

“A LA POINTE- ENVIRONNEMENT”

ASSOCIATION DES RIVERAINS DES HESPERIDES ET DU MOURRE ROUGE
29 Avenue des Hespérides - 06 400 CANNES

COPIE

Monsieur le Député Maire de Cannes.
Hôtel de ville B.P.140
06406 CANNES Cedex

Cannes, le 30 mai 2008

LRAR n° 1A 018 272 8341 6

Objet : Votre lettre du 18/04/2008 .
Ref : DAJIM -08011435DS.

A l'attention de Monsieur David LISNARD

Monsieur Le Député- Maire,

Nous revenons sur votre courrier du 18 avril dernier, réponse à notre demande du 16 janvier réitérée le 21 mars qui a retenu toute notre attention et fait l'objet d'une communication aux adhérents concernés par la construction CORAL à l'angle des rues Esprit Violet et Ricord Laty.

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous portez à cette affaire et pour la cordialité des quelques mots manuscrits que vous avez bien voulu rajouter.

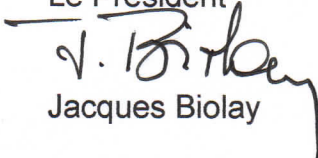
Nous notons toutefois que vous confirmez des réponses déjà faites et ne répondez que partiellement à nos questions concernant l'attitude des services municipaux. En outre, nous ne sous-estimons pas les difficultés rencontrées pour arbitrer entre les parties.

A la lecture du mémoire ci-joint vous pourrez apprécier que autant nos suspicions que nos interrogations ne manquent pas de fondements sérieux et que aussi bien les faits que leur chronologie sont éloquentes.

Bien évidemment les signataires se tiennent à votre disposition pour expliciter leurs allégations.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Député Maire, en l'assurance de notre respectueuse considération.

Le Président


Jacques Biolay

Copie : Monsieur le Procureur de la République
Monsieur le Préfet.
Adhérents

“A LA POINTE- ENVIRONNEMENT”
ASSOCIATION DES RIVERAINS DES HESPERIDES ET DU MOURRE ROUGE
29 Avenue des Hespérides - 06 400 CANNES



Mémoire en réponse à votre lettre du 18 avril 2008.

6 décembre 1999

Lors de l'enquête publique mise en œuvre pour la révision du P.O.S . qui sera approuvée le 30 juin 2000, M. Macaigne demande (L34 sur le registre) une adaptation de la marge de recul sur la rue Esprit Violet pour la réalisation d'un projet immobilier.

23 avril 2001

Une demande de permis de construire est déposée au service des Droits des Sols par M. Gasco pour la S.C.I Coral.

24 avril 2001

La demande est enregistrée sous le n° PC 006029 2001 055. Elle concerne trois parcelles CD 20, 21 et 22 pour un terrain de 715 m², rue Esprit Violet sur lequel se trouvent :

un arbre de haute tige à conserver.

389 m² de 'shob' de bâtiments à démolir répartis entre 135,29 m² de stationnements (le hangar de parcelle 22 et le garage de la parcelle 21) et 241,11m² de 'shon'.

Pouvoir est donné à M. Macaigne par M. Gasco, gérant de la S.C.I. Coral pour déposer une demande de permis de démolir sur un terrain de 715 m² constitué de trois parcelles CD 20, 21 et 22 ; les mêmes donc que celles du permis de construire suscité.

25 avril 2001

L'article R 430-5 du code de l'urbanisme précise :

“ Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans les conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme”.

Le service des Droits des Sols enregistre une demande de permis de démolir sous le n° PD 006 029 2001 0015 pour la démolition d'un hangar avec garage soit 108,90 m² de SHOB répartis entre 78,82 m² de stationnements et 28,476 m² de SHON.

Décembre 2002

10 décembre 2002

Sur le hangar situé sur la parcelle n° 22 (celle du hangar et de la maison) à l'angle des rues Laty / Violet apparaissent deux panneaux d'affichage peu visibles de la voie publique.

L'un fait état d'un permis de construire n° PC 06029 2002 0058 accordé à la SCI Coral le **9 décembre 2002**.

