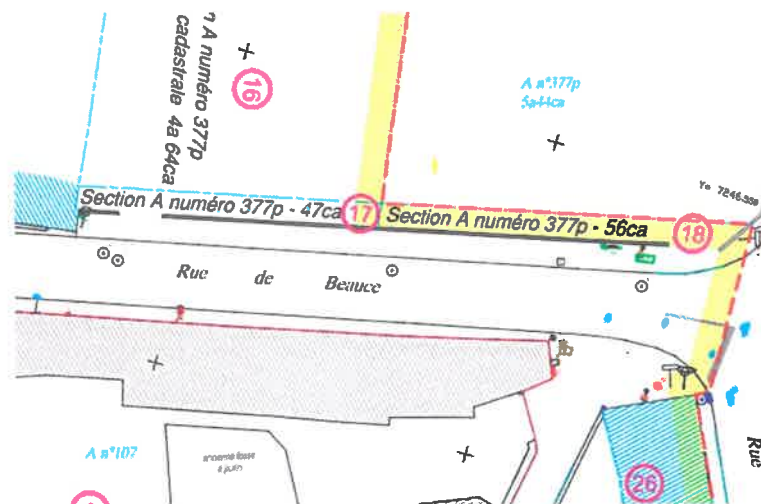


Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant les parcelles 333p (repères 17 et 18)



Le projet prévoit l'expropriation d'une partie de la parcelle A 377 sur une très faible largeur (Environ entre 1m50 et deux mètres). Il s'agit à l'évidence un élargissement du domaine public départemental pour lequel il convient de préciser que l'emprise actuelle de la parcelle A 377 est conforme au plan d'alignement départemental, même si ce dernier n'a pas été reconduit dans le PLU actuel.

Ce projet est-il d'intérêt général ?

Il est curieux de constater que la commune souhaite élargir une emprise départementale alors, que le plan d'alignement départemental n'a pas été repris dans le PLU, cette démarche s'inscrivant dans la volonté de laisser des voies étroites afin de limiter la vitesse des véhicules.

Par ailleurs, les documents de l'enquête publique ne font pas état de la nécessité d'élargir l'emprise des voies existantes.

Ce projet ne peut pas être considéré comme présentant un intérêt général

Ce projet pouvait-il se faire ailleurs ?

Si toutefois, la commune souhaite réaliser un élargissement de l'emprise départementale celui-ci est tout à fait réalisable de l'autre côté de la voie, sur la parcelle A 107 Puisque cette dernière appartient à la commune et que l'emprise est totalement libérée de toute construction.

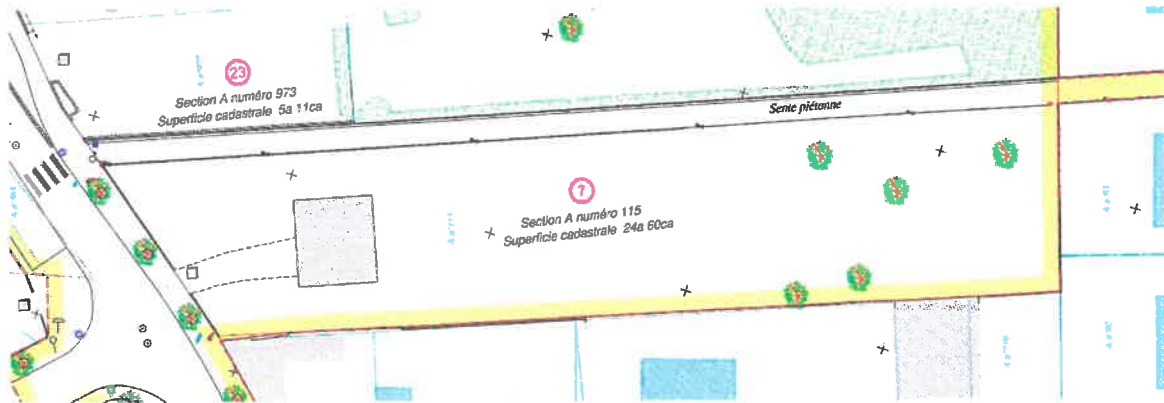
Le coût de ce projet est-il raisonnable ?

Élargissement de l'emprise départementale sur la parcelle A 377 impose la démolition et reconstruction complète d'une clôture existante dont le coût n'est toutefois pas identifié dans le dossier d'enquête publique. Ces dépenses sont inexistantes dans le cas d'une réalisation sur la parcelle A 107.



Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la parcelle A 115 (repère 7)



La parcelle à 115 est destinée à la construction de 11 logements individuels groupés

Ce projet est-il d'intérêt général ?

Les constructions prévues sur cette parcelle sont entièrement d'initiative privée, destinés à la vente au profit d'une opération immobilière et sont, par nature, en totale opposition avec la conception de l'intérêt général.

Il convient de signaler que le dossier ne fait aucunement mention d'une quelconque mesure destinée à favoriser, à titre d'exemple, les primo accédants.

Ce projet pouvait-il se faire ailleurs ?

La réalisation de ces bâtiments n'est liée à aucun équipement technique qui justifierait cet emplacement précis. Ces constructions peuvent être réalisés ailleurs sur la commune dans la mesure où elles sont conformes avec le règlement d'urbanisme.

