



JEROME OLIVIER - AVOCAT A LA COUR

COMMISSION D'ENQUÊTE
Présidée par Monsieur PRESSE
Communauté de Communes Rumilly
Terre de Savoie
3 Place de la Manufacture
BP69
74152 RUMILLY Cedex

ANNECY, le 6 juillet 2026

À l'attention de la Commission d'enquête, de son Président et de ses membres titulaires et suppléants

Nos réf : 2024.125 CHASSERIAU c./ Communauté de communes de Rumilly (reclassement PLU)

Remis en mains propres le 16 juillet 2026 à la Mairie de VAULX

Dépôt sur le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/7365/contribuez>

**DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES AB N° 39 ET 40 SUR LA
COMMUNE D'ETERCY EN ZONE URBANISABLE**

**-
S'AGISSANT DE LA PROCÉDURE DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE RUMILLY TERRE DE SAVOIE**

Mesdames, Messieurs de la Commission d'enquête,

1- Je représente les intérêts de **Monsieur Pierre CHASSERIAU** propriétaire sur le territoire de la Commune d'ETERCY des parcelles AB n° 39 et 40.

N° SIRET : 91147158900018

Code APE : 6910Z

21 avenue François Favre - 74000 ANNECY

Tel : 04 50 19 83 73 Port : 06 63 39 69 91

courriel : contact@jerome-olivier-avocat.fr

site : www.jerome-olivier-avocat.fr

3- Ce classement a pour finalité de priver Monsieur CHASSERIAU des possibilités d'évolution de sa propriété et/ou d'urbanisation en continuité du hameau.

En effet, les parcelles AB n° 39 et 40 constituent, en réalité, une dent creuse en droit de l'urbanisme.

4- Au surplus, elles ne présentent aucun intérêt pour l'agriculture et bénéficient au contraire de l'intégralité des réseaux.

5- Le zonage en « *espaces agricoles importants* » apparaît donc particulièrement incohérent et entaché d'erreur manifeste d'appréciation au cas présent.

Aussi, par la présente, je vous demande de bien vouloir envisager le reclassement en zone urbanisable des parcelles AB n° 39 et 40 situées sur la Commune d'ETERCY du futur PLUi H révisé.

En effet :

➤ Dans un premier temps, la parcelle AB n° 40 accueille un pylône électrique, ce qui ne ressort pas du document soumis à enquête et retire nécessairement le caractère supposément agricole du tènement (I) ;

➤ Dans un deuxième temps, le classement en zone urbanisée répond à la volonté exprimée par la Communauté de Communes RUMILLY TERRE DE SAVOIE dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi H (II) ;

➤ Dans un troisième temps, le tènement en question présente les caractéristiques d'une parcelle urbanisable et, au contraire, est dénué de tout potentiel agricole.

Aussi, il est cohérent, en raison de l'artificialisation déjà existante de la zone, de la constructibilité du tènement et de l'urbanisation environnante, de classer ces parcelles en zone constructible (III).

➤ Dans un quatrième et dernier temps, il apparaît de la présence d'une OAP à seulement quelques mètres du tènement en cause une rupture d'égalité entre les administrés de la Commune d'ETERCY (IV).

I- SUR L'ERREUR DE FAIT AU CAS PRÉSENT

EN DROIT,

La jurisprudence administrative rappelle régulièrement que les documents graphiques ont une portée normative et que leur incohérence peut entraîner l'illégalité des règles appliquées.

Dès lors, si le zonage repose sur une représentation inexacte du bâti, alors l'appréciation du caractère agricole du secteur peut être viciée.

