

Angers

Le Courrier de l'Ouest

Abonnements et portage : 02 41 808 880 (non surtaxé)

Rédaction d'Angers :
4, bd Albert-Blanchoin BP 10728 49007 Angers cedex 01
Tél : 02 41 255 255 - Fax : 02 41 87 75 03
redac.angers@courrier-ouest.com

Siège : 4, bd Albert-Blanchoin BP 10728
49007 Angers cedex 01 - Tél. : 02 41 68 86 88

Annonces légales :
Tél. : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009 (0,12€/mn)
annonces.legales@medialex.fr

Petites Annonces : Tél. : 0 820 000 010 (0,12€/mn)

Publicité : Précom, 35, rue du Château d'Orgemont
BP 50946 - 49009 Angers cedex 01
Tél : 02 41 25 34 10 - Fax 02 41 44 53 20

Avis d'obsèques : Tél. : 0 810 060 180 - Fax : 0 820 820 831

A RETENIR

GROULT

Décédée avant-hier à Hyères, à l'âge de 96 ans, Benoîte Groult était venue à Angers en avril 2014 pour un colloque universitaire qui lui était consacré. Deux ans plus tôt, l'écrivaine avait fait don de ses manuscrits au centre des archives du féminisme de l'Université d'Angers... mais pas celui d'*Ainsi soit-elle*, qu'elle avait jeté à la poubelle !

Mon œil

Quand les panneaux jouent à cache-cache

La végétation a poussé, poussé... au point de pousser même et les panneaux de signalisation dans les bégonias ! Dans la zone industrielle de Beaucouzé, devinez ce qui se cache dans cette magnifique verdure (dans l'alignement du pylône électrique) ! Un panneau « défense de stationner sur les trottoirs » et un panneau de limitation de vitesse à 50 dans toute la zone. Limitation qui n'est guère respectée quand le panneau est visible. Alors quand il est invisible...



Quand le voisinage rejette les promoteurs

Les projets de construction sont souvent contestés par les riverains. Les litiges se règlent à l'amiable, en justice, ou pas...

Anthony PASCO

anthony.pasco@courrier-ouest.com

Juste à côté du tribunal, c'est une dent creuse qui fait mauvais effet. Au milieu de cette parcelle vide, d'immenses étais soutiennent les deux bâtiments voisins. Celui situé dans l'angle - l'ancien Bar du Palais -, au 23 du boulevard du Maréchal-Joffre, appartient à Jean-Sébastien Bodin.

Ce promoteur immobilier de 45 ans envisage de le raser pour aménager à la place une petite résidence de standing. Elle comblerait en même temps la dent creuse sur une surface globale de 258 m². Son projet a été validé le 29 octobre 2012 par la mairie. Depuis, rien ne bouge.

À défaut d'ouvriers, seuls des squatters s'introduisent épisodiquement dans son immeuble. L'entrepreneur s'impatiente : « Je nettoie, je referme et je sécurise à chaque fois. Combien de temps ce manège va-t-il durer ? ». Son programme - quatre appartements sur trois étages, avec un local d'activité au rez-de-chaussée et du stationnement en sous-sol - fait l'objet de recours déposés par deux voisins.

« Ce qu'ils veulent, c'est gagner du temps »

Le premier occupe une maison située dans le dos, rue Joubert. Il craint le vis-à-vis depuis son jardin et ses fenêtres. « Avec l'architecte, on lui a démontré qu'il n'y en aurait pas. La résidence ne sera pas plus haute que le bâtiment actuel. Il a quand même réussi à trouver cinq arguments pour constituer un dossier. On ne s'en sort pas », se désole Jean-Sébastien Bodin.

Le second est un bailleur qui conteste « le manque d'harmonie du projet alors que l'architecte des bâtiments de France a été consulté à deux reprises avant le dépôt du permis de construire, rapporte le promoteur. On lui a proposé trois types de façades. À chaque



Angers, bd Joffre, 30 mai 2016. Jean-Sébastien Bodin devant l'endroit où il aimerait construire une petite résidence dont les voisins ne veulent pas. Sa priorité est d'en finir au plus vite avec cette procédure car le temps joue en sa défaveur.

fois, on prend pour six mois de délai supplémentaire. Je ne comprends pas cet entêtement ». Il a bien tenté la carte financière pour sortir de l'impasse. Mais idée d'une transaction à l'amiable a été rejetée par les plaignants : « La seule chose qu'ils veulent, c'est gagner du temps. Tout est bloqué à cause de gens obtus ». Lui en fait une question d'argent. Il dit avoir déjà dépensé 380 000 € dans l'achat du bien et en démarches administratives et juridiques. En retour, pas la moindre recette. « Si j'avais su,

