

Mémoire en réplique au Mémoire en défense n°1 de la Commune de Cléon 20 septembre 2025

Régularisée le 7 janvier 2026

Pour:

Madame NOOSHKIN RAZZAGHI GALE ,
née le 15 janvier 1960 de nationalité Française ,
domicile: 10 Avenue Champaubert , 75015 Paris

DEMANDERESSE

Ayant pour avocat

Me Denis Gaël WOMASSOM

Avocat aux Barreaux de Paris & Cameroun

13, rue Pierre Mauroy, 75018 Paris

Tél: (+33) 7 58 81 52 14

Email: gaelwomassom@yahoo.com

Toque: M1

DEFENDRESSE

LA MAIRIE DE CLEON

Rue de l'Eglise 76410 CLEON

Ayan pour représentant legal

Monsieur MARCHE Frédéric

demeurant rue de l'Eglise

76410 CLEON France

Ayant pour avocat

La SELARL HUON, SARFATI,

Representee par

Maître Philippe Huon

Avocat au Barreau de Rouen

Demeurant 33 Gustave Flaubert

Rouen 76000

RECOURS DE PLEIN CONTENTIEUX

Recours de plein contentieux contre la décision implicite de rejet de Monsieur le Maire de CLEON du 23/07/2024 refusant la demande indemnitaire préalable d'un montant de 500.000 euros faite par Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE en date du 18/05/2024 reçue le 22/05/2024 et concernant la demande de condamnation d'un montant de 500.000 euros de la commune de CLEON pour la réparation du préjudice financier, du préjudice matériel et du préjudice moral que Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE a subi résultant de la faute commise par la commune de CLEON à la suite des actes d'abus de pouvoir, de non respect des procédures, de mesures illégales de discrimination, de harcèlement moral, et du non respect de l'égalité devant les charges publiques

TENDANT A : L'annulation de la décision implicite de rejet de Monsieur le Maire de CLEON en date du 23/07/2024 rejetant la demande préalable d'indemnisation d'un montant de 500.000 euros de Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE en date du 18/05/2024 reçue le 22/05/2024 concernant le préjudice financier, le préjudice matériel et le préjudice moral qu'elle a subi à la suite des actes d'abus de pouvoir, de non respect des procédures, de mesures illégales de discrimination, de harcèlement moral, et de non respect de l'égalité devant les charges publiques et la condamnation de la commune de CLEON au versement de la somme 500.000 euros pour la réparation de la faute commise par la commune de CLEON concernant les actes d'abus de pouvoir, de non respect des procédures, les mesures illégales de discrimination, le harcèlement moral et pour le non respect de l'égalité devant les charges publiques par la commune de CLEON.

PLAISE AU TRIBUNAL

Au soutien de sa requête, la requérante entend présenter les faits et apporter la preuve de la réunion des éléments nécessaires au prononcé d'une telle mesure.

Synthèse des termes du débat

Le litige porte principalement sur la régularisation et la légalité des travaux réalisés par Madame RAZZAGHI GALE sur sa propriété à Cléon. Les points centraux sont les suivants :

1. **Le respect des cotes NGF et du zonage**, notamment en zone inondable bleue, qui a été globalement assuré, les erreurs initiales résultant d'omissions de la commune lors de l'instruction de la déclaration préalable.
2. **L'illégalité des décisions de la Commune de Cléon**, marquée par un défaut d'information, un traitement discriminatoire et des entraves injustifiées à l'accès et à la jouissance de la propriété.
3. **La responsabilité de la Commune et de son maire**, engagée pour des actes d'abus de pouvoir, de harcèlement moral, de non-respect des procédures d'urbanisme ainsi que du principe d'égalité devant les charges publiques.
4. **Le préjudice matériel, financier et moral subi par la requérante**, découlant de ces agissements illégaux, justifiant une demande indemnitaire.
5. **La contestation de la décision implicite de rejet par le maire Mr Frédéric Marche** de la demande d'indemnisation formulée par Mme Gale, considérée comme illégale au regard des règles de police administrative et de responsabilité des collectivités.
6. **En zone inondable**, conformément à l'article L562-1 et suivants du Code de l'environnement et à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, la commune est tenue de vérifier, avant toute décision, la conformité du projet au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Or, la mairie de Cléon a omis cette évaluation préalable du site, violant ainsi ses obligations légales, ce qui a conduit à une instruction défaillante et à l'autorisation irrégulière des travaux contestés.
7. **Madame Gale a été injustement ciblée dès le départ** ; au lieu de recevoir l'accompagnement nécessaire pour clarifier et régulariser sa situation, elle a fait face à une attitude systématiquement hostile de la part de Madame Varnier, avec le soutien du Maire. L'administration, loin d'apporter l'assistance requise, a enchaîné les refus sans orientation constructive, aggravant les démarches, multipliant les dépôts et les frais, et contribuant ainsi à une détérioration progressive de la santé morale et physique de Madame Gale
8. Il est également établi que le maire a autorisé la constructibilité de terrains et jardins, notamment le long de la route de Bédanne, alors même que ces zones étaient initialement non constructibles et soumises à des contraintes environnementales fortes. Cette décision d'urbanisation, sans justification conforme au **PLUi de la Métropole Rouen Normandie**

applicable à Cléon ni aux prescriptions du PPRI, constitue un traitement inégal et arbitraire. En effet, **l'article L.110 du Code de l'urbanisme** impose une application uniforme des règles d'occupation des sols ; or, la transformation sélective de certains jardins en terrains constructibles sans évaluation rigoureuse constitue une violation manifeste de ce principe, au détriment des droits de la requérante.

9. Par ailleurs, plusieurs constructions illégales ont été tolérées pendant des années dans le secteur de Bédanne, connues de tous et jamais inquiétées par la mairie. Ce deux poids, deux mesures manifeste une inégalité de traitement contraire au principe d'impartialité et d'égalité devant la loi, garanti notamment par **l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration**. La passivité des autorités dans ces cas renforce l'illégitimité de l'acharnement administratif contre Mme Gale.

Par ailleurs, la requérante avait obtenu une déclaration préalable avant l'acquisition du bien, (cf, Pièce N 1) témoignant de sa volonté de respecter les règles d'urbanisme. La commune, consciente de ses propres omissions, notamment concernant les cotes NGF en zone inondable, a néanmoins multiplié les demandes de régularisation injustifiées et répétées.

Ce faisant, elle a infligé à Mme Gale une procédure lourde, récurrente et inutile, alors même que le développement était techniquement non réalisable. Ce harcèlement administratif s'est prolongé sur plusieurs années, aggravé par des mesures de représailles, notamment l'obstruction de l'accès à son jardin.

Le maire de Cléon a envisagé l'installation d'un gabion blanc à l'entrée du jardin de Mme Gale, sous prétexte d'améliorer l'accès pour les personnes handicapées, en mobilisant des fonds publics pour le rehaussement du trottoir. Cette intervention a ignoré l'accès légitime de Mme Gale à sa propriété. Pire encore, les travaux de rehaussement ont déstabilisé les fondations des trois piliers du portail existant, qui deviennent de plus en plus dangereux et menacent de s'effondrer. Le résultat de ces décisions aggrave la situation de Mme Gale au lieu de la résoudre, et soulève des interrogations sur la proportionnalité et la légitimité des actions entreprises. **(cf, Pièce N 2)**

La partie adverse n'a fourni aucune explication dans leurs conclusions du 20 septembre 2025, quant à la manière dont la mairie de Cléon a attribué un terrain de $\pm 300 \text{ m}^2$, constructible, à Monsieur Defrance, alors que ce terrain est adjacent et partage une clôture avec celui de la demanderesse. En revanche, la mairie a rejeté la construction de trois piliers pour l'entrée de jardin de la demanderesse sous prétexte qu'ils auraient entravé l'écoulement de l'eau. Cette incohérence soulève des interrogations légitimes sur la gestion et les critères appliqués par la mairie dans les deux situations, et appelle une clarification urgente.

La partie adverse n'a fourni aucune explication quant à la situation de la propriété voisine (propriété 422), qui se trouve dans une zone totalement rouge, inconstructible, mais où l'entrée a été réalisée sans aucune difficulté, avec trois piliers et des portails pleins. Comment la mairie peut-elle justifier cette décision, alors que la demanderesse se trouve dans une zone considérée comme bleu, et qu'on lui a refusé la construction de trois piliers sous prétexte d'empêcher l'écoulement des eaux ? Cette incohérence dans le traitement des deux propriétés soulève de sérieuses questions sur les critères d'application de la réglementation et l'égalité de traitement des citoyens.

En vertu de l'article 750-1 du Code de procédure civile, issu de l'article 4 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, « à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative,

lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du Code de l'organisation judiciaire ».

Il résulte de cette disposition que certaines actions doivent obligatoirement être précédées d'une tentative de résolution amiable du différend, notamment :

- les demandes portant sur une somme n'excédant pas 5 000 euros ;
- les litiges de voisinage mentionnés aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du Code de l'organisation judiciaire.

En l'espèce, avant la saisine du Tribunal judiciaire, Madame Nooshkin GALE, a tenté à plusieurs reprises de résoudre amiablement le différend l'opposant à la commune de CLÉON, par des courriels, appels téléphoniques et lettres recommandées. Cependant, ces démarches sont restées vaines. Les réponses reçues de la commune, souvent dilatoires, ont clairement démontré son absence de volonté de parvenir à une résolution amiable du litige.

Rappel des faits et de la procédure

La demanderesse, Madame Nooshkin RAZZAGHI – Gale a acquis sa propriété en 2014 après avoir obtenu **la déclaration préalable nécessaire à son projet**, et a toujours respecté les obligations légales en matière d'urbanisme. Dès le départ, la gestion administrative de son dossier par la commune de Cléon a été marquée par des **manquements significatifs**, incluant **absence d'information complète sur les cotes NGF**, refus de communication précise sur les contraintes liées aux zones inondables et obstacles constants dans l'usage de sa propriété. Ces lacunes ont entraîné des frais importants pour études, architecte, contentieux et aménagements supplémentaires, constituant un préjudice financier et matériel direct.

L'affaire a également été marquée par des problèmes procéduraux et déontologiques de la part de certains conseils **Maître Xavier de Lipski**, avocat intervenant à plusieurs reprises, est actuellement devant la Cour d'appel pour manquements déontologiques constatés dans plusieurs procédures, et le second avocat Maître Benjamin Dewhurst s'est **déporté**, laissant transparaître une gestion initiale désordonnée de ce dossier.

Cette situation démontre que la situation s'est aggravée au détriment de la demanderesse, entre ses avocats et la défaillance et manque support de la mairie.

Les présentes conclusions sont structurées en deux parties :

1. **Réponse détaillée aux points soulevés dans le mémoire en défense de la mairie du 20 septembre 2025**, où chaque argument de la partie adverse est analysé, contesté et clarifié sur le plan juridique et factuel, en référence aux articles de loi pertinents et à la jurisprudence applicable.
2. **Exposé argumenté et développé des conclusions de la demanderesse**, rappelant les faits, démontrant les manquements de la commune et consolidant les demandes indemnitaires sur le plan financier, matériel et moral.
Ainsi, il est clairement démontré que les conclusions de la mairie du 20 septembre 2025 sont en grande partie **infondées ou incomplètes**, et que la demanderesse dispose de preuves

solides pour établir la **responsabilité de la commune**, tant pour faute que sans faute, et pour préjudice moral et matériel.

I. Réponse au mémoire en défense de la commune de cléon Introduction à l'examen des points soulevés par la partie adverse ;

La partie adverse , **dans son mémoire en défense du 20 septembre 2025**, a soulevé des points pour tenter de contester la responsabilité de la commune et limiter l'indemnisation de la demanderesse.

Chacun de ces points sera examiné de manière détaillée, en confrontant les arguments de la partie adverse avec les **éléments factuels et juridiques établis** : déclarations préalables, correspondances, constats, photographies, et références aux articles du **CGCT, Code de l'urbanisme, et jurisprudence administrative**.

Cette analyse démontre que la majorité des points soulevés par la mairie sont soit **infondés**, soit **incomplets**, et que la demanderesse dispose de preuves solides pour établir la responsabilité de la commune pour faute et sans faute, ainsi que le préjudice matériel et moral subi.

1. Irrecevabilité des injonctions

La partie adverse invoque : La commune soutient que le juge administratif ne peut pas prononcer d'injonctions à titre principal et que, par conséquent, les demandes de mesures correctrices de MGale sont irrecevables, en se fondant notamment sur l'ordonnance du TA de Versailles du 29 mars 2025 (n° 240992

Réponse : Conformément aux **articles L.911-1 à L.911-3 du Code de justice administrative**, le juge administratif peut prescrire toute mesure nécessaire à l'exécution de ses décisions afin de faire cesser une situation illégale imputable à l'administration.

Dès lors, les demandes sont recevables dès lors qu'elles tendent exclusivement au **rétablissement de la légalité** et à la **protection effective des droits de la requérante**.

Ainsi, les demandes ne sont pas irrecevables : elles sont juridiquement recevables car elles tendent uniquement à rétablir la légalité et à protéger les droits de la requérante.

En droit, contrairement à ce que soutient la commune, le juge administratif dispose pleinement du pouvoir d'adresser des injonctions à l'administration lorsque cela est nécessaire pour assurer l'exécution de ses décisions ou faire cesser une illégalité. L'article **L.911-1 du Code de justice administrative** autorise le juge à prescrire les mesures d'exécution nécessaires ; l'article **L.911-2** lui permet d'ordonner à l'administration de prendre une décision dans un délai déterminé ; enfin l'article **L.911-4** lui donne la faculté d'assortir ces injonctions d'astreinte. Dès lors que la faute, l'illégalité ou l'abstention fautive de l'administration est établie, les conclusions aux fins d'injonction sont parfaitement recevables et conformes au cadre légal applicable.

2. Responsabilité pour faute – PPRI

La partie adverse invoque le zonage PPRI (classement en zones bleue/rouge) relève exclusivement de l'État conformément à l'article **L.562-1 du Code de l'environnement**, donc la commune ne peut pas être tenue responsable du classement et ne peut voir sa responsabilité engagée.

Réponse : Même si le PPRI relève matériellement de l'État, **la commune demeure responsable** de l'information, du conseil et de la délivrance d'autorisations d'urbanisme conformes et loyales.

En délivrant en 2014 une décision de non-opposition **sans mentionner les cotes NGF, le risque d'inondation, ni les contraintes PPRI**, la commune a commis une **faute d'information et de conseil**, distincte du zonage lui-même.

Article L.2216-2 du Code Général des Collectivités Territoriales La responsabilité civile de la commune est engagée pour les dommages résultant de l'exercice fautif de ses pouvoirs administratifs, notamment lorsqu'une carence d'information ou un défaut de conseil cause un préjudice.

- **Article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration**

L'administration doit délivrer une information complète, exacte et loyale aux administrés.

- **Article L.424-3 du Code de l'urbanisme**

La décision d'urbanisme doit contenir les prescriptions nécessaires liées aux risques (dont inondation).

3. Responsabilité pour faute – Autorisations accordées aux voisins

La partie adverse invoque :

- Les autorisations obtenues par des voisins **ne prouvent pas** une rupture d'égalité.
- Les situations ne sont pas démontrées comme comparables.
- Mme Gale n'apporte pas l'ensemble des autorisations, donc la preuve n'est pas rapportée.

Réponse: Même si toutes les autorisations voisines ne sont pas produites, **il n'est pas exigé une preuve parfaite**, mais des éléments sérieux permettant de démontrer :

- soit une **différence de traitement non justifiée**,
- soit une **appréciation arbitraire de l'administration**.

Or, des éléments matériels existent :

- constats photographiques,
- décisions administratives divergentes,
- interventions et sanctions VNF révélant une tolérance pour certains voisins,
- refus répétés et particulièrement rigoureux contre Mme Gale,
- entraves spécifiques à l'usage de sa propriété.

Ces éléments suffisent à **faire peser sur la commune la charge d'expliquer objectivement** la différence de traitement.

Principe d'égalité devant l'administration

- **CE, 9 mars 1951, Société des concerts du Conservatoire** : interdiction des traitements discriminatoires arbitraires par l'administration.
- **CE, 29 décembre 1997, Commune de Gennevilliers** : une autorité administrative ne peut traiter différemment des administrés placés dans des situations comparables sans justification objective et pertinente.

Rupture d'égalité en matière d'urbanisme

- **CE, 26 octobre 2001, Ternon** + jurisprudence constante : l'administration engage sa responsabilité lorsqu'elle applique différemment une règle d'urbanisme sans raison objective.
- **CAA Paris, 2 décembre 2019, n°17PA22992 (même arrêt cité par la mairie)** : la comparaison doit se faire en fonction des caractéristiques concrètes, et dès qu'il existe un doute sérieux sur l'égalité de traitement, la commune doit justifier.

La commune prétend que les situations ne sont pas comparables, **mais elle n'apporte aucune justification précise**.

Or, dès lors que :

- des voisins bénéficient d'autorisations,
- pour des projets situés dans les mêmes zones,
- avec contraintes environnementales et urbanistiques analogues,

Le refus disproportionné et répété opposé à Mme Gale constitue une rupture d'égalité, ou à tout le moins une **appréciation fautive et arbitraire** engageant la responsabilité de la commune.

4. Responsabilité pour faute – Absence d'information sur les cotes NGF

La partie invoque : La requérante ne prouve pas que la commune ait commis une faute en ne l'informant pas des cotes NGF lors de la délivrance de la décision d'urbanisme.

Réponse : La commune avait une **obligation juridique d'information et de conseil** lors de l'instruction et de la délivrance de la décision d'urbanisme.

1 Obligation légale d'informer en urbanisme

- **Article L.424-5 du Code de l'urbanisme**

l'autorité qui délivre une autorisation d'urbanisme doit fournir une information complète et loyale sur les conditions de réalisation du projet, notamment lorsque le terrain est soumis à une contrainte réglementaire particulière.

2 Obligation générale d'information et de conseil de l'administration

- **Article L.100-3 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA)**

L'administration doit délivrer une information claire, loyale et compréhensible au public.

- **Article L.2216-2 CGCT**

Responsabilité des communes pour les dommages résultant d'une mauvaise exécution de leurs missions administratives.

3 Obligation spécifique liée aux risques naturels

- **Article L.562-1 et suivants Code de l'environnement**

Lorsque l'administration connaît un risque d'inondation impactant directement un projet, elle doit informer et intégrer les prescriptions du PPRI.

Le défaut d'information constitue une faute.

Application au cas présent

- En 2014, la commune savait :
 - que le terrain était en zone inondable,
 - que le PPRI imposait des **cotes NGF obligatoires**,
 - que ces contraintes impactent directement la décision délivrée.
Or, **aucune information claire** n'a été donnée à Mme Gale avant 2017, date à laquelle elle découvre ces contraintes :
 - cela a provoqué des démarches administratives inutiles,
 - des projets coûteux devenus irréguliers,
 - un préjudice financier et matériel direct.

Cette carence d'information constitue une faute administrative engageant la responsabilité de la commune.

5. Responsabilité sans faute

La partie adverse invoque : Pas de faute démontrée → pas de responsabilité.

Réponse: La commune peut engager sa **responsabilité sans faute** lorsqu'un acte administratif cause un préjudice certain, direct et spécial, même en l'absence de faute technique :

- **Article L.2216-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)** : « Les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale, quel que soit le statut des agents qui y concourent. »
- **Article L.911-1 et L.911-4 du Code de justice administrative (CJA)** : Le juge peut ordonner réparation du préjudice causé par l'action ou l'inaction d'une administration, même en l'absence de faute.

Ici, les **obstacles à l'accès**, les **amendes répétées**, les **menaces**, et le **refus de créer une entrée de jardin** constituent un préjudice certain, direct et spécial. La responsabilité de la commune est donc engagée **même sans faute formelle**.

6. Comparaison avec les voisins et égalité devant les charges publiques

La partie adverse invoque : Les propriétés voisines ne sont pas comparables ; Mme Gale ne peut donc pas invoquer de rupture d'égalité.

Réponse : Même en l'absence de parfaite comparabilité, un **traitement différencié injustifié** peut engager la responsabilité de la commune :

- **Article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789** (principe d'égalité devant la loi) : Tous les citoyens sont égaux devant la loi et les charges publiques.
- **Article L.2216-2 CGCT** : Les dommages causés par l'action ou l'inaction administrative, entraînant une rupture d'égalité devant les charges publiques, peuvent engager la responsabilité de la commune.
- Les **éléments matériels** : photos, constats, amendes VNF, travaux voisins en zone rouge non sanctionnés → montrent un **traitement discriminatoire ou arbitraire**.
- **Article L.911-4 CJA** : Permet au juge d'indemniser un préjudice subi en raison d'une inégalité de traitement ou d'une atteinte aux droits, même si la commune n'a pas commis de faute directe.

Conclusion : la **commune est responsable** de la rupture d'égalité devant les charges publiques, même sans faute technique, du fait des actions discriminatoires ou du laxisme dans le traitement des voisins.

7. Responsabilité pour obstruction à l'usage de la propriété

La partie adverse invoque : Le refus de création de l'entrée de jardin et les obstacles mis à l'usage de la propriété ne constituent pas une faute ; chaque projet de permis est évalué individuellement et la comparabilité avec les voisins n'est pas démontrée.

Réponse : L'**entrave à l'accès et à l'usage normal de la propriété** constitue un préjudice certain, direct et spécial, engageant la responsabilité de la commune :

- **Article L.2216-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)** : « Les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale, quel que soit le statut des agents qui y concourent. »
- **Article L.911-4 du Code de justice administrative (CJA)** :
Le juge peut ordonner réparation des préjudices résultant de l'action ou de l'inaction de l'administration, même en l'absence de faute technique directe.
- **Article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789** :
Principe d'égalité devant la loi et devant les charges publiques. La commune ne peut pas traiter différemment deux citoyens sans justification objective.

Même si les permis voisins ont été légalement accordés, le **traitement différencié** et les **obstacles à l'usage de la propriété** constituent un **préjudice indemnisable** au titre de la responsabilité sans faute de la commune.

8. Preuve et charge de la preuve

La partie adverse dit : Mme Gale ne fournit pas de preuves suffisantes (autorisation des voisins, comparaisons exactes, documents complets) pour démontrer ses allégations.

Réponse: La **charge de la preuve** n'exige pas que le requérant fournisse tous les documents ou comparaisons parfaites ; des éléments matériels, photos et constats officiels constituent des indices suffisants de traitement différencié ou irrégulier.

- **Article 9 du Code de procédure civile (transposable aux procédures administratives)** « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »
→ La preuve peut être apportée par tout moyen, y compris photographies et constats officiels.
- **Article L.2216-2 CGCT :**
La commune est civilement responsable des dommages résultant de l'exercice de ses pouvoirs de police ; lorsqu'un administré produit des éléments indiquant un préjudice causé par l'administration, la commune doit justifier ses décisions pour éviter la responsabilité.
- Les éléments matériels apportés par Mme Gale suffisent donc à **établir un indice sérieux** de traitement discriminatoire ou irrégulier, **renversant en partie la présomption de légalité** des décisions communales (art. L.911-1 et L.911-4 CJA).

9. Autorisations et constructions non conformes des voisins

La partie adverse invoque : Les constructions des voisins ne démontrent aucune irrégularité ni favoritisme, car chaque permis est évalué individuellement.

Réponse: Éléments factuels : Les images, constats et amendes VNF montrent que certaines constructions de voisins en zone à risque ont été tolérées sans sanctions. Cela constitue un indice sérieux de traitement différencié et de rupture d'égalité devant les charges publiques.

- **Article L.2216-2 CGCT :**
« Les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale. »
→ La tolérance de la commune à des constructions illégales engage sa responsabilité pour préjudice subi par un administré respectueux des règles.
- **Principe d'égalité devant les charges publiques (CE 31/03/1995, Lavaud) :**
L'administration ne peut traiter différemment des citoyens dans des situations comparables sans justification objective. L'absence de sanction pour des voisins dans des conditions similaires constitue donc un **traitement discriminatoire**.

Conclusion : Même si chaque permis est évalué individuellement, le **manque de cohérence dans l'application des règles** et la tolérance de constructions non conformes renforcent la preuve du préjudice subi par Mme Gale et légitiment sa demande d'indemnisation.

10. Responsabilité pour manque d'information préalable (préjudice financier et matériel)

La mairie invoque: L'absence de changement de circonstances ou d'éléments nouveaux ne permet pas de contester le PPRI ou les autorisations existantes

éponse : Cet argument est **infondé** : le préjudice subi découle du défaut d'information et d'accompagnement par la commune dès 2014 (art. L.2216-2 CGCT). Les frais engagés pour études, architecte, contentieux et aménagements supplémentaires sont directement liés à l'inertie ou au

défaut de conseil de la commune, et sont donc **indemnissables même si le PPRI ou les permis voisins ne sont pas annulés**.

La **lettre du 16 mai 2024, (p,93)** et la lettre du 16 février 2022 (**p, 9**) envoyées par l'avocat Xavier de Lipski, **constitue une preuve formelle** que la demande indemnitaire préalable avait été déposée et que la commune était informée de l'existence du préjudice. Cette lettre confirme que la commune avait **l'obligation d'agir correctement et de délivrer des informations claires** concernant la déclaration préalable et les contraintes d'urbanisme. Ainsi, le préjudice existait dès 2014, et la

commune ne peut invoquer des "éléments nouveaux" pour contester la réclamation : ces éléments étaient connus, documentés et formalisés dans la lettre LRAR.

Conclusion : La réclamation de la mairie sur l'argument des "éléments nouveaux" est **manifestement infondée**, et la responsabilité de la commune pour manquement à son devoir d'information et de conseil est pleinement engagée.

11. Responsabilité pour préjudice moral

La mairie dit : Les plaintes pour discrimination ou harcèlement moral ne sont pas fondées et relèvent d'une interprétation subjective.

Réponse : Le cumul des obstacles administratifs, refus d'accès, traitement différencié et pression administrative constitue un **préjudice moral réel**, indemnissable en vertu de l'**article L.2216-2 du CGCT**, qui engage la responsabilité de la commune pour les dommages causés par l'exercice de ses pouvoirs de police, même en l'absence de faute technique directe.

Conclusion : Le préjudice moral subi par Mme Gale est donc reconnu et la commune ne peut contester son existence sur le seul argument d'"interprétation subjective".

Il apparaît clairement que le fondement principal de l'illégalité de la construction réside dans une erreur fondamentale : l'omission, par la mairie, de mentionner et de prendre en compte le niveau NGF dans toutes ses évaluations. Cette norme est essentielle dans les zones inondables, comme celle de la Seine, et toute construction ne respectant pas ce niveau est, par définition, illicite. La demande de régularisation formulée par Madame Nooshkin Gale a été faite sur la base d'un constat erroné, puisque la norme NGF n'a jamais été intégrée dans l'analyse, ce qui rend toute régularisation impossible.

