



Arrivé: 146236	BOURDON
CAE avis projet arrêté du PLUIH-MB	
Reçu: 12/03/2026	BA-PLU-PLUI
Rep: 11/05/2026	BA-PLU-PLUI
...PLU-PLUI - C. B	- A. S



Rumilly, le 9 mars 2026

**Communauté de Communes
Rumilly Terre de Savoie**
Monsieur François RAVOIRE
Président
3, place de la Manufacture
BP 69
74152 RUMILLY Cedex

Objet : avis projet arrêté du PLUIH-MB – Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie

Monsieur le Président,

Le Comité d'Action Economique « Rumilly - Alby Développement » accuse réception de la notification de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat – Mobilités (PLUI-HM) de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie que vous présidez.

Vous avez sollicité l'avis du Comité d'Action Economique et nous vous remercions vivement pour cette démarche.

Nous avons réuni nos instances et nos membres professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme afin d'émettre l'avis suivant :

Nous émettons un **avis favorable** avec toutefois quelques remarques et réserves.

Nous souhaitons tout d'abord saluer le travail qui a été réalisé et les choix qui ont été faits sur le volet économique avec notamment :

- l'importance de la part de foncier économique sur les surfaces à aménager sur l'ensemble du territoire communautaire,
- la prise en compte effective du linéaire commercial à préserver dans le cœur de Rumilly.
- La mise en place d'une OAP thématique spécifique pour le foncier économique

Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur les points suivants qui mériteraient d'être pris en compte dans la rédaction définitive.

Sur les logements et hébergements en zone d'activité UX,

Le règlement ne prévoit pas la possibilité de réaliser des hébergements en zone UX. Or, l'ancien site Salomon accueille l'école de production ECOPRA et la plateforme de formation BaseRu74 de BTP74. Ces deux établissements devront envisager prochainement l'accueil de leurs apprenants sous la forme d'un internat ou d'une structure équivalente. Il serait souhaitable d'intégrer clairement cette possibilité dans le cas des établissements de formation prévus et encadrés au projet soumis.

Les entreprises sollicitent toujours les possibilités d'intégrer des logements de fonction à leurs établissements. En effet, ces logements permettent de conserver des zones d'activités vivantes y compris les soirs et week-end, limitant ainsi les risques de vol ou dégradations. De plus, au regard des difficultés qu'ont les nouveaux salariés à trouver un logement, la mise à disposition d'un logement provisoire permettrait de faciliter le recrutement qui reste encore très difficile dans nos régions.

Rumilly, le 9 mars 2026

Sur le volet commercial,

L'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en son orientation n° 6 « Conforter l'activité économique et l'emploi sur le territoire » indique ne permettre le confortement que des seules zones commerciales existantes. Ce choix nous semble judicieux mais il vient en contradiction avec l'OAP n° 8 qui prévoit, en pleine zone d'activité, une « possibilité de halle commerciale ». Cette possibilité devrait être retirée. En effet, si les activités au service des entreprises ou de leurs salariés semblent judicieuses, créer une halle commerciale n'aura d'autre effet que de miter et fragiliser le commerce existant.

L'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en son orientation n° 8 « Poursuivre la revitalisation du coeur de ville de Rumilly » indique la volonté de réduire les stationnements sur voirie au profit de projet « en cours » en 1^{ère} couronne. Nous attirons votre attention sur la situation catastrophique du stationnement et notamment celui à destination des commerces. En effet, depuis plusieurs années, les stationnements de surfaces sont grignotés à chaque aménagement au profit d'un projet à venir. Cependant, aucun projet n'a réellement compensé les pertes et à ce jour, le besoin en stationnement pénalise fortement les commerces de centre-ville.

Dans les dispositions générales du règlement, paragraphe sur le linéaire commercial page 35, il nous semble que la rédaction actuelle prévoit bien la préservation du linéaire commercial dans le cadre d'une construction neuve ou du réaménagement d'un bâtiment existant. Cependant, rien ne semble opposable à une simple demande de changement de destination sans travaux de réaménagement du bâtiment. Il serait vivement souhaité que ce cas soit explicitement interdit afin d'éviter le rognage de ce linéaire par de petites interventions ponctuelles.

Sur l'aménagement des zones d'activité,

Bien que nous sommes favorables à la création de la zone des Cornes (OAP n° 4 de Marigny-St-Marcel), le schéma d'aménagement proposé va engendrer la construction de bâtiment de grande hauteur sur le plateau haut et créera un fort impact visuel depuis Marigny-St-Marcel. Ce point est regrettable alors que jusqu'à présent, la totalité des zones économiques ont pu être réalisées sur un plateau bas limitant très fortement l'impact visuel des bâtiments économiques.

Il y a aussi un point de détail également sur la légende qui nous semble erronée entre la piste cyclable existante et la desserte à créer.

Sur des points de règlement,

Premièrement, nous tenons à vous faire part d'un élément du règlement qui semble illégal. Dans les dispositions générales, point III-11 en page 7 concernant l'application du règlement aux divisions, il est précisé que « Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement. » Or, ces dispositions sont contraires à la jurisprudence (Conseil d'État, 1^{ère} - 4^{ème} chambres réunies, 29/11/2023, 470788 – Maisons-Laffitte). La haute juridiction a toujours rappelé que le lotissement doit s'instruire au regard de son périmètre. Ce périmètre pouvant inclure le surplus bâti mais uniquement si le demandeur le choisit. Maintenir cette rédaction va de facto fragiliser votre PLUi-MB.

Deuxièmement, une incohérence est présente entre l'OAP thématique A / Action 3 / objectif 3 et le règlement. Dans l'OAP thématique, il est indiqué trois types de toitures végétalisées qui semblent toutes autorisées avec leurs avantages et inconvénients. Or, dans le règlement, la toiture végétalisée n'est autorisée que dans sa forme « intensive » avec 30 cm de structure minimum. Compte-tenu de l'obligation d'avoir un traitement de sol clair et mat pour les autres types de toiture terrasses, les

Comité d'Action Economique "Rumilly – Alby Développement"

80 rue René Cassin - 74150 RUMILLY

Tel: 04 50 64 68 06 – Fax: 04 50 64 56 86



Rumilly, le 9 mars 2026

toitures végétalisées extensives et semi-intensives se retrouvent de facto interdites. Compte-tenu des surcoûts induits par la structure et de l'absence d'avantage dans le cadre du calcul des surfaces perméables, ces toitures végétalisées dans leurs diverses formes seront donc soit interdites, soit inutilisées au regard des inconvénients générés. Ce point est très regrettable au regard de l'intérêt de ces toitures végétalisées pour le confort thermique.

Dernièrement, dans les destinations autorisées en zone d'habitation, il est précisé une seule piscine maximum par logement avec un bassin limité à 24m². Pour rappel, une piscine fixe, nécessitant une autorisation d'urbanisme sera moins consommatrice d'eau que les piscines démontables. De plus, la piscine est considérée comme une surface imperméabilisée et des coefficients règlementent déjà ces surfaces. Cette limitation nous semble donc inutile.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce présent courrier.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,
Cédric DAVIET