je n'aurais pas dépensé un sou. Je ne gagnerai rien dans cette affaire ». Le dénouement de ce litige permettrait pourtant d'en résoudre un autre, de nature différente et encore plus inextricable : celui qui oppose les cinq copropriétaires du terrain vide, au 21 du boulevard Joffre, depuis l'effondrement de leur bâtisse, le 17 juillet 2003, après des travaux réalisés sur un plancher. Les responsabilités du propriétaire incriminé, de l'architecte, du bureau d'études et du syndicat ont été établies

au terme d'un feuilleton judiciaire qui s'est conclu devant la Cour de cassation. Mais les compagnies d'assurances jouent la prolongation. Si Jean-Sébastien Bodin parvenait de son côté à obtenir gain de cause, il mettrait d'accord tous les protagonistes de cet imbroglio. Il pourrait en effet lever la clause suspensive pour racheter leurs lots et finaliser son projet. « Eux comme moi, dit-il, n'ont qu'une hâte : que je puisse avancer pour tourner la page ».

« On a toujours une bonne raison d'attaquer un projet »

Avocat spécialisé en droit de l'urbanisme à Angers, Frédéric Raimbault apporte son éclairage sur les recours contre les projets immobiliers.

L'activité des promoteurs est-elle de plus en plus contestée ?

Frédéric Raimbault : « Il y a toujours eu des recours de la part des riverains ou de collectifs au nom par exemple de la défense de l'environnement. Le phénomène «nimby» ne date pas d'hier. Les gens n'aiment pas que leur cadre de vie soit dévalorisé à cause de constructions édifiées près de chez eux ». Ces recours sont-ils souvent légitimes ?

« Dans la majorité des cas, les gens qui attaquent les permis sont des riverains qui n'ont rien demandé. Ils souhaitent juste conserver leur cadre de vie. Il y a un côté très conservateur dans leur démarche. Ils veulent bien l'électricité mais pas la centrale à côté de chez eux... En tant qu'avocat, la question n'est pas de savoir si leur action est légitime. C'est de savoir si elle est fondée en droit et recevable. Au-delà, c'est du ressort psychologique. On a toujours une bonne raison d'attaquer un projet. Deux intérêts s'affrontent : celui des requérants et celui de l'intérêt général. Les deux ont leur légitimité. Le



Frédéric Raimbault, avocat à Angers.

droit au recours appartient à tout le monde ».

À quelle condition peuvent-ils lancer une procédure ?

« N'importe qui ne peut pas attaquer un permis. Cette condition de recevabilité est beaucoup plus stricte depuis l'ordonnance du 18 juillet 2013. Il faut habiter dans le voisinage immédiat mais aussi démontrer que la construction va causer un préjudice direct pour sa propriété ».

Sur quoi baser le recours ?

« Sur la procédure de délivrance du permis de construire et sur le respect de la réglementation, notamment le plan local d'urbanisme. Lorsqu'on

identifie des illégalités, par exemple pour des questions de hauteur, on peut attaquer le projet devant le tribunal administratif. Soit pour demander son annulation, soit sa suspension en référé. Cette procédure, souvent menée en parallèle, est beaucoup plus rapide ».

Comment une mairie peut-elle valider un dossier entaché d'illégalité ?

« Il y a parfois des détails qui passent entre les mailles du filet... À la décharge des services de l'urbanisme, la réglementation est de plus en plus complexe et mouvante. Quand vous ajoutez les interprétations fluctuantes de la jurisprudence, ce n'est pas toujours évident de s'y retrouver... ».

Et sur le plan financier ?

« C'est devant le juge civil qu'on peut obtenir des dommages et intérêts, en tant que riverain, pour trouble anormal du voisinage. Par exemple à cause d'une perte d'ensoleillement liée à une construction voisine. Le préjudice est évalué au cas par cas ».

Quelle est la durée des procédures ?

« À l'exception du référé, il faut compter au moins deux ans devant le tribunal administratif. Tant qu'il n'est pas annulé, le permis de construire reste valable. Le promoteur peut

donc entamer ou continuer sa construction. Mais in fine, si le permis est annulé, c'est la question de la démolition qui se pose... ».

Comment éviter les contentieux ?

« En s'adressant d'abord à l'autorité qui a délivré le permis. Parfois les soucis sont en effet mineurs, liés par exemple au stationnement. Le maire peut alors ajouter une prescription, ou attendre du pétitionnaire un permis modificatif pour purger l'illégalité soulevée, ou carrément retirer le permis. On tombe alors dans un autre contentieux : le promoteur peut se retourner contre la commune... ».

Et à l'amiable ?

« Avant 2013, les promoteurs qui voulaient commercialiser rapidement passaient des transactions avec les requérants. En échange, ces derniers s'engageaient à se désister de leur action en justice. Ce commerce pouvait s'avérer très juteux... C'est toujours autorisé mais les sommes versées doivent maintenant être déclarées aux impôts. Cette disposition a refroidi quelques ardeurs. On ne peut plus s'enrichir de façon abusive sur le dos des promoteurs, au risque d'être poursuivi à son tour. Le système est devenu plus transparent et plus rationnel ».