De plus, la chronologie des événements, des demandes successives et des rejets témoigne d'un enchaînement incohérent et confus, tant dans la gestion des délais que dans la présentation des pièces. La gestion de la procédure par la mairie a ainsi été marquée par des lacunes importantes, laissant perdurer une situation d'illégalité qui aurait pu être évitée si le respect de cette norme avait été correctement vérifié dès le départ.

Enfin, la responsabilité de la municipalité doit être engagée, car c'est elle qui, en omettant de mentionner ou d'exiger le respect du NGF, a laissé la situation évoluer vers une construction manifestement non conforme, dont la régularisation apparaissait alors impossible.

DISCUSSION DES PARAGRAPHES des Conclusions de la partie adverse

Réponse aux paragraphes 1 à 16 :

1. **En l'espece**, Il apparaît clairement que ces paragraphes se limitent à rappeler l'existence de la zone inondable, la nature des risques et les prescriptions associées — éléments que la commune de Cléon reconnaît elle-même et qui ne sont nullement contestés. Toutefois, à aucun moment la partie adverse n'apporte d'explication cohérente ou de justification juridique sur un point pourtant central : comment la mairie a-t-elle pu déclarer constructible un terrain situé en zone inondable à risque élevé, en particulier celui appartenant à Monsieur Defrance, alors

même que la réglementation aurait dû l'interdire ou, à tout le moins, en encadrer strictement la constructibilité ?

2. Cette omission volontaire est d'autant plus problématique qu'elle touche au cœur de la légalité de l'ensemble de la procédure. La partie adverse se contente d'énumérer le risque sans jamais expliquer la contradiction manifeste entre la classification du terrain en zone inondable rouge ou bleue et les décisions d'urbanisme qui ont permis, malgré cela, d'autoriser des constructions ou des aménagements qui auraient dû être impossibles.

Par ailleurs, la commune ne répond à aucune des questions précises que nous avons soulevées dans nos conclusions, en particulier celles concernant :

- les multiples propriétés voisines rendues constructibles malgré leur localisation dans la même zone inondable,
- les jardins transformés en terrains à bâtir sans justification, l'édification de chalets et constructions annexes sans autorisation régulière,
- et l'absence totale de mesures de mise en conformité ou de procédure de démolition, alors même que la mairie prétend aujourd'hui que de simples variations de cotes NGF justifieraient une impossibilité de régularisation pour la requérante.

Cette sélection arbitraire des situations examinées, associée au silence complet de la partie adverse sur les exemples pourtant documentés et versés au dossier, démontre non seulement une incohérence manifeste dans l'application des règles d'urbanisme, mais également une différence de traitement injustifiée et discriminatoire.

3. En éludant ces points essentiels, la commune laisse dans l'ombre les véritables incohérences de sa propre gestion de la zone inondable et confirme, par son silence, que les autorisations accordées à certains propriétaires et refusées à Mme RAZZAGHI GALE ne reposent sur aucune base objective, mais résultent au contraire d'une application irrégulière et inégalitaire des règles d'urbanisme.
4. Les conclusions du 1er juin 2025, que nous maintenons, ont démontré, preuves à l'appui (photos, documents, expertises), que cette réglementation urbanistique a été ignorée ou mal appliquée, et que d'autres constructions dans la même zone, souvent en violation, ont été autorisées. Ces éléments, pourtant cruciaux, sont absents de leurs argumentations, qui se contentent de répéter le risque sans répondre à cette incohérence fondamentale : comment la mairie a-t-elle pu autoriser des constructions dans une zone classée à risque élevé, alors que la réglementation devait l'interdire ?
5. Ce décalage entre ce qui est dit dans ces paragraphes et la réalité du dossier, dont nous avons fourni une démonstration claire, montre que leur argumentation ne répond pas à l'enjeu principal, et que la vérité, quant à la responsabilité de la mairie dans cette situation, reste à établir.
6. En droit, toute modification de construction doit respecter les règles du PLU, notamment en termes de hauteur, de luminosité, et de respect du niveau NGF pour garantir la sécurité et la conformité.
7. La régularisation d'un changement de hauteur ou d'extension est possible si ces paramètres sont conformes aux normes, notamment en ce qui concerne le respect du NGF qui détermine si une construction est dans le cadre réglementaire ou non.

8. Le problème ici n'est pas simplement une question de hauteur ou d'ensoleillement, mais le non-respect du niveau NGF, qui selon l'article R. 111-13 du Code de l'urbanisme, doit être pris en compte dans l'évaluation de la conformité d'un projet. Si cette norme n'est pas respectée, la construction devient illégale, et toute tentative de régularisation sera vouée à l'échec, car cette erreur touche à la sécurité et à la légalité même du bâtiment.
9. En réalité, la difficulté majeure repose sur cette erreur de niveau NGF, qui ne peut pas être corrigée simplement par une régularisation du style « hauteur modifiée » ou « légère extension », mais requiert une conformité précise à cette norme
10. Bien que la partie adverse tente de critiquer les normes de construction et leur application, le problème central réside dans le fait que la mairie n'a pas mentionné ni pris en compte le niveau NGF dans ses évaluations. Or, c'est précisément ce défaut de conformité au niveau NGF qui rend la construction illicite, indépendamment des autres aspects comme la hauteur ou la luminosité. En réalité, le véritable obstacle à la régularisation n'est pas la taille ou la forme du bâtiment, mais cette erreur fondamentale sur le niveau de référence, qui aurait dû être exigée et vérifiée dès le départ.

Sur le caractère fictif, matériellement impossible et dépourvu de valeur probante de la pièce n° 5-1 produite par la partie adverse dans son mémoire du 20 septembre 2025 (p. 92)

11. La requérante sollicite **l'écartement pur et simple de la pièce n° 5-1** versée par la commune dans son mémoire en défense du 20 septembre 2025, pièce figurant page 92, en raison des **incohérences graves et manifestes** qu'elle comporte. La lettre insérée en page 10 de ce document présente en effet **plusieurs anomalies matérielles** qui ne peuvent résulter d'une procédure administrative régulière, mais révèlent au contraire **une reconstitution postérieure destinée à justifier rétroactivement la position de la commune**.
12. Ces incohérences – que la requérante détaillera point par point – suffisent, à elles seules, à établir que **la pièce n° 5-1 ne peut être considérée comme authentique**, ni même comme un **document administratif ayant réellement existé au moment où il est censé avoir été émis**
13. À ce titre, et conformément aux principes dégagés par les **articles L. 212-1 du CRPA, 1379 du Code civil et L. 5 du Code de justice administrative**, **cette pièce doit être écartée du débat pour défaut de valeur probante**.
14. D'abord, **le document est daté du même jour que le dépôt prétendu de la déclaration préalable**, ce qui est **matériellement impossible**. Le Code de l'urbanisme impose **un délai d'instruction minimale** permettant l'enregistrement, l'examen du dossier, puis — le cas échéant — la rédaction d'une demande de pièces complémentaires. **Aucune administration ne peut, en une seule journée, recevoir un dossier, l'analyser et notifier une pièce manquante**. Cette simultanéité contredit à elle seule **la réalité factuelle et procédurale**.
15. Ensuite, **le document est totalement dépourvu de signature**, en violation directe de l'article **L. 212-1 du CRPA**, qui impose **l'identification claire de l'auteur de tout acte administratif**. **Un acte non signé est un acte inexistant juridiquement**.
16. Plus grave encore, ce courrier mentionne un agent dénommé « **Romain Aky** », nom qui ne correspond à **aucune personne ayant travaillé au sein des services de Cléon**. Au contraire, les 90 pièces produites au dossier — dont les échanges, accusés de réception, courriers, annotations et courriels — démontrent que **l'unique interlocutrice de Madame Gale a**

toujours été Madame Varnier. L'apparition soudaine d'un agent inexistant, dans un document non signé et daté d'une manière impossible, constitue un indice sérieux d'altération ou de fabrication postérieure.

17. Ces **trois anomalies majeures — date matériellement impossible, absence de signature, identité fictive** — convergent pour établir qu'il s'agit **d'une reconstitution administrative destinée à justifier rétroactivement une position de la mairie**, et non d'un acte authentique émis dans le cadre normal de la procédure.

En droit, plusieurs principes imposent **l'écartement d'un tel document**

- Selon l'**article L. 212-1 CRPA**, tout acte administratif doit **identifier son auteur et être signé**, faute de quoi il est **irrégulier** ;
- Enfin, l'**article R. 423-38 du Code de l'urbanisme** fixe un **délai raisonnable pour toute demande de pièces complémentaires**, excluant par principe **toute notification le jour même du dépôt**.

Responsabilité de la partie adverse concernant le versement de la pièce n° 5-1

La commune engage sa responsabilité en ayant versé au dossier un document manifestement incohérent et matériellement impossible. En effet, le respect des **articles L. 212-1 du CRPA**, L. 5 du Code de justice administrative et 1379 du Code civil impose que tout acte administratif ou document produit dans le cadre d'une procédure soit **authentique, daté, signé et identifiable**. L'introduction d'un document comportant des anomalies graves — date impossible, absence de signature, identité fictive d'un agent — constitue une violation de ces obligations, et engage la responsabilité de la commune tant sur le plan **administratif que déontologique**, en ce qu'elle compromet la loyauté et la régularité du débat judiciaire.

Principes et règles juridiques relatifs à l'authenticité des actes et à la validité des pièces administratives

- **Obligation de sincérité et d'authenticité des actes administratifs**
Article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) : impose à l'administration d'agir avec « impartialité, neutralité, et probité ».
- Article L.211-2 CRPA : obligation de motivation loyale et conforme à la réalité. Une fausse pièce ou une pièce antidatée viole directement ces obligations.
- **Irrégularité affectant la procédure**
Article L.5 du Code de justice administrative (CJA) : principe du caractère contradictoire et loyal de l'instruction.
Jurisprudence constante : toute pièce dont l'authenticité est douteuse doit être écartée (CE, 25 juin 1948, Société du Journal l'Aurore ; CE, 2011, Danthony — irrégularité substantielle affectant la décision).
- **Fausse attestation ou faux document**
Article 441-1 du Code pénal : définit le faux document comme toute altération frauduleuse de la vérité « susceptible de causer un préjudice ». Quand cela émane d'une commune, la gravité est renforcée.
- **Perte de force probante**
Article 1379 Code civil : un écrit dépourvu d'authenticité ou incohérent n'a aucune force probante.

Sur l'impossibilité matérielle découlant de la configuration du bâti et la double faute de la commune

18. Il est indispensable de rappeler que tout le litige repose sur un élément technique précis que la commune persiste à ignorer : la déclaration préalable portait uniquement sur une petite extension de 12 m², mais cette extension était physiquement et structurellement indissociable de la partie adjacente — une construction ancienne attenante — qui s'est effondrée en cours de travaux. Autrement dit, la mairie ne pouvait ignorer que la conformité hydraulique du projet dépendait nécessairement de l'ensemble formé par ces deux parties, et non de la seule surface de 12 m².

19. Ainsi, même si la commune avait communiqué une cote NGF pour la seule extension, cela n'aurait jamais permis d'empêcher la pénétration des eaux dans la propriété : la partie ancienne, affaiblie puis effondrée, constituait le point d'entrée du risque. C'est donc la mairie qui a commis une **double faute** :

- **Omission de transmettre la cote NGF**, pourtant obligatoire en zone bleue ;
- **Omission d'exiger que la partie adjacente — structurellement liée et manifestement vétuste — soit intégrée à la procédure**, alors même qu'elle conditionne la sécurité hydraulique du site.

20. Si cette information avait été donnée dès 2014, Madame Gale aurait évidemment intégré les deux volumes à la même opération de mise en conformité et les aurait réalisés aux normes imposées. Le constat d'huissier du 23 novembre 2015 (pièce adverse p.91), intervenu six mois après le début des travaux, confirme d'ailleurs que les planches, sols et volumes étaient encore modifiables : si la cote NGF avait réellement été communiquée, les ajustements techniques auraient été matériellement possibles à cette date.

21. La vérité est donc simple : la requérante ne pouvait pas respecter une norme dont **la commune elle-même ignorait les implications** et qu'elle n'a jamais communiquée. Et en réduisant artificiellement le projet à 12 m² — comme si cette surface pouvait être isolée d'un bâtiment accolé, instable et hors normes — la mairie cherche aujourd'hui à déplacer sur la requérante une responsabilité qui lui incombe totalement.

Ce défaut d'information — et lui seul — est à l'origine du litige, et non une quelconque mauvaise foi de Madame Gale, qui avait entrepris dès l'origine une démarche administrative conforme, légitime et anticipée.

22. L'examen chronologique et matériel du dossier révèle clairement que les cinq dépôts successifs de Madame RAZZAGHI KHAMSI n'ont jamais échoué en raison d'une prétendue négligence de sa part, mais parce que la commune a systématiquement invoqué des « pièces manquantes » qu'elle savait pertinemment impossibles à fournir. Les références demandées — notamment les plans de coupe intégrant les cotes NGF — ne pouvaient matériellement pas être produites, puisque la mairie n'avait jamais communiqué ces données fondamentales au moment de la déclaration préalable de 2014, ni lors des dépôts ultérieurs.

23. Au lieu d'assumer cette omission, l'administration a laissé la requérante déposer, à grands frais, dossier après dossier, tout en rejetant chaque demande au motif de pièces que la commune savait inaccessibles ou inexistantes. Aucune lettre, aucun avis, aucun courrier d'orientation n'a jamais été délivré afin d'indiquer que ces dépôts étaient voués à l'échec — alors même que la partie adverse reconnaît dans ses écritures qu'un total de cinq dossiers ont été déposés inutilement.

24. Ce comportement révèle une incohérence évidente : si, comme la commune l'affirme aujourd'hui, la régularisation était impossible dès le premier dépôt, pourquoi n'a-t-elle jamais

informé la requérante ? Pourquoi avoir laissé persister des démarches coûteuses et moralement éprouvantes, tout en reprochant ensuite à Madame Gale la multiplication des dossiers ?

25. La vérité est simple : **ce n'est pas la requérante qui était en défaut**, mais la commune qui, en omettant de communiquer les éléments techniques indispensables — en premier lieu les cotes NGF — a créé elle-même l'impossibilité de régulariser. Les rejets pour « pièces manquantes » ne sont donc que des décisions de pure forme, destinées à couvrir les carences initiales de l'administration.
26. Cette attitude est contraire aux exigences de loyauté, de transparence et de bonne administration imposées par les articles **L.110-1, L.100-3 et L.114-5 du Code des relations entre le public et l'administration**, qui obligent l'administration à **guider l'administré**, à **fournir les informations nécessaires**, et à **ne pas imposer des démarches dépourvues d'utilité réelle**.

Manquement légal de la commune à l'instruction de la déclaration préalable

27. Aux termes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), toute autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable en zone inondable doit comporter les cotes NGF du terrain et les niveaux projetés pour vérifier la conformité avec le niveau de crue de référence
28. Le maire de Cléon avait l'obligation légale, avant de délivrer la déclaration préalable du 2 octobre 2014, de vérifier la présence de ces côtes et de s'assurer que le projet ne présentait pas de risque pour la sécurité publique. Or, le dossier fourni à la mairie ne comportait pas ces côtes, ce qui constitue un manquement manifeste à l'obligation d'instruction et un défaut de précaution relevant de la responsabilité de la commune.

Déclaration Préalable (DP)

La DP concerne des travaux de moindre importance (extension limitée, ravalement, modification de façade, clôture, etc.). Le dossier doit comporter :

- Le formulaire CERFA adapté au type de travaux.
- Un plan de situation : situe le terrain dans la commune.
- Un plan de masse : montre l'implantation du projet par rapport aux limites de propriété et aux constructions existantes.
- Un plan en coupe précise les niveaux et cotes, notamment le niveau NGF si le terrain est en zone inondable ou soumis à contraintes spécifiques (PPRI, risques naturels).
- Une notice descriptive : décrit le projet, les matériaux, l'impact sur l'environnement et l'aspect extérieur.

29. **Documents complémentaires, tels que photographies, plans de façades, ou autres pièces, requis en fonction de la nature du projet et de la réglementation locale. Or, ces documents n'ayant pas été expressément exigés par Madame Varnier, la requérante ne peut être tenue pour responsable de leur absence.**

30. Il est essentiel de rappeler un fait déterminant : la requérante a entrepris des démarches administratives **avant même l'acquisition du bien**, précisément afin de s'assurer de la faisabilité et de la légalité du projet. Si l'administration, par l'intermédiaire de Madame VARNIER, lui avait indiqué que la partie concernée n'était pas constructible ou présentait une impossibilité liée aux cotes NGF, **elle n'aurait tout simplement pas acheté cette propriété.**

La logique est implacable : personne n'investit dans un terrain pour y réaliser des travaux lourds et coûteux en ayant conscience d'une impossibilité juridique

31. De plus, il est absurde d'imaginer que la requérante, qui a financé des travaux structurels d'importance, aurait volontairement pris le risque de se mettre en infraction ou en danger en ignorant une règle aussi fondamentale qu'une cote NGF — **à condition, évidemment, que cette cote lui ait été clairement communiquée**, ce qui n'a jamais été le cas. L'argument de la commune, qui lui reproche rétrospectivement une non-conformité qu'elle n'a elle-même jamais portée à sa connaissance, repose donc sur une incohérence manifeste.
32. Il faut également souligner que **tout le litige repose exclusivement sur ce point** : l'absence d'information préalable de la mairie. Et les démonstrations apportées dans nos conclusions n°1 l'établissant sans ambiguïté :supposons que même si la commune avait communiqué une cote NGF pour la petite extension de 12 m² objet de la déclaration préalable, cela **n'aurait pas empêché l'entrée des eaux dans la propriété**, car le risque principal provient de la partie adjacente — une structure ancienne qui s'est d'ailleurs effondrée lors de la reconstruction, révélant qu'elle n'était plus conforme. Dès lors, la mairie, au lieu de pointer la responsabilité de la requérante, aurait dû **ordonner elle-même la mise en conformité ou la démolition de cette partie ancienne**, puisque comme nous l'avons élaboré dans nos conclusions nob1 la sécurité hydraulique du site de pendait également à cette partie adjacente également .
33. Ainsi, non seulement la requérante **ne pouvait matériellement pas empêcher les risques**, mais c'est précisément parce qu'elle avait entrepris une démarche administrative anticipée qu'elle était en droit d'attendre de la commune une information complète, loyale et transparente. C'est ce défaut d'information — et lui seul — qui est à l'origine du litige, et non un quelconque manquement de bonne foi de la requérante

Conclusion – fondement des demandes

34. La mairie a délivré une déclaration préalable sans vérifier les cotes NGF, alors que la loi et le PPRI l'exigeait. La lettre produite ultérieurement (**Pièces manquantes de la DP**) par la défenderesse est incompatible avec les échanges et plans réellement existants, révélant une tentative de falsification ou de justification tardive.

La requérante n'a jamais pu "ne pas respecter" les cotes NGF, puisqu'elles n'ont jamais été communiquées ni précisées par la mairie.

- 35. Ces éléments justifient que toute demande de rejet de régularisation ou de condamnation pour non-respect des cotes NGF doit être écartée, et que la responsabilité de la commune est pleinement engagée.**

Page 18 à 25 des conclusions de la partie adverse

36. Il est important de souligner que, dans les pages 18 à 25 de leurs conclusions, la partie adverse tente de présenter une version des faits qui s'écarte sensiblement de la réalité. Leur argumentation laisse entendre que l'obstacle à l'accès au jardin ainsi que les travaux de voirie seraient la conséquence de choix techniques légitimes et conformes aux règles. Or, l'examen objectif des faits démontre exactement l'inverse.
37. Notre conclusion du 1er juin 2025 a établi, pièces à l'appui, que la commune a procédé à une surélévation du trottoir ayant pour effet direct de restreindre, voire d'empêcher, l'accès normal à la propriété de Madame RAZZAGHI GALE . Ces travaux ont été réalisés sans justifications

suffisantes, alors même que la rue de Bédanne — précisément la partie située en face de sa propriété — est classée en **zone rouge du PPRI (p, 4 de la partie adverse)**, soit une zone à risque élevé d'inondation reconnue par la commune elle-même.

38. Cette situation contraste fortement avec l'historique de la propriété située en face (**n°422**), qui a bénéficié d'un accès large de quatre mètres, avec piliers et portails pleins, sans jamais faire l'objet d'une contestation ou restriction de la part de la mairie. Par ailleurs, ce même terrain a connu des aménagements substantiels : construction d'un chalet en fond de parcelle, abattage d'arbres fruitiers, aménagements lourds du sol — le tout sans que la commune n'offre la moindre justification quant au traitement différent réservé à des contraintes identiques d'urbanisme et de risques naturels dans un secteur pourtant homogène.
39. Il ne s'agit évidemment pas pour la requérante de mettre en cause quiconque à titre personnel. Elle n'a jamais formulé d'accusation individuelle et ne souhaite pas le faire. Ce qu'elle met en lumière, de manière strictement factuelle, c'est l'existence d'un **double standard manifeste** dans l'application des règles d'urbanisme par la commune. Ce double standard ne s'applique qu'à sa situation, tandis que des situations comparables — parfois plus sensibles au regard du PPRI — n'ont fait l'objet d'aucune remarque, aucune mesure, aucune restriction.
40. Cette incohérence, d'ailleurs reconnue à demi-mot par le maire lors d'échanges antérieurs, révèle un traitement inégal dénué de justification objective, qui a eu pour effet de placer la requérante dans une situation d'entrave et de vulnérabilité administrative totalement injustifiée.
41. Or, la seule explication cohérente et objective est que cette modification n'a pas été réalisée pour des raisons de sécurité ou d'écoulement des eaux, comme l'affirme la partie adverse, mais dans le but d'empêcher ou de limiter l'accès à la propriété, en violation manifeste des règles d'urbanisme et de voirie. La mairie, en évitant de répondre sur ce point, ne peut justifier cette intervention, qui a été effectuée en dehors de toute légalité, dans une logique discriminatoire, comme cela a été démontré dans nos conclusions n°1.
42. Par ailleurs, la comparaison avec la propriété voisine, située dans la même zone rouge du PPRI, équipée d'un portail et d'un accès similaires, montre que la mairie applique deux traitements totalement opposés à des situations identiques, sans aucune justification ni base réglementaire. Cette injustice flagrante doit être connue du tribunal, car elle confirme l'absence de toute règle objective justifiant la suppression de l'accès au jardin de Madame Gale, et prouve que l'intervention de la mairie n'a pas été motivée par des préoccupations d'ordre réglementaire ou sécuritaire, mais par une volonté d'exclure ou de pénaliser la demanderesse.
43. Enfin, concernant la surélévation du seuil, la mairie affirme qu'elle serait nécessaire pour la sécurité ou pour assurer l'écoulement des eaux. Pourtant, dans nos conclusions, nous avons clairement démontré, preuves à l'appui, que cette opération a été réalisée dans le seul but de surélever le trottoir, sans justification technique ou réglementaire, et en toute connaissance de cause que cela empêchait l'accès normal au jardin. La partie adverse ne répond pas à cette démonstration, et ses arguments restent sans fondement.

Clarification pour l'entrée de jardin illustré par la partie adverse Page 40

44. Nous demandons respectueusement au tribunal d'examiner attentivement nos explications concernant l'entrée du jardin, notamment en ce qui concerne la photographie figurant à la page 40, produite par la partie adverse.

45. Madame Gale n'a **jamais refusé de financer** la création d'un bateau d'accès à sa propriété. Cette affirmation de la commune est **dénuée de preuve**, et la charge de la démontrer pèse exclusivement sur la partie adverse (article 1353 du Code civil). Au contraire, les faits établissent que **c'est la commune elle-même** qui a décidé de surélever le trottoir **sans concertation, sans information préalable, et sans proposer aucune solution technique conforme**, ni devis, ni procédure pour la réalisation d'un bateau.
46. La commune tente désormais de laisser entendre que cette surélévation serait la conséquence d'un prétendu refus de Madame Gale, alors que **rien dans le dossier ne corrobore** cette version. Ce renversement narratif vise uniquement à justifier a posteriori une décision qui a **aggravé l'obstacle d'accès**, fragilisé les piliers existants, et créé un préjudice direct pour la requérante.
47. En réalité, non seulement Madame Gale n'a jamais refusé de supporter un coût raisonnable pour un aménagement conforme, mais **la commune n'a jamais engagé la moindre procédure réglementaire** permettant la création de ce bateau, ni même respecté les obligations d'information prévues par les articles L. 112-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme.
48. En ce qui concerne l'interprétation de la mairie concernant l'arrêt de bus, celle-ci est également inexacte. Madame Gale n'a jamais contesté l'existence de cet arrêt, comme cela est clairement démontré dans nos conclusions du 1er juin.
49. L'aménagement du trottoir, présenté comme « important », n'était en réalité qu'un ajustement mineur du rehaussement du trottoir . Au lieu d'améliorer la situation, il a surtout créé des complications supplémentaires pour la requérante.
50. En effet, une part importante des fonds publics a été utilisée pour surélever le trottoir, soi-disant pour faciliter l'accès aux personnes handicapées, pour un arrêt de bus utilisé uniquement sur appel. La mairie a omis d'assumer ses responsabilités, tout en décidant de bloquer davantage l'accès à la propriété. Ce comportement est clairement illustré par la lettre datée du 31 janvier 2023, **(p,2)** dans laquelle la mairie ordonne à Madame Gale de retirer ses véhicules, alors qu'elle possède deux propriétés sur le même terrain. Cette lettre et cette demande sont manifestement abusives, puisqu'elles ignorent totalement le droit légitime de Madame Gale à disposer d'un accès à son jardin.
51. Les photographies annexées aux conclusions de la partie adverse démontrent que les portails et piliers en cause sont analogues à ceux que l'on rencontre sur de nombreuses autres propriétés, et ne sauraient en aucun cas justifier les mesures excessives qui ont été prises à l'encontre de Madame Gale.
52. Même en admettant que des travaux de voirie ou une surélévation du trottoir aient pu motiver une modification de l'accès pour les personnes à mobilité réduite, cela aurait dû conduire à la mise en place d'un passage permettant un accès au jardin de la requérante, l'arrêt de bus étant, de surcroît, situé à distance de l'entrée de sa propriété. La suppression pure et simple de cet accès constitue une mesure disproportionnée et arbitraire.
53. La lettre du maire illustre d'ailleurs cette démarche autoritaire : elle impose à Madame Gale le retrait de ses véhicules dans un délai extrêmement court, sans proposer de solution alternative, témoignant d'une attitude hostile et dénuée de toute considération pour la situation réelle de la requérante.
54. Par ailleurs, les propres photographies de l'administration révèlent que l'entrée initiale était extrêmement étroite, et qu'une boîte électrique de ville empêchait tout élargissement, rendant

tout accès pratique ou confortable impossible. Il est incompréhensible que la mairie ait pu considérer que la requérante, propriétaire de deux parcelles contiguës, ne serait pas en droit de valoriser sa propriété par l'installation de portails et d'un portillon adaptés, tant pour des raisons esthétiques que pour des raisons de confort.

