

Observation sur l'enquête publique pour la DUP « cœur de village » de Barjouville ayant lieu du 16 novembre au 16 décembre 2022.

Par les propriétaires de la parcelle A874.

Cette seconde enquête publique intervient après une première réalisée en juillet. Nous avons malgré nos demandes jamais pu obtenir les conclusions de la première enquête dont nous aurions aimé connaître la conclusion. Nous sommes les propriétaires d'une parcelle visée par cette DUP, il nous semblait légitime de connaître ces conclusions.

Nous nous opposons à la DUP par cette argumentation:

1.La demande de DUP ne nous semble pas justifiée

Qu'est ce qui justifie cette DUP ? A ce jour le couple MAIRIE/SAEDEL possèdent la grande majorité de terrains. Ils leur est donc tout à fait possible de créer maison médicale et logements seniors sur cette surface. Cette DUP n'est mise en place que pour pouvoir EXPROPRIER les propriétaires des parcelles non acquises. Or pourquoi lancer une telle procédure alors que le couple MAIRIE/SAEDEL possède déjà tout le coeur du projet et la quasi totalité du terrain englobé dans ce projet. En effet les parcelles non acquises à ce jour sont des parcelles en périphérie du projet ne nuisant nullement à la mise en place de celui-ci. Ces parcelles non acquises ne représentent qu'à peine 15% de la surface.

La surface manquante est-elle vraiment justifiée ? A l'origine les parcelles périphériques ne faisaient pas partie du projet. Monsieur Toutay ancien maire nous ayant montré les plans de l'ancienne mandature. Les logements seniors se situaient sur l'ancienne exploitation agricole. Aujourd'hui nous constatons que le projet ne cesse d'augmenter d'ampleur débordant par des tracés aléatoires sur les parcelles voisines de cette ancienne exploitation. Pourquoi venir s'enclaver dans le fond de notre jardin ou venir tronquer la bordure d'une autre propriété ? Les logements seniors ont été DEPLACES sur notre parcelle afin de pouvoir justifier dans le futur une EXPROPRIATION ! En effet nous avons toujours dit que nous ne souhaitons pas vendre notre jardin d'habitation. Nous nous sommes successivement opposé au PLU puis à la ZAC. La SAEDEL/MAIRIE possèdent déjà suffisamment de surface pour pouvoir y faire ces logements ! De plus, d'autres parcelles situées rue de Beauce et rue des Pluviers existent et sont libres d'occupation. Ce ne sont ni des terrains d'habitations ni des jardins d'habitations. Ne refusons donc que nous puissions nous faire spolier.

Nous trouvons aussi aberrant que ce projet englobe des espaces commerces (fleuriste, coiffeur, pharmacie) ...qui existent déjà sur Barjouville et à proximité de la rue de Beauce. Leur déplacement n'augmentera pas leur chiffre d'affaire or cela coute aux habitants qui vont par leurs impôts payer la construction de nouveaux locaux ! Que deviendrons leurs anciens locaux ? Une fois de plus la Mairie se lance dans un projet où on créé des doublons de locaux sans savoir comment seront réabilités les anciens !

Il en est de même pour la maison médicale. Une maison médicale existe actuellement où la commune vient d'investir en travaux (pour environ 70000 euro). Un terrain libre existe juste à côté. Pourquoi la municipalité ne propose pas la construction de locaux supplémentaires sur ce terrain ?

Nous sommes donc choqués de voir que cette DUP est justifiée par la création de locaux qui existent déjà.

En réalité cette DUP n'est là que pour nous exproprier peaux de chagrin et faire une plus value immobilière en proposant des terrains en plein coeur de ville à l'accession à la propriété. Car si la priorité était les logements seniors comme ont toujours proné nos "représentants municipaux" alors pourquoi ne pas les faire sur les parcelles qu'ils possèdent déjà. Nos "représentants" ne nous

représentent nullement. Ils disent que le projet s'est fait avec la concertation des habitants mais c'est faux ! Depuis le début nous nous inquiétons de ce projet. Nous ne cessons de dire que nous ne souhaitons pas vendre et qu'il faut donc redimensionner ce projet à la taille de notre village ! D'ailleurs la préfecture aussi avait demandé à ce que le nombre de logements soit diminué. On nous ment depuis le début en nous assurant que notre tranquillité sera préservée et que les bâtiments ne dépasseront pas ceux existant. MAIS TOUT CA EST FAUX !