Ainsi, le promoteur immobilier a toute faculté, dans le cadre d'une prospection, pour contracter avec des propriétaires privés, un projet similaire.

On peut également s'interroger sur la pertinence de mettre « la force publique » à disposition d'un opérateur immobilier de droit privé

Le coût de ce projet est-il raisonnable ?

À défaut d'une dépense détaillée pour cet îlot, Il est toutefois possible définir le prix du terrain viabilisé en fonction de la dépense globale et de la surface totale des terrains.

Soit :

- Dépense totale : 4 715 490 euros
- Surface totale d l'opération : 14290 m² - (voir document annexe)
- Surface du lot concerné : 2460 m²
- Nombre de logement sur le lot concerné : 11 logements

Montant de la viabilisation au mètre-carré : $4715490 / 14290 = 329.98$ euros

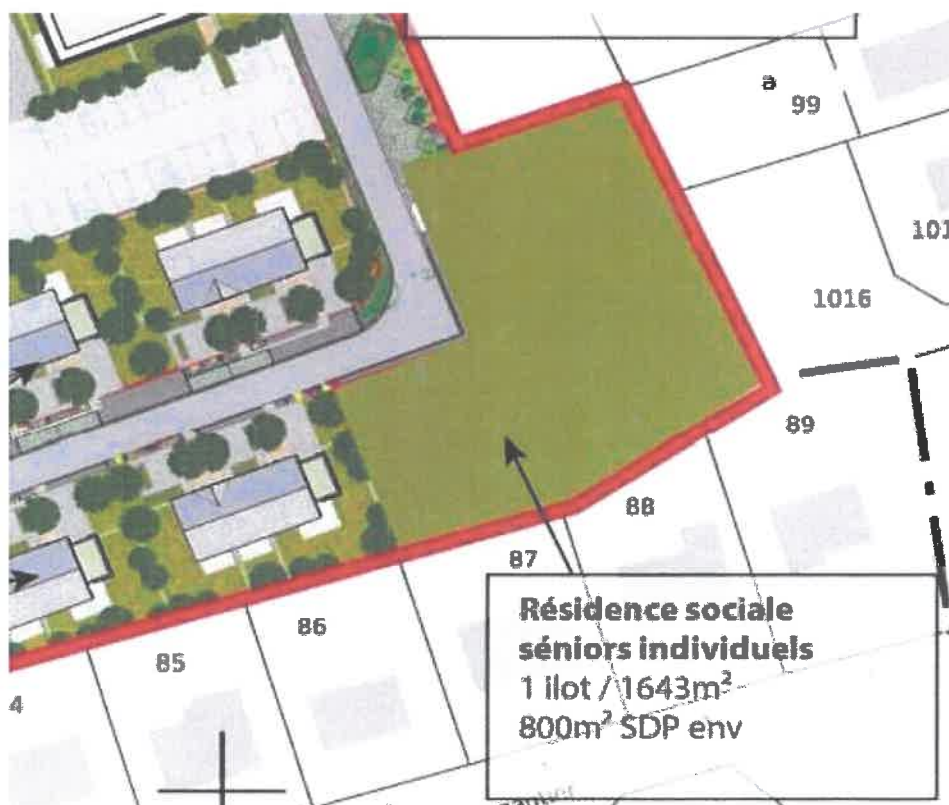
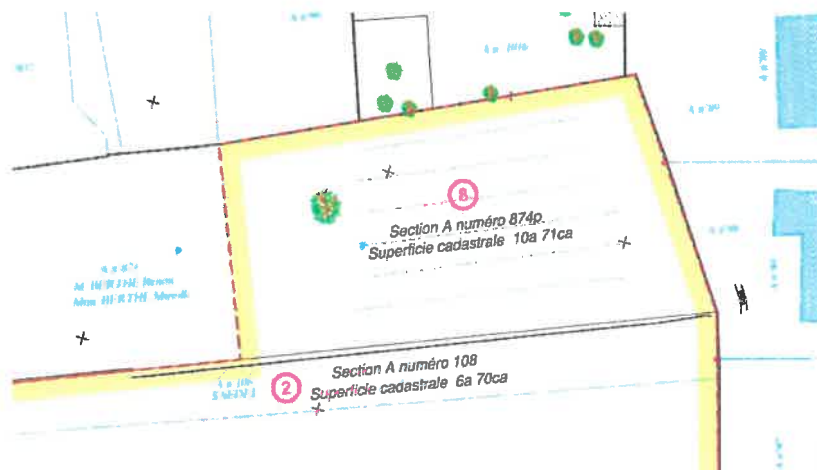
Montant de la viabilisation du lot concerné : $2460 \times 329.98 = 811\,751$ euros

Montant de la viabilisation par logement : $811\,751 / 11 = 73795$ euros

Ces coûts sont simplement prohibitifs Et très largement au-dessus du marché local.

Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la parcelle A 874p (repère 8)



Ce projet est-il d'intérêt général ?

Les constructions prévues sur cette parcelle sont désignées sous le titre de « Résidence sociale seniors individuels ».

