

AVOCATE

Master II Droit et gestion
des collectivités
territoriales

Chargée d'enseignement
Université Lyon III

En partenariat avec :

LEGIAVOCATS

Droit commercial
Droit fiscal
Droit social
Droit des sociétés

Le Blok
30, rue Joannès Carret
69 009 LYON

Tél : 04 78 64 85 86
Fax : 04 28 10 95 83
paulineducher.avocat@gmail.com
Toque n°1883

Madame Sophie BEZAULT
Commissaire enquêtrice
Mairie de Vétraz-Monthoux
2 chemin des Erables
74100 VETRAZ-MONTHOUX

A Lyon, le 21 octobre 2026

Par courriel et registre numérique

Nos Réf. : Dossier ALJASMI – enquête publique révision n°1 PLU VETRAZ-MONTHOUX

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur ALJASMI Abdulrahman.

Monsieur Abdulrahman AL JASMI a acquis, par acte notarié en date du 29 juillet 2008 sur la commune de VETRAZ-MONTHOUX au lieudit « La Motte Sud » plusieurs parcelles de terrain à bâtir cadastrées D214, D215, D3512, D3513, D3519, D3526, D3528, D3530, D3531, D203, D204, D2048 et D947.

La commune de VETRAZ-MONTHOUX a refusé de délivrer à Monsieur AL JASMI un permis de construire à la suite d'un certificat d'urbanisme en date du 24 avril 2008 faisant état d'une absence d'accès à la voie publique et que ses parcelles sont enclavées.

En effet, la commune de VETRAZ-MONTHOUX a interdit le débouché d'une opération immobilière sur l'impasse de la Ruaz au motif qu'elle est en forte pente et la chaussée est étroite.

La propriété de Monsieur ALJASMI s'est retrouvée dans un état d'enclave dû à une décision administrative.

Pourtant le PLU de VETRAZ-MONTHOUX classait les tènements de Monsieur ALJASMI en zone N et en zone 2AUh.

Le rapport de présentation du PLU indiquait que ce secteur sera urbanisable à moyen ou long terme et cela à cause d'une insuffisance des équipements et infrastructures et la volonté communale d'accompagner correctement l'accroissement démographique.

Cette zone est néanmoins reconnue pour son intérêt au développement de la commune au regard notamment de son emplacement central sur le territoire de la Commune.

Après différents échanges oraux et écrits avec la Commune, l'échéancier joint aux orientations d'aménagement et de programmation nous donne une densité prévisible de 20 logements par hectare (soit sur 1,2 hectares, 24 logements) pour le long terme soit de façon indicative au-delà de 8 ans.

La Commune de VETRAZ MONTHOUX a d'ailleurs écrit que concernant la densité attendue sur les parcelles de Monsieur ALJASMI, elle projetait 24 logements sur ce tènement (courrier joint de la Commune du 14/05/2018).

Le règlement de la zone 2AU, secteur 2AUh, nous dit que cette zone sera à dominante d'habitat de faible densité.

La Commune avait parfaitement connaissance de la problématique d'accès concernant la propriété de Monsieur ALJASMI puisqu'elle a interdit le débouché d'une opération immobilière sur l'impasse de la Ruaz au motif qu'elle est en forte pente et la chaussée est étroite.

Une procédure d'expertise a été initiée et une procédure de désenclavement de la propriété de Monsieur ALJASMI est en cours devant le Tribunal Judiciaire de Thonon les Bains.

L'audience s'est tenue le 12 octobre 2026 et le délibéré sera rendu le 14 décembre 2026.

La Commune de VETRAZ-MONTHOUX a pleinement connaissance de ces procédures engagées par Monsieur ALJASMI pour permettre le désenclavement de ses parcelles, enclave due à une décision de la Commune.

La Commune de VETRAZ MONTHOUX a été active dans la procédure de désenclavement pour l'urbanisation future des parcelles de Monsieur ALJASMI.

Or, Monsieur ALJASMI vient de prendre connaissance de l'ensemble des documents dans le cadre du projet de la révision du PLU de VETRAZ-MONTHOUX et découvre le reclassement en zone naturelle N des parcelles cadastrées D 3526 et D 3528, situées au lieu-dit La Motte.

La procédure de désenclavement concernant ces parcelles est connue des services de la commune qui a participé aux opérations d'expertise et a toujours démontré sa volonté que ces parcelles soient désenclavées et donc urbanisables à terme.

Dans ce contexte, le choix de renforcer leur classement en zone N soulève des interrogations quant à la prise en compte de leur situation foncière et des démarches engagées pour permettre leur accès.

Rien dans le rapport de présentation ne justifie l'évolution du zonage des parcelles appartenant à Monsieur ALJASMI.

Je demande que la commune précise :

- les motifs précis ayant conduit à étendre le classement en zone N sur ces parcelles ;
- les éléments environnementaux, paysagers ou urbanistiques justifiant cette évolution à cet endroit précis ;
- si la procédure de désenclavement a été prise en compte dans l'élaboration du nouveau zonage ;
- quelles conséquences ce classement est susceptible d'avoir sur les possibilités d'accès aux parcelles et sur la procédure en cours.

Je sollicite un examen spécifique de cette situation et demande que la pertinence du zonage retenu soit réévaluée au regard des circonstances propres à ces parcelles, afin que la situation d'enclavement et les démarches engagées ne soient pas ignorées.

Je vous joins les pièces utiles.

Je demande que la présente observation et la réponse motivée de la commune soient prises en compte dans le rapport d'enquête publique.

Veillez agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Pauline DUCHER
Avocate