



MODIFICATION N°9 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE CHALLES-LES-EAUX

DOSSIER POUR APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire du 27 juin 2019*

Le vice-président, Lionel Mithieux

COMPOSITION DU DOSSIER

- NOTE DE PRESENTATION**
- PLAN DE ZONAGE MODIFIE**

Commune de CHALLES-LES-EAUX
Grand Chambéry l'agglomération
Département de la SAVOIE



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION n°9

Vu pour être annexé à ma délibération
d'approbation du POS de Challes-les-Eaux
en date du

Le Président de Grand Chambéry,

Note de présentation



SOMMAIRE

Préambule	4
1. Le document d'urbanisme en vigueur	4
2. Les objectifs poursuivis à travers la procédure engagée	4
3. Le choix de la procédure	5
4. La procédure administrative.....	6
5. Mention des textes qui régissent l'enquête publique.....	6
6. Mention des articles du code de l'environnement qui régissent l'enquête publique	7
I - Présentation des objectifs, évolutions et justifications sur le zonage	8
II – Evolution des surfaces des zones.....	11
IV – Incidences du projet sur l'environnement.....	12
V – Compatibilité avec les normes supra-communales.....	13
Compatibilité des éléments du projet au regard du PLH 2014-2019 :	13
Compatibilité des éléments du projet au regard du SCoT de Métropole Savoie.....	13

Préambule

1. Le document d'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Challes les Eaux, approuvé le 14 décembre 2011, a été annulé dans son intégralité par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 6 octobre 2015. Par voie de conséquence le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 5 octobre 1998 et adapté à 8 reprises (cinq modifications, 2 révision simplifiée et 1 mise en compatibilité) est redevenu applicable (conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que *«L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur»*).

2. Les objectifs poursuivis à travers la procédure engagée

Préalables :

Les intercommunalités qui s'engagent dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dès 2015 permettent aux communes de conserver leur document jusqu'à la fin 2019, sans qu'elles aient l'obligation urgente de le "grenelliser", de le mettre en compatibilité avec le SCoT ou de remplacer le POS par un PLU.

L'Article 13 de la récente loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, stipule que l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais prévus.

Trois conditions cumulatives doivent toutefois être respectées pour que les POS et les PLU bénéficient d'un report au 1er janvier 2020 des délais et échéances qui leur étaient imposées sous peine de caducité ou d'illégalité :

- l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi doit intervenir avant le 31 décembre 2015. La délibération de prescription suppose toutefois au préalable que les communes membres de l'EPCI lui aient transféré la compétence PLU ;
- le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devra avoir eu lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI au plus tard le 26 mars 2017 ;
- et le PLUi doit être approuvé avant le 31 décembre 2019

Ainsi, si une de ces conditions n'était pas respectée, les délais et échéances de la loi initiale redeviendraient applicables, entraînant la caducité ou l'illégalité du document en vigueur.

L'arrêté préfectoral du 12 novembre 2015 a confirmé le transfert de la compétence « documents d'urbanisme » au Grand Chambéry. Ce dernier a prescrit son PLUi le 16 décembre 2015. Dans l'attente de ce PLUi, la commune, pour garder la maîtrise de son urbanisme, doit à court terme modifier son POS en l'adaptant aux nouvelles dispositions

réglementaires pour assurer la mise en œuvre de projets prévus à court et moyen terme, assurer des mises à jour ou préciser certaines dispositions.

Les objectifs poursuivis par la procédure engagée - caractéristiques du projet :

Le contenu de la présente modification du POS porte sur une évolution de zonage relevant de l'impératif de projets d'habitat en particulier de mixité sociale.

3. Le choix de la procédure

La procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions (pour un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU).

Le POS peut donc faire l'objet d'évolutions dans les conditions des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées :

- a) Ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS ;
- b) Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d) n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

4. La procédure administrative

(Et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Président de Grand Chambéry, à partir d'un dossier constitué par :

- Une note de présentation faisant état de l'évolution envisagée et sa justification ;
- Les pièces modifiées du POS : le règlement graphique.

Après notification du dossier aux personnes publiques, cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique, d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. L'enquête est organisée par le Président de Grand Chambéry après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Aucune concertation préalable avec la population n'a été organisée, l'organisation d'une concertation n'étant pas requise dans le cadre d'une procédure de modification de POS. De même la procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. En effet, le projet de modification fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non – sur le projet de modification. Après d'éventuelles évolutions issues de ce rapport et de ses conclusions, le dossier est enfin approuvé, par délibération du conseil communautaire.

