



CHALLES LES EAUX, le 22 mai 2025

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification numéro 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUiHD) de Grand Chambéry, pour la période du 28 avril 2025 au 6 juin 2025 à 17h30.

Ayant la possibilité de porter nos remarques à votre connaissance de façon dématérialisée, nous vous prions de trouver ci-dessous notre contribution concernant différents points sur la commune de CHALLES LES EAUX.

En propos liminaire, nous souhaiterions nous arrêter sur une remarque importante à nos yeux :

Pourquoi la photo vue d'avion concernant la parcelle D297, concernée par l'ER de mixité social clé 36, n'est-elle pas plus récente ?

En effet, cette dernière ferait apparaître de manière factuelle, qu'aujourd'hui, la parcelle boisée contigue n'existe plus, et laisse place à la construction d'un programme immobilier de 58 logements dont 38 en accession libre et 20 logements en locatifs sociaux (photo jointe).

Une erreur de ce type peut, à notre avis, fausser la perception du besoin réel en logements sociaux, donc masquer une réalité locale complexe, nuisant ainsi à la crédibilité du projet et à la confiance des habitants.

Cela dit, attardons nous maintenant sur plusieurs points abordés concernant CHALLES LES EAUX :

- **1: Parc des « anciens Thermes » : Mise en place d'Emplacements Réservés pour parc public et cheminement doux.**

Réflexion : Certes la société des eaux minérales de Challes-Les-Eaux (filiale à 100% de la Chaîne Thermale du Soleil) a cessé d'exploiter les Thermes depuis 2023. Mais qui est capable d'affirmer aujourd'hui que l'exploitation des Thermes, sous une autre forme juridique pour l'exploitation, associant public et privé, ne puisse à nouveau assurer une continuité ? A CE JOUR, PERSONNE.

Pourquoi sur le schéma proposé, la protection de la maison des Iris est-elle occultée ?

Après la perte sur le territoire communal de plus de deux hectares de terrain, aujourd'hui artificialisé, il est grand temps de se soucier de préserver un poumon de verdure au cœur de notre ville.

Mais concomitamment au projet d'ER pour cheminement doux, voiries et trottoirs, il est plus que nécessaire d'avoir un raisonnement concerté (municipalité et population), et généralisé, sur le devenir de l'établissement, en essayant de ne pas obérer l'avenir par un saucissonnage. Tout cela devant s'articuler autour d'une étude urbanistique, cette dernière aurait pu débiter à la fermeture de l'établissement. Le temps long de l'assignation en justice de Grand CHAMBERY par la Chaîne Thermale du Soleil, le permettait.

- **2 : Chemin de Buisson-rond, limitation des règles de constructibilité.**

Reflexion : Il aura pratiquement fallu une mandature pour s'apercevoir qu'une densification conséquente, avec la création de nouveaux accès sur la route royale, entraînerait, de fait, des difficultés de circulation et d'accès, pour qu'une prise de conscience de jardins végétalisés soit **ENFIN** réalité. Nous ne cessons de le répéter et de l'affirmer (nombreuses lettres adressées à la municipalité, depuis septembre 2023).

Paradoxalement on obère plus de 8 000 m² pour des Emplacements réservés, où se situe la cohérence d'une urbanisation concertée et réfléchie ?

- **3 : Rue des Comtes de CHALLES et avenue de CHAMBERY, Mise en oeuvre d'emplacements réservés.**

Tout d'abord nous voulons vous livrer notre analyse assez complète sur la proposition de ces Emplacements Réservés pour mixité sociale, 100% logements sociaux (parcelles I 18, rue des comtes de CHALLES, et D 297, avenue de CHAMBERY) :

« Sous la mandature actuelle (2020-2026), à Challes-les-eaux, c'est plus de deux hectares de terrain arboré qui ont été sacrifiés au profit de programmes immobiliers, masquant une artificialisation galopante, en s'affranchissant notamment de la loi ZAN.

Sans se soucier un instant des conséquences induites pour l'avenir, à savoir :

- ✓ Amplification des risques d'inondations
- ✓ Perte massive de la biodiversité
- ✓ Réchauffement climatique induit (un sol artificialisé n'absorbe plus le CO₂)
- ✓ Pollutions (métaux lourds, pollution de l'air lié aux transports)
- ✓ Renforcement des îlots de chaleur en zone urbaine

modifiant de façon durable la qualité de vie.

Sans concertation aucune avec la population de CHALLES LES EAUX.

Sans avoir pris le temps, nécessaire et indispensable, d'engager une étude urbanistique pour repenser la ville à une décennie, voir plus.

