

## LETTRE OUVERTE AU MAIRE DE PRADINES

COPIE :

conseillers municipaux de Pradines  
président du conseil général  
préfet du lot

Vous avez accordé le 6 mai 2004 un permis de construire pour des barres d'immeubles sur un terrain de Pradines, situé chemin du Clos lacassagne.

Cette décision réfléchie et volontaire de votre part constitue une aberration sur le fond et laisse croire, sur sa forme, à un certain mépris à l'égard de vos administrés

Très tôt alertés du projet, les riverains ont souhaité vous rencontrer avant que le permis soit délivré.

Après une dizaine d'appels téléphoniques à la mairie qui nous signalait que vous étiez en déplacement, puis en voyage, puis en congés, puis en déplacement, nous avons fini par apprendre par un de vos collaborateurs, après quelques semaines, que vous ne vouliez pas nous rencontrer. Il aurait été plus simple de le dire immédiatement.

Devant l'affichage d'une telle volonté d'opacité qui ne fit que renforcer l'inquiétude des riverains, nous avons alors décidé de vous saisir par écrit. Ainsi le 15 mars une trentaine de personnes vous ont adressé un courrier en recommandé pour vous exposer sereinement leurs inquiétudes et vous demander officiellement un rendez-vous urgent, avant la délivrance du permis.

A ceux qui ont pu vous approcher au travers d'autres fonctions, vous avez fait savoir que vous n'étiez pas favorable à une telle implantation dans ce site, et qu'il vous paraissait plus judicieux de terminer l'occupation du plateau de Labéraudie.

Lors d'une rencontre avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, vous avez dit que vous suiviez l'avis des experts en urbanisme, architecture ou patrimoines qui avaient été consultés, dès lors que l'un d'eux émettrait un avis défavorable à ce projet.

RESULTAT :

Vous n'avez pas accordé de rendez-vous à la trentaine de personnes qui vous le demandaient.

Vous n'avez même pas répondu à leur sollicitation écrite

Vous avez personnellement et délibérément voulu que ces barres d'immeubles soient construites à cet endroit.

Vous n'avez jamais osé le dire clairement.

Vous avez laissé croire le contraire.

SUR LE FOND

Dans le courrier que vous avez daigné nous accorder après que les jeux soient faits, c'est à dire après la délivrance du permis de construire, vous ne répondez à aucune des interrogations soulevées que nous nous permettons de reprendre :

- LA DESSERTE DU SITE :

## **LA VOIRIE**

*Rappel des termes du courrier du 15 mars*

*Actuellement le chemin du Clos Lacassagne présente une largeur d'environ 3 mètres au niveau de la bande de roulement. Cette largeur ne permet pas le croisement de deux véhicules légers sans que l'un d'eux, voire les deux empiètent sur le bas-côté. Il existe plusieurs points où la proximité des obstacles latéraux interdit cette possibilité, obligeant un des véhicules à s'arrêter et parfois même à reculer. Ce chemin dessert aujourd'hui une vingtaine de maisons, ce qui représente un nombre limité de véhicules. Ce faible trafic encourage la fréquentation par les promeneurs pédestres et plusieurs enfants du quartier y effectuent leur apprentissage de la pratique cycliste.*

*Le projet immobilier impliquerait un apport supplémentaire d'environ 150 voitures avec de très nombreux déplacements puisqu'il n'existe dans un proche voisinage ni lieu de travail ni commerce, ni service, ni école. Il paraît impensable de laisser s'implanter tous ces véhicules sans prévoir un aménagement particulier de la voirie qui pourrait consister :*

- soit à conserver la largeur actuelle et rendre la circulation à sens unique. Il en résulterait une probable absence de choc entre véhicule mais un accroissement inévitable de la vitesse et un danger réel pour les piétons et cyclistes ; les responsabilités des décideurs seraient alors probablement recherchées en cas d'accident.*
- soit à élargir la chaussée pour permettre un croisement sans danger des véhicules. Cette solution impliquerait une procédure lourde d'expropriation, des travaux importants et coûteux pour la commune et un mécontentement général de vos électeurs.*

