

DÉPARTEMENT DU LOT



MAIRIE
DE
PRADINES
46090

Tel : 05 65 53 26 00
Fax : 05 65 53 26 02
JJR/JCL

Recommandé avec accusé de réception

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pradines, le jeudi 2 septembre 2004

LE MAIRE DE PRADINES

A

Monsieur Alain AUPEIX
Président de l'Association
Pissobi-Lacassagne
Route de Douelle
46090 PRADINES

OBJET : Permis de construire à la Société Foncière du Sud pour l'édification d'un groupe d'habitations au lieu-dit « Clos de Lacassagne ».

REFER : Votre lettre recommandée avec accusé de réception transmise le 1^{er} juillet 2004 portant demande d'annulation du permis pour erreur manifeste d'appréciation.

Par lettre citée en référence, vous avez bien voulu me faire part d'un certain nombre d'observations concernant la légalité du permis délivré le 5 mai 2004 à la Société Foncière du Sud pour l'édification d'un groupe d'habitations au lieu-dit « Clos de Lacassagne » et transmis à la Préfecture du Lot le 7 mai 2004.

J'ai l'honneur de vous faire connaître les remarques qu'appellent de ma part lesdites observations :

- *Le projet ne serait pas conforme au règlement du P.O.S. de Pradines.* En effet, le règlement de la zone UD prévoit dans le rubrique préalable « Caractère » les constructions suivantes : « *Zone de constructions principalement à usage d'habitation, peu dense, dont les bâtiments sont édifiés généralement en retrait de l'alignement et en ordre dispersé* ». Vous en déduisez que le projet compte tenu de son organisation et de sa volumétrie ne respecte pas ces caractéristiques et qu'il présente une densité parmi les plus fortes de la Commune. Cet argument ne vaut que parce que le paragraphe suivant est occulté alors qu'il précise que « *les groupes d'habitations avec étude d'ensemble sont souhaitables dans cette zone au lieu et place des lotissements traditionnels* ». En effet, de tels groupes d'habitations ne sont en aucun cas exclus de la zone UD et cette interprétation provient d'une lecture partielle sinon partielle du règlement de P.O.S. En effet, votre appréciation concernant la densité trop forte du projet est erronée car le quartier de Beaulieu, situé en zone UD, devant la Mairie de Pradines, a fait l'objet d'un projet d'aménagement qui a

ensuite été réalisé par l'Office Public d'HLM du Lot, Lot Habitat au moyen de quatre permis de construire. Le plan d'ensemble a d'ailleurs fait l'objet, contre mon avis, d'une sur-densification, à l'initiative de la Préfecture du Lot et de la Direction Départementale de l'Équipement. Ces permis, concernant la réalisation de 69 logements, dont une moitié sur trois niveaux ont fait l'objet des quatre permis suivants : 4622494AA026, du 06/09/94, 4622494AA029, du 12/09/94, 4622496AA031, du 31/07/97 et enfin 4622497AA0021 du 03/03/97. Enfin, ces quatre permis ont été signés au nom du Préfet du Lot (compétent en la matière, le demandeur étant l'O.P.D.H.L.M. du Lot), par le Chef de la Subdivision de Cahors-nord et, à ma connaissance, n'ont fait l'objet d'aucune remarque au titre du contrôle de la légalité, concernant entre autres, la non-compatibilité de la zone UD à ce type d'aménagement urbain.

- *Le volet environnemental de ce projet ne serait pas conforme à la protection du site.* Cette affirmation n'apparaît pas fondée sur un fait juridique puisque le projet est en dehors de la bande de protection de 500 mètres du Château de Mercuès. L'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine n'avait pas à être requis et n'est donc pas recevable.
- *Les problèmes de circulation sur le Chemin du Clos de Lacassagne ne seraient pas pris en compte. Le raccordement du Chemin du Clos Lacassagne est inadapté à l'apport massif de circulation qui résulterait de la réalisation des immeubles.* Vous préjugez de l'action future de la Commune qui consisterait à laisser ce problème en l'état. D'ores et déjà, il est envisagé de mettre le chemin du Clos de Lacassagne en sens unique et le raccordement avec la RD 8 s'effectuera donc au moyen d'un panneau « Stop » qui garantira la sécurité des usagers.
- *L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours demandant que la voie présente une largeur effective de 3 mètres n'aurait pas été prise en compte et les accès des engins de secours ne seraient pas correctement appréciés.* Une telle affirmation m'apparaît non fondée. L'examen sur le plan cadastral et sur le terrain me permet de constater qu'un tel postulat ne peut résister à l'épreuve des faits. L'assiette du Chemin du Clos de Lacassagne mesure entre 4 et 9 mètres sur toute sa longueur sauf au droit des parcelles AS 4 et AS 5, où sa largeur est de 3,50. Elle permet largement l'accès d'engin de lutte contre l'incendie, un officier du Service Départemental d'Incendie et de Secours ayant obtenu sans problème à ce sujet, un permis de construire dans ce quartier. Les véhicules de service public tels que les camions d'ordures ménagères ont, de tout temps, circulé sans le moindre problème. Vous rappelez à juste titre que le Chef du S.D.I.S. a souligné la nécessité de s'assurer que la chaussée du chemin en question offre une largeur utile de 3 mètres au minimum, ce qui est le cas, en l'occurrence.

Je ne vois, dans les éléments invoqués, aucune erreur manifeste d'appréciation et donc aucune raison de modifier ma décision tendant à délivrer un permis de construire à la Société Foncière du Sud pour l'édification d'un groupe d'habitations au lieu-dit « Clos de Lacassagne ». Le respect de la légalité m'importe au plus haut point et les arguments que vous avez bien voulu développer pour me demander de retirer ma décision ne me semblent pas convaincants au niveau du droit. Je vous rappelle néanmoins que ce groupe d'habitations n'est pas un projet municipal. Le propriétaire actuel de cette parcelle est Monsieur MARATUECH. Je ne saurais trop vous conseiller de le rencontrer (ce

qui, à ma connaissance, n'a pas été fait jusqu'ici), afin qu'il puisse répondre à vos préoccupations

J'en reste donc, dans l'attente d'une saisine éventuelle du Tribunal Administratif qui nous dira alors le droit, sur ma position initiale concernant ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée

LE MAIRE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jean Jacques Coudoin". The signature is fluid and cursive.

Jean Jacques COUDOIN