les circulations des modes doux ;
  - o l'amélioration et la mutualisation de places de stationnements qui seront réparties judicieusement.

L'aménagement du cœur de village nécessite l'intervention de la collectivité et justifie la nécessité de procéder aux acquisitions amiables ou par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

La nature cadastrale des terrains du périmètre de projet est la suivante :

- pâtures : 25 %
- jardins : 50 %
- sols de propriétés bâties: 25 % (dont maisons démolies ou à démolir)



Des négociations amiables ont ainsi été menées depuis 2019 avec les différents propriétaires concernés, ce qui a permis d'aboutir au jour de la rédaction du présent dossier à une maîtrise foncière d'environ trois quart des surfaces du périmètre opérationnel. La poursuite des négociations devrait aboutir à d'autres acquisitions amiables, toutefois le recours à l'expropriation reste envisageable pour les terrains qui n'auraient pu être acquis par la voie amiable.

### 3. Insertion du projet dans l'environnement réglementaire et naturel.

#### 3.1. Les actes administratifs de la collectivité pour la mise en place du projet.

Par délibération du 6 juin 2017, la commune de Barjouville a engagé les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté se situant dans le centre bourg de la commune. Inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2014, cette opération a été définie suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La création de la ZAC a ainsi été approuvée par le conseil municipal le 19 décembre 2017.

Différentes décisions du conseil municipal de la commune de Barjouville ont jalonné l'avancement du projet, au titre desquelles :

- 5 juillet 2018 : Désignation de la SAEDEL en tant que concessionnaire pour l'aménagement de l'opération Cœur de Village ;
- 10 mars 2020 : Demande de mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'aménagement du Cœur de village

#### 3.2. Environnement administratif et règlementaire.

##### 3.2.1. *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).*

La commune de Barjouville est comprise dans le périmètre d'étude du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole, qui est un document de planification urbaine à l'échelle intercommunale qui regroupe 66 communes. Le SCOT révisé a été approuvé par délibération du conseil communautaire de Chartres Métropole le 30 janvier 2020.

Il existe une obligation de compatibilité entre les orientations des documents d'urbanisme communaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT et les orientations qui l'accompagnent.

Le PADD a pour objectifs de diversifier l'offre de logements, d'encourager la mixité sociale, et de constituer des réserves foncières, pour permettre aux collectivités de maîtriser les coûts du foncier, afin de développer une offre de logements intermédiaires.

Barjouville est identifiée au SCOT comme l'une des 9 communes du pôle urbain dont la position est à renforcer. En effet, Chartres métropole souhaite se donner les moyens d'un développement démographique affirmé et il s'agit pour le territoire d'organiser l'accueil résidentiel, au-delà du « point mort », qui est nécessaire pour limiter le vieillissement de la population et accueillir des actifs. Cette organisation passe par une nécessaire maîtrise de la consommation foncière, une mobilisation des logements vacants et des friches urbaines pour la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement. Par ailleurs, la maîtrise de la consommation foncière passe par davantage de compacité et de modération des extensions urbaines.

Le SCOT révisé de Chartres Métropole s'est fixé pour objectifs de :

- Organiser l'accueil de nouvelles populations et produire des logements accessibles à tous

Le SCoT met en évidence une évolution des besoins en nombre de logements face aux évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement) ainsi qu'une baisse de la population sur la commune de Chartres, au profit de la périurbanisation.

Au-delà de la production de davantage de logements sur son territoire pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, le SCOT impose la diversification du parc.

- Recentrer l'urbanisation, les équipements sur les pôles d'urbanisation principaux





Les enjeux et objectifs de cette opération sont de :

- renforcer l'urbanisation du centre village
- assurer une mixité d'usage : logements, commerces, services.

Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé d'habitat, de commerces et de services.

Les types de logements proposés seront diversifiés et la réalisation de logements pour personnes âgées est projetée.

Les espaces publics seront composés en cohérence avec l'architecture et agrémentés de plantations ; des cheminements piétons relieront ce cœur de village aux équipements et aux autres quartiers.

Chaque phase d'aménagement devra se conformer aux dispositions réglementaires du PLU en logements sociaux.

Des liaisons douces, chemins piétons et pistes cyclables, sont prévues.

Les orientations d'aménagement définies par le PLU se justifient par la volonté des élus de réaliser un cœur de village vivant et animé.

➤ **La mise en compatibilité du PLU par voie de DUP :**

La réalisation du projet requiert un ajustement des dispositions du PLU qui doit être prononcé par le Préfet concomitamment à la déclaration d'utilité publique, uniquement dans le périmètre d'opération,

Les ajustements suivants seront donc apportés dans le PLU :

- au règlement, dans le secteur Uba « Cœur de Village », reformulation des objectifs de programmation de logements,
- au règlement, dans le secteur Uba « Cœur de Village », mise en cohérence des prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments.

### **3.2.3. Les protections patrimoniales.**

#### Monuments historiques :

Barjouville comprend un monument inscrit au titre des monuments historiques : les vestiges de la prestrière de Moineaux, du 16ème siècle. Ce monument est situé à plus de 500 m du site de projet. Le projet n'est par conséquent pas concerné par la réglementation liée aux monuments historiques, qui établit un périmètre de protection de 500m autour de l'immeuble, en vertu de l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine.

#### Archéologie :

La direction régionale des affaires culturelles a prescrit par arrêté du 11/01/2019 la réalisation d'un diagnostic archéologique préalablement aux travaux sur le site. Le diagnostic a été réalisé du 08/07/19 au 16/07/19. Le diagnostic n'a pas donné lieu à des fouilles archéologiques préventives.

#### Directive paysagère de Chartres :

Le projet est compatible avec la Directive paysagère de Chartres, en cours d'approbation, notamment du point de vue des hauteurs maximales de construction. Ce document s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité.

### **3.2.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).**



Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) concernant le secteur est celui du Bassin Seine-Normandie. Le nouveau SDAGE 2016-2021, adopté par le Comité de Bassin le 5 novembre 2015, puis arrêté par le préfet coordonnateur de Bassin le 1<sup>er</sup> décembre 2015, est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ».

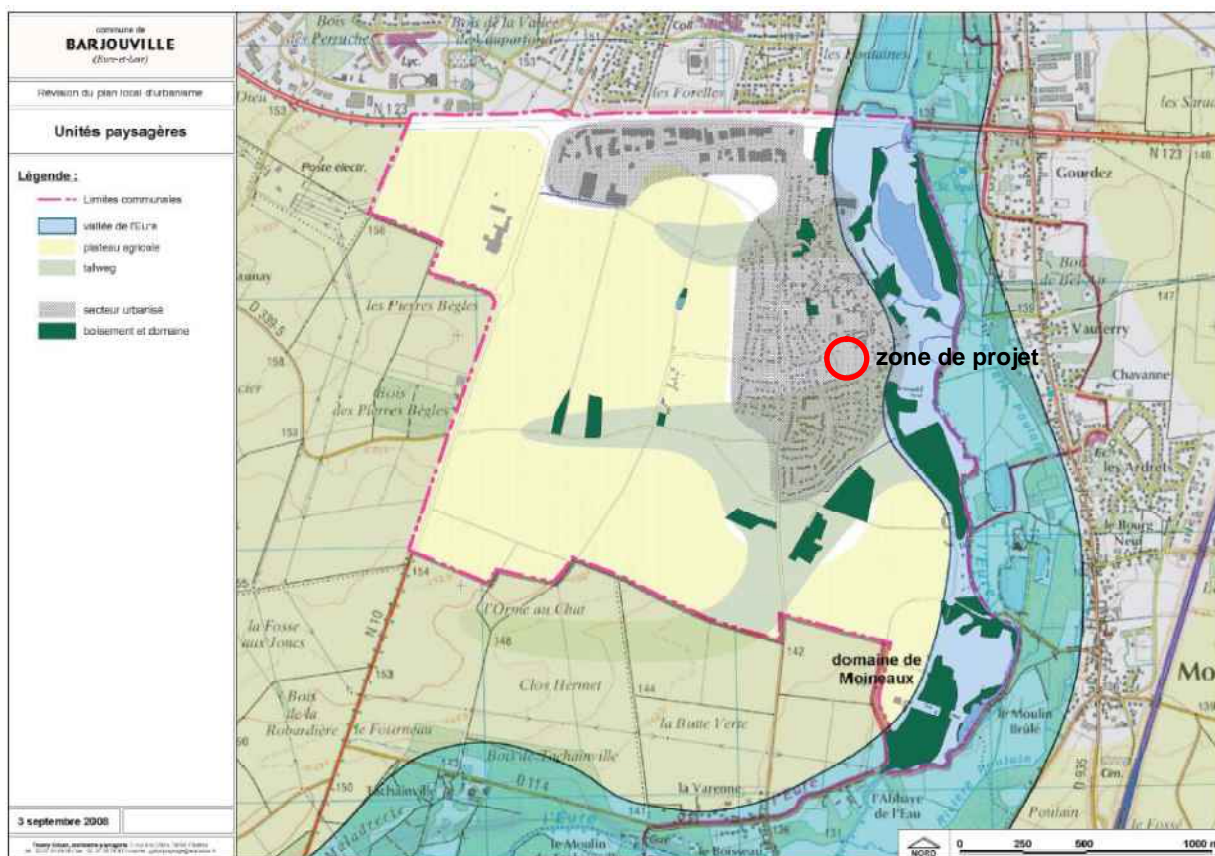
Pour la protection des eaux du secteur de Barjouville, les orientations fondamentales sont les suivantes :

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- La réduction des déchets, émissions et pertes des substances dangereuses ;
- Des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- Le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schemas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013. Il s'agit d'un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

En respectant les prescriptions du SAGE, le projet est compatible : recueil des eaux pluviales, surfaces maintenues perméables notamment.

### 3.3. Insertion du projet dans son environnement naturel.



Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale étant donné la surface restreinte du périmètre opérationnel et la surface de plancher développée (moins de 10 000 m<sup>2</sup>), comme l'a confirmé la DREAL dans son avis du 21 juin 2017, après examen au cas par cas.

Toutefois la séquence « éviter-réduire-compenser » a été étudiée dans le cadre de l'élaboration du projet (éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits). Cette attention aux considérations environnementales dans la mise en place du projet s'est traduite par :

- l'optimisation de l'espace urbain central / la limitation de l'extension sur espace agricole.
- la volonté de la collectivité de limiter l'usage de l'automobile (1 voiture par logement notamment pour les hébergements locatifs).
- le développement de l'inter-modalité (espace de covoiturage, station vélo,...)

### **3.3.1. Le volet environnemental et paysager.**

L'élaboration du PLU de Barjouville a mis en lumière les enjeux environnementaux qui ont conduit à analyser l'impact du projet sur l'environnement.

#### **L'hydrologie**

Le projet se situe dans le bassin versant de l'Eure, qui s'écoule du sud au nord le long de la limite est du territoire communal. Quelques rus ou fossés s'écoulent dans les talwegs jusqu'à la rivière. Aucun d'eux n'est néanmoins présent sur le site de projet.

#### **La végétation**

La commune est concernée par un espace naturel sensible, la vallée de l'Eure qui se compose de prairies pâturées, fauchées ou en développement naturel, d'anciennes ballastières et de boisements. Ces habitats sont des vecteurs de biodiversité au cœur des villes. Les espèces floristiques et faunistiques y trouvent refuge, comme la Lathrée clandestine, qui n'est présente en Eure-et-Loir que sur l'ENS. Des oiseaux paludicoles comme la Rousserole effarvate ou le Phragmite des joncs nichent dans les roselières.

Dans la vallée, les domaines de Moineaux, de Voisins et Lambert constituent aussi des composantes végétales importantes.

Quelques bois comme le bois Moussu, le bois Breton et le bois de Saint-Jean, sont situés le long des talwegs le long de la Rd 339 5 notamment.

La partie sud du plateau agricole largement ouvert est limitée par les boisements situés au sud le long de l'Eure sur la commune de Ver-lès-Chartres.

#### **La Trame verte et bleue**

À Barjouville, les corridors écologiques correspondent aux boisements et prairies de la vallée de l'Eure. Les continuités écologiques sont assurées, ces espaces étant exempts de toute urbanisation.

Le projet n'a aucun impact sur les trames vertes et bleues puisque tous ces ajustements ne concernent que les parties actuellement urbanisées.

#### **Les espaces et espèces protégés**

La zone de projet n'est incluse dans aucun espace protégé ou remarquable, aucune zone d'inventaire faunistique ou floristique. Aucune espèce végétale légalement protégée et aucun habitat d'intérêt communautaire n'y sont présents.. Il n'y a pas de ZNIEFF, ni zone Natura 2000 sur le territoire communal. Le site protégé le plus proche est le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » à près de 2km sur la commune de Luisant. Aucun de ces objectifs ne concernent des secteurs ou milieux situés en dehors de la zone Natura 2000.

Développé sur un espace urbain déjà largement artificialisé, le site ne présente pas de sensibilité environnementale particulière à laquelle le projet pourrait porter atteinte.

De plus, la totalité des constructions sera raccordée au réseau d'assainissement collectif de Chartres Métropole, les eaux pluviales de ruissellement seront tamponnées à la source. L'urbanisation ne se rapprochera pas du site Natura 2000 ; les liaisons douces seront mieux développées et les déplacements devraient être limités vu la présence d'activités économiques ou de services au cœur du village ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Vu les délais d'instruction des permis de construire des bâtiments futurs, ce sera la nouvelle réglementation thermique 2020 qui s'imposera, limitant encore les consommations d'énergie fossile et l'émission de gaz à effet de serre.

### **La gestion de l'espace**

Le projet évite la consommation d'espace naturel ou agricole. En effet, il s'agit d'un projet réalisé dans une « dent creuse » en cœur de bourg, ce qui est conforme aux prescriptions du SCOT et du PLU visant à privilégier la densification des noyaux urbains plutôt que les projets en extension urbaine sur des terres agricoles. On trouve en l'occurrence sur le site de projet quelques anciennes pâtures qui ne sont plus exploitées.

### **Écosystèmes aquatiques et zones humides**

L'impact cumulé sur les écosystèmes aquatiques et les zones humides a été envisagé suite à la mise en œuvre des deux projets suivants :

- l'aménagement du cœur de ville, eaux usées non maîtrisées, ruissellement augmenté
- la densification de la zone d'activité de la Torche, eaux usées non maîtrisées, ruissellement augmenté.

Or, dans ces deux cas, les secteurs sont raccordés au réseau d'assainissement collectif de l'agglomération et le PLU montrait clairement la possibilité pour ces infrastructures d'accueillir les effluents supplémentaires.

Concernant les eaux pluviales, le dossier d'élaboration de la ZAC prend en compte les eaux de ruissellement.

La densification de la zone d'activité de la Torche s'effectuera nécessairement sur des espaces déjà imperméabilisés et n'induera pas de volumes supplémentaires en aval.

Le diagnostic sur l'existence d'une zone humide réalisé par le bureau d'étude ALISE Environnement effectué en juillet 2020, après étude des critères « végétation » et « sols », conclut à l'absence de zone humide sur le site de projet. Il n'y a donc pas d'incidence du projet de ce point de vue et pas de mesures compensatoires à adopter.

### **La gestion des eaux**

La totalité des constructions sera raccordée au réseau d'assainissement collectif de Chartres Métropole, les eaux pluviales de ruissellement seront tamponnées à la source. Le PLU montre clairement la possibilité d'accueillir les effluents supplémentaires. Le dossier d'élaboration de la ZAC prend en compte les eaux pluviales de ruissellement.

Un dossier Loi sur l'eau est en cours de préparation et sera finalisé lorsque les géotechniciens auront pu intervenir sur les parcelles après accord des propriétaires et exploitants.

### **Pollution atmosphérique**

Le projet d'aménagement de cœur de village rapprochera les différentes fonctions urbaines telles que le logement, les transports en commun, les services, ce qui participera à limiter la pollution atmosphérique liée aux déplacements.

De plus, la zone d'activité de la Torche est desservie directement par les lignes de bus urbain ce qui permet d'intensifier cette zone dans des secteurs desservis par les transports en commun.

### **3.3.2. Intégration des aménagements urbains dans l'environnement.**

Le cœur d'un village est le lieu où prend corps la vie de la commune, son animation, ses échanges. C'est un lieu d'accueil, de service, un lieu où doivent être projetés des espaces de rencontre, des espaces où la dimension environnementale est au service du « vivre ensemble ».

L'aménagement proposé dans la ZAC garantit une intégration environnementale de qualité dans ses composantes urbaines, architecturales, paysagères.

#### **1) composition urbaine (implantation des constructions, desserte, stationnement) :**

En vue d'optimiser et de rationaliser l'occupation du foncier, toutes les constructions s'inscriront dans des emprises prédéfinies tout comme les aires de stationnement qu'elles soient privées ou publiques.

L'implantation des constructions et leur mode de groupement tireront parti au maximum de l'éclairage naturel pour optimiser le confort d'usage des habitats. Les volumes seront étudiés pour profiter au mieux des apports énergétiques du soleil par une bonne orientation et un bon dimensionnement des ouvertures.

Les stationnements dédiés aux programmes de construction seront réalisés sur les parcelles privées, sous forme d'aires non closes et non couvertes.

Pour les constructions individuelles, ces aires de stationnement donneront directement sur la voie de desserte. Les espaces de stationnement public se verront quant à eux positionnés et adaptés en fonction des principes d'accès aux lots privatifs et de la présence paysagère attendue sur l'espace public.

#### **2) Conception architecturale :**

La conception architecturale favorisera les matériaux biosourcés. Ces-derniers devront dans tous les cas offrir des garanties de bon vieillissement et de possibilité d'entretien. Seront favorisés dans ce contexte les matériaux naturels et d'origines géographiques proches.

Afin d'assurer le meilleur écoulement de l'eau de pluie jusqu'au sol, une attention particulière sera portée à la réalisation des parties hautes (corniche, acrotère) et basses des façades (bande de propreté gravillonnée, drain) dont le vieillissement est toujours plus rapide

#### **3) Dimension paysagère :**

La présence d'une « dimension verte » aussi bien sur l'espace public que dans l'espace privé doit confirmer le caractère identitaire du projet.

Les plantations des espaces communs et des jardins privatifs devront respecter la palette végétale du secteur. Les espaces plantés étant de taille réduite, il conviendra de choisir des végétaux d'un développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et les jardins.

En ce qui concerne le traitement des limites de propriété, et à l'exception des limites de propriété des constructions individuelles groupées où aucune forme de clôture ne sera autorisée sur la rue, de haies végétales arbustives d'essences locales et variées seront plantées. Pour des raisons sécuritaires, ces haies seront doublées de clôtures le long de certaines limites donnant sur l'espace public (ces clôtures devront être réalisées en grillage galvanisé tenu par des montants en bois et d'une hauteur maximale de 1.2 mètres sans muret de soubassement pour ne pas entraver le développement racinaire des végétaux).

L'objectif à moyen terme est que la végétation dissimule complètement la clôture.

Les aménagements extérieurs (sols,...) sur l'espace privé seront les prolongements des aménagements paysagers de l'espace public. Ils contribueront au respect de l'environnement en favorisant l'absorption de l'eau pluviale dans le sol par la mise en œuvre de surfaces perméables.

#### 4) L'aménagement des espaces publics :

##### A) La place centrale (et le square) :

La création d'une place centrale, conjuguée à un square public « ouvert », doit confirmer l'expression d'un lieu de rencontre et marquer une centralité dans ce nouvel environnement. La nouvelle place, en contact direct avec la rue de Beauce, fera écho avec l'espace dédié en aire de stationnement au pied du groupe scolaire ; elle sera à la fois minérale et végétale. Son paysagement sera volontairement plus libre ou irrégulier que la trame géométrique des sols et du bâti qui l'encadre.

Les arbres présents seront d'essences variées et de tailles différentes : cépées, tiges remontées ou ramifiées selon les emplacements, afin de permettre la lisibilité des équipements alentours (médiathèque,..) et des places de stationnement. À leurs pieds, des massifs de forme variée seront plantés d'espèces dans l'esprit « bordure de clairière », c'est-à-dire d'aspect et de floraison multiple, ceci, afin de répondre au mieux à l'attente ornemental du public.

On notera la présence de variétés mellifères et peu sensibles en milieu asséchant, tels que :

- Arbres : tilleul, sophora (flo estivale), févier d'Amérique, érable champêtre, pommier fleur (square)...
- Arbustes : lilas à petites feuilles, deutzia gracilis, viorne...
- Couvre-sol : rosier paysager faiblement épineux, lavande, sauge...
- Vivaces : Aster, Centaurée, Echinacea, Rudbeckia, Molène...

##### B) La rue interne :

Suivant un principe de desserte en boucle, une nouvelle voie à sens unique innervera l'ensemble de la partie intérieure de l'opération. Dédiée à une circulation mixte et apaisée, elle sera paysagée de façon abondante.

En ce sens , le végétal servira véritablement d'interface entre la voie circulée et les lots privatifs, qui ne seront pas clôturés sur rue. Les essences retenus pour ce paysage seront variées, à dominante persistante afin de garantir un minimum d'intimité pour les futurs habitants.

