



LEONEM
Avocats

7 rue des Magasins

67000 Strasbourg

Tél. : +33(0)3 67 10 35 20

Fax : +33(0)3 90 41 87 85

contact@leonem-avocats.fr

Avocats Associés

ALEXANDRE BOZZI

DJCE Certificat de droit social

NICOLAS MEYER

Master II Droit Européen
et international des affaires

OLIVIER MAETZ

Docteur en droit public

DAVID BOZZI

DEA en droit public

GUILLAUME LLORENS

Master II Contrats et travaux publics

NAÏMI ALLEKI

DJCE Certificat de droit fiscal

PIERRE STORCK

DJCE Certificat de droit fiscal

MARIE-HELENE STEINMETZ

DJCE Certificat de droit fiscal

RENATA BOCHKARYOVA

Master II Droit international privé

LISA JULIAC-DEGRELLE

Master II Droit public général

LEA GRISEY

Master II Droit social interne européen
et international

HADRIEN PICOCHÉ

Master II Droit des contrats publics

AURIANE WINDWEHR

Master II Droit des contentieux

SUCCESEURS DE :

THIERRY SCHMITT

Spécialiste en droit fiscal et douanier

EN PARTENARIAT AVEC :

PATRICE STORCK

Professeur émérite et avocat

Avocats

THOMAS LAMIDIEU

Master II Droit des contentieux

MARION CANAL

Master II Administration publique,
droit de l'action administrative

JULIETTE GUY-FAVIER

Master II Contrats publics -
Commande publique

MAELLE JONCOUR

Master II Droit fiscal

NATHALY GARCIA-DAGER

Master II Droit social interne européen
et international

ANNE BIXEL

Master II Droit privé

KATHY DELENA

Master II Droit public général

MONA ELACHMAWI

Master II Droit des affaires

Juriste

INGRID LESENE

Master II Droit européen

**Monsieur le Président de la commission
d'enquête,
Communauté de Communes Rumilly
Terre de Savoie,
3 Place de la Manufacture – BP69,
74151 RUMILLY Cedex**

**Contribution déposée sur le registre
dématérialisé**

Strasbourg, le 8 juillet 2026

Nos Réf. : IMMODEC / PLUi RUMILLY
152656 – DB/LJ

**Objet : Observations à l'enquête publique sur le projet de révision
générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de
Programme Local d'Habitat et de Plan de Mobilité (PLUi-HM) de la
Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je vous informe être le Conseil de la SARL IMMODEC, dont le siège est sis
42 Avenue Gantin à 74150 RUMILLY.

La SARL IMMODEC est propriétaire des parcelles cadastrées Section AX
n° 244, 246, 247, 251, 252 et 253 sur le ban communal de RUMILLY.

Le PLUi-HM de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie
arrêté classe ces parcelles en zone UB1 et les soumet à l'OAP sectorielle
n°2 « Secteur Cassin-Europe ».

Cette OAP concerne également d'autres parcelles, dont une bonne partie
est classée en zone 1AUB1d :