Sans un seul instant avoir étudié les conséquences découlant de la problématique prioritaire soulevée de la circulation, avec des questions posées prégnantes aujourd'hui, et restant sans réponses :

- ✓ **Implications pour la sécurité et l'accès.** L'un des aspects les plus préoccupants de ces projets concerne les implications pour la sécurité et les accès. Comment ces nouveaux programmes de logements s'intégreront-ils dans le maillage routier existant ?

- ✓ **Les questions de sécurité non résolues.** Plusieurs questions restent sans réponse : Comment la sécurité routière sera-t-elle garantie sur la Route Royale notamment, mais également sur l'avenue de Chambéry ? Quelles seront les mesures pour minimiser les risques d'accidents avec l'augmentation du trafic ?
- ✓ **Comment seront organisés les accès ?** La gestion des accès aux futurs programmes de logements est cruciale pour éviter des embouteillages et garantir la fluidité de la circulation. Des études approfondies rendues nécessaires pour anticiper les besoins et les contraintes de ce nouvel aménagement, ont-elles été diligentées ? La réponse est NON.
- ✓ **Impacts potentiels sur la circulation locale.** L'ajout de nouveaux logements sur des axes déjà fréquentés comme la Route Royale et l'avenue de CHAMBERY pourrait avoir des impacts significatifs sur la circulation, entraînant potentiellement des ralentissements et des risques accrus pour les piétons et les cyclistes (en lien avec la proposition d'ER, avenue de Chambéry).

Sans avoir mesuré l'impact de l'ensemble des projets immobiliers, par rapport au scénario du PADD (période 2018-2030), modification n°3, approuvée le 9 novembre 2023, page 5 du document qui retenait l'objectif de 919 logements potentiels, décomposés comme suit :

- 614 logements.
- 218 logements qualitatifs, minimum 30% de PLAI, maximum 30% de PLS ;
- 37 logements en accession abordable.

A fin 2026, ce chiffre sera largement dépassé (cf. prise en compte des PC déposés et acceptés jusqu'au premier trimestre 2025), soit une anticipation de **QUATRE ANNEES**, par rapport aux prévisions.

Précisons ici, que **ce chiffre ne tient absolument pas compte de logements édifiés pour de la construction dite individuelle.**

CENT SOIXANTE QUATRE : nombre de logements sociaux imposé par les deux calendriers triennaux préfectoraux (périodes 2020-2022 et 2023-2025).

TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE : nombre de logements sociaux construits pour ces deux périodes cumulées.

RESULTAT : près de **2,5 fois** supérieur à ce qui était préconisé.

CONSTAT : cette accélération **SANS PRECEDENT** devrait porter le taux de logements sociaux à **plus de 21%** courant 2027 pour **un taux cible de 25%** depuis le passage en 2023 de la commune, en zone tendue.

Sans avoir conscience qu'un programme réalisé à 100% de logements sociaux, comme préconisé sur le document, s'apparenterait plus à une ghettoïsation, qu'à de la mixité sociale, donc en totale contradiction avec l'article L151-15 du CU qui précise, de manière explicite, « que le périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements sociaux en vue d'atteindre une véritable mixité sociale ».

Pour notre part, nous défendons depuis un certain nombre de mois, des solutions qui nous semblent avoir du sens, à savoir :

Pourquoi les conseillers communautaires de GRAND CHAMBERY dans leur ensemble, ne porteraient-ils pas les propositions suivantes :

- Augmenter le coefficient adossé au PLUiHD pour les emplacements de boxes ou garages, en portant le taux au minimum à 65 % contre 50% aujourd'hui.

En prenant comme référence, non plus les seuils de la modification 33, approuvée le 9/11/2023, mais celles citées ci-après :

- 1,5 box minimum pour une surface d'appartement de moins de 45 m², au lieu de 1 actuellement.
- 1,8 box maximum pour une surface d'appartement de plus de 45 m², au lieu de 1,3 actuellement,

hormis la règle pour les bailleurs sociaux.

Cela aurait pour effet d'amoinrir les charges d'investissement supportés par les collectivités aujourd'hui pour des créations de places de parkings communaux en surface, avec comme résultat immédiat : **moins d'artificialisation des sols. Et dans le même temps :**

- ✓ Créer des OAP thématiques, sur un enjeu spécifique avec des caractéristiques évolutives : en plus de concerner la surchauffe urbaine de CHALLES LES EAUX. Qui engloberaient également une recherche mesurée intermédiaire entre mobilité et îlots de chaleur avec des conditions spécifiques. Permettant ainsi de concilier développement urbain et enjeux environnementaux toujours plus prégnants.

Sans le respect de ces conditions spécifiques, le promoteur pourrait se voir refuser le permis de construire.

