



JEROME OLIVIER - AVOCAT A LA COUR

COMMISSION D'ENQUETE
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 : 2026.090 LEONE c. Communauté de Commune Rumilly Terre de Savoie

Remis en mains propres le 24 juillet 2026 à la Mairie de MASSINGY
Dépôt sur le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/7365/contribuez>

**DEMANDE DE RECLASSEMENT DE LA PARCELLE C N° 893 SUR LA
COMMUNE DE MASSINGY EN ZONE URBANISABLE**

-
**S'AGISSANT DE LA PROCEDURE 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 Serge LEONE** demeurant 16 route de Bloye à MASSINGY (74150), *sis* la parcelle C n° 895.

Il est également propriétaire de la parcelle voisine cadastrée C n° 893.

N° SIRET : 91147158900018

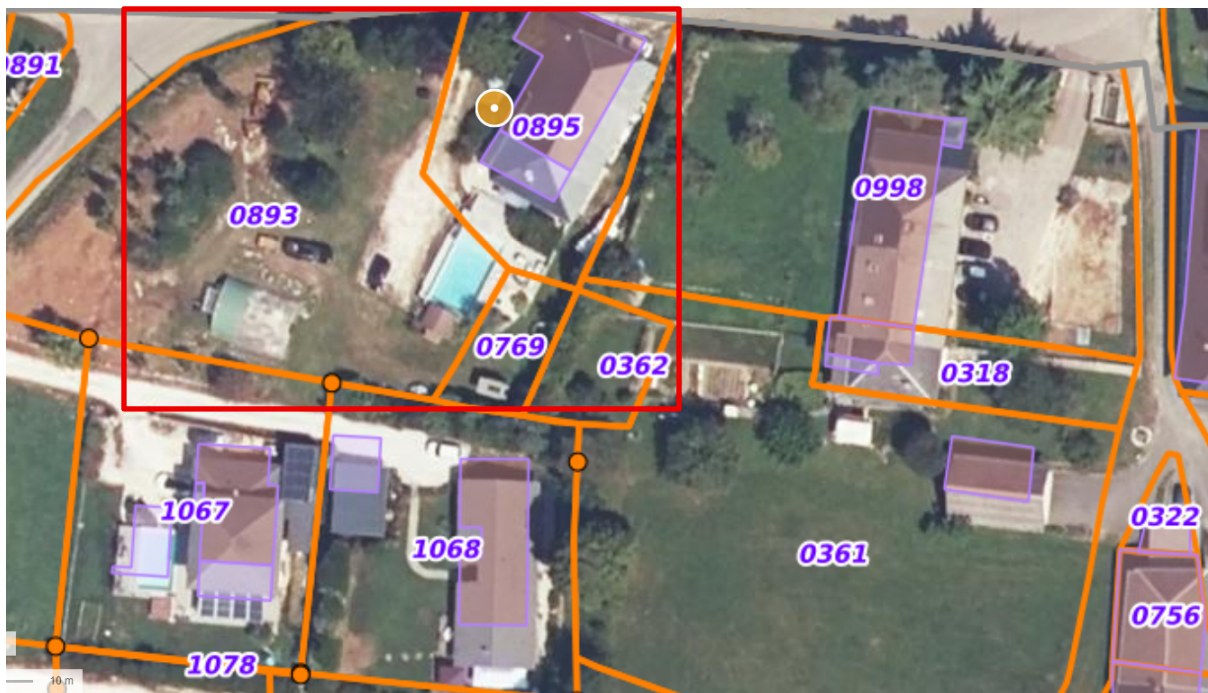
Code APE : 6910Z

21 avenue François Favre - 74000 ANNECY

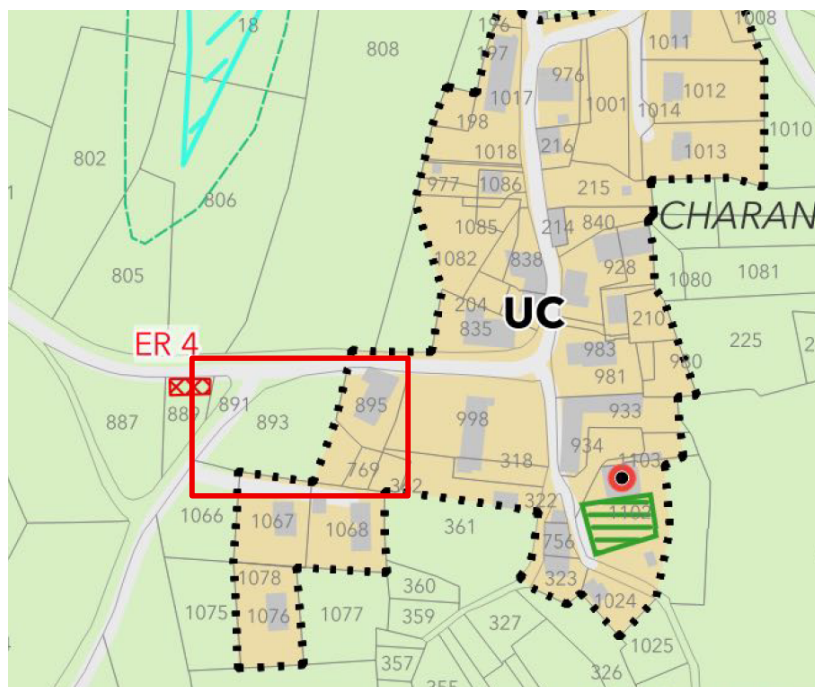
Tel : 04 50 19 83 73 Port : 06 63 39 69 91

courriel : contact@jerome-olivier-avocat.fr

site : www.jerome-olivier-avocat.fr



2- Bien que cette parcelle soit construite et constitue notamment le jardin d'agrément de la parcelle C n° 895 et qu'elle soit entourée de constructions et séparée des parcelles agricoles par une route départementale, **elle a été classée en zone Agricole dans le cadre de la procédure de révision du PLUi HM :**



3- Ce classement a pour finalité de priver Monsieur LEONE de la jouissance de son jardin d'agrément et des possibilités d'évolution de sa propriété et/ou d'urbanisation en continuité du hameau dans lequel il réside.

