

HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine
31006 TOULOUSE Cedex 6
Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocats@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperly - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.peperlyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

<http://hegodeveza.com>

Dossier : SEGUI

Toulouse le 4 juillet 2019

A l'attention de
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur Emmanuel NADAL
Mairie de la commune de NEVIAN
Projet de PLU et zonage d'assainissement
13 avenue de la Gare
11200 NEVIAN

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir directement auprès de vous en ma qualité d'avocat de Monsieur Michel SEGUI.

Monsieur SEGUI m'informe qu'une enquête publique est en cours, et est relative à l'élaboration du PLU de la commune de NEVIAN.

En effet par arrêté n°12/2019 du 17 mai 2019, Madame le Maire de NEVIAN a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement de la Commune de NEVIAN.

Pièce 1

Monsieur SEGUI m'informe par ailleurs qu'auparavant, la commune était couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS).

En conséquence, en application des articles L.174-1 et L.174-3 combinés, le POS est devenu caduc avant que le nouveau PLU ne soit approuvé. Ainsi la parcelle AK-31 dont Monsieur SEGUI est propriétaire se trouve être soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et du principe de constructibilité limitée.

Cette parcelle est pour partie sous l'emprise du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), pour une autre partie exclue de ce PPRI. La partie exclue du PPRI se trouve être en continuité de part et d'autre (parcelles AK-51 et AK-64) d'une zone urbanisée.

Pièce 2

Le projet de PLU exclue de la zone UM la partie en dehors du PPRI de la parcelle AK31, pour la placer en zone A.

Or il va être démontré que pour des raisons de cohérence en matière d'urbanisme, cette parcelle a vocation, pour la partie exclue de la zone du PPRI, à être urbanisable.



HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine
31006 TOULOUSE Cedex 6
Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocat@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperty - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.pepertyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

http://hegodeveza.com

En conséquence de quoi, il est demandé au Commissaire Enquêteur de répondre aux différents points suivants, de les évoquer dans son rapport et d'émettre une réserve quant au classement en zone agricole de la parcelle AK-31, pour sa partie exclue de la zone du PPRI.

Il convient de souligner d'ores et déjà que les surfaces étant considérablement modestes, une telle mesure n'aura en aucune façon pour finalité de remettre en cause l'économie générale du PLU.

La Commune peut en conséquence prendre cette mesure en considération sans procéder à une nouvelle procédure d'élaboration du PLU.

1. Sur l'application des règles applicables du PLU

Comme il a été relevé, cette commune n'ayant pas pris les dispositions du changement de son POS en PLU selon les obligations qui lui incombent en application du code de l'urbanisme, le POS a été caduc et en conséquence, le RNU associé au principe de constructibilité limitée a eu vocation à s'appliquer.

Il convient de souligner qu'en l'absence de sursis à statuer pris par la commune, ce sont toujours les règles nationales qui sont alors applicables. Il conviendra que le rapport d'enquête publique puisse préciser si un sursis à statuer a été pris par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU, et d'en annexer l'arrêté.

En tout état de cause, les dispositions relatives au RNU associées au principe de constructibilité limitée ont été mise en place par le législateur afin de palier la carence des communes à l'élaboration d'un document d'urbanisme qui leur est spécifique.

L'objectif des dispositions du RNU et du principe de constructibilité limitée est d'être restrictif, de limiter considérablement l'urbanisation, et par là, le développement des communes.

Le législateur en prenant des mesures strictes a voulu inciter les communes à mettre en place leur document d'urbanisme afin de déroger à ces règles strictes. Ainsi, l'élaboration d'un document d'urbanisation n'a, dans l'esprit du droit de l'urbanisme, que vocation à faciliter l'urbanisation par rapport aux mesures nationales. C'est ainsi qu'on ne peut pas admettre un document d'urbanisme dont la finalité serait d'être plus restrictif.

Nous ne pouvons considérer que, si un plan se devait d'être plus restrictif, il conviendrait que la configuration de la commune puisse le justifier pleinement d'une part, que ce soit limité, mais aussi très largement motivé.

