

Demande de modification du zonage :

passage de parcelles agricoles en zone constructible

Demandeur : [REDACTED]

Mobile : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

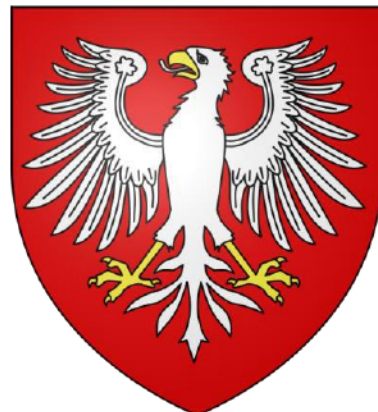
Coordinateur de la demande : [REDACTED]
(beau-frère) [REDACTED]
[REDACTED]

Références cadastrales des parcelles :

**N° 1300 1450m2 – N°1428 3479m2 – N°1426 30545m2 –
N°943 9422m2**

Adresse : Chemin des Guérons, Rumilly 74150

Date de la demande : 3.09.2025



*Dossier envoyé en recommandé avec accusé de réception à la Communauté
des Communes de Rumilly et à la mairie de Rumilly*

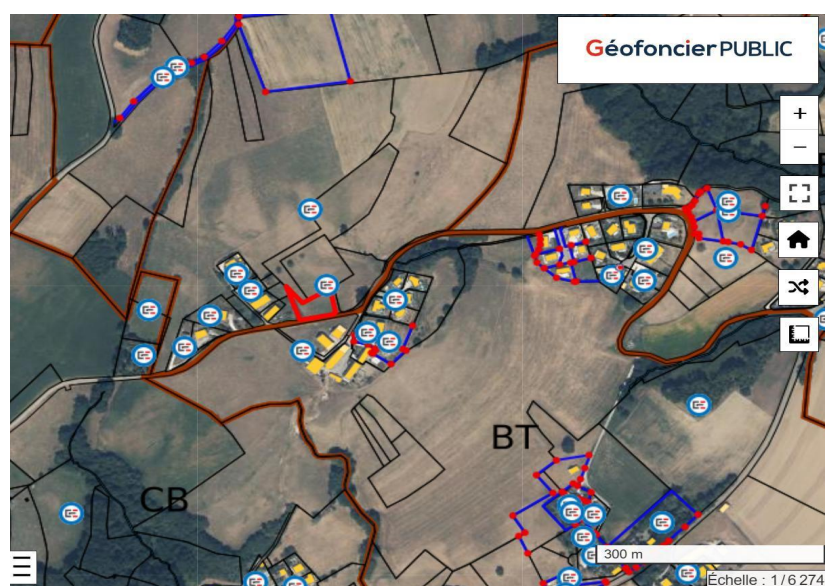
Dans le cadre de la révision du PLUi prévue en 2026 sur la commune de Rumilly, la présente demande vise à proposer une évolution ciblée du zonage de certaines de mes parcelles, actuellement classées en zone agricole, vers une ouverture partielle à l'urbanisation.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'aménagement équilibré du territoire, conciliant :

- les besoins en logements,
- la maîtrise de l'étalement urbain,
- et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Le projet repose sur une approche sélective et proportionnée, distinguant clairement les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation en continuité du bâti existant, de ceux ayant vocation à être durablement préservés.

Je dispose de 11 parcelles enregistrées à votre cadastre. Certaines sont mitoyennes et en bordure de route, d'autres sont, soient boisées, soient à l'intérieur des terres et séparées.



Équilibre foncier et compensation environnementale

La présente demande ne s'inscrit pas dans une logique de consommation nette de foncier, mais dans une recherche d'équilibre entre développement et préservation.

À ce titre, il est proposé :

- le maintien en zone naturelle ou agricole d'une part significative des parcelles concernées ;
- la préservation intégrale d'un espace boisé dense, identifié comme présentant un intérêt écologique potentiel ;
- la possibilité d'une cession à titre gratuit de cette parcelle boisée au profit de la collectivité, afin d'en garantir la protection et la gestion pérenne.

