

Observation sur l'enquête publique pour la DUP « cœur de village » de Barjouville ayant lieu du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022.

Par la famille : parcelle A874.

Dans cette argumentation nous émettons des observations pour chacun des 3 points abordés par cette enquête.

1. Enquête préalable de DUP.

– Nous tenons à exprimer notre mécontentement concernant le choix de la date de cette enquête. En effet cette enquête à **pour finalité de grosses conséquences puisque l'obtention de la DUP à pour but d'exproprier** les propriétaires des parcelles non acquises à ce jour par le couple MAIRIE/SAEDEL. Ainsi, sachant que l'expropriation est un acte choquant la majorité des concitoyens le choix des dates entre le 20 juin et le 20 juillet est un choix où peu d'habitants de Barjouville vont venir participer à cette enquête. Entre les examens scolaires et les vacances, les habitants ont la tête à bien d'autres occupations. Ils ne se sentent du coup pas concernés par ce cœur de village. **Avec un tel choix de date comment peut on avoir une concertation juste des habitants.** Les seuls habitants se sentant actuellement concernés : à savoir ceux menacés d'expropriation si la DUP passe, réagissent mais ne sont guères entendus.

– Nous reprochons le fait qu'il n'y ai **qu'une enquête unique** accordé par la mairie, car il est de l'intérêt de la mairie que le projet aille vite. L'ambition électorale de faire rapidement construire la maison médicale y est pour cause. En revanche l'intérêt des habitants est différent. En effet ils n'ont que peu de temps pour lire et apprécier l'ampleur du projet. La maison médicale étant incluse dans le projet cœur de village on s'arrête à cette analyse sans faire attention à tous les autres enjeux. Même si nous sommes en accord pour la maison médicale le reste du projet est trop imposant pour notre village et mérite un réel temps de réflexion. Jusqu'à présent le projet était très vague. Mais lorsque nous posons la question aux conseillers municipaux ceux-ci disaient ne pas connaître le projet réellement. Ainsi beaucoup **découvrent un projet pour lequel ils faut décortiquer et lire des documents important en seulement un mois en plein départ estival.**

– **Nous refusons de voir notre terrain inclus dans cette DUP.**

Il faut savoir que 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 cœur de village lors du PLU et lors de la ZAC. Nous continuons à demander le retrait de notre parcelle.

Concernant notre propriété : la parcelle A 874, nous avons actuellement la 4eme génération vivant ici. Notre famille à déjà largement participé à l'effort de construction puisque nos anciennes terres agricoles ont été acquises peau de chagrin pour l'agrandissement du village. Cela n'est-il pas suffisant ? Faut-il encore venir tailler dans notre propriété pour venir empiéter sur notre jardin d'habitation ? Nous le refusons !

Devons nous nous considérer en régime communiste ? Où chacun devrait avoir un lopin de terre de tant de m2 ? Ainsi, celui ayant un terrain au dessus de la moyenne devrait subir un découpage aléatoire visant à une soi disant équité ? 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 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 cœur 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 courant jusqu'à notre verger qu'on peut voir p4 du dossier d'enquête parcellaire (points bleus sur la propriété = robinet d'eau)

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

Nous refusons de vendre notre propriété ! Cette DUP n'est là que pour nous voler de force notre bien. La MAIRIE/SAEDEL a déjà suffisamment de terrain pour pouvoir aménager à sa guise, il est temps d'arrêter la surdensification de nos cœurs de ville.

– **Quelle est l'utilité de cette DUP ?**

Où est l'utilité publique de venir prendre notre jardin car **des terrains libres d'occupation existent encore** à Barjouville ? Certes ils ne sont pas nombreux mais ils permettraient largement d'y construire ce que la mairie envisage de faire sur notre propriété. La mairie veut justifier son emprise par des logements seniors or les terrains dont nous parlons sont à proximité du cœur de ville. Ce sont des terrains sur lesquels il n'y a aucune habitation, ce ne sont pas non plus des jardins d'habitations. Ces parcelles que nous évoquons sont les parcelles 49,50 et 751 dont la mairie pourrait se porter acquéreur plutôt que d'aller jusqu'à l'expropriation.