Il est légitime de s'interroger sur le terme « sociale » employé pour désigner ce projet et sur le type d'établissement prévu. La **CNSA** (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) identifie 2 structures à destination des personnes âgées ; à savoir :

Les résidences services

Les résidences services sont des ensembles de logements privés pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Les occupants des résidences services sont locataires ou propriétaires.

Les résidences services sont essentiellement construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. Les résidences services sont gérées par des structures privées commerciales ou associatives. Il s'agit d'une offre commerciale relevant de l'initiative privée.

Les résidences services constituent une résidence principale pour leurs occupants qui peuvent être propriétaires ou locataires. Les occupants peuvent faire appel aux divers dispositifs conçus pour prévenir la perte d'autonomie et faciliter le maintien à domicile, dans les mêmes conditions que pour tout autre domicile.

A noter : Les résidences services n'ont pas de vocation sociale contrairement aux résidences autonomie (ex-logements-foyers). Elles ne sont pas habilitées à l'ASH (aide sociale à l'hébergement).

Les résidences autonomie.

Les résidences autonomie sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

Les résidences autonomie (ex-logements-foyers) comportent à la fois des logements individuels et privés et des espaces communs dédiés à la vie collective. Elles sont souvent construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services.

Le décret du 27 mai 2016 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement définit une liste de prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie :

- Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie et l'élaboration et le suivi du contrat de séjour
- Mise à disposition d'un logement privé avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision
- Mise à disposition et entretien des espaces collectifs

- Accès à une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur
- Accès à un service de restauration
- Accès à un service de blanchisserie
- Accès à internet au moins dans une partie de la résidence autonomie
- Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident une assistance et un moyen de se signaler 24h/24h.
- Accès aux animations et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement et organisation d'activités extérieures.

Selon le projet d'établissement de la résidence-autonomie, la prestation repas du petit déjeuner ou du dîner peut être incluse (livrée ou servie en salle) ou facultative (les logements sont équipés d'une petite cuisine).

Actuellement, le projet se présente sous la forme d'un groupement de 7 pavillons dont la description lacunaire, au dossier d'enquête publique, ne permet pas de définir clairement le type de résidence. Toutefois, compte tenu du faible nombre de logements, il est invraisemblable de penser qu'il puisse s'agir d'une « résidence autonomie » avec tous les services collectifs qui lui sont associés.

Dans le meilleur des cas, Il s'agit d'une résidence service, dont l'absence d'équipements collectifs ainsi que le fonctionnement ne permettent pas de lui attribuer un rôle « social ». Il est, par ailleurs, utile de rappeler que les critères d'attribution des logements sociaux sont principalement liés au revenu fiscal de référence et à la situation patrimoniale du demandeur et non à son âge.

Il s'agit d'une opération immobilière entièrement d'initiative privée, destinée soit à la vente soit à la location.

Ref. : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/12/22/LOGL2027782A/jo/article_snum1

Si on peut admettre l'utilité de ce type de structure, le simple fait que cette dernière soit réalisée sous la forme d'une opération immobilière privé place cette dernière en totale opposition avec la conception de l'intérêt général.

Ce projet pouvait-il se faire ailleurs ?

La réalisation de ces bâtiments n'est liée à aucun équipement technique qui justifierait cet emplacement précis. Ces constructions peuvent être réalisés ailleurs sur la commune dans la mesure où elles sont conformes avec le règlement d'urbanisme en privilégiant toutefois une proximité avec les commerces et les transports publics. A ce titre, le projet pourrait être réalisé sur l'emprise des terrains appartenant déjà à la commune.

Le promoteur immobilier a toute faculté, dans le cadre d'une prospection, pour contracter avec des propriétaires privés, un projet similaire sur le territoire communal.

Le coût de ce projet est-il raisonnable ?

À défaut d'une dépense détaillée pour cet îlot, Il est toutefois possible définir le prix du terrain viabilisé en fonction de la dépense globale et de la surface totale des terrains.

Soit :

- Dépense totale : 4 715 490 euros
- Surface totale de l'opération : 14290 m² - (voir document annexe)
- Surface du lot concerné : 1643 m²
- Nombre de logements sur le lot concerné : 7 logements

