

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

ALP Comsite 2008

Cannes le 15 octobre 2008.

Réflexions sur les assertions arbitraires de la mairie de Cannes

La missive du 10 septembre 2008 ref 08056182 DS de Mr LISNARD nous ramène quatre années en arrière, le 9 novembre 2004, lors d'une réunion en mairie avec messieurs GIRONE et MIGOULE et où le premier adjoint en exercice nous tenait sensiblement les mêmes propos à l'égard de la construction "calamiteuse"(sic) prévue à l'angle des rues R. Laty et E.Violet

Ces propos lénifiants nous laissaient penser que la mairie de Cannes ne supporterait pas plus longtemps les illégalités entachant ce projet.

Dans les faits, il n'en fut rien et bien au contraire, le 11 janvier 2005 pendant l'audience du référé suspension de travaux au Tribunal Administratif de Nice nous découvrons avec surprise les manœuvres dolosives de la commune de Cannes pour sauver les permis qu'elle avait accordés à la SCI Coral le 9 décembre 2002 sous un tollé de protestations des riverains.

Sans douter des souhaits de franchise et de transparence préconisés pour y voir clair dans ce dossier, force est de constater que l'exégèse qui nous est faite en 2008, pour cause de renseignements évanescents sans doute, ne correspond pas aux faits réels de 2002.

Il faut donc revenir à la chronologie relatée précisément dans notre article "Déclarations fallacieuses pour manœuvres dilatoires" sur le site à la rubrique Urbanisme, puis affaire CORAL pour bien comprendre la situation en vigueur à l'époque du dépôt de la demande de démolition.

Voir également la déclaration embarrassée de Mme l'Adjointe à l'urbanisme, au journal Nice Matin le 27 août 2003 (lire sur le site, rubrique « Revue de Presse » de 2003).

Néanmoins voici quelques exemples de réalités avérées, comme entre autres :  
- Le silence absolu sur l'intégralité de l'instruction illicite du permis de démolir accordé pour la démolition d'un hangar de 108, 90 m<sup>2</sup> de SHOB.

L'absence d'affichage du permis de démolir pendant 14 mois, sans aucune réaction du service des droits des sols, en raison dites-vous, d'absence d'alerte ce en quoi vous avez raison, il fallait que cette manœuvre frauduleuse reste discrètement invisible pour s'affranchir du délai légal de deux mois du droit des tiers et étouffer une éventuelle contestation dans l'œuf !

Par contre le même service a bien su mandater, le 10 mars 2003, deux agents assermentés pour justifier ledit affichage qui apparaît, non réglementaire car à peine visible de la rue, sur le hangar au n°9 de la rue Esprit Violet, en même temps que l'affichage du permis de construire accordé le 9 décembre 2002.

En ce qui concerne la nécessité d'éviter au maximum les lourdeurs de procédures inutiles, nous vous assurons de notre engagement sans faille pour encourager cette nécessité.

Toutefois, s'agissant de l'instruction de ce permis de démolir, trop de simplifications ont été nuisibles à la réalité des faits.

Pour exemple la demande de démolition du seul hangar de 108, 90 m2:

Le service instructeur qui se devait de "*réagir sur l'instant*" oubliera de faire recopier par le pétitionnaire, revenu le jour même pour ce faire, **la SHOB précise** des six bâtiments existants y compris la surface du hangar objet de la demande de démolition précitée quelques heures plus tôt, à en croire la version du service des Droits du Sol.

Et surtout, surtout corriger en priorité l'intitulé de la demande avec sa mise en concordance pour 3 bâtiments, un garage sur rue, un appenti et puis le hangar évidemment soit 389 m2 de SHOB à démolir afin d'envoyer cette demande dûment "*rectifiée en totale intégrité*" aux autorités, Mr le Préfet et Mr l'A.B.F.

Mais, sans doute que la dite réaction ne fut pas instantanée et que la rectification ne connut pas l'intégrité souhaitée puisque rien ne fut rectifié.

Il est vrai que la version très différente de Mme l'Adjointe à l'Urbanisme en 2003 ne faisait pas état de "réaction instantanée" mais disait simplement que ce "Cerfa" "*était une erreur*" et "*doit être considérée comme nulle et non avenue, d'ailleurs on ne le retrouve plus*". C'est à dire qu'il fallait surtout la cacher.

Pourtant une jurisprudence de la C.A.A de bordeaux n° 93BX00589 du 28/12/1994 explique bien que :

Le permis de construire est délivré par le maire de la commune, à qui il appartient de vérifier la correspondance entre les démolitions figurant sur la demande de permis de démolir et les démolitions nécessairement entraînées par les travaux de construction projetés.