L'autre, annonçant un permis de démolir n° PD 006029 20010015 accordé le **4 octobre 2001**, est succinctement libellé ; ne figure pas :

- **La superficie du terrain**, de plus la numérotation des parcelles est fausse,
- La nature des travaux : la démolition est-elle totale ou partielle,
- La surface de plancher hors oeuvre nette de l'article R.112-2.

Or, à cette date la superficie du nouveau terrain d'assiette et le nombre des bâtiments à démolir ne correspondent plus à ceux indiqués sur les photos des pièces complémentaires puisque le détachement parcellaire réduisant de 73 m² la surface **existant en avril 2001**, est enregistré au cadastre le 16 août 2002 et déposé en mairie le 17 septembre 2002.

C'est seulement à partir de cette date, que les riverains peuvent prétendre avoir accès aux dossiers et prendre connaissance d'une partie des documents.

Le 24 octobre 2005, le dossier complet du permis de démolir est obtenu du service du contrôle de légalité de la Préfecture après l'intervention de la CADA, nos demandes antérieures étant restées sans effet.

La première infraction de la SCI Coral au regard du Code de l'urbanisme (A430-3 et Art R430-18) est constituée par l'absence d'affichage durant 14 mois sur les terrains concernés par le permis de démolir depuis sa date de délivrance du 4 octobre 2001 jusqu'au 10 décembre 2002.

L'arrêté A430-3 est formel:

*"L'affichage du permis de démolir sur le terrain est assuré par les soins de son bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis de démolir ; il précise s'il s'agit d'une **démolition totale ou partielle** ; il mentionne l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.*

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier".

Cette infraction, ni relevée, ni sanctionnée (R430-18 § 4), crée un climat de défiance chez les riverains du quartier à l'égard de ces permis entraînant cinq ou six demandes de dossier Coral qui seront honorées par le service municipal compétent.

Tous ces dossiers obtenus et consultés au titre de l'article A430-4 entre décembre 2002 et mai 2003 contiennent une seule et même demande portant le n° PD 06029 2001 0015 pour la démolition de hangar de 108.90 m² sans précision de n° dans la rue Esprit Violet sur un terrain de 715 m², contenant trois parcelles CD 20, 21 et 22 comme il est inscrit sur l'arrêté du 4 octobre 2001 accordant ledit permis.

Cependant, la maison d'environ 50 m² de SHOB en rez-de-chaussée avec des combles en étage sise sur la même parcelle 22 que le hangar n'étant pas comptée en termes de surface à démolir, un doute sérieux naît de ce fait quant à la qualité du permis de démolir et motive toutes les procédures qui s'ensuivront.

Votre lettre du 18 avril dernier nous explique :

*"Le service instructeur s'aperçoit **immédiatement** que cette demande est **insuffisante**. Aussi, informe-t-il la SCI Coral qu'il convient de rectifier l'imprimé « cerfa » de demande de permis de démolir et, ainsi, de remplacer celui **défectueux**.*

*C'est pourquoi, le même jour, la SCI Coral **redépose** l'imprimé « cerfa » **correctement** rempli dans lequel, cette fois ci, est mentionné la présence de deux logements avec indication des surfaces".*

Nous observons ici que le service instructeur a une vraie et juste connaissance des lieux.

C'est ainsi qu'un nouvel imprimé « cerfa » totalement différent du précédent est "**redéposé**" par la SCI Coral le 24 avril 2001. Mais, les 108,90 m² de démolition de hangar demandés dans le précédent « **cerfa défectueux** » ne sont plus indiqués...!!!

Il s'agit pourtant, théoriquement, toujours des trois mêmes parcelles sur le même terrain de 715 m².

Nous ne comprenons pas pourquoi le « cerfa » existant, enregistré quelques heures plus tôt, n'a pas été simplement mis à jour.

Ce complément légitime répondant à la demande qualitative du service instructeur aurait permis de "**rectifier**" scrupuleusement cet imprimé en complétant toutes les informations demandées, par exemple :

Rubrique 2 du « cerfa »:

- la date approximative de construction du bâtiment,
- le nom et l'adresse des trois propriétaires des bâtiments à démolir,
- si un certificat d'urbanisme a été demandé.

Rubrique 3 :

Sous la ligne déjà remplie pour le hangar de la parcelle 22 :

- la maison d'habitation également sise sur la parcelle 22,
- la maison d'habitation RdeC + étage et le garage de la parcelle 21,
- la maison d'habitation RdeC + étage + véranda et l'abri couvert de la parcelle 20.

