

Cyril LAROCHE

AVOCAT
Docteur en droit



MAIRIE DE SAINT-BONNET-DU-GARD
Hôtel de Ville
62, Place de la Fontaine
30210 SAINT-BONNET-DU-GARD

Paris, le 1^{er} novembre 2019

*Par lettre recommandée avec accusé de réception
Et par courriel : plu@saintbonnetdugard.fr*

A l'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur Jean-Claude CAVUSCENS

AFF. : GAILLAN / COMMUNE DE SAINT-BONNET-DU-GARD (PLU SAINT-BONNET-DU-GARD)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans l'affaire citée en référence, j'interviens dans l'intérêt de Madame Simone GAILLAN, Monsieur Didier GAILLAN et Madame Catherine GAILLAN, épouse CANBAKAN, qui sont propriétaires indivis d'un terrain sis rue du Four à Chaux sur le territoire de la commune de Saint-Bonnet-du-Gard (ci-après dénommée « *la commune* ») correspondant à la parcelle cadastrée B1034 d'une superficie de 2418 m².

Mes clients m'ont indiqué :

- que la commune avait lancé une procédure de révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme communal (ci-après dénommé « *le PLU* ») ;
- que le projet de PLU a été arrêté ;
- qu'il résulte de l'examen du PLU arrêté que le terrain de mes Clients serait inclus dans la zone Ap qui est inconstructible ;
- que vous avez été désigné comme commissaire-enquêteur pour mener une enquête publique sur le projet de PLU du 14 octobre 2019 au 16 novembre 2019 par un arrêté du Préfet du département du Gard du 23 septembre 2019 ;
- que Monsieur Didier GAILLAN vous a rencontré lors d'une permanence du 14 octobre 2019 pour vous demander d'émettre un avis défavorable sur le classement de son terrain en zone Ap, et ce dans le but que ce même terrain soit classé dans la zone Ub voisine ;

- qu'il vous a annoncé l'envoi d'un courrier pour fonder sa demande.

Je vous indique, par la présente, que mes Clients confirment la demande de Monsieur Didier GAILLAN de classement de leur parcelle n° 1034 dans la zone Ub du règlement du PLU.

Pour mémoire, le terrain de mes Clients était constructible ainsi que l'atteste un certificat d'urbanisme positif délivré le 15 juillet 1997, joint à la présente.

Ce même terrain était inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain dont la commune avait voulu faire usage pour construire un parc de stationnement de véhicules sur le terrain de mes Clients avant de renoncer à la réalisation de son projet, faute de recettes disponibles pour l'exécuter.

Il ne résulte d'aucune disposition du PLU arrêté que le classement du terrain de mes clients en zone Ap serait régulièrement motivé.

Le rapport de présentation du projet de PLU dispose que :

- le secteur Ap « *est un secteur agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection de la qualité paysagère et écologique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » (p. 70) ;
- le classement dans la zone Ap serait justifié par :

« au sud-est du territoire de la commune, le zonage du P.L.U. étant la zone agricole de Saint-Bonnet-du-Gard, classée en secteur Ap du P.L.U., elle reprend des parcelles agricoles actuelles ou passées ;

[...]

En partie sud de la commune la zone agricole de la commune a été étendue. Il s'agit d'une mise en adéquation de l'occupation du sol avec les activités existantes sur ces parcelles. Ainsi un secteur Ap a été créé au P.L.U. » (p.72).

Il s'ensuit que le classement d'un terrain en zone Ap devrait avoir pour objet des terres agricoles qui devraient être protégées pour des motifs écologiques et/ou paysagers, et ce principalement au sud-est ou au sud du territoire communal.

Il s'ensuit que l'on cherche vainement les motifs pour lesquels le terrain de mes Clients devrait être classé en zone Ap, et ce alors qu'il constitue une ancienne carrière d'une part, et un terrain destiné à l'habitation d'autre part, et ce alors que ce même terrain :

- ne présente aucune caractéristique paysagère ou environnementale qui justifierait sa protection ;
- est situé au centre de la commune et non au sud ou au sud-est ;
- est contigu à la zone Ub du PLU qui est constructible ;
- ne saurait avoir pour objet de permettre l'extension et la pérennisation d'activités agricoles qui n'existaient pas sur son emprise ;

- projetait d'être divisé et avait fait l'objet d'un avis favorable du 24 novembre 2015 de l'architecte des Bâtiments de France pour cette même division.

