

à:

Monsieur le Maire de Caen
Hôtel de Ville
Esplanade Jean-Marie Louvel
14 000 CAEN

Lettre recommandée avec accusé réception
dont copie sous la même forme
au bénéficiaire de l'autorisation

OBJET: **Recours gracieux** contre l'arrêté de permis
de construire en date du 21 avril 2009
pour la réalisation de 2 immeubles d'habitation
au 27 rue Lucien Nelle à Caen
(dossier N°014 118 **05 R 0140**)

Caen, le 15 juin 2009

Monsieur le Maire,

Le permis de construire dont il sera question ci-après (dossier N° 014 118 05 R 0140) a été accordé le 21 avril dernier, par votre adjoint Xavier LE COUTOUR, à une SARL VAN GOGH 1 (RCS Caen 432841492), exerçant l'activité de marchand de biens immobiliers, et dont le gérant est M. Eric BLANDIN.

Cet arrêté, que nous vous demandons de retirer, ou d'obtenir qu'il le soit dans les 2 mois à venir par le pétitionnaire, vise une demande déposée en mairie le 25 juillet 2005, pour la construction au 27 rue Lucien Nelle de 2 immeubles d'une hauteur de 14 mètres totalisant 20 logements, sur une étroite bande de terrain (12,13 mètres au maximum) s'étirant sur 118 mètres environ entre la sente de Cheux et la rue Lucien Nelle, au beau milieu des espaces verts de la résidence M^{me} de Ségur d'une part, et de ceux des résidences Les Vikings et Roncevaux de l'autre.

Mais venons-en aux raisons de forme comme de fond par lesquelles nous entendons démontrer l'illégalité du permis en cause; elles sont les suivantes:

1) l'autorisation contestée méconnaît les dispositions combinées des articles R.431-5 et R.423-1 du Code de l'urbanisme (ancien article R.421-1-1).

L'article R.421-1-1 du code de l'urbanisme exigeait du pétitionnaire non propriétaire du terrain qu'il justifie « *d'un titre l'habitant à construire sur le terrain* ».

L'actuel article R.431-5, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007, exige que « *La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis* ».

Quant à l'article R.423-1, il est ainsi conçu:

« *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés:*

- a) *Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux;*
- b) *Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire;*
- c) *Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

Or le pétitionnaire est, comme on l'a vu plus haut, une personne morale, la SARL VAN GOGH 1, immatriculée au RCS de Caen le 19 septembre 2000.

Les documents présents au dossier du permis de construire dont vous nous avez communiqué des copies le jeudi 4 juin, et notamment le formulaire de demande de permis, n'indiquent pas quel est le propriétaire de la parcelle IY n° 125 constituant le terrain d'assiette du projet, et laissent ainsi fallacieusement penser qu'il s'agit de la société pétitionnaire, ce qui n'est pas et n'a jamais été le cas.

Aucun document ne figure en outre dans ce dossier (du moins dans celui que vous nous avez communiqué, comme dans celui que nous avons pu consulter dans les locaux du service municipal de l'urbanisme), par lequel le propriétaire du terrain (qui est actuellement, selon les documents cadastraux, la SARL PIERRE, siège social Le Hom 14210 EVRECY, RCS Caen B 435 311 121), donnerait mandat à la SARL VAN GOGH 1 pour présenter une demande de permis de construire sur son terrain.

Dans ces conditions, **cet arrêté méconnaît les dispositions des articles R.431-5 et R.423-1 du code de l'urbanisme, et encourt dès lors l'annulation.**

Il n'en irait pas autrement, si l'on prenait en considération le fait que **le formulaire de demande de permis, incomplètement rempli à la rubrique 2 (TERRAIN), dissimule ainsi sciemment au service instructeur une donnée exigée par les textes en vigueur** (tant avant qu'après le 1^{er} octobre 2007), et conduit ainsi à considérer que **l'autorisation obtenue l'a été par fraude.**

2) l'autorisation contestée est délivrée sans tenir compte des caractéristiques aberrantes du terrain d'assiette, conformément aux dispositions de l'article UD5 du POS, dont nous entendons dès lors soulever l'illégalité par voie d'exception.

L'article UD5 du POS (CARACTERISTIQUES DES TERRAINS) porte la mention « **Néant** », comme les articles UA5 et UB5 du même règlement (applicables aux zones urbaines centrales, construites pour l'essentiel en ordre continu, ce qui peut justifier cette absence de prescriptions), et les articles UF5 (grands équipements d'enseignement secondaire et supérieur, administratifs, hospitaliers, pénitentiaires, culturels et sportifs), NA5 et ND5 (zone d'aménagement différé et espaces naturels).

