

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

Monsieur le Commissaire enquêteur
Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilité (PLUi-HM)
Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie
3 place de la Manufacture, BP 69, 74152 Rumilly Cedex
Enquête publique ouverte du 15 juin 2026 au 24 juillet 2026 inclus

Objet : mémoire d'observations tendant à contester le classement en zone UE des parcelles cadastrées section AE n° 348, 350, 351, 352 et 353 (propriété familiale dite « Les Hutins », quartier « Cœur de ville » à Rumilly) ainsi que les emplacements réservés n° 13, n° 35 et n° 84 qui les grèvent.

Mémoire d'observations

Pour :

Monsieur Olivier VAISMAN et Madame Sandrine HALLONET VAISMAN, agissant tant en leur nom personnel, qu'en leur qualité de membre de l'indivision familiale propriétaire de la maison dite « les Hutins », sise quartier « Cœur de ville » à Rumilly (Haute-Savoie).

Ayant pour avocat Maître Benjamin INGELAERE, avocat au barreau de Paris, membre de la SELARL INGELAERE OSTEN AVOCATS, dont les coordonnées figurent en en-tête, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

Plaise à Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur Olivier VAISMAN, Madame Sandrine HALLONET VAISMAN et les membres de l'indivision familiale propriétaires de la maison dite « Les Hutins » ont l'honneur de présenter les observations qui suivent dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilité de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie.

En leur qualité de propriétaires directement concernés par le projet, ils ont un intérêt légitime à formuler les présentes observations et à les voir consignées au registre de l'enquête publique.

Ces observations ont pour objet de contester le reclassement projeté de leurs parcelles en zone UE, de contester les emplacements réservés qui grèvent leur propriété, et de proposer une solution alternative.

Les propriétaires entendent s'inscrire dans une démarche constructive, soucieuse de concilier la préservation de leur bien et les objectifs d'aménagement poursuivis par la collectivité.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

I. Rappel des faits et du contexte

I.1. La propriété familiale « Les Hutins »

La propriété familiale dite « Les Hutins » est située dans le quartier « Cœur de ville » de la commune de Rumilly.

Elle se compose de plusieurs parcelles cadastrées section AE, aujourd'hui toutes classées en zone UB1 au plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur.

- > La parcelle AE 353, d'une surface de 1 488 m², supporte la résidence principale et un terrain arboré.
- > La parcelle AE 350, d'une surface de 2 773 m², supporte la résidence secondaire et un terrain arboré.
- > La parcelle AE 348, d'une surface de 220 m², constitue une allée mutualisée.
- > La parcelle AE 351, d'une surface de 3 m², correspond à une pièce intérieure du bâtiment.
- > La parcelle AE 352, d'une surface de 33 m², correspond à la cave du bâtiment.

Les surfaces habitables sont estimées à environ 100 m² pour la résidence principale et environ 150 m² pour la résidence secondaire.

Ces différentes parcelles forment un ensemble immobilier cohérent et indissociable, comprenant les bâtiments d'habitation, leurs dépendances et un terrain arboré.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