5. Mention des textes qui régissent l'enquête publique

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 153-1 et suivant du code de l'urbanisme.

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui dispose que : «Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (extrait de l'article L. 123-13-2 C. urb.)

L'enquête publique s'est déroulée du 13 Mars au 19 Avril 2019 et le Commissaire enquêteur a rendu son rapport le 20 Mai 2019 avec un avis favorable sur le projet.

6. Mention des articles du code de l'environnement qui régissent l'enquête publique

Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique – articles L. 123-1, L. 123-2 et R. 123-1
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique – articles L. 123-3 à L. 123-19 et article R.123-2
 - ✓ Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête – article R. 123-3
 - ✓ Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur –
 - ✓ article R. 123-4
 - ✓ Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête – article
 - ✓ R. 123-5
 - ✓ Sous-section 4 : Durée de l'enquête – article R. 123-6
 - ✓ Sous-section 5 : Enquête publique unique – article R. 123-7
 - ✓ Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête – article R. 123-8
 - ✓ Sous-section 7 : Organisation de l'enquête – article R. 123-9
 - ✓ Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête – article R. 123-10
 - ✓ Sous-section 9 : Publicité de l'enquête – article R. 123-11
 - ✓ Sous-section 10 : Information des communes – article R. 123-12
 - ✓ Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public – article R. 123-13
 - ✓ Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – R.
 - ✓ 123-14
 - ✓ Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur – article R. 123-15
 - ✓ Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur – article R. 123-16
 - ✓ Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public – article R. 123-17
 - ✓ Sous-section 16 : Clôture de l'enquête – article R. 123-18
 - ✓ Sous-section 17 : Rapport et conclusions – articles R. 123-19 à R. 123-21
 - ✓ Sous-section 18 : Suspension de l'enquête – article R. 123-22
 - ✓ Sous-section 19 : Enquête complémentaire – article R. 123-23
 - ✓ Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – article R. 123-24

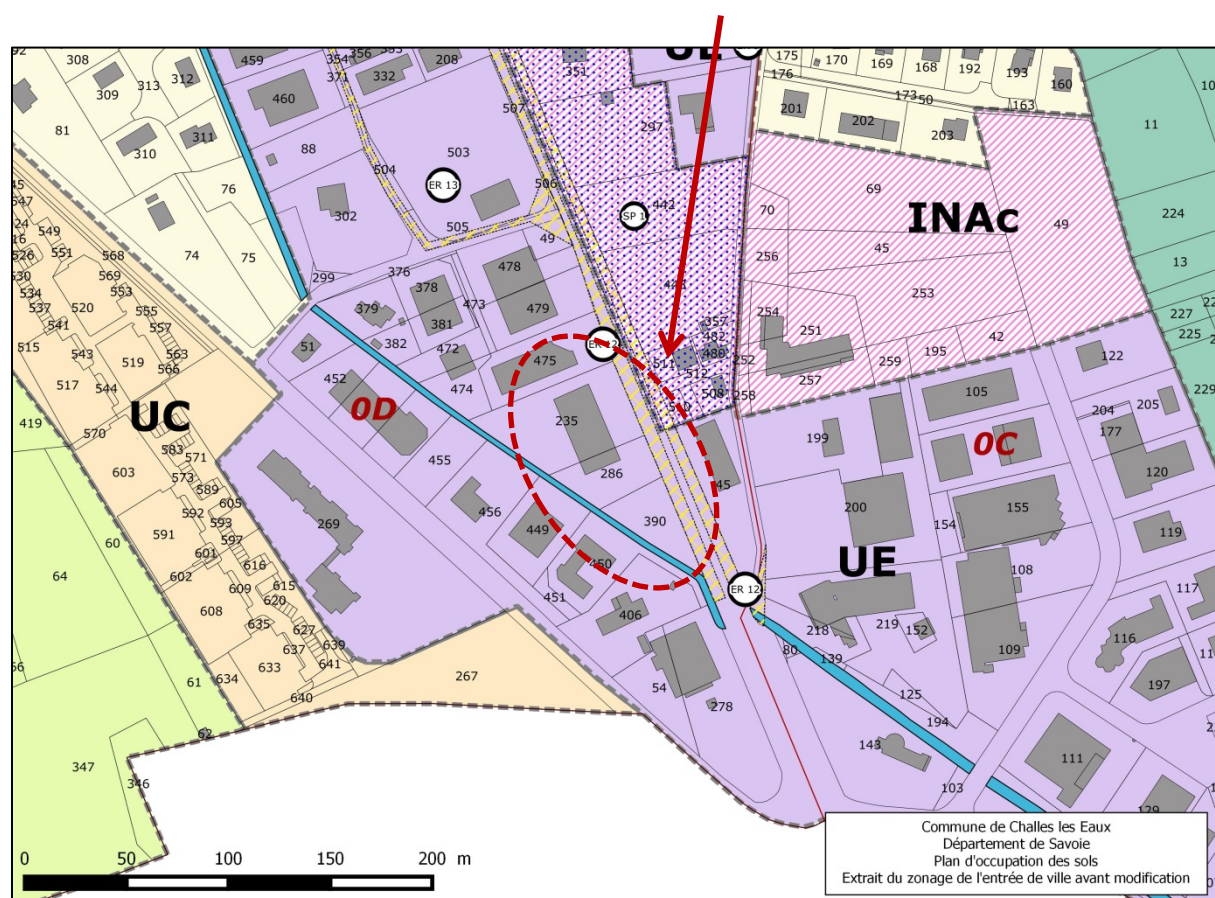
I - Présentation des objectifs, évolutions et justifications sur le zonage