Montant de la viabilisation au mètre-carré : $4715490 / 14290 = 329.98$ euros

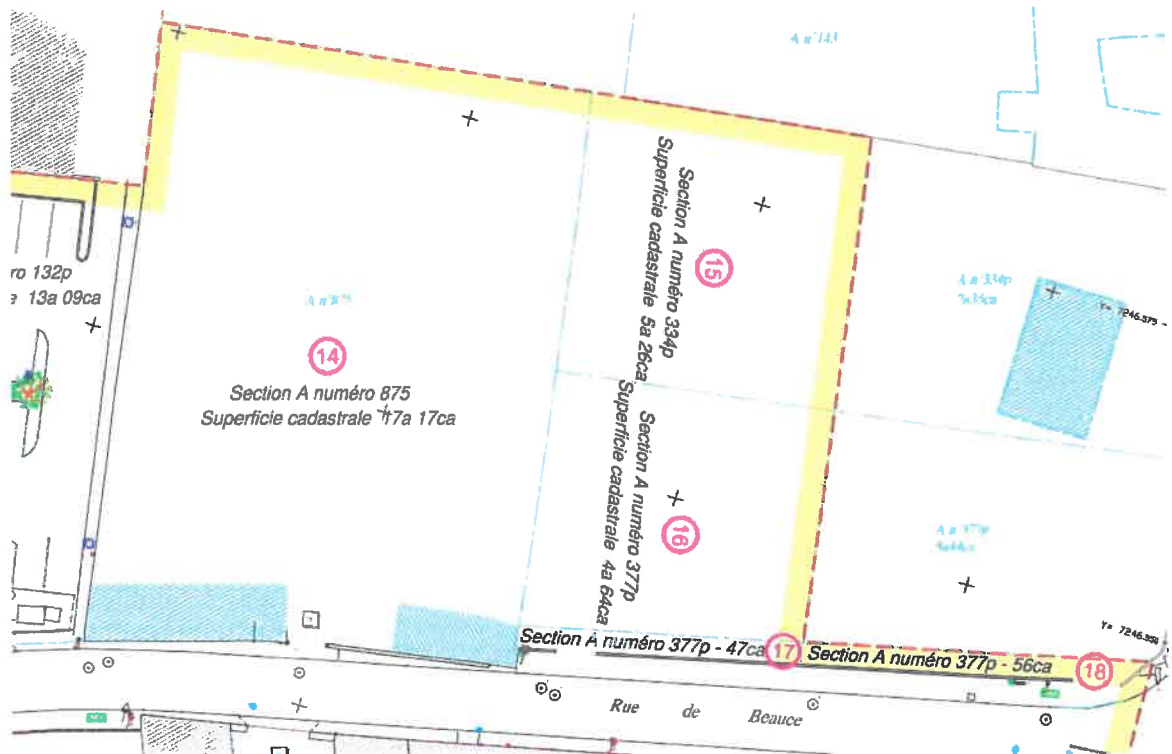
Montant de la viabilisation du lot concerné : $1643 \times 329.98 = 542157$ euros

Montant de la viabilisation par logement : $542157 / 7 = 77451$ euros



Commune de BARIOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la parcelle A 875 – A 334 – A 377. (Repères 14 – 15 – 16)



Le périmètre de la ZAC s'étend sur la totalité de la parcelle A 875 et une partie des parcelles A 334 et A 377.

Le dossier soumis à enquête publique indique, sur cet ensemble de parcelles, seulement les données suivantes :

1. 4 terrains individuel (le 5e lot est établi sur la parcelle A 107-repère 1 pour une surface de 320 m², destiné à la construction d'une maison individuelle)
2. Une surface globale pour les 2 îlots de 2712 m²
3. Une surface de plancher d'environ 1100 m²

À partir de ces éléments on peut déduire les principales caractéristiques les 4 terrains individuels prévu sur les parcelles A 875, A 334, et A 377, à savoir :

1. Que la surface globale des 4 terrains individuels s'établit à 2712 m² diminuée de la surface du 5e lot (320 m²), soit 2392 m².
2. Que la surface le plancher construit sur les 4 terrains individuels serait, d'une manière tout aussi approximative, d'environ 1000 m²

L'exploitation du plan parcellaire indique, pour les 4 individuels, les surfaces suivantes :

1. Parcelle A 875 : 1717 m²
2. Parcelle A 334 : 526 m²
3. Parcelle A 377 : 464 m²

Soit un total de : 2707 m²

Ces éléments mettent en évidence une différence de surface entre ce qui est indiqué sur le plan général des travaux et la surface issue du plan parcellaire, à savoir :

- 2707 m² moins 2392 m² soit 315 m²

Ainsi, l'emprise de la ZAC sur le plan général des travaux est minorée au regard de ce qui est indiqué sur le plan parcellaire, ce qui est par ailleurs visuellement constatable en comparant les deux plans.

Sans avoir de certitude de la priorité de l'un de ces 2 documents sur l'autre il convient de préciser que le plan parcellaire a été établi antérieurement au dossier d'enquête publique.

Sur cette base, le dossier d'enquête publique présente une situation erronée, voire trompeuse.

Concernant les constructions et leurs affectations Le dossier se cantonne à indiquer seulement une surface de plancher bien trop ronde pour être crédible et une absence totale de description des ouvrages laissant ainsi libre cours à toute fantaisie urbanistique ultérieure.

La seule chose que l'on sache réellement sur cette affaire est que l'on ne sait rien.

Cas particulier de la parcelle A 377

Dans sa séance du 6 juin 2017, Le Conseil municipal de la commune de Barjouville a approuvé la liste des parcelles cadastrales devant être inscrites dans le champ d'application de la ZAC

Parmi cette liste la parcelle A 377 figure pour l'intégralité de sa surface.

Or, sur le plan parcellaire la parcelle A 377 est affectée par l'emprise de la ZAC à hauteur de 40% environ sans pour autant que le dossier soumis à l'enquête publique ne fasse état d'une délibération modificative.

12

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

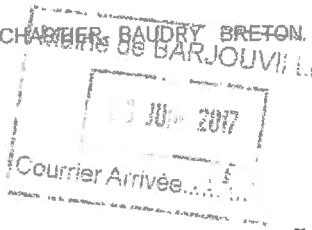
Présents :

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^{er} 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.