Comme il s'agit de six bâtiments à démolir, le service instructeur, peut être par mégarde, n'impose pas que le nota de la rubrique n°3 du « cerfa » soit respecté, à savoir, un état séparé pour chaque bâtiment.

Avec le respect de cette exigence, la demande serait pourtant devenue réglementaire et conforme aux 389 m² de surfaces à démolir qui avaient été déclarées la veille, sur la demande de permis de construire du même pétitionnaire.

Vous nous écrivez par ailleurs :

*"le 2^{ème} imprimé déposé s'est **substitué au premier incomplet** ; le dossier de demande de permis de démolir demeurant quant à lui **identique**"*

Nous observons à nouveau que cette nouvelle demande, même incomplète, aurait dû être enregistrée sous un nouveau numéro comme le prévoit l'article R430-5 du Code de l'urbanisme déjà cité plus haut et le "**cerfa défectueux**" classé sans suite.

COPIE

Dans la mesure où les faits décrits ci-dessus sont avérés à la date du 24 avril 2001, un deuxième constat s'impose :

Le nouvel imprimé « cerfa » de permis de démolir déposé par le pétitionnaire avec l'assistance du service instructeur demeure tout aussi faux et "**défectueux**", au regard du C.U, que le précédent.

L'article R430-2 précise en effet:

"Le dossier joint à la demande comprend le plan de situation, le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver, coté dans les trois dimensions et précise :

- Les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment,
- La surface de plancher hors oeuvre nette telle qu'elle est définie à l'article R. 112-2,
- Les motifs de l'opération projetée.

"En cas de démolition partielle, la nature et l'importance des travaux nécessaires."

Nous nous interrogeons donc sur la pertinence de cette substitution puisque la deuxième demande est aussi "**défectueuse**" que la première.

En outre, l'avis de dépôt affiché en mairie le 25 avril 2001, informe les tiers de **la démolition de hangar** alors qu'il ne figure plus sur le nouveau « cerfa ». Sur ce même avis de dépôt, le nombre de bâtiments et la surface SHON à démolir ne sont pas précisés (R430-5 alinéa 4).

En infraction avec le C.U., la mairie transmet néanmoins le jour même 24 avril 2001, pour examen à M. le Préfet et M. l'architecte des Bâtiment de France, la demande de démolition stipulant au titre de la nature des travaux : **démolition de hangar**.

Il est donc surprenant d'observer que le service instructeur, après sa démarche modificative auprès du pétitionnaire, cautionne un « cerfa » de cette qualité. En violation des articles L430-1 et suivants en vigueur à la date de délivrance et R430-1, R430-2, R430-3, R430-8 et R 430-10-2,

30 avril 2001

Le bordereau d'envoi de la demande est réceptionné par la D.D.E., sous la rubrique « nature des travaux » est indiqué :

Démolition de hangar au n°9 rue Esprit Violet

16 mai 2001

M. le Préfet donne un avis favorable qui "**n'appelle aucune observation de ma part au titre de l'article R430-10-2 du code de l'urbanisme**".

L'avis de M. le Préfet étant en totale contradiction avec l'article R430-10-2 dont il fait état, nous lui demandons par LRAR n°0201 3581 5FR du 17 janvier 2006, la confirmation de sa décision qui porte sur une demande INCOMPLETE.

Notre lettre reste sans réponse.

Ces faits avérés, reconnus par vous-même et qualifiés de "**confusion**", nous paraissent justifier les doutes sérieux dont nous faisons état par ailleurs

25 juin 2001

Le service instructeur accuse réception de trois pièces complémentaires sur les quatre demandées au pétitionnaire.

- L'attestation des locaux vacants reste manquante.

COPIE

- Le plan de masse avec repérage est inexact, les deux maisons des parcelles CD 20 et 21 n'ont pas de cotation précise sur les trois dimensions, de plus les trois maisons bâties sur trois propriétés différentes (parcelles CD 20, 21 et 22) sont données comme un seul bâtiment repéré A.

- Le document « photos » est tout aussi équivoque sur le repérage A.

- L'attestation signée du notaire JL Vouillon dit "aux termes du compromis de vente tous pouvoirs ont été donnés ...etc

- L'emploi du passé signifie qu'un compromis de vente a été signé, or ce compromis de vente ne figure pas au dossier.

