



VILLE
DE CANNES

Pôle Architecture Aménagement Projets Urbains
Aménagement Urbanisme Cadre de Vie
Direction Droit des Sols

RÉFÉRENCE À RAPELLER

DJS/TT/FB/Ass. à la pointe

REPUBLIQUE FRANÇAISE

CANNES, LE 5 SEP 2003

5/09/2003

ASSOCIATION "A LA POINTE"
29, avenue des Hespérides
06400 CANNES

L.R. + A.R.

OBJET : PC n° 58/2002 / PD n° 15/2001
SCI COR-AL (9, rue Esprit Violet).

REF. : Lettres des 6 août et 18 août 03 et
article de NICE MATIN du 27 août 03.

Monsieur Le Président,

Je réponds à vos courriers cités en référence ainsi qu'à vos déclarations parues dans le journal NICE MATIN du 27 août 2003, sous l'intitulé "Association à la Pointe dénonce un projet immobilier".

En effet, malgré les réponses que nous avons apportées à vos nombreux courriers, vous persistez dans un discours, dont certaines affirmations sont non fondées.

Ceci m'amène à répondre point par point à vos nombreuses accusations afin d'en démontrer leurs incohérences et leurs inconsistances.

Tout d'abord, vous reprochez à la Ville d'avoir délivré un permis de construire dont l'alignement du futur bâtiment ne respecte pas l'alignement des bâtiments existants.

A ce propos, vous demandez, dans votre courrier du 6 août dernier, "de faire voter une Déclaration d'Utilité Publique pour la mise en conformité des trottoirs des rues Ricord Loty et Esprit Violet ainsi que le respect des marges de reculement sur le bâti existant de la Rue Esprit Violet".

Je souhaite, avant tout, apporter quelques précisions.

Premièrement, la Commune de CANNES ne dispose pas de Plan d'alignement dans la mesure où les limites des voies publiques sont fixées par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé.

Le document d'urbanisme permet de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer. Il édicte, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions qui sont inscrites dans l'article UB 6 du règlement du P.O.S. sous la forme de marge de reculement ou d'emplacements réservés.

Dans le cas qui nous intéresse, le P.O.S. prévoit, pour l'îlot Sérailier/Esprit Violet, côté rue Esprit Violet, le maintien de l'alignement actuel, et pour l'îlot Gazagnaire/Esprit Violet/Ricord Loty, une marge de reculement de 5 mètres portée au document graphique du P.O.S.

qu'elle date?

TOUTES LES RÉPONSES DOIVENT ÊTRE ADRESSÉES À M. LE DÉPUTÉ MAIRE - HÔTEL DE VILLE - B.P. 140 - 06406 CANNES CEDEX
TÉL. 33 (0)4 97 06 40 00 - TÉLÉCOPIE 33 (0)4 97 06 40 40 - INTERNET : <http://www.cannes.fr>

Cette marge de recullement est imposée aux nouvelles constructions.

Aussi, le projet contesté vient s'implanter sur cette marge de recullement, conformément aux dispositions de l'article UB 6.1 du règlement du Plan d'Occupation des Sols. Ce ne serait pas le cas si le bâtiment projeté venait s'aligner, comme vous le souhaitez, avec celui situé rue Esprit Violet.

Par ailleurs, dans votre courrier du 18 août 2003, vous émettiez quelques doutes quant au respect de l'alignement de deux constructions en cours de réalisation, l'une située Rue Eugène Brieux et l'autre avenue des Hespérides.

Après vérification du service topographique sur place, je vous confirme que les deux constructions respectent bien les réserves de voirie et, sont donc conformes au P.O.S. et aux permis délivrés.

Deuxièmement, je vous informe que l'emploi d'une Déclaration d'utilité Publique n'est pas l'outil approprié pour **"la mise en conformité des trottoirs et le respect des marges de recullement"**.

Cependant, si la création d'un nouveau trottoir apparaît nécessaire à la qualité de vie du quartier, il sera toujours possible d'en réaliser un, sans pour autant être obligé d'élargir la rue.

Ensuite, vous faites allusion à **"un curieux permis de démolir"**.