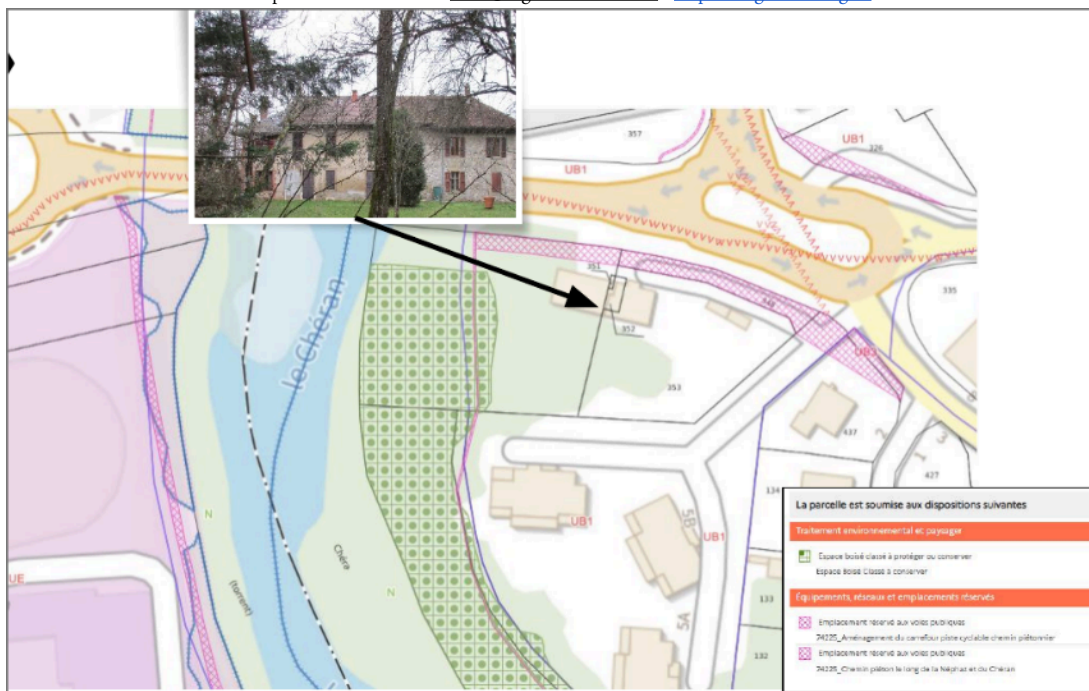


Figure 1 : Localisation de la propriété « Les Hutins » et des parcelles cadastrées section AE.

Source : dossier des propriétaires (extrait cadastral et photographie de la propriété).

Le terrain arboré participe directement de la qualité du cadre de vie et de l'agrément de ce secteur du centre-ville.

La maison « Les Hutins » est un bâtiment ancien dont l'existence est confirmée dès 1864 par le cadastre français conservé aux archives départementales.

Elle figure également au cadastre sarde établi entre 1728 et 1739.

La commune de Rumilly est par ailleurs mentionnée sous le nom « Rumiliacum vulgo Rumilly » sur une carte de Joan Blaeu datée de 1682.

Selon les recherches en cours, l'édification de la maison remonterait au XVII^e siècle.

La continuité de cette inscription, du cadastre sarde au cadastre français, atteste de l'ancienneté et de la permanence du bâti sur ce site.

La maison constitue ainsi un témoin de l'histoire locale et un élément du patrimoine bâti du centre ancien de Rumilly.

Le bien présente un intérêt patrimonial et historique, en cohérence avec la richesse historique dont la commune se prévaut elle-même.

La propriété appartient à la même famille, présente à Rumilly depuis plusieurs générations.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

Cette famille a déjà consenti, à plusieurs reprises, à des cessions de foncier au profit du développement de la commune.

L'aménagement du boulevard Louis Dagand a notamment donné lieu à une expropriation, dont la preuve est détenue par la famille.

D'autres cessions, en lien notamment avec l'aménagement du cimetière, sont rapportées par la mémoire familiale et font l'objet de recherches documentaires en cours.

Le cimetière des Hutins a d'ailleurs pris le nom de la maison, ainsi que l'ensemble du quartier, ce qui notifie bien l'importance de la maison, comme étant le bâtiment le plus ancien du quartier. .

Selon cette mémoire familiale, ce sont trois générations successives qui ont été appelées à céder du foncier à la collectivité.

La famille a ainsi contribué, de longue date, au développement des équipements publics de la commune.

I.2. Le projet de révision et ses incidences sur la propriété

Le projet de révision générale du PLUi-HM soumis à la présente enquête emporte deux séries de conséquences pour la propriété « Les Hutins ».

En premier lieu, il prévoit le reclassement des parcelles, actuellement en zone UB1, en zone UE.

En second lieu, la propriété demeure grevée de trois emplacements réservés institués depuis 2020.

