

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

Marge de recul de la rue Esprit Violet, U.B 6.1.2 et ses conséquences sur le P.C Coral.

Depuis le P.O.S de 1989, confirmé en 1992, la largeur de la **rue Esprit Violet** est indiquée à **10 mètres** sur les documents graphiques.

En 2001 un premier terrain, situé à l'angle de la rue Ricord LATY et Esprit VIOLET, est acheté par la SCI CORAL pour un projet de construction.
Un permis de construire est accordé, en 2002 à ladite SCI CORAL pour deux autres parcelles de terrains contiguës et mitoyennes aux n° 9 et 11 rue Esprit VIOLET qui ne sont pas la propriété de la SCI.

Dans le dossier d'instruction du P.C n° 0060292002 058 la pièce n° 1 montre un plan de situation et un document intitulé "extrait du P.O.S", imprécis et **sans aucune date de référence** pour un projet de construction à l'angle des rues R.Laty et E. Violet.

Sur ce document graphique la rue E. Violet est représentée jusqu'au boulevard E. Gazagnaire par deux traits parallèles cotés à 10 mètres selon le plan cadastral et le P.O.S. de 1992.

Par délibération du conseil municipal, le P.O.S approuvé le 30 juin 2000, montrait l'alignement de la partie Nord de rue Violet sur le bâti existant du même coté, en l'occurrence l'immeuble du Pin de la Danse, définissant ainsi l'implantation d'un futur projet immobilier.

Dans un courrier en date du 7 mars 2003 Mme COTTER Adjoint Délégué à l'urbanisme confirmait cette obligation d'implantation.

Le document graphique imprécis produit à l'instruction par la SCI CORAL étant différent de celui approuvé le 30 juin 2000, la commune de Cannes se devait de revenir aux documents écrits du P.O.S du 30 juin 2000, ou dans ce cas d'espèce appliquer l'article UB .6 .1 .2.

Sachant que : *"En vertu d'un principe général il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal et il appartient à cette autorité de faire valoir en priorité les documents écrits plus pertinents en termes de précision que les documents graphiques"* (**Arrêt Marangio, CE 9 mai 2005, req. n° 277.280**)

L'article UB 6.1.2 du P.O.S en vigueur précise que :

En l'absence d'indication graphique tout bâtiment doit être implanté à l'alignement des voies de plus de 18 mètres de large, ou a une distance de 9 mètres de l'axe des autres voies.

C'est donc à partir de l'axe des 10 mètres de la rue E. Violet qu'il fallait appliquer la distance de 9 mètres pour implanter le bâtiment, soit $5m + 9m = 14$ mètres.

En appliquant rigoureusement l'article UB 6.1.2 du P.O.S. en vigueur à l'époque des faits l'implantation du projet CORAL se faisait effectivement à l'alignement du bâti existant.

En acceptant **un document graphique imprécis** à l'instruction de la demande de construire CORAL la commune de Cannes entachait d'irrégularité sa décision et par voie de conséquence **accordait un permis de construire illégal.**