Le bord de chaussée le plus étroit sera composé principalement de couvre-sol (Ionicera persistant), assortis d'émergences arbustives de petites taille tels que des deutzia, petit seringat, viorne, petit troène, fusain...

L'autre bord, plus large, sera doté de quelques places de stationnements. Ce côté de la rue sera également planté d'arbustes au développement plus important, tel que du laurier tin, viburnum tinus, grand fusain, eleagnus, cerisier arbustif, spirée de vanhoutte...

Des arbres à petit développement, plus ou moins fastigié selon l'emplacement, verdiront également cet espace de voirie : Sorbier fastigié, poirier d'ornement (fastigié), bouleau, merisier, érable champêtre...

Enfin, pour limiter l'entretien, et donner un caractère champêtre, des plantations basses sous la forme de couvre-sols persistants seront plantés sur cet espace (fusain rampant, Ionicera, cotoneaster...).

### 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.

Les objectifs poursuivis par la commune pour élaborer le projet s'appuient sur les principes de développement durable établissant un équilibre entre les préoccupations environnementales, sociétales et économiques, à savoir :

- 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,...).

Le projet constitue bien une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ..., de réaliser des équipements collectifs, ... de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* ».

Ce projet s'inscrit ainsi dans un axe qualitatif fort qui permettra 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.

Par conséquent, en vue de la maîtrise complète des terrains situés à l'intérieur du périmètre opérationnel, il est demandé à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir que le projet et les acquisitions foncières à réaliser soient déclarés d'utilité publique au terme du présent dossier constitué conformément aux articles R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique et R.123-8 du code de l'environnement.

**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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**BARJOUVILLE**

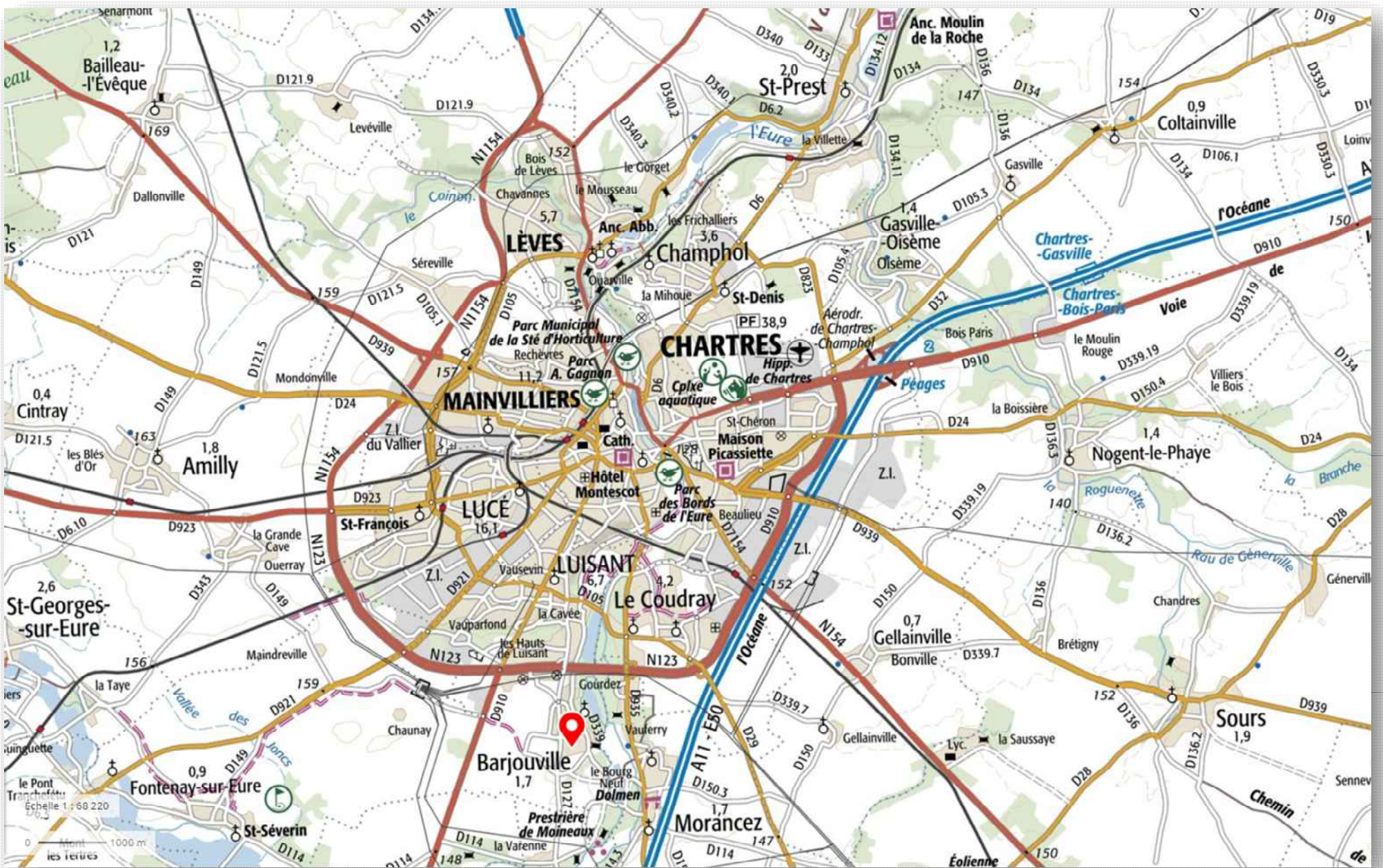
**ZAC « Cœur de Village »**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

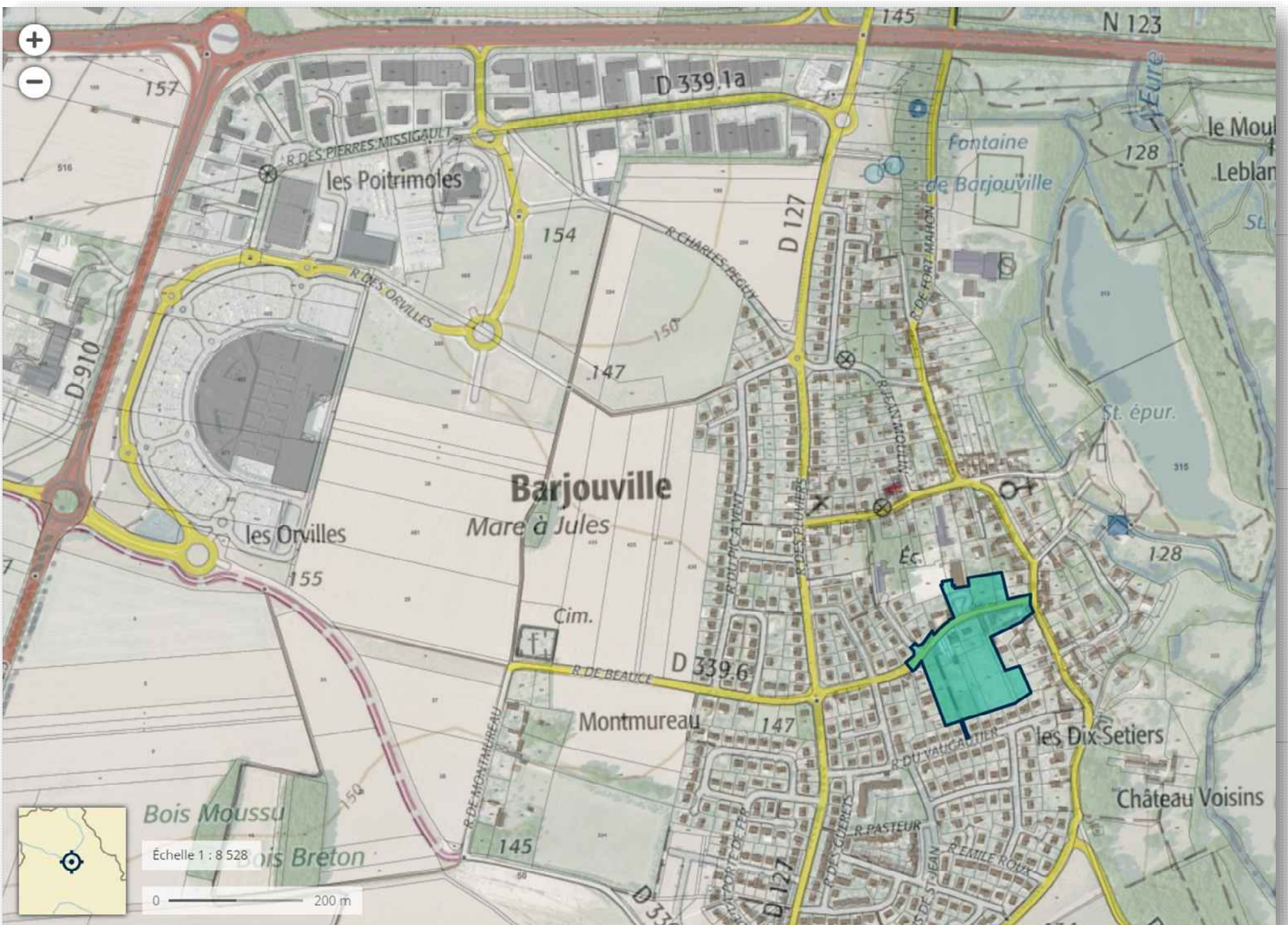
**2. Plan de situation**



## Situation dans l'agglomération chartraine



## Situation du projet dans la commune



**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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)

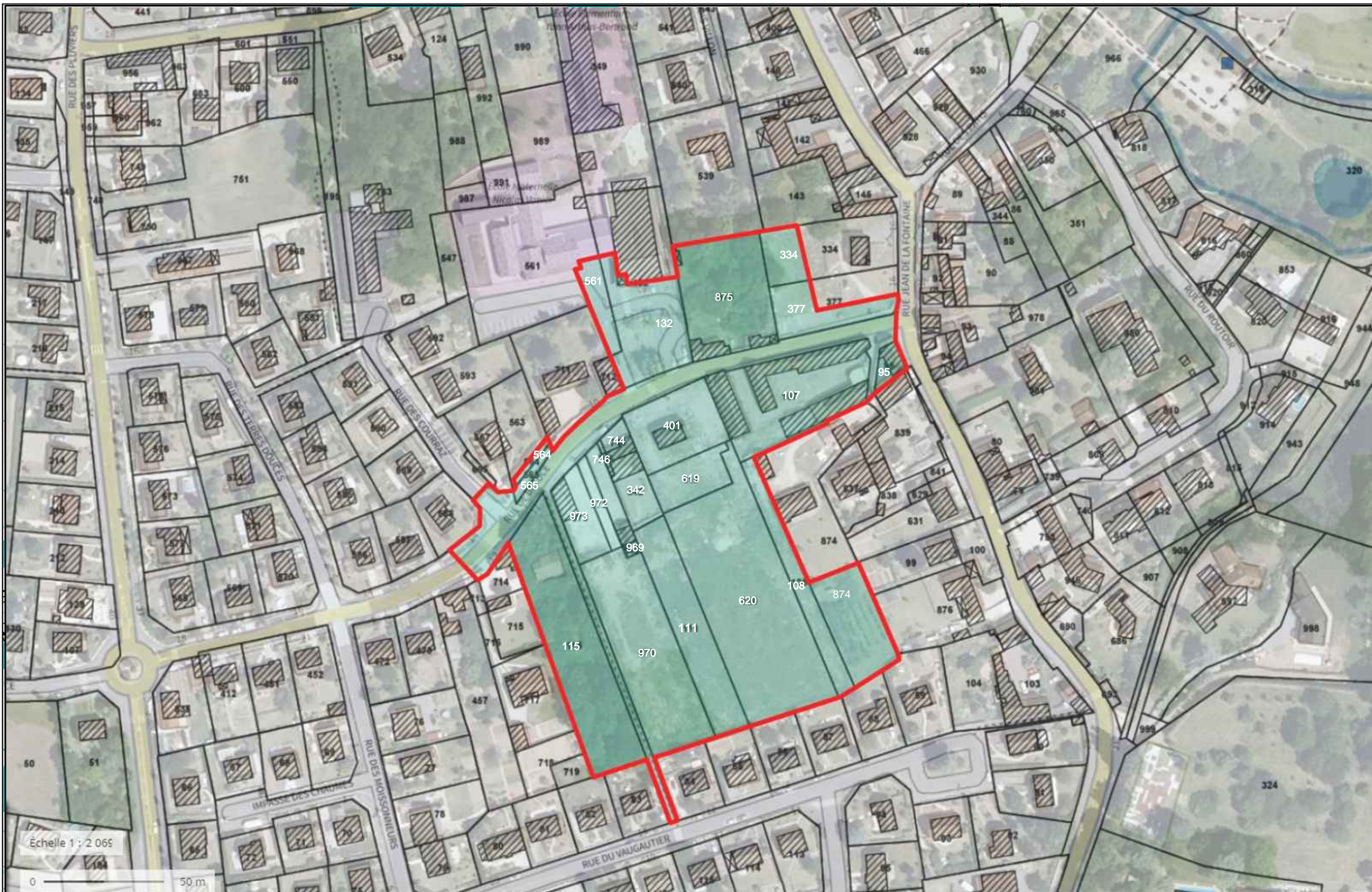


**BARJOUVILLE**

**ZAC « Cœur de Village »**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**3. Périmètre de DUP**



Maître d'oeuvre Maître d'ouvrage Phase : DUP Echelle : 1/1000 Date : 08/10/2021



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE  
PREALABLE A LA DUP

PLAN DU PERIMETRE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
SOU MIS A ENQUÊTE

Commune de BARJOUVILLE (Département d'EURE ET LOIR)  
ZAC Coeur de village

**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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**BARJOUVILLE**

**ZAC « Cœur de Village »**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**4. Plan général des travaux**



**ZAC COEUR DE VILLE - DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE -  
PLAN GENERAL DES TRAVAUX - JAN 2022 ECH 1/1000**

**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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**BARJOUVILLE**

**ZAC « Cœur de Village »**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**5. Caractéristiques principales des ouvrages**

# 1 DESCRIPTION DU PROGRAMME

## 1.1 Généralités

Le programme des constructions se décompose de la manière suivante :

10 ilots comprenant

- 27 logements individuels groupés environ	5.758 m <sup>2</sup>
- 1 Résidence sociale séniors	1 643 m <sup>2</sup>
- 1 immeuble mixte commerces – logements:	1 431 m <sup>2</sup>
- 1 immeuble mixte Centre de santé et logements :	1 373 m <sup>2</sup>
- 1 petit immeuble collectif :	1 639 m <sup>2</sup>
- 5 terrains à bâtir	2712 m <sup>2</sup>

Représentant environ 6.000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de logements (environ 70 unités au total) et 1.100m<sup>2</sup> SDP de services et commerces

**L'emprise totale de l'opération est de :** **100%** **23 959 m<sup>2</sup>**

L'emprise est répartie comme suit :

- <b>surfaces cessibles :</b>	<b>55%</b>	<b>14 556 m<sup>2</sup></b>
- <b>surfaces publiques :</b>	<b>45%</b>	<b>9 403 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Description du projet

Le projet de ZAC porte sur un programme mixte à la fois résidentiel et de service et comprend une soixantaine de logements sous la forme de maisons individuelles groupées et de logements intermédiaires.

Cet ensemble sera intégré à son environnement dans toutes ses composantes urbaines, architecturales et paysagères et créera une nouvelle centralité pour le village.

### Les logements

Le projet d'aménagement prévoit la construction de :

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

### Les accès et desserte

Les accès du quartier s'opéreront à partir de la rue de Beauce.

### Les espaces publics

Le projet s'articulera autour d'éléments structurants :

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

### **Le paysage**

Le projet visera à promouvoir une qualité paysagère avérée par la présence de plantations variées et adaptées au site. Les cahiers des charges de construction des lots privatifs intégreront une dimension végétale emblématique.

## **2 LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT**

Le parti d'aménagement permet de réaliser :

- ✓ Une voirie à sens unique desservant les lots individuels et présentant une largeur de 4,00 m, un cheminement piéton indépendant de la voirie d'une largeur de 1,50 m, environ 25 places de stationnement visiteur
- ✓ Une place publique au centre de l'opération
- ✓ Un square en limite sud de la place

L'aménagement est compatible avec les règles d'accessibilité destinées aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.) et malvoyantes (trottoir d'un minimum de 1,40 m de large sur au moins un des accotements, dalles podotactiles, potelets...).

Le matériel d'éclairage public sera mis en œuvre en rives des voies nouvelles sur l'accotement opposé aux trottoirs.

## **3 LES TRAVAUX PROJETES**

Les travaux comprennent :

- Travaux préparatoires et terrassements (voirie),
- Assainissement EP et EU,
- Tranchées pour réseaux divers,
- Réseau d'adduction en eau potable,
- Réseau électrique basse tension,
- Réseau éclairage public,
- Réseau de télécommunication,
- Voirie,
- Travaux de plantation.

### **3.1 Travaux préparatoires et terrassements**

Cette prestation comprend :

- le nettoyage du terrain,
- le décapage de la terre végétale (épaisseur de 0,30 m à 0,50 m) sur les emprises publiques. La terre végétale sera entreposée sur le site (volume nécessaire à l'engazonnement et à la plantation des végétaux) et l'excédent sera évacué à la décharge.

### **3.2 Voirie, trottoir, places de jour et stationnement**

#### **3.2.1 Profil en travers**

Pour les voies de circulation, le profil en travers de la voirie présente une pente unique de l'ordre de 2%. Parallèlement à la voirie, un cheminement piéton est dimensionné pour les personnes à mobilité réduite (1.50m) et sera dotée d'une surface de roulement confortable par une finition en enrobés.



## 3.2.2 Structure

### 3.2.2.1 Chaussée interne

- réglage et compactage du fond de forme,
- géotextile de classe 6,
- couche de forme-fondation en grave G.N.T. calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 0,30 m,
- couche d'imprégnation,
- grave bitume en GB 0/20 sur une épaisseur de 0,12 m,
- enduit de cure,
- couche de roulement en B.B.S.G. 0/10 sur une épaisseur de 0,06 m.

### 3.2.2.2 Stationnement visiteurs

- réglage et compactage du fond de forme,
- géotextile de classe 6,
- couche de forme-fondation en grave G.N.T. calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 0,30 m,
- enduit de cure,
- couche de roulement en B.B.S.G. 0/10 sur une épaisseur de 0,06 m.

### 3.2.2.3 Places de jour et accès véhicules riverain

- réglage et compactage du fond de forme,
- géotextile de classe 6,
- couche de forme-fondation en grave G.N.T. calcaire 0/31,5 sur une épaisseur de 0,15 m,
- couche de roulement en B.B.S.G. 0/10 sur une épaisseur de 0,06 m.

### 3.2.2.4 Trottoir (interne à la ZAC)

- réglage et compactage du fond de forme,
- couche de forme-fondation en grave G.N.T. calcaire 0/31,5 sur une épaisseur de 0,15 m,
- couche de roulement en B.B.S.G. 0/10 sur une épaisseur de 0,06 m.

### 3.2.2.5 Chaussée interne

- réglage et compactage du fond de forme,
- géotextile de classe 6,
- couche de forme-fondation en grave G.N.T. calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 0,30 m,
- couche d'imprégnation,
- grave ciment sur une épaisseur de 0,20 m,
- dallage.

## 3.2.3 Bordures

Les délimitations espaces verts/chaussée et chaussée/trottoir sont matérialisées par des bordures T2 avec vue de 14 cm.

## 3.3 Assainissement des eaux usées

Les eaux usées sont collectées par un collecteur en Ø200 fonte. Chaque lot dispose d'un branchement Ø160mm mis en œuvre à proximité du point le plus bas de son emprise.

Le réseau se raccorde sur le réseau d'assainissement EU existant passant sous la rue Beauce.

## 3.4 Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des voiries sont collectées par un collecteur en Ø400 béton.

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.

Le collecteur se rejette dans un bassin de rétention en point bas de la parcelle pour un rejet à débit limité dans le réseau EP existant rue de Beauce.

### 3.5 Adduction d'eau potable

La distribution d'eau potable s'effectue par une conduite en fonte en Ø100. Ce nouveau réseau est raccordé sur un té avec vanne sur la conduite de la rue de Beauce. Les travaux de raccordements sur le réseau principal existant sont réalisés par le gestionnaire du réseau (CM Eau). Les branchements sont en PEHD Ø25mm.

En terme de défense incendie, un poteau incendie existant est prévu sur la rue en sens unique permettant ainsi de respecter la couverture maximale de 200 mètres des futures habitations.

### 3.6 Electricité

La distribution électrique (câbles et coffret RMBT) et les raccordements (fourreaux et coffrets individuels) sont réalisés par le gestionnaire du réseau Slynelva.

### 3.7 Eclairage public

Il est prévu le prolongement du réseau d'éclairage public existant sur la rue de Beauce à l'intérieur de la ZAC. L'implantation des candélabres est prévue en majorité sur l'espace planté situé entre la voirie et les lots à l'opposé du trottoir.