La commune engage cette procédure de modification pour permettre la construction de 36 logements locatifs sociaux sur un terrain en entrée de ville en cours de requalification urbaine. En effet, le préfet de la Savoie, a prononcé par arrêté préfectoral datant du 6 décembre 2017 la carence de logement social sur la commune.

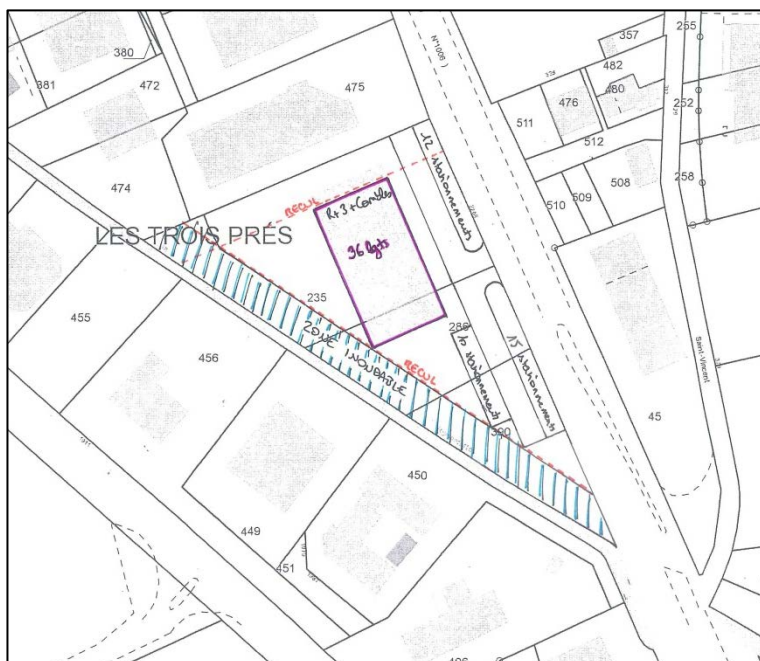
La commune est par ailleurs en cours de signature d'un contrat de mixité sociale devant permettre de créer des conditions favorables à l'augmentation du parc social en vue d'atteindre le seuil fixé par la loi. Sur la période 2017-2019, l'objectif de rattrapage est fixé à 69 logements. En effet malgré la construction de nouveaux logements sociaux, en proportion de la production globale, cela reste insuffisant pour atteindre le taux de 20% imposé par la loi. Ainsi, au premier janvier 2017, le déficit s'élevait à 198 logements. Ces 36 logements vont participer à ce rattrapage.

Ce projet de l'OPAC rentre dans ce cadre. Ce secteur à proximité des transports en commun et d'un pôle de commerce de proximité permettra de participer à la requalification la route départementale en entrée de ville.

Cette modification ne touche pas l'équilibre général du POS puisque cette zone était déjà urbanisée. Ce projet ne consomme pas de terrain puisque c'est une reconversion de site déjà bâti.