Depuis 3 ans nous nous trouvons privé de la moitié des clôtures de notre parcelle arrachées par la SAEDEL avec un vis à vis immense créée. Nous n'avions avant leur intervention aucun vis à vis ! Mais en plus dans cette DUP qui est bien là pour nous duper se cache une modification du PLU.

2. Nous refusons cette modification de PLU

En effet contrairement à ce qui avait été annoncé pour calmer les esprits ce projet ne respecte pas l'âme de notre cœur de village. Dans cette DUP se cache une modification de PLU qui vise à augmenter la hauteur des bâtiments. Ainsi ce ne sont pas des logements R+1+C au maximum mais des bâtiments R+2+C que nous allons voir fleurir en plein milieu de notre cœur historique.

Des bâtiments de 12 mètres de haut !!

Mensonges donc !

Lorsque nous nous étions opposés à l'époque à la mise de notre terrain en ZAC il nous avait été rétorqué que c'était pour éviter que nous ne fassions n'importe quoi sur nos terrains. Ce n'était pas notre intention, de plus tout projet est contrôlé par le PLU. Aujourd'hui ce sont ces mêmes personnes qui veulent modifier le PLU pour passer leur projet non compatible avec celui-ci. Le PLU à déjà été modifié récemment sur Barjouville validé en 2014 et modifié en 2018.

La MAIRIE/SAEDEL cherche au cours de cette enquête à faire passer de nouvelles modifications.

Nous y trouvons notamment **une modification de l'article Ub 10 du PLU sur la hauteur des bâtiments.**

Nous refusons cette modification qui induirait nécessairement un vis-à-vis plus important sur notre propriété sachant que les futures constructions peuvent se retrouver en limite de propriété ou à 1 m de celle-ci.

Nous nous opposons à cette modification. Depuis le début nous alertons sur les risques de ce projet. Et là c'est deux bâtisses R+2+C que la MAIRIE/SAEDEL veut faire construire aux abords de notre propriété ! Nous les refusons car nous passons d'une propriété qui n'avait aucun vis à vis à une propriété qui n'aura plus aucune zone d'intimité ! Nous avons ces dernières années énormément investi dans l'entretien et la restauration de notre propriété. C'est une propriété entretenue où nous vivons en famille. Il est hors de question de voir notre bien dévalué par l'appétit de requins prêt à tout pour leur profit !

Nous sommes , rappelons-le dans le cœur d'un village constitué de pavillons d'habitations. Nous ne souhaitons pas voir émerger des bâtiments pouvant entraîner des vis-à-vis excessifs sur notre propriété ce qui inévitablement induirait une perte de la valeur foncière de notre bien.

3.Ce projet n'apporte rien de plus à notre commune si ce n'est de futurs soucis.

Comme nous ne cessons de le dire attention à la DUP !

En effet celle-ci présente **un budget modifié par rapport à la zac de 2018 et correspondant au contrat de concession.**

ZAC 59 logements

5230m² de SP de logements

570m² de SP de commerces

soit total de 5800 m² de SP

coût : 3 681 461 TTC

DUP : 60 à 70 logements

6000m² de SP de logements

1100m² de SP de commerces

soit un total de 7100 m² de SP

coût : 4 715 790 TTC

*SP : surface de plancher

Il y a donc entre le contrat de concession pour la ZAC et le projet de DUP de grosses différences. Soit une surface de 1300 m² de surfaces plancher supplémentaires et un coût d' 1 000 000 TTC supplémentaire.

Au moment de la ZAC **la préfecture avait demandé à diminuer la densité du projet** or c'est l'inverse qui est en train de se passer . Cette surface d'augmentation est supérieure à la surface de l'emprise envisagée sur notre terrain. Pour cette raison nous demandons le retrait de notre terrain de la DUP.

