

LES COURLIS
Saint-Jouin-Bruneval (76)

**Dossier d'enquête publique préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
des acquisitions et des travaux d'aménagement**

Notice explicative

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition des terrains, immeubles et des travaux nécessaires à l'aménagement des Courlis à Saint-Jouin-Bruneval

1. Présentation du contexte et de l'objet de l'opération

Dans le cadre de la réflexion sur l'approbation de son nouveau document d'urbanisme la commune de Saint-Jouin-Bruneval a défini ses objectifs en matière de création de logements et identifié les Courlis sur son territoire comme particulièrement adaptée pour accueillir, sur une durée d'une quinzaine d'années, la construction progressive de nouveaux logements individuels indispensables à l'accueil d'une nouvelle population à même de développer et d'enrichir son tissu socio-économique.

Le 19 juillet 2013, la commune de Saint-Jouin-Bruneval a approuvé son plan local d'urbanisme et a classé le secteur des Courlis en zone AUr, autorisant les constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble, et a prévu une orientation d'aménagement et de programmation spécifique le concernant.

Le 7 juillet 2015, le conseil municipal de Saint-Jouin-Bruneval, après avoir fait le choix de déléguer à un concessionnaire la mise en œuvre du projet, désignait la SHEMA en qualité d'aménageur du secteur dit des Courlis. Le traité de concession était signé le 3 août 2015.

Par une délibération du 9 février 2017, la commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation sur le périmètre du projet des Courlis tel que présenté ci-après et a désigné la SHEMA, concessionnaire de la commune, comme bénéficiaire de la procédure de déclaration d'utilité publique.

2. Situation du projet et périmètre de la déclaration d'utilité publique

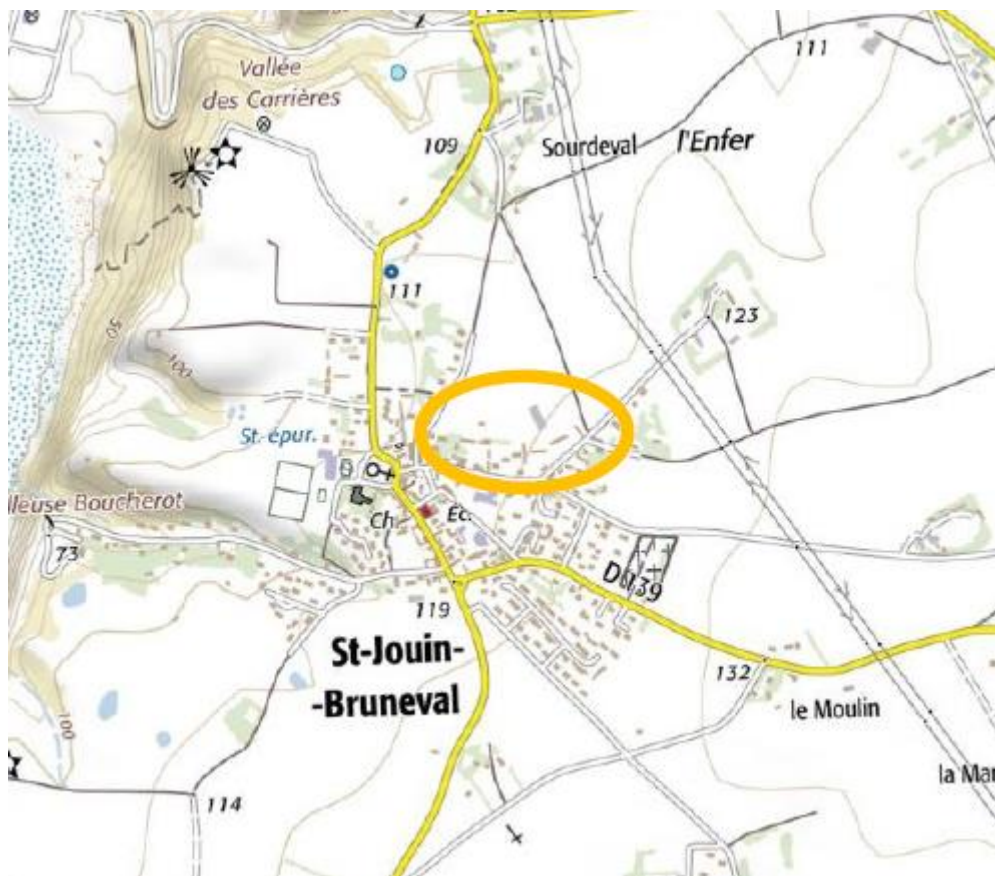
Localisation du site des Courlis

Les Courlis, site du projet, d'une surface de presque 3,50 ha, se situe à Saint-Jouin-Bruneval, commune de 1 800 habitants, qui appartient au Pays des Hautes Falaises et fait partie de la Communauté de Communes de Criquetot-l'Esneval.

Elle est située à proximité du littoral normand, à 15 minutes d'Étretat (10km au nord) et à 30 minutes du centre-ville du Havre (20 kilomètres au sud).

Il s'agit d'une commune de la grande périphérie du Havre, qui bénéficie d'une accessibilité aisée et d'un cadre de vie agréable, encore rural.

Le périmètre du projet est situé au nord du centre bourg.