Pourquoi ne pas imposer des contraintes, en préconisant :

- ✓ Un nombre maximum d'étages pour ne pas obstruer la vue dans certains quartiers.
- ✓ En préservant au maximum les écosystèmes.
- ✓ En étant plus directif sur le critère de plantations d'arbres avec les porteurs de projets.
- ✓ En limitant **drastiquement** la construction d'immeubles au sein d'une zone pavillonnaire.
- ✓ En respectant l'épannelage des toitures dans certains secteurs.
- ✓ En ayant à cœur de préserver la mixité sociale.
- ✓ En protégeant **mieux** le petit patrimoine bâti et les maisons de caractère.

Il paraît opportun de rappeler à ce stade, les prescriptions sur l'analyse environnementale de l'OAP 101 portant sur l'avenue Domenget à CHALLES LES EAUX (modification 3 du PLUiHD, approuvée le 9 novembre 2023) :

- **Ressources en eau** : le secteur est concerné par la zone de sauvegarde des eaux.
- **Risques et nuisances** : l'avenue Domenget est une voie large à double sens avec aménagements piétonniers, sur laquelle il convient de maîtriser le nombre de véhicules.
- **Trame verte et bleue** : le site est situé dans le prolongement immédiat du parc des Thermes, représentant un élément important dans la trame verte locale.

Ces prescriptions ont-elles été respectées lors de la délivrance du permis ILOSENS ?

Abordons maintenant l'ensemble des paginations de l'enquête publique n° 5 pour CHALLES LES EAUX :

➤ **Sur la pagination 160, parcelle cadastrée I 18, propriété communale, d'une surface de 4 150 m2.**

Aujourd'hui cette parcelle est classée en zone agricole. On nous précise les enjeux environnementaux avec, entre autres, la préservation d'espaces agricoles, mais on nous indique en fin de paragraphe faire basculer cette zone en UGi 1, pour permettre la réalisation d'un petit collectif pour du logement 100% social.

En revanche, on omet de préciser que la parcelle concernée est actuellement en zone inondable « forte » du PPRI ?

Quid de l'écoulement de l'eau ? De la sécurité des personnes et des biens, locataires des dits bâtiments ?

D'autres chemins pourraient être étudiés en ayant une politique partagée, concertée avec l'ensemble de la population et des différents acteurs publics.

Sans avoir à obérer une partie des terres agricoles et une imperméabilisation des sols (faisant abstraction de la loi ZAN).

Quid également de la question prégnante de l'agrandissement à terme du groupe scolaire, si l'on est sensé accueillir une population plus jeune comme l'indique le document.

➤ **Sur la pagination 162, parcelle cadastrée D297, propriété privée, d'une surface de 4 100 m2.**

Nous affirmons une fois de plus, qu'une nouvelle vue aérienne aurait donné une vision actuelle de ce tènement.

Une fois de plus on obère encore une perte paysagère, et un engorgement routier qui ne fera que croître et deviendra de plus en plus contraint.

Avec pour ces deux emplacements réservés une intensité marquée d'ilots de chaleur.

On ne peut se prétendre vertueux, en faisant exactement l'inverse, sans oublier le lot commun de la multiplication de problèmes à venir.

Pour cela, nous désapprouvons de la manière la plus ferme ces OAP, décidés seulement par la municipalité sans aucune concertation avec la population locale, et sans une vision du territoire basée sur une étude urbanistique à moyen terme.

➤ **Sur la pagination 164, Secteur Prin-foin, parcelles communales 243 et I 15, d'une surface de 7 000 m2, inscription d'un STECAL pour installation d'une activité maraîchère.**

Il est intéressant de s'attarder un instant sur ce secteur.

En effet, il est indiqué que ce dernier se situe en zone d'aléa fort identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, donc que le PPRI devra nécessairement être modifié, pour permettre, comme c'est le cas pour d'autres équipements d'intérêt collectif, l'installation de tunnels ou abris agricoles.

On modifie donc le PPRI pour ces parcelles, mais dans le même temps on laisse la parcelle I 18 sans modification, pourtant celle-ci jouxtant la parcelle I 15.

Ce qui nous interroge sur la réalité des arguments présentés. Le PPRI serait donc modifié sur ces deux tenements pour protéger l'installation de tunnels ou abris agricoles, mais dans le même temps aucune modification n'interviendrait sur le PPRI (parcelle I 18), alors même que cette dernière serait sensée accueillir de l'habitat permanent.

Situation ubuesque. On protège des tunnels ou abris agricoles, et on occulte la protection humaine. Est-ce que cela est sérieux ?

Au vu de certaines contradictions exposées, nous émettons un doute sur cette inscription STECAL, telle que présentée.

➤ **Sur la pagination 168, Avenue de Chambéry, création d'un ER pour piste cyclable.**

Cette création d'un ER pour piste cyclable a-t-elle fait l'objet d'une étude **globalisée**, afin d'avoir un maillage fluide au travers du territoire communal ?