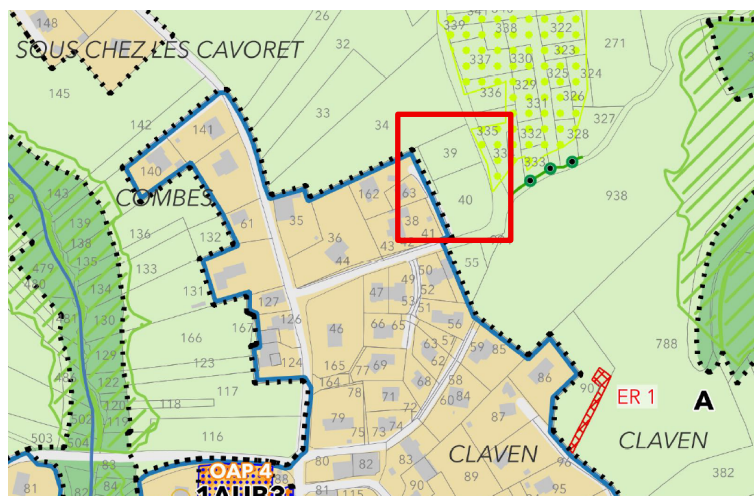
Voir par exemple :

*« En second lieu, il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation, sur ces différents points, ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou **fondée sur des faits matériellement inexacts**. » (CAA de LYON, 1ère chambre, 09/01/2020, 19LY00130, Inédit au recueil Lebon)*

Cette jurisprudence expose qu'une omission des constructions sur le document graphique peut constituer une erreur matérielle et que l'état bâti des parcelles est un critère central du contrôle du zonage.

AU CAS PRÉSENT,

Il apparaît de la consultation du plan graphique soumis à l'enquête publique qu'il comporte une erreur de fait puisque la parcelle n° 40 ne fait pas ressortir qu'elle accueille un équipement public.



En effet, la parcelle n° 40 accueille un pylône électrique de plusieurs mètres de hauteur et de largeur.

En effet, la qualité supposément agricole de la parcelle n° 40 ne peut être compatible avec l'implantation d'un pylône électrique d'envergure.

Au contraire, il résulte de cette implantation de caractère parfaitement urbanisable de cette parcelle et son intégration dans l'urbanisation du hameau.

Par suite, cette erreur de fait conduira au reclassement du tènement en zone urbanisable.

II- SUR LA COMPATIBILITÉ DE L'URBANISATION DES PARCELLES AB N° 39 et 40 AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

EN DROIT,

L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles »

Le Conseil d'Etat expose que le règlement et le PADD doivent entretenir un *rapport de cohérence* qui est supérieur au rapport de compatibilité, mais inférieur à celui de conformité :

*« (...) Contrairement à ce que soutiennent les requérantes, ces dispositions **ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme**. Par suite, en jugeant que le classement de l'ensemble du secteur litigieux en zone agricole opéré par le règlement était incohérent avec l'orientation n° 16 de ce projet, qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, sans qu'aucune autre de ses orientations justifie le parti retenu, la cour, **qui n'a pas pour autant exigé la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable, n'a pas commis d'erreur de droit ni méconnu son office**. (...) » (Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, 398322)*

Chaque plan local d'urbanisme est composé de différents documents (rapport de présentation, PADD, Règlement, Orientations d'aménagement et de programmations, documents graphiques et annexes), et ceux-ci doivent rester cohérents entre-eux afin de garantir à la règle d'urbanisme toute son utilité et efficacité.

Autrement dit, si une contradiction apparaît entre la règle, telle qu'elle qu'apparaît dans le règlement, avec l'un des objectifs principaux figurant dans le PADD, cela peut rendre le PLU illégal et ainsi exposer ce dernier à l'annulation.

AU CAS PRÉSENT,

➤ D'une part, le PADD met en avant l'attractivité démographique dynamique dite « *intense* » de la Communauté de communes RUMILLY TERRE DE SAVOIE et ce en concurrence directe des bassins genevois et annecien.

Si ce même document choisit de privilégier le scénario le plus faible d'augmentation de la population vers 2038 – sans que cela ne soit d'ailleurs expressément motivé (« *projection d'un peu plus de 38.000 habitants en 2038 contre plus de 40.000 selon le fil de l'eau* ») – il n'en demeure pas moins que la croissance à venir entre 2026 et 2038 devrait être supérieure à 0,6 % par an et que le parc de logements actuel ne peut absorber cette augmentation en l'état.

C'est la raison pour laquelle l'axe n° 1 du PADD envisage de « *Répondre aux besoins des habitants du territoire* ».