En l'absence de motifs sérieux du classement du terrain de mes Clients dans la zone Ap, je vous demande de bien vouloir rendre un avis favorable sur son classement dans la zone Ub contigüe et ce d'autant plus que le terrain de mes Clients est principalement viabilisé.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous remercie par avance de l'intérêt que vous voudrez bien porter à ce courrier.

Dans l'intervalle,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.



Cyril Laroche

P.J. – Certificat d'urbanisme positif du 15 juillet 1997.

COMMUNE de
SAINT BONNET DU GARD

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DCSSIER : 30 23597K0005

A

ADRESSE DU TERRAIN

"Le Four à Chaux"
Quartier Ferraud
SAINT BONNET DU GARD
30210 SAINT BONNET DU GARD

DESTINATAIRE

MR BERGOUX Nicolas
La Villas
38 Rue de la Croix du
Baron
30210 ST BONNET DU GARD

Demande en date du : 22/05/97

TERRAIN DE LA DEMANDE

PROPRIETAIRE (NCM Mr GAILLAN Robert
ADRESSE 10 Rue des Fontaines du Temple
75003 P A R I S

CADASTRE (sections et numéros) : B 1034

SURFACE : 2500 M² Sous réserve de : exactitude de la déclaration du demandeur

OBJET DE LA DEMANDE

Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (article L. 110-1 du Code de l'Urbanisme)

REPONSE A LA DEMANDE

Le terrain visé ci-dessus est constructible sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document

ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé des monuments historiques

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain D.P.U.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner après le bénéficiaire et droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

BENEFICIAIRE DU DROIT

COMMUNE DE SAINT BONNET DU GARD

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Si la demande formée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'UN an (sauf délai plus long mentionné en observation) à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et contributions.

ATTENTION : Passé le délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Préalablement à l'acquisition d'une construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction.

PROLONGATION DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée une seule fois pour une durée d'UN an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de pro...

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Emplacement réservé pour élargissement voie communale.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 04/05/81 modifié le 02/11/90
ZONES UD et IND

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

Constructibilité normale	S.H.O.N susceptible d'être édifiée(1)	S.H.O.N bâtiments existants(2)	Constructibilité résiduelle	S.H.O.N maximum reconstructible(3)
TERRAIN ORIGINE	2500 M2	315 M2	M2	315 M2

(1) Calculée par application du C.O.S à la superficie du terrain

(2) Surface Hors Œuvre Neute (voir définition sur demande CU)

(3) Si les bâtiments existants sont démolis

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Réseau à proximité
ASSAINISSEMENT : Réseau à proximité
ELECTRICITE : Réseau à proximité
VOIRIE : Desserte existante

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont par conséquent, qu'un caractère indicatif.

FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :

T.L.E. (Taxe Locale d'Équipement)

T.D.E.N.S. (Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles);

Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS

Cession gratuite de terrain

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'alignement en bordure de la voie communale devra être demandé à la Mairie de ST BONNET DU GARD avant le dépôt du dossier de demande de Permis de Construire.

La partie de la parcelle classée en zone naturelle (IND) est inconstructible.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de permis de construire

ERTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2000 F, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 3 pages

Pour toute demande de RENSEIGNEMENTS, s'adresser ci-dessous LE / 15 JUL. 1997

Subdivision d'UZES

Rue Joliot Curie- B.P 110

30701 UZES CEDEX

TEL. : 66.03.20 31

LE MAIRE



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art L.412-2 et R.421-1 du code de l'urbanisme) : L'établissement du projet architectural par l'architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 300m², et pour les serres de production dont le pied-droit une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface hors oeuvre brute.

DIVISION DE TERRAIN : Tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend sauf si la division constitue un lotissement (article R.315-1 du Code de l'Urbanisme) ou si elle est soumise à déclaration préalable auprès de la Mairie (article L.111-5-2, R.315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme). Toutefois, les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Sont entachées de nullité les cessions effectuées :

- sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire (article L.315-1 du Code de l'Urbanisme).
- sans l'obtention préalable d'un Certificat d'Urbanisme lors d'un détachement d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque le terrain est situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (article L.111-5 du Code de l'Urbanisme) sauf exceptions prévues à l'article R.160-5 du même Code.
- sans déclaration préalable auprès de la Mairie dans les zones délimitées par Délibération du Conseil Municipal ou Arrêté du Préfet (article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir hiérarchiquement le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le commissaire de la République. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