Dans le cas de la parcelle AK-31, l'application des dispositions du RNU combinées au principe de constructibilité limitée permet sans équivoque la constructibilité de la partie de la parcelle qui n'est pas intégrée dans le PPRI.



HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine

31006 TOULOUSE Cedex 6

Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocat@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperty - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.pepertyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

<http://hegodeveza.com>

En effet, la partie exclue du PPRI ne peut qu'être considérée comme non affectée d'un risque d'inondation. Cela est par ailleurs tout à fait cohérent puisqu'il se trouve que c'est justement cette partie qui jouxte les parcelles actuellement urbanisées.

Les dispositions nationales permettent l'urbanisation en continuité de l'existant. Ainsi, en l'espèce, la partie exclue du PPRI de la parcelle AK-31 est en continuité immédiate de l'existant. Cette continuité se justifie par ailleurs au-delà de l'exigence de la jurisprudence car la parcelle ne se trouve pas simplement en continuité, mais bien enclavée entre deux parcelles actuellement urbanisées.

En conséquence, les règles nationales ont vocation à permettre la constructibilité de cette parcelle, sur la partie exclue du PPRI.

On ne peut dès lors admettre que le document d'urbanisme projeté puisse classer cette parcelle comme non constructible, alors que les dispositions nationales permettent de donner une destination constructible à cette partie de la parcelle.

En conséquence, il est demandé une réserve sur l'avis donné suite à l'enquête publique sur ce point.

2. Sur l'application propre du PPRI

Le PPRI a pour vocation de déterminer les parcelles sur lesquelles des constructions ne pourraient pas être envisagées du fait du risque inondation. En conséquence, le risque inondation ne peut pas être invoqué pour les parties exclues du plan.

Cela est d'autant plus probant lorsque le PPRI délimite son risque en divisant des parcelles. Cela ne permet que de caractériser objectivement que certaines parties de parcelle sont alors non soumises au risque.

Nous avons déjà relevé précédemment que cela était justement cohérent pour la parcelle AK-31. La partie non soumise au risque étant précisément celle qui est en continuité de l'existant.

Il convient de noter que Monsieur SEGUI a déjà alerté la commune sur cette demande afin qu'il puisse bénéficier d'un classement en zone UM au même titre que les parcelles contiguës, pour la partie de sa parcelle exclue du PPRI.

Or la commune ne répondra pas favorablement à sa demande et surtout, ce qui sera particulièrement surprenant, en se fondant sur le risque inondation : « *La commune ne peut donner suite à cette demande, cette parcelle étant située dans la zone rouge Ri 3 du PPRI (inconstructible).* »

Pièce 3

Or, ce n'est absolument pas le cas.



HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine
31006 TOULOUSE Cedex 6
Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocats@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperty - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.pepertyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

<http://hegodeveza.com>

La commune justifie en conséquence son refus sur un élément objectivement erroné, car la demande consiste à classer en zone UM la partie exclue du PPRI de la parcelle AK-31.

Elle ne saurait se justifier aujourd'hui uniquement en développant une nouvelle théorie, car la demande de Monsieur SEGUI de voir une partie de sa parcelle en zone UM ne concerne que la partie de la parcelle non soumise au PPRI.

De plus rien n'oblige que le zonage suive les limites de parcelles du cadastre.

En conséquence, la demande de Monsieur SEGUI était parfaitement fondée et les motivations du refus de la commune ne sauraient prospérer.

Ainsi il est demandé au Commissaire Enquêteur de répondre également à ce deuxième point et d'émettre une réserve relative au fait que la parcelle AK-31 doit être classée, pour sa partie non intégrée dans le PPRI, en zone UM.

3. Sur la situation d'égalité entre les citoyens

Il apparaît clair que la parcelle AK-31 se trouve parfaitement intégrée au lotissement. En conséquence de quoi, il n'est pas cohérent ni égalitaire vis-à-vis des parcelles AK-51 et AK-64 que des régimes de réglementation d'urbanisme différents soit appliqués.

Cela a déjà été démontré plusieurs fois, la parcelle AK-31 se trouve quasiment enclavée entre deux parcelles et en tout état de cause jouxte sur ses deux côtés des parcelles constructibles, situées en zones UM.