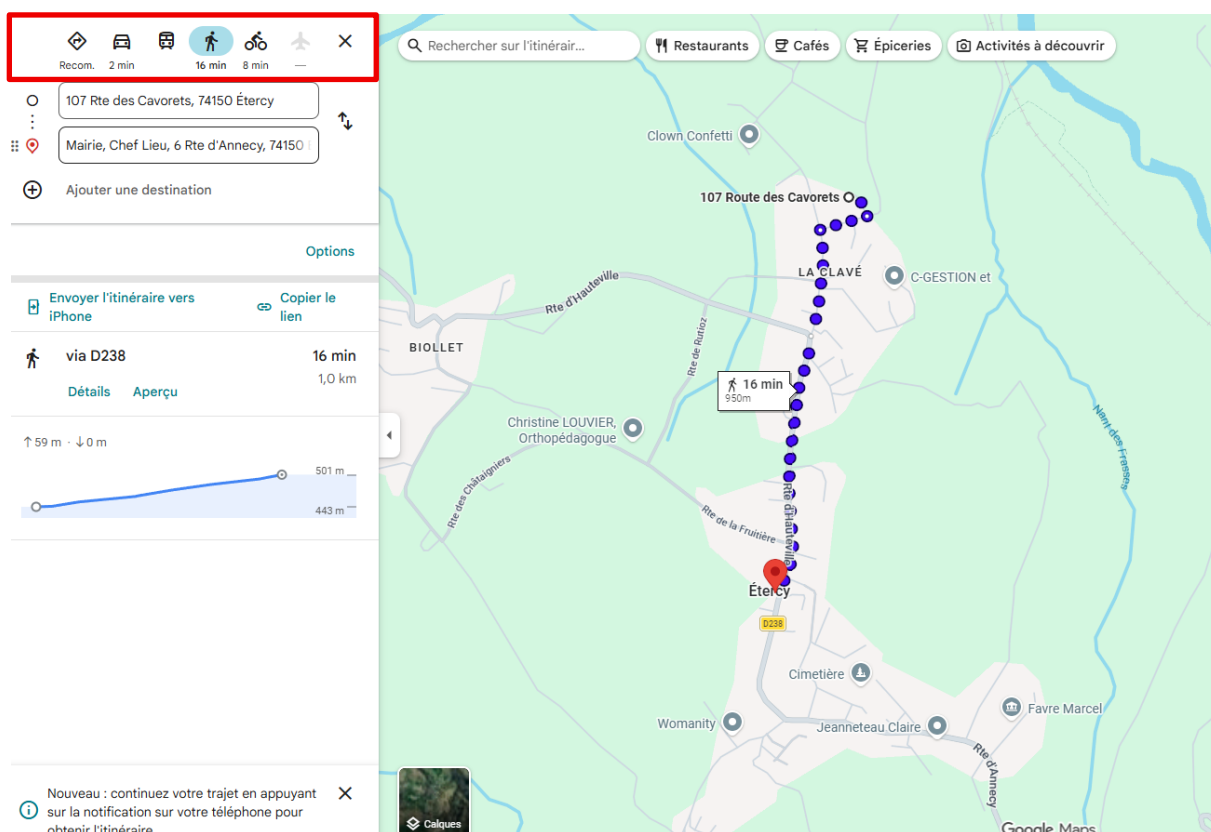
Pour ce faire, l'axe n° 1 du PADD définit les espaces préférentiels de densification correspondant à une combinaison de plusieurs facteurs :

- Une distance de moins de 15 min des cœurs de bourg et villages où se situent des équipements et services publics ;
- Une topographie compatible pour accueillir de la densité et limiter les terrassements ;
- Une capacité suffisante des réseaux y compris de la voirie.

Dans ces espaces, la densification du foncier bâti est encouragée notamment par la division parcellaire.

En l'espèce, les parcelles AB n° 39 et 40 répondent aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies par le PADD.