55. A cet égard, l'article L. 111-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que « toute personne doit pouvoir accéder à son logement et à son espace privatif de manière sécurisée et adaptée », et l'article 544 du Code civil rappelle que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue ». Les mesures prises par la **commune de Cléon, en bloquant l'accès à certaines parties de la propriété de Madame RAZZAGHI GALE, en modifiant le trottoir sans prévoir de solution alternative et en imposant le retrait des véhicules de manière arbitraire**, constituent une violation manifeste de ces principes fondamentaux. Ces interventions portent atteinte au droit de jouissance paisible de la propriété, créent des difficultés matérielles et compromettent la sécurité des occupants, démontrant un manquement grave aux obligations légales et réglementaires de la commune.

Sur la validité des plans déposés et l'impossibilité de régularisation créée par la commune

56. Il est fondamental de rappeler que la requérante a scrupuleusement respecté les limites constructibles fixées dans la déclaration préalable validée en 2014 : la construction a été édifiée exactement sur la partie du sol autorisée, en zone inondable bleue, conformément aux plans initialement déposés et connus de Madame Varnier.
57. Les documents produits par la partie adverse elle-même (**pièce adverse n°5-1**) ainsi que la (p,92) de notre Bordereau des pièces démontrent que la forme, l'implantation au sol et la hauteur des deux pignons avaient été présentées et examinées par la mairie, Madame Varnier, et Madame Grisel
58. Le seul changement ultérieur concerne une modification interne — l'ajout d'un plancher et d'un balcon — sans impact sur l'emprise au sol, sans vis-à-vis, et parfaitement compatible avec le voisinage. Ce changement a d'ailleurs été entièrement déclaré : dès 2019, la taxe foncière et la taxe d'habitation de la requérante ont été doublées, ce qui confirme la transparence totale de sa démarche et exclut toute volonté de dissimulation.
59. C'est la commune elle-même qui a créé la difficulté actuelle. Au lieu de demander une simple régularisation limitée — ce que prévoit normalement le Code de l'urbanisme lorsqu'une modification mineure intervient après une déclaration préalable — la mairie a exigé, à tort, le dépôt d'un permis de construire portant sur l'ensemble du bâtiment, pourtant déjà approuvé quant à son implantation au sol. Cette décision injustifiée a transféré l'instruction au service compétent de Rouen, où les cotes NGF ont été introduites pour la toute première fois dans le dossier.
60. Autrement dit : la commune, en voulant compliquer la situation pour Madame Gale, a déclenché elle-même un mécanisme qui s'est retourné contre elle. C'est ce transfert – provoqué par une exigence erronée – qui a révélé des contraintes NGF jamais évoquées durant les années précédentes.
61. Ainsi, la requérante s'est retrouvée piégée par l'administration : après avoir respecté la zone constructible, suivi les indications de la mairie et agi en toute bonne foi, elle s'est heurtée à des

exigences techniques tardives, imprévisibles et totalement absentes de l'instruction initiale. Cette situation a été aggravée par un contexte d'hostilité de certains voisins et par l'absence totale de soutien de la mairie, alors même que la construction réalisée reste pratiquement identique aux plans validés — à l'exception d'un balcon et d'un dépassement de quelques centimètres, sans nuisance, sans atteinte au PLU, sans impact sur le voisinage, et sans aucun enjeu d'urbanisme réel.

62. En droit, les articles L. 421-1, R. 421-17 et R. 462-6 du Code de l'urbanisme, ainsi que une jurisprudence constante (CE, 9 avril 1997 ; CE, 21 mars 2016), imposent à l'administration de tenir compte de la bonne foi du pétitionnaire, de l'absence d'impact sur l'environnement urbain, et d'adapter la procédure à la nature réelle de la modification. Or, dans cette affaire, c'est l'administration elle-même qui, par ses omissions, contradictions et instructions inexactes, a rendu

63. impossible la régularisation d'une situation qu'elle avait pourtant validée à l'origine. Ce ne sont donc ni la construction, ni la requérante, mais bien les fautes successives de la commune qui sont à l'origine du blocage actuel.

Hostilité ambiante, traitement différencié et isolement de la requérante

64. Il apparaît, à la lumière des nombreuses pièces du dossier, que Madame RAZZAGHI GALE se retrouve progressivement isolée et exposée à un climat d'hostilité anormal, tant de la part de certains voisins que de la commune elle-même. Alors que l'article **L. 110-1 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA)** impose à l'administration de respecter l'égalité **de traitement, loyauté et neutralité**, la requérante a subi, au contraire, une succession de décisions défavorables, incohérentes ou disproportionnées, quand des travaux nettement plus importants réalisés par d'autres riverains ont été tolérés sans réserve : élévation de murs et piliers, constructions de gîtes, installations de chalets, terrasses, transformations de façades et même interventions dépassant les limites cadastrales. Aucun de ces aménagements n'a donné lieu à la moindre opposition municipale.

65. À l'opposé, la requérante s'est heurtée à un cumul de refus, de contrôles et de demandes injustifiées pour des modifications mineures effectuées de bonne foi. Pourtant, conformément à l'article **L. 421-1 du Code de l'urbanisme**, seules les modifications substantielles doivent faire l'objet d'une nouvelle autorisation ;

66. les adaptations mineures ou modifications internes ne remettent pas en cause la déclaration préalable initiale. Ici, la construction de Madame Gale respecte strictement l'implantation au sol autorisée, et les seuls ajustements — ajout d'un plancher intérieur et création d'un balcon sans vue sur autrui — n'ont généré aucune atteinte aux tiers ni au paysage urbain. L'administration avait donc, en droit, l'obligation de tenir compte de sa bonne foi et de l'absence d'impact réel (CE, **21 mars 2016**, n° 383078).

67. Au lieu de cela, c'est un véritable cercle d'hostilité qui s'est installé autour d'elle. La surélévation du trottoir — justifiée officiellement par un motif d'accessibilité — a été effectuée sans concertation, au détriment direct de la requérante, fragilisant ses piliers d'accès et compliquant matériellement l'entrée de sa propriété. Une telle intervention, contraire à l'article **L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales** (obligation d'assurer la sécurité et le bon ordre), a aggravé son isolement plutôt que de le réduire.

68. Ce traitement différencié a eu des conséquences humaines profondes. Madame Gale, qui vit seule, dont les enfants résident à l'étranger, se retrouve aujourd'hui entourée de voisins qui, bénéficiant d'une forme de tolérance systématique, ont poursuivi leurs projets sans entrave,

tandis qu'elle-même subissait blocages, menaces d'infraction et pressions constantes. Elle témoigne désormais d'une appréhension réelle à se rendre sur sa propriété, tant l'environnement est ressenti comme hostile et insécurisant. Cette détresse n'est pas subjective : elle résulte directement du comportement partial de l'administration, en violation du principe d'impartialité garanti par l'article **L. 100-3 du CRPA** et par la jurisprudence constante du Conseil d'État (CE, **04 avril 2014**, n° 358677).

69. Par contraste, son projet était motivé par une démarche constructive et respectueuse : rénovation écologique, recours à des matériaux nobles français, tomettes anciennes, poutres en chêne, éléments recyclés auprès d'artisans locaux. Loin de chercher à contourner les règles, elle a assumé immédiatement les conséquences fiscales de ses modifications — sa taxe foncière et d'habitation ayant été doublée dès 2019. Ce comportement exemplaire aurait dû appeler soutien et accompagnement, non suspicion et sanctions.
70. L'ensemble de ces faits établit l'existence d'un **traitement différencié injustifié**, contraire aux principes mêmes qui doivent guider l'action administrative.
71. L'hostilité qui entoure aujourd'hui Madame Gale n'est pas un contexte naturel : elle est la conséquence directe d'une série de fautes, d'omissions et de décisions injustes de la commune, qui ont contribué à la fragiliser matériellement, administrativement et humainement.
72. Au lieu de rechercher une solution apaisée et proportionnée, la municipalité a choisi une voie profondément déstabilisante pour Madame Gale : plutôt que d'engager un dialogue ou de procéder à une vérification contradictoire, la maire a sollicité l'intervention des gendarmes, déclenchant à son encontre une procédure pénale injustifiée. Cette démarche, particulièrement intrusive pour une personne isolée et dépourvue d'antécédents, a eu des conséquences psychologiques majeures : Madame Gale s'est retrouvée convoquée au commissariat comme une contrevenante, alors même que, dans les faits, elle était la partie lésée. Les deux avocats successifs qui l'ont assistée n'ont pas su faire valoir une défense fondée sur les éléments objectifs du dossier — pourtant composé de près de quatre-vingt-dix pièces démontrant hostilités, traitements différenciés et incohérences administratives —, laissant la requérante dans une incompréhension totale face à l'acharnement qu'elle subissait. À cela s'est ajoutée l'intervention de Voies Navigables de France (VNF), dont les démarches, initiées à la suite d'échanges avec la mairie de Cléon, ont renforcé la pression administrative pesant sur elle, contribuant encore à son sentiment d'insécurité et d'injustice. Aujourd'hui, Madame Gale demeure incapable de comprendre pourquoi elle a été placée au centre d'un dispositif coercitif disproportionné, alors que tous les éléments démontrent qu'elle n'a jamais cherché qu'à respecter les règles et à préserver son patrimoine.

Introduction à la section sur les préjudices

La requérante a subi depuis 2014 une série de difficultés et de dommages directement imputables aux manquements de la commune de CLÉON dans l'exercice de ses obligations légales.

Ces manquements ont eu pour conséquence de limiter l'usage normal de sa propriété, d'empêcher la régularisation de constructions réalisées légalement, et de créer des situations de danger et d'insécurité sur les parcelles concernées. Les éléments produits au dossier, dont près de 90 pièces justificatives, attestent de l'ampleur et de la répétition de ces difficultés, ainsi que des impacts matériels, financiers et moraux sur la requérante.

73. Le **lien de causalité** entre les manquements de la commune et les préjudices subis par la requérante est clairement établi : chaque obstacle rencontré, chaque refus ou omission de la mairie, et chaque blocage de l'accès ou de la régularisation a directement entraîné un dommage matériel, financier et moral.

74. Ces éléments justifient l'engagement de la **responsabilité sans faute de la commune**, conformément à la jurisprudence constante (CE 31/03/1995, Lavaud) et aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (article L.2216-2), ainsi qu'au principe de réparation intégrale du préjudice (article 1240 du Code civil).

75. **Entraves à la régularisation des constructions** : malgré ses démarches répétitives pour déposer des demandes de régularisation depuis 2014, Madame RAZZAGHI s'est heurtée à l'impossibilité matérielle et administrative de régulariser ses travaux. Les refus et

Les omissions de la commune ont directement empêché la mise en conformité de sa propriété, créant un préjudice certain et durable.

76. Depuis 2023, l'accès à la propriété a été rendu difficile, sans dommage de ses véhicules, en raison des travaux de surélévation effectués par la commune sur le trottoir et la voie d'accès. Sous couvert d'améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées, la mairie a rehaussé la voirie de plusieurs dizaines de centimètres, sans prendre en compte les impacts et difficultés d'accès.

77. Cette surélévation a eu pour effet immédiat de créer une marche et un dénivelé important devant l'entrée, empêchant l'accès normal à la parcelle et compromettant la sécurité d'usage du terrain. Pire encore, ces travaux ont fragilisé les piliers porteurs situés à l'entrée de la propriété, lesquels présentent désormais un risque réel d'affaissement ou d'effondrement en raison de la poussée exercée par les nouvelles charges de voirie.

Aucun renforcement, aucune étude préalable et aucune mesure de protection n'ont été mis en place pour sécuriser la structure existante.

78. Il est d'autant plus paradoxal que ces aménagements aient été justifiés par la volonté de faciliter l'accès aux personnes vulnérables, alors même que Madame Gale, âgée de 65 ans et vivant seule, se retrouve aujourd'hui dans l'incapacité de disposer d'un accès sécurisé à sa propre propriété. L'intervention de la commune a été faite selon la requérante pour l'empêcher d'accéder à sa propriété comme l'indique la lettre de maire de Cléon Monsieur Frédéric Marche

79. Ces modifications unilatérales, réalisées sans justification légale, ont gravement limité la jouissance normale du bien et ont créé un danger structurel direct, dont les conséquences pèsent exclusivement sur la requérante.

80. **La situation du terrain voisin, appartenant initialement à M. Defrance**, illustre également la gestion contradictoire et défailante de la commune. Ce terrain d'environ 300 m², dont la valeur réelle était estimée autour de 3 000 euros, a pourtant été rendu constructible et vendu à un prix avoisinant 50 000 euros. Cette opération a conduit à son acquisition par une famille issue de la communauté des gens du voyage, à laquelle il aurait été présenté comme un terrain parfaitement exploitable.

81. Or, comme l'a démontré la requérante dans ses précédentes conclusions, ce terrain n'aurait jamais dû être rendu constructible au regard de son classement dans une zone à risques, de sa situation géographique, et des prescriptions du PPRI. Il était matériellement impossible de respecter les exigences techniques d'un projet viable sur cette parcelle.

82. La contestation légitime de la requérante concernant cette requalification a inévitablement suscité du mécontentement, non seulement parce qu'elle dévoilait une irrégularité majeure, mais aussi parce que les acquéreurs se sont retrouvés confrontés à un terrain qui, en pratique, ne pouvait pas être utilisé conformément à ce qui avait été annoncé ou laissé croire. Depuis, le terrain est totalement abandonné : il n'est ni clôturé, ni entretenu, envahi de ronces et de nuisibles, et les portillons sont laissés ouverts, permettant à n'importe qui d'y pénétrer. L'état actuel du site constitue non seulement une source d'insalubrité manifeste, mais aussi un danger pour la sécurité de la requérante qui vit seule à 65 ans.

83. Ainsi, la transformation irrégulière, la vente contestable et l'abandon de ce terrain ont créé une situation particulièrement anxiogène pour la requérante, exposant à des nuisances, à des intrusions et à un environnement hostile, sans qu'aucune action corrective ou préventive n'ait été mise en œuvre par la commune.

La demanderesse expose ce qui suit :

DISCUSSION

84. L'incident objet du présent litige est survenu en 2019. La commune de Cléon, bien qu'ayant connaissance des travaux engagés depuis janvier 2015 et de leur illégalité manifeste notamment en raison du non-respect des règles d'urbanisme et des cotes NGF, a néanmoins maintenu pendant plusieurs années une procédure abusive de demandes répétées de régularisation, sans fournir de justification valable ni respecter les délais raisonnables imposés par l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme. Ce silence prolongé et cette absence de décision motivée constituent un manquement à l'obligation de diligence administrative, conformément à l'article L. 911-1 du Code de justice administrative, et engendrent une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

85. Malgré les multiples relances de Madame Nooshkin RAZZAGHI GALE, la commune a failli à son devoir d'instruction et n'a jamais donné de réponse claire ni prise de décision dans un délai raisonnable, ce qui justifie le recours devant le Tribunal judiciaire de Rouen, en application du principe du recours pour excès de pouvoir et de la garantie du droit à un recours effectif (article 13 de la Convention européenne des droits de l'homme).

Cette inaction prolongée a causé à Madame Gale :

- un préjudice financier grave, du fait du non-règlement de la situation ;
- un préjudice moral important, en raison de la durée, du stress et du sentiment d'injustice subi.

86. La commune de Cléon, pleinement consciente que les erreurs d'instruction initiales provenaient de ses propres manquements, a systématiquement refusé toute démarche amiable. Conformément aux articles L. 562-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), il incombait à la mairie, avant toute délivrance de déclaration préalable en zone inondable, de procéder à une visite diligente et à une évaluation précise du terrain. Cette obligation de contrôle n'a pas été respectée, notamment par l'omission des cotes NGF sur le dossier.

87. Cette carence administrative a affecté la validité de l'autorisation accordée et est à l'origine des litiges actuels. Malgré cela, la requérante a été soumise pendant plusieurs années à des demandes répétées de régularisation, alors même que la situation relevait d'une faute administrative de la commune. Ce manquement constitue le fondement de la demande indemnitaire de 500 000 euros pour réparation des préjudices subis.

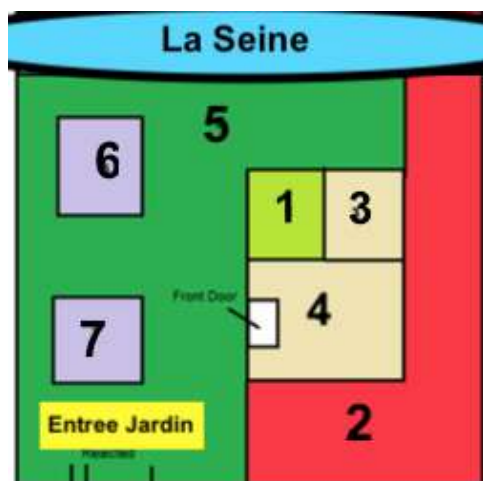
Par ailleurs la mairie a une obligation d'instruction et d'information claire sur les règles d'urbanisme, notamment sur les cotes NGF en zone inondable, selon :

- **Article L.423-1 du Code de l'urbanisme** : l'autorité instructrice doit vérifier la conformité du projet aux règles locales et réglementaires, y compris les prescriptions de sécurité (ex : PPRI).
- **Article R.423-7 du Code de l'urbanisme** : obligation pour la mairie de transmettre toutes les informations utiles au pétitionnaire, notamment les contraintes liées au site.
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** impose à la mairie d'informer sur les niveaux de cote NGF applicables.

Ainsi, la mairie doit porter à connaissance ces contraintes et ne peut se défaire sur le pétitionnaire. En conséquence, Madame Nooshkin Gale assigné la commune de CLÉON devant le Tribunal Judiciaire de Rouen.

88. Les observations de la Commune de Cléon sur l'échec de la régularisation de l'aménagement soulèvent une contradiction majeure. Si le projet n'était pas conforme aux cotes NGF dès l'origine, pourquoi la requérante a-t-elle été invitée à déposer à cinq reprises des dossiers voués à l'échec ? Pourquoi la mairie n'a-t-elle jamais, à aucun moment depuis 2016, signalé cette non-conformité dans ses courriers de refus ? L'article R.423-7 du Code de l'urbanisme impose pourtant à l'autorité instructrice de fournir une information complète sur les contraintes d'urbanisme, notamment celles découlant du PPRI et des prescriptions relatives aux cotes NGF. En l'espèce, ce devoir d'information a été totalement négligé. La requérante n'a été ni conseillée ni alertée, alors qu'une simple diligence initiale aurait permis une rectification immédiate. Ce manquement manifeste, en violation des articles L.423-1 et R.423-7 du Code de l'urbanisme, engage pleinement la responsabilité de la commune. Pire encore, au lieu d'assister la requérante, la Commune a persisté dans une logique de rejet et d'intimidation administrative, dans une attitude contraire au principe de bonne foi qui régit les relations entre l'administration et les administrés (CE, 9 avril 1999, req. n° 169726). L'ensemble du litige découle ainsi d'une négligence fautive des services municipaux, que l'on tente aujourd'hui de faire porter à tort à Madame Gale

Exposé factuel accompagné de schémas détaillés ci-après



Dans l'image ci-dessus, la zone marquée « 1 » représente la zone ouverte pour laquelle LA DP a été obtenue par Mme Gale en 2014.

La zone marquée « 2 » est le terrain/potager de M. Defrance qui se trouvait dans la zone inconstructible,

Les bâtiments numérotés « 3 » et « 4 » représentent la propriété achetée par Madame Gale en 2015.

La zone en vert marquée « 5 » représente le jardin, tandis que les bâtiments marqués « 6 » et « 7 » sont des bâtiments qui ont ensuite été achetés par Mme Gale à M.Martin, en 2022.

FAITS VÉRITABLES CONCERNANT LA CONFORMITÉ AU CODE NGF

89. Au moment de l'achat de la propriété actuelle, Mme Gale était profondément intéressée à développer un espace vert ouvert qui est représenté par la zone "1" sur la présentation ci-dessus. A cet effet, **elle a d'abord sollicité le Maire de Cléon en 2014** pour obtenir une DP pour ses travaux (cf, **PIECE N 1 - 11/9/2014**) Sa demande de DP a été examinée par Mme Varnier et a été accordée sans informer Mme Gale de l'obligation de se conformer au code NGF.

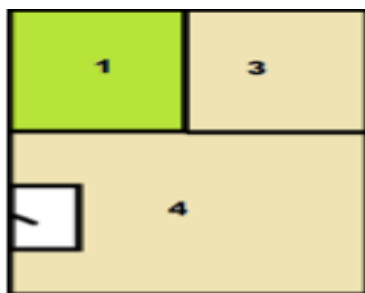
IMPORTANT Ce n'est qu'après que Mme Gale a obtenu la DP pour la zone " 1 " qu'elle a procédé à l'achat de la propriété. (Promesse de Vente 6 Janvier 2015)

90. Pendant la construction, Mme Gale a découvert que le mur mitoyen entre la zone « 1 » et le bâtiment « 3 » présentait une fondation gravement défectueuse, menaçant la stabilité de l'ensemble. Ce bâtiment, datant des années 1900, était en état de vétusté avancée. Face au risque structurel avéré, Mme Gale a été contrainte de procéder à sa démolition partielle, puis à sa reconstruction, dans le respect du volume existant.

91. Conformément à l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à autorisation dans les zones couvertes par un plan local d'urbanisme. Toutefois, **en présence d'un péril ou d'un danger manifeste pour la sécurité**, la jurisprudence administrative

reconnait que des **travaux de démolition peuvent être réalisés sans autorisation préalable**, lorsqu'ils visent à **prévenir un dommage grave** (cf. CE, 25 février 1994, n° 122870).

92. De plus, selon l'**article L.511-3 du Code de la construction et de l'habitation**, en cas de menace grave, le maire peut lui-même ordonner ou autoriser des mesures d'urgence pour faire cesser un péril, ce qui confirme la légitimité d'une intervention rapide en cas de danger. Ainsi, la décision de Mme Gale était justifiée par une nécessité impérieuse de sécurité, et ne saurait être interprétée comme une violation délibérée du droit de l'urbanisme.



II. MANQUEMENTS DE L'ADMINISTRATION DANS L'INFORMATION ET L'INSTRUCTION DU DOSSIER

93. Madame Gale a déposé une déclaration préalable (DP) pour la zone 1 sans l'aide d'un professionnel. En tant que profane, elle ne maîtrisait pas les exigences techniques, notamment celles liées aux niveaux NGF. Il revenait à Mme VARNIER, agent instructeur de la commune, de l'en informer clairement, en vertu du devoir d'information rappelé à l'article L.100-3 du Code des relations entre le public et l'administration et par la jurisprudence constante du Conseil d'État.
94. Mais surtout, la DP autorisait des travaux sur la zone 1, attenante à la zone 3 (bâtiment ancien). Or, cette dernière était structurellement instable et a dû être démolie. En n'analysant pas le projet dans sa globalité — alors même que la proximité immédiate des deux zones imposait un traitement coordonné — l'administration a failli à son obligation de contrôle, comme le prévoient l'article R.423-1 du Code de l'urbanisme et l'article L.562-1 du Code de l'environnement pour les zones à risque (bord de Seine classé PPRI). Une visite de terrain s'imposait.
95. En réalité, même si Mme Gale avait respecté les cotes **NGF pour la zone 1**, le bâtiment 3, plus bas, aurait causé une différence de niveau incompatible avec les principes d'écoulement des eaux. Il était donc incohérent de délivrer une DP isolée, sans intégrer l'ensemble Bâtiment 1 et 3 du projet. Vu la surface totale concernée, une demande de permis de construire aurait été juridiquement requise.

96. L'administration reproche à Madame Gale de ne pas avoir respecté les cotes NGF. Cependant, ces données techniques n'étaient présentes dans aucun des dossiers examinés. Si elles lui avaient été communiquées, elle s'y serait conformée, surtout qu'elle reconstruisait les bâtiments 1 et 3. Même en respectant les cotes NGF en zone 1, cela n'aurait pas suffi à résoudre le problème, car la partie 3 attenante n'était pas incluse dans la déclaration préalable. La configuration du terrain nécessitait une approche globale que la mairie aurait dû exiger dès le début. Madame Gale a investi dans un projet structurant, conforme à l'intérêt général, et n'avait aucune raison d'agir illégalement ou de prendre des risques inutiles. En particulier, le rehaussement du plancher d'environ 90 cm aurait permis d'éviter toute illégalité et était essentiel pour garantir sa sécurité. Il est donc incohérent et absurde de suggérer qu'elle aurait agi délibérément en violation des règles.
97. Dès 2016, Mme Gale a déposé plusieurs dossiers, (admis par la partie adverse dans leurs conclusions du 20 septembre 2025) plus de 5, en toute bonne foi, sans qu'à aucun moment la moindre mention des cotes NGF ne soit portée à sa connaissance. Malgré ces nombreux échanges et dépôts de dossiers — cinq au total — les services instructeurs de la commune se sont contentés de formuler des rejets laconiques, sans jamais alerter sur ce point essentiel.
98. Il apparaît qu'au lieu d'informer clairement, les agents ont reproduit des formules types, manifestant un détachement inquiétant face à la situation. Cela soulève la question d'une négligence grave, voire d'un comportement délibérément dilatoire, ayant pour effet d'aggraver inutilement la situation.
99. Exiger ainsi à Mme Gale de recommencer des démarches répétées, tout en sachant que le défaut allégué (les cotes NGF) n'était matériellement plus corrigeable a posteriori, constitue une forme d'acharnement administratif. Ce n'est qu'en 2022, après des années de dépôts et de correspondances, que cette question a été évoquée. Cette carence révèle une faute manifeste d'instruction et confirme que toute la situation trouve son origine dans l'omission initiale de la commune. Imposer aujourd'hui une démolition au seul motif d'une non-conformité que l'administration n'a jamais soulevée à temps, revient à faire peser une charge disproportionnée sur la propriétaire, pourtant de bonne foi.
100. En exigeant une régularisation impossible à réaliser sans démolition, alors même que les travaux visent à protéger la propriété contre les risques naturels (article L.101-2 du Code de l'urbanisme), la commune a aggravé une situation directement issue de ses propres fautes. Cette exigence va à l'encontre de l'esprit de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme, qui autorise une régularisation seulement lorsque cela est matériellement et légalement faisable.
101. L'interprétation de Mme VARNIER, assimilant à tort la continuité des zones 1 et 3 à une création illicite de surface au sol, est contraire aux principes de loyauté (article L.121-1 CRPA), de proportionnalité et de bonne foi (article L.221-1 CRPA).
102. En tant que citoyenne française respectueuse de ses obligations légales, Madame Gale a informé les autorités locales de la surface au sol concernée dès 2019. Elle s'acquitte par ailleurs du paiement du double des taxes d'urbanisme applicables, conformément aux dispositions des articles **L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme** relatifs à la fiscalité liée aux constructions.
103. Durant la phase de construction, Madame Gale a veillé à réaliser une structure uniforme, justifiant que la zone "1" et le bâtiment "3" présentent la même hauteur. Cette homogénéité constructive se distingue uniquement du bâtiment "4" par une différence nominale de 25 à 30 centimètres, ce qui ne constitue pas une modification substantielle au sens de l'article *R.421-9

du Code de l'urbanisme sur les modifications des constructions autorisées. La différence de hauteur est démontrée dans la photo ci après.