Par votre lettre du 18 avril dernier nous apprenons "**qu'un compromis de vente a été signé le 16 mars 2001**" mais que "**c'est un acte privé qui ne peut être communiqué qu'aux parties**".

Dans ces conditions, nous devons comprendre que le service instructeur est exclu des parties **et que l'article R430-1 du C.U ne s'applique pas dans le cas considéré.**

Sur quelle **superficie de terrain**, le notaire a-t-il certifié l'existence d'un compromis de vente **avec une date certaine (déposée au rang des minutes du notaire)** ? La superficie de 715 m² avec six bâtiments à démolir ? ou celle de 642 m² avec 4 bâtiments à démolir plus un partiellement ?

D'ailleurs, même si la valeur probante de ce certificat notarié est évidente et qu'il fait foi jusqu'à inscription de faux, le Conseil d'Etat a jugé qu'une promesse de vente n'est pas un titre suffisant, (CE, 30 mai 1994; Juris-data n° 044378), a fortiori son absence.

En outre, le bien fondé de notre action se trouve conforté par des jurisprudences administratives nombreuses et constantes en la matière : Conseil d'Etat n° 65806 du 30 mai 1994 (Progécil), Conseil d'Etat n° 116099 du 10 juin 1992 (Rapin), Conseil d'Etat n° 103241 du 27 janvier 1993 (Vilain), Conseil d'Etat n° 109238 du 30 juin 1993 (Rassouw)... etc

En revanche, la jurisprudence (C.A.A Douai, 7 déc 2000) que vous citez ne s'applique pas dans ce cas précis.

9 juillet 2001

L'Adjoint Délégué de l'urbanisme, qui n'est sans doute pas informé de la substitution, adresse au pétitionnaire un courrier l'informant que son dossier est complet depuis le 2 juillet 2001 pour **la démolition de hangar** situé 9 rue E.Violet sur les parcelles CD 20, 21 et 22 pour un terrain de 715 m².

Or la chronologie nous montre au contraire qu'à cette date, le dossier est incontestablement incomplet et surtout inexact.

4 octobre 2001

Monsieur le Maire, au nom de la commune, délivre l'arrêté du permis de démolir n°PD 06029 01 0015 à la SCI Coral "*pour le projet décrit dans la demande susvisée*" (votre lettre du 18 avril 2007).

Or, la demande susvisée, à l'origine de ce permis, précise qu'elle a été faite en vue de la démolition **exclusive** de hangar.

La mairie de Cannes délivre donc sur un dossier "**insuffisant et defectueux**", un seul arrêté pour "**démolition de hangar**" sans autres précisions que la numérotation des parcelles CD 20, 21 et 22.

Force est de constater que le nombre des bâtiments existants réellement avec 349 m² de SHOB et 241 m² de SHON à démolir, n'a jamais été mentionné et

COPIE

qu'aucun arrêté régularisant ces surfaces existantes à démolir n'a été délivré par la commune de Cannes.

10 décembre 2001

Un certificat d'affichage en mairie atteste du 8/10 au 8/12/2001 de la « **démolition de hangar** », sans aucune autre précision.

Retour en décembre 2002

9 décembre 2002

Le permis de construire n°PC 006029 2002 0058 déposé le 31 mai 2002 est accordé à la S.C.I. Coral en **remplacement de la demande du 24 avril 2001** pour le n° PC 006029 2001 055, refusée et classée sans suite.

10 décembre 2002

Dès l'affichage des permis sur le hangar, de nombreux riverains étonnés de ces permis, adressent plusieurs recours gracieux pour faire annuler ces décisions. Aucun de ces recours ne sera pris en compte.

1^{er} février 2003 .

L'association A LA POINTE engage un recours introductif d'instance au Tribunal Administratif de Nice contre le permis de construire affiché.

L'étude du dossier fait apparaître que la demande de P.C. 006029 2002 0058 déposée le 29 mai 2002 comporte un nouveau « cerfa » renseigné d'informations **différentes** par rapport à celle du 24 avril 2001 pour le n° PC 006029 2001 055 refusée.

- Rubrique 2, terrain :

22 : Les trois parcelles CD 20,21 et 22 ont changé de superficie : les 715 m² sont devenues 642 m².