Il apparaît donc cohérent que la parcelle AK-31 puisse bénéficier du même régime. Ce d'autant plus que l'on peut se rendre compte que cette parcelle est en fin d'une impasse et qu'elle est intégrée comme étant l'une des parcelles de la raquette de l'impasse. Les deux parcelles de chaque côté de la parcelle AK-31 au sein de la raquette étant elles-mêmes soumises à la zone UM.

En conséquence rien ne justifie que la parcelle AK-31 ne passe pas également, pour sa partie non soumise au PPRI, au même zonage.

De plus, la qualification en zone agricole ne se justifie en aucune façon pour la partie hors PPRI de la parcelle AK-31, car la surface relativement modérée ne saurait causer un préjudice à l'activité agricole.

On ne peut soutenir la nécessité de la maintenir en zone agricole.

En conséquence de quoi, la parcelle AK-31 doit pouvoir bénéficier du même régime que ses parcelles voisines, auxquelles elle est parfaitement intégrée dans le cadre de cette impasse.



HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine

31006 TOULOUSE Cedex 6

Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocat@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperty - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.pepertyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

<http://hegodeveza.com>

S'il est besoin d'en justifier, l'impasse ne peut que démontrer que cette parcelle à un accès direct au domaine public et qu'elle n'est pas enclavée, ce qui n'est qu'un élément de plus démontrant que la configuration répond aux exigences de constructibilité.

En conséquence de quoi, Monsieur le Commissaire Enquêteur devra se prononcer sur cet aspect et prendre une mesure de réserve ou de recommandation sur les fondements qui viennent d'être évoqués, pour un classement en zone UM de la partie hors PPRI de la parcelle.

Il conviendrait de relever qu'en application de la jurisprudence, la situation particulière pourrait permettre à Monsieur SEGUI d'obtenir une indemnité si, par cas, le PLU excluait le zonage UM.

En effet, selon l'arrêt *BITOUZET* (Conseil d'Etat, 3/07/1998), les servitudes d'urbanismes ne sont pas indemnissables, sauf si elles sont spécifiques, particulières et exorbitantes : « l'indemnisation du préjudice causé par une servitude est possible, dans des cas exceptionnels... lorsque la charge imposée à la propriété privée est spéciale et anormale, et hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. ».

Sur l'ensemble des 3 points qui viennent d'être soulevés, nous considérons que chacun permet de justifier une mesure de réserve et, à minima, une recommandation dans le cadre du rapport d'enquête publique.

Bien évidemment Monsieur le Commissaire d'enquête, Monsieur SEGUI et moi-même restons à votre entière disposition si vous souhaitez que certains points soient développés ou explicités.

Monsieur SEGUI se présentera le 11 juillet 2019 à la dernière permanence afin de pouvoir répondre à certaines questions que vous auriez, et je me tiens, après cet entretien, à votre disposition si vous jugez nécessaire qu'un point complémentaire soit fait directement avec moi.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères et respectueuses salutations.

Alexandre HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Avocat à la Cour.

Docteur en Droit qualifié Maître de Conférences.

Stéphanie DUARTE

Avocat à la Cour.



HDB

AVOCATS

HÉGO DEVÉZA - BARRAU

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée d'Avocats au capital de 3000.00€



BP 60617

38 rue d'Alsace-Lorraine

31006 TOULOUSE Cedex 6

Case Palais n°385 - Barreau de Toulouse

Tel : 05 82 75 74 66

Fax : 05 31 60 58 98

A. Hégo Devéza - Barrau

Docteur en droit qualifié
Maître de Conférences des Universités,
avocat@hegodeveza.com

S. Duarte

Avocat à la Cour
Master 2 de Droit privé, Personnes et famille
s.duarte@hegodeveza.com

E. Peperty - Loubens

Avocat collaborateur
Master Droit privé, carrières judiciaires
et sciences criminelles
e.pepertyloubens@hegodeveza.com

Cabinet partenaire à l'international :

Société d'Avocats Palyulin et
Partenaires
Юридическое бюро Палюлин и
партнеры

Maître Anton Palyulin
Barreau de Moscou (Russie)

avocats@hegodeveza.com

<http://hegodeveza.com>

Bordereau de Pièces

1. Avis d'enquête publique unique. Elaboration du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement de la Commune de Névian
2. Extrait du plan communal
3. Modalités mises en œuvre. Registre en mairie, lettres et entretiens avec Madame le Maire

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE NEVIAN

Par arrêté n° 12/2019 du 17 mai 2019, Madame le Maire de Néviau a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement de la Commune de Néviau.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Néviau, du 11 juin 2019 au 11 juillet 2019 inclus.