Bâtiment 2 – nouvelle construction

Bâtiment 1 – maison d'origine

104. La différence de hauteur entre le bâtiment 1 et le bâtiment 2 est comprise entre 20 et 30 centimètres. Cette dérogation minimale à la hauteur réglementaire peut être considérée comme négligeable au regard de l'article R.111-20 du Code de l'urbanisme, qui permet certaines tolérances dès lors que la sécurité, l'intégration paysagère, et les règles d'urbanisme ne sont pas compromises.



105. Ainsi, ce dépassement limité ne saurait justifier à lui seul un refus ou une sanction, Il est par ailleurs établi que le non-respect du code NGF résulte exclusivement d'une négligence de Madame Varnier, agent de la Mairie de Cléon, dont le manquement au devoir d'information et de conseil est sanctionné par l'article **L.100-3 du Code des relations entre le public et l'administration** et engage la responsabilité de la commune sur le fondement de l'article **L.911-1 du Code de la responsabilité administrative**. Cette négligence a causé à Madame Gale une perte financière importante, ainsi qu'une mise en danger de sa sécurité et de ses biens, la plaçant à tort en situation d'irrégularité.

LE DROIT DE MADAME GALE À UNE ENTRÉE DE JARDIN

L'image suivante représente clairement la disposition de la propriété de Mme Gale :



La propriété achetée par Mme Gale en 2014 est marquée « 1 ».

La propriété en question a été acquise en parfaite conformité avec les lois et formalités applicables, incluant le droit d'accès reconnu par l'article **647 du Code civil**.

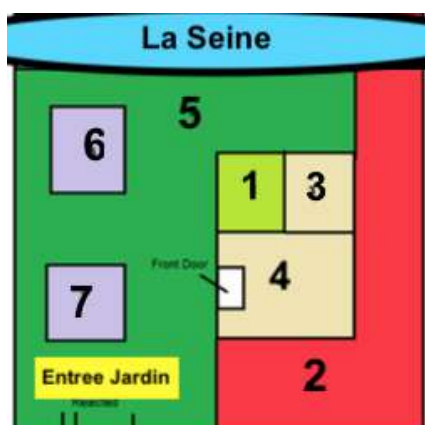
La zone « 2 » correspond à la parcelle achetée par Madame Gale auprès de Monsieur Martin, acquisition motivée par la volonté de retrouver la jouissance paisible de ses biens, en raison des troubles causés précédemment par ce dernier.

Cette propriété comprenait également une dépendance vendue avec la maison de Monsieur Martin. La zone « 3 » désigne l'entrée à trois piliers créée par Madame Gale, qui dessert l'ensemble de ses propriétés. Avant l'achat de la propriété de Mr Martin, maison "2", Madame Gale n'avait que le droit de passage, d'où le manquement d'une boîte aux lettres.

106. À ce jour, toutes les parcelles restent accessibles par cette entrée commune. L'analyse cadastrale et foncière établit que Madame Gale détient deux propriétés distinctes et indépendantes, non fusionnées, chacune ayant droit à une entrée individuelle conforme à l'article **637 du Code civil** qui garantit le droit de passage sur fonds voisins. Cette dissociation est essentielle pour préserver la valeur et la liberté de disposition des biens, notamment en cas de future vente partielle.

DES FAITS VRAIS SUR LE TRAITEMENT DIFFÉRENTIEL DEMONTRES PAR LE MAIRE DE CLÉON ENVERS MADAME GALE et MR DEFRANCE

107. La zone 2 illustrée dans la représentation ci-dessous est le terrain appartenant à Mr Defrance. Au moment de l'achat de sa propriété en 2014, Mme Gale a été informée par Mme Varnier que la zone 2 faisait partie de la zone inconstructible n'ayant qu'une superficie de 350m² et située dans la zone inconstructible, qu'aucune activité de construction ne pouvait donc être entreprise par M. Defrance dans cette zone.



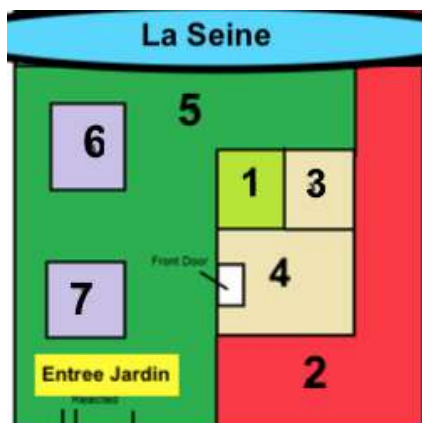
1.

108. Cependant, malgré les démarches de Mme Gale, la zone "2" a été convertie à tort en terrain constructible. La manière dont la zone a été convertie indique clairement qu'un tel changement a été effectué en totale violation des exigences de la zone. Il est également légitime de s'interroger sur les avantages que ce changement a procuré à Monsieur Defrance. À la suite du reclassement de son terrain, Monsieur Defrance a pu vendre la zone « 2 » pour un montant supérieur à 58 000 euros (cf, **Pièces N3, N4, N5, N6, N95**)
109. Par ailleurs, Madame Gale a déposé deux demandes distinctes de (DP) visant à créer une entrée de jardin comportant trois piliers. Ces deux demandes ont été rejetées de manière expéditive par Madame Varnier et Mr le Maire, sans justification motivée, en violation des exigences de motivation des décisions administratives prévues à l'article **L.211-1 du Code de l'urbanisme** (cf, **Pièce N 7**)

110. Le refus daté du 29/06/2022 reposant sur l'article 4.1.6 du PLU relatif à la hauteur maximale des clôtures de 1,8 m ne saurait être justifié en l'espèce. En effet, si le portail et la clôture respectent strictement cette hauteur, les piliers de 2 m et l'auvent d'environ 4 m ne constituent pas une clôture pleine mais des éléments architecturaux traditionnels et porteurs, qui ne sont pas soumis à la même règle. Par ailleurs, la surface au sol de l'auvent étant inférieure à 5 m², aucune autorisation supplémentaire n'est requise. De plus, des installations similaires sont présentes chez plusieurs voisins, ce qui impose un principe d'égalité de traitement. Enfin, l'argument portant sur la proximité de l'arrêt de bus n'est pas étayé par une gêne concrète justifiant le rejet, rendant ainsi cette opposition manifestement disproportionnée et non fondée juridiquement. (cf, Pièce N 8)



Ce refus injustifié porte atteinte aux droits de Madame Gale et constitue un manquement au principe d'égalité de traitement des usagers du service public, protégé notamment par l'article **1er de la Constitution** et par l'article **L.114-1 du Code des relations entre le public et l'administration**.



Zone 2 est le terrain de Mr Defrance, rendu contre toute attente constructible
Zones 1, 3, 4, 5, 6, 7, font partie de la propriété de la demanderesse

111. Tout en rejetant une des DP Mme Varnier avait affirmé que les piliers proposés pour l'entrée du Jardin tomberaient dans une zone inconstructible. La zone marquée « 1 » sur l'image ci-dessus correspond à la limite du terrain de Monsieur Defrance. Il en résulte que le jardin de Monsieur Defrance partage une clôture commune avec l'entrée du jardin de Madame Gale.
112. Il est dès lors légitime de s'interroger sur la classification différenciée accordée par le Maire de Cléon, qui qualifie le terrain de Monsieur Defrance de **constructible**, alors que la parcelle adjacente appartenant à Madame Gale est classée **inconstructible**. Cette incohérence administrative est d'autant plus manifeste au vu de la proximité immédiate des deux propriétés, illustrée par la photo aérienne ci-après



113. La photo illustre clairement que la position stratégique du terrain de Monsieur Defrance rendrait la propriété de Madame Gale quasi semi-détachée ou mitoyenne, dans l'hypothèse où la construction serait autorisée sur le terrain de Monsieur Defrance.
114. Le Maire de Cléon a été dûment informé de toutes les contestations relatives à cette décision de classement en zone constructible prise à l'égard du terrain de Monsieur Defrance. Une lettre solennelle datée du 6 janvier 2023, contestant la vente de ce bien, a également été adressée au Maire (**cf, Pièce N 9, N 95**)
115. Malgré ces alertes, le Maire de Cléon a maintenu sa décision de qualifier ce terrain de constructible. Cette différence de traitement à l'égard de Madame Gale est d'autant plus flagrante que, en face de sa propriété, des tiers non autorisés ont entrepris des constructions dans une zone classée inconstructible, Zone Rouge, sans que la Mairie n'engage de procédure à leur encontre.
116. De surcroît, cette propriété voisine bénéficie d'un accès comparable à celui de Madame Gale, sans que la Mairie n'ait pris la moindre mesure restrictive. Il est également à noter que cette propriété jouit d'un accès libre, sans trottoir gênant le passage des véhicules, contrairement à la situation de Madame Gale.

Ces faits sont attestés par l'image suivante :



117. Ces faits ont été dûment communiqués par Madame Gale à Madame Varnier, dans l'espoir que la Mairie de Cléon reconnaîtrait le caractère discriminatoire de ses actions. Toutefois, aucune réponse ni mesure n'ont été prises par Madame Varnier à cet égard (**cf, Pièce N 11**) Ces éléments démontrent clairement que la Mairie de Cléon a exercé un **abus de pouvoir** à l'encontre de Madame Gale, constituant une **discrimination illégale** au regard des principes d'égalité et de non-discrimination protégés notamment par l'article **1er de la Constitution** et par l'article **L.1132-1 du Code du travail** .

Faits véritables concernant l'obstruction d'accès à la propriété de Madame Gale

118. Madame Varnier a justifié le rejet des demandes de Madame Gale relatives à l'entrée du jardin en invoquant la présence d'un arrêt de bus situé devant la propriété, ce qui n'est pas vrai. Or, Madame Gale disposait déjà d'un agrément émis par la Métropole de Rouen autorisant la suppression et le déplacement de cet arrêt. La Métropole de Rouen était donc prête à coopérer pleinement à la résolution de ce problème.
119. Une solution simple et efficace aurait consisté à créer une **voie d'accès adaptée** devant la propriété 422, étant inconstructible, afin de faciliter l'accès, notamment aux personnes à mobilité réduite. Au lieu de cela, la Mairie de Cléon a engagé des travaux qui ont eu pour effet de **rehausser les bordures du trottoir** de manière à obstruer l'entrée de Madame Gale, prétendument pour faciliter l'accès aux personnes handicapées, alors même que ni les bus ni les infrastructures adaptées n'existent dans la rue concernée. Il ne faut pas oublier que cet arrêt de bus n'est qu'un arrêt dit « **à la demande** », ce qui limite encore plus sa justification.
120. Sur le plan légal, l'article **L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales** impose au maire, par le biais de la police municipale, de garantir **l'ordre, la sûreté, la sécurité et la santé publiques**, notamment en assurant la **commodité de passage dans les voies publiques**, ce qui inclut l'obligation de faire **supprimer les obstacles**.
121. De plus, l'article **L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales** précise que la police municipale est placée sous l'autorité du maire, qui doit donc veiller personnellement à ce que les citoyens bénéficient du **libre accès aux voies publiques**. La conduite du Maire de Cléon viole manifestement ces obligations, comme en témoignent les images jointes qui démontrent que, au lieu de supprimer les obstacles, la Mairie a procédé à des travaux créant intentionnellement des entraves à l'accès de Madame Gale à sa propriété.



122. Afin de prolonger les difficultés de Madame Gale, la Mairie de Cléon entreprend des travaux visant à **augmenter la hauteur du trottoir** devant sa propriété, rendant ainsi **l'accès par véhicule totalement impossible**. Malgré les multiples signalements et demandes d'intervention de Madame Gale auprès du Maire de Cléon, celui-ci a **ignoré de manière injustifiée** la situation problématique, sans fournir de justification valable.

123. Dans sa dernière correspondance, la Mairie a informé Madame Gale qu'elle devait impérativement retirer ses véhicules du jardin, sous peine qu'ils soient coincés à l'intérieur lors du début des travaux, car elle prévoit d'installer deux bancs en gabions, prétendument pour les personnes attendant le bus (**cf, Pièce N 2**) Ces faits démontrent une **discrimination manifeste** et un traitement **abusif et sélectif** de la part de la Mairie de Cléon à l'encontre de Madame Gale, en violation de l'article **L.2212-2** du Code général des collectivités territoriales, qui impose au maire de garantir la **sécurité, la commodité de passage et l'absence d'obstacles injustifiés** dans les voies publiques.

Par ailleurs, l'article **1er de la Constitution** garantit le principe d'égalité devant la loi, principe fondamental manifestement bafoué par ces agissements

124. La photo ci-dessus est de la propriété portant le numéro 422 rue de Bédanne, située juste en face de la propriété de Mme Gale. Comme on le voit, ladite propriété comprend également une entrée à trois piliers avec un portail blanc. Ce terrain, qui n'était autrefois qu'un verger avec des fruitiers, a été acheté par des gens du voyage, alors qu'il se trouve dans une zone inconstructible conformément à l'article **L421-1 du Code de l'urbanisme**. Zone rouge. L'arrêt de bus est également situé à proximité de cette propriété. La disposition des propriétés de Mme Gale et de cette parcelle est extrêmement similaire, pourtant le trottoir à l'extérieur de ladite propriété n'a pas été surélevé. De plus, le propriétaire de cette propriété a été autorisé à installer une entrée à trois piliers, et ce, sans permis d'urbanisme, ce qui constitue une violation des dispositions de l'article **L113-1 du Code de l'urbanisme**.

125. Le fait le plus flagrant demeure le rehaussement unilatéral du trottoir devant la maison de Madame Gale, alors même que le trottoir opposé n'a fait l'objet d'aucune modification similaire. Si cette élévation était justifiée par des normes d'accessibilité, comment expliquer que celles-ci n'aient pas été appliquées de manière uniforme ? Cette inégalité manifeste de traitement, sans justification technique cohérente, démontre un acharnement ciblé et persistant de la commune à l'encontre de la demanderesse Mme Gale, pour sa part, a dû demander au Maire de Cléon l'autorisation nécessaire pour installer sa propre porte d'entrée, qui lui a été refusée sans motif justifié à deux reprises. Il s'agit d'une entrée de jardin typiquement normande en Normandie, alors que la propriété d'en face no 422, a monté 3 piliers avec des portails pleins, alors que no 422 est considéré zone rouge

Cette propriété est également voisine d'une autre propriété similaire qui a récemment installé des portes d'entrée similaires, également sans déclaration préalable, en violation des règles d'urbanisme.



126. Il est clair que le Maire de Cléon a fait ces modifications en représailles contre Mme Gale, suite à la précédente audience devant le tribunal et à la décision de régularisation concernant le développement de Mme Gale. Cette affaire ayant été portée devant les tribunaux par la Mairie de Cléon, il est impératif que l'issue judiciaire soit pleinement respectée. Or, au lieu d'appliquer la décision de justice et d'utiliser son pouvoir pour prendre les bonnes mesures, le Maire de Cléon a interféré de manière injustifiée avec le trottoir à l'entrée du jardin de Mme Gale.
127. N'était-il pas possible d'appliquer au moins la même excuse de l'accessibilité aux personnes handicapées liée à l'arrêt de bus situé en face, à proximité du terrain verger acheté par les gens du voyage, alors que ce terrain est situé en zone inconstructible ? Il est également important de souligner que les résidents de la rue de Bédanne sont conscients des nombreuses constructions illégales dans cette rue, que la Mairie de Cléon ignore délibérément, même lorsqu'elles sont signalées, comme en témoigne la photo ci-dessus démontrant ces activités illicites.
128. Cela prouve, une fois de plus, que ces changements n'ont rien à voir avec une quelconque préoccupation soudaine pour les personnes handicapées de la rue de Bédanne, d'autant plus que cet arrêt de bus est un arrêt « à la demande ». En réalité, ces actions démontrent que le Maire de Cléon n'a aucun égard pour Mme Gale, une mère seule d'un certain âge, dont les enfants vivent à l'étranger (en Angleterre et en Australie), et que ces hostilités lui ont causé une angoisse et une souffrance considérables, nécessitant des séances de psychothérapie pour tenter de surmonter ces épreuves.
129. Par ailleurs, ces faits constituent une violation du principe d'égalité devant la loi (**article 1er de la Constitution française**) et une discrimination interdite par l'**article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme**. Enfin, la Mairie de Cléon méconnaît ses obligations en matière de maintien de l'ordre public et de garantie du libre accès aux propriétés, telles que prévues aux articles **L2212-1 et L2212-2 du Code général des collectivités territoriales**, qui imposent au maire de veiller à la sécurité, à la tranquillité publique, ainsi qu'à la commodité de passage dans les voies publiques.

130. Les faits mentionnés ci-dessus, étayés par les images et le PDF joint, démontrent clairement, au-delà de tout doute raisonnable, que la Mairie de Cléon a abusé de sa position de pouvoir pour mener une campagne ciblée, systématique et discriminatoire à l'encontre de Mme Gale, visant à la harceler et la tourmenter. Cet abus constitue une violation manifeste du principe d'égalité devant la loi (**article 1er de la Constitution française**) et engage la responsabilité administrative de la Mairie pour faute, conformément à l'**article L. 911-4 du Code de justice administrative**.

131. Cette conduite vise manifestement à dissimuler la négligence et les manquements de la Mairie à ses obligations légales, notamment en matière d'urbanisme et de police municipale (**articles L2212-1 et L2212-2 du Code général des collectivités territoriales**). En conséquence, Mme Gale a subi non seulement des pertes financières importantes, incluant des frais juridiques récurrents, mais également un préjudice moral sérieux, justifiant une indemnisation au titre du préjudice moral, comme reconnu par la jurisprudence constante (**l'article 1240 du Code civil**). Il importe donc que des mesures strictes soient prises à l'encontre du Maire de Cléon pour mettre fin à ces agissements illégaux et discriminatoires, et que Mme Gale soit pleinement indemnisée pour l'ensemble de ses dommages et préjudices, y compris financiers et moraux.

Sur le ciblage injustifié et discriminatoire de la demanderesse par le maire de Cléon et Madame Varnier depuis 2016

132. Afin de démontrer que Madame Gale a été délibérément ciblée par l'administration municipale, nous produisons ci-après une analyse chronologique de courriers et de décisions émanant du maire et de Madame Varnier. Ces documents révèlent un traitement différencié, injustifié et juridiquement contestable, ayant conduit à une série de refus systématiques, de demandes irrégulières ou abusives, notamment concernant les cotes NGF, les autorisations d'aménagement et les entrées de jardin. Chacun de ces éléments sera analysé successivement pour mettre en lumière le caractère intentionnel de ce harcèlement administratif.

133. Ce comportement constitue une violation du principe d'égalité devant la loi et les règles administratives, garanti par l'article 6 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, ainsi que par l'article L. 114-1 du Code des relations entre le public et l'administration, qui interdit les décisions arbitraires ou discriminatoires. Par ailleurs, le refus injustifié et répétitif d'informations techniques essentielles, telles que la cote NGF, constitue un manquement aux obligations de transparence et de motivation des décisions administratives, sanctionné par l'article L. 211-1 du Code des relations entre le public et l'administration. Ces manquements établissent un cadre légal solide pour contester la légalité des décisions municipales et démontrer l'intention de nuire à Madame Gale par un harcèlement administratif systématique.

134. Par ailleurs, l'arrêt correctionnel en date du 10 août 2022 confirme que la construction réalisée excède largement les autorisations initiales et qu'aucun permis de construire valable n'a été obtenu, mais ignore les explications précédentes quant à la partie du projet (bâtiments 1 et 3) qui aurait dû être considérée dès l'acceptation de la déclaration préalable (DP) en 2014, ce qui aurait constitué de fait un permis de construire, et au rejet de cette DP dès le départ. Ce manque de rejet résulte notamment du manquement grave de la mairie à visiter le site, obligation légale imposée notamment en cas de zone inondable, situation particulière dont elle devait tenir compte. En effet, l'article R*424-15 du Code de l'urbanisme impose à l'autorité compétente de procéder à une visite du terrain afin d'apprécier la réalité des contraintes du projet, et cette visite est d'autant plus nécessaire dans les secteurs classés comme zones à risques, notamment inondables. L'absence de cette visite a conduit à une instruction

incomplète et à une méconnaissance des risques d'inondation liés au terrain. Si cet élément avait été clarifié dès le départ, notamment avec la prise en compte obligatoire des cotes NGF (niveau altimétrique) qui n'ont jamais été mentionnées dans les multiples demandes, cela aurait démontré une fois de plus le manquement grave et l'irrespect des procédures par la commune de Cléon.

135. De plus, l'arrêt en question reconnaît également que les refus d'autorisation par la mairie, notamment pour non-respect des règles liées aux risques d'inondation, s'appuient sur des documents officiels (zones inondables classées) dont la prévenue ne peut ignorer l'existence. Par ailleurs, le jugement souligne l'absence de preuve de réception effective de certaines notifications administratives, ce qui affaiblit la validité de certaines poursuites. Cela montre que, bien que la construction soit juridiquement illégale, l'administration a appliqué des mesures et décisions parfois contestables, alimentant ainsi l'argument d'un traitement inéquitable, notamment à travers des demandes irrégulières telles que l'exigence injustifiée de la cote NGF dans des conditions non clairement établies et une gestion administrative marquée par des manquements aux obligations légales.

136. Dans leur procédure engagée contre Madame Gale, l'administration s'appuie notamment sur les cotes NGF pour justifier les refus et sanctions. Pourtant, cet élément crucial faisait défaut dès la déclaration préalable (DP) délivrée par la mairie, qui elle-même ne semble pas avoir compris ou intégré cette donnée essentielle. Cette lacune est confirmée par les nombreuses demandes de régularisation ou de rajustement du projet déposées depuis 2016, qui sont restées sans réponse claire ni correspondance explicite de la mairie pour corriger ce manquement. Or, si cette question des cotes NGF avait été clarifiée dès le départ, notamment avant le commencement effectif des travaux, la demanderesse aurait eu la possibilité de rectifier sa situation, que ce soit par modification ou par demande de permis adaptée.

137. L'administration cherche à faire valoir que le permis de construire était nécessaire en raison du dépassement de la partie supérieure du bâtiment qui a transformé la DP initiale en une construction soumise à permis. Cependant, il est important de souligner que le refus de permis qui lui est opposé aujourd'hui ne porte pas sur ce dépassement d'environ 30 centimètres, mais bien principalement sur la question non réglée des cotes NGF et des risques d'inondation associés. En outre, la mairie ne pourra présenter aucune correspondance officielle ni document clarifiant la prise en compte effective des cotes NGF ou rappelant explicitement le danger d'inondation lié au site. Ce manquement administratif, qui constitue une violation des obligations de l'autorité compétente, affaiblit la légitimité de la procédure engagée contre Madame Gale.

Preuve no 1 – Lettre de rejet insuffisamment motivée du 21 décembre 2017 et manquement à l'obligation légale d'information

138. Par courrier en date du 21 décembre 2017 (cf, Pièce N 14), le maire de Cléon a rejeté la demande de régularisation de Madame GALE en invoquant un défaut de présentation de documents, **sans identifier précisément les pièces concernées, ni fournir de fondement juridique ou factuel clair à ce rejet**. Cette carence contrevient à l'obligation de motivation imposée par l'article **L.211-2 du Code des relations entre le public et l'administration**, applicable à toute décision administrative individuelle défavorable. En outre, cette décision viole le principe de transparence et d'impartialité administrative consacré par l'article **L.121-1 du même code**. L'absence totale de mention des exigences techniques pertinentes, notamment **les cotes NGF ou les prescriptions applicables en zone inondable**, révèle un manquement à l'obligation d'information et de conseil de l'administration, en contradiction avec les obligations résultant de l'article **L.300-1 du Code de l'urbanisme**. Cette négligence, couplée à

l'absence de visite de terrain, a empêché toute régularisation conforme, causant à Madame GALE un préjudice direct et engageant ainsi la **responsabilité pour faute** de la commune.
Preuve no 2 - Rejet 2018 (cf, Pièce N 15)

139. Voici un autre exemple illustrant la carence fautive de la commune : dans le courrier adressé à la demanderesse le 11 janvier 2018, la mairie évoque uniquement un "niveau de plancher fonctionnel au-dessus de la crue de référence" et "égal ou supérieur à la cote de la voirie existante", sans jamais mentionner clairement la *cote NGF* attendue ni fournir de valeur chiffrée précise. Or, la construction était déjà achevée à cette date, ce qui prouve que la mairie, informée de l'état réel du terrain et du bâti, a poursuivi ses demandes génériques sans jamais fournir d'éléments techniques précis ni proposer de solution adaptée.
140. En vertu des articles L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la mairie, en tant qu'autorité compétente, doit s'assurer du respect des règles d'urbanisme, notamment en zones à risque (zone inondable bleue). L'article L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement imposent une vigilance accrue sur ces zones, rendant indispensable une analyse précise, notamment par une visite de terrain conforme à l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme qui attribue au maire des pouvoirs de police en matière d'urbanisme. Le refus répété et non motivé par des exigences imprécises viole les obligations de la commune, notamment son devoir d'instruction diligente du dossier, et engage sa responsabilité selon les articles L. 911-1 et suivants du Code de justice administrative ainsi que les articles 1240 et 1241 du Code civil.
141. Cette absence d'accompagnement et le refus de préciser les exigences techniques, alors même que la construction existait, démontre un manquement fautif de la commune, aggravé par l'importance majeure de la question de la sécurité en zone inondable, qui aurait nécessité une prise en compte rigoureuse des cotes NGF par la mairie. Le non-respect de cette obligation engage donc pleinement la responsabilité de la commune.

Preuve n°2 – Email du 11 avril 2022 de Madame Varnier : Obstruction procédurale et manquements administratifs (cf, Pièce N 16)

142. Ce mail de 2022 illustre clairement les multiples obstacles administratifs auxquels Madame Gale a été confrontée, malgré ses efforts répétés pour régulariser sa situation. Notamment, il ne contient aucune mention ni information sur les cotes NGF, élément pourtant central pour la conformité du projet et jamais clarifié par la mairie. Par ailleurs, la demande de dépôt d'un nouveau dossier complet, sans prise en compte des démarches antérieures, témoigne d'une absence de reconnaissance des régularisations entreprises.
143. Surtout, la justification invoquant que l'avocat ne peut être l'interlocuteur légal dans la procédure, privant ainsi Madame Gale d'une représentation effective, révèle une rigidité procédurale formelle qui masque une forme d'obstruction délibérée. Or, juridiquement, l'article R 423-9 du Code de l'urbanisme prévoit expressément que le pétitionnaire peut se faire représenter par un mandataire, notamment un avocat, qui peut recevoir toutes les notifications relatives à la procédure. Par ailleurs, l'article 56 du Code de procédure civile reconnaît la capacité de l'avocat à représenter valablement son client dans tous les actes de procédure, y compris les échanges avec l'administration.
144. Le refus systématique d'adresser les notifications à l'avocat, sans production d'un mandat écrit ou procédure équivalente, est donc contraire au droit, porte atteinte au droit à la défense de Madame Gale et entrave la bonne administration du dossier. Cette position administrative rigide empêche la communication transparente et bloque l'accès effectif à l'information essentielle au suivi du dossier. Par ailleurs, la mairie a refusé à plusieurs reprises d'adapter ses modes de communication, en s'en tenant exclusivement à la notification par courrier

recommandé, sans accepter les communications électroniques, bien que cela soit possible et recommandé par la réglementation moderne (article L.114-13 du Code des relations entre le public et l'administration).