La réponse est NON, puisque le document précise « Un aménagement cyclable en site propre est souhaité le long de l'avenue de Chambéry (RD 1006) ». (Photo à l'appui)

D'autant que cette avenue de Chambéry devrait faire partie intégrante d'une étude urbanistique plus large, qui permettrait de faire étudier différents systèmes de ralentissement des véhicules, assurant ainsi une meilleure sécurisation des piétons comme des cyclistes, et également penser à une végétalisation tenant compte des effets du réchauffement climatique, etc.

Au vu des points exposés ci-dessus, nous désapprouvons de la manière la plus ferme cette proposition d'ER.

➤ **Sur la pagination 169, route de Saint Baldoph RD9, création d'un ER pour piste cyclable.**

Cette création d'un ER pour piste cyclable, a-t-elle fait l'objet d'une étude plus globalisée avec un maillage fluide et pertinent sur le territoire communal. La réponse est une fois de plus : NON

En outre le cheminement présenté sur le règlement graphique pages 170 et 171, fait état de deux ruptures de cette voie cyclable sur la RD9. Ces deux ruptures seront dangereuses en termes de sécurité, car la RD9 est déjà largement surfréquentée puisqu'elle dessert une voie descendante pour l'accès à la VRU, et une voie montante, sortie de la VRU en direction de CHALLES LES EAUX.

Comment au vu de la dangerosité de ces deux points de rupture, pourrait-on accepter cette proposition ?

Au vu des points exposés ci-dessus, nous désapprouvons de la manière la plus ferme cette proposition d'ER.

➤ **Sur la pagination 171, route de Challes-Extension zone A pour projet agricole.**

« La parcelle N107 va basculer de la zone AP à la zone A pour permettre la création d'un nouveau bâtiment agricole. L'intégration de ce nouveau bâtiment devra être réfléchi en accord avec la mairie pour ne pas porter atteinte au paysage »

Cette lecture est-elle suffisante ? NON

Pourquoi ne pas imposer l'adjonction du nouveau bâtiment avec le bâtiment existant déjà sur la parcelle contiguë, afin d'éviter à terme une verrue supplémentaire dans le paysage. Avec des règles précises édictées ?

On a pu voir au fil de SIX ANNEES l'étendue des dégâts occasionnés notamment par la multiplication des toits terrasses sur l'ensemble des programmes immobiliers.

Un conseil municipal quel qu'il soit n'a pas la compétence architecturale pour donner une direction, un avis.

Assez de professionnels présents sur le territoire peuvent être consultés.

Au vu des points exposés ci-dessus, il est IMPERATIF qu'une réécriture concernant ce paragraphe puisse être reformulée en prenant en compte cette adjonction au bâti existant sur la parcelle limitrophe, sans omettre la consultation obligatoire d'un homme de l'art.

➤ **Sur la pagination 171, modification d'OAP pour les gens du voyage.**

Cette proposition apparaissait déjà lors de la dernière enquête publique n°4.

Elle avait d'ailleurs suscité bon nombre de retours négatifs.

Entre la clôture de l'enquête publique n° 4, et celle ouverte aujourd'hui (n°5) depuis le 28 avril 2025, un espace-temps suffisant, permettait à l'assemblée municipale de provoquer une réunion publique sur un sujet aussi important, pour essayer de valider une proposition commune, et la présenter à l'enquête publique.

CONSTAT : tel n'a pas été le cas.

Au vu des point exposés ci-dessus, nous désapprouvons de manière la plus ferme cette modification d'OAP.

Conclusion

Pour conclure, il nous paraît nécessaire de vous rappeler que, or la mise à disposition des documents sous forme numérique par Grand Chambéry, sur cette enquête publique n°5 qui a débuté le 28 avril 2025, aucune réunion de concertation anticipée n'a été organisée par l'assemblée municipale, ce qui démocratiquement aurait permis de porter un projet commun coconstruit sur l'ensemble des points abordés.

Pire encore, en dehors des propriétés communales, à priori aucun des propriétaires n'a été informé de ces futures modifications.

Chaque année depuis 2021, des révisions annuelles de différentes natures étaient portées, faisant penser qu'une vision d'ensemble sur une mandature n'était pas la boussole retenue de l'assemblée municipale.

Pourtant une étude urbanistique globale aurait pu éviter ces révisions à répétitions, pour un porté à connaissance indispensable et souhaitable au niveau de la population, avec l'organisation de plusieurs réunions d'informations.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte l'ensemble de nos contributions.

Veillez croire, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le président



Alain PEAQUIN

Le trésorier



Patrick CAILLET

①