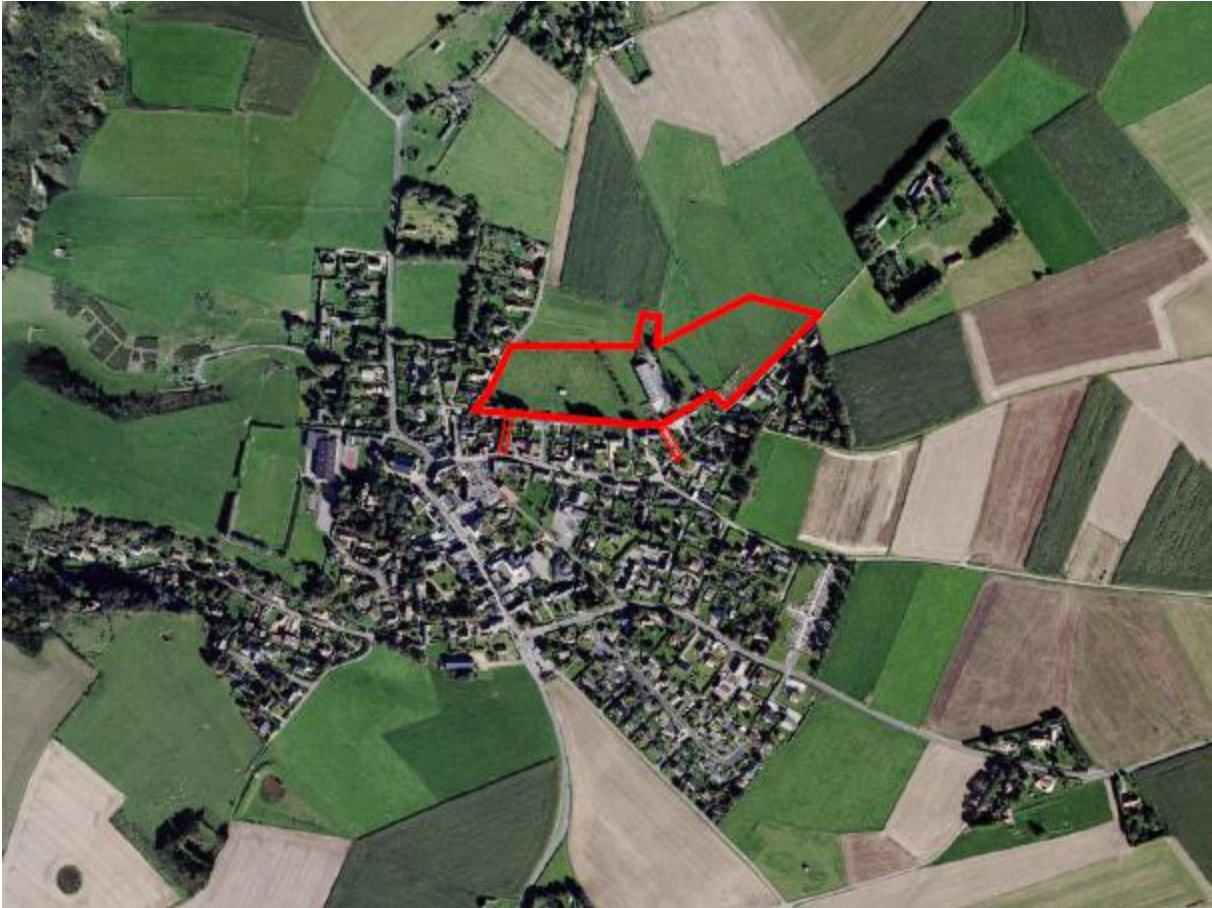


Il est localisé en limite du tissu urbanisé actuel. Il est bordé au nord et à l'est par des champs agricoles.

Le futur quartier est donc situé à moins de 200 m des groupes scolaires et environ 150 m des commerces du bourg.

Le secteur comprend un vaste hangar accueillant les ateliers municipaux et dont l'accès et le fonctionnement doivent pouvoir être maintenu.

En continuité directe avec le tissu urbanisé du bourg, il constitue une greffe, en interface avec le bourg et les plaines agricoles.



3. Projet et Partis d'aménagement

Le projet consiste à aménager une zone périurbaine pour y accueillir des constructions de types maison individuelles sur des lots allant de 364 à 600 m².

Le terrain est en l'état accessible à l'Est par la rue du 8 mai 1945 et à l'ouest par le chemin des Cèdres.

L'aménagement du quartier a été conçu en tenant compte des contraintes en matière de raccordement au réseau.