En effet, les parcelles se situent à environ 15 minutes à pied du centre du village et de l'ensemble des commodités :

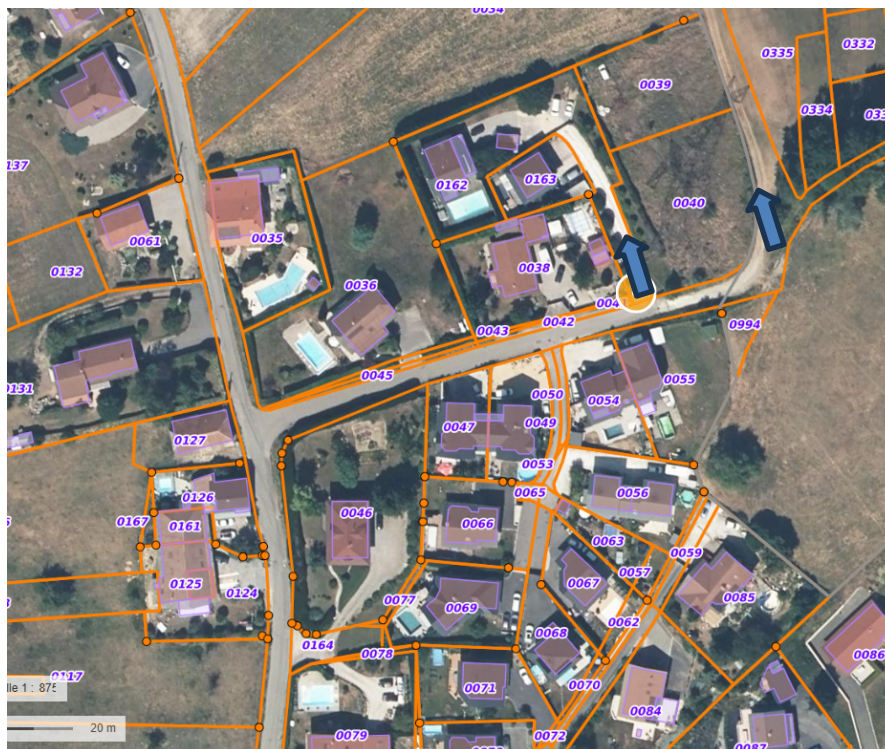


- 15 minutes à pied
- 2 minutes en voiture
- 8 minutes en vélo

La topographie du tènement est également compatible pour accueillir une ou plusieurs nouvelles maisons d'habitation puisqu'il se situe en continuité des parcelles 162, 163 et 38.



Enfin, les parcelles AB n° 39 et 40 sont reliées à tous les réseaux : eau potable, électricité, assainissement déjà présent, eaux pluviales ; et également à plusieurs voies de circulation marquant tant leur accessibilité que la rupture avec les parcelles agricoles qui se situent de l'autre côté des voies de circulation.



Dans ces conditions et en application des caractéristiques dégagées par le PADD, il est bien évident que les parcelles AB n° 39 et 40 disposent de toutes les caractéristiques constructibles et donc auraient dû être intégrées à la zone UC.

➤ D'autre part, l'axe n° 3 du PADD envisage la préservation des espaces agricoles et la pérennisation des exploitations en encourageant la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts.

A cette fin les actions qu'envisage le PADD sont les suivantes :

- Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles en préservant les espaces agricoles stratégiques,
- En valorisant les espaces agricoles importants,
- Et en prenant en compte la zone agricole protégée.

Cela suppose nécessairement la préexistence d'une exploitation agricole sur une parcelle avant d'engager son classement en zone Agricole, qui suppose sa protection.

Au cas présent toutefois, force est de constater que les parcelles AB n° 39 et 40 sont séparées des zones agricoles d'ETERCY par des voies de circulation qui sont, en droit de l'urbanisme, des coupures urbanistiques.



Surabondamment, les parcelles AB n° 39 et 40 n'ont jamais fait l'objet d'une exploitation.



➤ Extrait du registre parcellaire agricole de 2024

L'absence de préexistence ou d'existence d'exploitation agricole, en application des conditions dégagées par le PADD, ne peut permettre le classement des parcelles AB n° 39 et 40 en zone A dite zone d'« *espace agricole **important*** ».