La place sera éclairée par des candélabres de hauteur plus importante.

### 3.8 Télécommunication

Le déploiement du réseau téléphonique prévoit deux fourreaux Ø42/45 LST PVC par logement en tranchée, le câblage étant à la charge du gestionnaire du réseau de télécommunication.

Le raccordement au réseau existant s'effectue sur la chambre L3T en limite de la rue de Beauce sous réserve de validation du gestionnaire du réseau.

### 3.9 Collecte des déchets

Les voies internes à la ZAC sont dimensionnées de façon à permettre la collecte en porte à porte des déchets ménagers (voie de 4ml de large en sens unique).

### 3.10 Services de secours

Les voies internes à la ZAC sont dimensionnées pour permettre l'accès à chaque parcelle par les services d'incendie et de secours.

**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 »**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**6. Appréciation sommaire des dépenses**

## Appréciation Sommaire des dépenses

- Foncier : 2 020 204 €  
*(dont acquisitions et indemnités de emploi : 1 934 700 €)*
- Etudes préalables : 90 008 €
- Travaux : 1 309 420 €  
*(dont Voiries et Réseaux Divers : 1 029 000 €)*
- Frais financiers, rémunération et frais divers : 510 193 €

<b>TOTAL DES DÉPENSES ESTIMÉES :</b>	<b>3 929 825 € HT</b>
<b>TVA :</b>	<b>785 965 €</b>
<b>Total TTC :</b>	<b>4 715 790 € TTC</b>

**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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**BARJOUVILLE**  
**ZAC « Cœur de Village »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE**  
**A LA**  
**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**7. Délibérations et avis**



**COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2016**

N°  
37 B.S

L'an deux mil seize, le Premier avril à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-François LELARGE, maire

**Présents** : Mesdames et Messieurs LELARGE - DELATOUCHE - BARBIER - BLANCHOUIN - CHARTIER - DENEAU - POMMERET - BAUDRY - SUREAU - GERAY - FINET - NOUVIAN - - DAVIAU - JOURDAIN - CHEVALIER -

**Excusés** : Madame Christiane BRETON a donné pouvoir à Madame Edith BARBIER

Monsieur Arnaud ANTOINE a donné pouvoir à Madame Dominique DAVIAU

Madame BOULET a donné pouvoir à Madame NOUVIAN

Madame Lydia JOUANNE a donné pouvoir à Monsieur LELARGE

119

**Secrétaire** : Madame Corinne JOURDAIN

Nombre de membres : 19 - Afférents au conseil municipal 19 - en exercice : 19 - qui ont pris part à la délibération : 19

Date de la convocation : 25 mars 2016 - Date d'affichage : 8 avril 2016

**OBJET - URBANISME - Cœur de village : procédure**

oAménagement du cœur de village : Engagement de la procédure de ZAC

- Approbation des objectifs poursuivis.

- Fixation des modalités de la concertation.

## **ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N° 37**

### **1. Contexte**

La commune de Barjouville recèle de vastes terrains en son cœur pour une grande part libres de toute occupation. Cet espace couvrant une surface de 2,07 ha est situé entre les rues de Beauce, Jean-de-la-Fontaine, du Vaugautier et des Moissonneurs.

Soucieuse de l'optimisation de ce foncier au regard des problématiques de développement urbain et démographique, la municipalité souhaite réfléchir à la mutation de ces espaces et promouvoir un projet d'aménagement.

Les enjeux et les objectifs de cet aménagement sont de renforcer l'urbanisation du centre du village et d'assurer une mixité d'usage en intégrant de nouveaux logements (locatifs, sociaux et accession), des services (maison médicale, résidences pour personnes âgées...) et si possible des commerces.

Afin de vérifier les conditions techniques de mise en œuvre de cet aménagement, une étude de faisabilité a été menée en fin d'année 2015.

Cette étude a permis de :

- définir des orientations urbaines de projet,
- valider le périmètre global et son phasage possible,
- confirmer la viabilité technique .

### **2. Objectifs de l'opération et orientations d'aménagement**

Les objectifs sont de :

- développer du foncier permettant un accueil résidentiel, de services et commercial répondant ainsi aux enjeux résidentiels,, de maintien et de création d'emplois ;
- assurer l'articulation avec le secteur scolaire existant, et la proximité des différents services publics, de l'accès au bus urbain en permettant une nouvelle dynamique sur le centre bourg ;
- créer une zone de haute qualité environnementale, tant dans la composition urbaine que dans l'aménagement des espaces publics, voire de créer un éco quartier où une attention particulière sera accordée aux circulations et stationnements.

Ces études ont démontré la possibilité de réaliser en plusieurs phases le projet d'aménagement :

- une première phase à court-moyen terme, pour la réalisation de la maison médicale;
- puis, d'autres phases qui pourront être réalisées à plus long terme.

### 3. Proposition de montage opérationnel

L'opération d'aménagement est complexe en raison de sa superficie, de sa situation foncière, de ses enjeux financiers et administratifs. C'est pourquoi le montage opérationnel le plus approprié est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La faisabilité technique et financière doit cependant être affinée : c'est pourquoi des études préalables à la création de la ZAC doivent être menées, complétant les études de faisabilité déjà réalisées. Elles devront affiner le scénario d'aménagement issu des premières études livrées, valider le recours à la procédure opérationnelle envisagée

Une fois créée, cette ZAC pourra être confiée à un aménageur qui la mettra en œuvre, sous forme de mandat ou de concession.

### 4. Modalités de concertation

Toute création de ZAC requiert, conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le lancement d'une concertation publique préalable associant l'ensemble des personnes concernées et se tenant pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

#### En ce sens, il s'agira à minima :

- d'une mise à disposition au public dans les meilleurs délais d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études (éléments du projet d'urbanisation, présentation du plan de composition urbaine, des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales,...) et d'un registre dans lequel le public pourra consigner ses remarques et suggestions ;
- d'une information consultable en ligne sur le site internet de la mairie [www.barjouville.fr](http://www.barjouville.fr).

### 5. Etapes de réalisation

A l'issue de cette concertation, un bilan de la concertation, devra être tiré.

La finalisation des études préalables permettra d'engager la suite des procédures, notamment :

- la création de la ZAC. Un dossier définitif du projet pourra alors être arrêté. Celui-ci permettra, conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme, de constituer le dossier de création de la ZAC soumis à l'approbation du Conseil municipal ;
- le dossier « Loi sur l'Eau » : l'opération s'étendant sur une surface supérieure à un hectare, elle est soumise, en application de l'article R214-1 et suivants du Code de l'Environnement à un régime de déclaration au titre de la loi sur l'eau une fois le projet définitif élaboré ;
- la Déclaration d'Utilité Publique qui permettra, si besoin, par voie d'expropriation à l'acquisition des terrains et le cas échéant de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme.

La présente délibération a donc pour objet :

- l'approbation des objectifs poursuivis dans le cadre de la mise à l'étude opérationnelle de l'opération d'aménagement du cœur de village,
- la « prise en considération » du projet de Z.A.C sur ce secteur et le lancement des études préalables à sa création,
- la fixation des modalités de la concertation.

Un débat s'instaure.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,**

**1) approuve par 4 abstentions (Messieurs Deneau – Chevallier Mesdames Nouvian, Boulet) , 15 voix pour :**

- les objectifs publics poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement sur le cœur de village, objet de la présente délibération :

- développer du foncier à vocation résidentielle et de services, permettant l'accueil de nouveaux habitants et répondant ainsi aux enjeux de maintien et de création d'emplois ;
  - assurer l'articulation avec le secteur scolaire existant,
  - créer une zone de haute qualité, tant dans l'aménagement des espaces publics,
- le lancement, d'une concertation préalable à la création d'une ZAC, selon les modalités suivantes :



- d'une mise à disposition au public d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure par l'avancement des études (éléments du projet d'urbanisation, présentation du plan de composition urbaine, des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales) et d'un registre dans lequel le public pourra consigner ses remarques et suggestions ;
- d'une information consultable en ligne sur le site internet de la mairie [www.barjouville.fr](http://www.barjouville.fr)

**2) autorise par 4 abstentions (Messieurs Deneau – Chevallier Mesdames Nouvian, Boulet) et 15 voix pour Monsieur le Maire :**

- à procéder à toutes mesures de publicité requise au titre de la présente décision de prise en considération de la mise à l'étude de l'opération d'aménagement ;
- à lancer la consultation pour un mandat d'études préalables pour l'aménagement du cœur de village et autorise Monsieur le Maire à signer et à exécuter tous les documents et marchés d'études nécessaires .

Pour extrait certifié conforme  
LE MAIRE  
Jean-François LELARGE



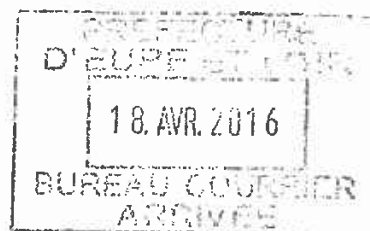
*J. Lelarge*

Certifié exécutoire par le MAIRE  
Compte tenu de la Réception en Préfecture  
Le  
et de la publication le *18/04/16*

Le Maire  
Le Maire  
Jean-François  
LELARGE



*J. Lelarge*



1997 年 12 月 31 日

1998 年 1 月 1 日

1998 年 1 月 1 日

N°

**COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 06 juin 2017**

L'an deux mil dix-sept, le six juin à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LELARGE

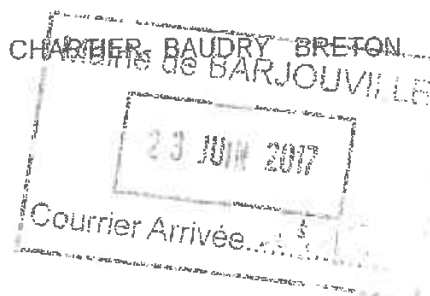
**Présents :**

Mesdames et Messieurs LELARGE- DELATOUCHE- SUREAU -DAVIAU - CHARTIER, BAUDRY BRETON, DENEAU—JOURDAIN -GERAY- FINET - NOUVIAN

**Excusés :**

Monsieur Gilles Blanchouin a donné pouvoir à M. Patrick Géray  
Madame Barbier a donné pouvoir à Monsieur LELARGE  
Monsieur Bertrand Chevallier a donné pouvoir à Monsieur Delatouche Benoit  
Madame Lydia JOUANNE a donné pouvoir à Sylvain SUREAU  
Monsieur Hubert "POMMERET a donné pouvoir à Monsieur CHARTIER

**Absent :** Monsieur Arnaud ANTOINE



**Secrétaire :** Madame Corinne JOURDAIN

**Nombre de membres :** 18 - Afférents au conseil municipal 18 – en exercice : 18 – qui ont pris part à la délibération : 17:

**Date de la convocation :** 31 mai 2017 – Date d'affichage : 13 juin 2017

**OBJET :** Cœur de village : décision de créer une ZAC (zone aménagement concertée)

Monsieur le Maire expose ce qui suit :

Une délibération du Conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> avril 2016 a décidé de mettre à l'étude la création d'une ZAC sur les terrains (A 95-A969-A971-A342-A744-A746-A111-A620-A107-A108-A401-A619-A115-A972-A970-A973-A377-A334p-A875-A874p-A132p-A561p), les espaces publics : sente piétonne (entre A 115 et A970 rue de Beauce au droit du projet) et à autoriser Monsieur le Maire à lancer la consultation pour la désignation du mandataire qui sera chargé de réaliser les études préalables et d'élaborer le dossier de création de ZAC.

Le Maire indique au Conseil municipal qu'il apparaît aussi opportun d'envisager la création d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

- Donner une véritable centralité au centre bourg par la définition d'une nouvelle composition urbaine dense et articulée depuis les équipements existants les plus structurants (écoles maternelle et élémentaire, foyer culturel, bibliothèque...),
- Assurer une mixité d'usage en intégrant de nouveaux logements (individuels groupés, intermédiaires et semi-collectifs), des équipements collectifs et des services (maison de santé pluridisciplinaire, logements pour seniors et logements aidés...) et si possible des commerces. L'aménagement et l'équipement de la ZAC seront réalisés en plusieurs phases.

Le Maire rappelle qu'au terme de l'article L.300-2 II du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

Il propose donc que cette concertation s'établisse comme suit :

- 2 réunions publiques ouvertes à l'ensemble de la population
- Affichage public en mairie de panneaux de présentation du projet (enjeux de la ZAC, périmètre du projet, ...)
- Mention sur le site internet de la commune à l'attention de la population et dans le bulletin municipal
- Mise à disposition du public de registres pour consigner les observations, remarques et propositions.





En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités définies.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 12 voix pour et 5 contre (Messieurs Géray, Chartier, Deneau, Pommeret, Madame Jourdain).

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-2, R.300-1 et L.311-1 et suivants

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du 15 mai 2006

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2014

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présents et notamment :

- les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- les modalités de la concertation

## DECIDE

**Article 1** : d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement ;

**Article 2** : d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :

- 2 réunions publiques ouvertes à l'ensemble de la population ;
- Affichage public en mairie de panneaux de présentation du projet (enjeux de la ZAC, périmètre du projet,...) ;
- Mention sur le site internet de la commune à l'attention de la population et dans le bulletin municipal,
- Mise à disposition du public de registres pour consigner les observations, remarques et propositions.

**Article 3** : de charger Monsieur le Maire de mener la concertation ;

**Article 4** : de préciser que la concertation se déroulera durant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

**Article 5** : la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur ;

**Article 6** : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME  
LE MAIRE  
Jean-François LELARGE



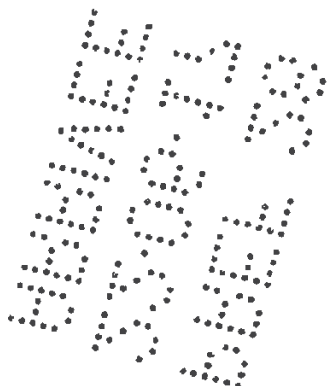
Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la réception en Préfecture

le 22/6/2017

et de la publication le 22/6/2017

Le Maire Le Maire  
Jean-François  
LELARGE





COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2017

N° 100

L'an deux mil dix-sept, le 19 décembre à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LELARGE

Mesdames et Messieurs LELARGE - DELATOCHE - BARBIER - SUREAU - BRETON - CHARTIER - BAUDRY - DENEAU - POMMERET - GERAY - FINET - JOUANNE - ANTOINE - DAVIAU - CHEVALIER - NOUVIAN

Excusés : Monsieur BLANCHOUIN a donné pouvoir à Madame Dominique DAVIAU

Madame JOURDAIN a donné pouvoir à Monsieur Robert DENEAU

Secrétaire : Monsieur Bertrand CHEVALIER

Nombre de membres : 18 Afférents au conseil municipal : 18 - en exercice : 18 - qui ont pris part à la délibération : 18

Date de la convocation : 13 décembre 2017 - Date d'affichage : 26 décembre 2017

AFFICHÉ LE  
29.12.2017  
RETIRÉ LE

**OBJET : DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION/CŒUR DE VILLAGE  
(EN PRESENCE D'UN REPRESENTANT DE LA SAEDEL)**

**a) Délibération tirant le bilan de la concertation**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2016, le Conseil municipal de Barjouville a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur du centre-ville avec pour objectifs de :

- Donner une véritable centralité au centre bourg par la définition d'une nouvelle composition urbaine dense et articulée depuis les équipements existants les plus structurants (école,...),
- Assurer une mixité d'usage en intégrant de nouveaux logements (individuels groupés, intermédiaires et semi-collectifs), des équipements collectifs et des services (maison médicale, foyer résidence pour personnes âgées,...) et si possible des commerces.

Par délibération en date du 06/06/2017, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- 2 réunions publiques ouvertes à l'ensemble de la population
- Affichage public en mairie de panneaux de présentation du projet (enjeux de la ZAC, périmètre du projet,...)
- Mention sur le site internet de la commune à l'attention de la population et dans le bulletin municipal,
- Mise à disposition du public de registres pour consigner les observations, remarques et propositions.

Au cours de cette concertation, il a été fait les observations et les suggestions suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation

Le Maire  
Jean-François  
LELARGE



La concertation a montré l'intérêt du public pour le projet (forte participation) et pour une transformation du site considérant « l'esprit village » de la commune. Les observations et remarques émises ont mis en exergue la nécessité de porter une attention particulière aux stationnements, à la mobilité et à la nature des logements qui seront choisis.

Les discussions ont ainsi permis à la collectivité de conforter certaines propositions ou au contraire d'en infléchir d'autres. En effet, des poches de stationnement supplémentaires ont été prévues et une attention particulière sera portée sur le choix des futurs promoteurs afin qu'ils respectent les souhaits émis.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le bilan de la concertation.

**Le conseil municipal,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 15/05/2006 et modifié le 16/06/2008.

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération en date du 06/06/2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le rapport de Monsieur le Maire tirant le bilan de la concertation,

**Décide, à l'unanimité des membres,**

Article 1 : D'approuver les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation.

Article 2 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

- Article 3 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
LE MAIRE

Jean-François LELARGE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation







SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT  
DU DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR  
Commune de Barjouville

# Zone d'Aménagement Concerté "Cœur de village"

Bilan de la concertation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## 1 - Objet de la concertation

La Conseil Municipal a approuvé par la délibération n°60 du 06.06.2017, le lancement de l'élaboration du projet d'aménagement de 2.4 ha des terrains situés entre les rues de Beauce, Jean de la Fontaine, du Vaugautier et des Moissonneurs. Ces terrains enclavés au cœur de la commune, à proximité d'équipements communaux existants (école élémentaire, foyer culturel) sont pour la plupart libres de toute occupation.

Le site étudié forme une dent creuse au sein du tissu bâti de la commune et représente en ce sens l'opportunité d'opérer une « greffe urbaine » entre des quartiers existants. L'urbanisation de cet espace permet par la même de densifier et d'éviter le mitage des espaces agricoles environnants.

Aussi, la proximité des équipements et des divers services ainsi que la présence de sentes piétonnes en partie centrale du village permettent d'imaginer le développement des modes de déplacement doux et le cas échéant, la reformulation de la commune centre.

Soucieuse d'optimiser ce foncier au regard des problématiques de développement urbain et démographique, la commune réfléchit donc à la mutation de ces espaces.

Les enjeux de cet aménagement sont de :

- Donner une véritable centralité au centre bourg par la définition d'une nouvelle composition urbaine, dense et articulée depuis les équipements existants les plus structurants (écoles,...)
- Assurer une mixité d'usage en intégrant de nouveaux logements (individuels groupés, intermédiaires et semi-collectifs), des équipements collectifs, des services et si possible des commerces.

Cette ouverture à l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une ZAC.

A cette fin, la ville s'est adjoint les services de la SAEDEL pour la réalisation des études préalables et l'élaboration du dossier de création de ZAC. Cette mission a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2016 pour s'achever le 19 décembre 2017. Au terme d'un processus d'élaboration du projet, le dossier de création de ZAC a été constitué avec les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Plan de situation
- Plan du périmètre

Il convient de préciser que dans le cadre de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, il a été transmis par la DREAL, pour le Préfet de la Région Centre-Val de Loire, en date du 21 juin 2017, que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Les études préalables menées ont permis d'élaborer un projet qui répond aux orientations de la commande initiale tout en prenant en compte des retours de la concertation. Le schéma

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



d'intention présenté lors des réunions publiques n'est bien entendu pas définitif et connaîtra probablement des modifications.

Le schéma d'aménagement retenu se déploierait donc sur 2 hectares. Il organiserait un nouveau quartier composé, en son cœur d'un îlot qui intégrerait des logements collectifs (environ 25), une bande de logements pour personnes âgées prolongée par une maison médicale. Cette partie centrale serait agrémentée d'espaces verts et d'une esplanade qui ferait la connexion, au niveau de la rue Beauce, avec le parking de l'école élémentaire. Deux bâtiments pouvant avoir un usage commercial délimiteraient l'esplanade.

De part et d'autres de cet îlot central, des lots libres se grefferaient et assureraient une liaison avec le bâti existant composé de maisons individuelles.

Une boucle de voirie secondaire se raccorderait à la voirie principale (rue de Beauce) afin de desservir l'îlot central et les maisons individuelles.

Enfin, dans la partie Nord / Nord-Est, quelques lots libres seraient aménagés.

De nombreuses poches de stationnement seraient réparties sur l'ensemble du périmètre.

Au total, ce sont environ 60 nouveaux logements qui composeraient cette ZAC sous forme de logements groupés, collectifs et libres. Quelques commerces et services (maison de santé pluridisciplinaire) la compléteraient.

## **2 - Organisation de la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de ville de Barjouville**

Par la délibération n° 60 du 06.06.2017, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la ZAC Cœur de village de Barjouville. Cette concertation a associé les habitants et les autres personnes concernées (services de l'Etat, Chartres Agglo) pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Elle a visé notamment à permettre une meilleure appropriation et compréhension du projet par les habitants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- **Organisation de deux réunions publiques.** La parution d'articles annonçant ces réunions a eu lieu dans les publications communales ainsi que sur le site internet de la commune.

