

2008 ça s'est passé en 2008 ça s'est passé en 2008

Echec à la Villa des Dames...

(suite et fin)

On conviendrait que la polémique est inutile (et donc *regrettable*), si notre association avait pu, en 17 ans d'existence, se faire entendre des adjoints successifs au droit des sols (MM. SALMON, MARC, DETEY), s'il n'avait pas fallu constamment saisir la justice administrative (après des recours gracieux infructueux) pour faire respecter les règles d'urbanisme, et si on ne nous avait pas constamment opposé des arguments fallacieux qui n'ont pas toujours abusé les juges (notre tableau de chasse peut en témoigner).

Mais la polémique est nécessaire quand on nous oppose avec mauvaise foi des arguments indéfendables (qui peut le mieux en juger sinon des juristes et des techniciens du droit des sols ?).

On croyait (naïvement ?) au changement, mais l'attitude dans cette affaire du nouveau maire et de ses adjoints montre que la polémique (et la réaffirmation constante des principes) est sans doute aussi nécessaire aujourd'hui qu'elle l'était hier... Car la mairie ne répond plus aux courriers de notre association, et ne daigne même plus délivrer les copies de documents administratifs demandées (ce qui est tout bonnement illégal)...

Derniers détails sur ce jugement du 4 juillet 2008

Après nous avoir alloué 150 euros au titre des frais irrépétibles (et 1000 euros à l'avocat des riverains, les deux affaires ayant été jointes), le TA décide enfin la transmission de ce jugement au procureur de la République près le TGI de Caen.

C'est là une disposition inhabituelle, dont la raison nous échappe... Cette affaire comporterait-elle un dernier volet dont nous n'aurions pas connaissance ?

Mondeville jette l'éponge...

Par un message du 4 décembre dernier, nos adhérents de Mondeville, propriétaires de maisons jouxtant le parc de la Feuilleraie, nous font suivre le texte d'une ordonnance de non-lieu prise le 16 octobre par M. MATHIS, premier conseiller faisant fonction de président (TA de Caen). Ceux-ci avaient successivement contesté deux permis accordés par la commune dans le parc de la maison de retraite (classé "espace boisé protégé" au PLU!), le premier pour la construction d'un immeuble de 8 logements (par la SCI de Clopée), et le second pour un projet à peine plus modeste de grosse maison individuelle (projet de la SCI du Château, constituée par les actionnaires de la société gérant à l'époque la maison de retraite). **Le 22 janvier 2007, la CAA de Nantes avait définitivement annulé le premier permis. Cette fois-ci, c'est le second (du 14 novembre 2006 ?) qui tombe à l'eau**, la décision attaquée ayant été "*retirée par arrêté en date du 27 février 2008 du maire de Mondeville*".

C'est donc apparemment une victoire sur toute la ligne. Il n'y a qu'un petit souci: l'ordonnance du 16 octobre semble bien faire un savant mélange des deux dossiers (immeuble et maison)! Surmenage et cafouillage sont les deux mamelles de l'administration, en ces temps de réductions d'effectifs!

Caen: mauvaises nouvelles de la rue de la Chapelle...

Autre jugement du même TA de Caen, en date du 21 novembre 2008. Il s'agit cette fois d'un enième permis de construire (2 maisons) sur un terrain enclavé disposant d'un accès rue de la Folie. Mais les propriétaires, commerçants fortunés ayant pignon sur la rue St Pierre, ont rendu cet accès impraticable, car ils préfèrent voir leurs futurs locataires sortir par un étroit goulet (3 mètres) entre les maisons des voisins rue de la Chapelle... plutôt que de longer le mur de leur propre propriété (les locataires, c'est bon pour les revenus qu'ils procurent, mais c'est vite envahissant...). Rappelons aussi que les propriétaires, après avoir acquis la vaste propriété voisine de la leur (ancienne exploitation agricole), se sont empressés de découper le tout, et d'en revendre des bouts au meilleur prix. D'où des "*parcelles nouvelles créées par voie de (...) division*", qui, comme en dispose l'article 2UC5 du règlement de la ZAC de la Folie-Couvrechef, "*ne devront pas avoir (...) une largeur de façade sur rue inférieure à 18m50*" (le terrain n'a que 3 mètres de façade sur rue, rappelons-le).

Malgré cela, ce jugement (qui cite longuement ces dispositions et rappelle par ailleurs le *détachement antérieur* -et récent- dont a fait l'objet le terrain d'assiette du projet)... rejette le moyen tiré de l'évidente méconnaissance de l'article 2UC5 !

C'est là je crois ce qu'on appelle une erreur de droit, sur laquelle la Cour Administrative d'Appel de Nantes aura peut-être à se pencher. Si nos adhérents de la rue de la Chapelle font suffisamment confiance à la justice pour risquer dans de nouvelles péripéties quelques milliers d'euros.

On sait en effet que naguère, en matière d'excès de pouvoir, le recours initial et l'appel ne rendaient pas nécessaire

l'assistance d'un avocat. Il n'en est plus ainsi depuis que la représentation nationale a créé cette nouvelle entrave (financière) à l'accès de tous à la justice...

CELEOS rentre en Bretagne...

La déconfiture, ces temps-ci, ça dégouline. Celle de CELEOS pourrait bien nous avoir évité de vous parler trop longuement d'un projet immobilier qui a mis en émoi la route d'Ifs, le long du lycée Fresnel. A cet endroit, fort tranquille d'habitude, un terrain nu jouxte une grosse maison. Le tout est à vendre, pour cause de décès.

Il ne faut pas longtemps pour qu'apparaisse un grand panneau, sur lequel sont affichés deux permis (de démolir, et de construire, évidemment). Ce dernier date du 17 mars 2008... Il est signé DETEY, in extremis. Pour un immeuble de 16 logements. Les propriétaires des (petites) maisons voisines (bien serrées sur leurs parcelles en lanière) s'étaient pourtant déjà manifestés auprès de la mairie. Pensez, l'une allait hériter du voisinage d'un parking, l'autre d'un pignon aveugle sur 3 niveaux, la surplombant à portée de main... Une règle imbécile insérée dans le POS prévoit en effet, dans cette zone pavillonnaire, la construction en limite séparative, quel que soit le contexte...

C'est donc le nouvel adjoint (XLC) qui hérite du problème, et tente une négociation entre les parties (le retournement du projet). Mais l'accord ne se fait pas, et un recours gracieux est rédigé en mai, auquel la mairie ne donne pas de réponse. S'ensuit logiquement, en août, le dépôt au TA d'un recours en excès de pouvoir.

Les choses en sont là quand est connue, le 3 septembre, la mise en règlement judiciaire de 17 sociétés du groupe CELEOS par le Tribunal de Commerce de St Brieuc. Et un plan social qui met environ 250 employés au tapis (un sur deux). Il paraît en effet que le bon ratio, dans l'immobilier, c'est 1 million d'euros de chiffre d'affaires par salarié... On peut rappeler que l'origine du groupe CELEOS est à Plérin (Côtes d'Armor) où se trouve son siège social, et que l'aventure est récente. Elle remonte à 1996. Un développement bien rapide, trop rapide sans doute. Le fondateur, Gilles CADOUAL (45 ans), a sans doute eu le tort de croire possible une expansion sans limites, en allant à la pêche aux capitaux sur les marchés boursiers, pour se développer tous azimuts hors du charnier natal (la Bretagne). La valeur de l'action s'est effondrée, la société s'est trouvée à court de liquidités, avec pas mal de chantiers à terminer... et des logements achevés sur les bras (ces invendus avaient déjà amené le groupe à se faire bailleur, et à créer une filiale spécifique à cet effet).

CELEOS, sponsor du foot caennais, a fermé un bon nombre des directions régionales et des agences que le groupe venait d'ouvrir un peu partout en France (y compris en Rhône-Alpes !). Début décembre, le TC de St Brieuc a autorisé la poursuite de l'activité...

Mais pour le projet d'immeuble de la route d'Ifs, c'est fini. CELEOS a demandé l'annulation du permis, la Ville s'est exécutée. Le recours contre ce permis étant devenu sans objet, le TA a demandé aux requérants de se désister, ce qu'ils ont accepté de bonne grâce...