En effet, la parcelle C n° 893 constitue, en réalité, une dent creuse en droit de l'urbanisme.

4- Au surplus, elle ne présente aucun intérêt pour l'agriculture et bénéficie au contraire de l'intégralité des réseaux.

5- Plus encore, la Commune a installé des containers à ordures sur la parcelle C n° 891, ce qui renforce l'urbanisation de la zone.

76 Rte de Bloye
Massingy, Auvergne-Rhône-Alpes

Voir p



6- 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 de la parcelle cadastrée C n° 893 située sur la Commune de MASSINGY du futur PLUi H révisé.

En effet :

➤ D'une part, 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 (I) ;

➤ D'autre part, la parcelle en question présente les caractéristiques d'une parcelle urbanisable et, au contraire, est dénuée de tout potentiel agricole.

Aussi, il est cohérent, en raison de l'artificialisation déjà existante de la zone, de la constructibilité de cette parcelle et de l'urbanisation environnante, de classer cette parcelle en zone constructible (II).

I- SUR LA COMPATIBILITE DE L'URBANISATION DE LA PARCELLE C N° 893 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 PRESENT,

➤ 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* ».

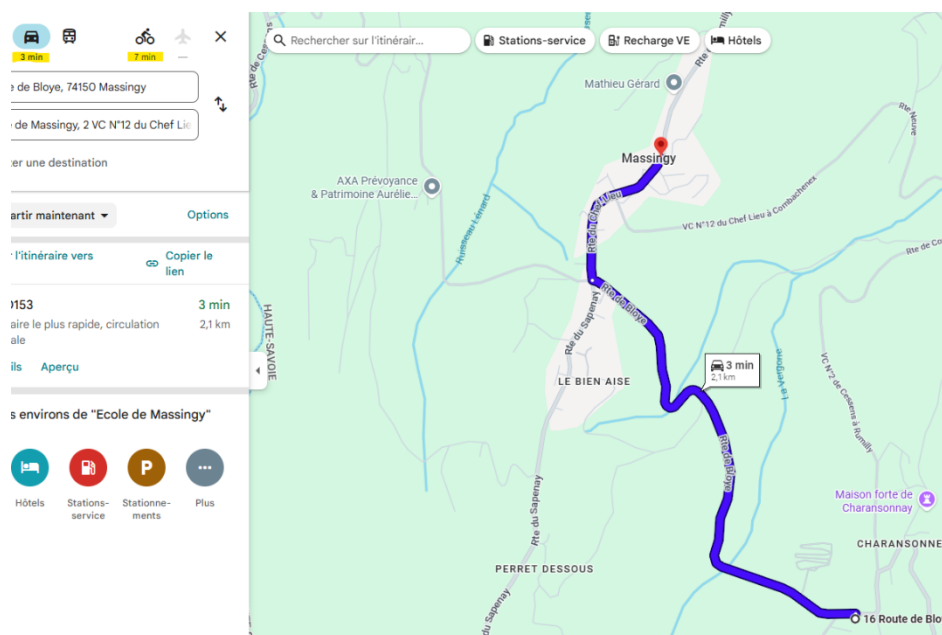
Pour ce faire, l'axe n° 1 du PADD définit les espaces préférentiels de densification correspondant à une combinaison de plusieurs facteurs :