Ces deux réunions se sont déroulées le 22/06/2017 à 20h30 et le 22/10/2017 à 20h30.

La première réunion a réuni environ 130 personnes. Annoncée dans l'édition « L'Echo Républicain » le 22/06/2017, dans « La Plume d'oie » - bulletin d'informations municipal - ainsi que sur le panneau d'affichage communal du 1/06/17 au 22/06/17. Un «boitage » informant l'ensemble des habitants a également été réalisé.

La seconde réunion a réuni environ 70 personnes. Annoncée dans « La Plume d'oie », le 8/11/2017 et sur le panneau d'affichage communal le 18/11/2017

- **Affichage public en mairie de panneaux de présentation du projet** (enjeux de la ZAC, périmètre du projet,...),
- **Mention sur le site internet** de la commune à l'attention de la population et dans le bulletin municipal,
- **Mise à disposition du public d'un registre** pour consigner les observations, remarques et propositions. Cette mise à disposition a été effective du 23 juin 2017 au 8 décembre 2017. 5 remarques et questions ont été inscrites.

### 3 - Remarques du public

Catégorie	Thématique	Exemples de contribution
Préservation du cadre de vie / Environnement	Environnement	« Il faut que cet aménagement préserve l'esprit de village existant » «Les espaces verts proposés sont insuffisants au regard de l'aménagement global »
	Sécurité / mobilité	« La proximité de la Rue de Beauce peut représenter un danger pour les enfants jouant sur la place principale » « Cet aménagement va accroître considérablement la circulation dans ce secteur »
	Densité	« L'aménagement prévu est beaucoup trop dense pour une petite commune comme Barjouville » « Il faut faire un aménagement offrant la même densité que celle existante aujourd'hui au sein de la commune » « Les surfaces prévues des parcelles paraissent très réduites »

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



<b>Programmation du quartier</b>	<b>Habitat</b>	« Les logements pour personnes âgées sont insuffisants » « Est-il nécessaire de faire des logements collectifs ? » « Les logements collectifs donneront un vis-à-vis direct sur nos espaces extérieurs »
	<b>Stationnement</b>	« Le nombre de places de stationnement paraît insuffisant au regard du nombre de logements prévus »
	<b>Commerces</b>	« Il ne semble pas opportun de prévoir des commerces étant donné la difficulté à les attirer »
	<b>Maison pluridisciplinaire de santé</b>	« Nous craignons qu'une enveloppe vide soit réalisée »
<b>Economie du projet</b>	<b>Fiscalité locale</b>	« Quel est le coût de ce projet. Va-t-il impacter la fiscalité locale et nos impôts »
<b>Stratégie foncière</b>	<b>Acquisitions foncières</b>	« Que se passera-t-il si les propriétaires actuels ne souhaitent pas vendre ? »

#### 4 – Présentation du projet aux services associés

En date du 11 Décembre 2017, une réunion de présentation du projet en mairie de Barjouville a été réalisée auprès des services associés (DDT, STAP, Communauté d'agglomération chartraine).

Cette consultation a permis de conforter le parti d'aménagement et de recueillir les avis de ces services.

Le projet a globalement été très bien accueilli, les avis confortant la nécessité d'aménager un véritable centre-ville à Barjouville.

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'échanges plus poussés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## Conclusions

Cette concertation préalable a été très riche entre la collectivité, l'aménageur, les concepteurs et le public.

Elle a montré l'intérêt du public pour le projet (forte participation) et pour une transformation du site considérant « l'esprit village » de la commune. Les observations et remarques émises ont mis en exergue la nécessité de porter une attention particulière aux stationnements, à la mobilité et à la nature des logements qui seront choisis.

Les discussions ont ainsi permis à la collectivité de conforter certaines propositions ou au contraire d'en infléchir d'autres. En effet, des poches de stationnement supplémentaires ont été prévues et une attention particulière sera portée sur le choix des futurs promoteurs afin qu'ils respectent les souhaits émis.

Le bilan de cette concertation fait apparaître quelques réticences mais pas d'opposition de fond sur le projet. Il existe seulement quelques points d'alerte sur lesquels il conviendra d'être vigilant.

Le présent bilan sera mis à disposition du public en mairie de Barjouville et mis en ligne sur le site internet de la ville pendant 1 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal approuvant ce bilan et les modalités de sa mise à disposition.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation.



# Annexes

1 - Compte rendus des réunions publiques

2 - Panneaux d'information mis à la disposition du public

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



# 1 – Annexe : compte rendus des réunions publiques

## ZAC CŒUR DE VILLAGE DE BARJOUVILLE

1<sup>ère</sup> réunion publique du 22 juin 2017

Centre socio-culturel de Barjouville

- **Présentation** : Jean-François LELARGE (Maire de Barjouville), Jean-Louis GUILLEMINOT (Urbaniste – Cabinet : En Perspective), Nicolas DESGROUAS (Chargé d'opérations - SAEDEL)
- **Début de la réunion publique** : 20h30

Les différents intervenants se présentent et expliquent l'objet de leur intervention dans ce projet :

- Commune de Barjouville – Maître d'ouvrage
  - SAEDEL – Missionné par la commune dans le cadre d'un mandat d'études préalables
  - En Perspective – Missionné par la SAEDEL pour la réalisation de la maîtrise d'œuvre urbaine
- 
- ✓ **Projet de la ZAC du cœur de village de Barjouville** :
    - Périmètre de 2 ha
    - Création d'équipements publics : maison médicale, logements seniors
    - Environ 60 logements
    - Mixité d'usages (logements, services publics, commerces)
    - Mixité dans les publics (primo-accédant, seniors, locataires,...)
    - Création d'une centralité
  - ✓ **Calendrier de la ZAC**
    - Approbation du dossier de création à la fin de l'année 2017
    - Désignation d'un aménageur début 2018
    - Réalisation des études d'aménagement
    - Approbation du dossier de réalisation 2<sup>ème</sup> semestre 2018

Les schémas d'intention sont présentés au public. Des visuels de réalisations locales (aménagements paysagers, logements, maisons médicales) agrémentent cette présentation.

Les points évoqués par le public lors de la réunion publique :

- Insuffisance des espaces verts et récréatifs. Evocation en fond d'une densité trop forte du parti d'aménagement présenté.
- Superficie des terrains qui paraissent trop petits au regard de certains futurs logements. Cette remarque est complétée par des interrogations sur la typologie des futurs logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation





- Maison médicale : interrogation sur l'attractivité de Barjouville pour des praticiens. Crainte de construire une coquille vide. Réaction dans la salle : une psychologue de Barjouville qui serait intéressée pour intégrer cette future maison médicale.
- Inquiétude sur le coût prévisionnel de l'opération (celui-ci n'a cependant pas été présenté lors de la réunion). Incidence sur les finances locales et indirectement la fiscalité en découlant ?
- Questions liées à la sécurité et au désordre public généré par des espaces publics. Comment intégrer les plus jeunes générations avec des adolescents pas toujours accueillants ? La qualité de vie de Barjouville est plus largement évoquée.
- Interrogations sur les besoins en stationnement générés par le projet (habitations / équipements publics). Quel impact sur la future circulation de la Rue de Beauce
- Lors de la réunion publique, une modification du périmètre opérationnel de la ZAC est évoquée. Cela suscite une réaction dans le public par rapport à l'articulation avec le PLU. La question porte sur la modification / révision du PLU par rapport au périmètre de la ZAC.
- Des inquiétudes sont émises sur la stratégie foncière qui sera mise en place. Est-il prévu d'exproprier ? Un besoin d'informations des personnes concernées se fait sentir.

Il est prévu d'exposer en mairie quelques panneaux exposant le projet de la ZAC.

Il est spécifié en fin de présentation qu'une deuxième réunion publique aura lieu en octobre 2017.

- Fin de la réunion publique : 22h45

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



**ZAC CŒUR DE VILLAGE DE BARJOUVILLE**  
**2<sup>ème</sup> réunion publique du 22 novembre 2017**

**Centre socio-culturel de Barjouville**

- **Présentation : Jean-François LELARGE (Maire de Barjouville), Jean-Louis GUILLEMINOT (Urbaniste – Cabinet : En Perspective), Nicolas DESGROUAS (Chargé d'opérations - SAEDEL)**
- **Début de la réunion publique : 20h30**

Les différents intervenants se présentent et expliquent l'objet de leur intervention dans ce projet :

- Commune de Barjouville – Maître d'ouvrage
- SAEDEL – Missionné par la commune dans le cadre d'un mandat d'études préalables
- En Perspective – Missionné par la SAEDEL pour la réalisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

Monsieur le Maire introduit la réunion, fait part de la démarche en cours et des contours du projet.

- ✓ **Projet de la ZAC du cœur de ville de Barjouville :**
- Périmètre de 2 ha
- Création d'équipements publics : maison médicale, logements seniors
- Environ 60 logements
- Mixité d'usages (logements, services publics, commerces)
- Mixité dans les publics (primo-accédant, seniors, locataires,...)
- Création d'une centralité

Après une présentation des schémas d'intention qui ont pris en considération les diverses propositions et remarques émises lors de la première réunion de concertation, une projection en 3D du projet est présentée par l'agence En Perspective.

Des précisions sont ensuite apportées sur le calendrier de création de la ZAC :

- Réalisation du dossier de création de la ZAC prévue pour fin décembre 2017
- Constitution du dossier de réalisation de la ZAC transmis à la collectivité au 2<sup>ème</sup> semestre 2018

En tenant compte du délai de recours, la ZAC Cœur de village devrait être créée fin 2018.

Il est rappelé que la procédure de désignation d'un aménageur sera engagée dès le début de l'année 2018.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Les points évoqués par le public lors de la réunion publique :

- Logements pour personnes âgées : interrogation sur le nombre de logements prévus et souhait émis d'un nombre plus important

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



*[Signature]*

- Circulation des véhicules : des inquiétudes sont évoquées sur les futures difficultés de circulation liées à l'accroissement de la population
- Stationnement : les problèmes de stationnement du fait de la création d'une soixantaine de logement sont partagés par une part importante du public. Un nombre suffisant de places de stationnement a-t-il été prévu ?
- Maison pluridisciplinaire de santé : le risque de construire une maison pluridisciplinaire de santé sans praticien est évoquée
- Commerces : des doutes sont émis sur l'attractivité de Barjouville pour l'accueil de nouveaux commerces
- Acquisition foncière : le public s'interroge en cas de refus de vente d'un propriétaire
- Sécurité : le fait que la future place principale soit située à côté de la rue de Beauce suscite des inquiétudes pour la sécurité des enfants
- Densité : la densité prévue est critiquée avec l'évocation de la perte « d'un esprit de village »
- Vis-à-vis : la hauteur des futures constructions se devra de respecter les maisons existantes et de limiter les vis-à-vis
- Surface des parcelles : les surfaces des parcelles présentées apparaissent trop réduites.

Le recueil en mairie des remarques de la population est prévu jusqu'au 8 décembre 2017.

- Fin de la réunion publique : 22h15

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



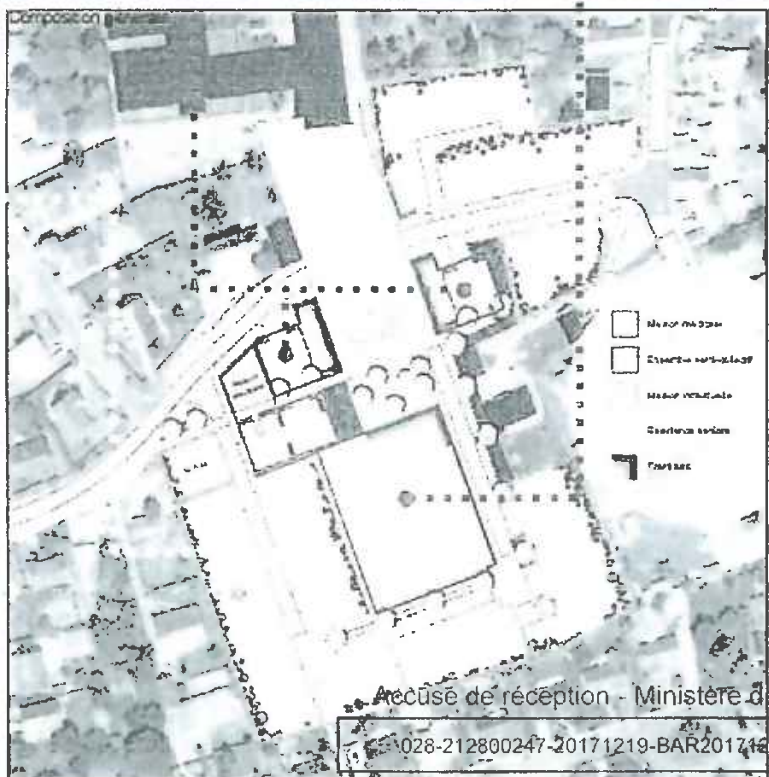
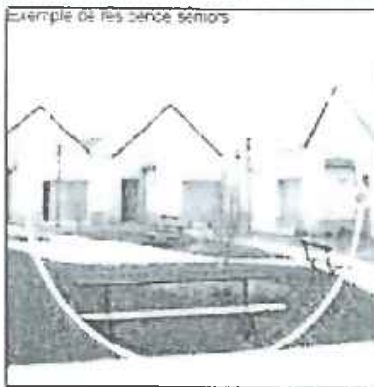
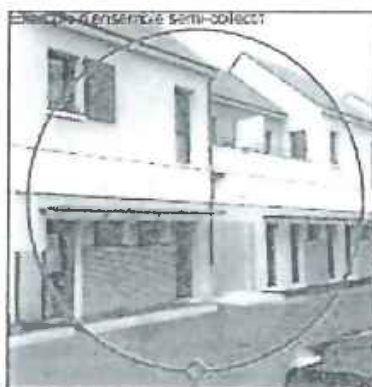
# Annexe 2 : Panneaux d'informations mis à la disposition du public

## Commune de BARJOUVILLE



### opération Coeur de Village

#### Principes d'aménagements



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'autorité Compétente  
par délégation

EN PERSPECTIVE  
D'AMÉNAGEMENT

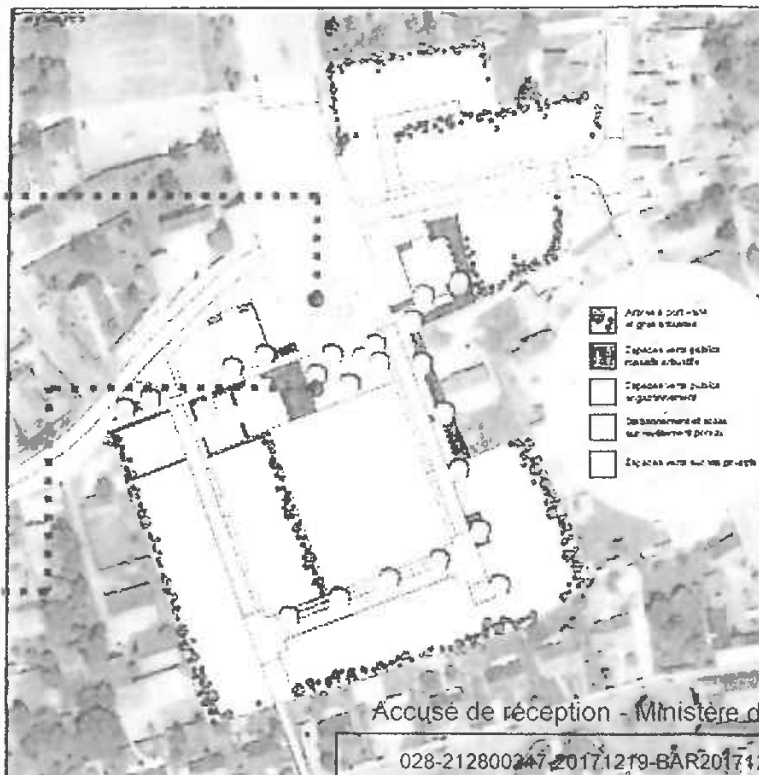
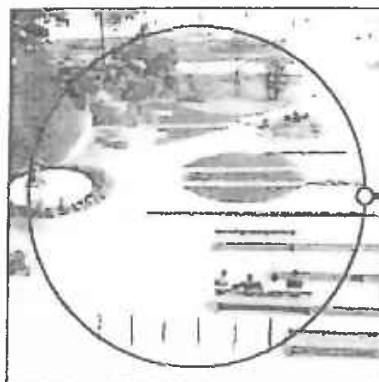
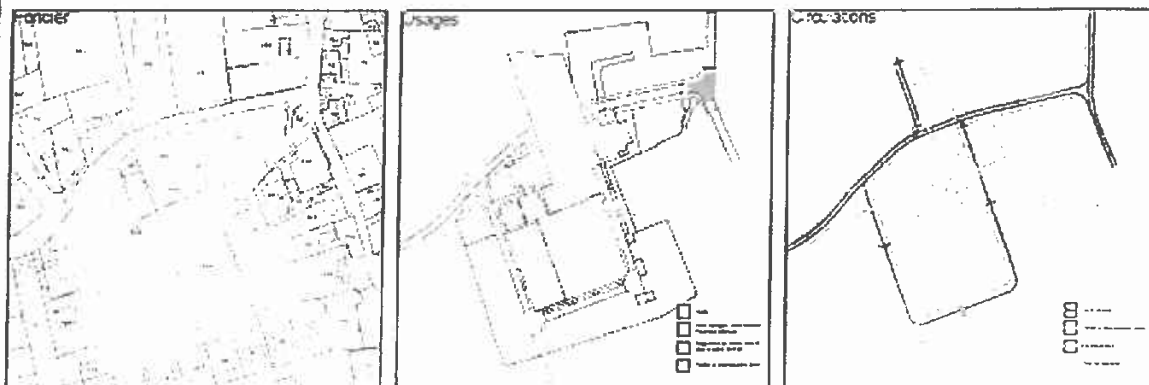


# Commune de BARJOUVILLE



## opération Coeur de Village

### Principes d'aménagements



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219100-DE

En Transparence  
DE  
D'AMÉNAGEMENT

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

2017

Pour l'autorité Compétente  
par délégation





**COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2017**

L'an deux mil dix-sept, le 19 décembre à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LELARGE

Mesdames et Messieurs LELARGE - DELATOCHE - BARBIER - SUREAU - BRETON - CHARTIER - BAUDRY - DENEAU - POMMERET - GERAY - FINET - JOUANNE - ANTOINE - DAVIAU - CHEVALIER - NOUVIAN

Excusés : Monsieur BLANCHOUIN a donné pouvoir à Madame Dominique DAVIAU

Madame JOURDAIN a donné pouvoir à Monsieur Robert DENEAU

Madame NOUVIAN Corinne est arrivée en cours de séance à 20 h 44

Madame BAUDRY Michèle quitte la séance à 23 h 25

Secrétaire : Monsieur Bertrand CHEVALIER

Nombre de membres : 18 Afférents au conseil municipal : 18 - en exercice : 18 - qui ont pris part à la délibération : 17

Date de la convocation : 13 décembre 2017 - Date d'affichage : 26 DECEMBRE 2017

**OBJET : DELIBERATION APPROUVANT LE DOSSIER DE CREATION DE ZAC CŒUR DE VILLAGE ET CREANT LA ZAC CŒUR DE VILLAGE  
(EN PRESENCE D'UN REPRESENTANT DE LA SAEDEL )**

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la « ZAC Cœur de village » de Barjouville et d'autoriser Monsieur le maire à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 15/05/2006 et modifié le 16/06/2008

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu les délibérations en date du 01/04/2016 et 06/06/2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 19/12/2017 tirant le bilan de la concertation,

Vu la dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, délivré par le préfet de Région en date du 21/06/2017.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



*[Signature]*

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

**Décide par 13 voix pour, 4 voix contre (Messieurs Pommeret, Deneau, Chartier et Madame Jourdain), Monsieur Gérard Patrick ne prend pas part au vote**

**Article 1** : D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

**Article 2** : De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement

- de donner une véritable centralité au centre bourg par la définition d'une nouvelle composition urbaine dense et articulée depuis les équipements existants les plus structurants (école,...),

- d'assurer une mixité d'usage en intégrant de nouveaux logements (individuels groupés, intermédiaires et semi-collectifs), des équipements collectifs et des services (maison médicale, foyer résidence pour personnes âgées,...) et si possible des commerces.

sur les parties du territoire de la commune de BARJOUVILLE délimitées par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération ;

Ce périmètre représente une surface de 2.4 hectares.

**Article 3** : De dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté Cœur de village

**Article 4** : Le programme global prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la zone comprend : la création d'environ 8000 m<sup>2</sup> de surface plancher, représentant environ 60 logements, quelques commerces ainsi que des équipements publics pouvant intégrer une maison pluridisciplinaire de santé et une maison des assistantes maternelles.

