

Madame Annie Onnis, née le 19 mars 1938 à Philippeville, de nationalité française, et
Monsieur Jean Onnis, né le 3 mai 1934 à Constantine, de nationalité française,

Propriétaires de la parcelle AH 370
Villa « La Cerisaie »
74, rue Jules Massenet
06190 Roquebrune Cap Martin

Monsieur le Maire
de Roquebrune Cap Martin

Hôtel de Ville
22 avenue Paul Doumer
06190 Roquebrune-Cap-Martin

Objet :

Recours gracieux contre l'Arrêté Municipal du 24 février 2012 octroyant le P.C.
n°00610411H0028 : demande d'annulation dudit permis délivré à la suite de déclarations
inexactes ou fausses, et des manipulations frauduleuses

Lettre RAR

Monsieur le Maire de Roquebrune Cap Martin,

Par Arrêté Municipal cité en référence, vous avez, le 24 février 2012, accordé par
délégation le permis de construire N°00610411H0028, portant sur la construction d'une
habitation de 42 appartements à l'angle de la rue Claude Debussy et l'impasse Jules
Massenet, à Roquebrune Cap Martin (sur les parcelles cadastrées AH 372 et 473). Ce
permis a été accordé à la **SNC Cogedim Méditerranée**, située 400 Promenade des Anglais,
06200 Nice, et représentée par **Monsieur Hugues Duroussy**.

Nous vous informons que ce permis a été obtenu suite à de fausses indications, de nature à
induire en erreur votre service instructeur, concernant la préservation d'un **arbre
remarquable** situé sur le terrain.

Sur le terrain à construire (AH 473), avoisinant le nôtre (AH 370), et plus précisément à
l'angle de l'impasse Jules Massenet et de la rue Claude Debussy, se tient un pin de Norfolk
(*araucaria heterophylla*). Cet arbre a fait, selon les renseignements donnés par vos
services, l'objet d'une prescription particulière de l'Architecte des Bâtiments de France: de
par son caractère remarquable, il a été demandé de le conserver à sa place et dans son
intégrité. Vous avez décidé de retenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et de
préserver l'arbre, comme nous l'ont confirmé vos services de l'Urbanisme et des Espaces
Verts. L'arbre, désormais considéré comme « immuable », a d'ailleurs déjà été l'objet d'un
litige lors d'une précédente demande de permis de construire sur le même terrain.

En conséquence, le projet de construction présenté par la SNC Cogedim Méditerranée s'engage expressément à préserver l'arbre remarquable, et semble concevoir le plan de la construction en fonction de cet engagement. Comme le précise la notice présentant le projet : « *l'angle des deux rues (Debussy/Massenet) sera marqué par la **préservation en pleine terre de l'araucaria heterophylla existant*** » (PC.4, UB 13, p.8). L'*araucaria heterophylla* est inscrit sur le plan de masse (PC.2), le centre du tronc y est localisé (en concordance avec le plan du géomètre), sa distance par rapport à la façade ouest du bâtiment (3m) et l'emprise de l'arbre sur le sol (3m) y sont précisées, et il est explicitement mentionné comme le seul « arbre à conserver » (cf. le plan de masse PC.2 et la légende de l'exploitation arbustive).

Le plan du bâtiment **semble** être conçu en fonction de cette intention de préserver l'arbre: il prévoit un recul de 1,90m d'une partie du mur de la façade ouest par rapport à l'alignement architectural sur la rue Debussy (cf. PC.2) – ce qui crée une distance de 3m entre l'arbre et ce mur. Ce recul **sous-entend** qu'un espace est aménagé pour cet arbre. Tout semble donc conçu en vue de sa préservation.

Toutefois, une analyse approfondie des plans fait apparaître avec évidence qu'il sera **impossible de préserver l'arbre en l'état**, si le bâtiment, notamment le mur face à l'arbre et le parking souterrain, sont construits suivant le plan déposé.

Après avoir compulsé la liste des experts de la Cour d'appel de Paris, **nous avons consulté l'architecte urbaniste D.P.L.G. M. Jean Rouve, qui le confirme sans réserve**, après vérifications minutieuses des plans. (cf. la lettre de l'architecte ci-jointe).