Ce projet est-il d'intérêt général ?

Devant un « projet » qui n'en est pas un tant celui-ci et embryonnaire, compte tenu des incertitudes sur les emprises foncières et leurs surfaces, compte tenu de l'absence totale de projet tant en termes d'urbanisme que d'aménagement, compte tenu de l'absence de projet social, il est évident que le dossier soumis à l'enquête publique ne présente aucune garantie en ce qui concerne un intérêt général.

Ce projet pouvait-il se faire ailleurs ?

Selon les remarques indiquées ci-dessus le projet pourrait sans doute se faire ailleurs, où pas.

Le coût de ce projet est-il raisonnable ?

À défaut d'une dépense détaillée pour cet ilot, Il est toutefois possible définir le prix du terrain viabilisé en fonction de la dépense globale et de la surface totale des terrains.

Soit :

- Dépense totale : 4 715 490 euros
- Surface totale de l'opération : 14290 m² - (voir document annexe)
- Surface du lot concerné : 2707 m² (suivant pan cadastral)
- Nombre de logements sur le lot concerné : non renseigné

Montant de la viabilisation au mètre-carré : 4715490 / 14290 = **329.98 euros**

Montant de la viabilisation du lot concerné : 2707 x 329.98 = **893 256 euros**

Montant de la viabilisation par logement : 542157 / ? = non renseigné

Commune de BARIJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant les circulations piétonnes

Les cheminements piétons font l'objet de plusieurs interprétations dans le dossier soumis à enquête publique.

Ainsi, le projet indique tour à tour :

- Des voies partagées
- Des cheminements piétons indépendant de la voirie
- Des cheminements piétons parallèles à la voirie

- 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 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

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.~~

Ces 3 solutions sont totalement différentes en matière de sécurité pour les piétons et notamment pour les enfants se rendant aux écoles.

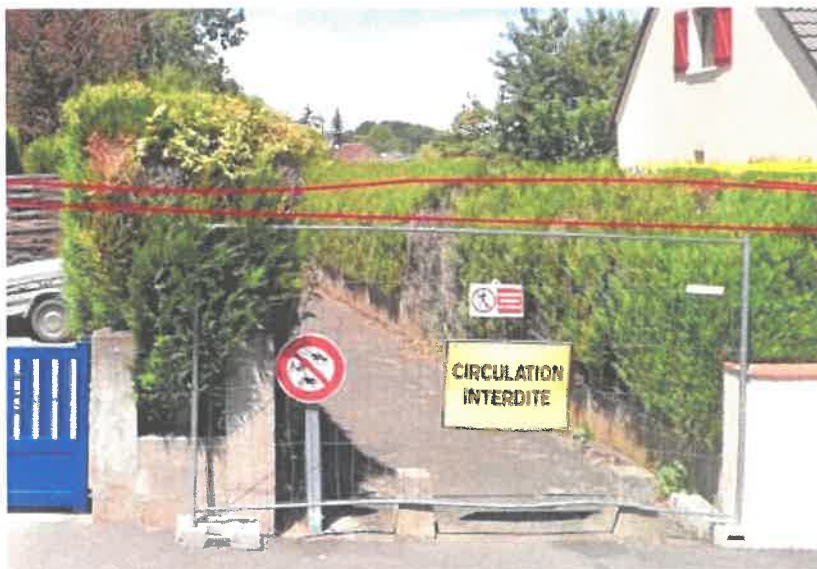
Toutefois, l'examen du plan des aménagements indique clairement que, hormis pour l'accès à la maison de santé, la solution des voies partagées consistant à faire cohabiter les automobilistes, les 2 roues et les piétons, a été retenu.

S'agissant d'un itinéraire privilégié pour les enfants se rendant aux écoles il leur est désormais proposé d'apaiser la circulation automobile par leur simple présence sur la chaussée afin « d'assurer le confort et la sécurité des cheminements automobiles et piétons »



Il s'agit d'une profonde régression en matière de sécurité des piétons qui était assurée depuis plusieurs décennies par une sente piétonne d'une largeur d'environ 3m.

A ce sujet, il convient de préciser que cette sente piétonne fait partie du domaine public, et affectée uniquement à la circulation des piétons, à l'exclusion de tout autre véhicule terrestre ainsi que la circulation des chevaux.



Le dossier soumis à enquête publique prévoyant la suppression de la majeure partie de cette sente piétonne, pose le problème de son affectation selon l'article ci-après.

Code général de la propriété des personnes publiques

Article L2121-1

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2006

Partie législative (Articles L1 à L5741-1)
DEUXIÈME PARTIE : GESTION (Articles L2111-1 à L2341-2)
LIVRE 1er : BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC (Articles L2111-1 à L2142-2)
TITRE II : UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC (Articles L2121-1 à L2125-10)
Chapitre 1er : Utilisation conforme à l'affectation. (Article L2121-1)

Article L2121-1

Version en vigueur depuis le 01 juillet 2006

Les biens du domaine public sont utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique.

Aucun droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation.