Vous estimez que le permis de démolir délivré le 4 octobre 2001 ne permet pas la démolition de bâtiment d'habitation, mais seulement celle d'un hangar qui de surcroît n'aurait pas d'existence légale.

Certes l'intitulé de l'arrêté de permis de démolir ne mentionne que la démolition d'un hangar, mais il est bien indiqué dans le corps de l'arrêté (article 1), comme dans tout permis, que **"le permis de démolir PD n° 006 027 01 0015 est accordé à la SCI COR-AL représentée par M. GASCO Sergio -gérant - pour le projet décrit dans la demande susvisée"**. **un hangar...**

Or, la demande et le dossier joints à celle-ci ne laissent planer aucun doute sur l'importance et la nature des démolitions à réaliser et qui fait bien mention de logements. **non.**

Le plan de masse n°2 du 25 avril 2001 et le plan n°3 (repérage des bâtiments à démolir) font d'ailleurs clairement apparaître que l'ensemble des bâtiments situés sur l'unité foncière sont à démolir (bâtiments hachurés avec légende "à démolir").

De même, les photos des bâtiments à démolir (pièce fournie le 25 juin 2001) montrent bien l'ensemble des bâtiments des parcelles CD n° 20, 21 et 22.

En outre, le fait que le hangar n'aurait apparemment pas fait l'objet d'une autorisation de construire en son temps n'a aucune influence sur l'obligation d'effectuer une demande de permis de démolir.

En effet les dispositions de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme disposent que "quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir".

Ce bâtiment se trouvant physiquement sur le terrain objet de la demande, c'est à juste titre qu'il a été intégré au permis de démolir.

Vous affirmez ensuite qu'il existe deux chiffres pour le calcul des surfaces des trois parcelles.

Avant tout, je tiens à vous préciser que ces deux chiffres font référence à l'assiette foncière du permis de construire et non à celle du permis de démolir, dont la demande et l'obtention sont antérieures.

La différence de 5 m² qui apparaît dans le dossier provient du fait que le premier chiffre (637m²) résulte d'un document d'arpentage établi sur les bases d'un plan cadastral. La surface a été calculée sur plan, ce document d'arpentage ayant pour objet le changement des limites de propriété.

Le second chiffre (642m²) a été établi, quant à lui, d'après mesurage sur le terrain de la surface réelle de l'unité foncière après division. Cette surface, qui a servi lors de l'instruction du permis de construire, a été attestée par un géomètre expert.

Vous attirez ensuite notre attention sur un premier permis de construire classé sans suite.

Il n'y a rien de surprenant à ce qu'une demande de permis de construire, non complétée, soit classée sans suite par l'administration.

A titre subsidiaire, je tiens à préciser que contrairement à ce que vous affirmez, les travaux n'ont pas été arrêtés suite au dépôt de votre recours, ils n'ont jamais commencé.

Enfin, concernant le détachement de parcelle qui vous interpelle, je vous informe qu'il a été établi et dûment signé par un géomètre expert. De même, la surface exacte du terrain à bâtir prise en compte est celle déclarée par le pétitionnaire et confirmée par l'attestation du géomètre expert en date du 17 septembre 2002.

Les autorisations d'occupation du sol relevant du régime déclaratif, la Ville a délivré les permis de construire et de démolir en fonction des éléments fournis par le pétitionnaire.

A ce propos, je vous précise que cette division parcellaire a été approuvée sur la base d'une simple déclaration en mairie conformément aux nouvelles dispositions de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, réformant les certificats d'urbanisme. L'article 30 de la loi S.R.U. a réformé en profondeur le régime du certificat d'urbanisme en abrogeant, dès le 16 décembre 2000, le certificat de l'article L. 111-5 du C.U. qui permettait le contrôle des droits à construire.

Par ailleurs, je vous signale que le choix de la modification du parcellaire résulte, d'après le pétitionnaire, de sa volonté de conserver une cohérence architecturale et de préserver les vues des bâtiments.

En espérant avoir répondu à l'ensemble de vos interrogations, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de ma considération distinguée.

P. Le Maire,
Adjoint Délégué,



Copie à:
- NICE MATIN