Cependant, l'article UC5, applicable à des zones vouées à l'habitat individuel, exige une superficie au moins égale, selon le cas, à 350 ou 500 m² (parcelles nouvelles du secteur UCb), et ne tolère significativement une superficie minimum de 250 m² que « *pour les parcelles présentant une **largeur inférieure à 13 m*** » (un terrain de 12,5 m de large doit donc présenter une profondeur de 20 mètres minimum pour la construction d'un simple pavillon comportant au mieux 3 niveaux: RdC + étage + comble aménagé).

L'article UE5, applicable à des zones destinées à accueillir des installations industrielles, artisanales et commerciales (ainsi que des installations publiques ou privées), exige quant à lui des parcelles de **2000 m² au moins**, répondant, en secteur UEa (secteur tertiaire, enseignement, formation, recherche, haute technologie), à la condition supplémentaire d'une **façade au moins égale à 20m** ».

Ce bref tour d'horizon des différentes rédactions des articles 5 de toutes les zones du POS montre que **la superficie et la configuration des terrains, et notamment la largeur** (ou la **façade** qu'ils présentent) **est un critère majeur et indispensable de leur constructibilité**, hors zones urbaines centrales construites en ordre continu, et **particulièrement dans cette zone UD**, « *principalement affectée à l'habitat collectif* », et qui « *correspond principalement aux secteurs des grandes opérations de l'après-guerre (grands ensembles locatifs sociaux et résidences en copropriété) caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70: hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres* » (Caractère général de la zone UD).

On observera qu'aucun de ces *grands ensembles locatifs sociaux* et qu'aucune de ces *résidences en copropriété* n'ont été construits (même en partie) sur des terrains de 12,13 mètres de large. Pour construire la Guérinière, par exemple, c'est toute la surface d'un terrain d'aviation qui a été nécessaire (et au-delà)...

On nous dit encore à ce chapitre (Caractère général de la zone UD) que « *les règles de la zone UD visent à permettre l'amélioration de l'habitat collectif* » et « *la requalification partielle ou totale de certains de ces ensembles* ».

Ce sont là certainement des objectifs qui ne peuvent avoir une quelconque valeur s'agissant de cet ensemble de 3 résidences privées (M^{me} de Ségur, Vikings, Roncevaux), d'excellente tenue et non menacées d'une quelconque dégradation. A considérer ces objectifs, expressément mentionnés au règlement du POS, on pourrait donc aussi bien prétendre que le **zonage** qui leur est appliqué est lui-même **entaché d'une grossière erreur d'appréciation.**

Par sa rédaction fautive et irresponsable (absence de garde-fou relatif à la superficie et à la configuration des terrains), l'article UD5 permet ainsi que soit considéré comme constructible, dans une zone caractérisée notamment par la *hauteur importante du bâti* et la *dominance des espaces libres*, un

terrain de 12 mètres de large par 118 mètres de long, tout juste suffisant en zone UC pour y construire une ou deux maisons individuelles, comme cette maison d'un seul niveau qui y est actuellement édifiée, et qui devrait céder la place à 2 immeubles de 14 mètres de hauteur !

Il apparaît dès lors que **cet article UD5, applicable au cas d'espèce, est lui-même manifestement entaché d'une grossière erreur d'appréciation, vice de nature à rejaillir sur l'autorisation accordée, qui encourt de ce fait l'annulation.**

3) l'autorisation contestée méconnaît les dispositions du dernier alinéa de l'article UD7 du POS

Le dernier alinéa de l'article UD7 du POS est ainsi rédigé:

« Les constructions édifiées en adossement à un bâtiment contigu existant et présentant une façade aveugle sont autorisées dans la limite des héberges de ce bâtiment sauf si ce bâtiment s'avère hors d'échelle avec les bâtiments environnants ».

Il ne sera contesté par personne qu'à la date du permis querellé (21 avril 2009), comme à la date à laquelle le pétitionnaire avait sollicité une nouvelle instruction de sa demande de permis de construire (courrier du 9 avril 2009), **deux abris de jardin** avaient été régulièrement édifiés sur le terrain de la copropriété voisine (résidence M^{me} de Ségur), conformément aux dispositions des premiers alinéas de l'article UD7 du POS, et en vertu de 2 décisions de l'autorité municipale, du 17 juillet 2007 pour la première, et du 28 novembre 2007 pour la seconde (dossiers 014118 07U0286 et DP 014118 07U0001).