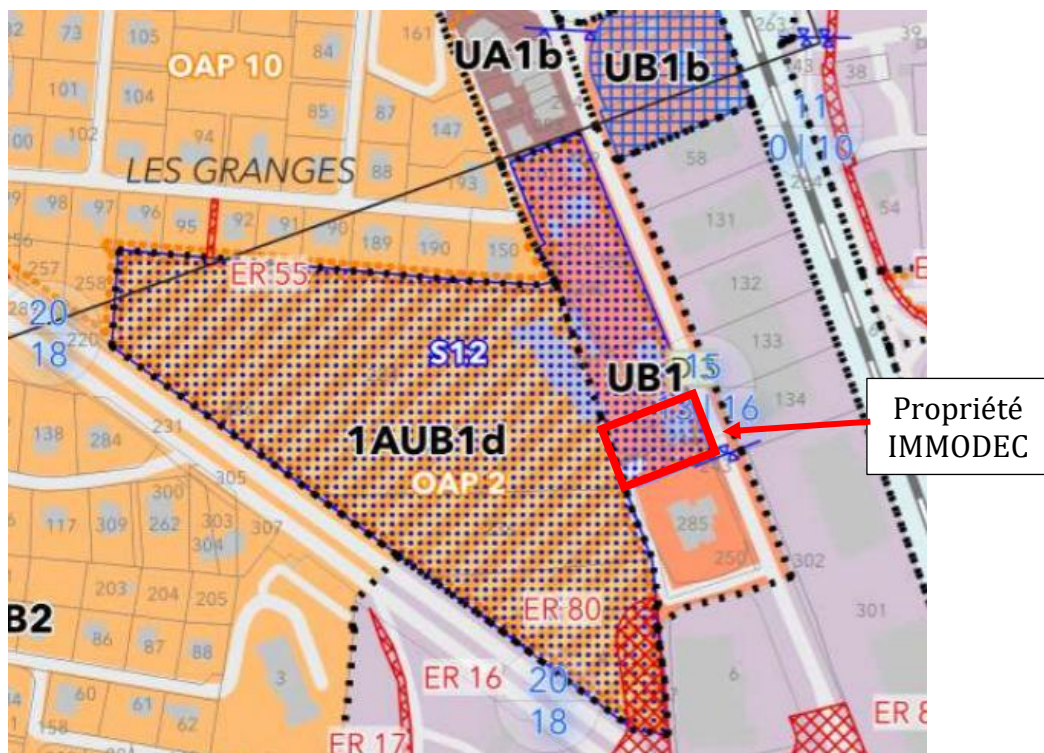
www.leonem-avocats.fr

Strasbourg–Nancy–Colmar



CASE 117

LEONEM – SELARL inter-barreaux au capital de 28.060,00 € - RCS STRASBOURG 803 061 852



Cette OAP, telle qu'elle est rédigée, emporte plusieurs effets néfastes tant pour la SARL IMMODEC que pour la Commune de RUMILLY et ses habitants.

En premier lieu, les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB1d posées par l'OAP créent un risque important d'apparition de friches en front de rue.

L'OAP précise en effet que :

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Pour le secteur 1AUb1d : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant au minimum la totalité du périmètre de la zone 1AUb1d.
-
- Pour le secteur UB1 : sans objet



De telles conditions conduisent en réalité à privilégier l'urbanisation de la zone 1AU à la requalification de la zone UB1.

Cela va à l'encontre des principes d'urbanisme actuels.

A ce titre, il convient de souligner que le PADD préconise de favoriser le renouvellement urbain du centre-ville élargi de Rumilly (v. PADD p.39).

Et l'OAP a pour objectif de « Valoriser l'entrée sud du centre-ville ».

Il apparaît ainsi incohérent de donner la priorité à une zone à urbaniser alors qu'il existe une zone urbaine voisine qui nécessite une requalification.

En l'espèce, il convient de préciser que seuls deux propriétaires sont concernés par l'OAP : toutes les parcelles n'appartenant pas à la SARL IMMODEC appartiennent à un même promoteur immobilier.

Ce promoteur aura ainsi tout loisir d'urbaniser la zone 1AU, sans apporter aucune modification au secteur situé en zone UB1.

Pire encore, la SARL IMMODEC se retrouvera bloquée et ne pourra pas procéder à la réhabilitation de sa propre construction puisque l'OAP prévoit l'implantation d'un bâtiment en R+5, à cheval sur la propriété IMMODEC et sur la propriété du promoteur voisin.

La réalisation d'un tel bâtiment nécessite ainsi un projet commun entre deux propriétaires voisins, dont l'un est propriétaire de la quasi-totalité du foncier de l'OAP.

En l'absence de projet commun, aucun des deux propriétaires ne pourra procéder à la requalification de ces parcelles.

Le risque est ainsi clairement que les parcelles en front de rue René Cassin se transforment en friches durables.

Cela est d'autant plus dommageable que l'OAP préconise l'aménagement d'un linéaire de rez-de-chaussée commercial ou de service en interface avec la rue René Cassin.

Il y a donc là une volonté claire des auteurs du PLUi de rendre ce secteur attractif.

Une requalification de ces parcelles permettrait en effet d'améliorer l'aspect et le dynamisme de cette entrée de ville.

En l'état de la rédaction de l'OAP, ces objectifs apparaissent irréalisables.

