

Madame, Monsieur,

Je viens vers vous dans le cadre du projet cœur du village afin que **ce projet ne soit pas reconnu l'utilité publique et/ou qu'à titre subsidiaire, le projet soit modifié en vue d'exclure du projet la parcelle A 875** qui se situe en bordure du projet de l'autre côté de la rue de Beauce par rapport à la zone concernée par la majorité du projet et dont nous sommes propriétaire et nullement vendeur.

Quelques rappels juridiques

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789, qui est intégré au préambule de la Constitution du 4 octobre 1958, dispose que « *la **propriété** étant un **droit inviolable et sacré**, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

Cette notion d'utilité publique a connu une évolution au cours du temps qui a enrichi son contenu. N'étant plus seulement destinée à autoriser l'expropriation, elle a désormais pour fonction primordiale de consacrer en tant que tel l'intérêt général qui s'attache à la réalisation d'un projet.

Cette notion doit se comprendre notamment au regard de l'arrêt d'Assemblée du Conseil d'Etat du 28 mars 1971, Ville nouvelle Est, en fonction duquel l'administration est amenée à comparer les avantages et les inconvénients d'une opération prévue, l'utilité publique ne pouvant être établie que si les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Cette appréciation *in concreto* suppose que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et, éventuellement, les atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard aux buts poursuivis.

La reconnaissance d'utilité publique d'un projet, d'une part, est censée consacrer, par une seule décision, son opportunité, sa légitimité, son bien-fondé, sa rentabilité.

Le projet déclaré d'utilité publique, et reconnu comme tel par le juge administratif, n'est plus seulement celui qui présente un intérêt suffisant pour justifier la seule atteinte à la propriété privée. Le bilan de l'opération prend depuis longtemps en compte, au passif, son coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte. Une ligne supplémentaire du passif a ensuite été ajoutée afin de tenir également compte, dans l'appréciation de l'utilité publique, de l'atteinte à d'autres intérêts publics ou à des intérêts généraux.

Ainsi, l'atteinte à la propriété privée a été jugée excessive dans le cas de l'expropriation d'une parcelle de 1 733 m² en vue de la réalisation d'une aire de stationnement, ou dans le cas d'un projet d'acquisition de terrains situés en périphérie d'un parc afin de rectifier son périmètre et de mieux organiser les aires de jeux, qui a été jugé par le Conseil d'État d'un intérêt très limité alors qu'il impliquait la destruction de la maison située sur ces terrains **La déclaration d'utilité publique, plus qu'une simple autorisation d'exproprier, a désormais avant tout pour fonction de reconnaître l'opportunité d'un projet.**

Il ressort d'un rapport soumis au Conseil d'Etat qu'il est préconisé, notamment en agglomération, que la construction des grands ouvrages nécessite moins d'exproprier que de réaffecter des parcelles déjà équipées.

Concernant le calendrier adopté

Concernant la date de l'enquête publique, nous ne pouvons que regretter ce calendrier estivale – déjà adopté par le passé pour la ZAC dont l'enquête avait également été faite en plein été – qui ne permet pas à la population barjouvilloise de prendre pleinement connaissance du projet et des impacts que ce dernier peut avoir.

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 calendrier comment peut-on avoir une concertation juste des habitants ? Y avait-il une telle urgence à enclencher cette procédure à cette période de l'année ou est-ce une volonté claire de la municipalité d'éviter que les habitants puissent contester et faire part de leur désaccord sur ce projet ?.

Les seuls habitants se sentant actuellement concernés sont, naturellement, ceux menacés d'expropriation sous prétexte qu'ils ne sont pas vendeurs.

Ces propriétaires, dont je fais partie, réagissent mais ne sont guère entendus (la mairie devant se dire que finalement quelques mécontents signifient que la majorité est favorable au projet alors qu'un silence ne peut être considéré comme un consentement). Pire, on nous ment en annonçant des choses lors des conversations et en présentant des éléments différents dans le dossier de l'enquête publique.

Par ailleurs, l'enquête est lancée alors que des travaux de démolition et de construction ont déjà eu lieu.