L'emplacement réservé n° 13, relatif à l'aménagement de la voirie pour un déplacement doux le long du Chéran, concerne la parcelle AE 350.

L'emplacement réservé n° 35, relatif à l'aménagement de la voirie pour un déplacement doux au niveau du rond-point Joseph Béard, concerne notamment les parcelles AE 350 et AE 353.

L'emplacement réservé n° 84, relatif à l'aménagement d'un parking, concerne les parcelles AE 348, AE 350, AE 351, AE 352 et AE 353.

Un emplacement réservé affecte par avance les parcelles concernées à la réalisation d'un projet déterminé et en restreint corrélativement le libre usage par les propriétaires.

Le cumul, sur une même propriété, de trois emplacements réservés et d'un changement de zonage emporte une atteinte d'une particulière intensité.

C'est ce dernier emplacement réservé, combiné au reclassement en zone UE, qui menace le plus directement la propriété et le bâtiment qu'elle supporte.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

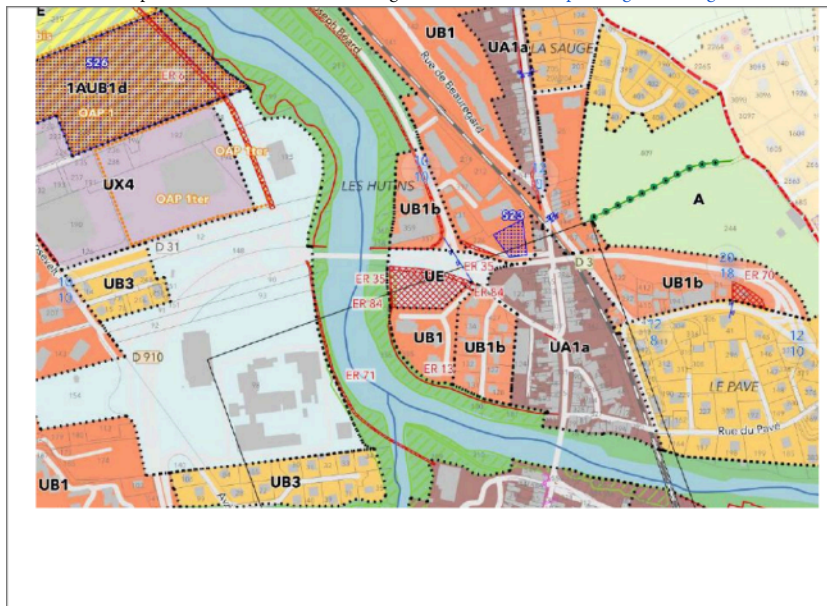


Figure 2 : Reclassement projeté des parcelles « Les Hutins » de la zone UB1 vers la zone UE.

Source : extrait du règlement graphique du projet de PLUi-HM soumis à enquête publique (dossier des propriétaires).

II. Observations sur le projet et contestation du zonage

Les observations qui suivent portent successivement sur l'atteinte au patrimoine bâti, sur la contradiction du projet avec la trame verte qu'il entend promouvoir, sur son incohérence au regard des objectifs de mobilité et de sobriété foncière, sur le caractère répété et disproportionné des atteintes subies par la famille, et sur la solution alternative proposée.

Chacun de ces points justifie, à lui seul, le réexamen du classement projeté.

II.1. Le projet compromet la conservation d'un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial

Le reclassement en zone UE et l'emplacement réservé n° 84, destiné à la création d'un parking, sont de nature à conduire à la destruction d'un bâtiment dont l'origine remonterait au XVII^e siècle.

La maison des Hutins, construite en 1650, comme l'atteste le blason familial sur sa devanture, présente des habillages en bois ouvragés, des encadrements des portes et fenêtres en pierre, des chainages d'angle, une charpente en bois de chêne.

Ces différents éléments respectent l'architecture historique rumillienne.