- 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, la parcelle C n° 893 répond aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies par le PADD.

En effet, la parcelle se situe à moins de 15 min du cœur du village de MASSINGY où se situent l'ensemble des services publics.



- 3 minutes en voiture
- 7 minutes en vélo

La topographie de la parcelle est également compatible pour accueillir une nouvelle maison d'habitation puisque qu'elle est surélevée et ce en continuité des parcelles C n° 895 et n° 769.





Cette surélévation lui retire toute qualité agricole alors qu'au contraire il apparaît qu'elle a vocation à être constructible de part cette topographie en continuité du bâti avoisinant.

Enfin, la parcelle C n° 893 est reliée à tous les réseaux et également à plusieurs voies de circulation marquant tant son accessibilité que sa rupture avec les parcelles agricoles qui se situent de l'autre côté de la voie de circulation.



Dans ces conditions et en application des caractéristiques dégagées par le PADD, il est bien évident que la parcelle C n° 893 dispose de toutes les caractéristiques constructibles et donc aurait dû être intégrée 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'envisagent 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 la parcelle C n° 893 est séparée des zones agricoles de MASSINGY par des voies de circulation qui sont, en droit de l'urbanisme, des coupures urbanistiques.



Surabondamment, la parcelle C n° 893 n'a 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 de la parcelle C n° 893 en zone A dite zone d'« *espace agricole important* ».

Il s'en suit qu'en application du PADD la parcelle C n° 893 présente des caractéristiques urbanisables et non agricoles et que par conséquent le zonage est incohérent au regard des orientations dégagées dans ce document.

Son reclassement en zone UC s'impose.

II- SUR L'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION TIREE DU CLASSEMENT DE LA PARCELLE C N° 893 EN ZONE A ET SON APPARTENANCE A LA ZONE UC

En tout état de cause, le classement en zone A de la parcelle C n° 893 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

EN DROIT,

Il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le futur document, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Cela signifie que le zonage retenu doit être justifié par l'état des lieux et les caractéristiques des parcelles.

En effet, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger **en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** »*

En application de ce texte, il a été notamment jugé illégal, le zonage en zone A :

- De parcelles situées à proximité d'une zone en cours d'urbanisation et de nombreuses constructions (**CE, 1er déc. 1993, n° 112948, M.**);
- De parcelles enclavées dans plusieurs constructions et desservies par des équipements (**CE, 10 déc. 1993, n° 115405, Commune d'Attiches**) ;
- D'une parcelle située dans un secteur déjà bâti et totalement équipé (**CE, 25 mars 1994, B. : RD imm. 1994, p. 432**) ;
- De parcelles desservies par un équipement et situées entre des terrains déjà bâtis (**CE, 25 mai 1994, Commune de Herbeys**).