Or dans ce cas d'espèce aucune des deux demandes, celle qui a été instruite pour un hangar et qui a fait l'objet de l'arrêté du 25 avril 2001 P.D. n°00602920010015 signé de monsieur le Maire ou celle qui est apparue au dossier à partir du deuxième trimestre 2003 sans faire l'objet d'une quelconque instruction ni d'arrêté, n'était rigoureusement précise en terme de surface ou du nombre de bâtiments à démolir.

Ces regrettables erreurs commises par un service "voulant faciliter les démarches des pétitionnaires" sont confirmées par la violation de l'article R 430-5 ; le maire affectant un numéro d'enregistrement à la demande, si et seulement **si la demande est complète**.

Sachant que, le jour même du dépôt du Cerfa de ce permis le 25 avril 2001 la mairie de Cannes adressait à Mr le Préfet un dossier notoirement incomplet pour examen et avis sur la démolition d'un hangar, en violation de l'art. R.430-8 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence de quoi, monsieur Jacques FAREL chef du bureau des autorisations de construire à la Préfecture de Nice a accusé réception **le 30 avril 2001** et a retourné **accepté** le 16 mai 2001 ce dossier incomplet qui contenait seulement .:

- Un bordereau d'envoi, disant nature des travaux : démolition de hangar de 108, 90 m2
- Un formulaire (cerfa) de demande de permis de démolir un hangar de 108,90 m2 de SHOB.

- Un mandat de domiciliation donnant pouvoir à Mr P. MACAIGNE, inconnu à l'Ordre des Architectes qui avait demandé et obtenu la modification du document graphique disparu.
  - Un plan de situation
  - Un plan cadastral 1/500<sup>ème</sup> des parcelles CD 20, 21 et 22 pour 715 m<sup>2</sup> déclarés
  - Un plan de masse 1/200<sup>ème</sup> sans aucun repérage de six bâtiments.
- Le 30 avril 2001, au regard des articles R.430-1, 2 et 3 du C.U. ce dossier était incontestablement, incomplet comme l'atteste la lettre **du 21 mai 2001** (5 jours après l'accord de Mr FAREL) de Mme COTTER Adjointe à l'Urbanisme réclamant au pétitionnaire la liste des documents manquants confirmant, si il en était besoin, qu'en effet au jour de l'envoi en Préfecture, il manquait :
- Un plan de masse avec repérage et cotations dans les trois dimensions de toutes les constructions à démolir totalement ou partiellement.
  - Les conditions d'utilisation ou d'occupation des bâtiments dont deux d'entre eux étaient occupés, à cette date, par deux familles.
  - Une attestation de locaux vacants.(deux maisons habitées jusqu'au 10 mai 2003)
  - La surface de plancher hors d'œuvre nette définie par l'article R.112-2
  - Des documents photographiques des bâtiments à démolir avec repérage sur le plan de masse et insertion dans les lieux environnants.
  - **Un titre juridique habilitant la SCI Coral à déposer sa demande.**

En l'absence de tous ces documents Monsieur Jacques FAREL pouvait effectivement répondre le 16 mai 2001 que par un avis favorable à **la seule démolition du hangar**, annoncée dans le bordereau d'envoi du dossier. Hangar qui par nature était sans habitant.

Il en est d'ailleurs de même pour Monsieur Claude VERRIER Architecte des Bâtiments de France dans son avis favorable du 11 mai 2001.

Ces avis, venant de personnalités censées protéger nos lois et règlements, nous obligent à penser que c'est bien le Cerfa demandant la démolition du hangar qui figurait dans ce dossier

Deux erreurs d'interprétation, à ce niveau de responsabilité, n'étant pas concevables, sauf à croire, ce que nous ne ferons pas, qu'il s'agirait là d'incompétence ou pire de duplicité.

Ce qui explique et corrobore clairement la raison pour laquelle toutes les demandes de dossier de permis de démolir faite en mairie par les habitants du quartier entre décembre 2001 et mai 2002 contenait un seul Cerfa, celui de la démolition de hangar ayant fait l'objet de l'arrêté du 4 octobre 2001.

C'est en effet seulement au mois de mai 2002 que le Cerfa n°2 apparaît dans les dossiers de la mairie c'est-à-dire un an après l'envoi du dossier incomplet à Monsieur Jacques FAREL mais en même temps que la signature sous seing privé du compromis de vente sur le nouveau terrain d'assiette CORAL tenant compte du détachement parcellaire.