**Article 5** : De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

**Article 6** : D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

**Article 7** : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**Article 8** : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE MAIRE

Jean-François LELARGE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Périmètre du projet : vue aérienne



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017







SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT  
DU DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Commune de Barjouville

# Zone d'Aménagement Concerté "Cœur de village"

Dossier de création de la ZAC

Décembre 2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## TABLE DES MATIÈRES

A.	RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1.	L'OBJET DE LA ZAC "cœur de village" .....	3
2.	LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION .....	4
3.	LA DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	6
3.1.	Site et situation .....	6
3.1.1.	La situation géographique .....	6
3.1.2.	L'environnement naturel et paysager .....	6
3.1.3.	Le contexte urbain.....	8
3.2.	Justification du projet.....	13
3.2.1.	Le SCoT de Chartres Métropole et le PLH .....	13
3.2.2.	Le PLU .....	13
4.	LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE .....	16
4.1.	Le programme des équipements d'infrastructures.....	16
4.1.1.	Les espaces publics.....	16
4.1.2.	La trame viaire .....	17
4.2.	Le programme des équipements de superstructures .....	18
4.2.1.	Le logement.....	18
4.2.2.	Les services .....	18
5.	LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .....	19
5.1.	Les objectifs poursuivis et les enjeux d'aménagement.....	19
5.1.1.	Les objectifs poursuivis :.....	19
5.1.2.	Les enjeux de l'aménagement :.....	19
5.2.	Le parti d'aménagement retenu .....	20
5.2.1.	Sur le plan sociétal.....	20
5.2.2.	Sur le plan urbain.....	20
5.2.3.	Sur le plan paysager et environnemental.....	21
B.	PLAN DE SITUATION.....	23
C.	PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE COMPOSANT LA ZONE .....	24
D.	REGIME DE L'OPERATION AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	25

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017



# A. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1. L'OBJET DE LA ZAC "CŒUR DE VILLAGE"

Par délibération du 6 juin 2017, la commune de Barjouville a engagé les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté se situant dans le centre bourg de la commune.

Inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvée le 25 septembre 2014, cette opération a été définie suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Les objectifs poursuivis** par la commune pour élaborer le projet s'appuient sur les principes de développement durable établissant un équilibre entre les préoccupations environnementales, sociétales et économiques, à savoir :

- 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,...).

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L311-1 à L311-8 et R311-1 à R311-12 du Code de l'Urbanisme.

### Le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- Le régime de l'opération au regard de la Taxe d'Aménagement en précisant si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Cette décision a fait l'objet d'une délibération définissant ainsi les objectifs qu'elle entend poursuivre et les modalités selon lesquelles la concertation avec les habitants et les associations sera menée.

Il convient de préciser que dans le cadre de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, il a été transmis par la DREAL, pour le Préfet de la Région Centre-Val de Loire, en date du 21 juin 2017, que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017





Périmètre du projet : vue aérienne



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

ZAC "Cœur de village" - Dossier de création

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. Lamy".

### 3. LA DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### 3.1. Site et situation

##### 3.1.1. La situation géographique

La commune de Barjouville (Eure-et-Loir) est située au sud de l'agglomération chartraine à environ quatre kilomètres du centre de Chartres. Barjouville appartient à la communauté d'agglomération de Chartres, Chartres Métropole.

Le territoire est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine (SCOT).

##### 3.1.2. L'environnement naturel et paysager

Le territoire communal de Barjouville se définit au travers de plusieurs entités paysagères :

- La vallée de l'Eure à l'est du territoire,
- Le plateau agricole, au sud/sud-ouest,
- Les talwegs creusant le plateau d'ouest en est,
- Les boisements situés dans la vallée ou le long des talwegs,
- Les secteurs urbanisés.

La topographie se caractérise par la présence d'un plateau incliné vers la vallée de l'Eure, en direction du nord-est. Les altitudes culminent à quelques 155 mètres sur le plateau pour descendre à 128 mètres en fond de la vallée.

Le plateau est entaillé d'une vallée principale orientée Sud-nord/Nord et des talwegs dont deux principaux sont orientés ouest-est, emprunté l'un par la Rd 339-5, l'autre par le chemin rural dit des Marchais au sud de la zone d'activités de la Torche.

Le secteur d'aménagement se situe en centre bourg, à flanc de coteau où le village s'est établi.

Le site présente un relief sensible avec un dénivelé de 13 mètres entre les côtes altimétriques 147 et 134 m (côtes IGN 69).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

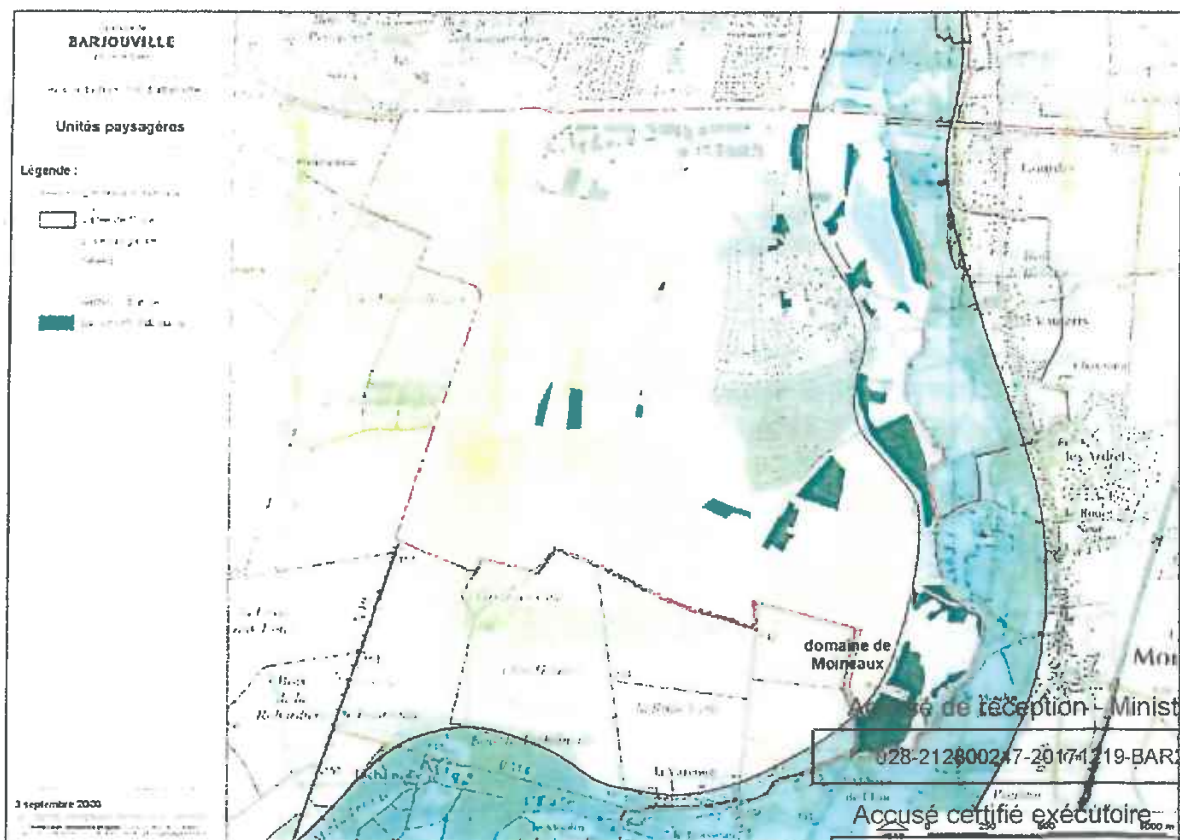
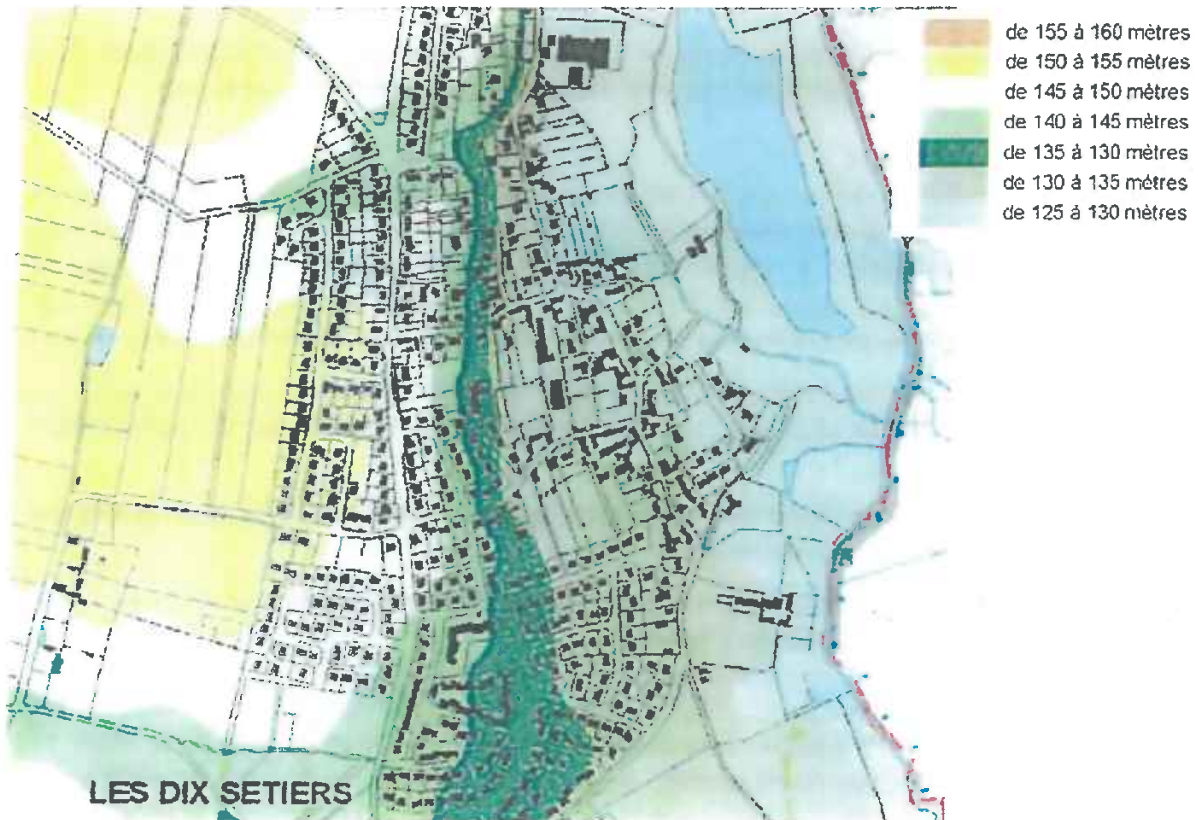
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation





Cartes extraites du PLU



Réception par le préfet : 22/12/2017  
 Publication : 27/12/2017



*Clarys*

D'un point de vue hydrologique, le projet se situe dans le bassin versant de L'Eure. En effet, l'Eure s'écoule du sud au nord le long de la limite est du territoire communal. Quelques rus ou fossés s'écoulent dans les talwegs jusqu'à la rivière.

D'un point de vue environnemental, le site ne fait pas l'objet de protections relatives à la faune, flore ou habitats naturel. Il n'y a pas de ZNIEFF, ni zone Natura 2000 sur le territoire communal.

### La végétation

La commune est concernée par un espace naturel sensible, la vallée de l'Eure qui se compose de prairies pâturées, fauchées ou en développement naturel, d'anciennes ballastières et de boisements. Ces habitats sont des vecteurs de biodiversité au cœur des villes. Les espèces floristiques et faunistiques y trouvent refuge, comme la Lathrée clandestine, qui n'est présente en Eure-et-Loir que sur l'ENS. Des oiseaux paludicoles comme la Rousserole effarvate ou le Phragmite des joncs nichent dans les roselières.

Dans la vallée, les domaines de Moineaux, de Voisins et Lambert constituent aussi des composantes végétales importantes.

Quelques bois comme le bois Moussu, le bois Breton et le bois de Saint-Jean, sont situés le long des talwegs le long de la Rd 339 5 notamment.

La partie sud du plateau agricole largement ouvert est limitée par les boisements situés au sud le long de l'Eure sur la commune de Ver-lès-Chartres.

### La Trame verte et bleue

À Barjouville, les corridors écologiques correspondent aux boisements et prairies de la vallée de l'Eure. Les continuités écologiques sont assurées, ces espaces étant exempts de toute urbanisation.

### 3.1.3. Le contexte urbain

L'organisation spatiale du site d'étude est directement héritée d'une trame foncière rurale où des constructions basses et des bâtiments agricoles s'organisent le long des voies laissant de vastes espaces libres en cœur d'îlot. Elle se distingue de l'organisation des îlots environnants qui, pour la plupart, ont fait l'objet d'une urbanisation rationnelle et géométrique depuis une quarantaine d'années sous la forme d'opérations pavillonnaires.

Les limites du site sont marquées :

- Au nord, par de l'habitat ancien ainsi que le foyer culturel et les écoles
- Au sud et à l'ouest, par l'urbanisation sous forme de lotissements
- A l'est, par les fonds de jardins de la rue Jean de la Fontaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation





Rue des Moissonneurs



Rue de Beauce – bâti ancien



Rue de Beauce – Equipements

- Fonctionnement et accessibilité

L'opération cœur de village bénéficie d'une bonne accessibilité et de la possibilité de dessertes supplémentaires.

Le site est bordé :

- à l'est, par la RD339 (rue Jean de la Fontaine),
- à l'ouest, par la rue des Moissonneurs,
- au nord, par la RD336.6 (rue de Beauce),
- au sud, par la rue du Vaugautier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Les accès et sorties du projet seront complétés par la création de nouvelles voies débouchant sur la rue de Beauce.

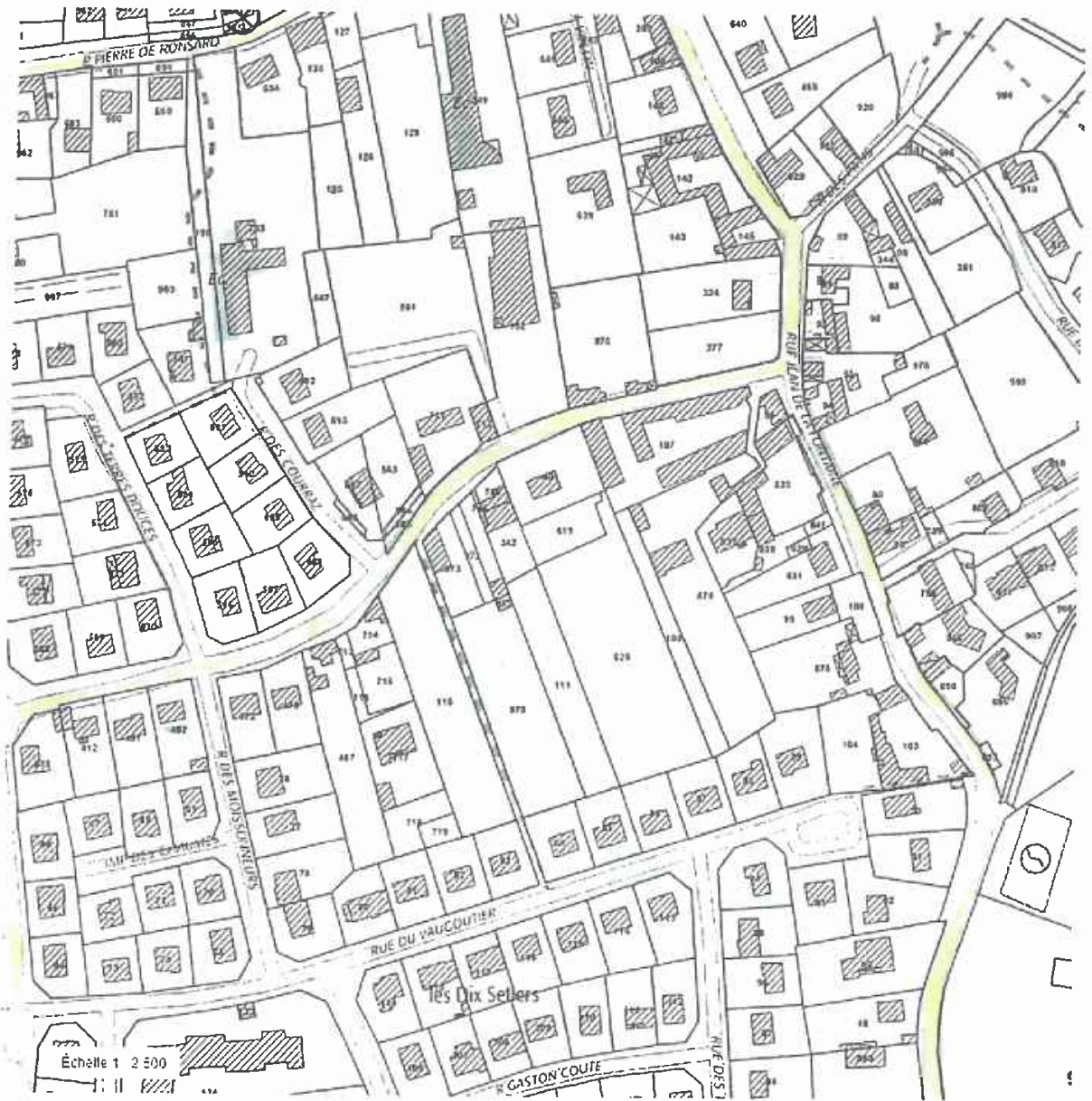
Ancusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017



*Lang*



Les constructions situées en front de rue et les pavillons assez récents ne constituent un front bâti cohérent ni un ensemble urbain d'intérêt architectural.



Rue du Vaugautier

Accusé de réception de l'Intérieur  
 025 212800247-20171214-PAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 22/12/2017  
 Publication : 27/12/2017



*Handwritten signature in blue ink.*

Des rues et cheminements piétons relient ce cœur de village aux équipements et aux autres quartiers avoisinants.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

ZAC "Cœur de village" - Dossier de création

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "L. Lamy".

Des équipements commerciaux et de services (bar-tabac, cabinet médical), des équipements d'enseignement (une école primaire et une école maternelle), des équipements sportifs et de loisirs (un plateau sportif, bibliothèque et foyer culturel) structurent le fonctionnement du quartier.

Un peu plus au nord, la mairie avec son agence postale, l'église et un espace de loisirs complètent les équipements.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017



*[Signature]*

### 3.2. Justification du projet

La réalisation de ce projet s'inscrit dans le cadre du SCoT et du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision ainsi que dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2014.

En fonction des orientations retenues dans ce dernier document, l'opération de cœur de village doit présenter l'opportunité d'accueillir une soixantaine de logements, soit 53% des besoins de la commune sur les 10 années à venir. (source : rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme).

Ainsi le projet doit répondre aux objectifs de croissance en urbanisant un secteur bénéficiant de la proximité des services, équipements et infrastructures, conformément aux prescriptions du PLU.

#### 3.2.1. Le SCoT de Chartres Métropole et le PLH

Le SCOT de Chartres Métropole, actuellement en cours de révision, s'est fixé pour objectifs de :

- Organiser l'accueil de nouvelles populations et produire des logements accessibles à tous  
Le SCOT met en évidence une évolution des besoins en nombre de logements face aux évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement) ainsi qu'une baisse de la population sur la commune de Chartres, au profit de la périurbanisation.  
Au-delà de produire plus de logements sur son territoire pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, le SCOT impose la diversification du parc.
- Recentrer l'urbanisation, les équipements sur les pôles d'urbanisation principaux  
Afin de contrer les tendances démographiques, les orientations du SCOT précisent de recentrer et prioriser l'urbanisation, les équipements, les infrastructures de mobilité au sein de communes qui bénéficient déjà du niveau le plus élevé de desserte et d'équipements
- Limiter l'urbanisation dispersée et produire une densité adaptée en fonction de la typologie de la commune

Le PLH a été adopté le 8 février 2008 et modifié le 18 novembre 2010 par le conseil communautaire. La seconde version du document est applicable pour la période 2008-2013, mais est actuellement en cours de révision de façon à prendre en compte l'élargissement de la communauté d'agglomération, Chartres Métropole, de 7 à 46 communes puis 66 au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'objectif est d'adopter le PLH fin 2018.

Le Programme Local de l'habitat (2014-2019) prévoit en 6 ans pour Barjouville la construction de 59 logements dont 17 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, soit la construction en une dizaine d'années d'une centaine de logements.

#### 3.2.2. Le PLU

La commune de Barjouville est dotée d'un PLU qui a été approuvé le 25 septembre 2014.

Le secteur du projet est classé en zone Ub du PLU et correspond au secteur de réception - Ministère de l'Intérieur

L'opération prévoit sur la majeure partie de l'emprise de l'opération des emplacements réservés mentionnés au plan de zonage, qui doivent permettre à la commune l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Le PLU rapporte de surcroît, que pour les opérations nouvelles, on considère qu'on peut réaliser une densité moyenne globale supérieure à l'existant, soit une trentaine de logements par hectare, espaces publics compris.

Le site a une surface de 2,4 hectares ; il apparaît donc clairement que pour installer la soixantaine de logements requis, **c'est une densité de 30 logements par hectare** qu'il faudrait retenir.

- LE PADD

Il 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.

