www.trebeurden.org/littoral/

Trébeurden le, 18 juin 2018

à Monsieur le Maire
7 rue des plages
22560 Trébeurden

**Lettre recommandée avec AR n° 1A 148 081 3797 4**

**Objet : Recours gracieux**

Monsieur le Maire,

Suivant l'arrêté n° PC 022 343 14 G0002 en date du 20 avril 2018, vous avez accordé à monsieur HUBERT DU BOISBAUDRY représentant la Sarl EOLARMOR, un arrêté de permis de construire.

Ce certificat positif est irrégulier, j'entends en solliciter le retrait.

S'agissant de la légalité externe, cet arrêté est irrégulier dès lors qu'il fait référence au PLU approuvé le 3 mars 2017, alors que ce permis dispose des mêmes références que l'arrêté de refus en date du 6 juin 2014 : le POS est applicable à ce permis.

L'arrêté n'est pas signé du préfet : le projet portant sur un établissement devant recevoir du public, en application de l'art R 425-15 CU, le permis doit faire l'objet de l'accord du préfet.

Aux vues des pièces communiquées par la mairie, en réponse à notre demande de consultation du dossier, de nombreuses incohérences, contradictions, manque d'éléments d'appréciation voire déclarations inexactes, contribuent à douter de la sincérité de la déclaration.

Un protocole d'accord, signé entre la mairie et les propriétaires le 29 décembre 2017, apporte des informations substantielles.

Concernant la demande de permis, déclaration datée du 30 mars 2018 (cerfa 13409-2 ):

- elle est signée du 20 décembre 2013,
- elle indique une absence de niveau supplémentaire : les plans, comme le protocole d'accord, mettent en évidence un étage de plus,
- la démolition partielle du bâtiment est explicitée comme des **travaux de ravalement,**
- la surface totale plancher d'habitation est de 880 $m^2$, elle est de 785 sur l'arrêté accordé.

S'agissant de la légalité interne :

Ce projet fait état d'une extension linéaire importante vers la parcelle communale du site classé des « roches blanches » .

**Aucun plan,** si l'on admet la complétude du dossier transmis au public, permet de vérifier l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives telles qu'elles sont définies dans le POS.

Dans le protocole d'accord, la limite de la construction est fixée à 1,90 m du site classé des « roches blanches ».

Le POS permet des constructions à la limite séparative ou à une distance d'un tiers de la hauteur au faîtage, la limite de 1,90 m est en totale contradiction avec le POS compte tenu de la hauteur au faîtage de la construction (13,38 m).

Mais encore, la question se pose de savoir si la commune a commis une erreur de droit à la vue d'une précédente jurisprudence relative à la limite de constructibilité par rapport à ce même site classé : argument que la commune a cru bon de ne pas vouloir défendre dans sa requête au TA.

Le projet est défini comme la rénovation et l'extension d'un bâtiment existant : travaux qualifiés de « ravalement» par le pétitionnaire dans sa demande et de « bâtiment fortement délabré» dans le protocole d'accord.

Pour autant, il précise dans une pièce du dossier, « il est prévu de conserver uniquement les pignons nord et sud du sous sol au niveau bas du rez-de chaussée »

Les travaux sur une construction existante, sans changement de destination, peuvent faire l'objet d'une réhabilitation, dès lors que cette construction n'est pas considérée comme une ruine.[1]

Il en résulte que la qualification de travaux de ravalement et de rénovation d'un bâtiment existant, ne peut être retenue au lieu et place de la construction d'un bâtiment neuf.

**Protocole d'accord associé à ce permis : illégal**

Le 29 décembre 2017, un protocole d'accord est signé entre la municipalité et les propriétaires.

Il présente des incohérences avec le permis accordé le 20 avril 2018 et met en évidence certaines irrégularitées non dévoilées dans ce dernier.

[1] un arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011, définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations.

Un autre arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007 précise que dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante.

Le permis est accordé pour 12 appartements et 21 places de parking sur 785 $m^2$ de plancher.

Le protocole d'accord signé par la commune, porte sur « la réalisation d'un nouveau bâtiment de 880 $m^2$ de surface plancher accompagnée de l'agrandissement d'un entresol», la réalisation d'un restaurant sur l'un des quatre étages et la transformation des surfaces de parking en commerce et services.

Le protocole prévoit depuis décembre 2017, l'optention d'un permis de construire en deux temps : c'est-à-dire de demander à l'issue du permis de contruire qui sera accordé, un permis modificatif .

Le permis déposé le 30 mars 2018, accordée le 20 avril 2018 et objet du recours actuel doit donc faire l'objet d'un permis modificatif.

<u>Engagement financier de la commune</u>

La commune s'engage à apporter sa garantie financière à la Sarl EOLARMOR, représentant les intérêts de monsieur HUBERT DU BOISBAUDRY propriétaire indivis avec la SCI YOLA de la Potinière.

Le cautionnement est à hauteur de 50 %  d'un coût forfaitaire de réalisation de 2 millions d'euros.

Compte tenu du niveau de la participation de la Sarl EOLARMOR dans ce projet, la caution porte sur la quasi totalité de l'investissement requis auprès de ce bénéficiaire dans la construction.

La commune prend un risque financier en accordant sa garantie financière à hauteur de 1 million d'euros au profit d'une seule des composantes de ce projet.

Elle se substitue aux professionnels opérant sur ce type de services, au bénéfice de monsieur DU BOISBAUDRY ou de toute autre personne morale pouvant s'y substituer sur cette construction.

En terme de garantie de ce cautionnement,

Il en résulte :

- aucune limite dans le temps de la réalisation du projet et de l'engagement de la commune,
- un cautionnement transposable au bon vouloir du bénéficiaire actuellement désigné,
- un cautionnement à une des composantes du projet à hauteur de 100 % de son implication financière.
- la seule garantie relative à ce cautionnement d'un million d'euros porte sur 100 m2 de surface commerciale avec les places de parking associées.

Le protocole d'accord établit à 2 millions d'euros, la valeur des surfaces commerciales avec les places associées de parking : soit pour 150 $m^{2,}$ un prix du $m^2$ de 13 333€ pour ce sous sol et rez de rue de Trozoul.

Cette équivalence, même ramenée à 1 million d'euros constituerait un délit de favoritisme. Ces surfaces sont insignifiantes dans l'établissement des « business plan » pris en compte par les établissements financiers.

Le paradoxe est de faire valoir une garantie partielle et opérationnelle au terme de la réalisation et finition du projet. Le risque est total si le projet ne va pas à son terme : dans ce cas, il n'y a rien, la commune doit payer les annuités d'emprunt.

Éléments de droit :

La loi limite le cautionnement et impose la présentation préalable des comptes certifiés conformes du bénéficiaire.

A savoir :

- Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à 10 % du montant total garanti,
- une interdiction de garanties aux entreprises en difficultés ( loi du 5 janvier 19 88)
- les communes de plus de 3500 habitants doivent produire en annexe du budget primitif et du compte administratif, de façon détaillée, les garanties d'emprunts accordées,
- les comptes certifiés des organismes auxquels les collectivités ont accordé une garantie .

La collectivité doit transmettre au représentant de L'État, à l'appui du compte administratif, les comptes certifiés conformes, de tous les organismes auxquels elle a accordé une garantie d'emprunt.

Pour l'ensemble de ces raisons, je vous demande de bien vouloir procéder au retrait de ce permis de construire.

Je vous prie de croire, monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Christian Le Yaouanc
Président de l'association