*Dans tous les cas, l'aménagement de trottoirs pour permettre la circulation des nombreux habitants supplémentaires s'impose également.*

*Bien qu'aucune solution n'apparaisse à nos yeux satisfaisante, il est indispensable se régler le problème de la voirie préalablement à toute autorisation de construction massive.*

Ces réflexions demeurent d'actualité. Elles sont en plus renforcées par le fait que les sapeurs-pompiers émettent des doutes sur leur possibilité à intervenir sur ce site au vu de la largeur de la chaussée. Ils vous ont d'ailleurs invité à vérifier que la chaussée offrait bien une bande de roulement de 3 mètres. Ce qui n'est manifestement pas le cas en de nombreux points de part et d'autre du projet.

## **LE RACCORDEMENT A LA VOIRIE PRINCIPALE :**

*Rappel des termes du courrier du 15 mars*

*En plus des problèmes liés à la circulation sur le chemin proprement dit, les problèmes de liaison entre le chemin et la route Cahors-Luzech inquiètent les riverains. Actuellement, cette liaison s'effectue soit au niveau du cimetière où la visibilité est assez bonne mais la pente oblige à un démarrage parfois hasardeux, soit au niveau du chemin de Pissobi où la visibilité est quasiment nulle sur un des deux cotés. Cette situation peut perdurer tant que le nombre de véhicule reste limité. Par contre, l'ajout d'environ 150 véhicules crée un risque d'accident*

*important. Seuls les carrefours giratoires permettent de réduire très sensiblement les risques de collision.*

*Comme pour la voirie, il semble indispensable d'anticiper et d'aménager les intersections avant l'arrivée massive des véhicules et la survenue potentielle de drames.*

Lors de notre courrier du 15 mars, c'est volontairement que nous n'avons pas évoqué le terrible accident d'octobre 2001 qui a vu la mort d'un enfant de huit ans au carrefour de Beaulieu. Devant l'attitude courageuse et responsable du père de cet enfant, qui a tenu à s'exprimer publiquement sur cette affaire dans les colonnes de la presse locale le 10 mai dernier ; nous n'hésitons plus à vous placer directement en face de vos responsabilités. Devra-t-on attendre le même drame pour que les DEUX ROND-POINT indispensables à la sécurisation du site soient réalisés ? Certes, vous répondrez sûrement que, s'agissant d'une route départementale, il reviendra au département d'en assurer la prise en charge financière, comme pour Beaulieu...

Le département a-t-il été informé du projet et à quelle échéance est-il prêt à entreprendre la réalisation des travaux.

## **LE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

*Rappel des termes du courrier du 15 mars :*

*Les obligations réglementaires imposent un nombre minimum de places de stationnement en fonction de la taille des logements. Nous supposons que le concepteur se limitera au nombre imposé qui ne devrait pas permettre de prendre en compte la réalité actuelle ou celle qui devient une tendance de plus en plus forte, à savoir une voiture par adulte et parfois une ou plusieurs voitures supplémentaires par enfant en âge de conduire. Le site ne permet actuellement aucun stationnement en dehors du terrain prévu pour la construction. Les résidents ou leurs visiteurs n'auront d'autre solution que de stationner de façon anarchique dans les quelques prés encore libres ou de stationner les véhicules très loin et pratiquer la marche à pied sur les trottoirs qu'ils ne manqueront pas de réclamer après avoir été frôlés de près par les véhicules circulant sur le chemin.*

---

En plus de ces points sur lesquels vous n'avez fourni aucune réponse, l'instruction du dossier et notamment les avis des services consultés font apparaître de nouvelles incohérences dans ce projet.