Figure x : le blason familial sur la façade

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

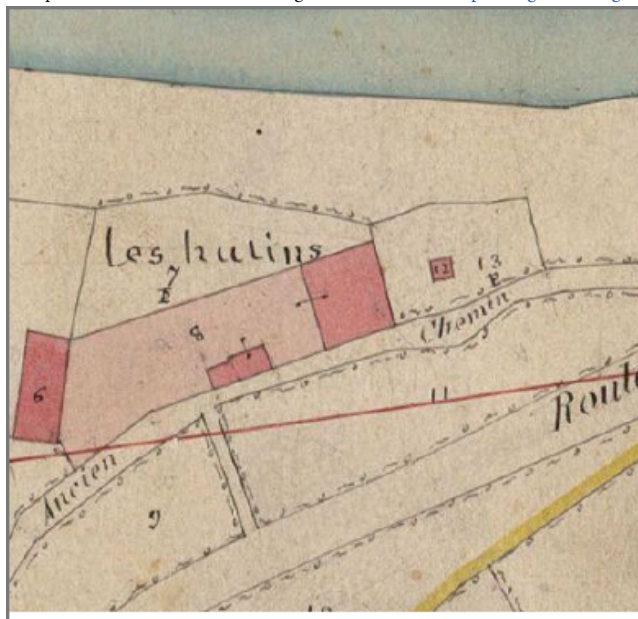


Figure 3 : La maison « Les Hutins » figurant au cadastre français de 1864.

Source : cadastre français de 1864, planche 3 P 3 7200 (feuille n° 1, parcelles n° 1 à 305), Archives départementales de la Haute-Savoie.

Une telle perspective apparaît en contradiction avec la valeur patrimoniale et historique du bien.

La démolition d'un tel bâtiment présenterait un caractère irréversible et priverait définitivement la commune d'un élément de son patrimoine bâti.

Elle apparaît également en contradiction avec la mise en valeur du patrimoine dont la commune se prévaut elle-même.

La préservation de ce bâtiment ancien constitue, à elle seule, un motif sérieux de remise en cause du classement projeté.

II.2. Le projet porte atteinte à la trame verte que le PLUi-HM entend préserver

Le projet de PLUi-HM repose sur des orientations d'aménagement qui font la promotion d'une trame verte urbaine à Rumilly.

Ces orientations figurent notamment dans les orientations d'aménagement thématiques du dossier d'enquête.

Or, les espaces arborés de la propriété « Les Hutins » participent directement de cette trame verte urbaine.



Figure 4 : La propriété « Les Hutins » au sein de la trame verte urbaine du centre-ville de Rumilly.

Source : projet de PLUi-HM, orientations d'aménagement et de programmation thématiques (fonds : Agrestis, OSM, IGN, 2025).

En milieu urbain, de tels espaces plantés concourent à la qualité environnementale et à la continuité des espaces de nature en ville.

Le reclassement des parcelles et l'aménagement d'un parking sur des espaces aujourd'hui arborés contrediraient ainsi l'un des objectifs affichés par le projet lui-même.

Leur suppression au profit d'une surface imperméabilisée irait à l'encontre de l'objectif de trame verte que le projet entend précisément promouvoir.

Il existe là une contradiction interne au projet, qu'il appartient à l'enquête publique de relever.

II.3. Le projet de parking contredit les objectifs de mobilité et de sobriété foncière du PLUi-HM

L'emplacement réservé n° 84 tend à favoriser la venue de véhicules au cœur même du quartier « Cœur de ville ».

Cette orientation entre en tension avec la volonté, affichée par le projet, de favoriser les mobilités douces et le maillage cyclable dans le centre-ville.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>



Figure 5 : Maillage cyclable projeté aux abords de la propriété (« Maison »).

Source : projet de PLUi-HM, orientations d'aménagement et de programmation thématiques, action « Renforcer le maillage cyclable aux portes du centre-ville de Rumilly ».

Le projet de PLUi-HM affiche par ailleurs des objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, ainsi que la mutualisation des infrastructures existantes.