La première de ces décisions était d'ailleurs assortie de la réserve (ou prescription) suivante:

« L'abri devra s'inscrire exactement dans les héberges du bâtiment contigu existant sur la parcelle voisine, sans débord possible par rapport à celui-ci ».

Cette décision est parfaitement fondée, en droit (article UD7 du POS) comme en fait (prise en considération de l'**existant**, c'est à dire de la **maison actuellement présente sur la parcelle et de ses annexes**, dont l'une est construite en limite séparative).

Mais à supposer que le syndicat des copropriétaires de la résidence M^{me} de Ségur (ou ceux des 2 autres résidences concernées) ait sollicité un permis de construire pour édifier en limite séparative, en lieu et place de ses abris de jardin, 2 immeubles de 14 mètres de haut comme ceux autorisés par l'arrêté contesté, le refus de permis qui leur aurait été opposé aurait été tout aussi fondé, **du fait des constructions actuellement édifiées sur la parcelle voisine...**

Pour ne prendre l'exemple que du **bâtiment 2** de la résidence projetée par la SARL VAN GOGH 1, le **principe d'égalité** des citoyens en droits comme en devoirs n'est donc évidemment pas respecté par la décision incriminée, puisque, **sans aucune réciprocité** (au bénéfice des copropriétaires des résidences voisines), l'on autorise cette société à construire cet immeuble de 14 mètres de haut en limite séparative, sans évidemment respecter les **héberges** (hauteur, largeur) **du bâtiment existant** à usage d'abri de jardin auquel il devrait s'adosser, et en laissant même une partie de ce bâtiment... **en débord** par rapport à ses propres constructions (bâtiment 2).

Il faut donc, soit admettre **l'illégalité du permis querellé pour la méconnaissance qu'il témoigne des dispositions du dernier alinéa de l'article UD7 du POS**, soit admettre... l'illégalité des dispositions de l'article UD7 du POS, soulevée par voie d'exception.

4) l'autorisation contestée est délivrée en application des dispositions de l'article UD7 du POS, dont nous entendons également soulever l'illégalité par voie d'exception.

On vient de voir quels effets curieux produisent les dispositions de l'article UD7 au cas d'espèce (comme sans doute dans d'autres configurations).

L'existence d'une maison et de ses annexes interdit aux propriétaires des parcelles voisines, d'une superficie bien autrement conséquente, de construire en limite séparative sur leur propriété autre chose que des abris de jardin respectant **exactement « les héberges du bâtiment contigu »**.

Par contre, le propriétaire de la parcelle la moins étendue, en forme de lanière étroite exagérément étirée (12 m x 118 m), pourrait tirer de cette étrange configuration des **droits à construire sans aucun rapport avec la superficie de son terrain** (l'article UD14 ne fixant pas de COS), **pour peu** (c'est ici le cas) **qu'il bénéficie d'une sorte de droit acquis** (non défini par le règlement) **résultant de la préexistence sur son terrain d'un bâtiment bas... que lui seul peut décider de démolir** (c'est encore le cas).

On constate que **la rédaction de l'article UD7 fait ainsi implicitement intervenir**, dans la fixation (différente) des droits à construire sur deux propriétés de part et d'autre de leur limite séparative, **un critère indûment décisif** (mais totalement étranger à une saine conception de l'urbanisme): **la petite histoire (vouée à l'oubli) de l'urbanisation de la zone en question...** même quand les constructions dont l'existence annihile les droits à construire des uns sont destinées par les autres à la démolition !

Il nous semble dès lors indéniable que **les effets aberrants de l'application de l'article UD7**, au cas d'espèce comme en d'autres circonstances, **ne peuvent conduire qu'au constat de son illégalité**.