– Aucune étude d'impact !

Autrefois nous voyons de nombreuses espèces animales trouver refuge sur notre propriété. Le dérangement que nous subissons à déjà fortement réduit la variété de ces espèces sur notre parcelle malgré nos efforts pour maintenir cette vie.

Il ne faut pas oublier non plus que Barjouville est un village et nous voulons qu'il le reste ! Nous souhaitons conserver le cadre paisible d'ailleurs reconnu lors de la description de Barjouville.

Pas besoin de courir à l'augmentation de population pour aller en faire une ville.

Nos infrastructures sont-elles si adaptées ?

Au final combien de logements sont proposés dans ce projet ? 60 ? 70 ? (cf p20 et 13 du document de présentation) Sans parler des espaces laissés pour des commerces qui sont doublés. Le risque si la demande est inférieure aux surfaces est de les voir transformés en logements supplémentaires. Pourquoi les commerces ne fonctionneraient pas ? Il n'y a pas de justification à déplacer ceux existant et de nouveaux auraient du mal à s'installer En effet cela n'a déjà pas fonctionné rue des Vaugautier où se trouve l'actuelle pharmacie et les locaux ont du être réhabilités. Cela était avant l'arrivée du centre commercial Leclerc et la forte évolution de la zone commerciale La Torche qui par ailleurs sont très facile d'accès depuis le village. Or quand il y a réhabilitation des locaux il n'y a pas les places de parking prévues avec. Quels sont les commerces qui seraient attendus à par ceux existant déjà sur la commune que l'on souhaite déplacer ? Combien ? Est-il justifié de prévoir un tel espace d'occupation à savoir 1100 m² (cf p13 du document de présentation) ? Et concernant les clients de ces commerces où iraient-ils se garer ?

Pour rappel un projet de 60 – 70 logements équivaut en moyenne à :

-120-140 voitures supplémentaires.

et

-120-140 enfants en plus.

Quid ? La rue de Beauce passe devant les écoles et débouche en bas sur la rue Jean De la Fontaine. La rue Jean De la Fontaine parcourt l'ancien lieu dit le village. Maisons anciennes et rues parfois étroites. Comment va s'articuler toute cette augmentation de circulation ? Mise en danger de nos enfants car actuellement nous constatons que des véhicules passent à toute allure. Augmenter leur nombre ne fera qu'augmenter le nombre d'incivilités. Il suffit de s'y rendre pour constater le nombre de voitures stationnées sur les trottoirs nous obligeant à passer sur la route avec enfants et poussettes.

Il suffit d'écouter ce que disent les habitants rue des pluviers qui ont subi une augmentation de circulation pour ne pas vouloir subir la même chose rue de Beauce. Ce que le projet de DUP ne montre pas c'est que bloqué par la dangerosité d'une forte augmentation de circulation dans le bas du village les voitures devront remonter la rue de Beauce passant devant l'accès aux écoles pour se déverser rue des Pluviers. Laquelle une fois de plus va devoir absorber un afflux important de véhicules.

Question concernant les infrastructures de l'agglomération ? Il y a des cœurs de ville dans toutes les communes alentour pour augmenter les populations mais les collèges et lycées seront-ils en mesure d'accueillir tous ces nouveaux élèves ? Car il est bon de réfléchir à la fois sur le développement de Barjouville mais aussi dans son insertion au sein de l'agglomération. Une étude a-t-elle été faite à grande échelle sur la capacité des infrastructures avec l'augmentation des populations déjà prévue ? Je parle des établissements scolaires mais ce n'est pas les seuls que l'on pourrait citer.