Il apparait que différentes manœuvres sont destinées à induire en erreur votre service instructeur, afin d'obtenir un permis pour un projet de construction maximisé, dont les attendus concernant l'arbre ne pourront, de toute évidence, pas être respectés :

- une série de non-observations concernant la sécurité de l'arbre à préserver,
- l'intrusion dans l'espace vital de l'arbre, au niveau de la ramure de même qu'au niveau du système racinaire,
- le fait que le plan indique des mesures faussées concernant l'envergure de l'arbre (**nous avons fait constater l'état et les mesures réelles de l'arbre**),
- les incohérences entre le plan de masse (PC.2) et le plan de façade nord (PC.5.1).

Ces manœuvres (intrusion dans l'espace de l'arbre, fausses indications, incohérences entre les plans) suggèrent qu'il est possible d'avancer le mur de la façade ouest, et l'emprise du parking sous-sol, jusqu'à une distance de 3m par rapport à l'arbre, tout en préservant son intégrité et sa vie. Cependant, comme il est démontré par la suite, dans ces conditions, la préservation de l'arbre remarquable est impossible.

De surcroît, le caractère systématique et habile des déclarations inexactes **met en question non seulement la légalité, mais aussi la sincérité de la demande de permis de construire** (cf. explication ci-dessous).

Nous vous demandons donc de procéder au retrait immédiat de cet Arrêté Municipal et d'annuler le permis de construire (et de démolir) N°00610411H0028 obtenu par des manœuvres frauduleuses – sachant qu'il n'y pas de délai pour l'annulation d'un permis délivré quand l'appréciation de l'instructeur a été induite en erreur et faussée sciemment par des indications inexactes (l'article L424-5 ne s'applique pas dans ce cas).

A défaut de réponse de votre part, nous porterons ce litige devant le tribunal administratif compétent.

Nous vous informons également, que nous enverrons une notification de ce recours à vous et au titulaire du permis de construire susmentionné, en joignant à la notification adressée au titulaire une copie intégrale de ce recours, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours suivants son envoi postal auprès de vos services.

Démonstration

La non-observation des règles minimales de préservation de l'arbre, aggravée par des déclarations inexactes ou fausses se situent au niveau de

- l'espace vital aérien (A.) et de
- l'espace souterrain de l'arbre (B.).

Chaque non-observation à elle seule représente une vraie menace pour l'intégrité de l'arbre.

A. Infractions liées à l'espace aérien de l'arbre :

1. Le projet de construction prévoit une distance de 3m entre le mur et le tronc de l'arbre, pour un arbre d'un rayon extérieur d'au moins 4m. Cette distance de 3m est évidemment très insuffisante, et ce, à deux égards :

1.1 Violation de la « zone de protection » de l'arbre

En premier lieu, la distance de 3m entre le tronc et le mur ne respecte pas **l'espace vital minimal**, indispensable à la vie de l'arbre. Cet espace, aussi appelé « **zone de protection** », est communément déterminé comme la projection des branches extérieures sur le sol (cf. p.ex. *Le guide technique et juridique de l'arbre, Conseil Général de Hauts-de-Seine*, p. 17-19). Les branches extérieures de l'*araucaria* dessinent un espace autour de l'arbre d'un rayon d'au moins 4m : la zone de protection de l'arbre est donc d'au moins 4m autour de lui. Or le mur est prévu à 3m de l'arbre. Le mur de la façade ouest est donc prévu clairement à l'intérieur de son espace vital, le pénétrant de 1m à partir de son bord, c'est-à-dire de 25% de son rayon. Cette intrusion importante dans l'espace vital de l'arbre aura plusieurs conséquences néfastes : elle nécessitera la coupe de 1m des branches dirigées vers le mur qui le borde (branches qui autrement viendraient se cogner contre le mur, surplomber les espaces privés des balcons et terrasses (à partir de R+4), ou bien toucher les fenêtres sur la petite façade située au sud de l'arbre).