Les parcelles concernées initialement par le projet étaient celles de l'ancienne propriété agricole (acquise par la mairie suite au décès de sa dernière occupante). Puis le projet est venu inclure les jardins et les habitations jouxtant cette propriété et finalement traverser la rue de Beauce pour intégrer notre propriété (bien loin d'être une dent creuse puisqu'il s'agit d'une résidence principale et de son jardin).

Comment justifier d'un intérêt public quand le projet fluctue au fil de l'eau et qu'aucune des réunions publiques ou conseil municipal qui s'est tenu sur le sujet n'a pu apporter les réponses aux barjouillois présents. La mairie agit en catimini pour sortir un tel dossier à l'aube des congés estivaux.

Concernant le projet dans son ensemble

La municipalité reconnaît, elle-même, avoir acquis une bonne partie des terrains nécessaires à son projet par voie amiable donc pourquoi ne pas s'en satisfaire et revoir son projet à des proportions plus raisonnables et correspondant à l'esprit du village qu'est Barjouville ?

La MAIRIE/SAEDEL a déjà suffisamment de terrain pour pouvoir aménager à sa guise, il est temps d'arrêter la surdensification de la commune.

La note explicative mentionne que la collectivité publique ne disposait pas d'autres ressources foncières alternatives permettant de mener à bien ce projet. Pour autant, les commerces/activités de proximité et la maison médicale prévues au projet sont actuellement logés sur la commune à des emplacements différents et appartenant déjà à la municipalité, preuve que des options alternatives existent et apportent aux barjouillois l'accès à ces éléments.

La maison médicale (et son fleuriste) est actuellement basée sur l'emplacement de l'ancienne école maternelle donc pourquoi vouloir la déplacer ?

Déplacer la maison médicale ou certains commerces ne changera pas leur clientèle.

Une aire de jeux est actuellement située à la prairie située à moins de 200 m de la zone concernée par l'opération cœur de village, dans une partie verdoyante et calme. En quoi une nouvelle aire de jeux serait nécessaire aussi proche de l'actuelle ? quel serait le gain pour la population barjouilloise ?

Que dire des commerces qui ont quel que soit la nature du commerce de la place pour s'installer sur la Zone Artisanale de Barjouville que la mairie souhaite d'ailleurs étendre. De précédentes tentatives d'installation de commerce de proximité ont eu lieu notamment rue Vaugautier à proximité de la pharmacie et ils n'ont jamais tenus faute d'une clientèle suffisante et la concurrence de la ZAC proche et facilement accessible tant à pied que par le bus.

La commune précise que le site de projet n'a pas pu faire l'objet de scénarii différenciés dans la mesure où la conception du projet a été très contrainte par la configuration parcellaire alors que le projet pourrait très bien être retravaillé pour s'inscrire dans les zones déjà acquises à l'amiable par la municipalité et des disponibilités actuelles de la commune (ancienne école maternelle notamment).

La municipalité s'est précipité à construire une place bétonnée pour justifier par la suite qu'elle a besoin des terrains situés en périphérie de la zone déjà acquise pour mener à bien son projet et qu'elle ne dispose pas de la surface suffisante. Elle évoque que cette place doit être un espace de vie où les barjouillois (enfin les nouveaux, ceux qui sont conformes à la norme voulue par la mairie donc pas trop âgés et qui n'auront pas de jardin) pourraient se retrouver. Or, cette place ne comporte que quelques arbres éparses qui peineront à produire l'ombre nécessaire pour rafraîchir cet espace pavé (réfléchissant le soleil et conservant sa chaleur faute d'ombre suffisamment produite par les arbres). Qui voudrait se retrouver sur une telle place bordée par une route qui deviendrait au vu du projet très passante/roulante avec donc les risques routiers que cela peut représenter? Qui voudrait se retrouver sur une place bétonnée alors que prairie (lieu verdoyant et ombragée) est située à moins de 200 m du lieu visé par la municipalité ?

Les alternatives existent et ce, sans porter une atteinte inacceptable au droit à la propriété des barjouillois qui souhaitent rester vivre paisiblement chez eux.

Tout barjouillois ayant un peu de terrain est-il voué à se voir exproprié à chaque fois que la mairie souhaitera gagner un habitant ?

