



Ville de Cannes

Monsieur BIOLAY
Président de l'Association des Riverains
Des Hespérides et du Mourre Rouge
29, avenue des Hespérides

06400 CANNES

Cannes, le 18 AVR. 2008

OBJET : S.C.I. COR-AL

REF. : DAJIM - 08011435DS

Dossier suivi par : H.CECCHETTI

Monsieur le Président,

Dans un contexte apaisé, et après avoir examiné le dossier, je souhaite revenir sur les termes de votre correspondance en date du 16 janvier 2008.

Par cette correspondance, vous avez pris acte, avec satisfaction, selon vos propres termes, du désir de la Ville de se porter partie civile dans le dossier cité en objet.

A ce titre, j'ai le plaisir de vous indiquer que votre désir est devenu une réalité.

En effet, la Commune a déposé une constitution de partie civile par l'intermédiaire de son avocat en charge de l'affaire.

Par ailleurs, vous avez écrit être prêt à présenter des excuses publiques, diffusées largement, au cas où la Municipalité vous apporterait les preuves que les différentes affirmations que vous avez développées, à l'encontre de la Ville, depuis plusieurs années dans le cadre de ce dossier, seraient infondées.

Aussi, je vous propose d'analyser chacune d'elles en vous faisant part, en toute transparence, des observations de la Commune qui, je le pense, vous convaincront de sa bonne foi et de sa **totale intégrité** dans cette affaire :

1/ Sur la demande de permis de démolir en date du 24 avril 2001

Votre association a toujours prétendu qu'une première demande de permis de démolir avait été déposée le 24 avril 2001 par la S.C.I. COR-AL, et avait donné lieu à la délivrance du permis de démolir en date du 4 octobre 2001, puis, qu'une seconde demande – aux mentions de surfaces inexactes et datée du même jour - aurait été déposée sans faire l'objet, par la suite, d'un arrêté de permis de démolir.

Qui plus est, votre association a indiqué que l'arrêté délivré ne faisait mention que de la démolition de hangar alors que la parcelle contenait également un garage et trois maisons d'habitation.

Sur ce dernier point, il est vrai que l'arrêté de permis de démolir ne mentionne que la démolition de hangar.

Cependant, l'article 1 de cet arrêté dispose que « le permis de démolir PD n°006 029 01 0015 est accordé à la S.C.I. COR-AL représentée par M.GASCO Sergio – gérant – pour le projet décrit dans la demande susvisée ».

Or, le dossier de permis de démolir – et notamment le plan de masse n°2, le plan n°3 « repérage des bâtiments à démolir » et les photographies des bâtiments à démolir – fait clairement apparaître la démolition, non seulement du hangar, mais également de l'ensemble des habitations.

Le service instructeur n'a donc aucunement pu être induit en erreur par le pétitionnaire en vue de la délivrance dudit permis de démolir.

Dans son jugement en date du 15 février 2007, le Tribunal Administratif de Nice n'a d'ailleurs pas remis en cause cet argument développé par la Commune.

Deuxièmement, s'agissant de la présence de deux demandes de permis de démolir :

Il est exact que deux imprimés « cerfa » de demandes successives de permis de démolir ont été déposés par la S.C.I. COR-AL dans les conditions suivantes : le 24 avril 2001, la S.C.I. COR-AL dépose une demande de permis de démolir uniquement pour un hangar de 108 m². Cependant, le service instructeur s'aperçoit immédiatement que cette demande est insuffisante. Aussi, informe-t-il la S.C.I. COR-AL qu'il convient de rectifier l'imprimé « cerfa » de demande de permis de démolir et, ainsi, remplacer celui défectueux.

C'est pourquoi, le même jour, la S.C.I. COR-AL redépose l'imprimé « cerfa » correctement rempli dans lequel, cette fois-ci, est mentionnée la présence de deux logements avec indication des surfaces. – en oubliant le hangar et les 389m² de SHOB déclarés la veille !

