

Le Monde

Famille du média : PQN (Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**Audience : **2872000**Sujet du média :

Actualités-Infos Générales





Edition: 20 decembre 2022

P.14

Journalistes: RICHARD

SCHITTLY

Nombre de mots: 901

p. 1/1

Dans le Rhône, le maire de Caluire filtre les permis de construire

Une « charte architecturale et environnementale » imposée aux promoteurs doit permettre d'éviter spéculation et désaccords des riverains

LYON - correspondant

ongtemps considérée comme très mauvaise élève en matière de logement social, et bête noire des promoteurs immobiliers pour refuser plus de 70 % des demandes de permis de construire sur son territoire, la commune de Caluire-et-Cuire, à l'ouest de Lyon, a décidé de réviser sa manière d'appréhender la construction, en mettant en place un processus inédit de négociation avec les opérateurs immobiliers. Il s'agit d'une «charte architecturale et environnementale», qui définit les critères urbanistiques de la ville plus précisément que son plan local d'urbanisme et d'habitat. Cette charte se veut un préalable au permis de construire, en imposant un minimum de trois sessions de concertation avec les promoteurs, avant le dépôt d'un dossier.

«La construction est un sujet ultrasensible, nous avons voulu reprendre la main, avec la volonté de porter les préoccupations des riverains. Nous posons nos critères, le cap est clair. Avec cette discussion préalable, nous éloignons les pirates de l'immobilier», explique Philippe Cochet. Réélu depuis quinze ans, le maire (Les Républicains, LR) de Caluire reconnaît qu'il repoussait sans ménagement les projets de construction, pour s'éviter les réactions hostiles de ses administrés: «On passe peutêtre pour les méchants, mais on protège notre territoire. Nous ne voulons pas subir la spéculation.»

A Caluire, comme dans la majorité des communes de France, selon les professionnels de l'immobilier, la réticence des maires, craignant les complications administratives et les répercussions électorales, explique en grande partie la chute vertigineuse de la construction immobilière. Dans la métropole de Lyon, la construction a diminué de 50 % ces quatre dernières années, avec 3 600 logements livrés en 2021, bien en deçà des ambitions métropolitaines.

Le premier édile de Caluire veut conserver la tranquillité qui fait la réputation de sa ville, socialement aisée. Géographiquement préservée entre Rhône et Saône, au nord de Lyon, la commune de 44000 habitants dispose de très peu de terrains libres. «Il faut sortir du logement, mais on ne fera pas n'importe quoi. Les grandes barres d'immeubles, c'est fini. On reconstruit la ville sur elle-même », affirme M. Cochet. Ancien député, président du groupe LR à la métropole, le maire n'entend pas bouleverser la sociologie de sa commune, tout en composant avec les obligations légales.

«Conscience écologique»

Selon lui, sa nouvelle charte de construction va permettre d'augmenter le taux de logements sociaux de 14 % à 20 %, le temps de son mandat. Encore en dessous du seuil réglementaire de 25 % de la loi SRU, l'effort est aussi un signal envoyé à la métropole, dirigée par les écologistes, qui développe les transports en commun dans les secteurs volontaristes en matière de logement.

«On passe peut-être pour les méchants, mais on protège notre territoire»

> PHILIPPE COCHET maire de Caluire

Le 2 décembre, le maire a signé sa première «charte architecturale et environnementale», après huit mois d'échanges avec la Cogedim. Initialement prévu pour 72 logements sur quatre étages, le projet immobilier en compte finalement 40 sur trois étages, dont la moitié en accès social. Le promoteur a imaginé une césure entre les deux blocs d'habitations, pour favoriser la vie de la petite faune. Corridors à hérissons, nichoirs à martinets..., les criteres environnementaux sont devenus déterminants. «Dans le passé, nous faisions une cérémonie pour la pose symbolique de la première pierre, aujourd'hui, c'est la plantation du premier arbre! Depuis deux ou trois ans, l'intervention d'un écologue et d'un paysagiste est indispensable », explique Matthieu Mayer, directeur régional de la Cogedim.

«Nous ne sommes plus dans la logique de densité maximale. Les opérateurs intègrent d'autres critères dans leurs projets, mais ils ont besoin de visibilité, d'où l'intérêt de discuter en amont avec une commune. Le coût de l'opération peut évoluer, si nous avons des indications assez tôt, nous pouvons discuter le prix du terrain avec le propriétaire sur des bases claires et solides», fait savoir Pascal Auzenat, directeur de l'agence régionale du groupe Gambetta. Le romoteur coopératif, allié avec Rhône-Saône Habitat, prévoit un ensemble immobilier de 33 logements à Caluire. La discussion préalable, dans le cadre de la charte communale, a permis d'ajouter un local de 100 mètres carrés au rez-de-chaussée, pour ouvrir une boulangerie. «La qualité architecturale d'un projet joue beaucoup sur la densité ressentie. La concertation avec les riverains apaise les tensions. Quand un projet respecte le contexte, l'histoire du site, il est beaucoup mieux accepté», observe David Fayolle, architecte au conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de Grand Lyon.

Dans un prochain projet, la commune de Caluire a demandé de prévoir des arbres à longues tiges, et de passer de 8 à 30 centimètres l'épaisseur de terre sur la toiture de l'immeuble, pour une végétalisation plus conséquente. «La conscience écologique est de plus en plus marquée. Avant, les habitants se renseignaient sur la couleur des façades, aujourd'hui, ils nous demandent combien d'arbres nous plantons », constate Philippe Cochet, qui ne peut s'empêcher une petite provocation à l'endroit de son voisin lyonnais: «Nous sommes la commune la plus écologique de la métropole!»

RICHARD SCHITTLY