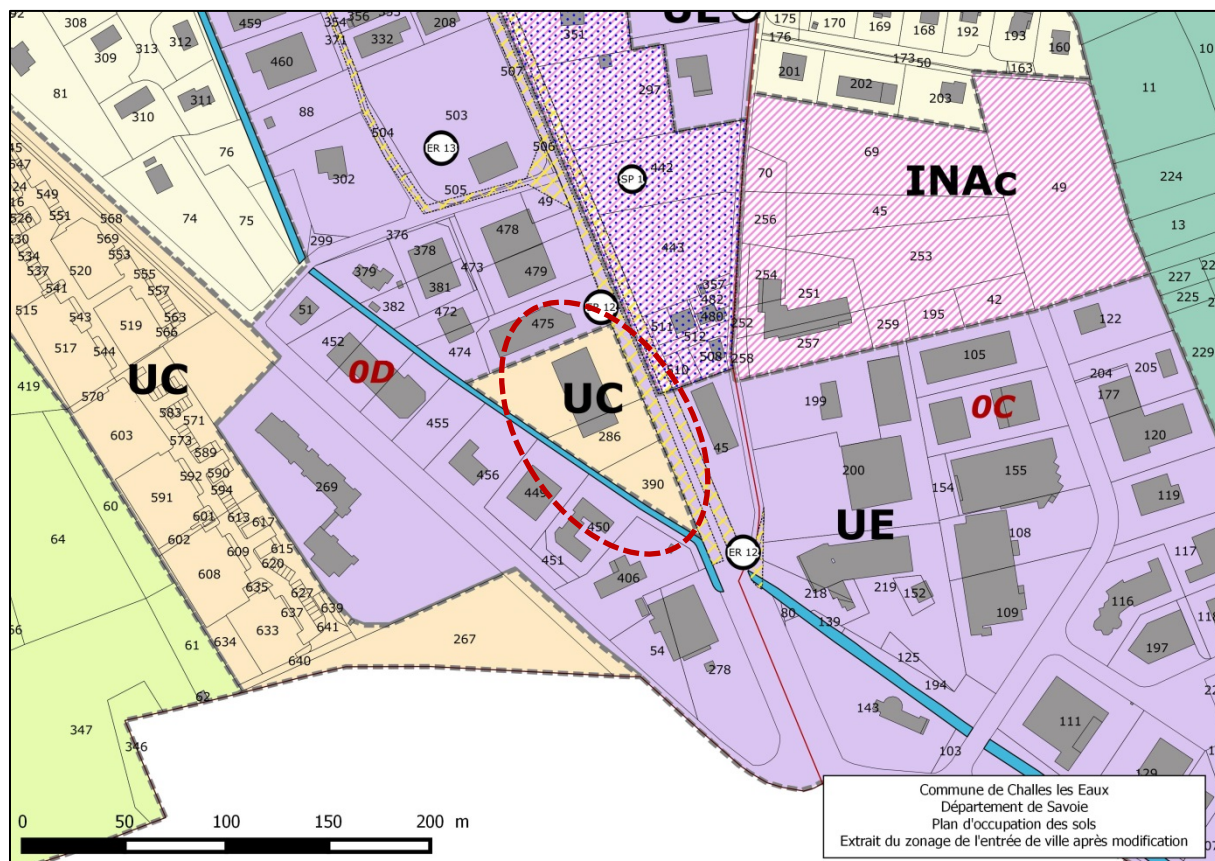
Zonage POS avant modification – zone UE



La modification concerne les parcelles D 235, 286 et 390 qui sont destinées à accueillir un projet de l'OPAC de Savoie pour la construction de 36 logements en R+3+combles avec des stationnements (1 par logement) implanté en surface le long de la route départementale. Un seul accès au site se fera depuis cette route.

