

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

Objet : Sur les marges de recul des rues Laty / Violet et les P.C Coral.

S’agissant de l’article U.B 6 .

Il est intéressant et nécessaire de revenir sur l’opacité du déroulement de l’attribution dans **la rue Esprit Violet d’une bande de terrain de 2 mètres de large à la SCI Coral .**

Il faut en effet savoir, que sur les 27 ou 28 mètres de longueur de façade restante pour la rue E.Violet situé entre le boulevard E.Gazagnaire et la rue R. Laty son alignement devenu marge de recul était fixé à **10 mètres depuis le P.O.S de 1989.**

Sous couvert **d’une erreur matérielle** pour ce projet de construction et à la demande du mandataire du promoteur lors de la 1^{ère} modification de P.O.S de décembre 2000 **2 mètres de largeur ont été offert sur la longueur de rue E Violet du futur terrain d’assiette Coral** alors **qu’aucun vote du conseil municipal** n’est venu entériné la modification de cette marge de recul à 10 m de la rue Esprit Violet.

Les documents joints au mémoire de Coral (qui sont des pièces produites par l’association) montre d’ailleurs clairement **la différence de 2 mètres** de la marge de recul avant et après l’enquête publique sur les documents graphiques de la planche n°24 que nous avons produits dans nos mémoires au T.A de Nice.

Interroger sur cette “erreur“ Monsieur le Maire de Cannes écrit ne *“pas s’expliquer“* cette différence et malgré la certitude annoncée, **aucun document visible, aucune preuve** émanant d’une décision du conseil municipal validant cette modification ne figure au dossier d’instruction des permis Coral.

En dépit de la disparition du document graphique original *“devenu introuvable “* (dixit la mairie) il n’en demeure pas moins que cette erreur qualifiée *“de matérielle“* par les services compétents de la mairie de Cannes est illégale aux regards des documents antérieurs encore existants et de la confirmation écrite par Madame la première Adjointe chargée de l’Urbanisme obligeant l’alignement de toute construction sur le bâti existant.

Le conseil d’état a tranché dans ce sens : **jurisprudence n°277280 du 9 mai 2005 :**

“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“
Monsieur le Député-Maire de la commune de Cannes se devait de revenir aux documents écrits d’origine et **écarté le document graphique illégal.**

En acceptant un document graphique illégal à l’instruction de ce permis de construire la commune de Cannes entachait d’illégalité sa décision entraînant ainsi sa nullité.

Pour corroborer cette situation quelque peu opaque la mairie de Cannes décide le 17 décembre 2003, lors d’une 6^{ème} modification de P.O.S (en pleine élaboration du P.L.U) de créer un emplacement réservé IC 125 sur les rues Esprit Violet et Ricord Laty **Confirmant tacitement le rétablissement de la marge de recul du document graphique certifié devenu introuvable .**

A l’issue de l’enquête publique l’ensemble des avis recueillis sur le registre d’enquête sont favorable à 98% au rétablissement de la marge de recul d’origine. Il en est de même des conclusions et de l’avis de Monsieur le Commissaire enquêteur.

Seuls Monsieur le promoteur Coral et les propriétaires de la villa mitoyenne du détachement parcellaire s'opposent à ce rétablissement.

Par voie de conséquence, le 23 février 2004 le Conseil Municipal délibère sur cette 6^{ème} modification du P.O.S. L'ensemble des modifications est adoptées **sauf l'emplacement réservé IC 125 de 130 m 2, c'est-à-dire le rétablissement des marges de recul d'origine !!! Cherchez l'erreur ?**. Car la propriétaire de la villa mitoyenne du détachement parcellaire, par ailleurs conseillère municipale, opposante à cette décision participe au vote.

Entre temps (20 mois) la SCI Coral avait eu loisir d'implanter et de mettre en œuvre son projet de construction y compris sur le détachement parcellaire sans déclaration de travaux ni permis de construire.