Cette orientation permet :

- de renforcer la trame verte locale ;
- de préserver un réservoir de biodiversité ;
- et de contribuer aux objectifs de sobriété foncière fixés par les documents de planification.

Ainsi, le projet proposé repose sur un principe d'équilibre global, intégrant à la fois des surfaces urbanisables limitées et des espaces durablement sanctuarisés.

Je vous donne ci-après le détail des parcelles dont je sollicite le reclassement dans le respect d'un juste équilibre mentionné ci-dessus.

Les parcelles en demande de reclassification :

Parcelle n°1426 de 3ha 5a 45ca

Parcelle n°943 de 94a 22ca

Parcelle n°1428 de 34a 79ca

Parcelle n°1300 de 14a 50ca

Avantages :

Justifications d'intérêt général

1. Réponse aux besoins en logements

Le territoire connaît une croissance démographique soutenue et une tension persistante sur l'offre locative. Le projet contribuerait à diversifier l'offre (individuel groupé, intermédiaire ou petit collectif), avec un engagement d'intégrer la part de logements locatifs sociaux et abordables conforme aux objectifs du PLUi-H/PLH, en fonction du projet choisi.

2. Localisation en continuité de l'urbanisation et sobriété foncière

Les parcelles se situent à env. 3 km du centre-ville, en bordure immédiate de secteurs déjà classés constructibles. Cette localisation permet une extension mesurée du tissu bâti, limitant l'étalement et favorisant une densité compatible avec les orientations du PADD.

3. Desserte et raccordements existants

Les parcelles sont déjà desservies par les infrastructures publiques existantes et leur ouverture à l'urbanisation ne nécessiterait pas la création d'équipements structurants majeurs, limitant ainsi le coût collectif des aménagements.

4. Qualité urbaine et mobilité

Le secteur permet une **continuité fonctionnelle** avec les hameaux de Guéron : cheminements doux vers les arrêts de bus et équipements de proximité, implantation bioclimatique, traitement paysager des franges, et maîtrise du stationnement. L'altitude du site (≈ 460 m) offre des qualités paysagères appréciables, sans nuisance pour le voisinage. Proximité du centre ville et de l'hôpital, environ 2,5kms.

5. Retombées pour la collectivité

La réalisation apporterait des recettes fiscales nouvelles, soutiendrait l'économie locale et contribuerait aux objectifs du territoire (mixité, renouvellement générationnel, maintien des services). Un **phasage** de l'ouverture et une **densité minimale** conformes au PLUi pourront être actés dans une décision collégiale.

6. Préservation de l'eco-système et des continuités écologiques

Une attention particulière est portée à la préservation de l'environnement naturel présent sur le site, notamment au travers du maintien d'un espace boisé dense susceptible d'abriter un écosystème local riche (faune et flore).

Dans cette perspective, il est envisagé de sanctuariser cet espace en le cédant au profit de la collectivité à titre gratuit.

Prise en compte des enjeux agricoles

Une attention particulière a été portée à l'analyse de l'impact du projet sur l'activité agricole locale.

Les parcelles concernées par la demande de reclassement :

- ne font pas l'objet d'une exploitation agricole active ;
- ne s'inscrivent pas dans une unité foncière agricole structurée
- et présentent des contraintes limitant leur valorisation agricole (configuration, proximité immédiate de zones urbanisées, accessibilité).

Le projet a été conçu de manière à :

- éviter toute désorganisation des exploitations agricoles voisines ;
- ne pas générer de fragmentation supplémentaire des îlots agricoles ;
- et maintenir des surfaces agricoles et naturelles sur une part importante du foncier global.

Dans cette logique, une concertation avec la Chambre d'Agriculture pourra être engagée afin d'adapter le projet aux enjeux locaux.

Ouverture à l'urbanisation progressive

L'urbanisation des parcelles pourrait être envisagée de manière progressive, dans le cadre d'un phasage compatible avec les orientations du PLUi.