24-3 : Aucun bâtiment n'a été démolé sur ce terrain depuis 1976.

- Rubrique 3, projet :

31 "si le **projet à fait l'objet** d'une demande de permis de construire indiquez son numéro" dans le cas présent la SCI Coral ou son mandataire ne mentionne pas le n° PC 006029 2001 055 du 24 avril 2001.

335: Espaces verts: **l'arbre de haute tige à conserver**, indiqué dans le précédent permis, est déterré et enlevé dans les règles et ne figure plus à la rubrique « espaces verts ».

34: Densité de la construction 342: bâtiments destinés à être démolis.

La SCI Coral ou son mandataire fait état du permis de démolir, délivré le 04 octobre 2001, tandis que les bâtiments repérés B et D n'appartiennent plus ou que partiellement à la nouvelle superficie du terrain d'assiette depuis le détachement parcellaire réduisant la surface **existant en avril 2001**, enregistré au cadastre le 16 août 2002 et déposé en mairie le 17 septembre 2002. Le service instructeur pouvait-il ignorer cette situation ?

Malgré ces manquements flagrants le service compétent des Droits des Sols n'informe pas le pétitionnaire "**qu'il convient de rectifier l'imprimé « cerfa »**".

mai 2003

Vers la fin du mois de mai, les services du Droits des Sols affirme que la demande de permis de démolir du 25 avril 2001 fournie dans tous les dossiers obtenus en mairie depuis cinq mois à des dates différentes, n'était pas la bonne car c'était une "**erreur**" du service !!!.

COPIE

Ils affirment en outre que ce même « cerfa » du 25 avril 2001, resté dans les dossiers pendant plus de deux ans, doit être considéré **comme nul et non avenu**. Il a été remplacé par celui qui lui a été substitué avec le même numéro d'enregistrement et à la même date. **Aucun autre arrêté de démolition pour ce « cerfa » de substitution n'ayant été délivré en préalable de la nouvelle demande de permis de construire.**

La seconde demande de permis de construire sera un révélateur utile à la compréhension des raisons qui motivent les irrégularités et les violations du code de l'urbanisme.

Il apparaît clairement que les recours adressés au Tribunal Administratif de Nice sont venus interférer et gripper cette affaire immobilière hors la loi.

Décembre 2004 et mai 2005

L'association A LA POINTE introduit deux requêtes successives de référé en suspension de travaux au T.A de Nice, pour faire arrêter cette construction.

La mairie de Cannes n'hésite pas alors à utiliser le « cerfa » de substitution du permis de démolir dans **une troisième version inédite** affublée d'un tampon humide du pseudo architecte Macaigne, inconnu à l'ordre des architectes.

24 octobre 2005

Cette machination sera mise à jour lorsque le dossier complet du permis de démolir nous sera envoyé, malheureusement trop tardivement, par le service contrôle légalité de la préfecture.

Le « cerfa » de substitution ne porte en effet aucun tampon humide du pseudo architecte.

L'exemplaire exclusif présenté à Mme la Présidente du T.A avait donc été spécialement réaménagé pour la circonstance.

Constat alarmant et déplorable de voir les représentants de la loi et des règlements d'urbanisme devenir ceux qui les violent.

Document graphique fourni par le pétitionnaire.

Rappelons ici, que l'affaire commence le 6 décembre 1999, lorsque M. Macaigne agissant pour le compte de la S.C.I. Coral demande un aménagement de la marge de recul pour la réalisation d'un projet immobilier lors de la 1^{ère} révision du P.O.S. qui sera approuvée le 30 juin 2000.

Le document graphique (planche 24) soumis à enquête publique montre un alignement sur le bâti existant. C'est ce document graphique qui a disparu du dossier et qui est devenu introuvable.

Décembre 2002

Dès l'apparition de l'affichage du permis de construire Coral, les habitants du quartier questionnent les services du Droits des Sols sur la modification de l'alignement. Il leur sera répondu qu'il s'agit d'une **“erreur matérielle”**.

Mars 2003

L'association A LA POINTE interroge par écrit le service du Droits des Sols sur l'existence de cette erreur matérielle et sur les raisons de la modification du document graphique utilisé dans le dossier du permis de démolir présenté par M. Macaigne.