En 2010, Barjouville comptait 1 612 habitants et les élus envisageaient d'atteindre quelque 1 750 habitants à dix ans. La commune envisageait alors de croître d'environ 0,8 % / an pour cette période.

En 2016, la population de Barjouville a presque atteint cet objectif, puisqu'elle est estimée à 1 746 (INSEE RP 2014). L'évolution moyenne annuelle de la population entre 2009 et 2014 est de 1,8%, soit une croissance d'un point supérieur à celle que s'était fixée la commune (0.8%). La croissance démographique est davantage liée au solde migratoire (1,2%) qu'au solde naturel (0,6%).

La commune souhaite assurer un renouvellement urbain et mener un développement en continuité avec le tissu urbain existant :

- Renforcement de la gamme des équipements et services (centralité)
- Création de commerces et d'équipements de proximité dans le cœur de village

- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'opération cœur de village fait l'objet d'une des 5 orientations d'aménagement et de programmation que la commune a définie.

Elle se situe en zone urbaine entre le centre ancien de Barjouville et les quartiers plus récents, entre les rues de Beauce, Jean-de-la-Fontaine, du Vaugautier et des Moissonneurs.

Les enjeux et objectifs de cette opération sont de :

- renforcer l'urbanisation du centre village
- assurer une mixité d'usage : logements, commerces, services.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Il s'agit de réaliser un cœur de village vivant composé d'habitat, de commerces et de services.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017





Les types de logements proposés seront diversifiés et la réalisation de logements pour personnes âgées est projetée.

Les espaces publics seront composés en cohérence avec l'architecture et agrémentés de plantations ; des cheminements piétons relieront ce cœur de village aux équipements et aux autres quartiers.

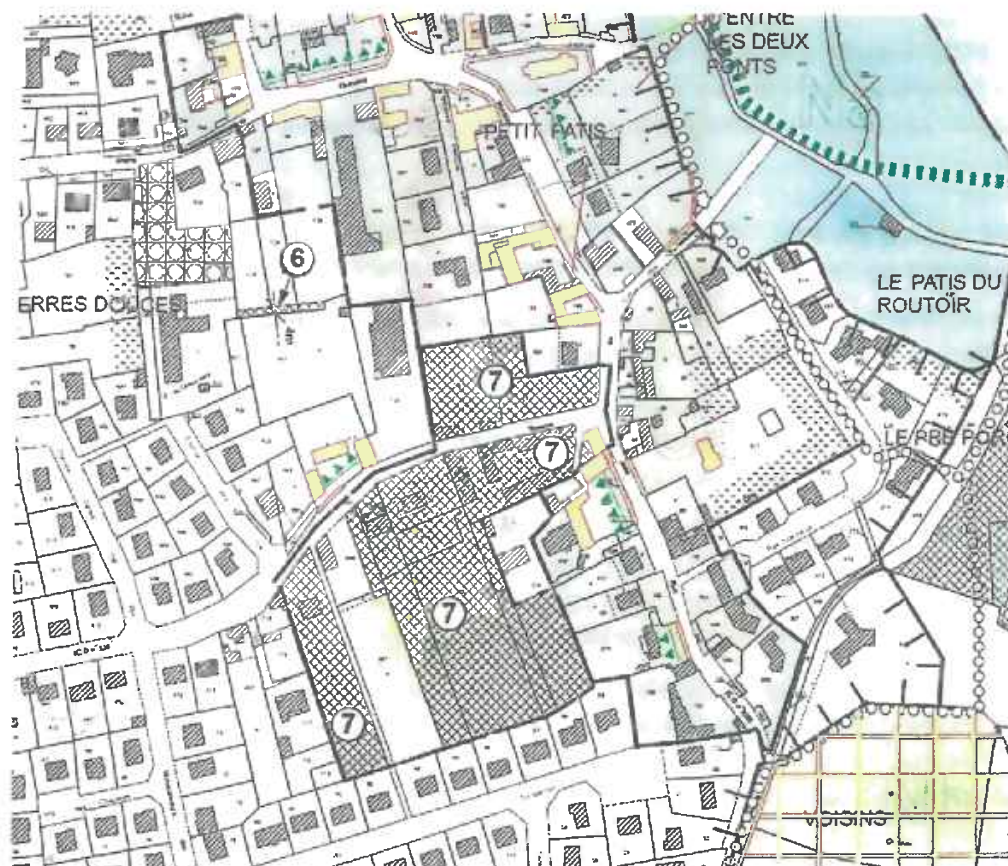
Chaque phase d'aménagement devra se conformer aux dispositions réglementaires du PLU en logements sociaux.

Des liaisons douces, chemins piétons et pistes cyclables, sont prévues.

Les orientations d'aménagement définies par le Plu se justifient par la volonté des élus de réaliser un cœur de village vivant et animé.

- **LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE (ZONAGE ET REGLEMENT)**

L'opération cœur de village se situe en zone Ub, qui comprend les emplacements réservés n° 7 que la commune a inscrit lors de la révision du PLU dans le but d'y implanter son projet cœur de village.



En zone Ub, le règlement stipule :

- Que le secteur Uba correspond à l'aménagement d'un cœur de village qui comportera des équipements collectifs,
- Qu'en secteur Uba, tout programme devra présenter une proportion au moins égale à 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat,
- Que l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Qu'en matière de stationnement sont envisagés :
  - o pour les habitations : 3 places (garage compris) par logement
  - o pour les bureaux ou activités : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

626-2428062479201112195BAR26171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Reçu sur la propriété 22/12/2017

Reçu de planche 2017



*(Signature manuscrite)*

- o pour les commerces : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente
- o pour les vélos : 1% de la surface de plancher pour les constructions comportant au moins 3 logements

## 4. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Les aménagements projetés offrent un potentiel de constructibilité sur une emprise de 2.4 ha de surface.

### 4.1. Le programme des équipements d'infrastructures

#### 4.1.1. Les espaces publics

Le projet s'articule autour d'éléments structurants :

- Des espaces publics permettant des circulations apaisés
- Une place publique et la présence d'un square assurant un rôle de centralité,
- Des espaces paysagers omniprésents garantissant une armature végétale et l'esprit d'un écoquartier.

Les espaces publics générés par les aménagements devront avoir toutes les caractéristiques d'espaces partagés permettant une circulation apaisée pour tout type de circulation.

Elément structurant de l'opération, la création d'une vaste place publique qui sera destinée à créer une centralité de part et d'autre de la rue de Beauce.

Cette place publique se développera au centre du projet comme un élément fédérateur et un lieu favorisant le « vivre ensemble ». Elle adoptera une échelle et une géométrie permettant l'urbanité attendue. L'attractivité de la place sera renforcée par la création d'une offre commerciale en rez-de-chaussée d'immeubles et de services.

Un square sera aménagé en limite sud de la place publique afin de pouvoir accueillir les résidents mais aussi l'ensemble des Barjouillois. Cet équipement sera doté d'espaces de jeux pour les plus petits mais aussi d'espaces de calme où prendront place des bancs et assises.

Enfin, les espaces paysagers implantés le long des voies publiques, structureront de façon systématique les espaces collectifs afin de donner une ambiance très végétale au quartier. L'idée forte étant de conserver la qualité de vie propre à cette commune qui se fonde sur une dualité entre les espaces bâtis et la nature.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017



#### 4.1.2. La trame viaire

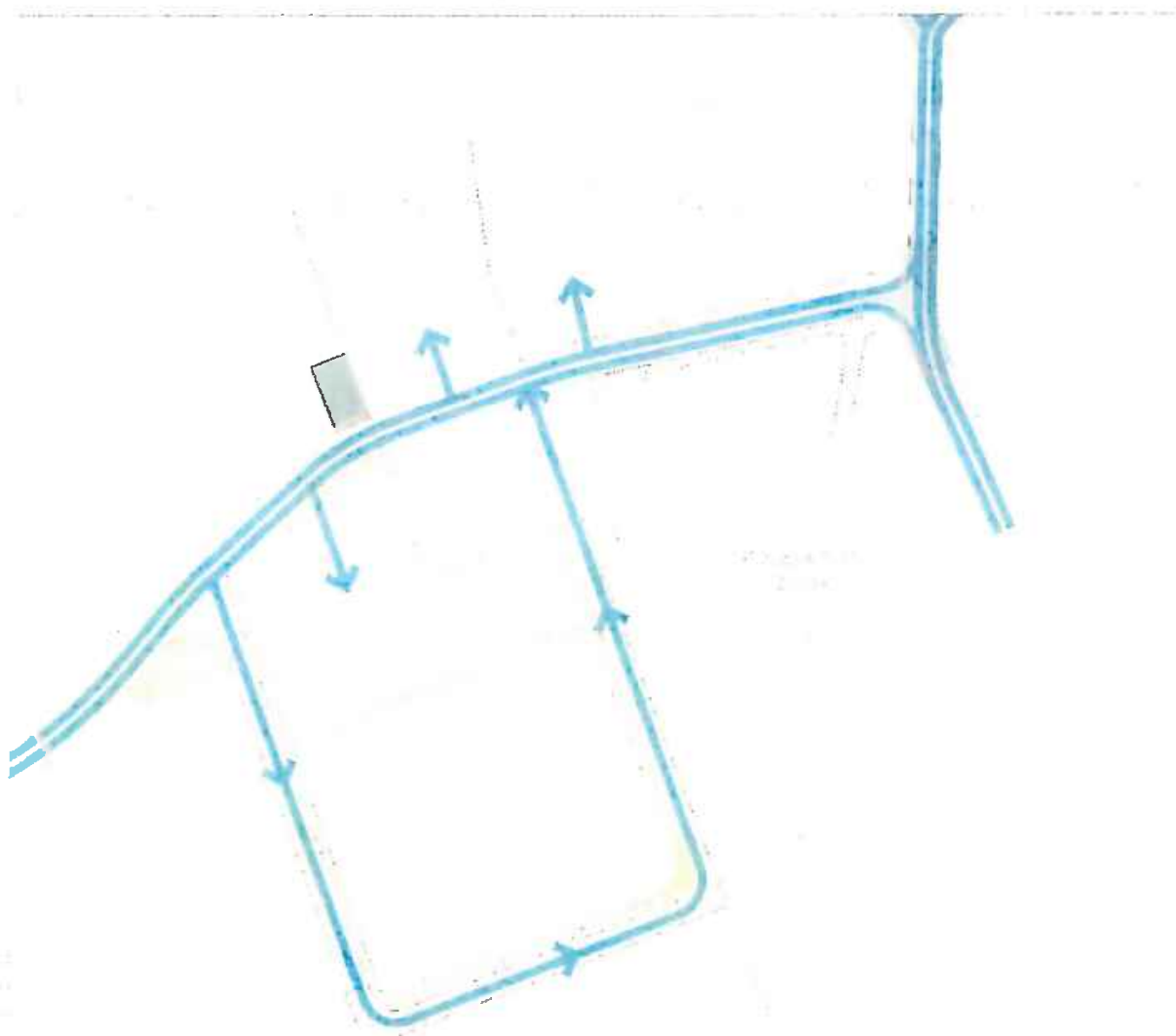
A l'intérieur du nouveau quartier, la desserte sera adaptée aux usages.

Les voies partagées seront privilégiées, afin d'assurer le confort et la sécurité des cheminements automobiles et piétons.

Le parti pris est également d'assurer des relations vers le centre-bourg et les équipements de proximité.

Si toutes les voies sont dimensionnées afin de permettre une utilisation apaisée de l'espace public, ces dernières comporteront des stationnements de surface, organisés et répartis sur l'ensemble de l'opération.

#### Le schéma d'intention des accès



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## 4.2. Le programme des équipements de superstructures

La ZAC prévoit une programmation diversifiée de produits pour assurer la mixité urbaine et de mixité sociale contribuant à l'animation et à la qualité de la vie au sein du quartier.

Le programme d'habitat, de services et de commerces développe une mixité des fonctions (logements intermédiaires, individuels groupés, logements individuels, résidence seniors, maison pour les assistantes maternelles) et représenterait une surface d'environ **8 000 m<sup>2</sup> de SDP** (Surface de Plancher).

### 4.2.1. Le logement

**Les logements** représenteraient une surface d'environ **6 500 m<sup>2</sup> de SDP** (Surface de Plancher).

La production de logements comprendrait environ 60 logements diversifiés, dont 20% de logements aidés.

La gestion du stationnement privé est prise en compte dans le cadre du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Ce stationnement sera géré par îlots ou parcelles et par l'aménagement de parkings groupés. La réalisation des stationnements mutualisés pourra également être envisagée pour les besoins des équipements existants ou à créer (maison médicale, maison des assistantes maternelles, commerces...).

### 4.2.2. Les services

**Les services et les équipements** représenteraient une surface d'environ **1 500 m<sup>2</sup> de SDP**

En ce qui concerne l'offre commerciale, le projet prévoit autour de la place centrale, la création d'un ou de deux collectifs qui pourraient accueillir en rez-de-chaussée, des surfaces dédiées à l'accueil de commerces et services de proximité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## 5. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

### 5.1. Les objectifs poursuivis et les enjeux d'aménagement

#### 5.1.1. Les objectifs poursuivis :

- Répondre aux besoins de développement de l'offre de logements sur la base des besoins communaux identifiés et des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Chartres Métropole
- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants au cœur de la commune pour conforter un espace de centralité,
- Développer une offre de logements et de services diversifiée et adaptée à tous et à chaque parcours résidentiel (locatif social et privé, accession privée, accession sociale, lots libres de constructeur, résidence séniors, maison médicale, maison des assistantes maternelles)
- Lutter contre le phénomène de l'étalement urbain, notamment
- Par la recherche d'une compacité de l'opération et une densité urbaine de 30 logements/hectares environ.

#### 5.1.2. Les enjeux de l'aménagement :

La réflexion menée, tant sur les aménagements structurants que sur les programmes bâtis, a permis de mettre en évidence des enjeux qui sont communs et en cohérence avec la dynamique de la ville de Barjouville .

Le projet répond avant tout à des enjeux de valorisation urbaine, d'environnement, d'accessibilité, de vie sociale et d'attractivité :

- Réussir l'émergence d'un nouveau quartier s'articulant avec le centre ancien de Barjouville et les quartiers environnants, en proposant une couture urbaine du nouveau quartier avec les équipements existants, commerces, loisirs : maillage de liaisons piétonnes et d'espaces publics et naturels accessibles à tous,
- Produire une densité urbaine générant un quartier animé et agréable à vivre :
  - En rechercher une densité de logements de 30 logements/ha environ, afin de respecter les obligations règlementaires des documents d'urbanisme et de limiter la consommation des terres agricoles,
  - En créant des espaces de vie partagés.
- Mettre en valeur les qualités environnementales du site et produire une urbanisation s'inscrivant dans le paysage et le patrimoine environnant,
  - En produisant une organisation bâtie qui prend en compte les courbes de niveaux topographiques de façon à préserver la silhouette de la ville,
- Intégrer des principes climatiques, énergétiques et de durabilité dans l'opération d'aménagement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

002420171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017  
Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



- Diminuer l'empreinte énergétique en intégrant dès la conception des principes bioclimatiques dans les aménagements et constructions (principe de haie brise vent, prise en compte des effets de masques et valorisation des expositions sud...).
- Développer des énergies renouvelables et maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments (recherche de la performance énergétique des constructions)
- Rechercher la performance environnementale par des systèmes d'infiltration et de stockage des eaux, régulant les eaux de ruissellement,
- Limiter l'impact de la voiture et inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et collectifs (création de liaisons douces structurantes, lignes de bus existantes)
- Rationaliser et valoriser des déchets.

## 5.2. Le parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement du projet de ZAC a pour objet de répondre aux enjeux d'aménagement et de production de logements de l'agglomération chartraine, tout en permettant à l'échelle communale, la création d'un nouveau quartier durable en prolongement de l'urbanisation existante.

Le projet intègre dès sa conception des principes conformes au développement durable.

### 5.2.1. Sur le plan sociétal

- L'affirmation de la fonction résidentielle du nouveau quartier et de sa mixité sociale

La priorité sera donnée à la fonction résidentielle puisque les îlots prévus accueilleront des programmes de logements.

Afin d'encourager la mixité sociale, une large gamme de logements en accession et en location sera proposée : maisons individuelles, maisons groupées, résidence seniors, petits collectifs. En diversifiant l'offre communale, le parcours résidentiel de toutes les typologies de ménages sera favorisé.

La commune de Barjouville qui comporte 19% de logements locatifs sociaux poursuivra sa politique de diversité sociale par la création de logements aidés au sein du projet en accession et en location.

- La prise en compte des handicaps

La prise en compte de tout type d'handicap sera intégrée à la conception du projet conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 27 décembre 2015, relatif à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

Par ailleurs, les espaces publics de stationnement comporteront des places PMR.

### 5.2.2. Sur le plan urbain

- La promotion de la densité urbaine

L'opération se situe à la charnière de plusieurs formes urbaines qui se sont imposées dans le centre bourg et les quartiers résidentiels de Barjouville.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Dans le centre bourg ancien, les constructions sont implantées de façon homogène par rapport à la voie publique, afin de garantir une cohérence urbaine. La hauteur des constructions n'excéderont qu'occasionnellement deux niveaux sur rez-de-chaussée.

- **Un parti architectural et une forme urbaine qui respectent l'identité de la commune**

La typologie des logements projetés sur l'opération reprend les formes urbaines analysées sur le quartier. Les maisons individuelles occuperaient la partie nord du site, en continuité avec le bâti ancien.

Les maisons jumelées occuperaient la partie ouest et sud en continuité avec les lotissements existants.

Les logements pour les séniors s'implanteraient en transition des habitations individuelles jumelées et les logements collectifs.

Les logements collectifs s'implanteront autour de la place centrale, afin de lui donner consistance par leurs volumes et intensifier l'animation urbaine. Leurs gabarits seront limités dans leurs volumes et leurs hauteurs afin d'assurer une transition avec les logements intermédiaires et individuels.

- **Générer une intensité urbaine tout en préservant la qualité de vie**

Afin de créer un réel cœur de village animé et attractif, une véritable centralité serait créée autour d'une place, structurée par des collectifs et de l'habitat intermédiaire.

L'attractivité du site serait renforcée grâce à une offre de commerces et services de proximité développés en rez-de-chaussée d'immeubles ou indépendants.

Au vue de sa localisation à l'intersection de flux (voie principale, école, bibliothèque, maison médicale, maison des assistantes maternelles, commerces), cette place sera un espace fédérateur aux multiples usages.

- **Greffer, articuler le nouveau quartier avec le centre bourg, les quartiers avoisinants**

Afin de créer un nouveau quartier composant avec l'existant, les points d'échanges et de liaisons seront travaillés.

Le projet proposerait de qualifier et hiérarchiser les espaces publics en tenant compte de la trame viaire existante sur laquelle l'opération va venir se greffer.

Il définit des axes secondaires découpant des séquences bâties équilibrées et s'accrochant à la trame viaire existante.

### 5.2.3. Sur le plan paysager et environnemental

La trame fédératrice du projet et son dessin s'appuieront sur les composantes environnementales et paysagères du site :

- **Intégrer l'environnement, le paysage, le climat dans la conception des espaces publics**

Le projet doit devenir le prolongement naturel de son environnement. Les ambiances urbaines des îlots d'habitat, de la place centrale, des aires de loisirs et de détente, des espaces publics liés à la mobilité (voiries, sentiers cyclables et piétons), des équipements liés à la gestion de l'eau seront paysagés.

Afin de créer des ambiances climatiques et acoustiques confortables pour les habitants, une trame bocagère délimitera les îlots urbains visant à briser les vents, des arbres et haies dans les voiries primaires et secondaires sécuriseront les usagers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



Le projet conserve certains espaces prairiaux et les stations de développement d'espèces végétales protégées et intègre des bandes boisées qui jouent le rôle de refuges pour la biodiversité, de corridors pour certaines espèces et de haies brises vent.

**- Planifier la gestion de l'énergie à l'échelle du quartier**

Afin de réduire et maîtriser les consommations énergétiques du quartier, le scénario énergétique pourra tendre vers la réalisation d'un habitat passif avec une orientation bioclimatique des bâtiments ainsi que le recours à des énergies renouvelables pour les nouveaux bâtiments et l'éclairage public.

**- Gérer les déplacements et réduire l'utilisation automobile**

Les liens avec le centre-ville seront privilégiés via les différentes mobilités alternatives à la voiture individuelle : les déplacements piétons et cyclistes, lignes de bus.

Les liaisons douces forment un maillage simple et efficace entre tous les quartiers, vers les commerces et équipements.