Cette approche permettrait :

- d'adapter le développement aux besoins réels du territoire ;
- de limiter l'impact immédiat sur les espaces agricoles ;
- et de garantir une maîtrise globale de l'aménagement.

Les parcelles qui resteront à l'état naturel

Parcelle n°12 BV Bois 92a 04ca

Parcelle n°227 Choisilieu 97a 57ca

Parcelle n°771 Celaz 27ca

Parcelle n°773 Celaz 1a 98ca

Parcelle n°946 Guéron 49a 55ca

Parcelle n°1296 Guéron 2a 92ca

Parcelle n°1418 Guéron 3ha 17a

Compte tenu de leur configuration et de leur enclavement, ces parcelles ne se prêtent pas à une exploitation agricole ou forestière rationnelle. La parcelle **12 BV** constitue un boisement dense à conserver en l'état. Résidant de manière permanente en Corse, je ne suis pas en mesure d'en assurer l'entretien réglementaire.

L'idée d'une **cession à titre gratuit** (ou d'une mise à disposition) est peut-être à discuter et ce, au profit de la commune ou de la communauté de communes, la **gestion pouvant être confiée à l'Office national des forêts (ONF)**.

Conclusion

Au regard des éléments présentés, la demande de reclassement proposée pour les parcelles n° **1426, 1428, 943 et 1300** en zone constructible m'apparaît **opportune et mesurée**, en cohérence et compatibilité avec les orientations du territoire. Elles ne représentent que 21% de l'ensemble de mes parcelles agricoles.

Elle repose sur :

- une urbanisation limitée et en continuité du tissu existant ;
- une prise en compte des enjeux agricoles ;
- et des engagements concrets en matière de préservation environnementale.

Principe d'équité et cohérence de l'urbanisation existante

- Les parcelles faisant l'objet de la présente demande présentent des caractéristiques comparables à celles de terrains agricoles mitoyens qui ont, par le passé, bénéficié d'un reclassement en zone constructible et ont depuis été urbanisés. Situées en continuité immédiate du bâti existant, desservies par les réseaux et bordées par la voirie communale, elles s'inscrivent naturellement dans le prolongement du tissu urbain déjà développé le long du chemin des Guérons.
- Dans un souci d'équité de traitement entre propriétaires fonciers placés dans des situations similaires, il apparaît légitime que ces parcelles puissent être examinées selon les mêmes critères d'appréciation que ceux retenus lors des précédentes ouvertures à l'urbanisation. Leur éventuel reclassement permettrait de conforter et d'achever de manière cohérente l'urbanisation existante, sans création d'un nouveau secteur isolé et dans le respect des infrastructures déjà présentes.

Dans ce cadre, il est proposé que cette demande puisse être examinée favorablement, ou à défaut intégrée à la réflexion engagée dans le cadre de la révision du PLUi, dans une logique de dialogue et d'adaptation aux enjeux du territoire.

En conséquence, je souhaite qu'une suite favorable soit donnée à ma demande de reclassement.



En rouge sur les images ci-dessous, parcelles pouvant faire l'objet d'une reclassification