Il s'ensuit qu'en application du PADD les parcelles AB n° 39 et 40 présentent des caractéristiques urbanisables et non agricoles et que, par conséquent, le zonage est incohérent au regard des orientations dégagées dans ce document.

Leur reclassement en zone UC s'impose.

raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé » (CE, 24 novembre 2021, n° 435178)

Appliquant le principe au hameau de la commune de Lapeyrouse-Mornay, le Conseil d'Etat avait censuré le choix d'un classement uniforme en zone A du hameau :

*« Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU **avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du « caractère rural » du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune**, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce »* (CE, 24 novembre 2021, n° 435178)

Autrement exposé, il faut que le classement de parcelle contribue à la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les documents du PLU, et notamment le rapport de présentation, doivent en faire la démonstration.

Ce principe a été repris par les juridictions administratives :

*« 15. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, **ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé**. »* (TA Grenoble, 1^{re} ch., 22 sept. 2022, n° 2002282)

Aussi, l'appréciation de la nécessité du maintien de l'activité agricole sur une parcelle doit se faire par un examen *in concreto* et au regard du territoire de la Commune, de ses besoins et des activités existantes et des caractéristiques de la parcelle classée.

Dans un arrêt de 2020, le Conseil d'État a rappelé les règles de légalité du classement en zone A : il doit être justifié par « la vocation agricole du secteur », en cohérence avec le PADD, le juge administratif pouvant vérifier que le classement est conforme à l'esprit et aux objectifs du code (CE, 3 juin 2020, n° 429515, Mentionné aux tables du recueil Lebon).

AU CAS PRÉSENT,

Surabondamment de ce qui a été exposé *supra*, l'appartenance des parcelle AB n° 39 et 40 à la zone urbanisable résulte encore de :

➤ Leur continuité directe et contiguë au hameau et le fait qu'elle soient ceintes de parcelles bâties, et ce en application des dispositions de la Loi Montagne notamment :



➤ Route des cavorets

Les limites du hameau et donc de la constructibilité limitée vont comme suit au cas présent et démontrent l'erreur manifeste d'appréciation :

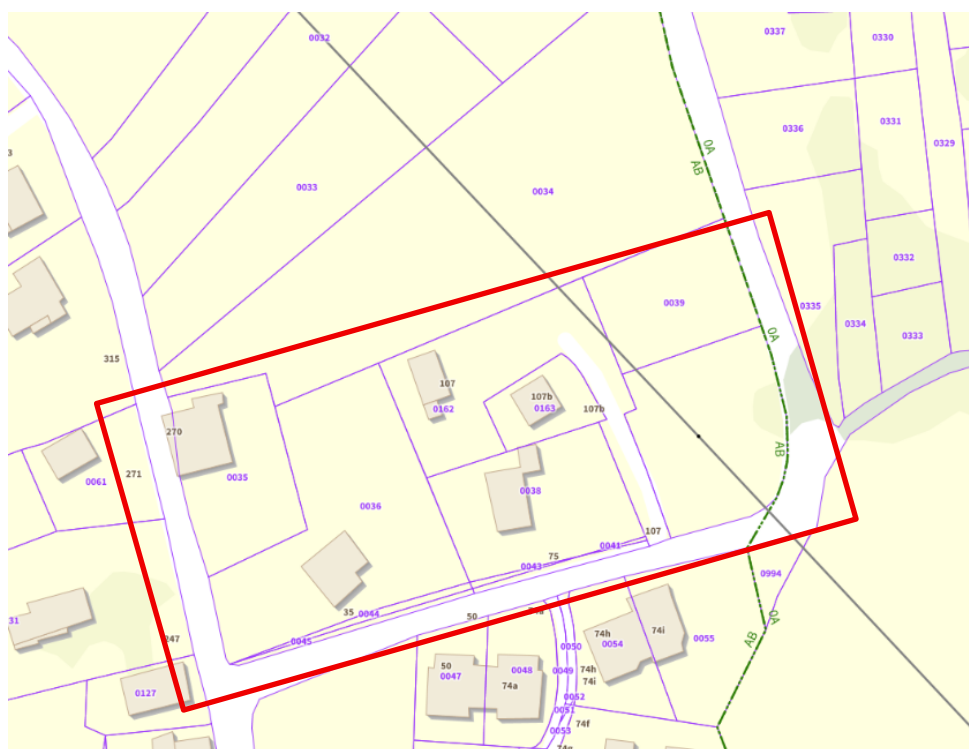


➤ Cette continuité est encore démontrée par la séparation du tènement de la zone Agricole par la présence d'un pylône électrique sur la parcelle AB n° 40 :