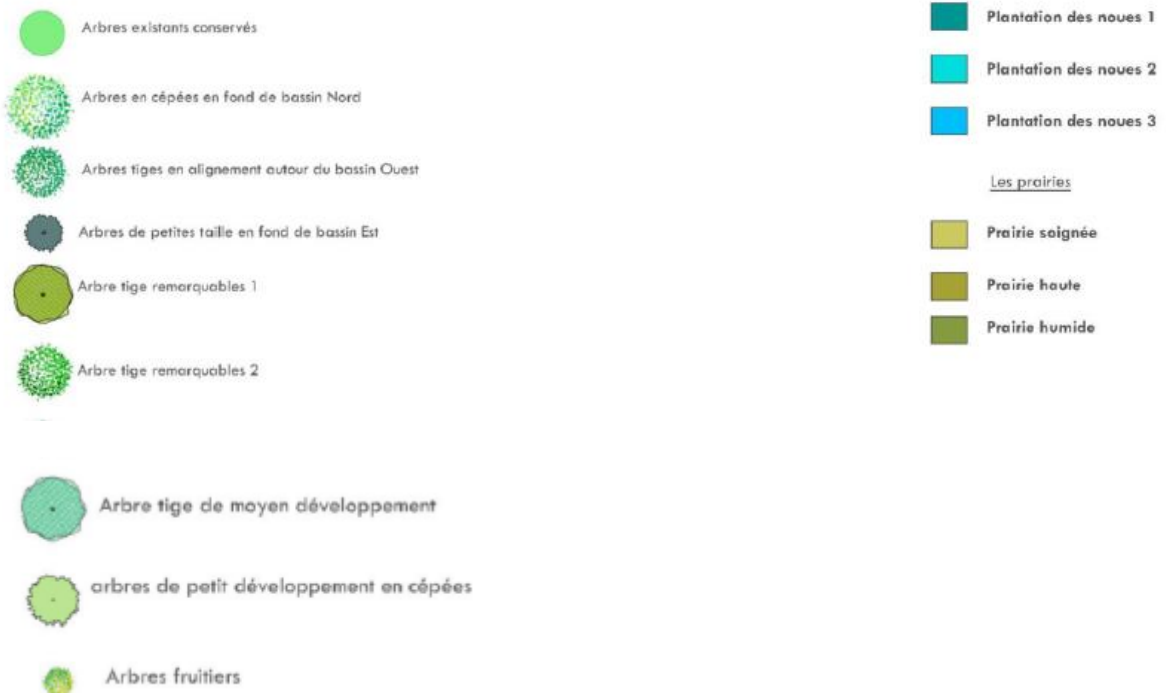
L'opération d'aménagement se déroulera en deux phases jusqu'en 2027.

- une capacité sur la phase 1 évaluée à 14 logements, une parcelle destinée au Béguinage et une autre à l'installation éventuelle d'une maison médicale.
- une capacité pour la phase 2 de 33 logements.

La surface urbanisable de la phase 1 est de 1,25 hectares comprenant 16 lots à bâtir, pour des logements et services.

La surface totale de la phase 2 est de 2,40 ha comprenant 31 lots à bâtir.

PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE



Concernant la qualité du cadre de vie et l'insertion dans le grand paysage

Les objectifs retenus sont les suivants :

- Conserver les vues sur le paysage de la plaine agricole
- Préserver la topographie naturelle du site
- Intégrer une démarche d'aménagement écologique des espaces paysagers du futur quartier
- Assurer la cohésion paysagère entre les espaces urbanisés au Sud, les plaines agricoles à l'est et notamment par le traitement de la future frange urbanisée à l'interface avec la plaine agricole à l'est et au Nord
- Préserver et affirmer les vues sur le littoral à l'Ouest et au Nord
- Faire de la présence de l'eau une véritable composante de qualité du cadre de vie, notamment par la mise en valeur des noues et bassins paysagers
- Déployer une palette végétale privilégiant les espèces endémiques et déjà présentes sur le site, et donc favoriser la remise en place de la biodiversité existante de façon rapide et renforcée
- Accompagner les voies par un traitement paysager cohérent avec leur fonction et les vues dégagées
- Assurer des implantations bâties bien orientées quant à l'ensoleillement et privilégiant des jardins au sud

Concernant l'organisation viaire, le stationnement et les cheminements

- Desservir le quartier depuis la rue au Sud du 8 mai 1945 en double sens et depuis le chemin des Cèdres à l'Est
- Proposer une hiérarchisation avec 2 voies traversant le tissu urbain existant et permettant l'accès depuis le Sud et un réseau secondaire à l'intérieur du quartier
- Développer les liens doux par la mise en place de zones de rencontre sur l'ensemble du quartier
- Organiser le stationnement par petites poches réparties sur l'ensemble du quartier

Concernant la structuration des espaces

- Permettre une offre résidentielle avec des typologies d'habitations mixte
- Aménager des percées visuelles et paysagères depuis le maillage existant vers le grand paysage
- Aménager un espace public singulier propice à la détente et à l'observation de la nature pour les habitants.

Sur la prise en compte des constructions et paysages avoisinants

Le quartier comprend des interfaces à traiter avec l'existant et les projets futures :

- une frange en relation directe avec le quartier existant au Sud avec des voies qui traversent ce quartier ;
- l'extension vers l'Est du quartier des Courlis ;
- une articulation avec le chemin des Cèdres à l'Ouest ;
- une venelle (cheminement piéton qui traverse le quartier existant au Sud ;

- L'articulation avec les voies en impasses à l'ouest ;
- Intégration des ateliers municipaux au cœur du quartier

Concernant le traitement des espaces publics

Des espaces de détente, de convivialité (bancs) et d'observation de la nature sont prévus autour des bassins paysagers, d'une envergure d'environ 0,4 hectare.

Ces espaces intègrent la volonté de permettre au biotope de se reconstituer et d'être valorisé en faveur du développement durable.