Parcelle n°1426 de 3ha 5a 45ca

Parcelle n°943 de 94a 22ca

Parcelle n°1428 de 34a 79ca

Parcelle n°1300 de 14a 50ca



Parcelles restant à l'état naturel

Parcelle n°12 BV Bois 92a 04ca

Parcelle n°227 Choisilieu 97a 57ca

Parcelle n°771 Celaz 27ca

Parcelle n°773 Celaz 1a 98ca

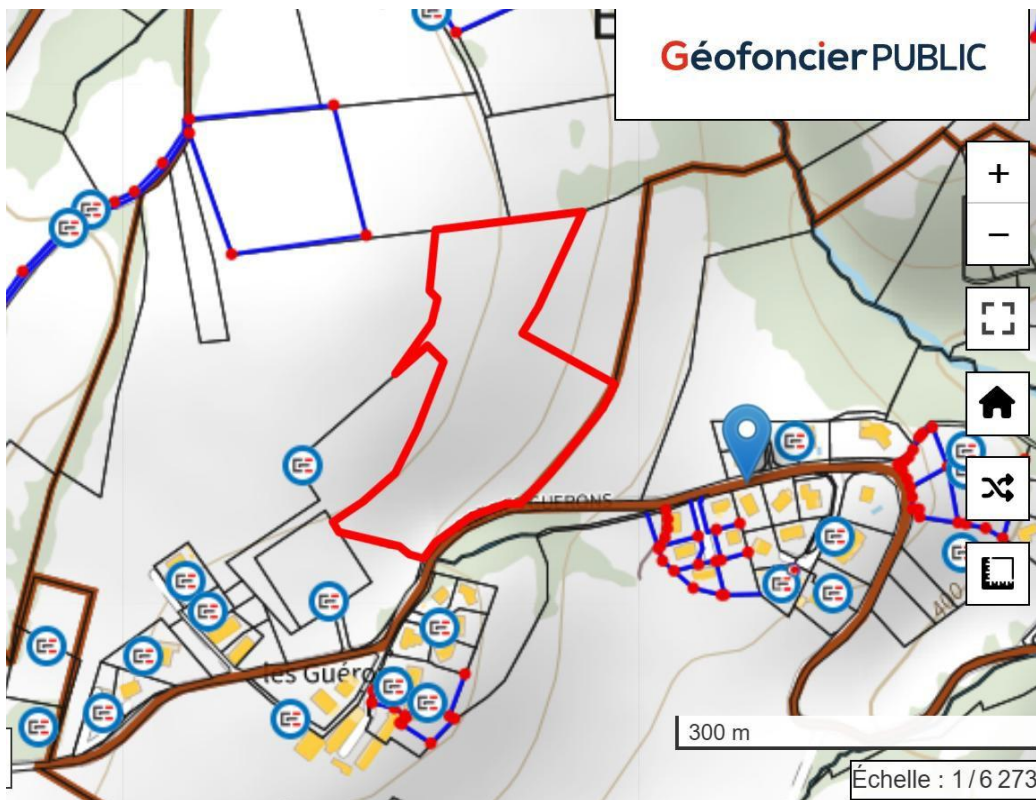
Parcelle n°946 Guéron 49a 55ca

Parcelle n°1296 Guéron 2a 92ca

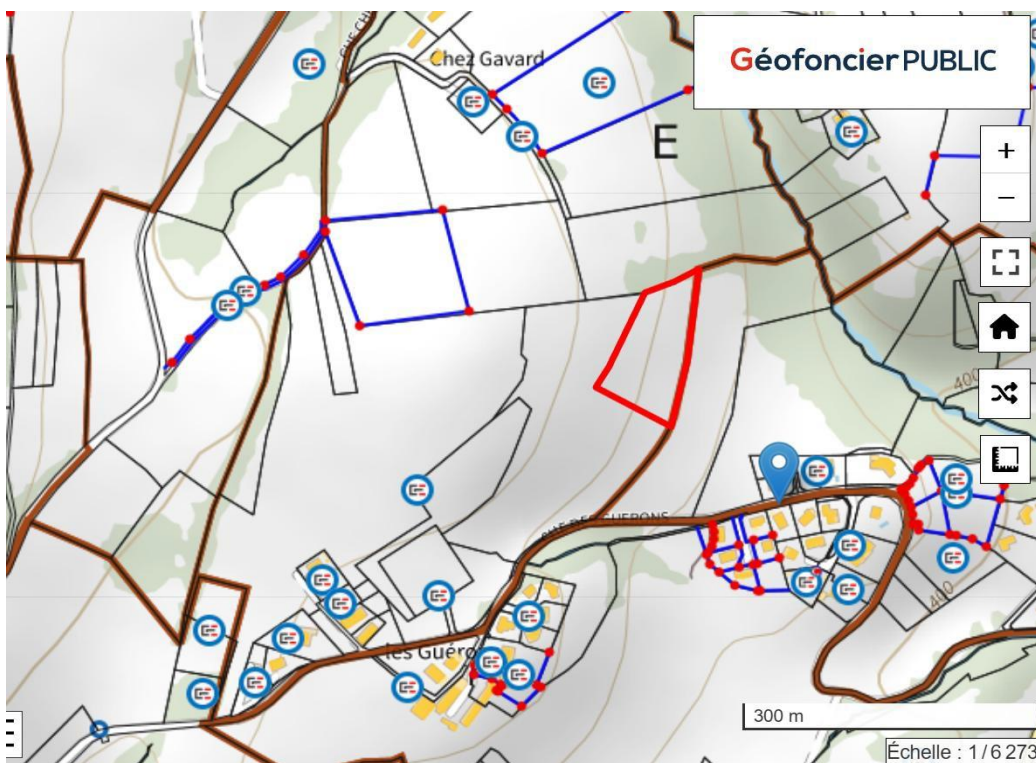
Parcelle n°1418 Guéron 3ha 17a

Ensemble des clichés extraits du site GéoFoncier relatifs aux parcelles visées par la demande de reclassement en nouveau zonage