Et par la séparation par le chemin des cavorets et le chemin qui les longe à l'OUEST qui constitue des coupures urbanistiques :



➤ Cette insertion dans l'urbanisation résulte par ailleurs de la desserte par les réseaux des parcelles AB n° 39 et 40 :



➤ Réseau eau potable

Mais également présence :

- Du réseau électrique,
- Du réseau eaux pluviales,
- De l'assainissement déjà présent sur la parcelle.

Etant encore précisé qu'elle bénéficie déjà d'un accès par la voie publique, notamment depuis la route des cavares :



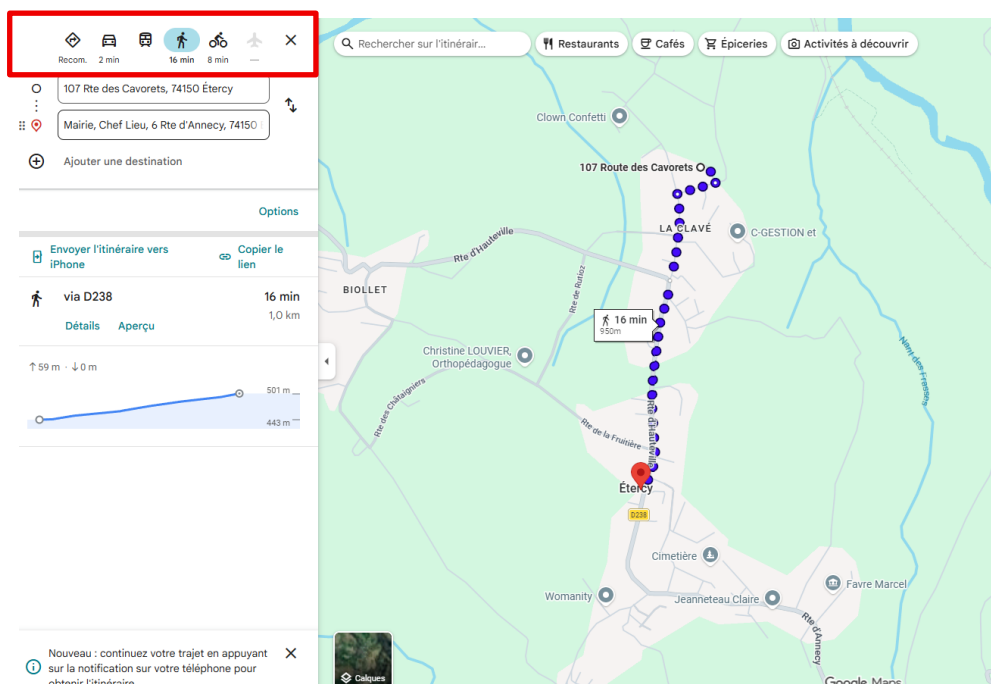
C'est d'ailleurs notamment pour ces raisons que cette parcelle n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole.