Perte de la tranquillité du quartier. Même si l'objectif de la MAIRIE / SAEDEL est de raser tout le bas de notre rue nous sommes encore des habitants à vivre ici. Augmenter ainsi la densité au sein du cœur de village va entraîner de nombreuses nuisances car la densité proposée en logements est supérieure à la densité existante autour. C'est de plus un nouveau quartier enclavé par une rue à circulation unique. Nuisances sonores mais aussi pollution. Il s'agit d'une cuvette avec peu de circulation d'air ; augmenter ainsi le nombre de véhicules en son sein ne va pas améliorer la qualité de l'air. Nous craignons aussi les problèmes de stationnements puisqu'à la page 4 de la note de présentation il n'est évoqué que 28 places de parking. Même si une place supplémentaire « serait » prévue sur les logements pavillonnaires cela ne sera pas le cas pour les logements collectifs. En effet, le projet compte sur le fait de limiter à une voiture par logement et espère un écoquartier.(cf p 26 du document de présentation). Il est bien beau de rêver écologie mais avec une ligne de bus aux horaires restreint difficile de s'y retrouver. Quand au vélo il n'y a pas de voies sécurisées sur Barjouville. Même si la rue de Beauce venait à être équipée cela ne déboucherait sur rien car les autres rues ne le sont pas.

Il y a aussi tout une belle description des futures clôtures et notamment de la végétation or actuellement le projet cœur de village a entraîné des modifications d'environnement. Par exemple notre propriété se retrouve avec un vis à vis de 17m à l'entrée de notre parcelle et donnant directement sur notre habitation. Le cahier des charges de la ZAC prévoyait de ne pas modifier les clôtures périphériques existantes, or nous pouvons vous certifier que cela n'est pas le cas. La preuve se trouve sur notre propriété désormais exposée aux yeux de tous ! On nous parle de clôture rigide et lorsque nous posons la question de haie la réponse en mairie est qu'ils n'imposeraient pas de haie aux futurs propriétaires de la parcelle pour leur éviter son entretien. Ainsi le projet « écologique et vert » joliment décrit sera t-il un cas par cas ? Il suffit de regarder la place déjà créée. Des arbres éparses qui peineront à produire l'ombre nécessaire pour rafraîchir cet espace pavé. En cas de soleil imposant je doute que la population viendra s'y retrouver pour échanger ; les pavés réfléchissant le soleil et conservant sa chaleur faute d'ombre suffisamment produite par les arbres. Les habitants iront tout simplement à la prairie comme c'est le cas aujourd'hui, alors pourquoi ce gaspillage d'espace ?

Dans ce projet on veut créer une place publique qui sera traversée par la rue de beauce ; axe qui au

vu de la quantité de population rapportée va devenir un axe très circulant. Un simple réhaussement de la chaussée sera t-il suffisant ?

C'est aussi très beau de faire un dessin sur un plan avec des arbres immenses partout comme s'ils allaient cacher tous les vis à vis créés!

On sait que dans la réalité cela ne se passe jamais ainsi. Des arbres immenses pour cacher le vis à vis ne sont jamais plantés car pas suffisamment d'espace par rapport aux bâtisses pour mettre de tels arbres.

L'espace dédié aux espaces vert dans le projet DUP est inférieur au cahier des charges. J'ose espérer qu'il ne compte pas leur place pavée dans cet "espace vert".

Il faut aussi rappeler que la partie basse de Barjouville est en zone inondable. Les habitants ont déjà subi des inondations. Hyperdensifier le centre du village n'est pas judicieux. Nos propriétés sont des éponges. Elles absorbent l'eau de pluie et limitent leur ruissellement. Hyperdensifier, bétonner, c'est augmenter la quantité d'eau à évacuer dans les canalisations. Celles-ci ont déjà saturé par le passé. La partie basse du village subira les conséquences de la bétonisation de nos terres.

Regardons ce qu'il se passe ailleurs et apprenons des erreurs. Vouloir trop densifier amène toujours des soucis. Qu'on nous réponde pas que les études ne sont pas obligatoires. On nous a dit aussi de regarder ce qui s'est fait à Luisant pour voir comme le projet serait bien (puisque le projet de Luisant dépendait aussi de la SAEDEL). Nous y sommes allés par un temps de faible pluie et nous avons vu la partie basse de cette nouvelle place pavée face à l'Eglise de Luisant complètement inondée !