145. Ce refus a contribué à retarder considérablement le traitement du dossier et à compliquer inutilement les échanges. De plus, la mairie a invoqué l'absence de boîte aux lettres comme motif principal pour le non-réception des courriers, alors même que Madame Gale n'avait qu'un droit d'accès limité au terrain de Monsieur Martin, ce qui l'empêchait matériellement d'installer une boîte aux lettres à son adresse. Cette situation, communiquée à plusieurs reprises à la mairie, n'a jamais été prise en compte pour faciliter la réception des courriers, ce qui révèle une attente malicieuse et une obstruction manifeste dans le suivi administratif du dossier. (cf, Pièces 46,47,19,20,21)

PREUVE N°3 – Courrier du 18 octobre 2016 : Omission totale des cotes NGF et des contraintes liées à la zone inondable dès l'instruction initiale (cf, pp N 22,42,99)

146. Ce courriel de la mairie de Cléon, **daté du 18 octobre 2016** à 17h01, énumère les pièces à fournir pour compléter la demande de permis de construire. Il ne contient **aucune mention des cotes NGF**, ni **aucune exigence spécifique liée à la zone inondable** dans laquelle se situe pourtant la parcelle. Cette carence démontre un **manquement grave à l'obligation d'information et de conseil** pesant sur l'administration, laissant penser soit à une **incompétence manifeste**, soit à un **détachement fautif** vis-à-vis des contraintes réglementaires essentielles, compromettant dès l'origine la régularisation du projet.

PREUVE N°4 – Courrier du 24 novembre 2021 : Nouvel ajournement administratif sans traitement du fond (cf, Pièce N 23)

147. Par courrier daté du 24 novembre 2021, une nouvelle interlocutrice administrative notifie à la demanderesse des prétendues pièces manquantes, **sans aucun lien avec les problématiques centrales de la régularisation**, à savoir les cotes NGF ou les exigences spécifiques à la zone inondable. Une fois encore, l'administration **se limite à des détails de forme** (formulaire incomplet, plans anciens), **sans jamais aborder les éléments techniques essentiels à la conformité du projet**. Cette démarche répétée, **sans jamais fournir de solution**, illustre une **stratégie dilatoire ou une négligence persistante**, traduisant soit une **incompétence structurelle**, soit un **refus déguisé d'instruction réelle**, en violation de l'article L.121-1 du CRPA.

Preuve n°5 – Simulation d'instruction : accumulation de prétextes et absence manifeste de diligence (cf, Pièce N 24)

148. Le courrier de 2021 démontre une absence totale de collaboration de la part des services instructeurs. Sous couvert de « repérage » sans suite ni rapport officiel, les fonctionnaires multiplient les demandes incohérentes, souvent impossibles à satisfaire matériellement — exigeant, par exemple, des états initiaux ou plans "avant travaux" alors que la construction était déjà achevée depuis 2015/2016. Ce comportement révèle une **volonté manifeste d'obstruction**, déguisée sous des exigences techniques sans lien avec la réalité du terrain. L'instruction est fragmentée entre plusieurs agents, chacun émettant des demandes distinctes, sans jamais établir de dialogue ou de continuité. Cette méthode dilatoire contrevient aux obligations de loyauté, de clarté et de bonne foi prévues par l'article L.121-1 du Code des

relations entre le public et l'administration, et démontre que le refus final ne procède pas d'une évaluation sincère, mais d'un abandon de toute fonction d'assistance ou d'analyse sérieuse.

Preuve n°7 – Entrave manifeste et détournement de procédure par la responsable urbanisme (cf, Pièces N28, N29)

149. Le courriel du 24 novembre 2021 émanant de Madame Varnier illustre une posture inadmissible de rejet anticipé, fondée non sur un examen technique impartial, mais sur une attitude dissuasive et agressive. L'auteure ne se limite pas à des observations réglementaires ; elle **présume l'irrecevabilité du projet avant toute instruction formelle**, évoquant un dossier qui ne pourra pas aboutir sans laisser place à une régularisation. Pire, elle **détourne la procédure légale**, affirmant que les décisions ne seront pas notifiées par mail, alors même qu'elle envoie elle-même des refus implicites par ce biais. Son propos s'écarte de toute neutralité administrative en blâmant personnellement la demanderesse pour des problèmes de correspondance postale, insinuant qu'une adresse à Paris rendrait irrecevables des demandes pour Cléon, en totale contradiction avec le droit commun. Pourtant des explications régulières, par rapport à ce manquement de boîte au lettre. (cf, **Pièce N 35, Pièce N 46**) **Cette correspondance démontre une volonté claire d'entraver la procédure**, d'intimider la demanderesse par des menaces de refus systématiques, et d'éluder toute obligation d'assistance ou de transparence dans l'instruction, en violation des articles L.121-1 et L.410-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Violation des règles de communication administrative – Article L.112-15 CRPA

L'affirmation selon laquelle les décisions ne seraient pas notifiées par courrier électronique est infondée juridiquement. Conformément à l'article **L.112-15 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA)**, « les échanges par voie électronique sont possibles entre l'administration et l'utilisateur dès lors que ce dernier a indiqué une adresse électronique valide ». En refusant d'utiliser le courriel comme moyen de notification tout en s'en servant pour exiger des pièces complémentaires, la responsable urbanisme adopte une position incohérente et discriminatoire, **privant sciemment la demanderesse de son droit à une communication loyale et complète**, violant ainsi les principes d'impartialité et de bonne administration posés à l'article **L.121-1 CRPA**.

Preuve n°8 : Lettre en date du 27 décembre 2021 (p,23)

150. Depuis 2015, plusieurs dossiers ont été déposés (près de 7 copies, environ 250 pages Avec chaque dépôt), alors que la construction avait déjà terminé en 2017-2018. Malgré cela, l'administration n'a jamais exigé une vérification précise des cotes NGF du plancher par rapport au niveau de la Seine, alors que le projet est situé en zone à risque . Or, conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute construction en zone à risque doit respecter les règles de sécurité, notamment les normes altimétriques, pour prévenir les risques d'inondation.

151. Le plan de masse, devant être conforme aux prescriptions du plan de prévention des risques inondation (PPRI), doit comporter des cotations NGF précises, comme l'exige l'article R.431-36 b) du Code de l'urbanisme. Pourtant, la lettre de 2022 demande plusieurs pièces complémentaires (Cerfa modifié, formulaire d'imposition, plans de masse et en coupe, plans de

façades, photos, document énergétique), sans jamais mentionner ni contrôler les cotes NGF ni la conformité altimétrique. Ce manquement constitue une violation de l'article R.423-38 du Code de l'urbanisme, qui impose un contrôle complet des pièces nécessaires...Ainsi, les multiples refus basés sur des éléments formels ignorent un défaut essentiel de conformité, et la procédure aurait dû être suspendue pour régulariser la situation concernant l'altimétrie avant tout examen.

Preuve n°9 : Lettre de demande de pièces complémentaires du 24 novembre 2021 (cf, Pièce N 23)

Preuve n°10 (p,43 ,45,46, 57)

152. La lettre de refus du 27 décembre 2021 montre clairement que l'administration a rejeté la demande uniquement en raison de l'absence de certains documents administratifs (formulaire d'imposition incomplet et document graphique d'insertion), sans jamais mentionner ni exiger la production des éléments essentiels concernant les cotes NGF, le niveau du plancher ou la conformité aux normes en zone inondable. Ce silence sur l'aspect crucial de la sécurité altimétrique prouve que la demanderesse a été accablée financièrement et moralement par des demandes répétées et des refus successifs, alors que le point le plus important – le respect des niveaux par rapport au risque d'inondation – n'a jamais été sérieusement pris en compte ni soulevé par l'administration.

Preuve n°11 – Rejet injustifié du Maire de Cléon concernant un portail conforme et légitime (cf, Pièce N 7)

153. Le rejet en date du 04/11/2021 illustre clairement la nature préjudiciable de la décision prise par le Maire de Cléon. Ce refus, fondé sur des motifs discutables, a non seulement causé un préjudice matériel et moral à Madame Gale, mais témoigne également d'un manque d'assistance et d'un traitement inéquitable. En dépit de la demande régulière de déclaration préalable, l'administration a opté pour un rejet sec, sans dialogue ni proposition constructive, alors même que des éléments essentiels tels que les cotes NGF et le contexte paysager n'ont pas été considérés avec la rigueur nécessaire. Cette attitude contrevient aux principes d'équité et de bonne administration protégés notamment par l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA).

II. Analyse juridique des failles du rejet

Le rejet repose sur plusieurs fondements juridiques et techniques qui présentent des failles importantes :

- a. **Qualification abusive de l'auvent comme construction** : Sans preuve technique précise, l'assimilation de l'auvent à une construction peut être contestée, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 25 nov. 1997, Commune de Beaune). D'autant plus que d'autres propriétés à bédanne en ont un
- b. **Imputation non démontrée de débord sur le domaine public** : L'accusation d'empiètement ne repose sur aucun constat contradictoire ou preuve formelle.
- c. **Traitement discriminatoire** : La présence de portails et de piliers similaires dans le voisinage, même dans une zone inondable, montre un manquement au principe d'égalité devant la loi (article L.121-1 du CRPA). La propriété en face, 422, illustrée par les images avant et après présentées précédemment, démontre clairement que ces portails ont été installés en même temps que ceux de la demanderesse. Sachant que 422 est carrément dans une zone rouge totalement inconstructible.

- d. **Application rigide du critère de claire-voie** : L'exigence de 75 % d'ajourage a été imposée strictement à la demanderesse, sans considération du contexte urbain environnant où plusieurs propriétés voisines ont pourtant érigé des murs pleins de plus de deux mètres, comme le démontrent les photos versées au dossier. Cette différence de traitement illustre une inégalité manifeste et un acharnement administratif injustifié.
- e. **Absence de démonstration concrète du risque d'obstacle à l'écoulement des eaux** : Le rejet ne prouve pas l'impact réel du projet sur le PPRI, alors que des aménagements similaires sont tolérés à proximité.
- f. **Motifs d'implantation flous** : L'absence de mesures précises ou de justification claire quant au respect des distances réglementaires affaiblit la décision.
- g. **Manque d'assistance administrative** : Contrairement au principe de dialogue raisonnable (art. L.123-1 CRPA), aucune proposition de modification ou d'adaptation n'a été faite.
- h. **Absence d'explication sur la non-conformité des piliers** : Leur similitude avec ceux des voisins n'a pas été prise en compte.
- i. **Non prise en compte des impacts financiers et sociaux** : Le rejet ne considère pas les conséquences sur la requérante ni l'équité territoriale.
- j. **Application rétroactive stricte du PLUi non justifiée** : Le rejet invoque la modification récente du PLUi sans démontrer la pertinence de son application au projet.
- k. En effet, l'**article L.432-1 du Code de justice administrative** sanctionne le rejet abusif des demandes d'autorisation d'urbanisme, et l'**article 432-12 du Code pénal** prévoit des sanctions en cas d'abus d'autorité par un agent public.

Ces éléments démontrent un défaut manifeste de motivation et un possible excès de pouvoir, justifiant la contestation du refus.

III. Conclusion et articulation juridique du recours

154. Au regard de l'analyse ci-dessus, il ressort que la décision de refus du 04/11/2021 est entachée de multiples irrégularités, tant dans son fondement juridique que dans son application concrète. Elle témoigne d'une application rigide et inégale du règlement local, sans prise en compte des réalités du terrain ni du principe d'égalité de traitement entre administrés. En outre, l'absence d'accompagnement ou de propositions alternatives par l'administration enfreint les principes généraux de transparence, d'équité et de bonne foi administrative. Ces manquements caractérisent une atteinte au droit à un traitement équitable, justifiant pleinement la remise en cause de cette décision devant le juge administratif pour défaut de motivation, disproportion manifeste, et discrimination dans l'application du droit de l'urbanisme.

Preuve n°12 — Notification irrégulière et contradictions juridiques de VNF concernant le ponton (cf, Pièce N 27)

155. Les accusations formulées par VNF s'inscrivent dans une démarche de concertation manifeste avec Mme Varnier et le maire de Cléon, visant à systématiquement bloquer la demande de la partie demanderesse. Aucune visite ou constatation sur site n'a permis de confirmer les faits allégués. La structure concernée existe depuis 2015/2016, sans qu'aucune contestation n'ait été formulée jusqu'en 2021. Cette situation témoigne d'une procédure arbitraire, en violation du principe d'égalité de traitement tel que prévu à l'article L100-2 du Code de l'urbanisme, puisque plusieurs voisins disposent d'installations similaires sur le même bras de Seine, qui constitue une zone communément utilisée.
156. De plus, le bras de Seine, en tant que dérivation naturelle, peut être exclu du domaine public fluvial conformément à l'article L2111-7 du Code général de la propriété des personnes

publiques, lorsqu'il n'est pas affecté à la navigation. Or, aucune étude topographique ou expertise sérieuse n'a été fournie pour étayer ces accusations. L'action concertée entre les autorités locales et VNF apparaît ainsi comme un abus manifeste de procédure.

Preuve no 13 _ une nouvelle demande (p,96,98,99,100)

157. Dans la lettre en date du 27 décembre 2021, la mairie reconnaît clairement que la construction est déjà existante, ce qui rend totalement inutile la demande d'un nouveau dépôt de dossier. En effet, il est évident que la construction actuelle n'est pas conforme aux plans approuvés, mais au lieu de remettre en question la légalité de la construction en elle-même, la mairie semble se concentrer sur des demandes administratives supplémentaires, telles que la soumission de nouveaux plans. Cela soulève la question : de quoi sert de demander à nouveau des plans détaillant des modifications d'un projet déjà non conforme, alors que l'essentiel réside dans la régularisation ou la correction de la situation existante ? Une nouvelle demande de dépôt de plans, sans traiter le problème fondamental de la conformité de la construction, est donc non seulement inutile mais déconnectée de la réalité du terrain.

DISCUSSION

1 La Commune de CLÉON Et sa responsabilité civile pour les dommages causés

L'article L.2216-2 du Code général des collectivités territoriales dispose :

158. « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 2216-1, les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale, quel que soit le statut des agents qui y concourent. »
159. Par ailleurs, l'article L.2212-2 CGCT précise que la police municipale a pour mission d'assurer l'ordre, la sûreté, la sécurité et la santé publique, notamment en garantissant la sécurité et la commodité de passage dans les voies publiques, ce qui inclut l'élimination des obstacles.
160. Selon l'article L.2212-1 CGCT, la police municipale est placée sous le contrôle administratif du maire, qui doit veiller à ce que les citoyens disposent du libre accès et que les obstacles soient supprimés. En l'espèce, la Commune de Cléon engage sa responsabilité civile en raison des dommages causés à la propriété de Mme Gale et des préjudices qui en découlent.
161. En dépit des démarches régulières de Mme Gale, la zone « 2 » a été requalifiée de manière douteuse en terrain constructible, au bénéfice exclusif de M. Defrance, en violation des règles d'urbanisme. Celui-ci l'a vendue plus de 58 000 euros (**cf Pièce N 30**) alors qu'il l'avait proposée à Mme Gale trois ans plus tôt pour seulement 5 000 euros — soulignant ainsi un traitement inéquitable et potentiellement discriminatoire.
162. Le manquement de Mme Varnier engage la responsabilité de la Commune en vertu du principe de la responsabilité sans faute pour les faits de ses agents, en plus de constituer un vice dans la gestion administrative.
163. Ces éléments démontrent que la Commune, par son agent, a violé les principes d'égalité devant la loi (article 6 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen de 1789) et de bonne administration (article L.111-1 du Code de justice administrative), justifiant ainsi la réparation intégrale du préjudice subi par Mme Gale.

164. Il est important de souligner la manière particulière dont la Commune de Cléon a procédé au classement de la zone où se situe la propriété de Madame Nooshkin Gale bleue et en zone rouge, dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). La Commune a indiqué que ce classement est fondé sur les cotes NGF (nivellement général de la France) et vise à prévenir les risques de débordements de la Seine. Elle affirme que ce zonage repose sur l'importance du risque d'inondation, ce qui justifierait des restrictions d'usage du sol.

165. Cependant, ce classement a eu pour effet de porter atteinte aux droits de la requérante en restreignant la jouissance et la valorisation de sa propriété, sans justification individualisée ni étude d'impact spécifique à son bien.

166. Or, l'article **L562-1 du Code de l'environnement** prévoit que :

« L'État élabore des plans de prévention des risques naturels prévisibles, dont les inondations, en vue de délimiter les zones exposées et d'y réglementer l'usage des sols. »

167. De plus, l'article **L562-3 du même code** précise que :

« Le plan peut interdire ou subordonner à des prescriptions certaines constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations dans les zones à risque. »

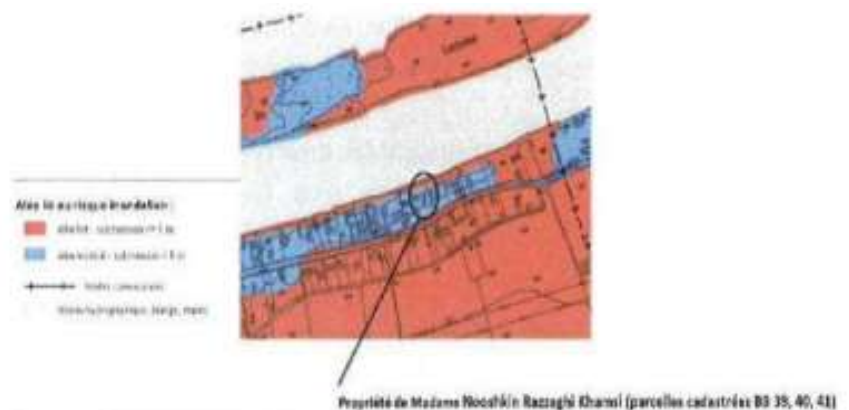
Ces dispositions impliquent que le classement doit reposer sur une évaluation précise et proportionnée du risque encouru. Toute décision arbitraire ou manifestement erronée peut être contestée, comme le rappelle la jurisprudence constante du Conseil d'État (CE, 7 mars 2008, n°296473).

Madame Gale soutient que ce classement, dans son cas, est injustifié, disproportionné et qu'il constitue une faute de la puissance publique ayant causé un préjudice grave.

a.

1.

a.



168. L'image ci-dessus représente la rue de Bédanne, où la maison de la demanderesse est clairement identifiée. Il apparaît que, contrairement au numéro 422 situé de l'autre côté de la rue, toute la parcelle en vis-à-vis est classée en zone rouge, c'est-à-dire en secteur strictement inconstructible conformément au règlement d'urbanisme applicable. Pourtant, comme le démontreront les éléments suivants, Monsieur le Maire de Cléon a exercé son pouvoir discrétionnaire en méconnaissant cette réalité, en autorisant ou en tolérant la constructibilité des jardins concernés, voire en fermant les yeux sur des constructions irrégulières. Cette conduite soulève de sérieuses questions quant au respect des règles d'urbanisme et à l'égalité de traitement entre administrés.

II. CONTESTATION DU ZONAGE ET TRAITEMENT DIFFÉRENTIEL

169. La Demanderesse remet en cause la cohérence et l'objectivité du classement opéré par la Commune de Cléon. Selon les documents fournis par la Commune elle-même, une zone identifiée comme présentant un risque modéré d'inondation a été classée en **zone bleue**, tandis qu'une zone à risque élevé a été classée en **zone rouge**. Ce classement semble arbitraire et incohérent. La propriété d' en face 422 est dans une zone rouge
170. Elle demande à la Commune d'expliquer comment certaines parties de sa propriété – notamment le jardin avant et l'entrée – ont été classées comme zones pouvant gêner l'écoulement de la Seine, alors que le **potager de M. Defrance**, situé juste à côté sur une parcelle de 350 m², **n'est pas classé à risque**.

Elle interroge la logique selon laquelle :

171. Le terrain de M. Defrance est rendu constructible contre toute attente .Alors que son propre terrain, pourtant plus grand, est soumis à des restrictions plus strictes.
172. Or, l'**article L.100-3 du Code de l'urbanisme** impose l'**égalité devant les règles d'urbanisme**, et l'**article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration** rappelle que l'administration est tenue à un **traitement impartial et non discriminatoire** des administrés.
173. Par conséquent, si le traitement de M. Defrance est légal, la Demanderesse demande à bénéficier du même droit à l'urbanisation sur la partie arrière de sa propriété. Dans le cas contraire, cela constituerait une mesure discriminatoire, contraire au **principe d'égalité devant la loi** (article 1er de la Constitution française).



Le terrain de M. Defrance est identifié par le signe Étoile.

III. INCOHÉRENCES VISIBLES SUR LE PLAN FOURNI PAR LA COMMUNE

En observant l'image - ci-dessus -, il est évident que le terrain de M. Defrance, devenu récemment constructible (repéré par un **signe étoile**), est directement adjacent à un autre terrain – appartenant à Dr Pietrini – également en **zone bleue**. Cela pose une question simple : **le maire rendra-t-il aussi ce terrain constructible ?** Pourquoi ce privilège accordé à un terrain précis, et pas aux autres en zone identique ?

On voit aussi sur l'image ci-dessous que **le jardin de M. Martin**, qui atteint la Seine, est **bétonné**. Pourtant, en 2020, **la Commune de Cléon a poussé VNF (Voies Navigables de France)** à engager une **procédure contre la demanderesse** pour une petite partie bétonnée de son appontement . Là encore, un **traitement à deux vitesses** est constaté.



Enfin, on remarque que :

- La petite parcelle de M. Defrance, auparavant sans valeur, a été **vendue environ 50 000 euros après son classement en zone constructible** ;
- Tandis que la demanderesse, dont le terrain situé juste derrière sa dépendance est bien plus vaste, **n'a reçu aucune autorisation** ;
- Même les **trois piliers de 80 x 80 cm**, situés dans son entrée, ne sont pas considérés comme autorisables.

Cela soulève un **problème évident d'égalité devant les décisions publiques**, contraire :

- À l'**article 1er de la Constitution**, qui garantit l'égalité devant la loi ;
- À l'**article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration**, imposant à l'administration d'agir avec impartialité ;
- Et au principe général de **sécurité juridique**, qui exige cohérence et prévisibilité dans les décisions administratives.

Madame Gale demande donc que ces inégalités soient reconnues comme constitutives d'un **traitement discriminatoire fautif**, engageant la **responsabilité de la commune**.

IV. INÉGALITÉS DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET ABSENCE DE TRANSPARENCE ADMINISTRATIVE

La photo ci-dessus illustre que le ponton de M. Martin, maison voisine de la requérante, est **entièrement bétonné**, tout comme la **parcelle n°422** (encadrée en rouge),

Un **chalet de montagne a été construit et agrandi depuis 18 mois**, sans intervention visible de la commune. Image ci -après



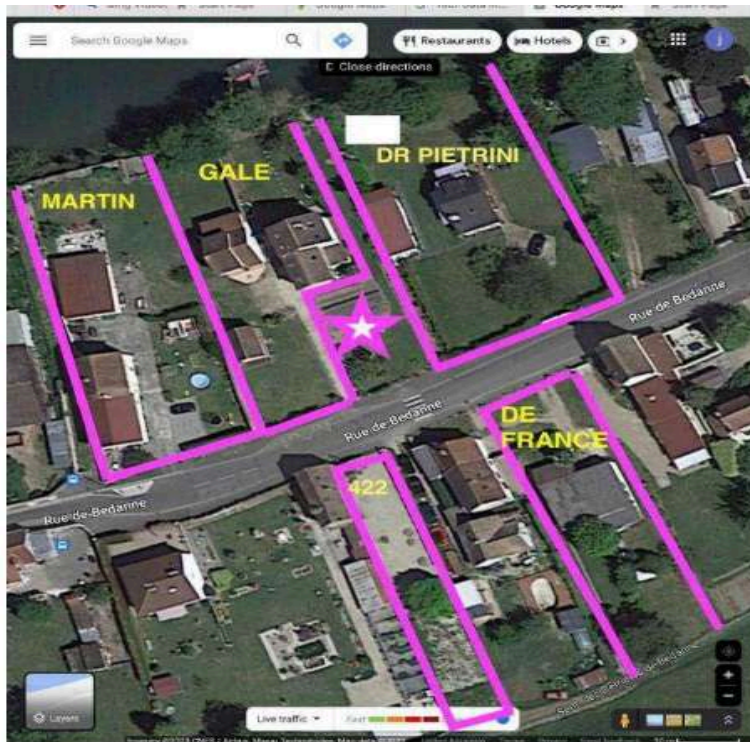
Face à ces exemples, la Demanderesse interroge la logique de la Mairie : **si ces propriétés ont été autorisées à se développer**, alors la partie non constructible de sa propre propriété **devrait aussi être reclassée**, par équité. Ce principe d'égalité dans l'application des règles est garanti par :

- **l'article 1er de la Constitution française** (égalité devant la loi),
- **l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration** (impartialité et équité de l'administration),
- **et l'article L.600-1-1 du Code de l'urbanisme**, qui interdit le favoritisme en matière de délivrance de permis.

174. Plusieurs propriétés voisines sont partiellement en zone bleue et sont pourtant devenues **constructibles**. Cela soulève la question : **qui profite de ces requalifications ?** Et cela pose un problème environnemental sérieux : urbaniser des jardins proches de la Seine augmente le risque de crue, aggrave le **réchauffement climatique**, et détériore les équilibres naturels.

175. La Commune prétend que **l'entrée du jardin à trois piliers de la Demanderesse** affecterait le débit des eaux en cas de crue. Mais pourquoi ignore-t-elle les nombreuses **constructions non autorisées** qui, elles, ont un impact bien plus direct et évident ?

176. Par ailleurs, Mme **Varnier**, fonctionnaire responsable de ces décisions sous l'autorité directe du Maire, est **inexplicablement absente** de la Commune. Elle n'a pas atteint l'âge de la retraite (cf Pièce N 31), et son départ intervient **après que la Demanderesse a signalé sa négligence** dans la gestion du dossier .



Le Tribunal est invité à **exiger des explications sur ce départ**, compte tenu de son rôle clé.

Enfin, l'image ci-dessus prouve encore une fois que :

- Le **terrain de M. Defrance** (ancien potager de 350 m²) est immédiatement **mitoyen** de celui de la Demanderesse,
- Et pourtant, il a été **classé constructible**, ce qui entraînera inévitablement un impact sur le terrain voisin, surtout en cas d'inondation.