Or, il est établi que l'*araucaria* ne supporte pas de tailles de restructuration d'une telle importance. De plus, une fois sa ramure **tronquée et défigurée, l'arbre perdra définitivement son caractère remarquable**. En effet, ce sont ses branches verticillées et **étalées horizontalement** qui lui donnent son port typique. Cette mutilation accomplie, il faut aussi considérer que les travaux de maçonnerie nécessiteront de pénétrer plus encore dans cet espace vital : comment introduire un échafaudage à l'intérieur de la ramure de l'arbre qui, même après une coupe sévère de restructuration, touche le mur, sans abîmer définitivement ses branches qui ont déjà subies des tailles sévères ? Et comment mettre en place une palissade de protection d'un minimum de 2m à l'aplomb des branches extérieures pour délimiter la zone de protection indispensable ? (cf. *Le guide technique et juridique de l'arbre*, p.89)

1.2. Violation de la « zone de sécurité » de l'arbre

Au-delà de la « zone de protection » (l'espace vital minimal), une « **zone de sécurité** » de 2m minimum doit être respectée entre le bord extérieur des branches et le mur. (cf. *Le guide technique et juridique de l'arbre*, p. 46). Cette zone sert justement de « tampon » entre l'arbre et le mur pendant les travaux (maçonnerie, échafaudage), sans risque permanent de l'endommager. Cette zone permet ensuite un développement normal de l'arbre, sans la contrainte d'un mur qui viendrait se dresser directement au bord de son espace vital. Cette zone donnerait finalement une distance nécessaire par rapport aux fenêtres prévues sur les 5 étages du côté sud de l'arbre (cf. PC.5.1).

Pour préserver un arbre, il est donc indispensable de respecter de manière rigoureuse non seulement son espace vital mais aussi d'aménager une zone de sécurité (nombreux sont les accidents sur le chantier : « les ramures sont souvent victimes des coups portés par les bras des pelles mécaniques ou des flèches des grues. Elles sont l'objet d'amputations consécutives aux accidents lorsqu'elles ne sont pas préventives. La plupart du temps ces amputations sont irréversibles » (cf. *Guide technique et juridique de l'arbre*, p. 32)).

Conclusion

Or, le non-respect flagrant de la zone de protection de l'arbre, inscrit dans le projet de construction de manière évidente et démontré ci-dessus, rend à plus forte raison impossible d'observer la zone de sécurité. En ne considérant que l'espace aérien, la **distance minimale de préservation** à garder entre ce grand *araucaria heterophylla* et tout mur devrait être **d'au moins 6m** (4m de zone vitale + 2m de zone de sécurité). Or, avec 3m de distance entre l'arbre et le mur prévu dans le plan déposé, le mur pénètre de 3m dans cet espace.

2. Manœuvres frauduleuses concernant l'envergure de l'arbre et son emplacement

2.1 Au delà de ces violations concernant les zones de protection et de sécurité de l'arbre, une comparaison systématique entre les plans de masse (PC.2, PC.2.2. couleur) et les plans de façade (PC.5.1, PC.5.1. couleur) fait apparaître des manœuvres frauduleuses :

L'arbre est :

- soit réduit (*sur les plans de masse*), ce qui laisse croire que l'espace qui lui est réservé est suffisant (cf. PC.2 et PC.2.2. couleur).
- soit déplacé (*sur les plans de façade*), ce qui, de nouveau, donne l'impression que cet espace est suffisant (cf. PC.5.1, PC.5.1 couleur) ;

Plus précisément:

Sur les plan de masse (cf. PC.2 et PC.2.2. couleur) :

a) L'indication de l'emplacement de l'arbre est juste : l'arbre est positionné correctement par rapport au terrain et au bâtiment, comme la vérification sur le plan original du géomètre le confirme.

b) L'indication de l'envergure de l'arbre, en revanche, est fausse. Selon les plans de masse du PC, l'arbre aurait un rayon de 3m (entre le tronc et le bord extérieur de sa ramure). Or, en réalité, le rayon de l'arbre est **d'au moins 4m (pour un diamètre d'au moins 8m)**. L'arbre apparaît **25% plus étroit qu'il ne l'est en réalité**.

Sur les plans de façade nord, en revanche, (PC.5.1 et PC.5.1. couleur) :

b) l'envergure de l'arbre est, contre toute attente, représentée dans ses justes proportions (**4m !** pour la longueur des branches extérieures) ;

a) mais l'arbre lui-même a été déplacé vers le nord, vers la rue Massenet, de façon à ce que ses branches extérieures (de 4m) puissent déborder librement, devant la façade nord du bâtiment (et se glisser dans l'espace privé des balcons et terrasses).

2.2 Or, ces incohérences entre les plans de masse et les plans de façades sont systématiques et intentionnelles.

Elles sont **intentionnelles**, car le fait que l'arbre apparaît dans sa pleine dimension (de 4m de rayon) sur le plan de façade PC.5.1, **démontre sans nul doute que son envergure est bien connue du demandeur du permis**; et qu'elle a été volontairement transformé sur le plan de masse PC.2, dans le but d'induire en erreur les services compétents, et de pouvoir avancer le mur de la façade ouest d'un mètre de plus vers l'arbre.