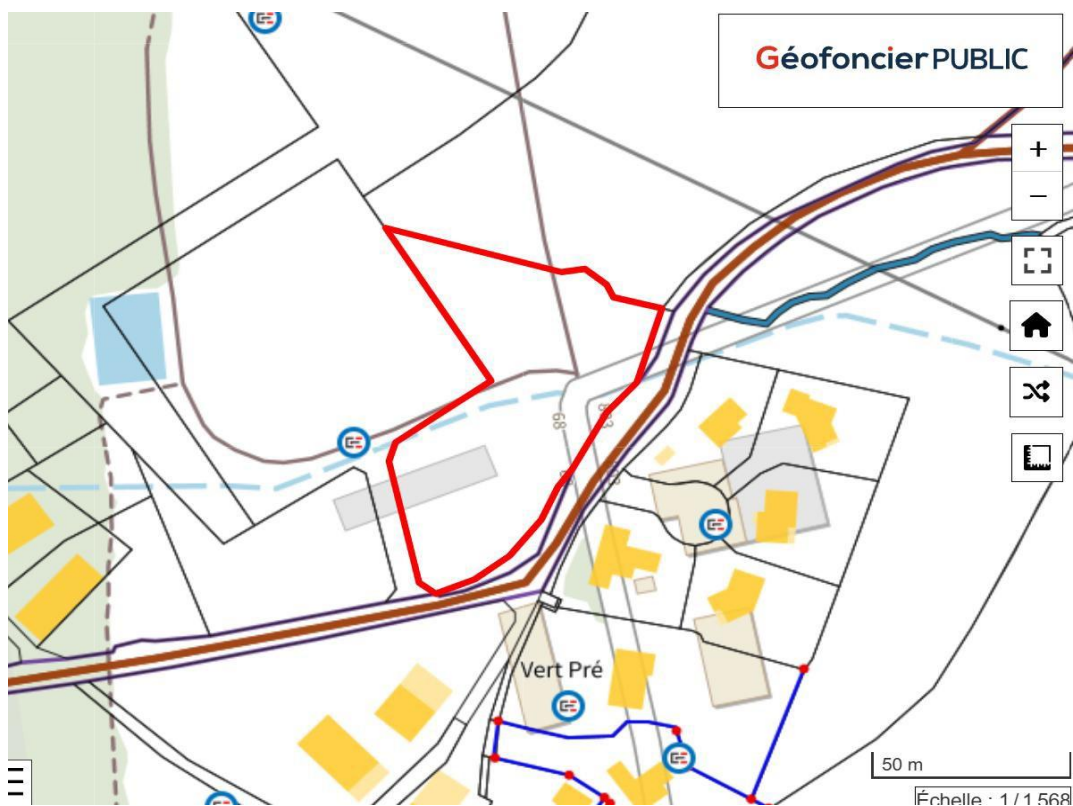
Parcelle n°1426 Les Guérons 3ha 5a 45ca



Parcelle n°943 Les Guérons 94a 22ca



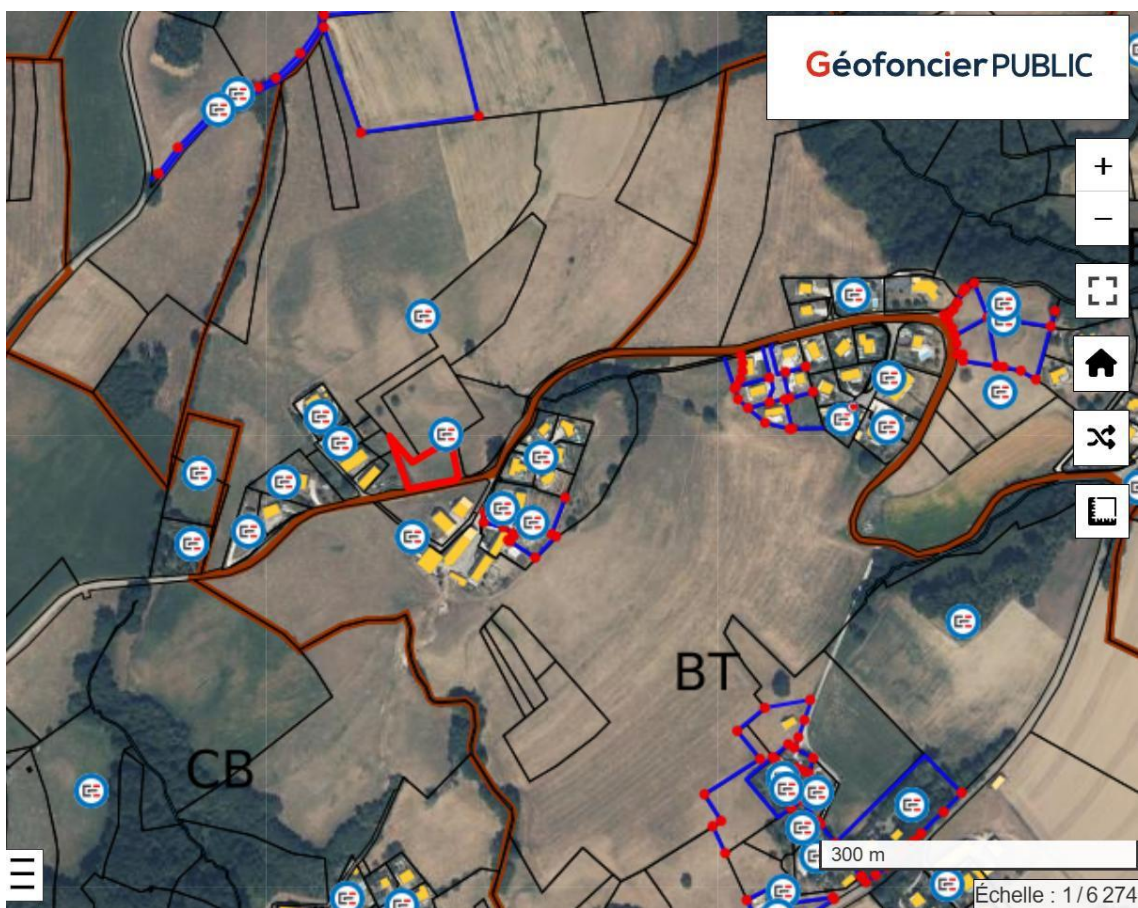
Parcelle n°1428 Les Guérons 34a 79ca



Parcelle n°1300 Les Guérons 14a 50ca



Photographie aérienne de l'environnement des terrains, délimités par le plan cadastral.



Un service proposé par