## **AVIS DES EXPERTS COMPETENTS**

L'un des riverains vous a interrogé sur les avis des experts qui auraient été éventuellement recueillis dans ce dossier. Votre absence de réponse au courrier laisse présager des termes desdits avis qui ne doivent probablement pas aller dans le sens de vos intentions. Il y a là une pratique pour le moins assez « particulière » qui consiste à solliciter des avis d'experts dont la saisine n'est pas obligatoire et à n'utiliser leurs conclusions que lorsque elles servent les intérêts de celui qui les utilise.

Vous avez officiellement visé l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine dans l'arrêté accordant le permis. Malgré votre refus de communiquer cet avis, nous avons pu nous le procurer auprès du service public qui l'a émis. Il est accablant. Il

considère, pour faire bref, que la construction de barres d'immeubles dans cette zone préservée constitue une aberration absolue. Nous vous rappelons votre volonté affichée il y a peu de suivre les avis d'experts.

#### AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nous vous avons demandé si le conseil municipal avait été saisi de ce dossier compte-tenu de son caractère particulier et des inquiétudes affichées par les riverains. Votre absence de répons nous laisse penser que cette lourde décision n'a fait l'objet d'aucune communication préalablement à la décision, comme le droit vous le permet.

#### LOGEMENTS SOCIAUX OU APPARTEMENTS DE GRAND STANDING

Au fil des conversations, nous entendons parfois parler de logements sociaux dans le cadre d'une recherche de mixité sociale. Nous ne pensons pas que la projection de barres d'immeubles à caractère social au sein d'une zone résidentielle et tranquille, loin des commerces, aires de jeu et toute forme de services constitue un gage de réussite. Le bulletin d'information de la communauté de communes du pays de Cahors signalait récemment que Pradines devait ralentir sa dotation en logements sociaux pour ne pas créer un déséquilibre avec les autres communes qui sont plutôt en situation de manque.

Lorsque le volet social de l'opération ne paraît pas pertinent, on entend alors parler de logements de grand standing avec vue imprenable sur le magnifique château de Mercuès ( en terme de vue, la réciproque s'appliquera-t-elle et les touristes de passage au château goûteront ils cette nouvelle mise en valeur du cingle du Lot ?). Pour transformer en standing un appartement de 40 m<sup>2</sup> doté d'une cuisine de 8 m<sup>2</sup>, il va falloir soigner les équipements et la décoration

#### RETROUVER UN TYPE DE CONSTRUCTION AYANT EXISTE DANS LE QUARTIER !!

Dans votre courrier du xx vous signalez que les immeubles à venir ressembleront à ce qui a pu exister auparavant dans ce quartier. Il est bien connu des historiens qu'au milieu de vergers et des vignobles de la vallée du Lot, on rencontrait souvent des immeubles de 12 mètres de haut avec grillage, barrière à l'entrée et peut-être même une vidéo-surveillance...

#### PROJET BASE UNIQUEMENT SUR L'ARGENT

Ce projet constitue une suite d'action motivées uniquement par le fric

Le terrain a probablement été acheté à un prix exorbitant pour le marché lotois mais ridiculement faible par rapport au marché parisien ou méditerranéen.

La construction sera réalisée sans aucun cachet avec la seule volonté d'un prix de revient le plus faible possible. Les logements seront vendus à des défiscaliseurs, à des prix très élevés pour le marché local mais ridiculement faible pour les parisiens qui les achèteront sur catalogue en voyant une belle photo qui montrera plus le château et le vignoble que les barres d'immeubles.

Les locataires, on en trouvera toujours puisque la demande semble exister.

Au bout de 9 ans, les propriétaires revendront pour défiscaliser ailleurs.

Que deviendront alors ces bâtiments qui auront alors bien rempli le rôle pour lequel ils furent édifiés ?

ET LA COMMUNE DE PRADINES

Pour la commune, c'est le jackpot,...à première vue. Les taxes foncières vont constituer une rentrée fiscale supplémentaire pour la commune. Des taxes d'habitation