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

Or, ce premier imprimé incomplet a été conservé, par erreur, dans le dossier, entretenant, je vous l'accorde, une certaine confusion.

Votre association, qui apparaît avoir consulté tous les dossiers, en a donc déduit que deux demandes de permis de démolir avaient été déposées et que l'une d'entre elles n'a fait l'objet ni d'un arrêté ni d'un affichage.

FAX sur le Cerfa n°2 il n'y a pas de hangar

* ↙ Cependant, une seule demande, c'est à dire un seul imprimé « cerfa », celui faisant mention du hangar et des logements, est contenu au dossier de permis de démolir consultable et **transmis aux services de la sous-préfecture** chargés du contrôle de légalité.

Troisièmement, sur la qualité de la S.C.I. COR-AL pour bénéficier du permis de démolir en cause, vous émettez des accusations graves en prétendant que le service instructeur aurait délivré ledit permis sur la foi d'une attestation notariée erronée, voire davantage.

En premier lieu, il convient de rappeler que la demande de permis de démolir a été effectuée sur trois parcelles CD 20, 21 et 22.

La parcelle CD 22 a été cédée à la S.C.I. COR-AL par acte de vente en date du 11 février 2000.

Pour les deux autres parcelles, le dossier de permis de démolir contient une attestation en date du 19 mars 2001 par laquelle le notaire certifie être chargé d'établir l'acte de vente des biens appartenant, d'une part, à Mme PELICCIA sur la parcelle CD n°20, et, d'autre part, à M. Joël PELICCIA sur la parcelle CD n°21, au bénéfice de la S.C.I. COR-AL.

Cette attestation indique : « La vente est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir et de construire.

absent du dossier
Aux termes du compromis de vente, tous pouvoirs ont été donnés par les vendeurs à la société COR-AL, acquéreur, afin de déposer la demande de Permis de Démolir et de Construire ».

Par conséquent, le service instructeur s'est légitimement fondé sur cette attestation qui indiquait clairement la présence d'un compromis de vente. inexistant au dossier !

Cette démarche est tout à fait commune.

De surcroît, du point de vue du droit de l'urbanisme, la jurisprudence administrative a confirmé que le titulaire d'une promesse de vente avait qualité pour déposer une demande de permis de démolir (C.A.A. Douai, 7 déc. 2000, Association des Flandres pour l'éducation et la formation des jeunes et l'insertion sociale et professionnelle).

Cependant, votre association interpelle la Commune en affirmant qu'en réalité, le compromis de vente n'aurait été signé que le 24 mai 2002, soit plusieurs mois après la délivrance du permis de démolir en date du 4 octobre 2001.

Votre déduction se base sur le fait que le dossier de permis de construire, délivré le 9 décembre 2002, contient un compromis de vente, des parcelles CD 20 et 21, en date du 24 mai 2002, reçu par la Commune le 12 juillet 2002.

Néanmoins, votre raisonnement occulte le fait **qu'un compromis de vente a été signé le 16 mars 2001, soit antérieurement à la délivrance du permis de démolir, entre les consorts PELICCIA et la S.C.I. COR-AL, pour les parcelles CD 20 et CD 21.**

pourquoi ne figure-t-il pas au dossier ?

Je ne puis vous faire parvenir copie de cet acte car il s'agit d'un acte privé qui ne peut être communiqué qu'aux parties. C'est en effet à titre tout à fait exceptionnel que le notaire a autorisé la Commune à venir consulter, en son étude, ce compromis du 16 mars 2001.

Ce compromis a, par la suite, été réitéré par le compromis en date du 24 mai 2002 que vous mentionnez dans vos différents courriers.

Par conséquent, les accusations portées par votre association sur l'absence de titre habilitant la S.C.I. COR-AL à obtenir le permis de démolir en date du 4 octobre 2001, sont infondées.