Avoir un terrain plus grand que ceux (ridicules) des quartiers pavillonnaires bâtis depuis des années par la municipalité serait donc une tare qu'il faudrait rectifier...sans se soucier du droit à la propriété et à la volonté des propriétaires actuels (jugés trop âgés pour rester dans leur maison ou pas conforme au souhait de la mairie...).

La commune se targue d'avoir déjà plus de 20 % de logements sociaux sur la commune. Il convient de rappeler que la loi SRU impose pour les communes de plus de 3 500 habitants (ce qui n'est pas le cas pour Barjouville) ou appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants un seuil de 20 % ou de 25 %. Il semble dès lors que le taux actuel de la commune réponde à la demande légale. Par conséquent, le projet projeté ne répond pas à une nécessité de devoir créer des logements sociaux en vue de répondre à des obligations en matière de logement sociaux et il n'y a donc aucun impératif à devoir densifier la proportion de logements sociaux.

D'ailleurs, la municipalité l'admet elle-même en projetant également de modifier le PLU pour abaisser le seuil en zone Uba à 20%. (contre 25% actuellement). S'il existait une réelle nécessité de logements sociaux sur la commune, la municipalité n'engagerait pas cette modification du PLU.

Selon la note, le projet doit notamment permettre :

- de lutter contre le vieillissement de la population (*vieillir serait donc préjudiciable à l'intérêt général...*) ;
- d'améliorer l'esthétisme du centre-bourg (*des maisons typiques beauceronnes comme la notre serait non esthétique et il faudrait remplacer les bâtiments existant par des pavillons – les pavillons construits il y a 15 ou 20 ans ne ressemblent pas à ceux d'il y a 5 ans, il faudrait également les modifier pour une question de coquetterie ?*) ;
- structurer et développer le réseau d'espace public (*la mairie a-t-elle prévue de déplacer la mairie ou le gymnase pour « centraliser » les éléments ?*)
- développer les modes de déplacement doux (*en créant des voies mixtes, source d'insécurité routière ?*)

Ces éléments ne sauraient être considérés comme d'utilité publique et justifier une expropriation.

Un redimensionnement du projet permettrait de répondre au souhait de la commune de densifier (dans une mesure raisonnable) les habitations sur la partie déjà acquise tout en ne portant pas atteinte au droit à la propriété.

Le projet présenté est imprécis (ex : il est parfois mentionné 60 logements et parfois 70 logements) et incohérent (ex :il faut des mobilités douces mais il faut renforcer la voiture et le stationnement sans en mettre suffisamment ni prévoir des aménagements réels pour les vélos ou piétons).

Ce dossier est une compilation des projets passés sans réflexion globale et générale que ce soit sur l'intérêt actuel de ce projet ou sur les souhaits et besoins des habitants.

Il est précisé que certaines zones de stationnement seront prévus (le projet serait donc un parking ?) mais 60 logement c'est à minima deux fois plus de stationnement à prévoir (pour être à minima en cohérence avec le PLU et les pratiques actuelles des foyers) sans tenir compte des déplacements qui seraient nécessaires pour déposer les enfants à l'école ou se rendre dans les commerces ou à la maison de santé. Comment absorber cette densification de circulation ?

Le projet évoque 18 places de stationnement sur la nouvelle voie à créer / 10 places de stationnement sur la rue de Beauce (en plus des places privées sur les parcelles). Nous sommes bien loin du compte...

Le projet évoque que la rue de Beauce ne sera pas seulement dédiée à l'automobile et que les piétons, les cycles et les transports en commun y auront une place affirmée.

Même en élargissant la rue actuelle, comment une telle cohabitation pourrait avoir lieu sans risque ? la rue de Beauce serait-elle la seule du village à avoir une piste cyclable ? Les transports en commun qui passe actuellement dans la rue ont-ils besoin de plus de place ?

Le dossier montre des incohérences et des éléments non pris en compte ne permettant ni de démontrer son opportunité, sa légitimité, son bien-fondé, sa rentabilité, ni que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Dès lors, l'intérêt public dans les proportions actuelles doit être écarté et ce, d'autant que le projet projeté ne présente que peu d'intérêt pour la vie des barjouvillois.