Ces éléments montrent une gestion **inégal, arbitraire et injustifiée** du zonage, que la Demanderesse demande au Tribunal de **condamner comme fautive**.



V. INJUSTICE ET INCOHÉRENCE DANS L'USAGE DES PROPRIÉTÉS

177. L'image aérienne ci-dessous montre une maison (encerclée en rouge) qui occupe **80 % d'un terrain très petit**. Il s'agit de la propriété illustre en image ci-dessus no 199 rue de bedanne. Malgré cette grande construction, il y a à peine un espace jardin.

En application de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut fixer un **coefficient d'emprise au sol (CES)** ou imposer un **pourcentage minimal d'espaces verts non bâtis**. Généralement, dans les zones pavillonnaires, l'emprise au sol autorisée varie entre **30 % et 50 %**, laissant donc **50 % à 70 % du terrain** en espace libre (jardin, cour, etc.). Dès lors, il est incohérent qu'une grande maison ait pu être édifiée sur une ancienne portion de jardin, tandis que l'on refuse à Mme Gale une simple entrée, pourtant bien en deçà des seuils réglementaires.

Or, légalement, elle a droit à **deux entrées de jardin** car elle possède **deux propriétés**. Cette restriction injuste et incohérente soulève la question : **comment qualifier une telle injustice ?**



VI. QUESTIONS SUR LA LÉGALITÉ ET L'ÉQUITÉ DES DÉCISIONS ADMINISTRATIVES

178. Cela soulève une question importante : à qui profitent ces modifications de la constructibilité dans une zone déjà très dense ? Qui prend des décisions unilatérales, arbitraires et discriminatoires, qui rendent une partie du jardin d'un habitant constructible, alors que d'autres, comme la Demanderesse, voient leur demande refusée ?

Selon **l'article L.600-1 du Code de l'urbanisme**, les constructions illégales, surtout en zone à risque, sont interdites. Pourtant, certaines propriétés voisines en zone rouge possèdent des constructions récentes sans sanction.

179. **L'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration** impose à l'administration d'agir avec impartialité et égalité, ce qui n'est manifestement pas respecté ici.

Enfin, **l'article 1er de la Constitution française** garantit l'égalité devant la loi et interdit toute forme de discrimination.

Sur quelle base légale une telle autorité peut-elle refuser la demande légitime de la Demanderesse, concernant une entrée de jardin simple, alors que ses voisins bénéficient d'autorisations illégales ou discriminatoires ?

Cette situation ne peut être qualifiée que d'**arbitraire, illégale et discriminatoire**.

Les images jointes montrent clairement que la Commune tolère des constructions illégales dans la zone rouge, tandis que la Demanderesse est ciblée par des mesures restrictives injustifiées.



180. Pourtant La rue de Bédanne à Cléon (76410) est classée en zone inondable, selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la boucle d'Elbeuf. Elle est notamment soumise à des prescriptions spécifiques imposées par le PPRI et le PLU de la Métropole Rouen Normandie. Cette rue longe la Seine, ce qui la place en zone rouge ou bleue du PPRI, où les projets doivent impérativement intégrer les cotes altimétriques NGF, éviter toute construction pleine en opposition à l'écoulement des eaux, et respecter des règles strictes d'urbanisme. Toute demande d'aménagement, même mineure, y est donc particulièrement encadrée, ce qui rend indispensable une instruction précise, équitable et fondée sur des critères techniques clairs et appliqués uniformément.

VII. EXEMPLE SUPPLÉMENTAIRE DE TRAITEMENT INÉGAL ET ABSENCE DE SANCTIONS

181. Le chalet visible au fond de la photo ci-dessus a été construit il y a près de trois ans, sans qu'aucune action ne soit entreprise par la Commune de Cléon contre le propriétaire. De même, la nouvelle construction à gauche, ainsi que les murs récents, restent non sanctionnés, alors qu'ils se situent dans une zone entièrement classée en zone rouge. Le Tribunal doit demander au Maire de Cléon de justifier **pourquoi aucune poursuite n'a été engagée contre ces constructions illégales**, surtout dans une zone aussi réglementée.
182. En ne prenant pas les mesures nécessaires pour faire respecter la réglementation d'urbanisme et protéger les zones à risques, le maire **manque à ses obligations légales** et engage sa responsabilité. Cette propriété n'est qu'un exemple parmi d'autres dans la même localité. Cela démontre que la discrimination et le traitement injuste envers la Demanderesse sont non seulement illégaux mais aussi choquants.

L'image ci-dessous montre l'état de la propriété en face de celle de la Demanderesse, connue sous le numéro 422, avant la construction du chalet de montagne. Il s'agissait auparavant d'un verger, rempli d'arbres fruitiers, vendu en 2016.

Il est important de rappeler que cette propriété se trouve dans la zone rouge absolue, selon la carte officielle fournie par la Commune de Cléon.



VIII. INSTALLATIONS ILLÉGALES ET CHANGEMENTS PROGRESSIFS

183. On observe qu'une entrée simple, sans pilier ni construction au fond, a été modifiée petit à petit, sans signalement officiel.

Cela a commencé par l'enlèvement des arbres fruitiers, la préparation du terrain, et le maintien d'arbres au fond pour camoufler la future construction.

L'image montre l'installation des portails pleins avec piliers, six mois avant que la Demanderesse décide elle-même de créer une entrée de jardin avec un portillon.

Ces travaux ont été réalisés sans déclaration préalable (DP), alors que selon **l'article R.421-9 du Code de l'urbanisme**, toute modification extérieure doit faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

L'absence d'autorisation constitue une infraction au Code de l'urbanisme, engageant la responsabilité de la Commune et de ses représentants.

IX. EXEMPLES DE MODIFICATIONS NON CONTRÔLÉES DANS LA COMMUNE

184. De surcroît M. Martin le voisin d' à côté a récemment bétonné une terrasse. De plus, une conseillère municipale aurait transformé son garage en dépendance habitable pour un gîte, sans autorisation claire.

La rue de Bédanne, vue en image aérienne (Google Maps), ressemble à une « boîte de sardines » : les maisons sont très rapprochées, sans respect apparent des règles d'urbanisme.

La photo ci-dessous montre un chalet construit discrètement derrière des arbres, ce qui remet en cause la gestion de la Commune de Cléon. (propriété d en face de la demanderesse no 422)

Selon **l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme**, toute construction illégale doit faire l'objet de sanctions. L'absence d'action soulève la question d'un manquement à la responsabilité de la mairie.



XI. Pratiques discriminatoires, manquements à la responsabilité du Maire et dénaturation de la position de la demanderesse

185. Si la non-conformité mineure de la demanderesse est présentée comme une menace grave dans une zone inondable, alors des constructions bien plus importantes, réalisées notamment dans la zone rouge, auraient dû figurer en priorité sur le radar de la Commune de Cléon. Le chalet construit sur toute la largeur du terrain (image à l'appui- ci-dessus), les extensions de propriétés voisines, les constructions récentes — y compris celles réalisées par des personnes proches de la municipalité — démontrent un **deux poids deux mesures flagrant**.

186. Or, dans un contraste saisissant, quand M. Martin, **avant même la vente** de sa maison à la demanderesse, demande un accès à son compteur de gaz situé dans le jardin privé de cette dernière, **l'adjoint au Maire** force l'ouverture du jardin **sans autorisation**, au mépris du droit

de propriété et des procédures légales (**cf, Pièces Nos 32,33,34,35,36**) et une **violation du principe d'égalité devant la loi** (article L.111-1 du Code des relations entre le public et l'administration - CRPA) ainsi qu'un abus d'autorité caractérisé.

187. La Commune prétend que la demanderesse a ignoré certains courriers recommandés. Toutefois, elle admet elle-même que **cinq demandes de déclaration préalable** ont été déposées par cette dernière dans le but explicite de régulariser la situation, **conformément à leurs propres directives**. Cette attitude démontre **clairement la volonté de la demanderesse de se conformer à la législation**, contrairement au portrait dégradant qu'on tente d'imposer devant ce Tribunal.

188. Il est essentiel de rappeler que la demanderesse a sollicité et obtenu sa première autorisation **avant l'achat** de la propriété — un fait extrêmement rare qui illustre sa prudence et son respect de la procédure (*article L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme*). Elle n'aurait **jamais acquis ce bien** si la Commune lui avait clairement indiqué que :

- la zone envisagée n'était pas constructible,
- que le terrain attenant appartenant à M. Defrance allait, peu après, être **reclassé constructible**.

189. Ces deux éléments auraient fondamentalement modifié sa décision d'achat. Cette **rétenction d'information et opacité administrative** peuvent être qualifiées de manquement à l'obligation de transparence, d'impartialité et de loyauté que toute administration doit à ses administrés, comme prévu à l'**article L.100-1 du CRPA** et confirmé par la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 21 mars 2016, n° 380614).

Le Tribunal est en droit de s'interroger :

- **Pourquoi** les constructions dans la zone rouge n'ont-elles pas été poursuivies ?
- **Pourquoi** la demande d'un simple aménagement d'entrée de jardin à trois piliers est-elle refusée **à répétition** alors qu'elle est courante dans tout le quartier ?
- **Pourquoi** un traitement aussi **inéquitable** est-il infligé à une seule administrée alors que d'autres jouissent d'une **tolérance inexplicable** ?

La Commune de Cléon, à travers le Maire et ses adjoints, **porte la responsabilité directe de ces décisions sélectives** et discriminatoires, qui non seulement dérogent à la légalité républicaine, mais mettent également en cause **la probité et l'impartialité du pouvoir municipal**. Si ces pratiques sont tolérées, elles ouvrent la voie à l'arbitraire local, au détriment de l'intérêt général et du respect de l'État de droit.

XII. Harcèlement organisé, manquements administratifs et pratiques vexatoires à l'encontre de la Demanderesse

190. Selon Madame Gale, dès le début des travaux de rénovation de la propriété par la Demanderesse, plusieurs voisins — notamment M. Defrance, Dr Pietrini et M. Martin — ont déployé des tactiques de harcèlement, allant jusqu'au dépôt systématique de plaintes auprès de la Commune de Cléon. Loin de maintenir une position neutre et impartiale, **Madame Varnier**, fonctionnaire de la Commune, **s'est ouverte à la partialité** en s'alignant, selon les témoignages, sur la position de ces voisins et en les **soutenant activement dans leurs comportements déraisonnables**. Cette alliance manifeste entre certains administrés et une représentante de l'administration municipale viole de manière flagrante le **principe d'impartialité de l'administration publique** (article L.100-1 du CRPA).

191. Il est à noter que **M. Defrance a intenté une action judiciaire** contre la Demanderesse sans que celle-ci n'en ait connaissance, **faute de boîte aux lettres sur la propriété au moment des faits**. Cette absence matérielle non imputable à la demanderesse lors de l'acquisition — a entraîné un jugement rendu **à son insu**, ce qu'elle n'a découvert qu'au moment de l'intervention d'un huissier à son domicile. Une telle situation représente une **violation du droit au contradictoire** consacré par l'article **6 §1 de la Convention européenne des droits de l'homme**, et un **déni de justice manifeste**. (pp, 95 ,37,
192. Selon le témoignage de Madame Gale, ces poursuites étaient **infondées et malveillantes**, déclenchées dans l'unique but d'épuiser psychologiquement et financièrement la réclamante. Elles ont occasionné une perte de plus de 3.000 euros en condamnation , sans compter le traumatisme psychologique profond causé par l'irruption brutale de l'huissier. La Demanderesse avait même informé **Mme Varnier**, après avoir manqué un délai d'appel, de cette injustice ; mais **aucune assistance ni suivi n'a été accordé**, confirmant une nouvelle fois l'**inaction administrative délibérée** (cf, Pièce N 37, N 38)
193. Toujours selon Mme Gale, ce harcèlement s'inscrit dans un projet officieux : **empêcher la réclamante de s'installer durablement**, afin de permettre à M. Defrance d'acquérir le bien pour y implanter un commerce pour sa fille. La Demanderesse, ignorante de ces intentions, n'a découvert qu'après coup les ambitions privées qui animaient cette hostilité.
194. Ces éléments, accumulés et circonstanciés, démontrent une **stratégie concertée de harcèlement et de pression**, alimentée par une complicité passive — voire active — d'une représentante de l'administration locale. Le manquement au **principe de neutralité**, combiné à la **disproportion des réactions administratives**, témoigne d'un traitement partial et illégal envers la Demanderesse, qui doit être dénoncé avec force devant ce Tribunal.

XIII. Tentatives de régularisation ignorées – Carence d'information et responsabilité administrative

195. Selon Madame Gale, lors de ses échanges avec les agents municipaux avant l'achat, la question du terrain appartenant à M. Defrance avait été abordée. Il lui avait été affirmé qu'**une superficie minimale de 1.000 m²** était exigée pour tout projet de construction dans cette zone. Or, le terrain en question — d'à peine **350 m²** — est aujourd'hui constructible, rendant **la propriété de la Demanderesse presque mitoyenne**, ce qui **aurait profondément influencé sa décision d'achat** si elle avait été dûment informée. Ce changement soudain pose un **problème de transparence administrative** et d'égalité de traitement entre administrés.
196. Quant aux critiques de La Commune de Cléon concernant les démarches de régularisation, il convient de rappeler que **la Demanderesse n'a acquis le bien et entamé les travaux qu'après l'octroi d'une déclaration préalable (DP)** émise par ladite commune. En tant que **citoyenne non spécialisée**, il est déraisonnable de supposer qu'elle aurait pu deviner l'exigence de **cotes NGF**, d'autant que cette information **n'était pas mentionnée dans la DP remise par la mairie** (cf, Pièce N 1) . Conformément à l'**article L. 121-1 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA)**, il incombait à la Commune de **fournir une information claire, complète et loyale** sur les exigences réglementaires applicables.
197. Or, les faits démontrent que la Demanderesse a suivi scrupuleusement ces recommandations : **cinq demandes d'urbanisme** ont été déposées, chacune comportant au

moins **7 exemplaires**, soit **plus de 250 pages transmises à l'administration**. Il est donc **incohérent et mensonger** d'affirmer que la Demanderesse n'a pas répondu aux courriers recommandés ou qu'elle n'a pas coopéré.

198. Tout agent compétent, s'il avait identifié un manquement grave dès 2016, **aurait refusé ou annulé la demande initiale**, au lieu d'encourager la Demanderesse à persister dans des démarches coûteuses, longues et vouées à l'échec. Cette situation démontre que **même les agents de La Commune de Cléon ignoraient les exigences qu'ils reprochent aujourd'hui à la Demanderesse**, ce qui renforce la démonstration d'une **carence fautive dans l'information**, constitutive d'un **manquement grave à l'obligation de conseil de l'administration**.

XIV. Manquements graves à l'obligation de conseil – Responsabilité administrative et inégalité de traitement

199. Si des agents publics, en charge au quotidien des règles d'urbanisme, n'ont eux-mêmes pas identifié ni expliqué les exigences de conformité — notamment les cotes NGF — comment peut-on raisonnablement exiger d'une simple citoyenne, profane en la matière, d'en avoir connaissance ? Ce constat démontre un **grave manquement à l'obligation de conseil**, consacrée par la **jurisprudence constante du Conseil d'État** (CE, 6 mai 2002, n° 206654) et **l'article L. 121-1 du CRPA**, qui impose à l'administration une information complète et intelligible.
200. Par ailleurs, **La Commune de Cléon détient également une compétence de police administrative en matière d'urbanisme**, conformément à **l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme**. Pourtant, comme le montrent les nombreuses photos versées, elle **a toléré de multiples constructions illégales en zone rouge**, en totale infraction aux documents d'urbanisme, sans qu'aucune procédure n'ait été engagée. Ce **deux poids, deux mesures** interroge profondément sur la neutralité et l'égalité de traitement entre administrés garanties par **l'article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen**.
201. À l'inverse, c'est la Demanderesse — dont le projet se situe **en zone bleue, réputée moins restrictive** — qui fait l'objet de poursuites, alors même que toute irrégularité relative aux cotes NGF relève exclusivement **d'une faute manifeste de l'administration** et de ses agents. Cette faute est d'autant plus flagrante que lors du cinquième dépôt de demande, **Mme Mallet de la Métropole de Rouen a elle-même assisté personnellement la Demanderesse dans la constitution du dossier**. De nombreux échanges entre Mme Mallet, Mme Varnier et la Demanderesse attestent qu'**aucune mention des cotes NGF n'a été faite à aucun moment**.
202. Malgré cela, la demande a été **une nouvelle fois rejetée**, ce qui soulève de graves doutes quant à **la compétence et la cohérence des agents** de la Métropole et de la Mairie. Une administration incapable d'informer correctement les citoyens **ne peut ensuite leur reprocher leur ignorance d'exigences non communiquées**.
203. Face à ce rejet injustifié, la Demanderesse a exprimé son désarroi à Mme Varnier par écrit en 2018, sans réponse concrète. Ces éléments démontrent **l'absence d'écoute, l'inertie administrative et la persistance dans l'erreur**, conduisant à un **harcèlement administratif injustifié**.

XV. Poursuites disproportionnées et responsabilité de la Commune de Cléon

204. Selon Madame Gale, la Demanderesse était à bout — épuisée mentalement, moralement et financièrement — lorsqu'elle a répondu avec véhémence au rejet de sa dernière demande, pourtant déposée avec l'aide directe de Mme Mallet de la Métropole. Ce rejet brutal a agi comme un point de rupture après des années de procédures stériles.
205. C'est dans ce contexte que le Maire de Cléon a engagé **des poursuites pénales en 2019, après l'achèvement complet de la maison**, l'installation de la Demanderesse dans le logement, et **alors qu'elle s'acquittait d'un double impôt foncier. (cf, Pièces 39, 40)** Le caractère tardif de cette plainte est particulièrement suspect : **si les travaux étaient réellement illégaux et dangereux, pourquoi n'avoir engagé aucune action en 2015 ou 2016 ?** Pourquoi avoir attendu que tout soit terminé ?
206. Dès 2016, malgré le démarrage des travaux, la possibilité d'évoquer les cotes NGF et de trouver une solution adaptée était encore ouverte. (**cf, Pièces 45, 46, 47**) Or, les échanges de courriels démontrent clairement que cette opportunité n'a pas été saisie par les services municipaux. Par exemple, dans le mail du 8 août 2016, Madame Gale exprime sa confusion face aux demandes contradictoires et au flou administratif, notamment concernant les pièces à fournir et les délais accordés, illustrant un manque d'accompagnement clair et efficace. En réponse, le 8 août 2016 également, Madame Grisel, Directrice des Services Techniques, insiste sur la rigueur des procédures et le respect strict des délais, sans apporter de réponse concrète aux problématiques spécifiques telles que les cotes NGF. De plus, la recommandation insistante d'un dépôt en recommandé avec accusé de réception, sans souplesse ni alternative, a contribué à rigidifier la situation et à compliquer la communication, comme le souligne Madame Gale dans son mail demandant une communication par mail pour des raisons pratiques. Ces échanges traduisent un fonctionnement procédural strict mais dépourvu d'une réelle volonté de prise en compte des difficultés concrètes rencontrées, en particulier le problème fondamental non résolu des cotes NGF. Ainsi, la municipalité a, par son inertie et son refus de dialogue constructif, contribué à aggraver une situation déjà délicate au lieu d'en faciliter la résolution.
207. Dans la réponse du Maire adressée au conseil de Madame Gale (voir pièces n° 68 et 70), on remarque rapidement plusieurs incohérences. Le Maire affirme que le dossier est en cours depuis 2014 et qu'il a fait l'objet de nombreuses concertations. Pourtant, les pièces fournies dans le dossier montrent clairement que les services d'instruction n'ont pas rempli correctement leurs responsabilités.
208. Le Maire parle de recommandations, mais en réalité, la plupart des échanges concernent des manquements comme des signatures manquantes ou des erreurs sur les superficies, sans jamais expliquer clairement le problème des cotes NGF. Il est aussi mentionné que des dossiers ont été rejetés sans suite, alors que les courriels versés au dossier prouvent le contraire.

209. De plus, le Maire prétend que les services de Rouen et Cléon n'ont pas reçu de réponses de Madame Gale, mais les 90 pièces produites dans ce dossier montrent bien qu'elle a répondu et fourni des documents.

Enfin, en 2022, le Maire déclare que Madame Gale poursuit les travaux, oubliant que ceux-ci ont débuté dès 2019, avec un doublement des taxes d'habitation et locales. Il mentionne également que l'arrêt de bus ne peut pas être modifié, mais passe sous silence qu'il a fait réaliser des travaux (modification du bateau d'entrée et surélévation du trottoir) avec des fonds publics, empêchant ainsi l'accès au jardin, ce qui contredit ses affirmations.

210. Évidemment, le maire omet de mentionner sa propre lettre dans laquelle il ordonne à Madame Gale de retirer son véhicule, tout en manifestant l'intention d'installer un gabion de couleur blanche à l'entrée même de son jardin. (**cf, Pièce N 2**) Une telle attitude soulève de graves interrogations quant à l'exercice de ses responsabilités de garant de la tranquillité publique et de l'ordre administratif. En effet, en sa qualité d'autorité municipale, le maire a l'obligation de protéger les droits des administrés et d'agir avec impartialité et mesure, conformément aux principes généraux du droit administratif, notamment ceux de loyauté et de proportionnalité (article L.2122-18 du Code général des collectivités territoriales). Or, par cette démarche coercitive et vexatoire, le maire contribue non seulement à aggraver la situation, mais il crée un climat d'intimidation qui porte atteinte à la sérénité et à la sécurité psychologique de Madame Gale. Ce harcèlement administratif et moral provoque un préjudice psychologique manifeste, alimenté par la crainte légitime de représailles supplémentaires, notamment de la part des personnes susceptibles d'être encouragées par cette posture vindicative. Ce comportement est d'autant plus condamnable qu'il révèle un usage abusif du pouvoir public, contraire à l'obligation de neutralité et au devoir de protection des administrés, et engage la responsabilité de la commune tant sur le plan civil que pénal.

211. Une plainte des Voies Navigables de France (VNF) est venue s'ajouter, visant un ponton appartenant à la Demanderesse — procédure manifestement encouragée par la Mairie de Cléon (**cf. Pièce N 27**). Fait révélateur : VNF avait dans un premier temps facturé une redevance d'occupation, pratique appliquée à l'ensemble des riverains, avant d'annuler ces factures uniquement pour la Demanderesse afin d'engager une procédure de récupération. Cette inégalité de traitement, d'autant plus flagrante que d'autres propriétaires conservent des installations similaires voire en dur sans intervention, constitue une violation du principe d'égalité devant le service public (article 1er de la Constitution et jurisprudence constante du Conseil d'État).

212. Tout cela soulève de sérieuses interrogations quant à la manière dont la Demanderesse est systématiquement dépeinte comme réfractaire aux règles. Or, une telle présentation ne résiste pas à l'analyse : une personne véritablement opposée à la légalité n'aurait pas déposé cinq dossiers de régularisation successifs, représentant plus de 250 pages chacun, dans le but manifeste de se conformer. Cette attitude constante démontre au contraire une volonté de régularisation active, contredite uniquement par les blocages et contradictions émanant de l'administration elle-même.



213. La zone indiquée au-dessus de la ligne rose , image ci-dessus correspond à la surface supplémentaire créée non prévue dans la déclaration préalable (DP) de 2014, pour laquelle la Commune de Cléon a conseillé à Madame Gale de procéder à une régularisation depuis 2015. La hauteur de la DP était expressément dictée pour atteindre cette ligne rose. Ainsi, toute surface au-dessus de cette ligne constitue une extension non autorisée.

214. Hypothétiquement, si Madame Gale avait strictement respecté la DP initiale et les limites de hauteur, elle n'aurait fait l'objet d'aucune poursuite judiciaire de la part de la Commune de Cléon, puisque son développement aurait pleinement adhéré à l'autorisation de DP délivrée le 2014 (article L.421-1 du Code de l'urbanisme).

215. Cependant, selon Madame Gale, la Commune de Cléon, et en particulier le Maire, ont été protégés par le fait que leurs décisions arbitraires et contradictoires d'octroi de la DP sans exiger les cotes NGF (altitudes réglementaires) n'auraient pas été révélées. Cette omission constitue une faute lourde et un manquement grave à l'obligation de contrôle imposée au maire en matière d'urbanisme (article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales). En effet, l'erreur commise lors de l'attribution de la DP en première instance sans vérification des cotes NGF place Madame Gale et ses biens en situation de danger, à l'insu de tous.

216. Il est également important de souligner que la première objection de la Commune à l'encontre du développement de Madame Gale ne portait pas sur la non-conformité aux cotes NGF, mais uniquement sur l'augmentation de hauteur dépassant la ligne rose, comme démontré par les photographies fournies.

217. Dès la mise en évidence de cette augmentation, Madame Gale a été informée, conseillée et guidée à plusieurs reprises par les agents municipaux pour régulariser cette extension. Or, selon Madame Gale, ces agents, eux-mêmes négligents et ignorants des exigences techniques des cotes NGF, ont sciemment évité que cette régularisation révèle l'ampleur de l'erreur commise par le Maire.

218. Par ailleurs, la Commune de Cléon tente de détourner l'attention des questions essentielles relatives à leur propre conduite illégale en se focalisant sur cette petite augmentation de hauteur. Ceci est d'autant plus choquant que Madame Gale payait des doubles impôts et avait

dûment signalé cette extension dès 2015, lors de l'agrandissement. Cette irrégularité mineure a été instrumentalisée par la Commune pour harceler Madame Gale pendant de nombreuses années.