2/ Sur le détachement parcellaire

Votre association a toujours affirmé que le détachement parcellaire réalisé sur les parcelles CD 20 et 21, bien qu'autorisé par la loi S.R.U., avait été accompli en fraude à la loi afin d'échapper à l'alignement du boulevard Eugène Gazagnaire.

Le Tribunal Administratif de Nice, sans employer le terme de fraude, a considéré que le détachement parcellaire des parcelles CD 20 et 21, pour lesquelles la SCI COR-AL était titulaire d'une promesse de vente, laissant aux anciens propriétaires « *une partie infime et inutilisable* » de terrain, selon les termes du Tribunal, avait été opéré uniquement dans le but d'échapper aux règles de l'article UB 6 du P.O.S. et permettre ainsi au terrain de devenir constructible.

Après recherche, je vous concède que le fait de détacher une bande de terrain pour échapper à une règle d'urbanisme peut être sanctionné par la jurisprudence (CE, 3 fév 1978, *Sieur Meppiel* ; CE, 1^{er} oct. 1980, *M. Campagna* ; CE, 25 janv. 1993, *Consorts Saint-Guilly* ; C.A.A. Nancy, 8 août 2002, *S.C.I. Les Terrasses Montparnasse*).

Cependant, les cas d'espèces précités divergent de notre dossier pour deux raisons.

En effet, les détachements de parcelles sont intervenus soit :

- en cours d'instruction : le détachement de parcelle permettant de respecter la règle d'urbanisme considérée a été effectué pendant l'instruction du permis, ce qui n'est pas le cas dans notre dossier, le détachement ayant eu lieu avant le dépôt du permis ;

- après des refus de permis : dans certaines jurisprudences précitées, un premier permis sans détachement de parcelle avait été refusé et, pour éviter un nouveau refus, un détachement de parcelle a été opéré avant le dépôt de la seconde demande de permis.

Or, notre cas n'entre pas dans ce contexte.

De même, dans une autre espèce, pour échapper à une décision de justice prononçant la démolition d'un bâtiment, un détachement de parcelle avait été opéré avant le dépôt du permis de régularisation.

Cette situation ne s'apparente toujours pas à notre dossier.

Par ailleurs, ces détachements ont été réalisés pour n'échapper qu'à une seule règle du P.O.S. qui ne pouvait être respectée.

Notre cas d'espèce est différent.

En effet, sans ce détachement, la S.C.I. COR-AL aurait été confrontée à deux règles du P.O.S. contradictoires.

L'une, en application de l'article UB 6.1.2 du P.O.S. « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », imposait à la S.C.I. COR-AL d'implanter son bâtiment sur l'alignement fixé par le document graphique du P.O.S..

L'autre, issue de l'article UB 7.1.1.2. du P.O.S. « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », lui imposait d'implanter le bâtiment « *sur une ou plusieurs des limites séparatives du terrain qui touchent une voie, ou à une distance de ces limites (balcons ou oriels compris), au moins égale à 5 mètres.* ».

Or, au regard de la configuration de la parcelle, le respect de l'une de ces deux règles aurait entraîné une illégalité au regard de l'autre règle.

Ainsi, la seule solution imposant au projet de respecter toutes les règles du P.O.S. a résidé dans le détachement de la parcelle sur laquelle est fixé l'alignement, pour permettre de respecter les dispositions de l'article UB 7.1.1.2. du P.O.S..

Cette opération, validée manifestement en toute bonne foi par le service instructeur de la Commune, avait été retranscrite par la Ville, aussi bien dans ses écritures que par oral, au cours de l'instance en référé-suspension au terme de laquelle la requête de votre association a été rejetée.

En tout état de cause, nous serons tous bientôt fixés par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, saisie par la S.C.I. COR-AL.

3/ Sur les documents graphiques fournis par le pétitionnaire

Votre association a estimé, au cours de l'instance, que la S.C.I. COR-AL avait fourni, à l'appui de sa demande de permis, des documents graphiques qui ne correspondraient pas au P.O.S. en vigueur.