La création de noues paysagères dédiées à la gestion des eaux de pluie est l'occasion d'aménager, le long des voies de circulation, un espace paysager, au profit de la qualité du cadre de vie des habitants.

Outre les fonctions de 'bouclage' local et la fonction de desserte des parcelles, les voies publiques offrent :

- un cadre paysager de qualité dédié aux habitants et riverains ;
- un maillage de transversalités piétonnes ;
- des dimensions adaptées aux besoins techniques ;
- un traitement minéral singulier agrémenté de végétaux.

Les aménagements sont prévus en cohérence avec ceux du futur quartier des Courlis pour une harmonie de l'ensemble :

- choix du mobilier
- choix de l'éclairage public
- choix des végétaux

Un objectif d'aménagement : conférer au quartier une image verte, support de gestion des eaux pluviales

L'objectif sur le quartier est d'aménager des espaces publics au caractère végétal affirmé et de créer des lieux appropriables par les habitants.

Le traitement paysager et les ambiances créées du quartier sont diversifiés avec l'accompagnement des voies par des noues enherbées ou plantées et par la plantation d'arbres en aléatoire ou en alignement.

Les essences choisies sont adaptées à l'environnement et composent une palette respectant les variétés de végétaux locales et les contraintes liés aux vents salins venant du littoral.

Ainsi, le parti retenu permet d'accompagner chaque rue d'un espace végétalisé à forte valeur paysagère et assurant le stockage et le transit des eaux de ruissellement, les noues.

Les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Le stationnement sur l'espace privé

Conformément au PLU, chaque parcelle doit assurer ses places de stationnement selon le nombre et la typologie de logements. Les surfaces de parcelles du projet d'aménagement permettent ces dispositions.

Les entrées charretières sont dimensionnées afin d'accueillir 2 places de stationnement.

Le stationnement sur l'espace public

Pour les places sur l'espace public, un ratio de 1 place visiteur pour 3 logements a été établi. Ainsi, sur l'ensemble du quartier il est prévu 13 places, réparties sur la voie publique. L'ensemble des places prévues sont intégrées longitudinalement aux voies en zone de rencontre.

L'organisation et l'aménagement des accès

L'objectif est d'assurer l'accessibilité **par un maillage viaire adapté**, la sécurisation et la bonne intégration du quartier au sein de la trame viaire existante.

Les accès, le tracé et le gabarit des voies ont été proposés afin de garantir de bonnes conditions de circulation et de déplacements pour tous.

La desserte du quartier et des parcelles d'habitations est assurée par:

La voie d'accès aux ateliers municipaux a été dimensionnée en conséquence.

Une structure constituée de grave bitume et d'une couche de 50 cm de grave naturelle permet la circulation.

Les différentes voies du projet ont été dimensionnées afin de permettre la circulation des véhicules de secours, des bennes à ordures ménagères ainsi que différents engins de chantier nécessaires à la commune pour son entretien.

Les structures de voiries composées de béton bitumineux noir, de grave bitume et de grave naturelle, permettent ces circulations.

Des rayons de girations de 8 m pour les voies de 5 m et 4.50 m (Voies principales et secondaires) et un rayon de 6 m pour les voies de 3.50 m (Voies résidentielles) seront respectés.

L'organisation et l'aménagement des accès

Le bassin Nord-Ouest :

- Les talus extérieurs au quartier sont plantés d'arbustes
- Les talus intérieurs sont occupés par les prairies hautes et un alignement d'arbre tige
- Le fond de bassin est occupé par une prairie haute dans laquelle sont intégrés des vivaces et graminées de milieu semi-humide

- La voie d'accès Ouest du quartier longe la limite Sud du bassin
- Une bande de prairie soignée longe la voie
- Un espace planté le long des parcelles au Sud permet la génération d'un seuil paysager à l'interface avec l'espace privatif des parcelles habitations. Les dimensions prévues permettent la plantation d'une haie de Fagus (Hêtre commun)

Le bassin Nord-Est:

- Les talus sont occupés par les prairies hautes
- Le fond de bassin est occupé par une prairie haute dans laquelle sont intégrés des vivaces et graminées de milieu semi-humide
- Une bande de prairie soignée longe la voie au sud
- Des arbres tiges de milieu semi-humide sont plantés en aléatoire au fon du bassin

Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des ordures ménagères

Il est prévu le traitement en hydraulique douce des eaux pluviales. Toutes les eaux de ruissellements de l'opération et du bassin versant seront collectées par un réseau de noues plantées et dirigées vers 3 bassins de rétention avant rejet régulé.

Concernant le ramassage des déchets, il est prévu à la parcelle en porte-à-porte, excepté pour les lots n° 1, 2, 3 et n° 18, 19, 20 pour lesquels la collecte sera regroupée à deux emplacements.

Ainsi dans le règlement, il est précisé que pour le reste des lots, les bacs de stockage de déchets devront être situés sur une aire technique non visible depuis l'espace public et obligatoirement intégrée au travers d'un dispositif qualitatif (palissage bois / muret en harmonie avec la construction / traitement paysager/...) ou dans la construction principale ou le garage.

Les voies résidentielles aménagées permettent le passage des véhicules de collecte des Ordures ménagères.