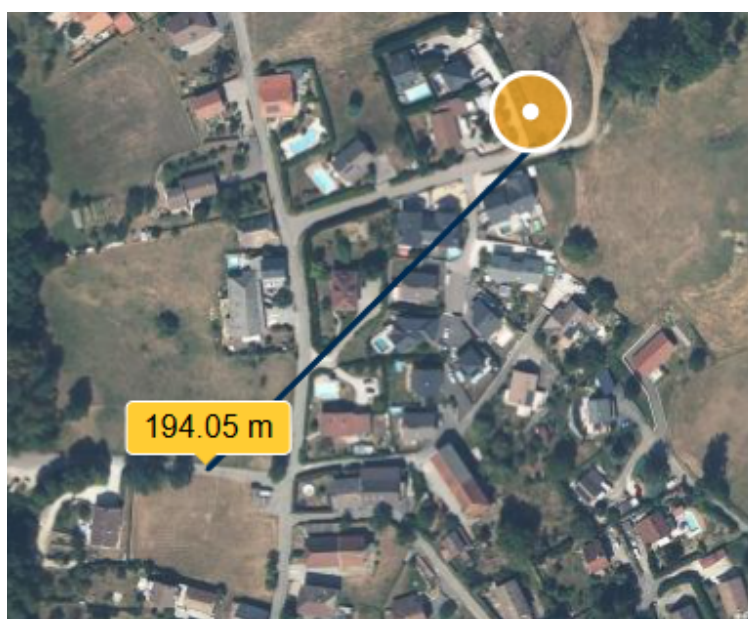
20

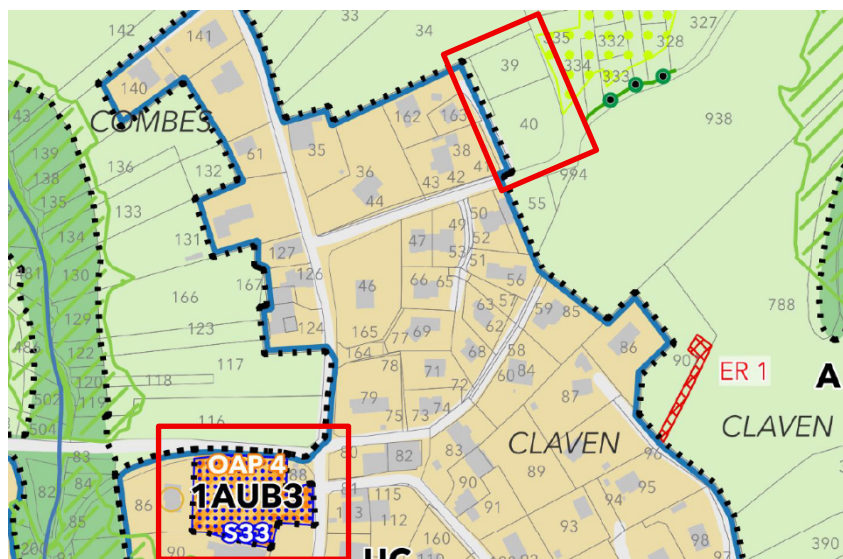
➤ Son caractère urbanisable résulte encore de sa faible superficie qui la rend impropre à une activité agricole mais la destine, au contraire, à une construction.

➤ Force est encore de rappeler que les parcelles AB n° 39 et 40 se situent à quelques minutes à pied, en voiture ou en vélo du centre du village et donc à proximité immédiate des commodités et des services publics.



➤ Enfin, l'appartenance au tènement à l'urbanisation et le besoin de développer l'habitat sur le territoire d'ETERCY résulte encore de l'OAP sectorielle n° 4, laquelle prend place sur la parcelle n° 87 située à moins de 200 mètres du tènement étudié :





Constats

Cette « dent creuse » est à environ 700 m des équipements du Chef-lieu avec une déclivité importante, qui n'est pas favorable aux déplacements en modes actifs. Ainsi, la densité cible sera à adapter à ce constat.

Le site présente une pente ascendante régulière dans le sens nord-sud. Un front bâti constitué d'ancien corps de ferme se dessine en limite sud du site.

A noter aussi la présence d'une plaque commémorative en lien avec le devoir de mémoire contre le local communal.

Superficie : 0,22 ha

Objectifs

- Assurer une **densification adaptée au sein de l'enveloppe urbaine**.
- Assurer la greffe avec l'habitat traditionnel limitrophe.
- Conforter l'espace public

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération **d'aménagement d'ensemble** couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- **Habitat individuel groupé** souhaité sur la totalité du site. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.
- Les volumes bâtis en limite sud devront rechercher un sens et faitage s'inspirant des implantations observées sur le front bâti limitrophe. En limite ouest, le bâti devra présenter des volumes accolés et intégrés dans la pente : des décrochés seront prévus pour épouser au mieux le terrain naturel.



exemple à titre illustratif

- **Programmation : environ 5 logements**

La présence de cette orientation d'aménagement et de programmation fait donc état du besoin en développement de l'habitat au sein du hameau.