Monsieur Emmanuel NADAL, cadre supérieur France Télécom retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 9 avril 2019.

Les pièces des dossiers et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Néviau pendant toute la durée de l'enquête, du 11 juin au 11 juillet 2019 inclus, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, soit du lundi au mercredi et le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h et le jeudi de 9h à 12h, à l'exception des jours fériés. Le dossier d'enquête publique sera également disponible, durant l'enquête publique, sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.mairie-nevian.fr

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Néviau – A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Projet de Plan Local d'Urbanisme et de zonage d'assainissement de la Commune de Néviau – 13 avenue de la Gare – 11200 NEVIAN.

Le public pourra également transmettre ses observations au commissaire enquêteur par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublicuenevian@orange.fr

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie de Néviau, salle du Conseil Municipal, pour recevoir le public :

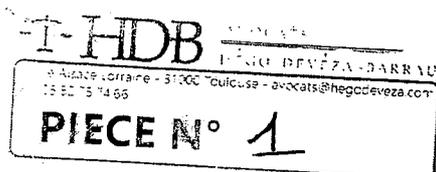
- mardi 11 juin 2019 de 9h à 12h,
- mercredi 26 juin 2019 de 9h à 12h et
- jeudi 11 juillet 2019 de 15h à 18h, où la Mairie sera exceptionnellement ouverte au public.

La personne responsable du projet de PLU et du zonage d'assainissement auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Madame Magali VERGNES, Maire, 13 avenue de la Gare - 11200 NEVIAN - 04 68 93 60 55.

A la date de clôture de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera ensuite d'un délai de trente jours pour transmettre à Madame le Maire de Néviau son rapport et ses conclusions motivées. Ces documents seront ensuite mis à la disposition du public pendant un an en Mairie de Néviau et sur le site internet de la commune : www.mairie-nevian.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le projet de PLU et de zonage d'assainissement seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal de Néviau, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.



DEPARTEMENT

MAIRIE

<Convexe>

COMMUNE
Neviau 2016

SERVICE DU PLAN

Section:

Echelle: 1/1136

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait

Le présent extrait est
GRATUIT !
Cachet:



A NEVIAM le 24/11/2017

Extrait certifié con
au plan communa
- à la date ci-dess

A
le 19/05/2017
Signature

HDB HEBERT DENIZA-BARRAU
 92 rue Alsace Lorraine - 51000 Toulouse - avocats@hegodeveza.com
 Tel : 05.82.75.74.66

PIECE N° 2

située dans la zone rouge Ri 3 du PPRI (inconstructible).

- Lettre de demande d'intégration dans la zone constructible du PLU des parcelles B1498 et B871. Ces parcelles se situent dans un secteur agricole, totalement détaché de la zone urbaine. De plus, ce secteur est identifié avec des enjeux paysagers importants (classement en zone agricole protégée au titre du paysage) donc avec un objectif de préservation affirmé et ne pouvant accueillir des constructions.

Entretien avec Madame le Maire :

La propriétaire de la parcelle AL 14 fait l'objet d'un permis accordé en 2001, mais les travaux n'ont pas été réalisés (mise à part les fondations). Ce permis étant aujourd'hui caduc (délai dépassé), la propriétaire devrait redéposer un permis de construire, cependant celui-ci sera refusé, car la parcelle se situe en zone rouge du PPRI (zone Ri 1)

2.2 REUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées tout au long des études.

- **le mardi 7 novembre 2017**, la première réunion publique a réuni environ 40 personnes, sur la démarche du PLU, les enjeux du diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable

