

Coste Chaude La maire fait une croix sur le projet immobilier

Le complexe résidentiel de 140 logements dans la pinède de la rue Fernand-Bonifay ne verra pas le jour. Nathalie Bicaïs annonce qu'elle refuse le permis au projet porté par Vinci Immobilier

Le sujet a défrayé la chronique de ces deux dernières années. Il a d'abord suscité une mobilisation forte des habitants de la colline concernée. Selon le commissaire enquêteur, en charge du dossier fin 2019, le projet de 140 logements collectifs à Coste Chaude avait même entraîné une « psychose ». Plus de 400 personnes étaient venues manifester leur hostilité lors de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui permettait sa mise en œuvre. Le dossier s'est aussi retrouvé au cœur de la dernière campagne municipale. Une période durant laquelle Nathalie Bicaïs – comme tous les opposants à l'équipe sortante –, avait promis de l'arrêter dès que possible. C'est ce qu'elle vient de faire. « Nous avions jusqu'au 23 août pour nous positionner définitivement sur ce projet (les délais avaient été rallongés du fait de la crise sanitaire, Ndlr). Quelques jours avant l'échéance, j'ai décidé de refuser le permis de construire. Et je l'ai fait en connaissant toutes les conséquences », assure Nathalie Bicaïs.

1 Pourquoi le rejet ?

« Ce projet était incohérent à plusieurs titres, souligne la maire. D'un côté, l'État et les citoyens demandent aux élus de limiter l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, mais aussi de préserver la biodiversité⁽¹⁾. De l'autre, les collectivités sont sommées de construire toujours plus de logements sociaux. En outre, le projet immobilier à Coste Chaude a été lancé sans aucune réflexion sur l'aménagement de ce quartier où les infrastructures



Voici la vue du projet immobilier de 140 logements sur la colline de Coste Chaude, tel qu'il avait été montré lors de sa présentation publique. (Photo doc. DR)

ne sont pas du tout adaptées à l'accueil de 500 personnes supplémentaires. Par ailleurs, durant la période de confinement, on a vu le besoin de retrouver des circuits courts d'approvisionnement en produits frais, avec une agriculture de proximité. Or Coste Chaude est, historiquement, une terre agricole. Pour toutes ces raisons, je respecte ma promesse de campagne d'arrêter le projet immobilier. Ma décision n'est une surprise pour personne car tous les acteurs du dossier, que j'ai rencontrés cet été, ont bien conscience de ma volonté de tenir mes engagements. »

2 Quels acteurs concernés ?

Nathalie Bicaïs a fait part de sa décision à l'Établissement public foncier régional (EPFR) qui avait procédé au remembrement des parcelles de Coste Chaude, rachetant les terrains à des proprié-

res privés pour près de 3 millions d'euros. La maire a aussi rencontré les dirigeants du groupe Vinci Immobilier, lequel était prêt à réaliser la construction des 140 logements – et qui avait d'ailleurs revu son projet à la baisse après négociation avec l'équipe de Marc Vuillemot. Reste que Vinci avait engagé environ 500 000 € de frais d'études pour concevoir le projet. Enfin, Nathalie Bicaïs indique travailler sur ce dossier avec la Métropole, désormais compétente en matière d'urbanisme : « Nous sommes solidaires sur ce dossier et un représentant de TPM participe aux discussions que nous engageons ».

3 Quel coût pour la ville ?

« Avec l'EPFR, répond Nathalie Bicaïs, il faut trouver un arrangement sur le coût du foncier. Nous entrons en discussion mais, sachant qu'il

s'agit d'un établissement de soutien aux collectivités, j'ai eu l'assurance de sa collaboration pour nous aider à sortir de cette opération ». Concernant Vinci, poursuit la maire, « le groupe n'est évidemment pas très heureux de notre décision d'autant que son projet étant conforme au PLU, il n'y a aucun élément urbanistique pour l'empêcher. Mais aller au contentieux n'est pas dans son intérêt car il sait qu'il y aura d'autres opérations – par exemple dans le cadre de la réhabilitation du centre-ville – et qu'il a besoin d'entretenir des relations saines avec la collectivité. Et pour nous, il est intéressant de travailler avec de tels groupes reconnus pour leurs compétences ». Donc, là aussi, des négociations s'engagent : « On est parti sur une discussion concernant les modalités de remboursement des frais engagés par le promoteur », indique Nathalie Bicaïs. Pour l'heure, il est donc

difficile d'évaluer les conséquences financières pour la ville du rejet du permis de construire.

4 Quel projet à la place ?

« Sur ce terrain historiquement agricole, nous voulons remettre une activité de cette nature », annonce la maire. S'il est trop tôt pour entrer dans le détail, Nathalie Bicaïs évoque l'installation d'un agriculteur, voire la mise en place d'une ferme pédagogique. « Il est utile de réapprendre le goût et la qualité des bons produits aux enfants. Ce pourrait être aussi l'occasion de valoriser notre cuisine centrale, qui serait davantage approvisionnée en produits frais pour servir des repas aux écoles voire aux maisons de retraite ». L'activité qui sera installée sur le site pourrait l'être moyennant le versement d'un loyer à l'EPFR, propriétaire des terrains, permettant ainsi de lui rembourser, sur une très longue durée, le coût de l'achat des parcelles, envisage la maire.

Pour l'heure, conclut Nathalie Bicaïs, « nous n'en sommes qu'au début de la réflexion. Il faut désormais évaluer toutes les situations. Les discussions commencent avec les uns et les autres, et nous travaillerons aussi avec la Chambre d'agriculture pour la réalisation du nouveau projet ». La maire précise enfin qu'elle envisage de procéder à une révision du PLU, avec la métropole TPM, afin d'éviter que de tels projets immobiliers ne puissent à nouveau émerger.

M. G. mguillon@nicematin.fr

1. Plusieurs espèces de flore typique, dont des orchidées, ont été recensées à Coste Chaude.

Quid des logements sociaux ?

La ville verse déjà une pénalité à l'État (environ 400 000 euros par an) parce qu'elle ne respecte pas les quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU. Mais en plus, complète la maire, « comme elle n'a livré que 53 logements ces trois dernières années, elle risque d'être classée en "carence" par le préfet, et

d'être ainsi encore plus fortement pénalisée. Du reste, 10 des 12 villes de la métropole sont déjà en "carence", et le nouveau préfet va rencontrer les maires à ce sujet. Pour nous, il est nécessaire de reprendre cette problématique car il faut réfléchir à la destinée de nos villes littorales qui subissent une pression démographique

forte. On bétonne pour tenter de respecter les dispositions de l'État en matière d'urbanisme mais ce faisant, on massacre nos littoraux. Il y a un vrai danger pour nos paysages et nos cultures. C'est un dossier complexe qu'il convient de reprendre avec le préfet et la métropole », estime Nathalie Bicaïs.



Nathalie Bicaïs s'est rendue hier sur la colline de Coste Chaude pour annoncer, in situ, sa décision de refuser le permis de construire. (Photo Patrick Blanchard)