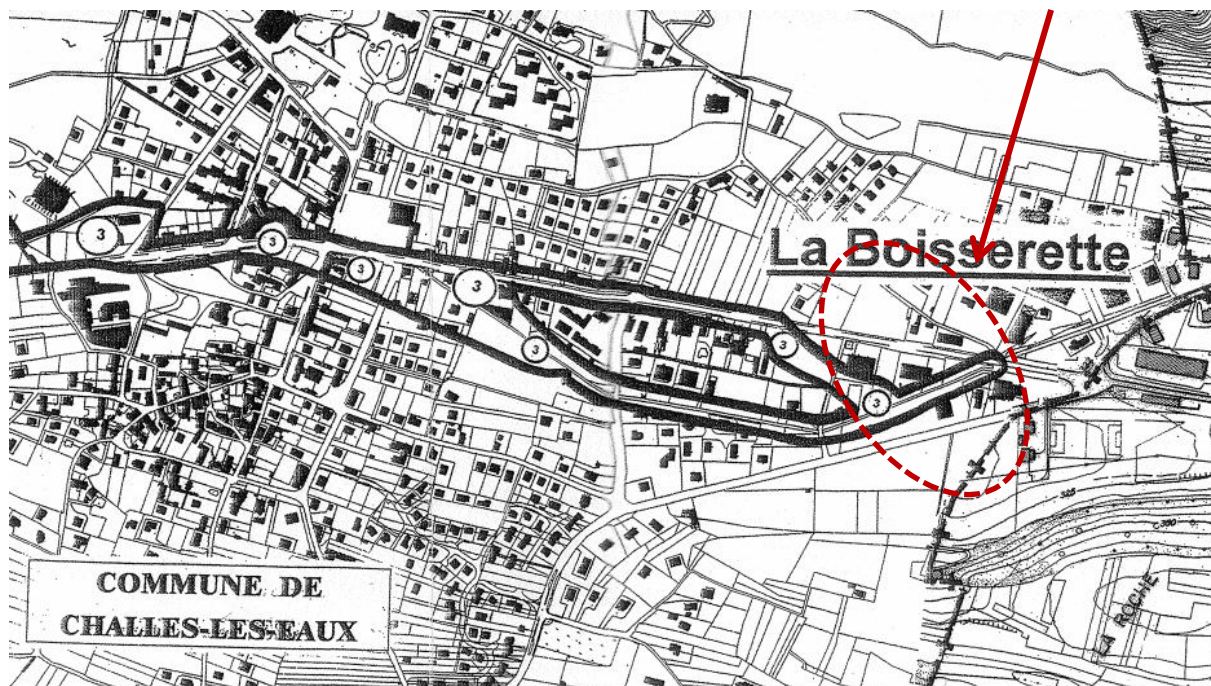
Dans le POS actuel, la zone UE correspond à des secteurs d'activités existantes ou destinées à recevoir des nouvelles installations à caractère industriel, artisanal,

commercial ou des équipements de nature scientifique ou technique. Elle ne peut donc accueillir de logements d'où la nécessité de faire évoluer ce secteur vers une zone UC correspond aux secteurs d'habitat de moyenne densité et à leur environnement immédiat, réservée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, pour permettre la réalisation de ce projet de logements qui permettra à la commune de rééquilibrer son taux de logements sociaux.



Zonage POS après modification – zone UC

Le site est par ailleurs longé par le ruisseau de la Boisserette en partie sud. Ce ruisseau fait partie du bassin versant de la Leysse, concerné par le PPRI du bassin Chambérien qui analyse les aléas inondations. Il a été approuvé le 28 juin 1999 et couvre 16 communes du département de la Savoie dont Challes-les-Eaux et a fait l'objet de deux révisions partielles en 2008 et 2011. Le secteur est classé en zone 3 qui porte sur les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des aléas d'inondation moyens ou faibles. L'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes imposent la mise en œuvre de mesures de prévention. Ce secteur est constructible sous condition et il conviendra de se reporter au règlement dudit PPRI.



Extrait de la carte du PPRI sur la commune de Challes les Eaux

II – Evolution des surfaces des zones

Dans le cadre de la présente modification les surfaces des différentes zones évoluent donc très légèrement.

Avant modification, la zone UE couvrait 13.7 ha. Après modification une zone UC de 4400 m² en est déduite.

Tableau des surfaces avant/après à faire de l'ensemble du document

<i>Zones urbaines</i>	<i>superficie en ha du document du POS actuellement opposable</i>	<i>superficie en ha de la modification du POS de la présente note</i>	<i>Différence entre les deux documents</i>	
UA et UA indicées (y compris zac centre)	15,6	15,6	0	
UB et UB indicées (y compris zac centre)	7,9	7,9	0	
UC (y compris zac centre)	10,2	10,64	0,44	
UD et UD indicées (y compris zac centre)	137	137	0	
UE et UE indicées (y compris zac du Puits)	47,7	47,26	-0,44	
UT	7	7	0	
total zones urbaines	225,4	225,4	0	
<i>Zones d'urbanisation future</i>				
IINA	17,8	17,8	0	
INAb	0	0	0	
INAc	2,5	2,5	0	
INAc1	0	0	0	
INAd	6,2	6,2	0	
INAE	1,5	1,5	0	
INAEc	0	0	0	
INAt	2,2	2,2	0	
total zones d'urbanisation future	30,2	30,2	0	
<i>Zones naturelles</i>				
NB	10,1	10,1	0	
ND	212	212	0	
NDb	0	0	0	
NDh	15,2	15,2	0	
NDL	18,3	18,3	0	
NC	35,4	35,4	0	
NCh	18,1	18,1	0	
total zones naturelles	309,1	309,1	0	
	564,7	564,7		