La palette végétale du quartier

Plan d'implantation des arbres





Dispositifs de plantation	
	Massif arbustif - Haie
	Talus Ouest - Plantation arbustive
	Massif de graminées et vivaces
	Plantation des noues 1
	Plantation des noues 2
	Plantation des noues 3
Les prairies	
	Prairie soignée
	Prairie haute
	Prairie humide

L'approche environnementale du projet

L'objectif principal pour le projet est de permettre l'installation et la gestion de véritables écosystèmes à l'intérieur du quartier afin de faire progresser la biodiversité sur ce morceau de territoire. Pour cela il est nécessaire d'analyser, de comprendre et de répertorier les espaces qui pourraient renforcer la présence et accueillir de nombreuses espèces animale et végétale.

Les bassins constituent une occasion de créer des poches écologiques, des milieux et biotopes, de faire entrer/rentrer la nature dans le futur quartier et de contribuer dans le même temps à améliorer le cadre de vie des riverains.

Les principaux enjeux environnementaux

L'eau

La question de l'économie des ressources en eau est essentielle. La région Normande bénéficie d'une très bonne pluviométrie. La palette végétale pouvant s'adapter à l'hydrométrie du secteur est très large. Il est donc inutile de prévoir des dispositifs d'arrosage.

Une mauvaise gestion de l'eau d'arrosage engendre des inconvénients en favorisant notamment l'arrivée d'organismes non désirés.

Le coût de mise en œuvre et de gestion en particulier lorsque l'arrosage s'alimente sur le réseau d'eau potable de la ville.

La maîtrise et la gestion de l'eau passe donc par :

- Un choix de végétaux adapté aux climats et aux contraintes de site ;
- L'application d'une gestion différenciée des espaces verts ;
- La préparation des sols.

La faune et la flore

Le sol et l'eau constituent le socle commun au développement faunistique et floristique. A partir d'une bonne préparation de sol, les micros et macrofaunes s'installent.

Le projet propose une palette végétale étendue qui permet la déclinaison des milieux (forestier, de sous bois, des massifs, des prairies...) autant de refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales.

La question qui se pose alors, c'est la conservation et le respect de cette biodiversité nouvelle. Le plan de gestion (différenciée) est un outil pour l'accompagnement et la préservation de ces espaces refuges avec par exemple la création et l'identification suivie de corridors écologiques.

La palette végétale et l'eau

Les essences plantées sont choisies pour leurs rusticités et leurs tolérances au climat local.

De plus, la palette végétale est étudiée suivant les critères de tolérance agronomique, de l'exposition, de la croissance et de la taille à maturité des végétaux. Le but est de pérenniser les dispositifs de plantation.

Ainsi, sur l'ensemble du projet, les apports hydriques complémentaires aux précipitations ne concerneront que la phase de confortement et de parachèvement des plantations dans la période de stress de végétaux lié à la transplantation ou en cas de sécheresse.

Le sol

Pour l'ensemble des plantations du futur quartier, une méthodologie stricte sera appliquée pour la réalisation de sols destinés à accueillir la végétation (fosses, massifs etc).

Pour tous les dispositifs (arbres, arbustes, graminées, vivaces...), un décompactage du sous-sol sera réalisé sans créer de semelle de battance. Si besoin le sol sera purgé des éléments impropres à la qualité des sols.

Les volumes de substrats seront définis selon la nature des végétaux plantés et leurs besoins en matière organique.

Concernant la plantation des arbres, le principe d'associations mycorhiziennes sera appliqué et les fausses d'arbres seront, selon les besoins, équipées d'un système de drain.

Pérenniser les plantations

Les efforts de gestion doivent être déployés les deux premières années succédant la plantation. La limitation de l'entretien passe par la pérennisation des dispositifs plantés.

Cette pérennisation est assurée par l'entreprise en charge des travaux de plantation qui prend par ailleurs en charge la garantie de reprise des végétaux.

Pour l'ensemble des plantations, le plan de plantation prend en compte le développement des végétaux.

La végétation est libre aucune forme n'est imposée.

La haie taillée, la topiaire, la taille en plateau, tous ces dispositifs de maîtrise et de contrôle sont à exclure, excepté les tailles de formation des arbres d'alignement (si nécessaire). Seules les graminées et vivaces seront à déchaumer et tailler.

Une opportunité de recyclage sur site

Pour le projet, le recyclage des rémanents constitue un atout. Selon la classification des niveaux d'entretien, certains espaces dits naturels peuvent recycler les rémanents in-situ ou provenant de sites voisins.

Par exemple :

- Arbres en alignement sur voies partagées : l'utilisation des feuilles mortes pour constituer une litière forestière pour les plantations de strates arbustive et herbacées

- Arbres en cépées sur voies partagées : les feuilles mortes peuvent également former une litière sur les emprises boisées. Les BRF (Bois Rameau Fragmentés) peuvent être appliqués en surface des massifs ;

- Sur l'ensemble du site : les arbres abattus après être broyés et transformés en copeaux sur site peuvent être appliqués en mulch sur les espaces plantés ;

- Les déchets de tonte et de fauches sont broyés, mis en compostage et disposés au sol pour paillage

Continuité écologique

Afin de créer de véritables lieux de vie et de reproduction, il est nécessaire de mettre en place des corridors écologiques qui permettent la non-fragmentation des lieux de vie des espèces animales et végétales.

