



À propos d'un projet d'immeuble et d'un permis de construire...

Vous avez reçu récemment dans vos boîtes aux lettres un nouveau courrier de la Guifette (oui, un de plus, c'est devenu une habitude). Il a, pour sujet le projet d'immeuble au 99 route de Lyon (connu comme la "maison aux volets bleus"), projet attaqué par La Guifette et onze riverains du projet devant le Tribunal administratif.

Ce courrier est rempli de contre-vérités ou d'inexactitudes. Il se termine par une mise en cause personnelle des deux têtes de l'exécutif, les accusant à mots couverts de défendre des intérêts particuliers.

L'immeuble en question ne verra pas le jour. Le promoteur a finalement renoncé à poursuivre le projet et à déposer un deuxième permis modificatif suite au jugement, principalement en raison des difficultés économiques que connaît actuellement le secteur du bâtiment et de la construction... Si l'affaire avait été si bonne et favorable à son activité, pensez-vous qu'il aurait abandonné ?

Étant nommément attaqués, nous souhaitons vous faire un retour sur les propos tenus dans ce tract.

Ludovic LOREAU, maire

Alain Cordier, 1^{er} adjoint

En préalable

Le projet contesté par La Guifette - conduit par un promoteur privé - a été en 2022 discuté en commission et accueilli favorablement par la municipalité car il répond à plusieurs objectifs :

- Tendre vers la densité recommandée par le SCoT, notamment à proximité de la gare,
- Favoriser le parcours résidentiel en permettant, à la fois aux jeunes ménages de s'installer, mais aussi aux plus anciens, de rester dans leur village après avoir cédé leur maison,

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la loi climat et résilience qui vise à limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles en passant par la densification.

Le choix d'un immeuble collectif s'inscrit dans l'avenir et la préservation de la planète et tourne la page du « tout pavillonnaire » des années 1960-2000, comme d'autres projets inscrits par les municipalités précédentes dans le paysage de Saint-André.

Pour avancer :

Contrairement aux affirmations de la Guifette, il n'y pas de « dérogations XXL » dans ce permis, instruit dans le respect des règles du PLU.

1 / Dans son texte La Guifette indique que seuls des immeubles de deux étages sont autorisés à l'emplacement du projet. C'est une erreur. En effet :

- *Hauteur de bâtiment* : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur stipule qu'en zone A où est situé le projet, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout du toit (« *différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit* ») avec cette mention "Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants ... : pour les constructions non situées à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public" ce qui est le cas ici.
 - Il est important de savoir que le permis de construire délivré a été instruit par le service d'Aide au Droit du Sol (ADS) de Villars-les-Dombes constitué d'urbanistes professionnels, qui n'a pas jugé ce point irrégulier.
 - Par ailleurs, la citation du maire affirmant que le 3^{ème} étage n'est pas une dérogation, mais une *interprétation*, se rapportait à la hauteur du bâtiment, et non au positionnement par rapport aux limites. Ce point, qui n'a pas été soulevé lors de l'instruction par l'ADS, est apparu tardivement dans les mémoires de l'avocat de La Guifette.



- **Nombre de logements** : il n'y a, dans le PLU, aucune obligation en nombre de logements. Seul le SCoT de la Dombes impose un objectif moyen de 40 logements à l'hectare dans les villes, ce qui évidemment ne s'applique pas à chaque parcelle ! Si on appliquait ce raisonnement à l'immeuble des plaignants dont la parcelle mesure 1800 m², on aurait $40 * 0,18 = 7,2$ logements, soit moins que l'existant !

2/ Dans son texte, La Guifette assure que le permis de construire du projet incriminé a été « annulé » par le tribunal administratif. C'est faux :

- Le permis déposé n'a pas été condamné mais un permis modificatif, non pas un deuxième permis, a simplement été produit, en réponse au recours de La Guifette et de 11 familles, pour préciser certains points et justifier certains choix.
- La hauteur des bâtiments n'a pas été remise en cause. La question du "3ème étage", en réalité un attique, c'est-à-dire un étage en retrait par rapport aux autres, a déjà été évoquée ci-dessus : l'attique a été mis en place pour compenser la diminution de niveau côté maisons individuelles et, disons-le car c'est la réalité, pour préserver l'équilibre financier du projet.
- Le tribunal administratif a donné 3 mois au promoteur pour corriger 2 points, à savoir :
 - Rectifier l'implantation par rapport aux limites du terrain, il s'agissait d'une erreur de calcul de l'architecte par rapport aux règles du PLU ;
 - Végétaliser 50% des terrasses des attiques comme le stipule le PLU pour les toitures terrasses. Alors qu'une jurisprudence du tribunal de Grenoble considérait que les terrasses des bâtiments en attique ne devaient pas être appréciées comme des toitures terrasses.

3/ Dans son texte, La Guifette affirme que le maire et son 1^{er} adjoint ont voulu défendre des intérêts particuliers au détriment de l'intérêt de la commune et des 11 familles associées à la plainte qu'elle a portée devant le Tribunal administratif. Il est notable de constater que parmi ces 11 familles, 9 habitent déjà dans un immeuble (55 et 57 route de Lyon). Les autres familles (sauf une, que nous avons rencontrée) sont plus impactées par cet immeuble déjà existant que par ce projet. La défense des intérêts particuliers nous semble plutôt être du côté des riverains qui contestent le projet.

Les finances de Saint-André-de-Corcy auraient été moins impactées si La Guifette et ses amis ne nous conduisaient pas devant le tribunal administratif à longueur de temps. L'association s'étonne d'un changement d'avocat de la commune. Mais La Guifette ayant choisi Étienne Tête, avocat et homme politique de renommée nationale connu pour sa combattivité, pour attaquer ce projet devant le tribunal, la commune a elle aussi dû prendre un avocat reconnu et pugnace pour la représenter. Or, ils ne sont pas nombreux à avoir une spécialisation dans ce domaine.

Des immeubles de 3 étages, il y en a déjà à Saint-André-de-Corcy, et pas depuis hier :



Impasse des Bouleaux



Impasse des Mugnets



Millières



Route de Bourg en Bresse