

**1.11 – Secteur du 82 rue de la Division Leclerc – OAP n° 4 – EX ESSED**

Suite aux différentes remarques des administrés

Réponse de la Collectivité.

- *Il y a un malentendu sur le statut de la cour rurale : la cour a bien vocation à être classée en cours rurale et ce classement préservera ainsi les qualités patrimoniales de celles-ci, notamment le cheminement pavé.*
- *Le projet prévoit une douzaine de logements au sein de l'OAP, en accord avec les objectifs de densification supra-communales exposés dans le SDRIF-E et qui visent à être déclinés à l'échelle locale.*
- *Le projet ne prévoit en effet pas de coque commerciale en rez-de-chaussée.*
- *Le PLU sera modifié pour préciser davantage le type de logements, que les places de stationnements et l'usage de la salle communale qui sera davantage dédiés à des associations (faibles nuisances)*
- *Le passage sera limité dans la cour car il ne concerne que la desserte des deux maisons individuelles.*
- *L'ESSED disposait d'un droit de passage par la cour commune. La collectivité vérifiera la réalité du statut juridique de ce droit et sa transmissibilité à de futurs acquéreurs. A ce stade, les objectifs de densification du propriétaire ne sont pas ceux de la collectivité.*

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le projet de l'OAP n° 4 – Ex ESED s'inscrit d'une part en grande partie sur les terrains appartenant à Mme LAGÉMI et d'autre part sur la cour commune identifiée dans les annexes du PLU en cour rurale.

Concernant la propriété de Mme LAGÉMI, et les dires de Maître POTIN, je prends note des différents échanges entre celui-ci et la collectivité mais je considère que je n'ai pas à m'immiscer dans ce débat. Je pense qu'un terrain d'entente devrait être trouvé entre les parties afin de préserver les intérêts de celles-ci. Il m'apparaît évident que la collectivité doit conserver la maîtrise du projet quel que soit le futur aménageur/promoteur.

En ce qui concerne la cour commune l'article L 151-19 du code de l'urbanisme mentionné dans les annexes du PLU stipule :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Aussi cet article n'indique pas, que cette reconnaissance en cour rurale pour des raisons d'ordre historiques et architecturales, donne un droit de passage autre qu'à celui des copropriétaires.

L'OAP prévoyant un accès au site par cette cour commune m'interpelle et je ne suis pas certain que juridiquement cela soit possible. En conséquence bien que n'étant pas défavorable sur le principe à la création de cet OAP, je souhaite que soit revu les conditions d'accès au site.