

commissaire.enqueteur-46@hotmail.com

De: gcomba
Envoyé: mercredi 2 novembre 2022 18:50
À: commissaire enqueteur-46
Objet: Enquête publique - Opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de Cajarc
Pièces jointes: Projet.pdf; Parcelles.pdf; Utilite.pdf
Importance: Haute

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Comme suite à la réunion de présentation de l'enquête publique concernant le projet de déclaration d'utilité publique d'une part et de détermination des parcelles à déclarer cessibles au profit de la Commune de Cajarc, je me permets de vous transmettre en pièces jointes mes éléments d'appréciation.

Ceux-ci portent sur les deux points mentionnés dans l'avis d'enquête publique ainsi que sur le projet d'utilisation des terrains potentiellement récupérés.

En effet, bien que non inclus dans l'enquête, le montage financier de l'opération et donc sa faisabilité dépend aussi du projet proposé.

Par ailleurs, ma propriété jouxtant le quartier de l'Hébrardie, je suis pleinement impactée par toute modification de destination du foncier. Je subis actuellement beaucoup de nuisances diverses dont le nombre et l'intensité a augmenté avec les années. Certaines vont de pair avec le développement de l'activité économique et bénéficient à tous ; en revanche, d'autres deviennent inacceptables par leur nombre et/ou leur intensité que le Maire ou la gendarmerie de Cajarc - très peu présents sur le bourg - ne peuvent enrayer.

C'est donc avec une confiance (naïve ?) que je vous relaie quelques unes des particularités auxquelles il convient de veiller afin que la qualité de l'habitat ne prime sur le maintien d'une certaine qualité de vie du centre bourg extrêmement fréquenté.

Je note que l'information tardive des Cajarcois et la période choisie pour l'enquête publique (vacances scolaires) sont peu favorables à l'implication des habitants, usagers & touristes. Les personnes auxquelles j'en ai parlé étaient toutes ignorantes de la procédure en cours... Cela avait déjà été le cas lors de la réunion du 24 septembre 2020 qui avait réuni une petite cinquantaine de personnes dont je constate que les nombreux avis divergents n'ont pas été pris en compte pour l'aménagement du projet présenté dernièrement.

J'espère néanmoins que les différentes manifestations d'intérêt que vous recevrez couvriront un minimum de 10% des habitants car sans être représentatif de la population, ce taux constitue déjà un risque de biais élevé sur l'appréciation du projet et les décisions qui seront prises en conséquence.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Géraldine Comba
13, rue de la Plume à Cajarc

Avantages	Inconvénients	Impacts	Observations/Alternatives
Sécurité		Positif fort	
Salubrité		Positif fort	
Sauvegarde du patrimoine		Positif fort	Zone 1 du site patrimonial remarquable
Attrait touristique		Positif fort	
Récupération du foncier		Positif fort	Réserve foncière communale quasi nulle
	Nuisances riveraines	Négatif fort	Si maintien du projet en l'état
	Dégradation habitat de faune protégée	Négatif fort	Présence de chauve-souris & hirondelles

Avis sur l'utilité publique :

Très favorable

Sous-réserve de veiller à préserver :

- 1) la tranquillité des lieux
- 2) la faune protégée

Parcelles	Avantages	Inconvénients	Impacts	Observations/Alternatives
180		Voir avis sur projet	Négatif fort	Exclure cette parcelle
189		1) Meilleure qualité de vie avec espace vert attenant parcelles 190 (Palais de l'Hébrardie) 2) Perte de valeur financière si pas d'espace vert	Négatif moyen	Exclusion d'une portion (joutant les parcelles 190 & 191) en prolongement de la parcelle 179 sans que cela nuise au projet
Autres			Positif	Evaluation de l'intensité de l'impact soumise au projet mis en place

Avis sur les parcelles concernées :

Très favorable

Sous-réserve :

- 1) d'enlever la parcelle 180
- 2) de vérifier l'opportunité de réduire la parcelle 189

Objet	Avantages/Inconvénients	Impacts	Observations/Alternatives
Percée parallèle rues centrale & plume	Casse la physionomie actuelle du village	Négatif fort	Amanuement de l'aspect sinueux des ruelles & venelles
	Diminue qualité de vie : augmentation de la fréquentation piétonnière, voire des engins (municipaux, voitures...)	Négatif fort	Impact majeur pour propriétaires et plus limité pour usagers <u>NB</u> : désormais des voitures sont garées à l'intérieur et bloquent certaines voies
	Favorise la pénétration des vents actuellement cassés par le mur	Négatif fort	Vent d'Autan désormais présent en Quercy & Rouergue
Destination des immeubles	Caves en RDC ?	Positif fort	Risques d'inondation par ruissellement (voir problèmes croisement rue de la Plume et rue du Roy)
	Commerces en RDC ?	Négatif fort	Importantes nuisances des livraisons
	Habitation en étage	Positif fort	Public cible = jeunes (potentiellement avec enfants pouvant aller dans les établissements scolaires du village)
		Négatif moyen	Echec création éco-quartier pour attirer jeunes couple & dernière parcelle retirée de la vente pour constituer réserve foncière communale
		Négatif très fort	Circulation (pietons, véhicules, dépôt d'ordures...)
Financement	OPHLM	Négatif fort	Absence de mixité sociale centre bourg

Avis sur le projet :

Très défavorable en l'état ; contrairement à ce qui a été indiqué présentation à la population ne vaut pas concertation