

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versonnex (74150) – **demande de réexamen du changement de zonage de notre parcelle.**

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

En préambule, il convient de préciser que le signataire de cette requête agit pour le compte de la succession de M. GAY Roger Marcel décédé le 14 juin 2024.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versonnex, je souhaite formuler nos observations concernant l'évolution du classement de notre parcelle cadastrée **A 1511**.

Notre parcelle, actuellement classée partiellement (partie Nord) en zone U, est prévue pour être reclassée en zone N dans le cadre de cette procédure. Cette évolution entraîne une diminution importante des possibilités d'utilisation et de valorisation de notre bien, ainsi qu'une atteinte significative aux droits attachés à sa situation actuelle.

Je m'interroge sur la justification objective de ce changement de zonage, dans la mesure où cette modification semble s'accompagner, à proximité, **d'une évolution inverse** (contraire au Grenelle de l'Environnement) bénéficiant à un autre propriétaire privé : une parcelle actuellement classée en zone N serait reclassée en zone U, permettant ainsi une « hypothétique » ouverture à l'urbanisation.

Cette modification globale conduit donc à une situation dans laquelle la réduction des droits attachés à notre propriété semble avoir pour contrepartie l'augmentation des possibilités offertes à un autre administré.

En effet, le changement de classement applicable à notre parcelle a pour conséquence, hormis les frais engagés en études (géomètre, assainissement, sol G1, etc.) de réduire de manière importante sa valeur d'usage et ses possibilités d'aménagement, sans qu'un motif d'intérêt général clairement établi ne semble justifier une telle différence de traitement.

Sans remettre en cause la possibilité pour la commune de faire évoluer son document d'urbanisme, je souhaite toutefois rappeler que les documents d'urbanisme doivent répondre à un objectif d'aménagement général du territoire et ne peuvent avoir pour effet de favoriser de manière excessive un intérêt privé au détriment d'un autre propriétaire, sauf justification **objective**, proportionnée et **conforme** aux objectifs poursuivis par la collectivité.

Avant d'analyser, de notre point de vue, ces critères, il est bon de rappeler que la Commune de Versonnex a délivré, **pour cette parcelle**, un Certificat d'Urbanisme d'Opération Réalisable (N° CU 074 297 25 X0012), le 26/06/2025 ; pour la Division du terrain (parcelles A093 & A1511) en 3 lots à bâtir.

1-Le classement de la zone urbaine (U) en zone naturelle (N) dans le nouveau PLU doit être justifié par des motifs liés à la **protection des espaces**, à la cohérence du document d'urbanisme, à une évolution du projet communal.

Les arguments les plus solides sont généralement :

La réalité du caractère naturel de la parcelle : le terrain présente des boisements, une végétation, un intérêt écologique, un rôle de continuité verte ou un fonctionnement naturel qui justifie sa protection.

La préservation d'une trame verte et bleue : la parcelle participe à un corridor écologique, à une coupure d'urbanisation, à un réservoir de biodiversité ou à la protection d'un paysage.

La présence d'enjeux environnementaux : zone humide, risque d'inondation, pente importante, instabilité du sol, ruissellement, protection d'un milieu sensible, etc.

L'absence de vocation réellement urbaine : parcelle enclavée dans un espace naturel, éloignée du tissu bâti, mal desservie par les réseaux ou qui ne constitue pas une extension urbaine cohérente.

Force est de constater que notre parcelle n'entre pas dans ce cadre,

De plus, la création de cette **excroissance**, contraire à la fluidité de lignes habituelles de zonage, crée une « dent creuse » dans la zone urbanisée.

Enfin, le déclassement U → N doit être motivé **et proportionné** : la commune ne peut normalement pas retirer un droit à construire uniquement pour « bloquer » un propriétaire **sans justification d'aménagement** ou d'intérêt général. Un tel changement peut être contesté s'il est **arbitraire** et s'il porte une **atteinte excessive aux droits des propriétaires**.

2-L'extension d'une zone U sur un zone N : le Grenelle de l'environnement a fortement encadré cette possibilité.

L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que lorsque cela est **justifié par un véritable besoin d'aménagement**.

Les principaux critères qui peuvent justifier cette modification sont :

Un besoin avéré de développement urbain : besoin de logements (croissance démographique, objectifs de production de logements), besoin d'équipements publics, besoin d'activités économiques, impossibilité de répondre aux besoins uniquement par la densification ou le renouvellement urbain.

Une continuité avec l'urbanisation existante : extension logique du bourg ou du village, éviter une urbanisation isolée ou un mitage du territoire, cohérence avec les formes urbaines existantes

Le rapport de présentation doit expliquer pourquoi cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire, le PADD doit être cohérent avec ce choix. La commune doit aussi démontrer qu'elle a étudié les alternatives (densification du tissu existant, autres secteurs disponibles) et que l'ouverture à l'urbanisation reste compatible avec la protection des espaces naturels et la réduction de l'artificialisation des sols.

Force est de constater que tel n'est pas le cas.

Je sollicite donc :

- la communication des éléments ayant motivé cette modification du PLU,
- l'examen des critères ayant conduit au déclassement de notre parcelle,
- l'examen des critères ayant conduit au reclassement d'une parcelle de la zone N et zone U
- la cohérence de cette modification au regard du traitement équitable des propriétaires concernés (absence de décision ayant pour effet de favoriser indirectement un intérêt particulier au détriment d'un autre propriétaire.)

- **le réexamen de cette évolution** afin qu'elle ne crée pas une rupture d'équité entre propriétaires concernés.

Je requiers donc que ces éléments soient clairement explicités dans le cadre de l'enquête publique et demande **le réexamen du classement envisagé** pour notre parcelle, afin de garantir une approche équilibrée, transparente et conforme aux objectifs du document d'urbanisme.

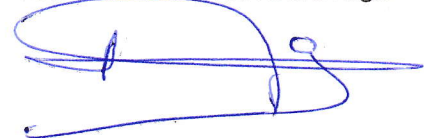
Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente observation au registre d'enquête publique et de la prendre en considération dans votre rapport et vos conclusions.

Je reste naturellement disponible pour tout échange ou rendez-vous permettant d'examiner cette situation de manière constructive.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

A. GAY

Pour la Succession de M. GAY Roger



Nom : GAY André- Représentant la succession de M. GAY Roger

Adresse : 55 Allée du Pré-Moriot 692350 MONTANAY

Tel : 06 32 68 60 33- Courriel : a.gay73@orange.fr

Référence cadastrale de la parcelle : A 1511

Pièces jointes : - Versonnex Plan cadastre Pièce N° D002,

- Extrait Plan PLU 3b- Pièce N° D003

- Extrait Projet Nouveau PLU 2026- Pièce N° D004,

- Superposition des 2 PLU- Pièce N° D005,

- Accord CU 074 297 25 X0012 du 26 juin 2025- Pièce N° D006.

- ATTESTATION DEVOLUTIVE - Acte 101091601_21100269- Pièce N° B001

- Carte Identité du signataire : M. GAY André