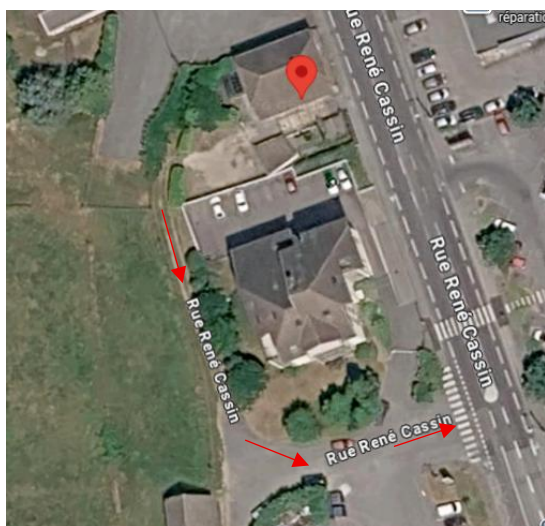
En deuxième lieu, les règles prévues dans l'OAP concernant les accès à cette zone sont de nature à créer des risques pour la sécurité publique.

Les dispositions concernées sont en effet les suivantes :

Orientations relatives aux mobilités

- La desserte viaire du site sera prévue depuis l'avenue Cassin, y compris pour le secteur 1AUB1d. l'accès sera positionné en limite sud de la parcelle AX279. Aucun accès carrossable ne sera prévu sur le boulevard de l'Europe.
- La voie de desserte prévue sur le secteur 1AUB1d sera en impasse pour les véhicules. Une continuité modes actifs sera prévue.
- Un cheminement modes actifs paysager sera prévu au niveau du parc paysager de pleine terre prévu le long du boulevard de l'Europe.
- Le profil du cheminement le long de l'avenue Cassin sera conforté.
- Une connexion modes actifs sera prévue entre l'avenue Cassin et le boulevard de l'Europe en passant par le cœur du site.
- Une ou plusieurs continuité(s) sera aussi assurée depuis la rue de la Tournette, notamment dans l'axe du square de la Tournette au Nord.

La desserte de la zone est ainsi prévue depuis la rue René Cassin, par l'accès que la SARL IMMODEC utilise aujourd'hui pour accéder à sa propriété :