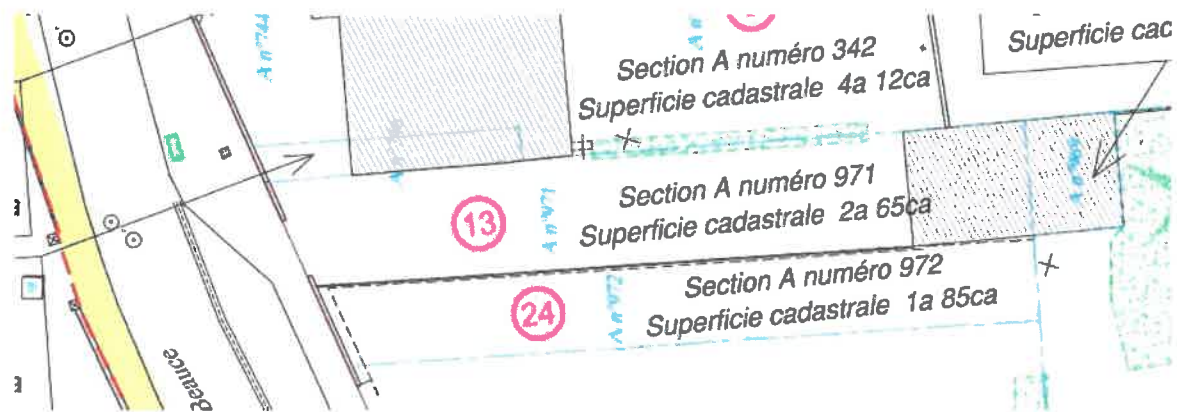
Alors que la SAEDEL déjà pris possession, sans droits réels, de l'emprise de ce domaine public pour y effectuer ses travaux, se pose également la nécessité du déclassement du domaine public dans la mesure où la valeur vénale de ce dernier n'apparaît pas dans le bilan du mandataire (SAEDEL) à l'article A 341/150 - Apport en nature.

Ainsi, il est nécessaire de procéder à l'évaluation du domaine public par les services fiscaux et de procéder, compte tenu de la modification de son affectation, à une enquête publique en vue du déclassement de la sente piétonne.

Le manquement à cette procédure entraîne une fragilité administrative de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »
Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la parcelle A 971. (Repères 13)



BARJOUVILLE (28) : AMENAGEMENT DU CŒUR DE VILLE					DESIGNATION DES BIENS			
N° terr ier	INDICATIONS CADASTRALES				EMPRISES		RELIQUATS	
	Lieu-dit	section numéro cadastral	surface (en m²)	Nature	numéro cadastral	surface (en m²)	numéro cadastral	surface (en m²)
11	Le Village	A 969	32	S	A 969	32		0
13	Rue de Beauce	A 971	265	S				

La parcelle à 971 ne figure pas dans l'inventaire de l'état parcellaire et ne doit donc pas, à ce titre, être intégrée dans le périmètre de la zac.

Observations concernant la gestion des eaux pluviales

3.4 Assainissement des eaux pluviales

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

SAEDEL / Cabinet ACF – janvier 2022

4

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.

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



Exemple de gargouille

Le dossier soumis à enquête publique, en prévoyant des canalisations enterrées pour recueillir les eaux pluviales des lots privatifs, la SAEDEL contrevient au document préfectoral qui lui est imposé et modifie considérablement la gestion des eaux pluviales dans le sens où cette disposition ne permettra pas de stocker 100% des eaux pluviales pour un événement décennal tel que demandé dans le dossier loi sur l'eau.

Dossier loi sur l'eau n°28-2021-00030 Parc et Lot SAEDEL « ZAC CŒUR DE VILLAGE » Commune de BARJOUVILLE
Annexe descriptive du récépissé de déclaration n° 28-2021-00030 du 8 avril 2021
Caractéristiques principales de la gestion des eaux pluviales