La création d'une nouvelle aire de stationnement supposerait l'artificialisation d'espaces aujourd'hui non imperméabilisés, à rebours de cet objectif de sobriété foncière.

Or, les équipements situés à proximité, tels que le lycée, le collège, les supermarchés et le cimetière, disposent déjà de leurs propres parkings.

La mutualisation de ces capacités de stationnement déjà existantes apparaîtrait, à l'inverse, conforme aux orientations du projet.

La création d'un nouveau parking en centre-ville apparaît, dans ce contexte, peu compatible avec ces objectifs.

Cette incohérence est d'autant plus manifeste qu'un précédent projet de parking de cœur de ville a été abandonné par l'équipe municipale, ainsi qu'en attestent la communication de la commune et la presse locale.

L'estimation des besoins en stationnement au centre-ville mérite, à tout le moins, d'être réexaminée.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

II.4. Le projet fait peser sur une même famille des atteintes répétées et un risque de dépréciation

La propriété « Les Hutins » appartient à une famille qui a déjà consenti, sur plusieurs décennies, à des cessions de foncier au profit de la collectivité.

Faire peser sur une même famille, à intervalles réguliers, de nouveaux sacrifices fonciers apparaît inéquitable.

Faire à nouveau supporter à cette même famille une atteinte à sa propriété, par le jeu combiné du reclassement et des emplacements réservés, apparaît disproportionné.

Cette atteinte renouvelée au droit de propriété ne paraît pas proportionnée à l'objectif poursuivi, dès lors que d'autres solutions existent.

Le classement en zone UE est en outre de nature à affecter la valeur vénale des parcelles concernées, au détriment des propriétaires. Cette valeur vénale, a d'ores et déjà, été grandement altérée par le passé, lors des précédentes expropriations.

Ces éléments justifient le réexamen du zonage projeté.

Vue aérienne 1956



Vue aérienne 2010



INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

Vue de la façade (côté Faubourg)

1909



2026



II.5. Une solution alternative, moins attentatoire, est proposée

Les propriétaires entendent s'inscrire dans une démarche constructive et proposer une solution alternative

La famille dispose, le long du Chéran, à moins de 300 mètres et en bordure de voie, d'un terrain aujourd'hui non bâti.

Ce terrain, trop étroit pour être exploité à des fins agricoles ou pour recevoir une construction, se prêterait à l'aménagement d'un stationnement.

Une telle implantation permettrait de répondre à un éventuel besoin de stationnement tout en préservant la trame verte et le bâtiment ancien.

Cette solution concilierait ainsi la réponse à un éventuel besoin public, la préservation du patrimoine bâti et le maintien des espaces arborés.

Les propriétaires se déclarent disposés à échanger avec la collectivité afin d'en préciser les modalités.

Cette proposition, évoquée dans le cadre des réflexions familiales, pourra être confirmée et précisée auprès de la collectivité.

INGELAERE OSTEN AVOCATS

Téléphone 0781149330 - team@ingelaere-avocats.fr - <https://ing-avocat.legal/>

Par ces motifs

Pour l'ensemble de ces motifs, les propriétaires de la maison « Les Hutins » prient Monsieur le Commissaire enquêteur de bien vouloir :

- > Émettre un avis défavorable au reclassement en zone UE des parcelles cadastrées section AE n° 348, 350, 351, 352 et 353, et recommander leur maintien en zone UB1 ;
- > Recommander la suppression, ou à tout le moins la révision, des emplacements réservés n° 13, n° 35 et n° 84 en ce qu'ils grèvent la propriété « Les Hutins », et en particulier de l'emplacement réservé n° 84 destiné à la création d'un parking ;
- > Inviter la Communauté de Communes à réexaminer l'estimation des besoins en stationnement du centre-ville au regard des capacités déjà existantes à proximité ;
- > Prendre en considération la solution alternative proposée le long du Chéran ;
- > Consigner les présentes observations au registre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Benjamin INGELAERE,
Avocat