Sur les emprises de projet le permettant ces continuités seront étudiées sous la forme de haies, massifs, prairie haute etc.

Dans certains secteurs prédéfinis (parc naturel et semi-naturel), les espèces comme la taupe utile à la macroporosité des sols et au mélange des horizons peuvent être protégés.

Dans ces mêmes secteurs, en dehors des plantes considérées comme invasives, les mauvaises herbes deviennent les bonnes herbes et sont accueillies au même titre que les espèces plantées.

Le projet proposera la mise en place de corridors écologiques de façon à optimiser la protection des espèces.

4. Dispositions d'urbanisme applicables

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Hautes Falaises

Mettant en œuvre les dispositions de la Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine, le SCoT des Hautes Falaises, approuvé en mars 2014, identifie Saint-Jouin-Bruneval comme un pôle de développement de proximité.

La commune de Saint-Jouin-Bruneval est référencée comme inscrite dans les objectifs de développement de la construction de logements :

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009- 2030 (par an, en cumul des communes)	Consommation foncière 2009- 2030 (moyenne par an autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur planche de logement/ha pour les communes concernées)
Fécamp et son espace périphérique proche (Pôle Fécampois*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuf en Caux, Senneville sur Fécamp, Tourraint, Froberville, Saint Léonard, Colleville, Epreville	7 695	57	2,3	25
	Pôle de proximité des communes littorales	Saint-Jouin de Bruneval, Yport, St Pierre en Port, Sassetot-le-Mauconduit et Etretat	6 906	39	2,0	20

La loi Littoral

La commune de Saint-Jouin-Bruneval est une commune littorale au sens des dispositions de la loi du 3 janvier 1986.

Le projet d'aménagement du secteur des Courlis prévoit une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme), et une urbanisation manifestement limitée au regard de la densité urbaine qu'elle prolonge (art. L. 121-13 du code de l'urbanisme).

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jouin-Bruneval

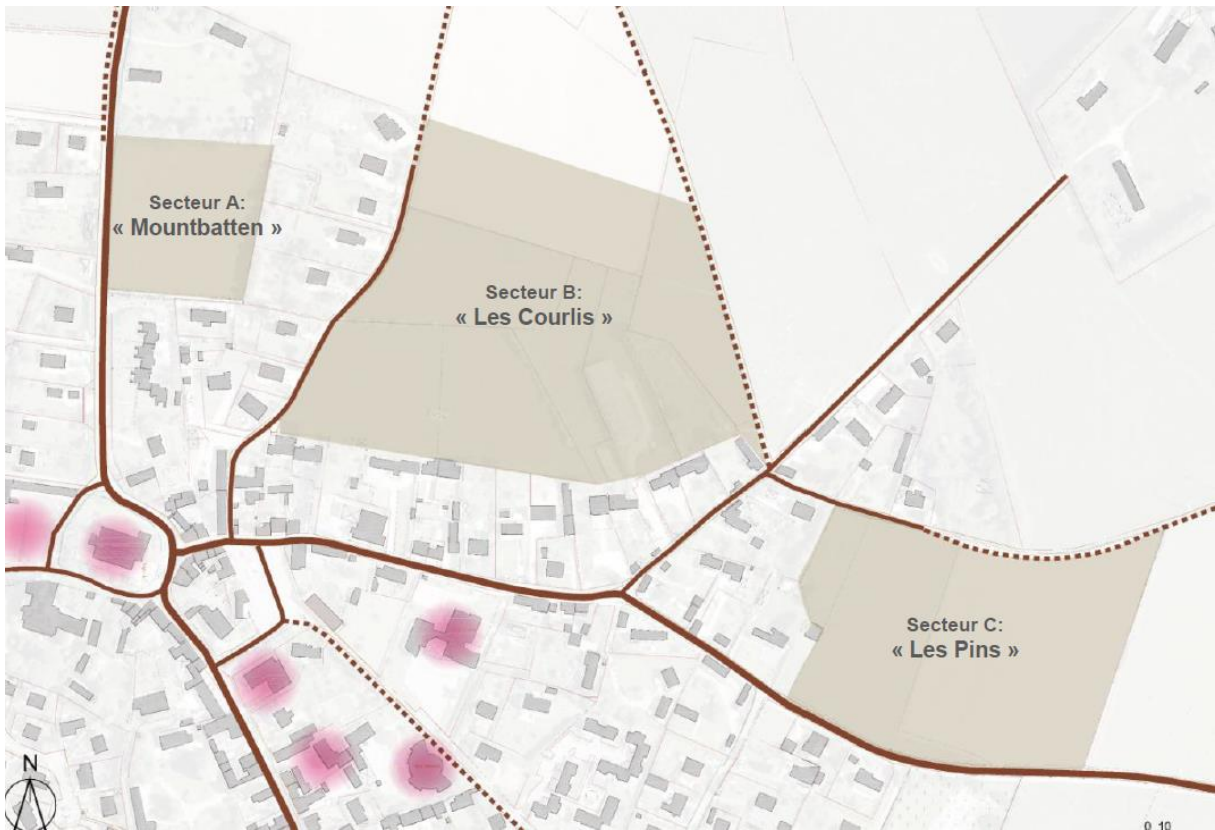
La commune de Saint-Jouin-Bruneval a approuvé son plan local d'urbanisme le 19 juillet 2013.