**Le schéma d'intention des espaces paysagers**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

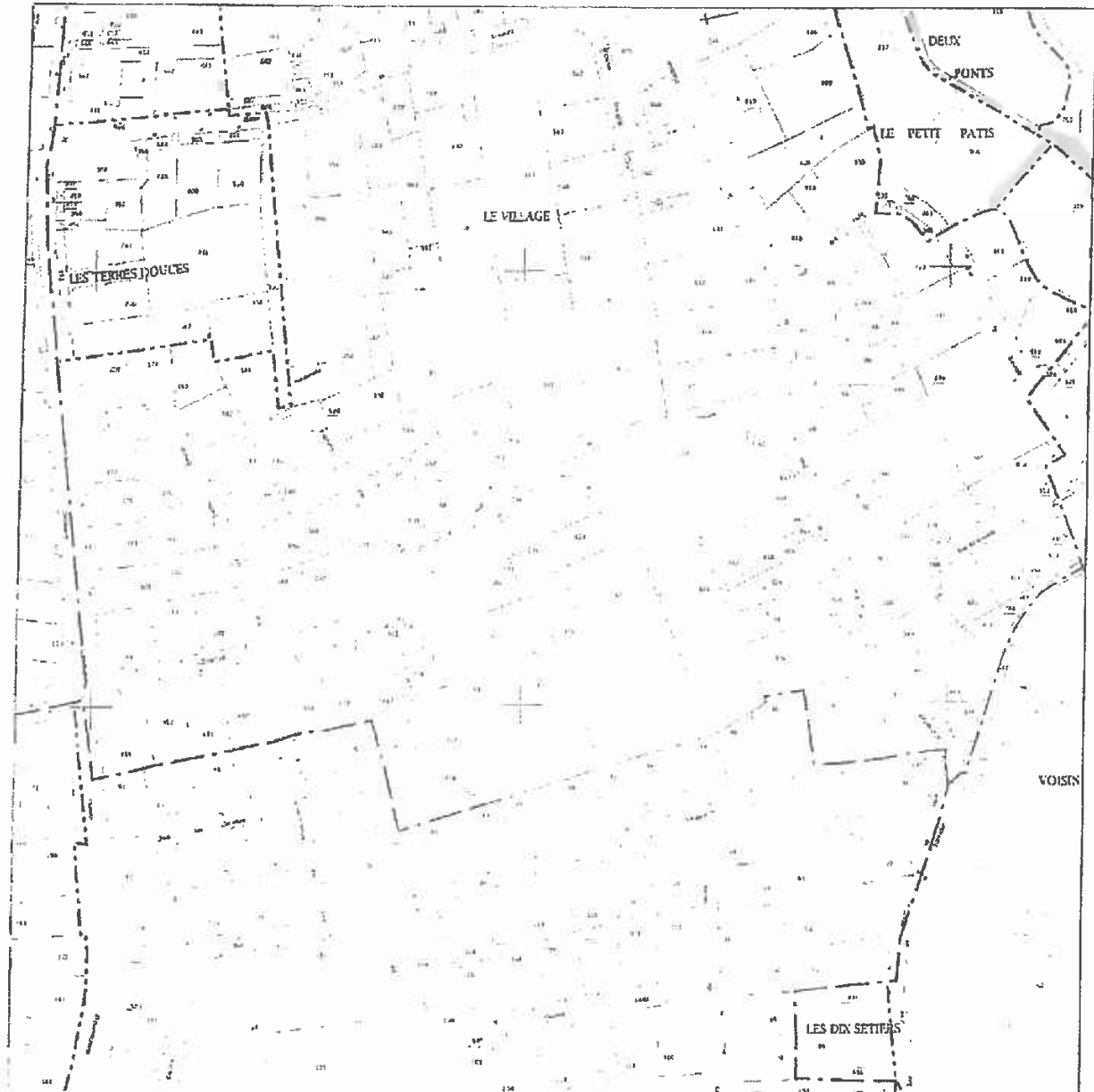
Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



*[Handwritten signature]*



## B. PLAN DE SITUATION



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

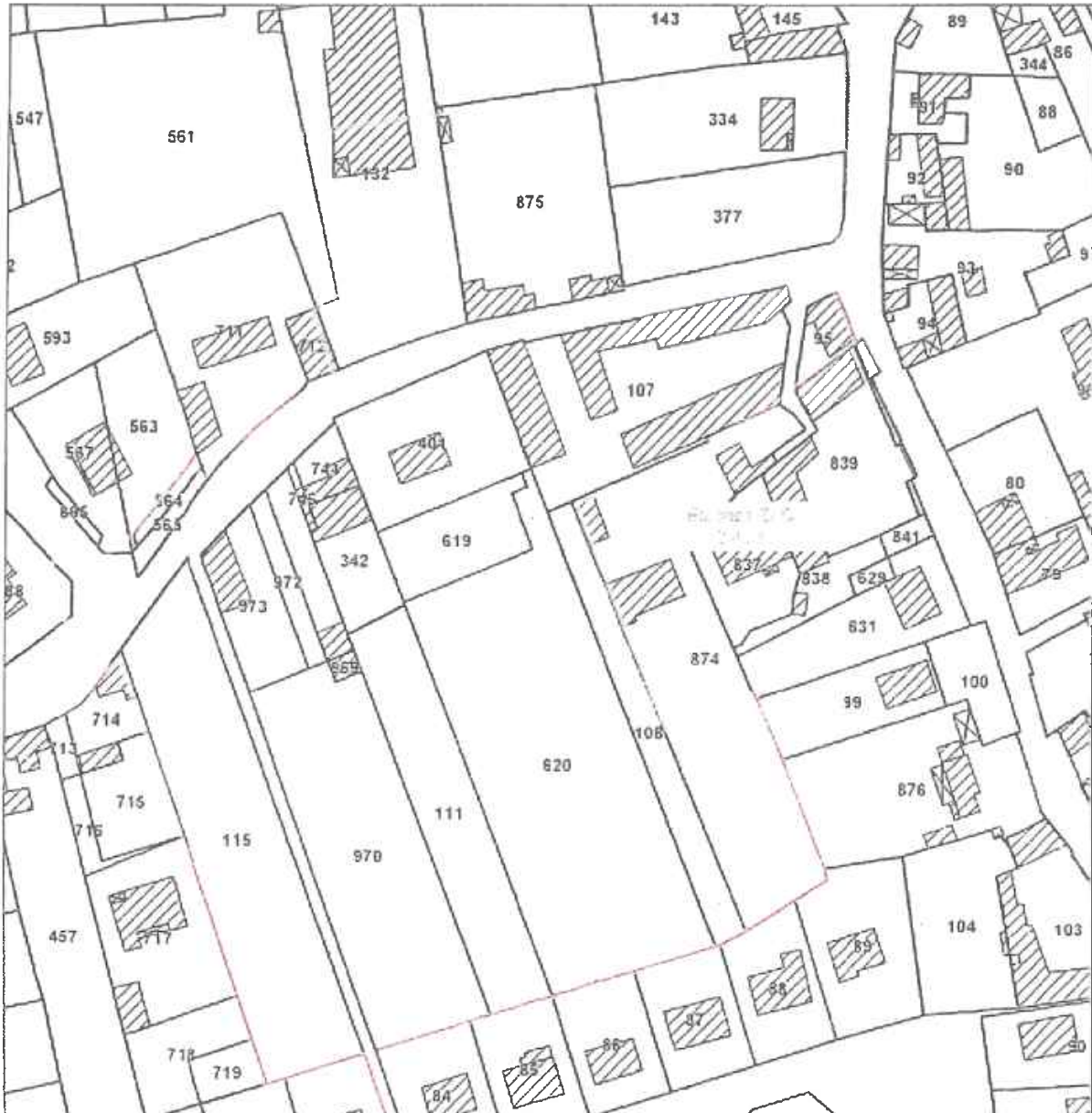
Publication : 27/12/2017

ZAC "Cœur de village" - Dossier de création

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## C. PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE COMPOSANT LA ZONE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

ZAC "Cœur de village" - Dossier de création

Pour l'autorité Compétente<sup>24</sup>  
par délégation



*Signature manuscrite*

## D. REGIME DE L'OPERATION AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

« Exonération de la Taxe d'Aménagement - En application de l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du cœur de ville de Barjouville, le coût des équipements publics visés à l'article L 311-1 dudit code ayant été mis à la charge des constructeurs, les ouvrages réalisés sont exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800247-20171219-BAR20171219101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

Publication : 27/12/2017

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation





22

**COMMUNE DE BARJOUVILLE (28630)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 10 MARS 2020**

L'an deux mil vingt, le 10 mars à 20 heures 30, le conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LELARGE Jean-François

**Présents :** Mesdames et Messieurs LELARGE - DELATOUCHE - BARBIER - DAVIAU - SUREAU - BLANCHOUIN - BRETON - GERAY - CHEVALIER - FINET - NOUVIAN - DENEAU - POMMERET - CHARTIER - ANTOINE

**Absentes excusées :** Lydia Jouanne a donné pouvoir à Jean-François LELARGE - Michèle BAUDRY a donné pouvoir à Christiane BRETON

**Absente :** Corinne Jourdain

**Secrétaire :** Bertrand CHEVALIER

**Nombre de membres :** 18 - **Afférents au conseil municipal :** 18 - **en exercice :** 18 - **qui ont pris part à la délibération :** 17

**Date de la convocation :** 3 mars 2020 - **Date d'affichage :** 17 mars 2020

**OBJET - CŒUR DE VILLAGE : AUTORISATION A REALISER DECLARATION UTILITE PUBLIQUE**

Aménagement du cœur de village - rue de Beauce - lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire

Monsieur le Maire donne lecture de la notice explicative.

Le projet de zone d'aménagement concerté - Cœur de village - rue de Beauce - correspond à une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Il s'inscrit pleinement dans l'intérêt général des orientations fixées au niveau communal et supra communal par l'offre de logements individuels et collectifs en vue de répondre à un besoin de logements sociaux et d'habitat diversifiés à urbaniser.

L'opération consiste en la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Elle constitue une opération d'intérêt général eu égard aux prescriptions du PADD du PLU, du SCOT et du PLH de Chartres Métropole.

Le périmètre se situe entre les rues de Beauce, Jean de la Fontaine, du Vaugautier et des Moissonneurs en plein cœur du Village. Il représente environ 2,4 ha et est occupé en grande partie par de vastes terrains libres de toute occupation. En effet, le site étudié forme une dent creuse au sein du tissu bâti au cœur de la commune

Le projet du Cœur de village prend en compte les enjeux sociaux démographiques et urbanistiques identifiés par la collectivité publique à l'échelle supra communale (SCOT et PLH) et communale (PADD du PLU de la commune de Barjouville).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

029-212300247-20200310-BARJ20201003028-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 17/03/2020

Affichage : 17/03/2020

Le Maire Jean-François LELARGE



*Clary*

Ce projet permettra de concevoir un nouveau quartier intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle. Il représente une véritable opportunité pour la revitalisation du centre bourg et a pour vocation d'assurer une mixité d'usage intégrant de nouveaux logements, des services (maison pluridisciplinaire de santé, logements séniors...) et des commerces. Cet aménagement créerait une réelle optimisation foncière du secteur, ainsi qu'une qualification urbaine et paysagère de cette partie du village.

Au vu du constat de l'insertion du projet dans son environnement et de l'importance de cette opération :

- pour la poursuite du développement cohérent du tissu urbain de la commune de Barjouville,
- et les avantages escomptés par une offre de logements diversifiée, dont une partie en logements sociaux/séniors.

Monsieur le Maire communique des éléments supplémentaires notamment sur la circulation apaisée soit 20 kms/h, la rotation de 38 bus sur la commune (22 dans le village et 16 qui desservent la zone commerciale), l'approbation du PLU en 2014 après 17 ans d'études, la maîtrise publique de ce projet

Des échanges ont lieu portant notamment sur le nombre de terrains ainsi que le nombre de propriétaires concernés, les négociations en cours, la possibilité de commencer les travaux sur les terrains appartenant à la collectivité, la démolition prévue de l'ancienne ferme en avril 2020, l'emplacement destiné à la MSP, le pourcentage de 20 % de logements sociaux pour ce projet, la volonté affirmée d'offrir des logements aux séniors qui peuvent compter dans les 20 % de logements sociaux.(20% = 12 logements)

Monsieur Benoit Delatouche, maire adjoint, apporte une précision sur la notion du point mort mentionné dans la notice technique. Il s'agit d'un seuil au-delà duquel il n'y aura pas de renouvellement démographique suffisant. Actuellement, nous avons un total de huit classes aux écoles maternelle et élémentaire à conserver.

Ce projet est en phase avec le PLU, le SCOT et la loi SRU.

Le conseil municipal est sollicité pour demander à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir :

- Un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
- La déclaration d'utilité publique au profit de la SAEDEL concessionnaire de la commune de Barjouville pour les travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement du Cœur de village - rue de Beauce.
- La cessibilité des parcelles au profit de la SAEDEL afin de poursuivre le cas échéant la procédure d'expropriation.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet du Cœur de village est composé conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation et comprend :

- La notice explicative
- Le plan de situation et plan du périmètre de la DUP
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

Accusé de réception Ministère de l'intérieur

009-212000247-20200310-BARJ-20201009009-DE

Accusé de réception exécutoire

Reception en préfecture le 02/03/2020  
à 10h00

Le Maire Jean-François LELARGE



*Clary*

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

- La liste des propriétaires - état parcellaire
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments.

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du projet et en avoir délibéré, à l'unanimité, (deux abstentions Messieurs Deneau et Antoine) :

- Décide d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire relatifs au Cœur de village rue de Beauce sur la commune de BARJOUVILLE sur l'ensemble des terrains délimité sur le plan joint en annexe et représentant une superficie de près de 2.4 hectares ;
- Demande à Madame la Préfète d'Eure et Loir d'ouvrir les enquêtes publiques conjointes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire pour l'opération Cœur de village rue de Beauce ;
- Demande à ce que la SAEDEL soit autorisée à acquérir soit à l'amiable', soit par expropriation les terrains inclus dans ce périmètre ;
- Requière à l'issue de l'enquête' publique le prononcé des arrêtés correspondants, déclaration d'utilité et cessibilité de parcelle au bénéfice du concessionnaire la SAEDEL .
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et notification

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME



LE MAIRE  
Jean-François LELARGE

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212800247-20200310-BARJ20201003023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17 03 2020  
Affichage 17 03 2020

Le Maire Jean-François LELARGE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212900247-20200310-BARJ20201003028-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 17 03 2020  
-#chage 17 03 2020

Le Maire Jean-François LELARGE



*Leury*





PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

**Le Préfet,**

Orléans, le **21 JUIN 2017**

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Service Évaluation, Énergie, Valorisation de la Connaissance  
Département Appui à l'Autorité Environnementale

Nos réf : 2017-543

Vos réf. : ND/AP/17-0771 ; aff. Suivie par Nicolas DESGROUAS – OP 1024

Affaire suivie par : Thiery NAIZOT

Tél. 02 36 17 46 31 – Fax : 02 36 17 46 87

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur,

Par courrier en date du 28 avril 2017, vous avez adressé à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas concernant le dossier de création de la ZAC « cœur de ville », sur la commune de Barjouville (28) dont j'ai accusé réception le 2 mai 2017.

Après examen du dossier transmis, les caractéristiques du projet montrent que votre projet n'est pas soumis réglementairement à une telle demande.

En effet, pour une telle demande, les seuils de la rubrique n° 39 font état soit d'une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de moins de 10 ha, soit un terrain d'assiette d'une surface supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha pour une surface de plancher inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>. Or votre demande fait état d'une surface de plancher égale à 7 000 m<sup>2</sup> et d'un terrain d'assiette égal à 2,1 ha.

En conséquence, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement précité, votre projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

J'attire votre attention que l'inventaire des pré-localisations des zones humides du bassin versant de l'Eure classe la zone susceptible d'être affectée par le projet en zone humide, de probabilité moyenne. Il conviendra que le futur dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » relatif au projet statue sur la présence des zones humides potentielles sus-mentionnées et apprécie les éventuelles incidences du projet de ZAC dans le cas où cette présence est avérée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,  
Le Directeur Régional de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

**SAEDEL**  
**Monsieur Nicolas MOREAU**  
**1 rue d'Aquitaine**  
**28110 LUCÉ**

  
**Christophe CHASSANDE**

Copie DDT 28



## 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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



# BARJOUVILLE

## ZAC « Cœur de Village »

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### 8. Participation du public et concertation préalable

## **1. L'information préalable du public.**

Le projet d'aménagement du Cœur de village de BARJOUVILLE a été initié à l'occasion de la décision de remplacer le POS (Plan d'Occupation des Sols) par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui a été arrêté le 25 septembre 2014, après une enquête publique.

Le projet de Cœur de Village avait déjà été évoqué dans le bulletin municipal n°72, à l'occasion de la démolition d'une maison rue de Beauce.

L'approbation du PLU comprend la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet.

Mêlant ainsi habitations (60 logements prévus), équipements et services, voire commerces, le projet s'étend sur une zone de 2,4 hectares en plein cœur de la commune.

Le 1er avril 2016, le conseil municipal de BARJOUVILLE décide le lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour le projet de Cœur de Village, et, le 6 octobre 2016, la commune a signé avec la SAEDEL un mandat d'études préalables pour cet aménagement.

A l'occasion des études préalables et de l'élaboration technique du projet, le Conseil Municipal a été régulièrement informé en séance de l'avancement du dossier, ce fut notamment le cas :

- le 15 décembre 2016,
- le 19 janvier 2017,
- le 4 avril 2017.

## **2. La concertation préalable.**

La concertation constitue une forme de débat public engagé en amont d'un projet et se poursuivant durant son élaboration. Elle est désormais de nature à se prolonger à l'occasion de l'enquête publique. Si le maître d'ouvrage n'est pas lié par les résultats de celle-ci, le bilan qu'il en dresse permet de dire ce qu'il a entendu et comment ou pourquoi il intègre ou non les apports de la concertation.

La collectivité a ainsi décidé d'engager une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet, au terme des délibérations en date du 01/04/2016 et du 06/06/2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation. Celle-ci s'est déroulée comme suit :

- 2 réunions publiques (22 juin 2017 et 22 novembre 2017);
- Affichage public en mairie de panneaux de présentation du projet ;
- Mention des réunions publiques sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal (n°92, décembre 2017) ;
- Mise à disposition du public de registres pour consigner les observations, remarques et propositions.

La commune a tiré le bilan de la concertation par délibération en date du 19/12/2017.

La concertation a montré l'intérêt des habitants pour le projet avec une forte participation.

Les discussions ont ainsi permis à la collectivité de conforter certaines propositions ou au contraire d'en infléchir d'autres. Les contraintes relevées par les habitants à proximité du projet ont été

consignées. L'importante maîtrise foncière préalable par la collectivité dans le périmètre de projet est un avantage majeur, permettant d'avoir un impact moindre sur la propriété privée.

Le 19 décembre 2017, le Conseil Municipal, sous la mandature de Jean-François LELARGE, a décidé suite à la concertation, la création d'une Zone d'Aménagement Concertée Cœur de Village.

### **3. L'enquête publique.**

L'enquête publique qui doit être ouverte à l'issue du présent dossier permettra à nouveau l'information et la participation du public sur le projet.

L'enquête publique est le mode de consultation, voire de concertation, administrative le plus connu ; d'une pratique très ancienne, l'enquête « de commodo et incommodo » a concerné au fil du temps un nombre croissant de dossiers (expropriation, cimetières, établissements classés, police de l'eau, projets d'aménagement, documents d'urbanisme, autorisations diverses, etc...) avec une prise en compte améliorée des observations du public.

Suite au Grenelle de l'environnement, le nombre des enquêtes publiques a été réduit à deux types (contre 180 environ auparavant), à savoir l'enquête publique « environnementale » régie par le Code de l'environnement et celle régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, conçue pour garantir le droit de propriété. L'enquête relative au projet faisant l'objet d'une demande de mise en compatibilité du PLU, elle donnera lieu à une enquête en application du code de l'environnement.

L'enquête ouverte par arrêté préfectoral donnera lieu à une publicité collective dans la presse et par voie d'affiches, ainsi qu'à des notifications individuelles à l'intention des propriétaires concernés.

L'information du public sur le projet sera réalisée par le biais de la mise à disposition du public d'un dossier d'enquête d'utilité publique et d'un dossier d'enquête parcellaire en mairie. Les personnes intéressées pourront déposer leurs observations à un commissaire-enquêteur désigné pour l'occasion, et qui assurera des permanences en mairie.

Une information du public sur le projet a d'ores et déjà été affichée sous forme de panneaux face aux écoles.

Enfin, des échanges ont eu lieu avec les propriétaires ainsi qu'avec les occupants, dans le cadre des négociations foncières amiables.

## 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](mailto: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](mailto:n.desgrouas@saedel.fr)



**Eure-  
et-Loir  
SAEDEL**

# BARJOUVILLE

## ZAC « Cœur de Village »

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### 9. Texte régissant l'enquête

# **1. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION**

---

Ce dossier d'enquête est mis en œuvre d'une part, conformément au Code de l'Expropriation (notamment les articles L. 121-1 à L 121-5 et R 121-1 à R 121-2) en préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet, et d'autre part selon les dispositions des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement, relatives aux enquêtes publiques pour les projets susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique a pour but de faire connaître le projet à la population et de recueillir ses observations, à l'appui d'un dossier décrivant le projet, ses impacts et son insertion dans l'environnement.