Dispositif de gestion des eaux pluviales	<p>*La gestion des eaux pluviales est scindée en deux bassins versants distincts à savoir : le secteur 1 correspondant à l'emprise de la voirie de la Rue de Beauce, de l'école et du parking associé ainsi que le lot n° 10. Le secteur 2 correspondant aux lots n° 1 à 9 inclus.</p> <p>*La gestion des eaux pluviales du secteur 2 est scindée en 3 sous-secteurs à savoir : le sous-secteur n° 3 correspond aux lots 1 et 2; le sous-secteur n°2 correspond aux lots n° 4 à 7; le sous-secteur n° 3 correspond aux lots n° 8 et 9.</p> <p>*Les eaux pluviales du secteur 1 (Rue de Beauce et école) : Les ouvrages de gestion des eaux pluviales étant existants (canalisations sises dans la Rue de Beauce), il n'est pas prévu d'autres équipements.</p> <p>*Les eaux pluviales du lot n° 10 (5 maisons individuelles) sont gérées strictement à la parcelle sans aucun rejet vers le domaine public.</p> <p>*Le sous-secteur n°1 (groupement de 14 maisons) : Les eaux pluviales des voiries, trottoirs et les rejets des trop-pleins des ouvrages des lots privés seront collectées et gérées par une canalisation Ø 700 mise en oeuvre sous la voirie, avant un rejet limité vers le réseau d'eaux pluviales existant Rue de Beauce.</p> <p>*Le sous-secteur n°2 : Les eaux pluviales des voiries, trottoirs et les rejets des trop-pleins des ouvrages des lots privés collectées par une canalisation Ø 700 associée à un débit de 150*70 avec un rejet limité sur le réseau d'eaux pluviales existant Rue de Beauce.</p> <p>*Le sous-secteur n°3 (maison médicale et un lot individuel) : les eaux pluviales de la maison médicale et du lot individuel seront rejetées à débit limité vers le réseau d'eaux pluviales existant Rue de Beauce.</p>
Dispositif de gestion des eaux pluviales en domaine privé	<p>*Il a été convenu entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales, qu'il ne serait pas réalisé de branchement d'eaux pluviales des lots privatifs vers les ouvrages publics.</p> <p>*Les eaux pluviales des lots privés seront gérées à la parcelle. Chaque acquéreur aura l'obligation de stocker 100% de ses eaux pluviales pour un événement décennal.</p> <p>*Cependant chaque acquéreur aura la possibilité de réaliser un rejet en surverse de son ouvrage privé via une gargouille vers la voirie. Ce rejet devra faire l'objet d'une convention de rejet avec la commune de Barjouville.</p> <p>*Les dispositions seront transcrites dans le cahier des charges de cession de terrain. Les acquéreurs des lots devront impérativement fournir dans le cadre du permis de construire, une note complète de dimensionnement à l'aménagement pluvial qu'il envisage.</p>

	<p>*Les ouvrages prévus lors du dépôt du permis de construire seront l'objet d'un contrôle mais également d'un contrôle de parfait achèvement après la réalisation de l'ouvrage.</p> <p>*Les cinq lots situés sur le lot n°10 devront gérer leurs eaux pluviales sur leurs parcelles sans aucun rejet vers le domaine public.</p>
--	---

Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »

Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant le coût financier de l'opération

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

Appréciation Sommaire des dépenses

• <u>Foncier</u> :	2 020 204 €
<i>(dont acquisitions et indemnités de rachat : 1 934 700 €)</i>	
• <u>Etudes préalables</u> :	90 008 €
• <u>Travaux</u> :	1 309 420 €
<i>(dont Voiries et Réseaux Divers : 1 029 000 €)</i>	
• <u>Frais financiers, rémunération et frais divers</u> :	510 193 €

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

Le montant des cessions et de 1508000 euros hors taxes soit : 1 809 600 € TTC

Le montant du déficit à prendre en charge par la commune est de : 2 906 190 € TTC soit près de 62 % du montant des dépenses.

CESSIONS

La commune de Barjouville offre un environnement et un cadre de vie agréable à toute proximité des services et commerces de la Ville de Chartres. Ce village bien desservi par les transports en commun est très prisé au sein de l'agglomération.

Les précédents programmes ont prouvé un fort intérêt d'acquéreurs pour des lots libres ou des logements intermédiaires et laissent entrevoir une commercialisation aisée.

Le programme prévoit la répartition suivante (en SDP HT - m² / TTC) :

	MONTANT HT
Lots individuels	500 000 €
Lots individuel - sente	80 000 €
Terrains promoteur - T1	600 000 €
Terrains promoteur -T2	200 000 €
Terrain bailleurs sociaux	128 000 €
TOTAL	1 508 000 €

Les ventes au promoteur prévoient une clause de retour à meilleure fortune au bénéfice de la collectivité.

Avancée de l'opération :

Sans objet à ce stade

Ventes de l'exercice et cumul :

Sans objet à ce stade

Retrocession des espaces publics :

Sans objet

VISA Chef de projet : 19/01/2022	ND	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 30/06/2022
NOTE DE CONJONCTURE OP341	BARJOUVILLE ZAC CŒUR DE VILLAGE		Page 4 sur 7

Les dépenses de l'opération s'élèvent à 4 715 790 € TTC et correspondent à l'achat des terrains et à leur viabilisation

Le coût des constructions est intégralement pris par une société immobilière de droit privé.

Pour obtenir un équilibre financier salubre à toute collectivité territoriale il conviendrait de céder les terrains, au constructeur, au prix de 330 euros le mètre carré soit 164 % au-dessus du prix prévu par la commune,

Le bilan financier, largement déficitaire pour la commune, sera comblé par les finances publiques,

- Il convient de noter que
 - L'ensemble des constructions sera pris en charge par une société privée,
 - La commune ne sera donc propriétaire d'aucun ouvrage et ne pourra pas intervenir quant à leur utilisation future,

Pour les besoins de l'opération une société civile de construction vente a été créé,

Cette dernière, en s'intercalant entre la commune et l'investisseur, empêche tout contrôle financier de la commune envers l'investisseur,

L'aménageur, intervenant pour la commune, au titre d'une concession d'aménagement est également associé de la société civile de construction vente amenant ainsi à se poser la question quant à la difficulté, pour l'aménageur, de défendre les intérêts de la commune en même temps que ses propres intérêts dans le cadre d'une société civile de construction vente.