La municipalité met principalement en avant pour justifier du bien-fondé de son projet l'installation de la maison pluridisciplinaire de santé mais cette dernière est déjà présente sur la commune perdant dès lors tout intérêt légitime à porter atteinte au droit à la propriété.

Élément relatif à la cession du chemin communal situé le long de la parcelle A 115

Selon les éléments présentés dans la note explicative, la municipalité semble avoir déjà cédé le chemin qui longe la parcelle 115 à la SAEDEL.

Il s'agit pourtant d'une voie communale qui sans autorisation ne peut être cédé qu'à une autre collectivité publique.

Puisque destinée à la circulation des barjouvillois et à l'usage direct des citoyens, ce chemin est inaliénable (**L 3111-1 du Code générale de la propriété des personnes publiques**) sans une délibération du conseil municipal procédant au déclassement de la voie concernée et enclencher une enquête publique ce qui ne semble pas avoir été le cas pour la cession à un entrepreneur privé du chemin. Cette irrégularité justifie à elle seule le rejet de l'utilité publique. Je vous remercie de vérifier la légalité de cette cession.

Pour rappel, si une commune souhaite vendre l'emprise d'une voie classée dans le domaine public, il conviendra, au préalable, de procéder à son déclassement. Celui-ci intervient après qu'une enquête publique ait été organisée.

La procédure de déclassement d'une voie communale est dispensée d'une enquête publique lorsque l'opération envisagée ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie (article L.141-3 du code de la voirie routière – CVR).

Cette dispense d'enquête publique vise expressément les cas de déclassement ou classement qui ne font pas sortir les voies du domaine public routier (Rép. Min. n° 17208 du 21 avril 2005, JO Sénat du 13 octobre 2005). Or, lorsqu'une commune envisage vendre une voie communale (ou une portion de cette voie), elle souhaite expressément la « faire sortir » la voie du domaine public afin de procéder à son aliénation.

En conséquence, une enquête préalable à la décision de déclassement en vue de la vente de la voie communale sera requise.

Nous vous remercions de vous assurer que cette cession a été faite en bonne et due forme et dans le respect des dispositions légales en vigueur.

Impacts financiers

Nous sommes aussi inquiet au vu de l'enveloppe budgétaire annoncée – sans mention de quelconques recettes et ce, d'autant dans une période de forte inflation que nous connaissons actuellement et dont les spécialistes annoncent qu'elle s'installe pour longtemps.

Ce projet dans les proportions présentées actuellement va engendrer des dépenses supplémentaires pour la commune très largement sous-évaluée par la mairie et qui aura des répercussions pour l'ensemble des barjouvillois non compensées par le gain de quelques logements.

L'appréciation sommaire des dépenses porte bien son nom tellement les sommes semblent sous-estimées.

Le redimensionnement du projet permettrait de rester dans des proportions financières raisonnables sans une remise en cause de certains projets.

La DUP présente un budget modifiée par rapport à la ZAC de 2018. Or, 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....

Comment un projet démesuré en 2018 serait mesurée en 2022 ?

Atteinte à l'environnement

Le projet portera atteinte à l'environnement à minima à court et moyen terme avec les travaux à réaliser.

Il porte déjà atteinte aux différentes espèces animales et florales présentes dans la zone concernée qui ont quitté les zones vertes déjà acquises par la municipalité et qui ont dû trouver d'autres endroit comme refuge.

Notre jardou constitue une zone d'accueil de nombreuses espèces. Nous avons ainsi vu il y a, à peine quelques jours, des canetons de quelques jours démontrant qu'il s'agit d'une zone de ponte.

Par ailleurs, le bas du village est une zone inondable et notre parcelle sert d'ailleurs d'éponge. Une pompe à eau est présente dans notre jardin démontrant qu'une source d'eau n'est pas très profonde.

En hyperdensifiant la zone, le village se prive d'espace qui absorbe l'eau et évite le ruissellement sur le bas de la rue de Beauce. La mairie ne mentionne pas d'étude sur cette notion et n'envisage donc pas d'adaptation du système de canalisation d'eau déjà inadapté lors des fortes périodes de pluie (encore des frais à prévoir).