219. Il est aussi essentiel de rappeler que Madame Gale a acquis la propriété en toute bonne foi, immédiatement après réception de la DP, et a commencé les travaux de développement. L'ensemble des ouvrages, y compris toiture et ponton, étaient achevés fin 2015. Si ces ouvrages étaient réellement non conformes aux cotes NGF, la Commune aurait dû, dès 2016, en informer Madame Gale et engager les poursuites judiciaires appropriées, conformément à l'article L.480-1 du Code de l'urbanisme, qui impose au maire de faire cesser les constructions illégales.
220. Le fait qu'aucune action n'ait été prise à ce titre constitue un manquement grave à ses obligations légales et engage sa responsabilité. En outre, le fait de demander à Madame Gale de déposer de multiples dossiers dits « de régularisation », alors que le non-respect des cotes NGF est une illégalité structurelle et irrégularisable, relève d'une procédure abusive et vexatoire.
221. Une fois encore, la régularisation envisagée par la Commune de Cléon, et reconnue également par la Demanderesse, ne concernait que la partie supérieure du développement, et en aucun cas le défaut majeur lié aux cotes NGF, qui est juridiquement non régularisable (article L.480-1-1 du Code de l'urbanisme).
222. Mme Gale avait obtenu une **déclaration préalable (DP)** en 2015 pour un aménagement au sol de 20 m², sans que les **cotes NGF** ne soient mentionnées dans ce dossier, ce qui constitue une omission majeure de la part de la mairie. La DP initiale portait sur la seule partie au sol, strictement conforme à l'autorisation délivrée. Par la suite, Mme Gale a procédé à un **aménagement en surélévation** (création d'un plancher supérieur), modification qui aurait dû faire l'objet d'une **nouvelle déclaration préalable** conformément à l'**article R*421-14 du Code de l'urbanisme**, et non pas être considérée comme un tout nouveau projet nécessitant un permis de construire complet.
223. Or, lorsque la procédure a été transférée à la Métropole de Rouen, c'est là que les **cotes NGF** ont été soulevées pour la première fois, révélant que ce paramètre crucial, en zone inondable, n'avait pas été pris en compte en 2015, ni par la mairie de Cléon ni dans le dossier initial. Le respect des **cotes NGF**, fixé par le **Code de l'urbanisme (article R.111-2)** et les prescriptions de prévention des risques naturels (articles L.562-1 et suivants), est primordial en zone à risque, notamment pour la sécurité des constructions et des occupants.
224. Cette révélation tardive a déclenché une **campagne d'intimidation et d'acharnement administratif** visant Mme Gale, qui s'est vue reprocher une illégalité qu'elle n'a pu corriger faute d'informations essentielles fournies dès le départ. La mairie de Cléon, en omettant de mentionner les cotes NGF dans la DP initiale et en forçant Mme Gale à déposer un permis de construire complet alors qu'une simple déclaration préalable aurait suffi pour la partie supérieure, a elle-même créé une situation confuse et incohérente, provoquant ce litige.
225. Ce comportement s'analyse en une **violation du principe de sécurité juridique** et de **l'obligation d'information** incombant à l'administration, posant ainsi une responsabilité claire dans le différend (voir **article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration**). Mme Gale ne peut être tenue responsable d'un manquement administratif

qui l'a placée dans une posture impossible à régulariser, d'autant que la partie initiale du projet avait été autorisée sans réserve.

226. Mme Gale a été victime d'un harcèlement administratif prolongé, marqué par des exigences contradictoires et un manque de transparence concernant les cotes NGF, pourtant essentielles en zone à risque (cf. article R.111-2 du Code de l'urbanisme). Cette situation a gravement affecté sa santé mentale et son bien-être, exacerbant son isolement et son stress, alors qu'elle agissait toujours de bonne foi, en s'appuyant sur la déclaration préalable initialement accordée. L'exigence abusive d'un permis de construire, au lieu d'une simple régularisation par déclaration préalable, contrevient aux principes fondamentaux de sécurité juridique et de confiance légitime protégés par l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration. Ce manquement a causé un préjudice certain et un allongement inutile du litige, engageant la responsabilité de l'administration pour faute.
227. Selon Madame Gale, ces faits démontrent de manière flagrante la négligence grave et le manquement aux obligations publiques de la Commune de Cléon ainsi que du Maire, qui ont failli à leur devoir d'information et de contrôle.
228. La question actuelle ne porte pas sur l'augmentation de hauteur elle-même, mais sur le traitement injuste, discriminatoire, abusif et arbitraire infligé par la Commune à la Demanderesse, ce qui viole les principes d'égalité et de bonne administration publique (article L.112-1 du Code des relations entre le public et l'administration).
229. Selon Madame Gale, ce manquement manifeste au devoir d'information traduit que la Commune elle-même ignorait la véritable nature du problème. Le dépôt d'un plan en 2017, plusieurs années après le début des travaux (Pièce 26), en témoigne explicitement.
230. Par ailleurs, la Demanderesse recevait dès 2016 une redevance annuelle de Voies Navigables de France (VNF), identique à celle adressée aux autres riverains disposant de pontons sur la Seine, ce qui démontre que VNF connaissait et avait inspecté son installation dès cette date. Pourtant, c'est seulement bien plus tard que VNF a engagé une procédure à son encontre, sans motif apparent, ce qui soulève des questions quant à la légitimité et au caractère ciblé de cette action.
231. Par ailleurs, bien que la Demanderesse ait acquitté dès 2016 une redevance annuelle à Voies Navigables de France (VNF), prouvant que son ponton était connu et inspecté, c'est uniquement sur instruction explicite de la Commune de Cléon que VNF a engagé des poursuites judiciaires contre elle. Cette coordination manifeste entre la mairie et VNF démontre, sans l'ombre d'un doute, que la Commune de Cléon a délibérément cherché à causer à la requérante un préjudice maximal, dans le but évident de la contraindre à abandonner sa propriété.
232. Il est également important de mentionner que la facture de l'amende a été remise à la réclamante alors que Voies Navigables de France (VNF) lui avait demandé de ne pas effectuer les paiements. Cela semble avoir été fait uniquement pour éviter la création d'un précédent, susceptible d'engager une action contre elle, favorisant ainsi les plans de mauvaise foi de la Mairie de Cléon.
233. Cette conduite illustre clairement, selon Madame Gale, un manque criant de connaissance, de vigilance et de diligence de la part des employés de La Commune de Cléon et de Rouen. Ce litige trouve ainsi son origine dans la négligence manifeste des autorités locales, qui, en dépit de cela, tentent de présenter la demanderesse comme une faute délibérée, en violation

du principe d'égalité devant l'administration et de bonne administration (article L.112-1 du Code des relations entre le public et l'administration).

234. De plus, lorsque la réclamante a protesté par courrier officiel contre ce reclassement illégal, La Commune de Cléon a abusé de son pouvoir administratif en faisant relever le trottoir à l'entrée de la propriété, l'empêchant ainsi d'accéder librement à son jardin. Elle a même été sommée de retirer ses véhicules stationnés devant son domicile afin de permettre ces travaux, comme indiqué dans l'assignation initiale (Pièce 28). Ces mesures constituent une entrave manifeste au droit de propriété garanti par l'article 544 du Code civil.



235. La photo ci-dessus illustre clairement comment La Commune de Cléon a délibérément rehaussé le terrain juste à l'extérieur de la propriété de la Demanderesse. Cette modification du trottoir a rendu l'accès à la propriété extrêmement difficile, notamment pour les véhicules de la Demanderesse, causant même des dommages matériels à sa voiture. Ces travaux réalisés par La Commune de Cléon constituent une violation manifeste du droit de propriété protégé par l'article 544 du Code civil, ainsi qu'une entrave illégale à l'accès à la propriété, ce qui porte atteinte au principe fondamental du respect de la propriété privée.

236. Face à cette situation, la Demanderesse, épuisée par les agissements de la Commune, a été contrainte de saisir le Maire de Rouen afin de demander son intervention (cf, **Pièce N 41**) . Elle a également dénoncé par écrit les intentions illégales du Maire de Cléon, communications qui ont été partagées avec la Brigadière ayant mené une enquête suite à la plainte déposée contre le Maire. Ces éléments démontrent l'ampleur des manquements des autorités locales et l'impact direct sur les droits fondamentaux de la Demanderesse.

237. Le rehaussement du trottoir côté maison de Madame Gale a provoqué des mouvements structurels inquiétants, entraînant l'inclinaison vers l'arrière de trois piliers de soutien. Cette déformation compromet sérieusement la stabilité des ouvrages et fait peser un risque réel d'effondrement, mettant en danger la sécurité des occupants et des passants. Ces faits ont été signalés à la mairie à plusieurs reprises, par mails restés sans réponse.



Afin de revendiquer son droit d'accéder à sa propriété, la Demanderesse a dû engager des maçons pour rendre l'entrée accessible. Ces travaux témoignent de l'impact significatif et du harcèlement subi par la Demanderesse du fait des agissements de La Commune de Cléon, qui porte atteinte à son droit d'usage paisible de sa propriété, protégé par l'article 544 du Code civil.



238. L'image ci-dessus montre l'arrêt d'autobus situé juste en face de la propriété du réclamant, sur la rue. Tandis que La Commune de Cléon déplace un autre arrêt près de la propriété de la Demanderesse, créant une obstruction déraisonnable à son accès, l'arrêt face à la propriété no 422, située en zone rouge, reste inchangé. Cette décision illustre un traitement discriminatoire contraire aux principes d'égalité devant le service public (article L1 du Code des collectivités territoriales).

239. Le comportement discriminatoire de La Commune de Cléon est manifeste. En effet, la Commune a rejeté la demande de la Demanderesse pour l'installation d'une porte d'entrée à trois piliers, alors que des portes similaires ont été autorisées sans protestation dans les propriétés voisines, certaines même sans déclaration préalable (DP), ce qui constitue une violation du principe d'égalité de traitement (article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789).

240. Par ailleurs, la justification avancée par la Commune, selon laquelle cette construction empêcherait l'écoulement des eaux fluviales en cas de crue de la Seine, est incohérente. En effet, toutes les constructions situées en zone bleue classée présentent ce même risque, mais seules celles de la Demanderesse ont été ciblées, alors que les constructions en zone rouge alentour, engendrant des débordements d'eau sur plusieurs propriétés, ont été ignorées.

Cette approche sélective et arbitraire soulève un doute sérieux quant à la légalité et l'équité des décisions de la Commune de Cléon.



La simple comparaison des deux images susmentionnées suffit à établir le traitement hautement injuste infligé par La Commune de Cléon à la Demanderesse. La première image est celle d'une

241. La maison située en face, au n°422, dans la zone rouge (comme démontré précédemment), bénéficie d'un accès avec une porte soutenue par trois piliers, identique à celle de la requérante. Pourtant, cette installation est autorisée pour le voisin, tandis que la requérante se voit interdire une porte de jardin similaire, bien que sa propriété soit en zone bleue. Le voisin dispose d'un accès aisé, alors que la requérante, propriétaire de deux biens légitimes sur son terrain, se trouve empêchée d'avoir un accès équivalent. Par ailleurs, des fonds publics ont été dépensés pour le rehaussement du trottoir, sans que sa situation ne soit prise en compte, illustrant clairement une inégalité de traitement.

Par ailleurs, la demanderesse a reçu une lettre de menace lui enjoignant de retirer ses véhicules du trottoir, la mairie ayant manifestement l'intention d'y placer des bords de gabions à l'entrée, (p,2) afin d'empêcher l'accès. Face à cette situation, la demanderesse, désespérée, a adressé un courriel de protestation au maire, courriel qui a également été partagé avec la Brigade. Les affirmations de la Commune de Cléon concernant le retour des courriers adressés à la demanderesse sont totalement erronées et contradictoires. En effet, si elle prétend que la demanderesse ne recevait pas les correspondances, elle reconnaît en même temps que, le 12 décembre 2019, cette dernière a déposé une cinquième demande de régularisation de sa construction, accompagnée par Mme Mallet, laquelle ne l'avait pas informée des exigences relatives au Code NGF. Par ailleurs, la demanderesse est victime d'une procédure initiée

par M.DeFrance, liée à l'absence d'une boîte aux lettres, cette installation lui étant empêchée par M. Martin, qui revendique ce terrain.

242. Il est essentiel de rappeler qu'au regard du jugement rendu le 10 août 2022, la Commune de Cléon avait été ordonnée de régulariser le développement de la demanderesse, obligation restée à ce jour non exécutée. Suite à cette décision, un nouveau dossier de régularisation a été déposé, mais il a de nouveau été rejeté, la régularisation étant impossible puisque le bâtiment est construit depuis 2016. Ces procédures, infondées dès le départ, visaient uniquement à exaspérer la demanderesse et à la contraindre à quitter cette propriété convoitée par les voisins, que la précédente propriétaire avait refusé de vendre. De plus, la demanderesse a réglé deux fois par erreur une condamnation, et malgré sa demande de remboursement, l'avocat de la partie adverse a refusé de restituer les fonds.

243. Madame GALE, a adressé une demande indemnitaire préalable à la Commune de Cléon le 18 mai 2024 (reçue le 22 mai 2024), pour les préjudices financier, matériel et moral subis à la suite d'actes répétés d'abus de pouvoir, de non-respect des procédures, de mesures illégales de discrimination, de non-respect du principe d'égalité devant les charges publiques et de harcèlement moral .

Cette demande a fait l'objet d'une décision implicite de rejet par le maire de Cléon en date du 23 juillet 2024.

Contestation du refus de remboursement malgré un double paiement

244. La demanderesse a clairement démontré avoir effectué un double paiement des sommes dues au titre du jugement, ce qui a été porté à la connaissance de l'avocat adverse à plusieurs reprises. Cependant, ce dernier refuse de prendre en compte cette réalité et persiste à justifier son refus de remboursement uniquement par la confirmation des condamnations civiles et pénales par la cour d'appel. Cette argumentation est erronée et dénote une incompréhension volontaire ou une volonté d'ignorer le fait essentiel : il ne s'agit pas ici d'une demande de remise en cause de la condamnation, mais bien d'un remboursement légitime d'un paiement indu, effectué deux fois par la demanderesse. Ce refus injustifié constitue un obstacle supplémentaire et une forme de pression inadmissible contre la requérante.

245. Par courriel du 23 janvier 2023, l'avocat de la partie adverse reconnaît que la demanderesse a réglé la somme totale de 2 145,57 euros, sans jamais répondre aux relances répétées concernant le **double paiement effectué** par erreur pour une même condamnation. Malgré les pièces justificatives transmises, il persiste à **confondre remboursement d'une condamnation** avec **remboursement d'un trop-perçu**, ignorant délibérément la nature de la demande. Par ailleurs, il **refuse de répondre à la question précise** posée quant au lien entre ce paiement et la régularisation des travaux, manifestant ainsi une volonté claire d'**éluder le débat sur la mauvaise foi de la mairie** et de bloquer toute possibilité de résolution.

246. **C'est dans ce contexte que Madame GALE, saisit par un recours de plein contentieux le Tribunal administratif de Rouen, demandant l'annulation de cette décision implicite de rejet et la condamnation de la Commune de Cléon au paiement de 500 000 euros à titre de réparation des préjudices susmentionnés, résultant des fautes commises par la Commune, notamment abus de pouvoir, non-respect des procédures, discrimination illégale, harcèlement moral et violation du principe d'égalité devant les charges publiques (articles L. 421-1 et suivants du Code de justice administrative, article 1er de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.**

CONCLUSION

Madame Nooshkin GALE, sollicite l'annulation de la décision implicite de rejet prise par Monsieur le Maire de Cléon en date du 23 juillet 2024, laquelle rejetait sa demande préalable d'indemnisation reçue le 22 mai 2024, concernant les préjudices financier, matériel et moral subis à la suite d'actes d'abus de pouvoir, de non-respect des procédures, de mesures discriminatoires illégales, de harcèlement moral, ainsi que du non-respect du principe d'égalité devant les charges publiques.

Elle demande également la condamnation de la commune de Cléon au paiement de 500 000 euros en réparation desdits préjudices.

II.1 L'illégalité de la décision implicite de rejet

En droit, une décision administrative implicite de rejet peut être contestée lorsqu'elle est entachée d'illégalité, notamment en cas d'abus de pouvoir, de non-respect des procédures légales ou encore de violation du principe d'égalité devant les charges publiques, tel que prévu aux articles L. 121-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, ainsi qu'aux articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

Par ailleurs, l'article L. 911-1 du Code de justice administrative permet à toute personne ayant subi un préjudice du fait d'une décision administrative illégale de demander réparation par voie de dommages et intérêts. De plus, le préjudice moral est reconnu et indemnisable lorsqu'il résulte des troubles manifestes dans les conditions d'existence causés par les agissements de l'administration, notamment en cas de harcèlement moral ou de traitement discriminatoire, conformément aux principes généraux du droit et à l'article 1240 du Code civil relatif à la responsabilité délictuelle.

Ainsi, les faits exposés démontrent clairement que la décision implicite de rejet prise par le maire de Cléon est entachée d'illégalité, car elle refuse injustement la réparation des préjudices subis par la demanderesse, alors même que les manquements reprochés à la commune sont établis. La commune de Cléon ne peut donc valablement opposer un rejet implicite à la demande d'indemnisation, au regard du principe de responsabilité administrative et des obligations qui lui incombent en matière d'égalité devant les charges publiques.

Cette responsabilité de la Commune de Cléon est engagée sur le fondement des articles L. 911-1 et suivants du Code de justice administrative, qui prévoient la réparation des préjudices causés par les décisions administratives illégales, ainsi que sur le fondement des articles 1240 et 1241 du Code civil relatifs à la responsabilité délictuelle.

En l'espèce, la Commune de Cléon engage sa responsabilité pour faute en raison de ses actions et décisions illégales ayant causé un préjudice financier et matériel à la propriété de Madame GALE, notamment :

- **Le mode de zonage contesté par la Commune, remettant en cause la viabilité et la légalité du classement, en violation des règles d'urbanisme prévues notamment aux articles L. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme**
- **L'obstruction illégale d'accès à la propriété de Madame GALE, contraire au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi qu'aux dispositions du Code civil**
- **Le non-respect par la mairie de Cléon des procédures spécifiques applicables aux constructions en zone inondable bleue, notamment celles prévues aux articles L. 562-1**

et suivants du Code de l'environnement et aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme

De plus, la commune de Cléon engage également sa responsabilité pour le préjudice moral subi par Madame GALE, conformément à l'article 1240 du Code civil, qui permet la réparation des préjudices non matériels causés par une faute.

Enfin, la commune engage sa responsabilité pour le non-respect du principe d'égalité devant les charges publiques, garanti par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui impose à l'administration de traiter les administrés de manière égale dans la répartition des charges publiques.

Par conséquent, la décision implicite de rejet du maire de la commune de Cléon en date du 23 juillet 2024, rejetant la demande préalable d'indemnisation de Madame Nooshkin RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE, doit être annulée au regard des violations légales et des fautes commises.

II.2-La Commune de CLEON engage sa responsabilité pour faute en raison des actions et des décisions illégales qui ont causé un préjudice financier et matériel à la propriété de Madame RAZZAGHI GALE

En premier lieu, le maire d'une commune dispose de pouvoirs de police en matière d'urbanisme. L'article L.422-1 du Code de l'urbanisme indique :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est : a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. »

Par conséquent, la jurisprudence constante du Conseil d'Etat indique que la commune engage sa responsabilité pour faute en matière d'urbanisme pour des renseignements erronés, pour les promesses non tenues, pour des décisions illégales, et pour des agissements illégaux de la commune.

En deuxième lieu, le maire dispose de pouvoirs de police générale.

- **L'article L2122-24** du Code général des collectivités locales indique :

« Le maire est chargé sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département de l'exercice des pouvoirs de police dans les conditions prévues aux articles L.2212-1 et suivants.

- **L'article L2212-2** du Code général des collectivités territoriales indique clairement qu'il appartient à la police municipale d'assurer l'ordre, la sûreté, la sécurité et la santé publique,

notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de passage dans les rues, ce qui comprend l'élimination des obstacles.

- **L'article L2212-1** indique que la police municipale est placée sous le contrôle administratif du Maire. Ainsi, le maire est chargé de s'assurer que les citoyens bénéficient du libre passage et que les obstacles qui s'y trouvent sont dûment supprimés.

Ainsi, les communes sont responsables des dommages qui résultent de l'exercice des pouvoirs de police municipale.

- **L'article L2216-2 du code général des collectivités locales indique :**

- « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 2216-1, les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale, quel que soit le statut des agents qui y concourent.. »

- **L'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales** indique clairement qu'il appartient à la police municipale d'assurer l'ordre, la sûreté, la sécurité et la santé publique, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de passage dans les rues, ce qui comprend l'élimination des obstacles.

En l'espèce, la commune de CLÉON engage sa responsabilité dans l'exercice de ses pouvoirs de police générale et dans l'exercice de ses pouvoirs de police d'urbanisme. En effet, la commune de CLÉON engage sa responsabilité pour faute pour des informations erronées (CE 1/12/1978 RDP 1979 p.1177), pour les promesses non tenues (CE 24/04/1964 Rec.p.245), pour des décisions illégales (CE 13/11/2002 JCP A 2003 p.33) , et pour des agissements illégaux , ce qui a causé des dommages à la propriété de Madame GALE et qui a eu des conséquences négatives sur Madame GALE. Le préjudice subi par Madame GALE est actuel, direct et certain.

A-Le mode de zonage par La Commune de Cléon remet en q u e s t i o n la viabilité et à la légalité du mode de classement. Le maire doit octroyer les autorisations d'urbanisme conformément aux règles du POS/PLU ou cartes communales qui doivent prendre en considération le risque d'inondation. En outre, les autorisations d'urbanisme doivent être délivrées dans le respect des prescriptions des PPRI (plans de prévention des risques liés aux inondations) , qui leur sont directement opposables (CAA Marseille, 1er juin 2011, Association pour la préservation des risques d'incendie de forêt et autres, n° 09MA00223.).

La Commune de Cléon a démontré comment la zone autour de la propriété du Demandeur est identifiée en zone bleue et en zone rouge. La Commune de Cléon a indiqué à plusieurs reprises que l'objectif des cotes NGF est de protéger les propriétés contre les débordements de la Seine et que la classification des zones se fait également en fonction de l'importance du risque d'inondation.

La délivrance d'un permis de construire illégal constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune (CE 13/11/2002 SCI Les Rosiers JCP 2003 p.33 n°1019)

En l'espèce, le raisonnement fourni pour le mode de zonage par La Commune de Cléon soulève de sérieuses questions quant à la viabilité et à la légalité du mode de classement.

Comme le montre la représentation picturale fournie par La Commune de Cléon, la zone à risque modéré a été classée en zone bleue, tandis que la zone à risque élevé a été classée en zone rouge.

Il doit être demandé à la commune de CLÉON de clarifier comment le jardin avant et l'entrée du jardin à trois piliers de la demanderesse, relevant de la zone bleue, sont classés comme

interférant avec l'écoulement des eaux de la Seine, alors que tout le potager de M. Defrance, qui existe dans celle attenante de 200 m2 seulement, n'est pas classé à risque ?

Comment se fait-il compte tenu de l'espace limité, le terrain de M. Defrance soit rendu constructible et soit autorisé à occuper tout l'espace ?

Comment se fait-il qu'un terrain (qui est beaucoup plus grand et spacieux) soit plus dangereux que l'autre terrain alors que les deux terrains appartiennent à la même zone bleue classée par le gouvernement ? S'il ne s'agit pas d'une discrimination et d'un traitement injuste, alors qu'est-ce que c'est ? Si le traitement réservé par la Commune de Cléon au terrain de M. Defrance est justifié et légal, cela signifie-t-il que la Demanderesse peut également obtenir un permis d'urbanisme pour la partie de sa propriété située derrière ?

En examinant l'image ci-dessus, il est facile de convenir que si le terrain de M. Defrance était devenu constructible, (Signe Étoile) la zone juste à côté de son jardin, appartenant à Dr Pietrini, est également une zone bleue.

Le maire de Cléon rendra-t-il également ce terrain constructible ? Sur cette image on peut également constater que le jardin de Mr Martin atteignant la Seine est bétonné. Alors que la Commune de Cléon a encouragé VNF (Voies Navigables de France) a une procédure à l'encontre de la demanderesse en 2020 (**Pièce no 5**) , pour la partie bétonnée de l'appontement de la réclamante. Comment se fait-il qu'une petite partie du jardin, qui est le terrain de M. Defrance, qui auparavant n'avait aucune valeur, se soit soudainement retrouvée vendue environ 50 000 euros après qu'elle soit devenue constructible ? Pourquoi un traitement similaire n'a-t-il pas été accordé au terrain du demandeur qui se trouve juste derrière la dépendance ? Pourquoi est-ce qu'il n'est pas constructible ? et non plus l'emplacement de trois piliers de 80x80?

La photo exhibée dans le dossier ci après est l'exemple du jardin bétonné de Mr Martin qui concerne la maison d'à côté. Il en est de même pour le terrain d'en face 422 en rectangle rouge et l'espace derrière l'arbre où un chalet de montagne est construit, depuis 18 mois et s'est développé au fil du temps.

Les principes d'équité devraient dicter si le jardin de M. Defrance peut être autorisé à avoir un tel développement, il doit en résulter que la partie non constructible de la propriété du demandeur doit également être reclassée.

Il y a plusieurs propriétés dans la région qui ont des jardins avant et arrière où les zones tombent dans la zone bleue. Cela ne doit pas être un prétexte pour la Commune de Cléon et la Maire de Cléon de les rendre constructibles.

Qui est le bénéficiaire de ces changements et de ces jardins qui se transforment soudainement en machines à gagner de l'argent ? De tels changements ne conduisent - ils pas à la dégradation de l'environnement, au réchauffement climatique et au risque de débordement de la Seine ?

Comment la Commune de Cléon peut-elle prétendre et tenter de justifier que l'entrée du jardin à trois piliers de la Demanderesse aura un impact sur le débordement des eaux mais ignorer l'impact qu'auraient de nombreuses constructions non autorisées et illégales ?

De plus, Mme Varnier, qui prenait ces décisions, sous l'autorité directe du Maire de Cléon, est aujourd'hui introuvable au sein de La Commune de Cléon, alors même qu'elle était loin d'avoir atteint l'âge de la retraite (Pecce 12). Ce Tribunal doit demander à La Commune de Cléon la

raison de son départ, surtout compte tenu du fait que son absence a eu lieu après que la réclamante a fait ressortir et démontrer la négligence de cette personne. **(Pièce 13)**

Comme le montre l'image ci-dessus, la propriété de M. Defrance est juste à côté de la propriété du demandeur et ne mesure que 200 m². Ce terrain était auparavant un potager. Pourtant, il a été déclaré constructible. En outre, il ressort également de la situation précaire de la propriété de M. Defrance que toute construction sur celle-ci n'entrave l'écoulement de la Seine qu'en cas de débordement, et également rendra la propriété de la demanderesse mitoyenne .

III. Preuves et éléments à l'appui

Afin de démontrer la réalité des faits et la gravité des manquements de la Commune de Cléon, Madame GALE produit les éléments suivants, annexés au dossier :

1. Pièces photographiques (Pièces n°1 à 23)

Pièce no 1 : N°422 – Montage chalet petit à petit

Pièce no 2 : Construction sauvage en chalet de montagne

Pièce no 3 : Démonstration – Plan de masse

Pièce no 4 : Démonstration – Rajouts non autorisés

Pièce no 5 : Évidence – Accès impossible au jardin

Pièce no 6 : Image 1 – Partie DP 2014

Pièce no 7 : Image – Plan de situation

Pièce no 8 : Le mur neuf

Pièce no 9 : Les deux arrêts de bus de chaque côté de la rue

Pièce no 10 : Plans de 2014

Pièce no 11 : Les propriétés de Madame Gale

Pièce no 12 : Maison en face du 422 (demanderesse)

Pièce no 13 : Maison neuve construite sur le bout de jardin

Pièce no 14 : Petit chalet au fond

Pièce no 15 : Ponton du voisin

Pièce no 16 : Portail de la demanderesse sans bateau

Pièce no 17 : Propriété achetée (n°1) et développée (n°2)

Pièce no 18 : Schémas – Propriété achetée en 2014

Pièce no 19 : Travaux mairie – Surélévation du trottoir

Pièce no 20 : Vue aérienne de la maison

Pièce no 21 : Vue aérienne des terrains

Pièce no 22 : Vue aérienne – Terrain de M. de France

Pièce no 23 : Vue – Ponton Gale et Martin

Ces images attestent :

- **De l'obstruction manifeste de l'accès à la propriété,**
- **De l'élévation illégale du trottoir empêchant le libre passage,**
- **Du déplacement arbitraire de l'arrêt de bus créant un obstacle injustifié,**

- Des dégradations causées à la propriété (dommages matériels),
- De l'absence de régularisation conforme aux normes NGF.