1^{er} juillet 2003

COPIE

Madame L'Adjointe Déléguée à l'Urbanisme en réponse à notre demande confirme :

*"Si une requête en faveur de la modification de la marge de recul existante rue Esprit Violet a effectivement été sollicitée à l'occasion de la 1^{ère} procédure de modification du plan d'occupation des Sols, **aucune suite n'a été accordée à cette demande**". Il s'agissait de la demande L34 de M. Macaigne.*

Juillet, août et septembre 2003

Une pétition demandant la mise en conformité des trottoirs des rues Esprit Violet et Ricord Laty pour leur partie débouchant vers et sur la boulevard Eugène Gazagnaire était signée par 290 riverains du quartier.

17 Décembre 2003

La Mairie de Cannes, propose de soumettre le projet d'un emplacement réservé à enquête publique dans le cadre de la 6^{ème} modification du P.O.S. pour les rues Esprit Violet et Ricord Laty. **Ce projet corrigerait et remettrait les marges de recul (anciennement alignement) en accord avec le document graphique (planche 24) de 2000.**

9 Janvier 2004

A la clôture de cette enquête, la totalité des observations notées sur le cahier ouvert au publique est favorable à l'emplacement réservé référencé I.C 125 sur la planche N° 24, sauf deux personnes, M. Sassi mandataire de la SCI Coral ayant obtenu un permis de construire sur ce terrain. Permis de construire faisant l'objet d'un recours au T.A de Nice.

6 Février 2004

Monsieur le Commissaire Enquêteur déposait son rapport et ses conclusions motivés :

"Nous émettons un avis favorable sur l'ensemble du dossier modificatif".

*"Le projet d'élargissement nous paraît **une décision INDISPENSABLE à la mise en SÉCURITÉ de cette portion de voie.***

L'emplacement réservé, prévu rues Esprit Violet et Ricord Laty aux lieux et place des marges de reculement se justifie, d'une part par l'extrême étroitesse de la rue E. Violet pour sa partie allant de la rue R.Laty au Bd E.Gazagnaire et d'autre part par la même étroitesse, voire l'inexistence, des trottoirs sur cette même portion de rue et sur la rue Ricord Laty".

23 Février 2004

Le Conseil Municipal délibère sur la 6^{ème} modification du P.O.S.

L'ensemble du P.O.S. est adopté à **l'exclusion de la création de l'emplacement réservé I.C. 125 rue E. Violet et rue R. Laty** qui est abandonné au profit d'un projet technique d'aménagement de voirie dont personne n'a connaissance et qui n'a pas, à ce jour, eu de suite. Les intérêts privés et occultes ont eu raison de l'intérêt général des habitants du quartier.

11 octobre et 9 novembre 2004

Réunion en Mairie avec Messieurs Girone et Migoule, un document anonyme nous est remis en mains propres intitulé :

" Evolution du document graphique sur le terrain sis 9 rue E. Violet et 29 rue R. Laty"

*" Le P.O.S approuvé le 26 février 1999 (mis en révision le 10 octobre 1995) fait apparaître au document graphique en lieu et place de l'alignement, une marge de recul, dont les caractéristiques, en ce qui concerne **les implantations, demeurent identiques.***

COPIE

Depuis ce dernier document et ce jusqu'au POS actuellement en vigueur approuvé le 30 juin 2000, **les obligations d'implantation n'ont pas évoluées**

16 décembre 2004

Monsieur le Député-Maire dans un courrier constatait ce que nous lui avons signalé dès le dépôt de la demande de ce permis de construire à savoir l'existence d'une différence "*qu'il ne s'explique pas*" sur le document graphique. Alors que tous les documents écrits que la mairie nous avait remis confirment qu'aucune modification n'a été apportée à la rue Esprit Violet lors de la 1^{ère} modification de P.O.S du 30/06/2000.

Octobre 2005

Un emplacement réservé IC 154 de 130 m², approuvé par délibération du Conseil Municipal, sensiblement identique à celui qui a été exclu seize mois plus tôt est adopté pour la rue Esprit Violet. Entre temps, Coral a pu bâtir sa construction en utilisant l'emplacement réservé du détachement parcellaire.