Les agents assermentés de la commune de Cannes mandatés pour relever l'infraction déclarant les travaux illégaux détruits ; lettre du mois de mai 2006 de madame l'Adjoint au Maire déléguée à l'urbanisme : *"Ainsi mes agents ont pu établir dans leur rapport en date du 11 mai 2006 et après visite sur place que l'édicule avait bien été détruit"*.

alors qu'il était toujours en place et en cours de finition !!!

Que penser de l'intégrité, de l'impartialité et de la loyauté envers nos institutions républicaines de ses agents qui cautionnent l'illégalité?

Jurisprudence C.E n° 64169 du 3 novembre 1989, C.E 89 289 du 17 mars 1976

- - Le 26 octobre 2005 le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Cannes remplace le P.O.S. notre zone UB devient UDh avec un C.O.S de 0,5 une hauteur maximum de 7,5 m avec la création d'un **emplacement réservé IC 154 de 130 m 2 sur la rue Esprit Violet identique au précédent IC 125 de 130 m 2 annulé en juin 2004**

- Le 9 décembre 2005, nous adressons à Monsieur le Député Maire de Cannes une lettre recommandée l'informant qu'aucune mise en conformité n'est faite et que les travaux illégaux, troublant l'ordre public, continuent. Nous demandons à Monsieur le Député-Maire de faire valoir les articles L 480-2 et L 480-4 à l'encontre du promoteur afin d'éviter de se retrouver devant le fait accompli d'un achèvement des travaux irréguliers.

- Le 23 février 2006 la mairie de Cannes nous informe par courrier que ses agents assermentés ont dressé un nouveau PV n°49/05 le 31 janvier 2006 et qu'ils l'ont transmis à Mr le Procureur de la République à Grasse.

-14 avril 2006 :

Lettre des riverains signalant à la mairie de Cannes la construction sans autorisation, en violation de l'article 421-1 et suivant du code de l'urbanisme, d'une souche de ventilation haute pour le parking souterrain de l'immeuble mitoyen COR-AL sur les parcelles 127 et 129 et de fait sur l'Emplacement Réservé IC 154 ayant une emprise de 4,65m de profondeur nord/sud

Nota: les parcelles 127 et 129 sont issues d'un détachement parcellaire effectué le 16/09/2002 après le refus d'une demande d'autorisation de construire en date du 24/04/01.

Une seconde demande de construire déposée le 31/05/2002 et accordé le 9 /12/2002 excluant les parcelles 127 et 129 du terrain d'assiette du projet de la SCI COR-AL afin de tenter de rendre ce terrain constructible malgré la violation les règles d'urbanisme en vigueur.

- Mai 2006 : (date illisible). Lettre réponse de la mairie ref : DURB 06034823DS.

"Nos agents assermentés sont passés le 11/05/06 et ont constaté que l'édicule construit sans permis **à bien été détruit** , l'architecte ayant été sommé de démolir le dit ouvrage" .

Or dans le cadre de ses fonctions l'agent assermenté ayant de surcroît prêté serment devant le Tribunal de Grande Instance (Code de l'urbanisme, article R160-1, "Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions") de respecter cette déontologie, donc de ne pas mentir, il se doit de rédiger un procès-verbal en mentionnant l'intégralité des faits qu'il a constatés lors de son contrôle.

Il ne doit ni ajouter, ni soustraire un ou des éléments à ce qu'il a constaté et surtout ne pas subir de pression de qui que ce soit, sauf à le mentionner dans son PV.

Au regard de cette présente situation, force est de constater que le constat établi par les agents assermentés de la mairie de Cannes était inexact sur la forme et sur le fond.

"Taïre la vérité, n'est ce pas déjà mentir" ? (C. PEGUY)

En conséquence de quoi aucun PV d'infraction n'a été dressé le 11 mai 2006 et les travaux d'édification de la souche de ventilation illicite seront poursuivis et totalement exécutés

- 22 juillet 2006 :

Lettre RAR de l'association à la mairie de Cannes pour affirmer que contrairement aux constatations mensongères des agents assermentés la souche de ventilation n'a pas été détruite et que les travaux se poursuivent sans aucune réaction de la mairie.