Les premiers alinéas de l'article UD7 du POS, rédigés comme suit, permettent en effet aux constructions nouvelles en zone UD de « **s'implanter jusqu'à la limite séparative**, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance calculée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment situé sur un terrain voisin soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 5 m, si la façade la plus basse comporte des baies principales (...);
- la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 5 m, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte;
- la plus petite des cotes suivantes - hauteur de la façade la plus basse ou moitié de la hauteur de la façade la plus haute - avec un minimum de 5 m, si aucune des deux façades ne comporte de baie principale. »

On notera tout d'abord, sans que cela ait la moindre incidence quant à la légalité du permis attaqué, que **le droit accordé au pétitionnaire de « s'implanter jusqu'à la limite séparative » n'impose nullement aux copropriétés voisines de lui reconnaître un quelconque droit « de tour d'échelle », s'agissant de constructions nouvelles.**

La jurisprudence est sur ce point constante, et une Réponse Ministérielle récente le confirme (Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, Question n°65162 publiée au JO le 11/10/2005, page 9392; Réponse publiée au JO le 09/01/2007, page 391). Il y est notamment précisé que: « Cette servitude, plus couramment nommée de "tour d'échelle", est d'origine jurisprudentielle. La délivrance d'un permis de construire d'un bâtiment en limite séparative, s'il peut rendre nécessaire l'usage de cette pratique, ne dispense pas du respect des conditions d'institution de ce droit résultant des règles du droit civil (...) il importe de souligner que **la jurisprudence, d'interprétation stricte, considérant la servitude comme un droit portant atteinte à la propriété, paraît la réserver aux seules réparations sur des constructions existantes et refuser de l'appliquer pour l'édification de constructions nouvelles** ».

Dans ces conditions, et notamment dans des zones de construction en ordre discontinu comme notre zone UD, il n'est certainement pas judicieux de permettre (sans y mettre aucune autre condition, notamment contractuelle) l'implantation en limite séparative des bâtiments, cause évidente de litiges sans fin.

Un règlement de POS n'a pas vocation à provoquer immanquablement des conflits, que le souci de l'intérêt général commande d'éviter autant que possible. Surtout si le jeu n'en vaut pas la chandelle, mesuré à l'aune de ce même intérêt général. Et il est patent que les seuls intérêts en jeu dans cette affaire sont des intérêts particuliers, et d'abord ceux d'un promoteur qui a cru flairer la bonne affaire, en poussant jusqu'à l'absurde les conséquences d'un règlement fort mal rédigé.

Vos services et votre adjoint chargé de l'urbanisme et du droit des sols connaissent depuis longtemps les insuffisances et les incohérences de ce règlement, et plus particulièrement celles concernant le règlement de cette zone UD (naguère en cause notamment rue des Carrières de Vaucelles, un dossier que M. LE COUTOUR connaît bien).

C'est pourquoi nous nous étonnons qu'il n'ait pas saisi l'occasion des multiples modifications et révisions simplifiées du POS dont il se fait le promoteur depuis quelques mois pour remédier au plus pressé, c'est à dire d'abord à ce qui pose aujourd'hui problème...

Mais puisqu'on préfère la fuite en avant, revenons à notre propos.

Le texte de l'article UD7 du POS est pratiquement en tout point semblable à celui de l'article UD8 de ce même document (traitant de *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*). Est-ce assez dire, sans plus s'étendre, que **l'article UD7 du POS**, semblablement rédigé, **permet au voisin** (la SARL VAN GOGH 1) **de s'annexer virtuellement** (sans qu'il lui en coûte rien) **la constructibilité des propriétés limitrophes** (M^{me} de Ségur, Vikings, Roncevaux), **pour le calcul de ses propres droits à construire...**

Mieux, supposons deux parcelles voisines non construites en zone UD. Pour être une hypothèse d'école, celle-ci n'est pas totalement invraisemblable; il existe par exemple sur le territoire de notre commune des terrains privés, naguère inconstructibles du fait d'un classement en espaces verts protégés, et qui redeviennent constructibles quand cette servitude est levée, comme cela a été le cas récemment; d'autres terrains peuvent aussi avoir présenté une étrange configuration, ou semblé de dimensions trop restreintes (**un terrain d'une largeur de 7 mètres suffit** pourtant pour satisfaire aux conditions posées par l'article UD3.2, et construire éventuellement un immeuble de 6 niveaux et de 15 mètres de hauteur).

En application de cet article UD7, **c'est le plus rapide des 2 propriétaires** (celui qui déposera le premier une demande de permis de construire) **qui pourra décider de la constructibilité du terrain voisin**, du volume et de l'implantation éventuelle des bâtiments qui pourront y être édifiés, etc.

Sans considération de la contenance, ni de la configuration de l'un ou l'autre des deux terrains...