Avril 2008

. Vous nous faites savoir dans votre lettre du 18 que :

Malgré les recherches tant auprès des services municipaux de l'urbanismes et des archives que des services préfectoraux, la planche 24 présentée au cours de l'enquête publique n'a pas été retrouvée

En vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer **un règlement illégal**, (en l'occurrence et à plus forte raison la perte de la planche 24)) et il appartenait à cette autorité de faire valoir en priorité **les documents écrits plus pertinents** en termes de précision que les documents graphiques d'autant plus si le document graphique incriminé était devenu introuvable.

Monsieur le Député-Maire de la commune de Cannes se devait de revenir au document écrit d'origine et écarter le document graphique disparu. *Proposé*

En acceptant un document graphique contestable à l'instruction de ce permis de construire, la commune de Cannes entachait d'illégalité sa décision entraînant ainsi sa nullité. Le conseil d'état a tranché dans ce sens dans une jurisprudence n°277280 I du 9 mai 2005.

Il en sera de même pour les quatre procès verbaux, du 27 septembre 2005 avec mise en demeure annoncée, n° 49/05 du 31 janvier 2006, n° IN 55/06 du 29 août 2006, n°IN 1 /2007 du 2 janvier 2007, qui ne seront jamais suivi d'effet ; avec pour sommet la séquence n°2 "**de l'incroyable mais vrai**" quand les agents assermentés de la commune déclareront détruite la souche de ventilation illégale alors qu'elle avait été dissimulée derrière un mur aveugle édifié tout aussi illégalement sur l'emplacement réservé IC 154.

La mairie avait la possibilité d'ordonner l'interruption des travaux voire la démolition de la construction illégale après chacun des procès verbaux qui ont été dressés et ceci à tout moment selon les dispositions du code de l'urbanisme.

*3ème alinéa de l'article L. 490-2 du code de l'urbanisme **permet au maire**, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, d'ordonner par arrêté motivé l'interruption de travaux dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé.*

Ainsi le maire **pouvait** ordonner légalement l'interruption des travaux (jurisprudence C.E 297261 du 3 octobre 2007, T.A de Nice n°982173 du 10 mai 2001).

COPIE

Détachement parcellaire.

Vous concédez ***“que le fait de détacher une bande de terrain pour échapper à une règle d’urbanisme peut être sanctionné par la jurisprudence”***.

En prenant en compte le fait que le pétitionnaire avait déjà déposé en mairie une première demande de permis de construire le 23 avril 2001, qui avait été refusée, ce dossier est complètement dans le cadre jurisprudentiel.

Il en est de même pour l’attestation du détachement parcellaire enregistrée au cadastre le 16 août 2002 et déposée en mairie le 17 septembre 2002. Comme l’a confirmé le Tribunal administratif dans son jugement du 15 février 2007, alors que la demande du permis de construire avait été faite le 29 mai 2002. Il est vrai que pour arranger les affaires de Coral, vos services avaient antidaté, dans leur mémoire au T.A, de 3 mois la date officielle du détachement parcellaire.

Il n’y a donc aucune divergence entre la réalité des faits du dossier Coral et les jurisprudences que vous citez à raison.

Enfin dernier point qui mérite attention et réponse :

Comment expliquer l’absence de la souche de désenfumage, ventilation haute du parking souterrain, sur les plans joints au dossier de la demande du permis de construire initial qui était de nature à justifier le refus du permis par le service instructeur au regard de la conformité du projet et de la réglementation en vigueur et l’article R111-2 du C.U

“Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations”.

Le service compétent savait-il par anticipation que cette souche de ventilation, impossible à construire légalement, serait édifiée discrètement mais illégalement sur le détachement parcellaire ?

Sans la pugnacité de l’association, des riverains et le jugement du Tribunal Administratif de Nice, cette fraude manifeste passait inaperçue.

Dé tout ce qui précède, force est de constater que seules des manœuvres ont permis à la SCI Coral de prétendre avoir satisfait aux dispositions édictées par le code de l’urbanisme dont la mairie est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (Art L110 du C.U.).

En conclusion, pour tous les faits ci-dessus exposés et pour lesquels nous disposons de preuves formelles que nous tenons à la disposition de la Justice, des excuses se justifient-elles ?
Pour qui ? Pour quoi ?

Ecoutons plutôt Montaigne :

“La vérité est chose si grande que nous ne devons dédaigner aucun chemin qui nous y conduise”

Commission Urbanisme.

Le Bureau



COPIE