Comme dit plus haut le projet d'origine ne comportait pas notre parcelle. Le couple MAIRIE/SAEDEL pousse-t-il à la surexploitation de terrains ? A l'heure actuelle ils possèdent déjà suffisamment d'espace pour créer maison médicale et logements seniors.

Nous sommes aussi **inquiet au vu de l'enveloppe budgétaire annoncée**. Sachant que le coût des matériaux a fortement augmenté et certains en pénurie un projet aussi important va forcément entraîner des dépenses supplémentaires pour la commune.

Dans un contexte d'inflation nous craignons la répercussion sur le budget de notre commune. La sous-évaluation des dépenses reviendra forcément à la charge de ses habitants.

Nous souhaitons donc aussi une **réduction de l'ampleur du projet qui lui permettrait de tenir dans l'enveloppe initiale évoquée lors du contrat de concession**, plutôt que de le conserver tel quel et voir nos impôts locaux augmenter davantage. Les aides de l'Etat et des acteurs locaux sont en baisse (ex du projet du gymnase de Barjouville où des aides ont été refusées).

Il est temps de réfléchir à des budgets en rapport avec les moyens de notre communes plutôt qu'à pousser aux dépenses et aux empreints inconsidérés.

Le projet est-il si raisonné ? Projet imposant de 2,4 hectares, la MAIRIE/SAEDEL en possède déjà plus des ¾. Est-il si justifié de poser une DUP afin d'exproprier le reste des parcelles ? En regard notre parcelle impactée représente 1000m² que nous ne souhaitons pas vendre.

– attention à la DUP !

En effet celle-ci présente **un budget modifiée 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 transformées en logements supplémentaires. Pourquoi les commerces ne fonctionneraient pas ? Car cela n'a déjà pas fonctionné rue des Vaugautier où se trouve l'actuelle pharmacie et que les locaux ont du être réhabilités. Or quand il y a réhabilitation des locaux il n'y a pas les places de parking prévues avec. De plus des commerces ne pourraient fonctionner face à la concurrence des centres déjà installés dans la zone d'activité de la Torche de Barjouville très facile d'accès à pied depuis le village. Quels sont les commerces qui seraient attendus ? Combien ? Est-il justifié de prévoir un tel espace d'occupation à savoir 1100 m² (cf p13 du document de présentation) ? Nous ne voyons pas apparaître le détail de ce qui est envisagé dans la description de ce projet. 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. Maison 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 d'écouter ce que disent les habitants rues des pluviers qui ont subi une augmentation de circulation.

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. 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. On nous parle de clôture rigide et lorsque nous posons la question de haie la réponse en mairie est qu'il n'imposerait 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.

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 ?

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.**

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 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.

2. Une enquête publique qui cache une modification du PLU.

La MAIRIE veut faire passer une modification du PLU afin de le mettre en accord avec le projet cœur de village. Lorsque nous nous étions opposé 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 a 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 sommes rappelés-le dans le cœur d'un village constitué de pavillons d'habitations. Nous ne souhaitons pas voir émerger de bâtiments pouvant entraîner des vis-à-vis excessifs sur notre propriété ce qui inévitablement induirait une perte de la valeur foncière de notre bien.

Nous demandons en cas de modification de hauteur à ce que les bâtiments de hauteur augmentée soient à une distance supérieure à 1m des limites des propriétés déjà existantes cela afin de garantir une répercussion moindre dans l'intégration au sein du cœur du village.

3. Enquête parcellaire.

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.

Nous refusons la délimitation proposée et donc l'emprise sur notre jardin. Nous souhaitons tout simplement le retrait de notre parcelle de ce projet. Qui plus est la délimitation proposée vient sectionner le circuit d'eau installé sur notre propriété.

Cette délimitation nous prive aussi 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. 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.