Pour revenir au cas d'espèce, et à supposer enfin que la résidence M^{me} de Ségur ait fait construire, au lieu d'abris de jardin implantés en limite séparative, des annexes de même nature et de même importance à un mètre ou deux de cette limite (comme l'y autorisait le dernier alinéa de l'article UD8), cela interdisait à la SARL VAN GOGH 1 d'implanter l'un de ses bâtiments à moins de 5 mètres de l'une ou l'autre de ces annexes...

On mesure là l'évidente inadéquation des dispositions insérées dans le règlement de cette zone UD du POS communal

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, **les effets aberrants de l'application de l'article UD7** (combinées avec celles des articles UD5, UD14 et éventuellement UD8), au cas d'espèce comme en d'autres circonstances, **ne peuvent conduire qu'au constat de son illégalité, et donc aussi au constat de l'illégalité du permis délivré à la SARL VAN GOGH 1.**

5) l'autorisation contestée méconnaît les dispositions de l'article UD11 du POS, comme celles de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

L'article UD11 du POS (comme l'article R.111-21 du code de l'urbanisme) **interdit** « *tout ouvrage ou construction qui serait de nature, par sa **situation**, ses **dimensions** ou son **aspect extérieur**, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales* ».

Il précise également en son huitième alinéa que « **Sous réserve des dispositions de l'article UD10 (hauteur et volume des constructions)**, tous les types de toitures sont autorisés ».

S'agissant de l'**aspect extérieur** des constructions projetées, résultant d'abord des **dimensions exagérées des 4 façades aveugles** envisagées, donnant sur les copropriétés voisines (deux cubes de 14 mètres de hauteur par 15, voire 16 mètres de largeur, s'agissant du bâtiment 1), il est évidemment *de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain*, constitué effectivement d'immeubles souvent plus hauts, mais nullement aveugles sur aucune de leurs façades.

Sans doute est-ce ici l'occasion de dénoncer la **présentation abusive qui est faite de ce projet dans la notice paysagère**. Il suffit pour s'en rendre compte d'examiner le *plan d'accompagnement* de cette notice, sur lequel sont indiqués les points d'où sont prises les 4 vues proposées (bases de la simulation en état futur).

Ces 4 vues sont exclusivement prises dans l'axe de cet étroit terrain en lanière, au mieux de trois quarts face (vues 3 et 4), et **aucune vue latérale n'est proposée**, comme s'il était essentiel de dissimuler le point de vue différent dont jouirons par ailleurs les copropriétés voisines, comme les personnes empruntant l'avenue Charlemagne, la sente de Cheux ou la rue Lucien Nelle...

Heureux effet de la perspective (assistée par ordinateur), les façades aveugles paraissent ainsi plus étroites que les 4 façades percées de fenêtres (lesquelles n'ont pourtant que 12 mètres de largeur)...

Le même subterfuge est fort utile pour éviter de montrer l'**effet esthétique désastreux** (vu de profil) **du double encorbellement présenté par le bâtiment 1** (voir Plan masse profils: étage 2 débordant de l'étage 1, lui-même en débord par rapport au rez-de-chaussée).

Ces deux *barres* aveugles sont donc évidemment disproportionnées dans le contexte bâti du quartier alentour. Elles ne respectent pas non plus, **s'agissant du bâtiment 2**, les prescriptions du huitième alinéa de l'article UD11 imposant, en matière de **volume des constructions**, le respect des dispositions de l'article UD10, c'est à dire, **en cas de toiture terrasse, un dernier étage en retrait** (comme le précise aussi l'article UD9)

Il faut donc encore une fois conclure à la **méconnaissance des dispositions du POS (article UD11), et à celles du code de l'urbanisme (article R.111-21).**

Pour toutes les raisons énoncées ci-dessus, tant de forme que de fond, l'arrêté de permis de construire délivré par votre adjoint le 21 avril 2009 est illégal, et serait donc annulé comme tel par le Tribunal Administratif.

Voilà pourquoi nous vous demandons de procéder vous-même et dès maintenant à l'annulation de cette autorisation.

Formé dans les deux mois suivant la décision contestée, le présent recours gracieux n'encourt par ailleurs aucune critique sur le plan de la recevabilité. En outre, pour satisfaire aux règles posées par les codes de l'urbanisme et de justice administrative, une copie de cette lettre (également en recommandé avec accusé de réception) est adressée ce même jour à la société bénéficiaire à l'adresse de son siège social: 14 rue du Clos Bas 14740 SAINTE CROIX GRAND TONNE.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Association Hastings - St Nicolas,
son président en exercice, Bruno HERGAS