Cette enquête publique pour la demande de DUP intervient alors que les travaux sont déjà en cours. La MAIRIE/SAEDEL a déjà pour le projet cœur de village une surface plus que suffisante.

– **Manque de description constante du projet.**

Dans le document présentation du dossier de DUP plan p37 il n'y a aucune description des bâtiments. Quelles dimensions exactes pour l'immeuble collectif ? Quelles dimensions exactes pour l'immeuble mixte centre de santé/2 logements. Ils semblent plus grands (plus long) que ce qui avait été dit initialement lors des réunions publiques. Que va t-il y avoir sur les terrains individuels ? Nous nous apercevons qu'il y en a un de prévu à l'entrée de notre propriété où un vis-à-vis de 17m2 vient d'être créé par la démolition d'un mur. Quel est l'intérêt de placer notre jardin dans la zone de DUP alors que le projet ne semble pas finalisé.

Résidences sociales seniors ... Quel en sera l'aspect puisque les termes changent en fonction des documents lus. Quelles dimensions et hauteurs ?

De plus, sous quels contrats seront loués les logements sociaux et la vente des biens en acquisition à la propriété ? En effet, selon certains mode de contrats la commune peut avoir une perte de revenus foncier sur plusieurs années ce qui impacte le reste des habitants.

Nous rappelons notre refus de voir notre terrain inclus dans cette DUP.

En fait tout cela est désormais visible en mairie contrairement à la première DUP...mais uniquement en mairie. Le plan "vendeur" mis sur les barrières de chantier n'est pas explicite. Pour mieux comprendre la folie des grandeurs ils faut se rendre en mairie. Car même dans le document de DUP fournis sur internet cela n'est pas clair. Ainsi ceux qui ne peuvent venir en mairie ne peuvent se rendre compte du mensonge qui nous à été servi. Venez constater l'ampleur réelle de ce projet grace au plan exposé mais aussi en demandant les permis qui ont été déposés. Et oui, la MAIRIE/SAEDEL à fait déposer des permis avant que la DUP ne soit validée et alors même que ceux ci sont dans le non respect du PLU actuel !

Je parle de mensonges car je me suis rendue en mairie pour rencontrer Messieurs Delatouche (maire) et Sureau (1er adjoint) lors de la première enquête de DUP car je m'inquiétais des modifications de PLU associées et notamment celles concernant les hauteurs des bâtisses. On m'avaient alors assuré

que les bâtiments ne feraient pas plus que R+1+C.

Nous sommes aussi en colère face à cette 2eme enquête qui a supprimé toutes nos remarques précédentes. Nous sommes en colère face aux élus et la SAEDEL qui derrière leurs faux semblant ne pensent qu'à mentir pour ne pas se trouver devant nos oppositions et trouver des pseudos justifications à la spoliations de nos terrains !

4. Attention à nos impôts.

En conclusion ce projet de DUP n'en a que le nom car il vise à créer des doublons de locaux existants et des espaces communs à coté de la prairie où se rassemble déjà la population pour les festivités. On place exprès les logements seniors sur notre propriété dont on sait que l'on ne veut pas vendre pour justifier une future expropriation alors que les logements seniors pourraient se situer sur les terrains possédés par la MAIRIE/SAEDEL voir dans les immeubles d'habitations puisqu'ils doivent répondre aux norme PMR. Pour rappel à l'origine ces logements se trouvaient sur l'ancienne exploitation agricole.

Ainsi il est monté un projet pharaonique à l'ambition des grandes villes nous entourant créé pour satisfaire le narcissisme et l'égoïsme de certains élus mais pas pour l'utilité de notre commune. Nous sommes un village d'un peu moins de 1800 âmes. Créer une telle verrue dans notre coeur ne nous apportera rien si ce n'est des impôts supplémentaires car il faudra bien un jour payer la facture de ce gigantisme sous-évalué. A une époque où l'Etat se décharge et où l'inflation nous étouffe de tous les bouts nous refusons de devoir payer la facture d'un projet qui ne nous semble pas justifié.