Le PLU prévoit la réalisation de 200 à 250 logements (+ 25% lié au pôle de proximité) d'ici 2025 selon les modalités suivantes :

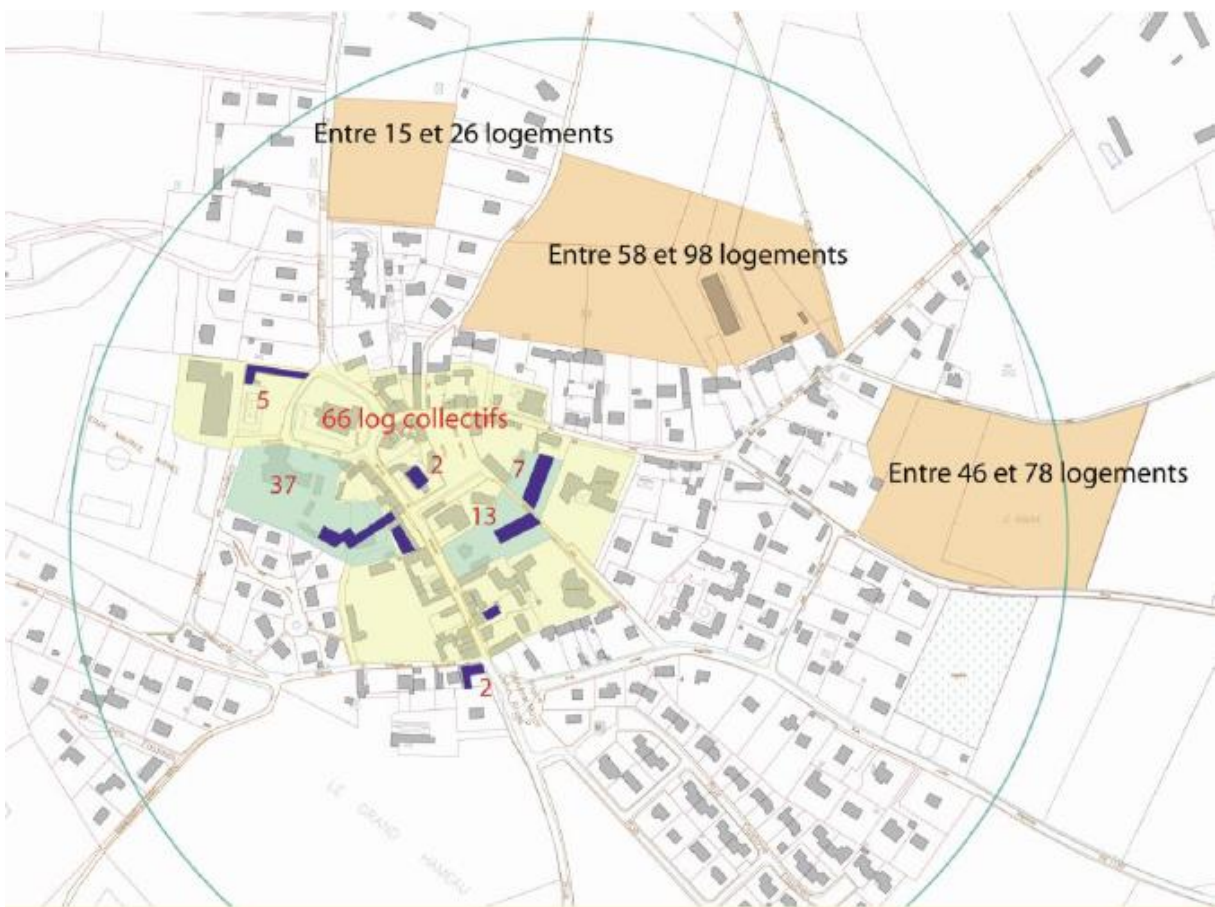
- Une dizaine de logements pourront être réhabilités sur les hameaux de la commune
- Le projet de renforcement du centre-bourg intègre 66 logements

La demande restant à satisfaire est située entre 124 et 174 logements, à répartir sur des espaces mutables identifiés.

Le territoire communal en accueille trois, identifiés en trois secteurs :



Pour chacun de ces secteurs des projections de logements ont été faites :



Le secteur des Courlis a également fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du plan local d'urbanisme :



ACCESSIBILITÉ

- Prolonger et conforter le maillage viaire
Principe de tracé de l'extension de la voie majeure pour urbanisation future au Nord
- Principe de tracé des voies nouvelles créées
- Principe de tracé de l'extension de la voie secondaire pour urbanisation future à l'Est
- Principe de localisation de l'accès véhicules à créer
- Prolonger et renforcer le maillage doux
- Principe de tracé de liens doux interquartiers / circuit randonnée

TRAME PAYSAGÈRE

- Préservation des haies cauchoises et bocagères existantes
- Création de haie cauchoise (talus planté)
- Création de talus
- Végétation existante nécessitant la préservation des sujets les plus remarquables



- Préservation des perspectives sur la mer
- Préservation des perspectives sur la plaine agricole
- Création d'un ouvrage hydraulique douce

ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

- Création d'espaces paysagers ouvrant sur le grand paysage
- Création d'une place principale et placettes
- Principe d'implantation de fronts bâtis à créer

INTÉGRATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

- Conservation du bâtiment existant avec traitement des façades
- Traitement spécifique des abords du bâtiment sur l'axe principal
- Conservation et réhabilitation d'une partie de la façade Nord du Château du Clos des Fées aux qualités architecturales remarquables

Le projet est en parfaite adéquation avec cette orientation d'aménagement et de programmation car les principes d'accessibilité, de trame paysagère, d'espaces publics structurants et d'intégration de bâtiments existants sont respectés.