Dès lors, le classement en zone agricole de hameaux habités, bien qu'entourés de vastes plaines agricoles, est susceptible d'être entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par une décision rendue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat expose que :

*« 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 » (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)

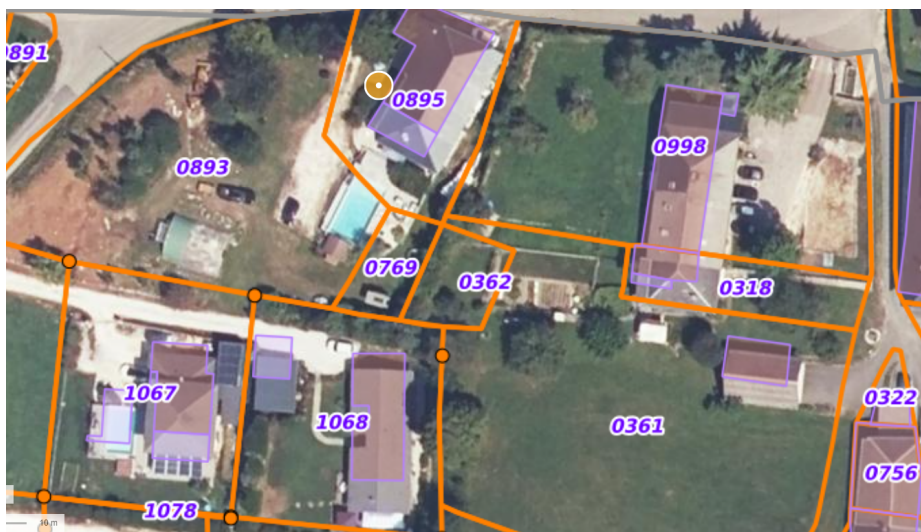
Aussi, l'appréciation de la nécessité du maintien de l'activité agricole sur une parcelle doit se faire par un examen *in concreto* et au regard du territoire de la Commune, de ses besoins et des activités existantes et des caractéristiques de la parcelle classée.

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 PRESENT,

Surabondamment de ce qui a été exposé *supra*, l'appartenance de la parcelle C n° 893 à la zone urbanisable résulte encore de :

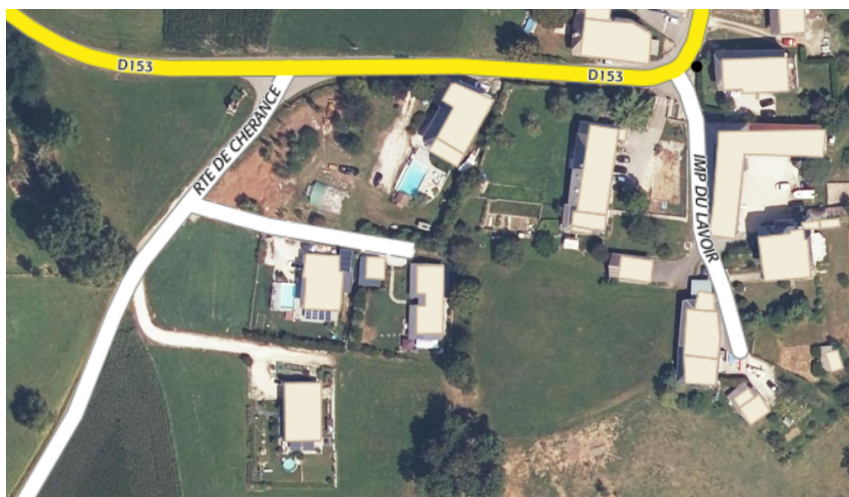
➤ Sa continuité directe et contiguë au hameau et le fait qu'elle soit ceinte de parcelles bâties, et ce en application des dispositions de la Loi Montagne notamment :



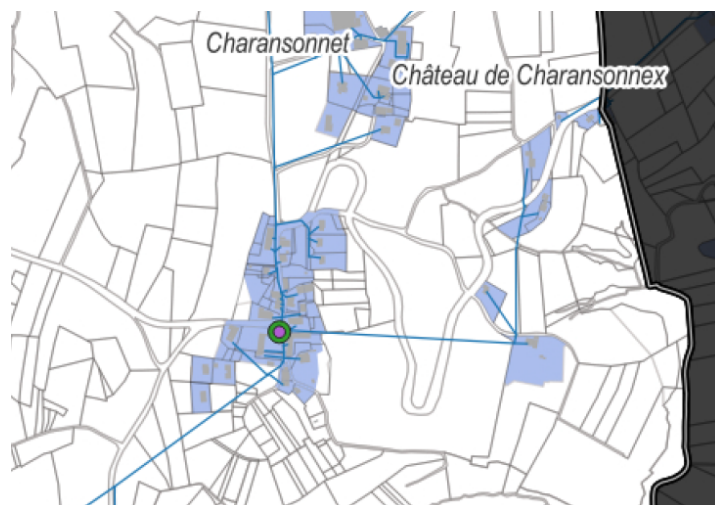
Les limites du hameau et donc de la constructibilité limitée vont comme suit au cas présent et démontrent l'erreur manifeste d'appréciation :