Le dossier est imprécis : quelles sont les dimensions des différents projets ? quels aspects ? quels impacts sur les charges de la commune ? quelles recettes ? le dossier parle de constructions au milieu d'un environnement paysagé (de béton ?) tendant vers un écoquartier alors que le projet constitue une hyperconstruction avec pas moins de 30 logements/hectare (si le projet porte sur l'intégralité, ça représente 2 hectares de pris sur les 2,4 envisagé et la quasi intégralité si le projet porte sur 70 logements).

Les quelques plantations éparses ne remplaceront pas l'impact qu'aurait la destruction des différents jardins aujourd'hui existant et qui ne sont pas des zones abandonnées comme voudrait le laisser croire la municipalité dans sa note de présentation.

Exclusion du projet de la réserve foncière liée à la parcelle A 875

Au travers l'acquisition souhaitée par la municipalité de la parcelle A 875, la mairie souhaite non pas réaliser une acquisition en vue de la réalisation de son projet cœur de village mais se constituer une réserve foncière.

En effet, cette dernière évoque que la maîtrise publique de l'ensemble des terrains serait une condition indispensable pour « éviter une utilisation globale et immédiate du terrain par des acteurs privés compromettant la mise en œuvre d'un projet cohérent et ne grevant à court terme les équipements collectifs et à long terme, ne provoquant une nette baisse de la population ».

Selon le plan disponible sur le site de la mairie relatif au projet cœur de village, nous pouvons constater que notre parcelle n'est en réalité par concerné directement par le projet (cf ci-dessous).



Sur la partie gauche de l'image, nous constatons la présence de notre maison et sur la partie droit l'absence de projet. Nous relevons toutefois, une légère emprise sur notre parcelle liée à une volonté, semble-t-il, de créer un alignement avec la place située de l'autre côté de la rue de Beauce.

Or, il a été reconnu par la justice comme ne constituant pas une utilité publique le projet d'acquisition de terrains situés en périphérie d'un parc en vue de la destruction de la maison située sur ces terrain afin de rectifier son périmètre et de mieux organiser les aires de jeux. Alors comment pourrait-il en être autrement pour un simple alignement d'une place...

Par ailleurs, une réserve foncière n'est admise qu'en présence d'une précision du projet à réaliser et que ce dernier soit suffisamment avancé et ne pas consister en une simple intention.

A ce titre, nous pouvons rappeler l'arrêt du Conseil d'Etat du 28 juillet 2000, n° 135835, rendu à propos de l'aménagement du port autonome de Nantes Saint-Nazaire.

Or, comme nous l'avons vu et comme évoqué par la municipalité elle-même la parcelle A 875 ne fait pas l'objet du projet actuel de la mairie.

Il n'est pas fait mention d'un quelconque projet. Tout juste est-il mentionné dans le plan général des travaux des terrains individuels à bâtir sans que ce point ne fasse d'autre mention dans la note explicative.

Le droit à la propriété d'un faible nombre serait-il donc supérieur à notre droit à la propriété ?

Par ailleurs, la notion de lot à bâtir mentionnée dans la partie du plan général des travaux ne saurait être reconnu comme un projet suffisamment avancé.

Dès lors, il n'y a ni projet spécifique et précis ni un quelconque intérêt général à intégrer cette parcelle dans le projet présenté.

Par conséquent, **aucune utilité publique ne peut être reconnue pour l'expropriation de la parcelle A 875 qui doit donc être exclu du projet cœur de village.**

Nous renouvelons par ailleurs **l'absence de souhait de vendre à court, moyen ou long terme notre bien**, excluant dès lors le risque de voir arriver des acteurs privés.

Au regard des éléments mentionnés ci-dessus, nous vous demandons :

- ⇒ de préconiser un rejet du caractère d'utilité publique au projet tel que présenté par la municipalité de Barjouville,
- ⇒ de préconiser un redimensionnement du projet,
- ⇒ d'exclure la parcelle A875 du projet cœur de village pour absence d'utilité publique