En effet, selon votre argumentation, le seul document graphique en vigueur à l'époque de la délivrance du permis daterait du 9 octobre 1989, avant la 1^{ère} modification du P.O.S. du 30 juin 2000.

Or, le document graphique, dont vous parlez, a été visé par le service du cadastre de la Commune et résulte de la planche n°24 du document graphique du P.O.S. issu de la 1^{ère} modification du P.O.S. en date du 21 décembre 2000, seul document réglementaire en vigueur à l'époque.

Par ailleurs, dans sa lettre en date du 17 octobre 2007, votre association prétend, cette fois-ci, qu'une irrégularité résulterait de la « *disparition de vos dossiers (NLDR : dossiers de la Commune) du document graphique original présenté à l'enquête publique de la 1^{ère} modification du P.O.S. de décembre 2000* ».

Cette accusation, un peu différente, laisserait penser que le document graphique présenté au cours de l'enquête et celui approuvé le 21 décembre 2000 seraient différents.

Si une modification du projet a été décidée, par une municipalité antérieure à 2001, après l'enquête publique et la consultation des personnes publiques associées, la différence s'explique.

Cependant, malgré des recherches tant auprès des services municipaux de l'urbanisme et des archives que des services préfectoraux, la planche 24 présentée au cours de l'enquête publique n'a pas été retrouvée.

Je ne puis donc apporter de réponse claire à cette affirmation qui concerne, je me permets de vous le rappeler, une municipalité antérieure à 2001.

4/ Sur le détournement de pouvoir lié à la modification des règles d'implantation dans la 6^{ème} modification du P.O.S.

Votre association prétend, sur la base d'une exception d'illégalité de la 6^{ème} modification du P.O.S. soulevée à l'occasion de son recours à l'encontre du permis de construire modificatif M2 délivré à la S.C.I. COR-AL, que la modification de l'article 6.1.1. du règlement de P.O.S., relatif à l'implantation des niveaux de sous-sol, aurait été adoptée uniquement pour permettre à la S.C.I. COR-AL de déplacer le niveau de sous-sol de son projet.

Cela constituerait un détournement de pouvoir.

Or, il résulte de l'analyse de la délibération du 7 juin 2004 relative à l'approbation de la 6^{ème} modification du P.O.S. que ladite modification a été approuvée afin de permettre une harmonisation de la règle relative à l'implantation des niveaux de sous-sol avec les autres zones du P.O.S. et qu'au surplus, le secteur UBb bénéficiait d'ores et déjà de cette possibilité.

Lors de cette 6^{ème} modification du P.O.S., la zone UA a également fait l'objet du même changement de règle.

De surcroît, je vous rappelle que le Tribunal Administratif de Nice n'a pas retenu le détournement de pouvoir dans son jugement en date du 15 février 2007.

5/ Sur la qualification du permis de construire modificatif M2

Votre association considère que les modifications apportées au projet dans le permis de construire modificatif M2 étaient substantielles et qu'un permis de construire « nouveau » aurait dû être déposé.

Or, le Tribunal Administratif de Nice, dans son jugement du 15 février 2007, a considéré, comme l'avaient soutenu les services communaux, que ce permis modificatif avait été qualifié comme tel à bon droit.

Voici donc l'ensemble des éléments que je tenais à porter, avec une volonté de rigueur, de clarté et d'apaisement, à votre connaissance en réponse aux différentes accusations que vous avez portées sur l'instruction du permis de construire délivré à la S.C.I. COR-AL.

J'espère que ce courrier aura permis de dissiper vos doutes, et éclairci les points restés en suspens, relatifs à cette instruction.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

*Voilà de Monsieur Bislay les
éléments recueillis
auprès des services et
je joins en pièce
jointe les
toutes transparence.
Bonne nuit.*


David LISNARD