« Not In My Backyard », qui signifie « pas dans mon arrière-cour »

► Polémique. La « Maison Pajotin » rue des Noyers : les riverains déboutés

Le tribunal administratif de Nantes a rejeté, le 9 juin, la requête de plusieurs riverains de la rue des Noyers, située en contrebas du boulevard Pierre-de-Coubertin. Ces derniers espéraient obtenir l'annulation du permis délivré par la mairie à Bouygues Immobilier, le 29 janvier 2015. Le promoteur prévoit la construction de 20 maisons et 39 collectifs sur une parcelle de 7 120 m². Le programme baptisé « Le Clos des Noyers » condamne une maison du XVIII^e en très bon état qui a longtemps appartenu à un célèbre rosieriste angevin : Marcel Pajotin. « Ce n'est pas une surprise. Dans 90 % des cas, le tribunal confirme le permis », commente Jean Brouin, l'avocat des plaignants, qui avait pourtant plusieurs arguments : l'insertion du projet par rapport aux constructions voisines, l'absence de bassin de rétention des eaux pluviales, la prise en compte insuffisante de la faune dans le parc arboré de la propriété, la dangerosité des accès, etc.



Cette maison a été vendue par son propriétaire à Bouygues Immobilier.

La défense les a balayés un à un, en particulier celui qui porte sur la valeur de la demeure menacée de démolition, « cet édifice n'étant pas classé monument historique, ni inscrit à l'inventaire supplémentaire angevin ».

Les riverains pourraient regretter de s'être engagés sur la voie judiciaire. Bouygues leur avait en effet proposé en mars 2015 une version plus modeste (36 logements) qu'ils avaient également rejeté. Ils devront décider dans les prochains jours s'ils font appel.

A.P.

► Ailleurs. Les autres projets qui fâchent...

Pour tenir compte des récriminations des riverains, une dizaine d'autres projets ont été récemment abandonnés, gelés ou corrigés à Angers.

Rue des Arènes. Freinée pendant trois ans à cause de contentieux avec les voisins, Bouygues Immobilier vient de lancer les travaux. La façade qui cachait un porche au 34, rue des Arènes a été démolie. Le passage servira d'accès à cette résidence de 46 appartements de grand standing qui sera livrée au deuxième trimestre 2018.

Rue des Fours-à-Chaux. Des riverains ont plusieurs fois manifesté contre un autre projet de Bouygues au 68, rue des Fours-à-Chaux. L'immeuble aurait abrité 27 logements à la place de garages à l'angle de la rue de La Chalouère. Fin avril, Christophe Béchu leur a annoncé que la demande de permis avait été retoquée.

« C'est le troisième projet en 15 ans qui menace notre quartier », constate un riverain. On n'est pas contre des évolutions mais pas au détriment de l'environnement et de la qualité de vie. Des logements collectifs, si c'est pour créer des vis-à-vis, on ne voit pas l'intérêt ».

Rue Monfroux. Un habitant de Blaison-Gohier avait obtenu le droit de construire une résidence de sept logements sur un terrain donnant place de la Paix et rue Monfroux. Il a renoncé à son projet le 22 avril. C'est La Renaissance de la Doutre qui avait déposé un recours gracieux auprès du maire pour lui demander d'annuler le permis délivré le 22 décembre 2015, menaçant à défaut de saisir le tribunal. L'association arguait que le projet ne respectait ni le plan d'occupation des sols, ni le paysage, ni la proximité d'un monument classé, l'Hôtel Duguesclin.

Rue Brault. Sur un terrain de la congrégation du Bon Pasteur, ADI



Rue des Fours-à-Chaux, les riverains ont été entendus par la mairie.

envisageait de bâtir près de 240 logements. Le promoteur a jeté l'éponge au profit du groupe LEM, lequel se contentera de 130 à 140 logements.

Rue Saumuroise. Christophe Béchu s'était saisi de ce dossier pendant la campagne pour dénoncer la densification de l'habitat. Le promoteur Icade qui avait négocié avec la congrégation de la Retraite s'est retiré du jeu en août 2014. Pas de nouveau projet à ce jour, en dehors d'une demande d'extension de la maison de retraite.

Bd Jacques-Portet. À côté de l'Immaculée Conception, ce ne sont pas 230 logements qui verront le jour mais 160 sous l'impulsion de Bouygues et Angers Loire Habitat.

Roc-Epine. Les prescriptions de la Ville et de l'Architecte des bâtiments de France ont fait capoter un programme de 43 logements. Un nouveau dossier est à l'instruction. Il ne concerne qu'une poignée de maisons.

Rue de la Maître-Ecole. Le bailleur Logi-Ouest envisageait de déposer plusieurs demandes de permis pour près de 250 logements. À la demande de la municipalité, l'objectif a été divisé par deux.

Rue Chèvre. Les remarques des riverains ont contraint Immobilière Podelha à revoir ses intentions à la baisse : 12 logements sont en chantier, au lieu de 16 prévus initialement.