Stratégie et objectifs :

La SAEDEL a pris l'initiative d'un montage, avec le soutien de la commune, rassemblant toutes les composantes du projet sous la forme d'une co-promotion en une SCCV associant :

- La SAEDEL, ensemble garant de la poursuite des objectifs de qualité et de programmation de la ZAC
- EXEO PROMOTION, apportant ses compétences techniques et commerciale et son expérience de la vente au détail de logements en VEFA

Ce montage vise à la réalisation du programme de logements de la ZAC avec un programme mixte collectif et individuel.

Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »

Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la pertinence de la déclaration d'utilité publique

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

- Les terrains appartenant à la commune ou à l'aménageur pour une surface de 13120 mètres carrés
- Les terrains constituant le domaine public communal, soit le domaine privé communal pour une surface de 1939 mètres carrés
- Le domaine public départemental
- Les terrains appartenant à des propriétaires privés pour une surface de 6341 mètres carrés, soit un peu plus de 26% de la surface objet de la déclaration d'utilité publique.

Ainsi, une procédure de déclaration d'utilité publique est mise en œuvre pour acquérir par voie d'expropriation des terrains en périphérie du projet représentant environ un quart de l'emprise totale.

Les terrains appartenant à la commune ou à l'aménageur permettent dès à présent de réaliser la totalité des ouvrages structurants (maison médicale, commerces, logements collectifs et logements sociaux). À ce titre, il convient de noter que les travaux sont largement engagés, que la place centrale est d'ores et déjà réalisée et que le permis de construire concernant la maison médicale été déposé le 31 décembre dernier.

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

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

Il convient donc de considérer que ces parcelles, notamment A 874, A875, A334 et A377 n'ont pour objet que d'augmenter la surface pour diminuer artificiellement la densité de construction et constituer une réserve foncière.

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

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

Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »

Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant les motivations de l'utilité publique

Le projet s'appuie notamment sur l'installation d'une maison médicale et de commerces.

Ces équipements sont déjà présents sur la commune et à proximité immédiate :

La maison médicale a été récemment installée (2 ans) dans un bâtiment communal à environ 200 mètres.

Les commerces (pharmacie et coiffeur) sont déjà installés au rez-de-chaussée de logements sociaux à environ 300 mètres.

Il s'agit donc de transférer des équipements et commerces déjà présents sur la commune dans le cadre une opération immobilière privée.

Le projet, pour cette partie, ne crée pas de plus-value pour les Barjouillois.

Le projet ne précise pas le réemploi des locaux abritant les services et commerces prévus d'être transférés



Commune de BARJOUVILLE - ZAC « Cœur de Village »

Enquête publique du 16 novembre 2022 au 16 décembre 2022

Observations concernant la densité de logements

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

Le règlement précise par ailleurs, 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'État.

Règlement graphique
du PLU :



La surface de 2,4 hectares comprend les espaces inconstructibles tel que la voirie départementale, le parking du foyer culturel, les accès aux écoles, le parking à l'angle de la rue de Beauce et de la rue des Courraz ainsi que le bâtiment communal à l'angle de la rue de Beauce et de la rue Jean de la fontaine.

Alors que le sujet de la densité des constructions a fait l'objet de nombreux débats lors des consultations préalables, il convient de vérifier si la densité de 30 logements par hectare est bien respectée. Pour ce faire, l'étude se porte uniquement sur l'îlot principal au sud de la rue de Beauce dans la mesure où les données de l'îlot nord sont parfaitement nébuleuses.

Si l'inventaire des surfaces comprenant les terrains, la place centrale ainsi que les voiries les desservant est relativement facile, le recensement du nombre de logements est beaucoup moins évident du fait que les informations sont parcellaires et que les constructions annexes (commerce, maison de santé), même si elles sont intégrées aux logements collectifs, ne font pas l'objet d'un état des lieux précis.

Aussi, il est utilisé les seules données du dossier pour déterminer le nombre de logements en divisant les surfaces de plancher par des surfaces de logement crédibles

SURFACE TOTALE DE L'ILOT SUD

N° Repère	N° parcelles	SURFACES (m²)
1	A107	1 943,00
2	A108	670,00
3	A111	1 420,00
4	A620	3 705,00
5	A401	1 075,00
6	A619	586,00
7	A115	2 460,00
8	A874p	1 071,00
9	A342	412,00
10	A476	18,00
11	A969	32,00
12	A744	169,00
13	A971	265,00
23	A973	511,00
24	A972	185,00
25	A970	2 394,00
Sente piétonne	Estimation	370,00
		17 286,00

	Surfaces de plancher	Surfaces moyennes par logement	Nombre de logements
27 Logements individuels groupés	2100	78	27
Résidence sociale séniors	800	62	13
Immeuble mixte commerces logements	1000	67	15
Immeuble mixte Centre de santé et logements	900	64	14
Petit immeuble collectif	1200	63	19
Terrain à bâtir	100	100	1
TOTAUX	6100	69	89

Dans ces conditions, la densité de construction y compris commerce et services annexes s'établirait entre 50 et 55 logements par hectares soit environ 70% à 80% au-delà de la densité annoncée.

En corollaire de cette dérive, il convient désormais de s'interroger sur la bonne adéquation des capacités de stationnement de véhicules avec le nombre de logements.