Par ailleurs, l'idée de création de haies cauchoises est introduite dans l'aménagement, sur le pourtour nord et nord-est, il constituera à terme une composante paysagère du quartier même s'il était prévu une extension au nord à long terme.

Le périmètre des Courlis est classé en zone 1 Aur au PLU, zone à urbaniser réservée aux opérations d'ensemble.

Le projet est donc à l'évidence compatible avec les dispositions du PLU.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Compagnie Industrielle Maritime applicable sur le territoire de la commune place le secteur des Courlis dans une zone B2 + L (zone A) qui autorise les constructions individuelles (p. 18 du règlement PPRT).

La densité des opérations d'aménagement à dominante habitat est d'un maximum de 50 logements à l'hectare dans le centre bourg (Zone A du plan de zonage réglementaire) et d'un maximum de 30 logements à l'hectare au-delà de la zone A, définie sur plan de zonage réglementaire, compris dans le périmètre d'exposition aux risques.

5. Bilan coûts-avantages du projet

Un projet indispensable à la vitalité socio-économique de la commune

Le projet est avant tout indispensable pour permettre de développer la population résidant sur la commune, et par là maintenir et vitaliser le tissu socio-économique.

Le projet permet de répondre aux besoins de la population en matière de logement tels qu'identifiés par les différents documents d'urbanisme applicables, et en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.

Le projet a été travaillé sur des diagnostics précis et propose une densité de constructions adaptée intégrant la lutte nécessaire contre l'étalement urbain par un choix raisonnable de densification.

Par son apport attendu de population il permettra aussi le maintien de services publics indispensables à la vie commune tel des équipements scolaires (maintien de classes).

Le projet a aussi pour visée de créer et d'assurer un cadre de vie sain et sûr permettant d'animer le centre-bourg situé à proximité et de faire vivre les commerces existants.

Un projet soucieux des exigences du développement durable

Le projet s'inscrit dans une démarche volontariste d'insertion des aménagements et des constructions dans leur environnement et de développement d'un environnement spécifiquement adapté aux enjeux environnementaux détectés sur le site.

Le projet permettra ainsi l'installation et la gestion de véritables écosystèmes à l'intérieur du quartier afin de faire progresser la biodiversité sur cette partie du territoire.

Ainsi les bassins qui seront réalisés constitueront une occasion de créer des poches écologiques, des milieux et biotopes, de faire entrer la nature dans le futur quartier et de contribuer dans le même temps à améliorer le cadre de vie des riverains.

Les continuités écologiques ont aussi été particulièrement prises en compte afin d'optimiser les espèces.

Une consommation d'espace agricole justifiée et modérée

Le périmètre de l'opération prévue pour se mettre en œuvre jusqu'en 2027 est de presque 3, 50 ha.

Situé en prolongement d'une zone déjà urbanisée le périmètre est composé de parcelles principalement non bâties à usage d'herbage et partiellement cultivées.

Un seul bâtiment est actuellement présent sur le périmètre, il appartient à la commune et est à usage d'ateliers municipaux.

Le projet, qui respecte les prescriptions des documents d'urbanisme en matière de création de logements, reste modéré dans sa consommation de terres agricoles qui sont partiellement exploitées.

Un coût financier proportionné aux enjeux du projet

Les coûts d'aménagement sont estimés à 3 158 167 euros HT se décomposant comme suit :

DÉPENSES	
Acquisitions	864 352 €
Études	83 875 €
Honoraires	598 002 €
Travaux	1 302 067 €
Frais divers	15 000 €
Commercialisation	15 000 €
Charges de gestion	45 000 €
Frais financiers	234 871 €
TOTAL DÉPENSES	3 158 166 €
RECETTES	
Cessions	3 158 167 €
TOTAL RECETTES	3 158 167 €

Ce montant est particulièrement en adéquation avec les enjeux du projet tels que décrits précédemment.

Au final, tous les avantages en termes d'intérêts publics sociaux, économiques et environnementaux tirés du projet faisant l'objet de la demande de déclaration d'utilité publique, justifient manifestement les coûts estimés pour sa réalisation, les atteintes à la propriété privée restant limitées au regard de l'utilité publique ainsi établie.

Au regard de tous ces éléments il apparaît donc que le bilan coûts-avantages est très favorable à ce projet indispensable au développement de Saint-Jouin-Bruneval.

En conséquence, la SHEMA, concessionnaire de la commune de Saint-Jouin-Bruneval, sollicite que soient déclarés d'utilité publique à son bénéfice les travaux d'aménagement et les acquisitions nécessaires à sa réalisation.