Le tènement étudié, qui répond aux caractéristiques de dent-creuse, aurait également dû être choisi pour être ouvert à l'urbanisation en raison de son appartenance au hameau et ainsi participer à la densification de l'enveloppe urbaine de manière adaptée.

Pour ces motifs et ceux qui ont été développés *supra*, il apparaît que les parcelles AB n° 39 et 40 **appartiennent à la zone UC et que leur classement par le projet de révision du PLUi H est entaché d'erreur manifeste d'appréciation qui commande son reclassement.**

IV-SUR L'INJUSTICE ET L'INIQUITÉ DU CLASSEMENT DES PARCELLES DE MONSIEUR CHASSERIAU

Le classement des parcelles AB n° 39 et 40 apparaît d'autant plus incohérent et entachés d'erreur au cas présent qu'il témoigne d'une iniquité de traitement entre les administrés placés dans des situations similaires et voisines.

En effet, l'ensemble des parcelles voisines fait l'objet d'un classement en zone urbaine, y compris des parcelles non construites et non artificialisées (par exemple parcelle 89).

Ajoutons qu'il a été démontré que les auteurs du PLU considèrent le besoin de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine dont fait partie le tènement étudié et ont déduit d'un terrain voisin sa qualité de « *dent-decreuse* » qui s'impose tout autant, au regard de leurs caractéristiques, aux parcelles AB n° 39 et 40 :

ÉTERGY / OAP N°4 / ROUTE DES FRASSES

OAP sectorielle n°4 /
route des Frasses /
Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Cette « dent-decreuse » est à environ 700 m des équipements du Chef-lieu avec une déclivité importante, qui n'est pas favorable aux déplacements en modes actifs. Ainsi, la densité cible sera à adapter à ce constat.

Le site présente une pente ascendante régulière dans le sens nord-sud. Un front bâti constitué d'ancien corps de ferme se destine en limite sud du site.

A noter aussi la présence d'une plaque commémorative en lien avec le devoir de mémoire contre le local communiste.

Superficie : 0,22 ha

Objectifs

- Assurer une densification adaptée au sein de l'enveloppe urbaine.
- Assurer la greffe avec l'habitat traditionnel limitrophe.
- Conforter l'espace public

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

PLU RH - Orientations d'Aménagement et de Programmation - arrêt projet // Espaces&Mutations



67

ÉTERGY / OAP N°4 / ROUTE DES FRASSES

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Habitat individuel groupe souhaité sur la totalité du site. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.
- Les volumes bâtis en limite sud devront rechercher un sens et faillage s'inspirant des implantations observées sur le front bâti limitrophe. En limite ouest, le bâti devra présenter des volumes accolés et intégrés dans la pente : des décroches seront prévues pour épouser au mieux le terrain naturel.



exemple à titre illustratif

Programme : environ 5 logements

Orientations relatives aux mobilités

- L'accès carrossable au site sera prévu de manière préférentielle depuis la route du Vieux Pont, en privilégiant une voie en impasse pour les véhicules. Aucune connexion carrossable avec la route des Frasses ne sera possible.
- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre la future voie de desserte interne et la route des Frasses.
- Les parcours piétons le long du domaine public pourront être confortés.

PLU RH - Orientations d'Aménagement et de Programmation - arrêt projet // Espaces&Mutations



68

Il en résulte une nécessaire inégalité de traitement qui n'est pas justifiée par les objectifs du PADD et qui n'est pas non plus imposée par l'intérêt général ; circonstance qui commande le reclassement des parcelles AB n° 39 et 40.

*

Par suite, il est sollicité que vous proposiez le reclassement des parcelles AB n° 39 et 40 sur la commune d'ETERCY en zone urbanisable dans le futur PLUi H révisé.

*

En espérant que cette requête retienne votre attention et votre bienveillance,

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs de la Commission d'enquête, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Maître Jérôme OLIVIER

Avocat à la Cour