➤ Cette continuité est encore démontrée par sa séparation de la zone Agricole par la route de Cherance et la route départementale n° 153 qui l'incluent, de part la coupure urbanistique que ces voies représentent, au sein des parcelles bâties :



➤ Cette insertion dans l'urbanisation résulte par ailleurs de la desserte par les réseaux de la parcelle C n° 893 :



➤ Réseau eau potable

Etant encore précisé qu'elle bénéficie déjà d'un accès par la voie publique, notamment la route départementale n° 153 :



➤ Son insertion dans l'urbanisation résulte, de plus, de la présence de moloks sur la parcelle C n° 891, située en face de la parcelle C n° 893 :



➤ Le caractère urbanisable de la parcelle résulte également de sa topographie, tel qu'il a été démontré ci-avant, puisqu'en effet la parcelle C n° 893 est surélevée par rapport aux parcelles classées en zone Agricole (dont elle est séparée en tout état de cause).

Au contraire, sa topographie l'intègre en continuité des parcelles C n° 895 et 769, dont elle constitue le prolongement :





Cette continuité l'exclue également des zones agricoles alentours puisqu'il est inenvisageable, en raison des pollutions que génère nécessairement une activité agricole, d'accoler une telle activité à plusieurs habitations (*pollution sonore, olfactive ou encore usage de produits phytosanitaires incompatibles avec la proximité d'habitations*).

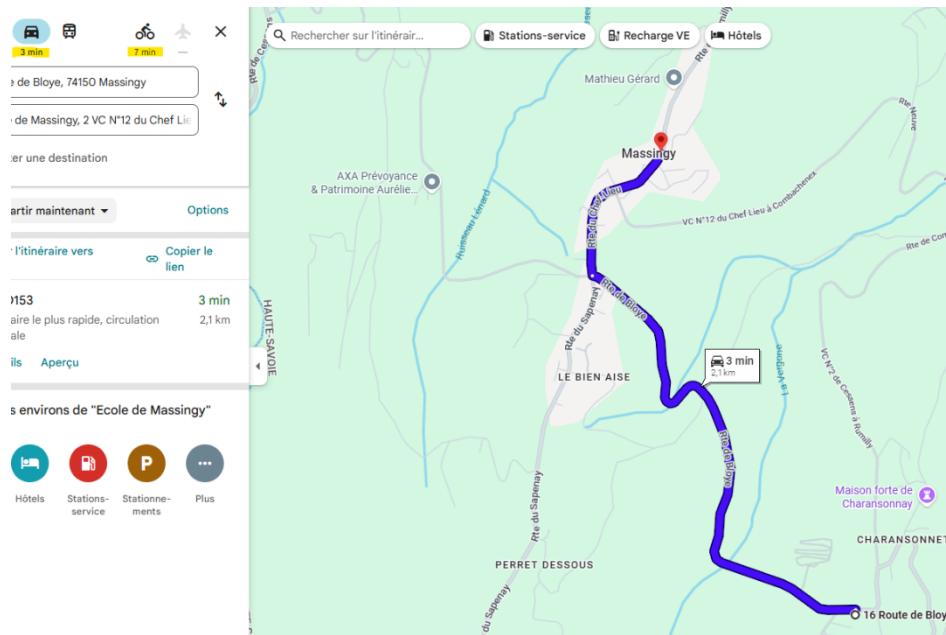
C'est d'ailleurs notamment pour ces raisons que cette parcelle n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole.



➤ Extrait du registre parcellaire agricole de 2024

➤ 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.

➤ Enfin, force est de rappeler que la parcelle C n° 893 se situe à quelques minutes en voiture ou en vélo du centre du village et donc à proximité immédiate des commodités et des services publics.



Pour ces motifs et ceux qui ont été développés *supra*, il apparait que la parcelle C n° 893 appartient à la zone UC et que son classement par le projet de révision du PLUi H est entaché d'erreur manifeste d'appréciation qui commande son reclassement.

*

Par suite, il est sollicité que vous proposiez le reclassement de la parcelle C n° 893 sur la commune de MASSINGY 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