Les incohérences relevées sont **systématiques**, car les indications faussées (réduction du rayon et déplacement de l'arbre) sont adaptées en fonction des plans. - Elles **s'accordent** pour aller toutes au bénéfice du demandeur et de sa volonté de maximiser la surface du plancher.

Elles **jouent à bon escient** avec la vision de l'instructeur du permis : ce n'est pas par simple hasard que

a) la réduction du rayon de l'arbre est opérée sur les plans de masse (puisque son déplacement, sur ces mêmes plans, serait immédiatement visible et vérifiable). Ce n'est pas non plus par simple hasard que

b) le déplacement de l'arbre s'opère sur les plans de façade (puisque sa réduction, sur ces mêmes plans, serait immédiatement manifeste, mais que son déplacement vers le nord, vers la rue Massenet y est par contre difficilement détectable).

Les manipulations inverses sauteraient aux yeux, alors qu'il faut une vérification minutieuse pour découvrir les manipulations opérées.

2.3 Ceci est d'autant plus grave que le service instructeur n'est pas tenu de vérifier ces données, mais de croire en la bonne foi du demandeur : la lecture des plans, de prime abord, ne permet pas toujours de déceler la fraude, surtout que les Communes ne peuvent se livrer à un procès d'intention à l'égard du pétitionnaire.

Ainsi, la décision, mentionnée plus haut, de reculer le mur de la façade ouest de 1,90m par rapport à l'alignement architectural, relève de la mauvaise foi : cette décision ne peut servir qu'à prétendre avoir pris des mesures pour la préservation de l'arbre et à tromper ainsi le service instructeur de la mairie.

Conclusion,

Les indications déformées et adaptées en fonction des plans vont toujours dans le sens de prétendre à la conservation de l'arbre, tout en agrandissant la surface de plancher grâce à l'avancée du mur litigieux et de l'emprise du parking sous-sol en direction de l'arbre. Qui plus est, cette avancée du mur permet d'aménager des studios dont la petite surface arrive à s'inscrire dans l'espace gagné sur l'espace vital de l'arbre, mais qui, autrement, seraient irréalisables (cf. plan intérieur du premier étage du bâtiment, publié sur le site web de la

Cogédim). Il en est de même en ce qui concerne les places de stationnements gagnées dans le parking sous-sol, comme démontré ci-dessous.

B. Infractions liées à l'espace vital souterrain de l'arbre

1. Cependant, même le respect de la zone de protection minimale (sans considérer la zone de sécurité) ne pourrait pas, dans le cas du plan de construction en question, garantir la préservation de l'arbre. Car, le plan prévoit la construction d'un parking au sous-sol, sur deux niveaux. L'emprise du mur souterrain de ce parking, à proximité de l'arbre, s'aligne sur le mur de la façade ouest (cf. la mention « emprise sous-sols » sur PC.2, face au tronc de *l'araucaria*).

Or, l'espace vital d'un arbre n'est pas seulement défini par la zone de protection aérienne, mais aussi par son milieu souterrain et par l'étendue de ses racines. Ainsi, on sait que la mort des arbres près de parkings souterrains est due le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique consécutifs à la construction des sous-sols à proximité de l'arbre. C'est la raison pour laquelle les services de l'urbanisme de nombreuses communes recommandent de respecter **un cercle d'au moins 20m** de rayon autour du tronc des arbres remarquables, à l'intérieur duquel tout creusement doit être interdit (cf. *Guide technique et juridique de l'arbre*, p. 21).

2. Or, le projet de la SNC Cogedim Méditerranée prévoit le creusement pour un parking sur 2 niveaux (à 5m de profondeur à seulement **3m** du tronc de *l'araucaria*. Cette distance est absolument insuffisante : 3m prévu contre **20m préconisés, cité ci-dessus**).