Copie de ce courrier est adressée à la D.D.E.

- 7 août 2006

Lettre RAR de l'association à la mairie avec photos témoignant de l'exactitude des faits dénoncés pour demander à la mairie de Cannes si la SCI COR-AL bénéficie d'une dérogation spéciale lui permettant de construire sans autorisation et en violation du Code de l'urbanisme (art 421-1) sur des parcelles sans avoir les titres de propriété correspondants.

- 30 août 2006 (datée)

Postée le 25 septembre, réponse de la mairie de Cannes ref :DURB 06061397DS signée de B.BROCHAND maire de Cannes qui souligne que nos demandes "sont traitées avec diligence" en précisant toutefois "que ses agents assermentés ont constatés que l'édicule illicite n'avait pas été démolit et qu'un PV n° IN55/06 à été dressé le 29/08 et transmis au Procureur de la République", soit 4 mois 1/2 après avoir eu connaissance du délit.

Cependant aucune suspension des travaux illégaux au titre de l'article L480-4 du C.U n'est exigée et au contraire un mur de clôture dissimulant le délit de la souche de ventilation construite sur l'E.R IC154, est en cours d'édification sur les parcelles 127 et 129.

C'est précisément cette fraude (P.V.IN55/06) qui fera l'objet de notre plainte avec constitution de partie civile.

Car en tout état de cause, la connaissance du délit en avril 2006 obligeait la Mairie de Cannes à dresser procès-verbal (art L.480-1 al.3 du C.U). Cette obligation incombe en effet à tout agent public ayant pris connaissance du délit (CPP, art. 40 al. 2 commenté par Rép. min. 18708: JOA sénat Q janvier 2000, p.222).

Or il est manifeste qu'elle ne l'a pas fait, de tels actes sont condamnables et peuvent justifier d'une action en responsabilité administrative. En effet, la jurisprudence (CE 90149 du 26/03/1993) précise que le maire est TENU d'ordonner un arrêté d'interruption des travaux effectués sans permis ce qui est le cas en l'espèce.

-27 novembre 2006.

Lettre RAR de l'association pour demander à la mairie de Cannes d'appliquer et de faire respecter la législation et la réglementation du code de l'urbanisme en vigueur.

-2 janvier 2007.

Lettre de la mairie de Cannes, Ref : DDS 06091228 DS, signée de Madame C.COTTER Maire-adjoint à l'Urbanisme qui admet cette fois encore avec quatre mois de retard : "qu'un mur de clôture a été irrégulièrement édifié sur les parcelles 127 et 129 et qu' un PV n° IN1/2007 a été dressé et transmis à Monsieur le Procureur de la République". S'agissant de la construction irrégulière le PV IN 55/06 (la souche de ventilation) à été transmis à Monsieur le Procureur de République à qui il appartient de donner une suite à cette affaire.

Enfin, *"j'ajoute que l'opération de construction actuellement en cours n'est pas terminée"*.

- 5 février 2007.

Le permis de construire accordé à la SCI COR-AL par la Commune de Cannes est annulé par le T.A de Nice. **Et hop, volte face de la mairie de Cannes !!!**

-17 décembre 2007.

Lettre de Madame C.COTTER Adjoint au Maire de Cannes en charge de l'Urbanisme:

"Je vous informe que la Ville de Cannes désire effectivement se porter partie civile dans ce dossier pour les quatre infractions ayant fait l'objet de procès-verbaux".

-18 avril 2008.

Lettre de Monsieur LISNARD Premier Adjoint du Maire de Cannes en réponse aux questions de notre association sur l'évolution "du désir "exprimé le 17/12/2007: ***" En effet la Commune à déposé une constitution de partie civile par l'intermédiaire de son avocat en charge de l'affaire"***.