Accès actuel



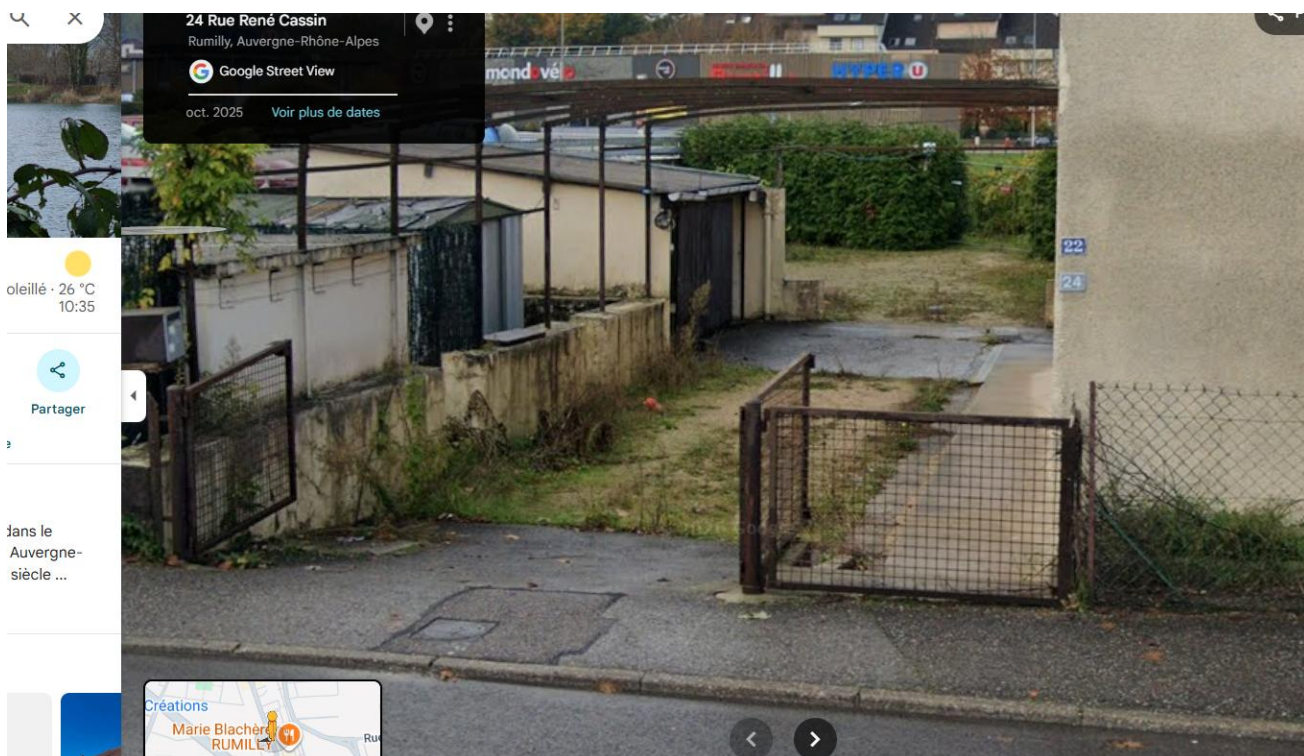
OAP

Cet accès va donc être repris par le promoteur propriétaire de la grande majorité des parcelles de l'OAP, ce qui aura pour conséquence d'empêcher la SARL IMMODEC d'utiliser cette nouvelle voirie.

En effet, en l'absence d'accord du promoteur qui aménagera les voiries, la SARL IMMODEC ne pourra pas emprunter ces voies.

Or, cette voie de desserte est indispensable pour accéder à la propriété IMMODEC en toute sécurité.

En effet, si elle dispose d'un accès direct par la rue René Cassin, cet accès est particulièrement dangereux en raison de sa pente qui conduit à l'absence de visibilité en sortie du site :



Les voitures en sortie du site n'ont en effet aucune visibilité sur les piétons qui emprunteraient les trottoirs, ni sur les cycles qui circuleraient sur la voie cyclable, ni sur les voitures arrivant du centre-ville.

Cet accès étant particulièrement accidentogène, il n'est pas utilisé à l'heure actuelle mais la société IMMODEC serait contrainte de l'utiliser en cas de réalisation de l'opération d'aménagement par le promoteur propriétaire.

Partant, l'OAP telle qu'elle est prévue, est de nature à porter atteinte à la sécurité des usagers de la rue René Cassin et des habitants de la propriété IMMODEC.

En troisième lieu, l'OAP, telle que rédigée, est de nature à faire échec à l'objectif de mixité sociale.

En effet, le PADD dans son axe n°1 intitulé « Répondre aux besoins des habitants du territoire » impose notamment de prévoir une part de logement social dans les opérations importantes des espaces préférentiels de densification (v. PADD p. 16).

Si l'OAP rappelle que le règlement du PLUi impose de réaliser au minimum 30% de logement social, elle précise que cette servitude s'applique à l'échelle globale du site et non opération par opération :

Environ 230 logements collectifs seront prévus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

- *Rappel du règlement : le secteur UB1 autorise une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 4 à 5 niveaux.*
- *Rappel du règlement : le secteur 1AUB1d autorise une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 4 niveaux.*
- *Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum **30% de logement social pérenne**. Cette servitude de mixité sociale s'applique à l'échelle globale du site et non pas opération par opération.*

Or, comme cela a déjà été mentionné, le périmètre de l'OAP ne concerne que deux propriétaires fonciers, dont l'un possède la majorité du site.

Cela signifie donc que le promoteur pourrait aménager la zone 1AU, voire également la partie Nord de la zone UB1, sans prévoir un seul logement social.

Il pourrait donc aménager la quasi-totalité de la zone sans respecter le taux de logements sociaux imposé.

Une telle rédaction est donc de nature à faire échec à l'objectif de mixité sociale.

Partant, et compte tenu des différentes problématiques soulevées pas la rédaction de l'OAP, la SARL IMMODEC sollicite sa modification pour que l'urbanisation de la zone 1AU et la requalification de la zone UB1 se fasse en même temps.

Une telle concomitance permettrait d'éviter la création de friches pérennes en entrée de ville.

A tout le moins, il pourrait être imposé de requalifier la zone UB1 avant d'urbaniser la zone 1AU.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, en l'assurance de ma sincère considération.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

David BOZZI,
Avocat