5. Nous refusons que notre terrain soit inclus dans la DUP

Nous rappelons que notre parcelle est la parcelle A874 que la MAIRIE/SAEDEL se permet de découper à sa guise et de renommer parcelle 8 sur le plan de l'enquête parcellaire.

Nous demandons à ce que la description de notre terrain soit modifiée puisque l'emplacement noté sur notre propriété est décrit comme « J ». Nous souhaitons qu'apparaisse en toutes lettres la mention « jardin » afin de rendre sa description plus visible.

Comme nous l'avons déjà évoqué le projet d'origine concernait bien moins de parcelles. Les parcelles concernées étaient celles de l'ancienne propriété agricole. Ces terrains ont d'ores et déjà été acquis par la mairie. Mais au fil du temps, le projet est venu grignoter les jardins et habitations des voisins de cette ancienne exploitation agricole. **Non, les terrains restant à acquérir ne sont pas une dent creuse !** Ce sont les propriétés d'anciennes familles de Barjouville. Nous nous sommes opposés au zonage de ce coeur de village lors du PLU et lors de la ZAC. Nous continuons à demander le retrait de notre parcelle de la DUP

Nos enfants sont la 4eme génération à vivre sur ce terrain. Notre famille à déjà largement participé à l'effort de construction puisque nos anciennes terres agricoles ont été acquises un franc symbolique pour l'agrandissement du village. Cela n'est-il pas suffisant ? Faut-il encore venir tailler dans notre propriété et venir empiéter sur notre jardin d'habitation ? Nous le refusons !

Où est le respect du droit à la propriété ? Notre terrain qui se transmet de génération en génération voit chacune d'entre elle apporter sa touche. Le fond de notre parcelle est constituée d'un verger. C'est le choix de notre famille et nous sommes libres d'aménager notre propriété comme nous l'entendons. Nous profitons de ses fruits (pommes, poires, cerises). C'est aussi notre seul point d'ombre par temps ensoleillé et c'est la raison pour laquelle l'aire de jeux de nos enfants y est installée. Tout cela est menacé par la DUP. Tout ce dur labeur d'aménagement de notre propriété devrait être ainsi anéanti ? Preuve en est, notre terrain est toujours notre propriété or on voit partout sur les panneaux décrivant le coeur de village les constructions hypothétiques envisagées. On veut nous priver de la jouissance de notre propriété, sans se soucier de la façon dont nous nous sommes

projetés dessus. Nous avons aussi une arrivée d'eau courante jusqu'à notre verger qu'on peut voir p4 du dossier d'enquête parcellaire (points bleus sur la propriété = robinet d'eau). Nous refusons que notre réseau d'eau puisse être impacté par ce projet.

Nous souhaitons conserver notre propriété car nous avons nos propres projets et refusons que cette DUP puisse venir les anéantir !

Nous refusons de vendre notre propriété

En conclusion cette délimitation nous privera de la totalité de nos arbres, seuls points d'ombre de notre propriété et dont nous profitons des fruits. Cette délimitation prive nos enfants de l'espace de jeux que nous leur avons créé à l'ombre de nos arbres. Cette délimitation touche à notre réseau d'eau. Nous avons le droit de jouir librement de notre propriété, ce terrain n'est pas un terrain à l'abandon mais un terrain sur lequel nous vivons avec notre famille. Ce terrain n'est pas à vendre !

Nous tenons aussi à signaler que lors des discussions que nous avons eues avec monsieur Lelarge (ancien maire) nous avons demandé un accès depuis la nouvelle route constituée sur notre propriété afin que chacune de nos maisons ai son accès propre. Monsieur Lelarge ne s'y était pas opposé et avait accepté de nous l'accorder. Nous constatons avec regrets que depuis le changement de conseil municipal cet accès est été retiré des plans et demandons à ce qu'il soit rétabli.

Nous espérons que nos voix seront entendues car nous vivons ici et nous aimons notre commune. Nous ne sommes pas opposés à son évolution mais nous souhaitons que cela soit fait avec logique et gestion budgétaire approprié à la taille de notre village !