La réglementation applicable aux enquêtes publiques, est la suivante :

Les enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet, entrant dans le champ des opérations prévues à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement, auquel renvoie l'article L.110-1 du Code de l'Expropriation, sont ainsi régies par les dispositions du Code de l'Environnement (articles R.123-1 à R.123-46).

L'article L.123-6 du Code de l'environnement prévoit la réalisation d'une enquête unique, pour les projets nécessitant la mise en œuvre de plusieurs enquêtes. Aussi, conformément à ces dispositions, la présente enquête vaut tant pour la procédure exigée au titre du Code de l'Expropriation que pour la procédure exigée au titre des opérations susceptibles de porter atteinte à l'environnement, et par ailleurs pour la mise en compatibilité du PLU.

## **1.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique est organisée par le Préfet d'Eure-et-Loir. A sa demande, un Commissaire-Enquêteur est désigné sous quinzaine par le Président du Tribunal Administratif à partir d'une liste d'aptitude.

L'enquête publique fait l'objet d'un arrêté d'ouverture et de mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation.

La durée de l'enquête est d'un mois au minimum et de deux mois au maximum. Elle se tient dans des locaux prévus à cet effet dans les communes concernées par le projet où le présent dossier et un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public.

Le Commissaire-Enquêteur reçoit durant l'enquête publique les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toutes personnes ou représentants d'associations qui en font la demande. Il peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document par le Maître d'Ouvrage. Il peut demander à effectuer une visite des lieux du projet. Il peut également organiser une réunion publique avec l'accord du Préfet. Enfin, il peut sur demande motivée, décider la prolongation de la durée de l'enquête pour une durée maximale de trente jours.

De plus, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'enquête pourra être suspendue pour une durée maximale de six mois.

L'enquête poursuivie après la suspension est menée si possible par le même Commissaire-Enquêteur. Elle doit faire l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, de nouveau soumis aux formalités de publicité. Le dossier d'enquête doit être mis à jour, et comporter une notice expliquant les modifications apportées. L'enquête doit être poursuivie pour au moins trente jours.

Enfin, concernant la clôture de l'enquête, le registre d'enquête est clos par le Commissaire-Enquêteur lui-même.

## **1.2 A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE**

Le Commissaire-Enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, pour rendre son rapport d'enquête, et ses conclusions sur un document séparé. Cet avis pourra être favorable, favorable avec recommandations, favorable avec réserves ou défavorable. Un exemplaire sera adressé au président du Tribunal Administratif.

Le rapport du Commissaire-Enquêteur ou de la commission d'enquête restera à la disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête, en mairie.

Une copie du rapport et des conclusions est adressée au responsable du projet, à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête ainsi qu'à la préfecture de chaque département concerné. En mairie et en préfecture, ces copies seront tenues à la disposition du public, sans délai et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Si l'avis d'ouverture d'enquête a été publié sur le site internet de l'autorité compétente pour organiser l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur y seront également publiés pendant un an.

## **1.3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

La réalisation du projet est subordonnée à une mise en compatibilité du PLU, celle-ci sera conduite par voie de Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre de l'enquête unique.

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.

Contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme).

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).

Ainsi, lorsqu'une opération qui fait l'objet d'une déclaration de projet nécessite une expropriation, l'acte emportant mise en compatibilité du PLU ne sera pas la déclaration de projet mais la DUP (application combinée des articles L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L. 153-58 du code de l'urbanisme).

## **1.4 LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Au terme des procédures d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, et au vu des dossiers correspondants, un arrêté préfectoral prononcera l'utilité publique des travaux d'aménagement douze mois maximum après la clôture de l'enquête.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de son affichage.



L'acte déclaratif d'utilité publique pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement, en application de l'article L 122-2 du Code de l'expropriation.

## **2. PARALLELEMENT A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

---

### **2.1 LA DÉCLARATION DE PROJET**

Selon l'article L. 126-1 du Code de l'environnement :

*« lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.*

*La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.*

*Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.*

*En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.*

*Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.*

*La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »*

Lorsqu'un projet nécessite l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration de projet est prise, après l'enquête publique, de la manière suivante :

Si l'expropriant est une collectivité territoriale, l'Etat demande à la collectivité de se prononcer dans les 6 mois, à compter de la clôture de l'enquête publique, sur l'intérêt général du projet. Au vu de la déclaration de projet, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique ouvrant droit à l'expropriation.

### **2.3 LES PROCÉDURES COMPLÉMENTAIRES**

#### **2.3.1 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a prescrit par arrêté du 11/01/2019 la réalisation d'un diagnostic archéologique préalablement aux travaux sur le site. Le diagnostic a été réalisé du 08/07/19 au 16/07/19. Le diagnostic n'a pas donné lieu à des fouilles archéologiques préventives. La DRAC sera néanmoins informée en cas de mise à jour de vestiges archéologiques.

#### **2.3.2. MONUMENTS HISTORIQUES**

Aucun bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques n'est présent dans le périmètre du projet, ni à moins de 500 mètres. Le projet n'est donc pas concerné par le régime de protection des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques et de leurs abords.

#### **2.3.3 LA PROCEDURE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU**

La « police des eaux et milieux aquatiques » recouvre les règles relatives aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 est à l'origine de l'actuel article L. 214-3 du code de l'environnement. Complété notamment par l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017, ce dernier a posé le principe général de l'autorisation et de la déclaration pour tous les IOTA entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. La nomenclature n'a pas pour effet d'interdire les activités, mais de les soumettre à autorisation ou à déclaration selon les dangers qu'elles représentent pour la ressource en eau, les milieux aquatiques et les zones protégées (C. env., art. L. 214-2).

Ainsi, sont soumis :

- à autorisation, les IOTA susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la salubrité publiques, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles (C. env., art. L. 214-3, I) ;
- à déclaration, les IOTA qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter certaines prescriptions (C. env., art. L. 214-3, II),.

Un dossier spécifique est par conséquent réalisé et soumis à la police de l'eau.

#### 2.3.4 LA PROTECTION DES MONUMENTS NATURELS ET SITES CLASSES

La protection des sites et monuments naturels a été instituée par la loi du 21 avril 1906, mais elle est plus connue sous l'appellation loi du 2 mai 1930 qui lui a donné sa forme définitive. Cette loi est désormais codifiée aux articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement. Ses décrets d'application y sont codifiés aux articles R. 341-1 à R. 341-31.

Cette législation s'intéresse aux « monuments naturels et aux sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ». L'objectif est de respecter l'esprit des lieux, de conserver les caractéristiques du site et de le préserver de toute atteinte grave.

Au titre de l'article L. 341-10, il est possible de solliciter une autorisation spéciale auprès du préfet pour réaliser certaines constructions, travaux ou ouvrages ou pour l'édification ou la modification de clôtures.

Le projet présenté à l'enquête n'est pas concerné à ce titre.

#### 2.3.5 LA REGLEMENTATION LIEE A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

L'article L.411-1 du Code de l'Environnement prévoit un système de protection d'espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par un arrêté ministériel (habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées ainsi que des sites d'intérêt géologique).

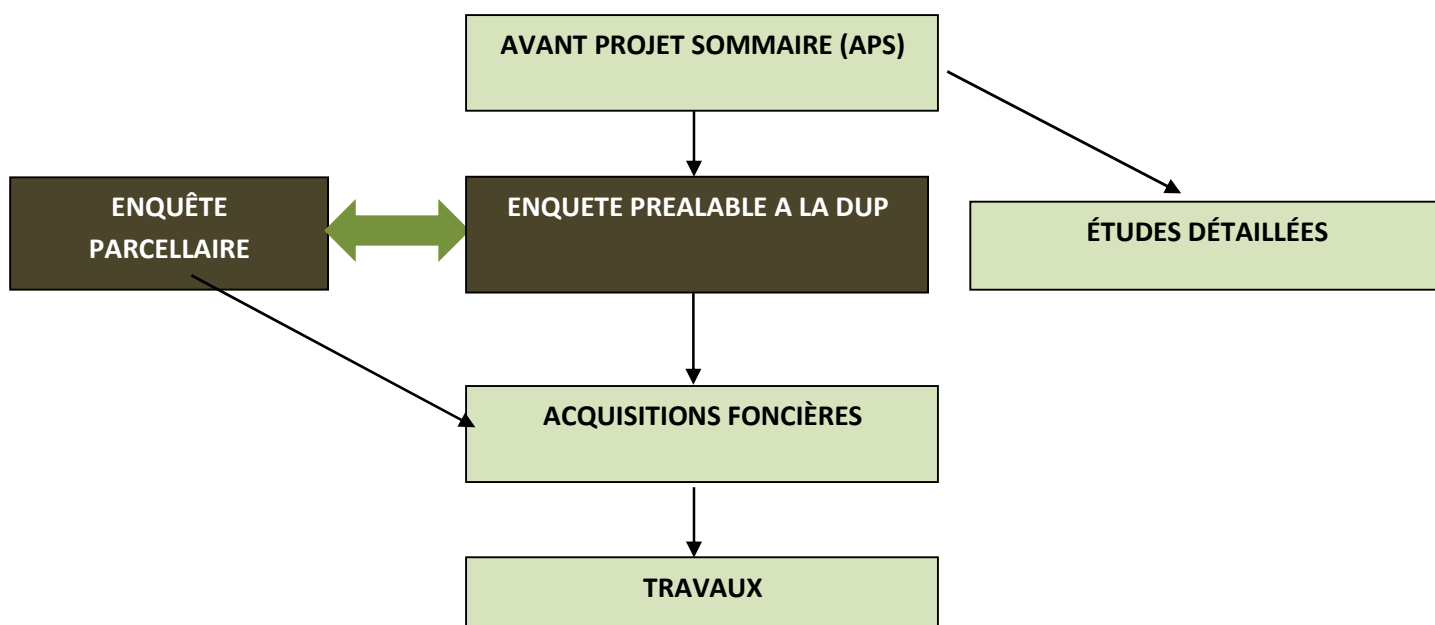
Exceptionnellement, il est possible en application du 4° de l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, de déroger aux interdictions d'activités portant sur les espèces protégées sous réserves.

Il n'apparaît pas que l'opération nécessite une demande de dérogation.

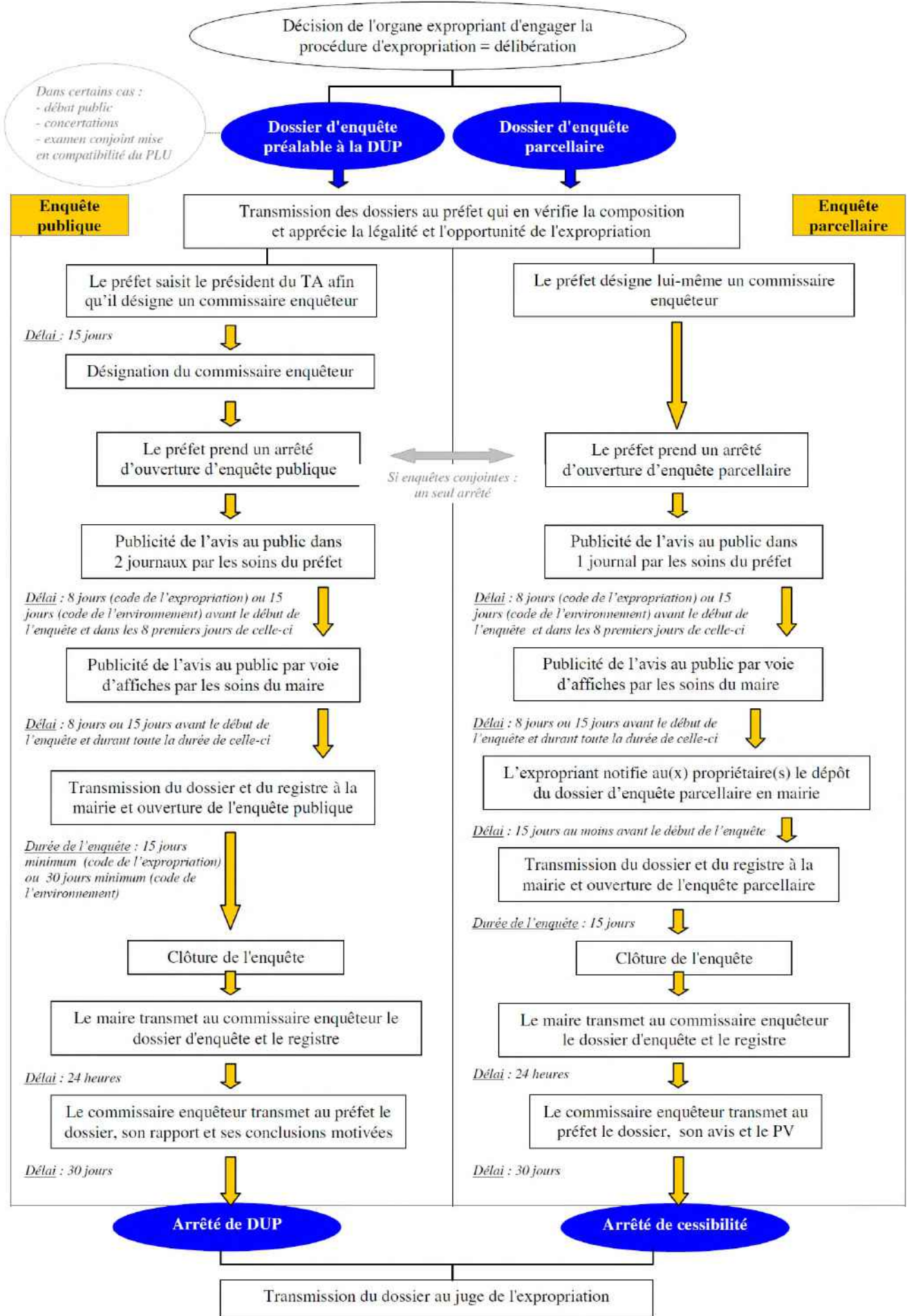
## 2.4 LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

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 au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation. Le délai de réalisation des expropriations, sauf prorogation est fixé à 5 ans.

*Schéma de synthèse de la procédure*



### Schéma synthétique de la phase administrative



### 3. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE ET COMPOSITION DU DOSSIER

---

Les articles R.123-8-3° et R.123-8-6° du Code de l'Environnement précisent que le dossier d'enquête publique doit faire mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

Le dossier comprend au moins (...) :

- Article R.123-8-3°: 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 ;
- Article R.123-8-6°: La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

#### **3.1. Les principaux textes**

Ces textes peuvent être présentés en plusieurs points notables abordant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, le régime de l'enquête publique environnementale, l'évaluation environnementale, la protection du patrimoine, la préservation des milieux physiques et des espaces naturels, la prévention des pollutions, des risques et des nuisances.

##### *3.1.1. Textes relatifs aux enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique*

- Code de l'environnement, et notamment les articles L.122-1 à L.122-12 relatifs à l'évaluation environnementale, et L.123-1 à L.123-19 relatifs au déroulement des enquêtes publiques des opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article R.112-4 relatif à la constitution du dossier soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Code général des collectivités territoriales,
- Code de l'Urbanisme,
- Code de la Voirie Routière,
- Code rural et de la pêche maritime,
- Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 portant suppression des commissions des Opérations Immobilières et de l'Architecture et fixant les modalités de consultation du service des domaines.
- Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

##### *3.1.2 Textes relatifs aux enquêtes publiques*

- Code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants relatifs à la Démocratisation des Enquêtes Publiques et à la Protection de l'Environnement, et R. 123-8 relatif à la constitution du dossier d'enquête.
- Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.300-6 et suivants relatifs aux procédures de déclaration de projet,
- Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière,
- Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, portant réforme de la politique foncière,

- Loi n° 2002-276 relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, en particulier l'article L. 126-1 inséré au code de l'environnement, et relatif à la déclaration de projet,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Décrets n° 85-452 et n° 85-453 du 23 avril 1985, pris pour application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la Démocratisation des Enquêtes Publiques et à la Protection de l'Environnement,
- Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 portant suppression des commissions des Opérations Immobilières et de l'Architecture et fixant les modalités de consultation du service des Domaines,
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993, relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
- Ordonnance n°2003-902 du 19 septembre 2003 portant suppression de procédures administratives de concertation applicables à certains projets de travaux, d'aménagements et d'ouvrages de l'Etat et de ses établissements publics, ainsi que des collectivités territoriales, de leurs groupements et des établissements publics en relevant,
- Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Décret n°2011-2018 du 19 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 en application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans.

### ***3.1.3 Textes relatifs aux évaluations environnementales***

- Code de l'environnement, notamment les articles L. 122-1 et suivants, et R. 122-2 relatifs aux études d'impact de travaux, d'ouvrages et d'aménagements,
- Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, modifié par les décrets n°93-245 du 25 février 1993 et n°2003-767 du 1er août 2003, fixe les modalités d'applications de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- Directive n°85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement,
- Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.
- Ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

### ***3.1.4 Textes relatifs à la protection du patrimoine naturel et culturel***

- La Directive n°337/85 CEE du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement,
- Loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques (articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine),
- Loi du 2 mai 1930 sur les sites (articles L. 341-1 et suivants du Code de l'Environnement),
- Loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques (articles L. 531-1 et suivants du Code du Patrimoine),
- La Loi du 27 septembre 1941 relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la convention européenne pour la protection du patrimoine archéologique (décret n° 95-1039 du 18 septembre 1995),
- La Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 complétée par le décret n°77-1928 du 25 novembre 1977, modifiée, relative à la protection de la nature, notamment son article 2 et le décret d'application n° 77-1141 du 12 octobre 1977, complété et modifié par le décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
- La directive CEE n°85-337 du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement,
- Loi n°85-789 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement, et notamment l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme,

- Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et notamment les articles L.321-1 et suivants du Code de l'environnement, les articles L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et les articles L341-1 et suivants du Code de tourisme,
- Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique (articles L.350-1 et suivants du Code de l'Environnement),
- Loi n°95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite Loi Barnier) et notamment les articles L. 200-1 et suivants du Code rural et les articles R111-1 et suivants du Code de l'environnement, et L111-1-4 du code de l'Urbanisme,
- Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, (articles L.521-1 et suivant du Code du patrimoine),
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, modifié par le décret n° 93-245 du 25 février 1993 et le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995, pris pour application de l'article 2 de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 codifiée, relative à la protection de l'environnement,
- Décret n°93-245 du 25 février 1993 portant modification du décret n°77-1141 du 12 octobre 1977,
- Décret n°94-283 du 11 avril 1994 sur les directives de protection et de mise en valeur du paysage,
- Décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- Décret n°95.22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres,
- Décret n°95.408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique,
- Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation, pour cause d'utilité publique, et relatif aux documents d'urbanisme,
- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres,
- La Circulaire n°93-73 du 27 septembre 1993 relative aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
- Code de la santé publique,
- Code rural,
- Code général des collectivités territoriales,
- Articles L.531-1 et suivants du Code du patrimoine relatif au Titre III Fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites du Livre V Archéologie,
- Article L.220-1 et suivants du code de l'environnement relatif au Titre II Air et atmosphère du Livre II Milieux physiques,
- Articles L.341-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au Titre IV sur les sites du Livre III Espaces naturels,
- Articles L.350-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au Titre V Paysages du Livre III Espaces naturels,
- Articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement relatif au Titre 1er Protection du patrimoine naturel du livre IV Patrimoine naturel,
- Articles L.621-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs au Titre II Monuments historiques du Livre VI Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale,
- Articles L.571-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au Titre VII Prévention des nuisances sonores du Livre V Prévention des pollutions, des risques et des nuisances.

### *3.1.5 Textes relatifs à l'eau*

- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau (et notamment les articles L. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement),
- Le Décret n°93-74 du 29 mars 1993 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration pris à l'article 10 de la Loi sur l'eau,
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Ordonnance n° 2005-805 du 18 juillet 2005 portant simplification, harmonisation et adaptation des polices de l'eau et des milieux aquatiques, de la pêche et de l'immersion des déchets,
- Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

### 3.1.6 Textes relatifs à l'urbanisme

- Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants relatifs à la mise en compatibilité du PLU par voie de déclaration d'utilité publique,
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
- Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher.

### 3.1.7 Textes relatifs à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU

- Articles L. 121-4 et L. 122-5 du code de l'expropriation,
- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme,
- Articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme
- Articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme
- Article R. 153-14 du code de l'urbanisme
- Article R. 122-27 code de l'environnement

## **3.2. Les autorisations nécessaires pour réaliser le projet**

Le projet a donné lieu à un avis au cas par cas de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du 21 juin 2017 indiquant qu'il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet fait l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau et nécessitera une autorisation à ce titre.

Enfin, en phase de réalisation des constructions au sein de la ZAC seront soumises à permis de construire.

## **3.3. La composition du dossier.**

*Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :*

- 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 – Délibérations et avis
- Pièce 8 – Bilan de la concertation
- Pièce 9 – Textes régissant l'enquête
- Pièce 10 – Dossier de mise en compatibilité

Le dossier d'enquête parcellaire conjointe est constitué quant à lui des pièces suivantes :

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