Elle entraînera la mort certaine de l'arbre :

- en considérant que le système racinaire de l'espèce *l'araucaria heterophylla* représente une masse végétale très importante, dont les racines responsables de la nutrition de l'arbre s'étendent bien au-delà des branches extérieures (en l'occurrence bien au-delà des 4m de rayon de cet *araucaria*).
- en considérant que le creusement se fera de deux côtés (est et sud) de *l'araucaria*, à 3m et 3,20m de distance respectivement (cf. PC.2 pour l'emprise du sous-sol du côté sud et est de l'arbre), on peut estimer que l'arbre perdra du côté sud et est au moins 20% de son système racinaire vital : car il faut savoir que cela est d'autant plus grave que *l'araucaria heterophylla* est connu pour son système racinaire puissant et très développé, dont les parties vitales s'étalent largement au-delà de la zone de protection, ici 4m de rayon.
- en considérant finalement que le creusement important de 5m de profondeur aura pour conséquence des rabattements importants de la nappe phréatique, la mort de l'arbre est certaine.

Il est donc inutile de mentionner que de surcroît, l'arbre sera gravement déstabilisé et menacé du déracinement, et son abattage s'imposera, suite à des vents forts, puisque *l'araucaria* aura perdu également 20% de ses racines ligneuses.

Conclusion

Les autorités ont donc des raisons bien fondées et aucunement exagérées pour recommander un **rayon de 20m autour d'un arbre remarquable pour préserver son système racinaire** et garantir sa survie (*Guide technique et juridique de l'arbre*, p. 21).

Ainsi, en privant l'arbre de 20 % de sa masse racinaire vitale de ses deux côtés sud et est, la déclaration, citée plus haut, promettant « la préservation ***en pleine terre de l'araucaria heterophylla existant*** » (PC.4, UB 13, p.8) est au regard du projet une fausse déclaration. L'arbre n'aura pas même à sa disposition un bac de terre de la taille de ses racines situées au-dessous de sa ramure.

C. Conclusion générale

En avançant les murs, aériens et souterrains, au plus proche de l'arbre à préserver, bien au-delà des limites minimales vitales, afin d'augmenter la surface du plancher, le projet de construction met l'arbre gravement en péril. **L'engagement de l'entreprise SNC Cogedim Méditerranée, contenu dans le projet, de maintenir l'arbre remarquable à sa place et dans son intégrité s'avère irréalisable.** Cette impossibilité se manifeste clairement déjà dans le projet, et aucun moyen technique ne pourra y remédier lors des travaux de construction.

De surcroît, la multitude de non-observations des règles minimales pour préserver l'arbre, les fausses indications, les manœuvres systématiques et habiles sur les différents plans concernant l'envergure et l'emplacement de l'arbre litigieux, font apparaître une intention de tromper l'autorité compétente dans le dessein d'obtenir le permis de ce bâtiment à surface abusivement maximisée, en contournant l'obstacle qu'est la présence de l'arbre.

C'est pourquoi, en notre nom, mais soutenu par un nombre considérable de riverains et par l'association ASPONA (Association pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap Martin Menton et environs, agréée au titre du code de l'environnement), nous demandons que vous interveniez de manière énergique afin de faire respecter la loi ainsi que notre environnement urbain, en prenant la décision du retirer l'Arrêté Municipal du 24/02/2012 concernant ledit projet et d'annuler le permis de construire (et de démolir) N°.00610411H0028, obtenu visiblement de manière frauduleuse.

Recevez, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments cordiaux,

Fait à Roquebrune Cap Martin,
le 1^{er} octobre 2013

Jean Onnis

Annie Onnis

Nous tenons à vous préciser que notre demande n'est faite qu'à ce jour, parce que l'affichage du permis sur le terrain n'a pas été respecté : à ce jour, le permis n'a pas été affiché de manière continue, ni du côté de l'impasse Jules Massenet, ni du côté de la rue Claude Debussy (témoignages écrits d'une vingtaine de personnes en notre possession.)

Après avoir appris la nouvelle du projet de construction, nous avons, à plusieurs reprises, signalé le non-affichage du permis de construire à vos services de l'urbanisme, et l'avons fait constater par un huissier.

Toutefois, le permis ayant été obtenu par manœuvres frauduleuses, le délai de recours n'est pas en question, l'article 424-5 du code de l'Urbanisme concernant un délai de 3 mois ne s'applique pas. L'administration est tenue de retirer, sans conditions de délai, un permis de construire délivré à la suite de manœuvres ou de fausses indications du demandeur.

1 Pièce jointe

- Lettre du 1^{er} octobre 2013 de l'Architecte urbaniste DPLG, M. Jean Rouve