2. Courriers et échanges avec la Mairie ET la Métropole de Rouen

PIÈCE N°1 – Déclaration préalable 2014

PIÈCE N°2 – 31 janvier 2023 – Lettre Maire / Entrée jardin bloquée

PIÈCE N°3 – Lettre à notaire réf vente terrain M. de France

PIÈCE N°4 – 6 décembre 2022 – Protestation terrain vendu constructible

PIÈCE N°5 – 6 janvier 2023 – Lettre aux notaires à Rouen

PIÈCE N°6 – 8 avril 2022 – Photo vente terrain M. de France

PIÈCE N°7 – 4 novembre 2021 – Refus du maire à répondre (entrée jardin)

PIÈCE N°8 – 29 juin 2022 – Rejet DP entrée de jardin

PIÈCE N°9 – 16 février 2022 – De Lipski à Huon, aucune réponse

PIÈCE N°10 – [absente, numéro sauté]

PIÈCE N°11 – 16 décembre 2022 – Chalet en zone inondable

PIÈCE N°12 – 11 avril 2022 – Contact avocat, explications procédure

PIÈCE N°13 – 22 août 2022 – Mail Gale demandant explications

PIÈCE N°14 – 21 décembre 2017 – Lettre du maire sans explication

PIÈCE N°15 – 11 janvier 2018 – Rejet PC7617818M0001

PIÈCE N°16 – 11 avril 2022 – Mail fâcheux de Mme Varnier

PIÈCE N°17 – 1er janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale

PIÈCE N°18 – 1er janvier 2023 – Gale à Dr Pietrini, vente terrain

PIÈCE N°19 – 1er janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale

PIÈCE N°20 – 1er janvier 2023 – Gale à Pietrini

PIÈCE N°21 – 1er janvier 2023 – Gale à Dr Pietrini (PDF)

PIÈCE N°22 – 18 octobre 2016 – Demande de pièces sans cote NGF

PIÈCE N°23 – 24 novembre 2021 – Pièces manquantes, pas de NGF

PIÈCE N°24 – 6 avril 2022 – Pièces manquantes, aucune référence NGF

PIÈCE N°25 – 1er avril 2022 – Demandes injustifiées de Varnier

PIÈCE N°26 – 21 mars 2022 – DP07617821M0037 – Portail

PIÈCE N°27 – 7 février 2022 – Mail VNF – Ponton sans autorisation

PIÈCE N°28 – 22 mars 2022 – Important – Varnier

PIÈCE N°29 – 21 mars 2022 – Preuves contre Varnier

PIÈCE N°30 – 6 janvier 2022 – Lettre notaire Cléon – Vente Defrance

PIÈCE N°31 – 23 janvier 2023 – Retraite de Varnier

PIÈCE N°32 – 26 mars 2024 – Mail Gale à Maire – Harcèlement

PIÈCE N°33 – 18 juin 2020 – Lettre à Mme Varnier, insultes M. Martin

PIÈCE N°34 – 14 février 2020 – Photo inondation à Brigadiere Bricout

PIÈCE N°35 – 12 mai 2019 – Gale à Mr Le Maire , Frédéric Marche – Boîte aux lettres

PIÈCE N°36 – 10 février 2021 – Visite, jardin défoncé

PIÈCE N°37 – 14 mars 2020 – Sommation De France / Gravats

PIÈCE N°38 – 8 juillet 2021 – Procédure contre Varnier

PIÈCE N°39 – Avis d'impôt 2019

PIÈCE N°40 – Avis d'impôt 2018

PIÈCE N°41 – Mail maire de Rouen – Mr Nicola Rossignol

PIÈCE N°42 – 2016 – Mme Mallet – Aucune cote NGF

PIÈCE N°43 – 10 octobre 2016 – Grison – Pièces manquantes

PIÈCE N°44 – Plan architecte portail Mme Gale

PIÈCE N°45 – 7 mars 2016 – Nouveau dossier, rue Bédanne
PIÈCE N°46 – 19 septembre 2016 – Demande d’envoi par mail
PIÈCE N°47 – (doublon) 22 décembre 2017 – Gale à Varnier
PIÈCE N°48 – 1er novembre 2017 – Gale à Mallet
PIÈCE N°49 – 5 juillet 2017 – Mail Mallet – Aucune référence NGF
PIÈCE N°50 – 5 mai 2017 – Varnier répond sous 48h
PIÈCE N°51 – 11 décembre 2017 – Dossier validé par Mallet
PIÈCE N°52 – 14 novembre 2017 – Demande pièces – Pas de NGF
PIÈCE N°53 – 20 et 21 juillet 2017 – Pièces demandées sans signature
PIÈCE N°54 – 18 septembre 2018 – Réunion en mairie
PIÈCE N°55 – 6 septembre 2019 – Étude thermique
PIÈCE N°56 – 17 juillet/septembre 2019 – Mails Pietrini / Gale
PIÈCE N°57 – 17 septembre 2019 – Nouveau dossier
PIÈCE N°58 – 13 juin 2020 – Mallet suite RDV
PIÈCE N°59 – 18 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°60 – 18 juin 2020 – Gale à Dr Pietrini
PIÈCE N°61 – 18 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°62 – 18 juin 2020 – Gale à Pietrini, copie à Varnier
PIÈCE N°63 – 18 juin 2020 – Mail à brigadier – Dénonciation calomnieuse
PIÈCE N°64 – 20 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°65 – 9 octobre 2021 – Gale à Pietrini – Procès injuste
PIÈCE N°66 – 3 juin 2022 – Mail à Blanchard
PIÈCE N°67 – 6 avril 2022 – Gervason demande détails portail
PIÈCE N°68 – 6 décembre 2022 – Réponse maire à Delipski
PIÈCE N°69 – 8 décembre 2022 – RIB CARPA – Remboursement
PIÈCE N°70 – 10 octobre 2022 – Lettre De Lipski au maire
PIÈCE N°71 – 16 décembre 2022 – Photo livraison isolant
PIÈCE N°72 – 16 décembre 2022 – Chalet de montagne zone inondable
PIÈCE N°73 – 16 juin 2022 – Réponse insuffisante
PIÈCE N°74 – 19 décembre 2022 – Chalet de montagne en face
PIÈCE N°75 – 23 août 2022 – Lettre sans réponse – DP 0016
PIÈCE N°76 – 23 mars 2022 – Gale à Varnier – Dr Pietrini
PIÈCE N°77 – 27 avril 2022 – Demande DP – Ignorance DP 2014
PIÈCE N°78 – 27 mai 2022 – Lettre explicative à Garvaison
PIÈCE N°79 – 28 juin 2022 – Pièces portail, aucune réponse
PIÈCE N°80 – 29 juin 2022 – Attente réponse Eric Blanchard
PIÈCE N°81 – 11 août 2022 – Demande arrêt des travaux (faits en 2018)
PIÈCE N°82 – 3 janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°83 – 6 mai 2024 – Demande d’indemnisation
PIÈCE N°84 – 10 août 2022 – Arrêt correctionnel CA Rouen
PIÈCE N°85 – 29 juin 2022 – Mail Blanchard – Pas de réponse
PIÈCE N°86 – 18 mars 2021 – Jugement correctionnel Rouen
PIÈCE N°87 – Mail – Remboursement 1600 € Cléon vs Gale
PIÈCE N°88 – Lettre importante de Huon
PIÈCE N°89 – Lettre Huon – Remboursement double paiement
PIÈCE N°90 - Fiche descriptive - Terrain Defrance - Terrain à bâtir, 58,000 euros
Pièce n°91 : Procès-verbal de constat d’huissier du 23 novembre 2015 (pièce adverse – PJ7)
Pièce n°92 : Déclaration préalable présentée par la partie adverse comme « pièce 5-1 »
Pièce n°93 : Demande préalable d’indemnisation de Madame Gale adressée à Voies Navigables de France
Pièce n°94 : Arrêt de la Cour administrative d’appel de Douai

Pièce n°95 : Lettre de l'Agence Les Fleurs en date du 19 mars 2021

Pièce n°96 : Lettre adressée à Monsieur Defrance, relative à la procédure engagée à l'insu de Madame Razzaghi Gale

IV. Conclusion sur les preuves

L'ensemble de ces éléments établit clairement que la Commune de Cléon a manqué à ses obligations légales en matière d'urbanisme et de police municipale, qu'elle a agi de manière discriminatoire, et a causé un préjudice matériel, financier et moral important à Madame RAZZAGHI KHAMSI divorcée GALE.

Par conséquent, ces preuves renforcent la demande d'annulation de la décision implicite de rejet ainsi que la demande d'indemnisation pour les préjudices subis.

II.3 – Manquement à l'obligation d'information et de transparence

En vertu de l'article L.110-1 du Code des relations entre le public et l'administration, l'administration est tenue de respecter les principes de transparence, d'égalité de traitement et de loyauté.

De plus, l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme impose que toute personne a droit à l'information sur les règles applicables à l'occupation et à l'utilisation des sols.

En ne fournissant pas à Madame GALE les informations essentielles concernant la cote NGF ou les risques de non-conformité, la commune a manqué à son obligation d'information, ce qui constitue une faute de nature à engager sa responsabilité.

La légère élévation du bâtiment dépassant de 30 à 40 centimètres la hauteur maximale autorisée constitue un écart mineur, sans impact significatif sur les conditions d'urbanisme environnantes. En effet, cette différence ne crée aucune obstruction à la lumière naturelle, ni d'atteinte au droit de vue des tiers, compte tenu de la présence d'une île en face et de la distance importante avec les propriétés voisines.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, des tolérances peuvent être admises par l'autorité administrative lorsque les écarts sont minimes et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt général. Cette mesure de souplesse vise à éviter des sanctions disproportionnées.

De plus, la requérante n'a pas été informée clairement des cotes NGF applicables lors des procédures, ce qui peut être considéré comme un manquement d'information de la part de l'administration, limitant ainsi sa responsabilité.

Enfin, en vertu du principe de proportionnalité (art. L. 112-1 du Code de l'urbanisme), toute sanction doit être adaptée à la gravité réelle du manquement. Or, dans ce cas, l'impact est négligeable et aucune nuisance n'est causée.

En conséquence, le dépassement de hauteur ne saurait constituer une violation grave justifiant une sanction disproportionnée ou une remise en cause globale du projet, d'autant plus que le zonage et les conditions techniques du terrain ont été respectés.

II.3. Madame GALE demande des dommages et intérêts pour le lourd préjudice financier et matériel qu'elle subit en raison de la faute de la commune de Cléon pièce n°83

L'article L2216-2 du code général des collectivités locales indique :

« Sans préjudice des dispositions de l'article L. 2216-1, les communes sont civilement responsables des dommages qui résultent de l'exercice des attributions de police municipale, quel que soit le statut des agents qui y concourent.. »

En l'espèce, le dommage est direct (CAA Marseille 29/03/2007 n° 04MA02397), certain et spécial

En l'espèce, Madame GALE demande des dommages et intérêts pour les nombreux préjudices subis :

- obstacle à la jouissance de la propriété de Madame GALE
- -situation discriminatoire de Madame GALE par rapport aux autres habitants de la commune de CLÉON
- obstacle à l'accès à sa propriété, à l'usage de l'entrée de sa propriété
- frais engagés pour l'exécution des travaux, frais financiers, frais d'étude (CE 7/05/2007 n°282311, manque à gagner sur la location de la maison, perte de valeur du terrain (CE 24/07/1987 rec.p.285),, frais de contentieux
- absence totale d'information sur les cotes NGF
- -absence de suivi de la procédure de construction en zone inondable bleue et non respect de cette procédure

Madame GALE demande des dommages et intérêts d'un montant de 400.000 euros pour le préjudice financier et matériel subi.

II.4- De plus, la commune de CLEON engage sa responsabilité sans faute.

Le maire de Cléon utilise unilatéralement ses pouvoirs pour agir de cette manière ce qui constitue pour Madame GALE une rupture de l'égalité devant les charges publiques (CE 31/03/1995 Lavaud)

Les faits mentionnés ci-dessus, les images à l'appui et les PIECES JOINTES établissent clairement, au- delà de tout doute raisonnable, que la Mairie de Cléon a abusé de son pouvoir pour lancer une campagne ciblée, systématique et discriminatoire contre Mme Gale afin de la harceler et la tourmenter. La commune de CLEON engage sa responsabilité sans faute en raison de la rupture d'égalité du fait de l'activité administrative. Madame GALE apporte la preuve du lien de causalité entre l'activité administrative et le dommage qu'elle a subi.

Cela est fait uniquement pour cacher sa propre négligence et un manquement à ses devoirs publics. En conséquence, Mme Gale a non seulement subi d'immenses pertes financières, y compris des frais juridiques récurrents, mais elle a également souffert mentalement et émotionnellement en raison du harcèlement perpétré par le Maire de Cléon.

C'est pourquoi Madame GALE demande des dommages et intérêts d'un montant de 400.000 euros pour le préjudice financier et matériel subi :

- Absence d'accès à la propriété de Madame GALE ce qui entraine une baisse de la valeur de son bien
- Absence d'information sur les cotes NGF dès 2014

- frais engagés pour l'exécution des travaux , frais financiers, frais d'architecte et d'études, manque à gagner sur la location de la maison, perte de valeur du terrain rec.p.285), frais de contentieux, multiples démarches

- Travaux d'aménagement nécessaires et très coûteux dus à l'absence d'information de la mairie de CLEON et le non-respect de la procédure de construction en zone inondable bleue par la mairie de Cleon. Madame GALE demande des dommages et intérêts d'un montant de

400.000 euros pour le préjudice financier et matériel subi.

II.5- Madame Gale demande de plus des dommages et intérêts d'un montant de 100.000 euros pour le préjudice moral subi.

Madame Gale demande enfin des dommages et intérêts d'un montant de 100.000 euros pour le grave préjudice moral subi depuis 2015 : altération de son état de santé, multiples démarches engagées. (CAA Lyon 01/06/1994 Ministre de l'équipement c/Sabatier, n°93LY00441)

De plus, Madame GALE dépose une plainte auprès de la Gendarmerie nationale de CLEON et de Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal Judiciaire de ROUEN contre la commune de CLEON sur la base de l'article 222-33-2-2 du Code pénal, pour harcèlement moral en raison des propos violents, des comportements répétés, des actes de pression et de violence TA Rouen 2403865 - reçu le 23 septembre 2024 à 23:02 (date et heure de métropole)

des employés de cette mairie ayant eu pour objet et pour effet la dégradation de ses conditions de vie, une atteinte à ses droits et à sa dignité, une altération de sa santé physique et mentale, une incapacité totale de travail et une menace sur son avenir professionnel . Madame GALE depose aussi plainte pour discrimination et pour les mesures discriminatoires sur la base de l'article 225- 1 du Code penal menées par la commune de CLEON contre sa personne. Elle porte plainte enfin contre les menaces et les intimidations dont elle déclare être victime par les employés de cette commune sur la base des articles 222-17 et 222- 18 du Code pénal.

PAR CES MOTIFS :

Et sous réserve de tous autres éléments à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, le cas échéant,

La requérante, qui présentera des observations orales complémentaires à l'audience, conclut à ce qu'il plaise au Tribunal administratif de ROUEN :

ANNULER la décision implicite de rejet du Maire de Cléon opposée à la demande indemnitaire préalable de Madame Gale, en date du 18 mai 2024, reçue le 22 mai 2024, tendant à la réparation de son préjudice financier, matériel et moral, résultant des fautes

commises par la commune de Cléon, notamment des abus de pouvoir, du non-respect des procédures, de mesures illégales et discriminatoires, de faits de harcèlement moral, ainsi que de la rupture du principe d'égalité devant les charges publiques.

- **CONDAMNER** la Commune de CLEON au versement de la somme de 400.000 euros pour la réparation du préjudice financier, du préjudice matériel et du préjudice moral que Madame GALE a subi résultant de la faute commise par la commune de CLEON à la suite des actes d'abus de pouvoir, de non respect des procédures, de mesures illégales de discrimination, de harcèlement moral, et sur la base de la responsabilité sans faute pour le non respect de l'égalité devant les charges publiques
- **DIRE ET JUGER** que Le terrain rendu constructible appartenant à Monsieur Defrance doit être requalifié en zone non constructible, en raison de sa situation géographique dans une zone sensible aux risques d'inondation, au regard notamment des dispositions de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement.
- **CONSTATER** que, l'autorisation de construction accordée compromet gravement les droits de la demanderesse, en créant une mitoyenneté de fait avec sa maison, ce qui porte atteinte à son droit de jouissance paisible de sa propriété (articles 544 et 545 du Code civil). Par conséquent, il est demandé au tribunal de
- **DIRE ET JUGER** que cette autorisation de construction accordée à Monsieur Defrance est illégale.
- **ANNULER** l'autorisation de construction accordée à Monsieur Defrance.
- **PRONONCER** toute condamnation utile à garantir la protection des intérêts légitimes de la requérante.
- **ORDONNER** une investigation approfondie afin de déterminer dans quelle mesure certains terrains et jardins situés dans le secteur de Bédanne ont été rendus constructibles, ainsi que d'examiner les démarches et décisions prises par Madame le Maire et l'administration communale à cet égard. Cette enquête doit permettre de vérifier la régularité des procédures, l'égalité de traitement entre les propriétaires, et la conformité des autorisations aux règles d'urbanisme, dans le respect des principes de transparence, loyauté et bonne administration énoncés aux articles L.110-1 et L.100-3 du CRPA, afin de garantir que les décisions municipales n'ont porté atteinte à aucun droit légitime des habitants
- **CONDAMNER** La Commune de Cléon à rembourser à Madame Gale l'ensemble des sommes versées dans le cadre des procédures antérieures, qu'il s'agisse des démarches engagées contre la commune de Cléon ou Voies Navigables de France (VNF), dans la mesure où ces procédures ont été entachées de manœuvres dilatoires ou de manipulations ayant porté préjudice à la demanderesse. Cette demande s'appuie sur le principe de réparation intégrale du préjudice subi (article 1240 du Code civil) et sur l'obligation pour l'administration de respecter les droits des usagers dans le cadre d'un procès équitable.
- **ORDONNER** au Maire de Cléon de remettre en état l'entrée du jardin, permettant à Madame Gale de retrouver un accès libre et sécurisé à sa propriété. Cette mesure s'impose afin de garantir le droit de jouissance paisible de son bien, conformément à l'article 544 du Code civil, qui reconnaît que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé

par les lois ou les règlements ». L'intervention de la commune doit donc permettre de rétablir l'accès immédiat et sécurisé à la parcelle, en neutralisant toute entrave injustifiée aux droits de la propriétaire.

- **CONDAMNER** la Commune de CLEON au versement de dommages et intérêts d'un montant de 100.000 euros Madame Nooshkin RAZZAGHI –KHAMSI divorcée GALE pour le préjudice moral subi

- **CONDAMNER** la Commune de CLEON sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice administrative à verser Madame Nooshkin RAZZAGHI – GALE la somme de 10,000 euros au titre des frais exposés dans la présente instance et non compris dans les dépens

Sous réserves de tous autres éléments de droit ou de fait à produire ultérieurement par mémoire complémentaire et sous réserves de toutes autres recours

Denis Gaël WOMASSOM
Avocat a la Cour

BORDEREAU DE PIECES

PIÈCE N°9 – 16 février 2022 – De Lipski à Huon, aucune réponse
PIÈCE N°10 – [absente, numéro sauté]
PIÈCE N°11 – 16 décembre 2022 – Chalet en zone inondable
PIÈCE N°12 – 11 avril 2022 – Contact avocat, explications procédure
PIÈCE N°13 – 22 août 2022 – Mail Gale demandant explications
PIÈCE N°14 – 21 décembre 2017 – Lettre du maire sans explication
PIÈCE N°15 – 11 janvier 2018 – Rejet PC7617818M0001
PIÈCE N°16 – 11 avril 2022 – Mail fâcheux de Mme Varnier
PIÈCE N°17 – 1er janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°18 – 1er janvier 2023 – Gale à Dr Pietrini, vente terrain
PIÈCE N°19 – 1er janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°20 – 1er janvier 2023 – Gale à Pietrini
PIÈCE N°21 – 1er janvier 2023 – Gale à Dr Pietrini (PDF)
PIÈCE N°22 – 18 octobre 2016 – Demande de pièces sans cote NGF
PIÈCE N°23 – 24 novembre 2021 – Pièces manquantes, pas de NGF
PIÈCE N°24 – 6 avril 2022 – Pièces manquantes, aucune référence NGF
PIÈCE N°25 – 1er avril 2022 – Demandes injustifiées de Varnier
PIÈCE N°26 – 21 mars 2022 – DP07617821M0037 – Portail
PIÈCE N°27 – 7 février 2022 – Mail VNF – Ponton sans autorisation
PIÈCE N°28 – 22 mars 2022 – Important – Varnier
PIÈCE N°29 – 21 mars 2022 – Preuves contre Varnier
PIÈCE N°30 – 6 janvier 2022 – Lettre notaire Cléon – Vente Defrance
PIÈCE N°31 – 23 janvier 2023 – Retraite de Varnier
PIÈCE N°32 – 26 mars 2024 – Mail Gale à Maire – Harcèlement

PIÈCE N°33 – 18 juin 2020 – Lettre à Mme Varnier, insultes M. Martin
PIÈCE N°34 – 14 février 2020 – Photo inondation à Brigadiere Bricout
PIÈCE N°35 – 12 mai 2019 – Gale à Mr Le Maire , Frédéric Marche – Boîte aux lettres
PIÈCE N°36 – 10 février 2021 – Visite, jardin défoncé
PIÈCE N°37 – 14 mars 2020 – Sommation De France / Gravats
PIÈCE N°38 – 8 juillet 2021 – Procédure contre Varnier
PIÈCE N°39 – Avis d'impôt 2019
PIÈCE N°40 – Avis d'impôt 2018
PIÈCE N°41 – Mail maire de Rouen – Mr Nicola Rossignol
PIÈCE N°42 – 2016 – Mme Mallet – Aucune cote NGF
PIÈCE N°43 – 10 octobre 2016 – Grison – Pièces manquantes
PIÈCE N°44 – Plan architecte portail Mme Gale
PIÈCE N°45 – 7 mars 2016 – Nouveau dossier, rue Bédanne
PIÈCE N°46 – 19 septembre 2016 – Demande d'envoi par mail
PIÈCE N°47 – (doublon) 22 décembre 2017 – Gale à Varnier
PIÈCE N°48 – 1er novembre 2017 – Gale à Mallet
PIÈCE N°49 – 5 juillet 2017 – Mail Mallet – Aucune référence NGF
PIÈCE N°50 – 5 mai 2017 – Varnier répond sous 48h
PIÈCE N°51 – 11 décembre 2017 – Dossier validé par Mallet
PIÈCE N°52 – 14 novembre 2017 – Demande pièces – Pas de NGF
PIÈCE N°53 – 20 et 21 juillet 2017 – Pièces demandées sans signature
PIÈCE N°54 – 18 septembre 2018 – Réunion en mairie
PIÈCE N°55 – 6 septembre 2019 – Étude thermique
PIÈCE N°56 – 17 juillet/septembre 2019 – Mails Pietrini / Gale
PIÈCE N°57 – 17 septembre 2019 – Nouveau dossier
PIÈCE N°58 – 13 juin 2020 – Mallet suite RDV
PIÈCE N°59 – 18 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°60 – 18 juin 2020 – Gale à Dr Pietrini
PIÈCE N°61 – 18 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°62 – 18 juin 2020 – Gale à Pietrini, copie à Varnier
PIÈCE N°63 – 18 juin 2020 – Mail à brigadier – Dénonciation calomnieuse
PIÈCE N°64 – 20 juin 2020 – Dr Pietrini à Gale
PIÈCE N°65 – 9 octobre 2021 – Gale à Pietrini – Procès injuste
PIÈCE N°66 – 3 juin 2022 – Mail à Blanchard
PIÈCE N°67 – 6 avril 2022 – Gervason demande détails portail
PIÈCE N°68 – 6 décembre 2022 – Réponse maire à Delipski
PIÈCE N°69 – 8 décembre 2022 – RIB CARPA – Remboursement
PIÈCE N°70 – 10 octobre 2022 – Lettre De Lipski au maire
PIÈCE N°71 – 16 décembre 2022 – Photo livraison isolant
PIÈCE N°72 – 16 décembre 2022 – Chalet de montagne zone inondable
PIÈCE N°73 – 16 juin 2022 – Réponse insuffisante
PIÈCE N°74 – 19 décembre 2022 – Chalet de montagne en face
PIÈCE N°75 – 23 août 2022 – Lettre sans réponse – DP 0016
PIÈCE N°76 – 23 mars 2022 – Gale à Varnier – Dr Pietrini
PIÈCE N°77 – 27 avril 2022 – Demande DP – Ignorance DP 2014
PIÈCE N°78 – 27 mai 2022 – Lettre explicative à Garvaison
PIÈCE N°79 – 28 juin 2022 – Pièces portail, aucune réponse
PIÈCE N°80 – 29 juin 2022 – Attente réponse Eric Blanchard
PIÈCE N°81 – 11 août 2022 – Demande arrêt des travaux (faits en 2018)
PIÈCE N°82 – 3 janvier 2023 – Dr Pietrini à Gale

PIÈCE N°83 – 6 mai 2024 – Demande d’indemnisation

PIÈCE N°84 – 10 août 2022 – Arrêt correctionnel CA Rouen

PIÈCE N°85 – 29 juin 2022 – Mail Blanchard – Pas de réponse

PIÈCE N°86 – 18 mars 2021 – Jugement correctionnel Rouen

PIÈCE N°87 – Mail – Remboursement 1600 € Cléon vs Gale

PIÈCE N°88 – Lettre importante de Huon

PIÈCE N°89 – Lettre Huon – Remboursement double paiement

PIÈCE N 90 - Fiche descriptive - Terrain Defrance - Terrain à bâtir, 58,000 euros

Pièce n°91 : Procès-verbal de constat d’huissier du 23 novembre 2015 (pièce adverse – PJ7)

Pièce n°92 : Déclaration préalable présentée par la partie adverse comme « pièce 5-1 »

Pièce n°93 : Demande préalable d’indemnisation de Madame Gale adressée à Voies Navigables de France

Pièce n°94 : Arrêt de la Cour administrative d’appel de Douai

Pièce n°95 : Lettre de l’Agence Les Fleurs en date du 19 mars 2021

Pièce n°96 : Lettre adressée à Monsieur Defrance, relative à la procédure engagée à l’insu de Madame Razzaghi Gale