S'agissant de la promesse de vente du notaire VOUILLON nous avons largement anticipé l'invitation de la mairie par notre demande d'information du 16/03/06, une

réponse du 29/05/06 par la Chambre des Notaires du 06, dont Me VOUILLON était Président fut : “tenu par le secret professionnel il ne pouvait en délivrer copie qu’aux parties.”

La Mairie de Cannes ne faisant pas, curieusement, partie de ces dites parties (voir lettre du 18/04/08), a donc accepté d’instruire aveuglément un dossier sans le titre juridique c’est à dire le compromis de vente exigé par le R.430-1 du C.U.dans le dossier de la demande de démolition.

S’agissant de la jurisprudence Progécil C.E du 30/05/11994, le Cerfa n°1 qui a autorisé la démolition du hangar était vierge de toute information concernant le paragraphe 4 “nature et occupation des locaux à démolir”

Ce qui confirme, comme nous venons de le souligner plus haut, les avis favorables de messieurs J.FAREL et C VERRIER et l’absence d’observation de la préfecture des Alpes-Maritimes puisque contrairement à vos allégations le dossier envoyé le 25 avril 2001 était inexploitable car entaché d’illégalité.

Au demeurant le Cerfa n°2 déclarait dans le paragraphe n°4 deux logements alors qu’il y en avait trois dont **deux resteront occupés par leurs propriétaires jusqu’au 10 mai 2003** .

Nous avons bien noté que les permis sont des régimes déclaratifs, ceci étant, nous pensions que les services instructeurs de la mairie avaient un droit de regard sur les demandes faites par les pétitionnaires et à ce titre de “réagir sur l’instant” surtout quand ces services disaient “avoir une vraie et juste connaissance des lieux” et que l’administration avait pour mission de veiller au respect des règlements.

Nous ne voulons pas ni nous acharner ni vilipender les agents municipaux, qui d’ailleurs ne sont pas les seuls responsables de toutes ces situations, nous en avons la preuve par la demande des pièces manquantes faites comme il se doit par ces agents et réceptionnées que partiellement le 25 juin 2001 en pièces complémentaires, soit deux mois après la première transmission de la première partie du dossier en Préfecture.

Nous nous contentons d’attirer votre attention afin d’éclaircir autant que faire se peut l’opacité du dossier Coral et aidez ainsi la mairie dans sa volonté de transparence en démaquillant les allégations tenues dans ses différents courriers, voire devant le Tribunal Administratif, exemple :

La disparition regrettable du document graphique ayant permis à la SCI Coral de construire sur une erreur matérielle de plus de 40 m2 sur la rue Esprit Violet en acceptant aveuglément la violation de l’article UB 6 du P.O.S

Pourtant Madame COTTER le 01/07/2003 nous assure que la demande L34 .de Monsieur P. MACAIGNE n’as pas eu de suite et que les modifications apportées à la planche 24 approuvées par le conseil municipal du 30/06/2000 ne concernaient pas les rues E.Violet ou R.Laty.

Messieurs GIRONE et MIGOULE nous confirmant le 11/10/2004 que les implantations des alignements devenus marges de reculs demeurent identiques par rapport

au P.O.S. approuvé le 26 février 1999 c'est à dire la rue Esprit Violet à 10 mètres de large ( Lire sur le site rubrique Votre Association puis Infos Association)

Monsieur B.BROCHAND ne s'expliquait pas cette différence en comparaison avec le document graphique perdu, sans pour autant, faire valoir en priorité les documents écrits du P.O.S ( artible UB 6-1-2) plus fiables et précis qu'un document graphique perdu.

Cette initiative transparente et nécessaire au bon rétablissement de cette situation inique n'a pas eu gain de cause, pourquoi ?

Enfin, en toute franchise que penser des agents assermentés mandatés pour constater la construction sans permis d' un édicule d'environ quatre mètres carrés sur l' emplacement réservé IC 154 de la rue Esprit Violet qui déclare que l' édifice illicite a été démoli, alors qu'il est toujours en place !

Mais il est vrai que cet aveuglement permettait à vos services de sauver les apparences en évitant d'appliquer l'article L.480-2 de notre Code de l'Urbanisme.

Alors en guise de conclusion disons :  
< Qu'il n'y a aucune raison d'avoir tort quand la vérité éclaire si bien le chemin >.

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

J. Le Magueresse pour le Bureau de l'association.

Copie : Adhérents.

---