III – Incidences du projet sur l'environnement

Le tènement concerné par la modification est au cœur de la zone d'activité en entrée sud de la commune de Challes les eaux. Aujourd'hui occupé par un bâtiment d'activité non qualitatif, le projet va permettre de construire des logements sur un terrain déjà anthropisé sans consommer de terre naturelle ou agricole. Un recul de 10 m par rapport au ruisseau à l'ouest de la parcelle permettra un traitement paysager qui préservera ce dernier. De même le long de la RD, un recul de 10m permettra de réduire l'impact sonore de la circulation sur les futurs logements et de traiter de manière végétale cette nouvelle façade urbaine. On peut donc prévoir que l'incidence sur l'environnement sera la plus faible possible.



Vue sur le site en entrée de commune

IV – Compatibilité avec les normes supra-communales

Cette compatibilité vise principalement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie et le programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 du Grand Chambéry.

Le caractère des modifications apportées au POS rend les changements présentés dans ce dossier compatibles avec ces deux documents supra-communaux.

Compatibilité des éléments du projet au regard du PLH 2014-2019 :

La commune de Challes-les-Eaux est identifiée au PLH de Grand Chambéry comme une commune urbaine de première couronne, communes qui forment avec Chambéry le noyau urbain central. Ces communes de première couronne offrent une proximité et une facilité d'accès à la ville centre et sont des secteurs privilégiés pour accueillir des opérations de développement innovantes.

Les principales orientations à retenir en perspective du projet de modification :

✓ *Favoriser la production globale de logements en recherchant un équilibre territorial*

L'objectif de construction de logements durant la période 2014-2019 pour la commune de Challes les Eaux est 550 logements, soit 92 / an.

✓ *Encourager la mixité*

Challes-les Eaux étant en déficit de logement social, le PLH fixe un objectif de production à échéance 2019, de 71 logements locatifs sociaux, soit environ 12 par an. Il fixe également un objectif de 50 logements en accession social et abordable.

Depuis l'approbation du PLH, plusieurs opérations ont vu le jour (où vont voir le jour prochainement) au sein de la ZAC centre, augmentant fortement le taux de logements sociaux. Pour ceux qui restent à réaliser, le POS dans cette modification permet donc de créer 36 logements sociaux avec 100% de locatif social.

En matière de production de logement, la mise en œuvre du projet de modification du POS est donc compatible avec les orientations du PLH

Globalement, sur l'ensemble du territoire, les communes doivent poursuivre le rééquilibrage de la production entre logements collectifs et individuels à l'œuvre ces dernières années. Le projet de modification du POS contribue à orienter la production nouvelle vers des formes d'habitat plus denses. La procédure est donc compatible avec les orientations du PLH.

Par ailleurs, le PLU intercommunal habitat et déplacement (PLUi HD) est en cours d'élaboration, et sera approuvé fin 2019. A cette date, il tiendra donc lieu de PLH.

Compatibilité des éléments du projet au regard du SCoT de Métropole Savoie

Le SCoT de Métropole Savoie approuvé en 2005 et évalué en 2015 repose sur trois grands piliers qui sont le développement urbain, les déplacements et l'environnement.

Le développement urbain :

- Répondre aux besoins en logement et renforcer la cohésion sociale
- Développer le territoire en privilégiant des secteurs stratégiques permettant de maîtriser la consommation foncière

Ces deux objectifs sont traduits dans le PLH avec lequel le projet de modification est compatible. Le POS est donc compatible avec ces points.

- Organiser un développement économique cohérent

La présente modification modifie à la marge la zone économique d'entrée de ville, sachant que ce terrain déjà bâti est aujourd'hui en friche. Le POS est donc compatible avec cette orientation.

Les déplacements :

- Lutter contre l'étalement urbain et favoriser les urbanisations accessibles par les transports en commun
- *Développer les transports en commun*
- *Mieux utiliser l'offre SNCF*
- *Enrayer la production du trafic*

Le projet de POS n'a pas d'effet sur les trois dernières orientations, en revanche le secteur concerné par cette modification est dans l'isochrone de 20 minutes des transports en commun. Des cheminements piétons seront aménagés dans le cadre du projet. La modification est donc compatible avec ce pilier du SCoT.

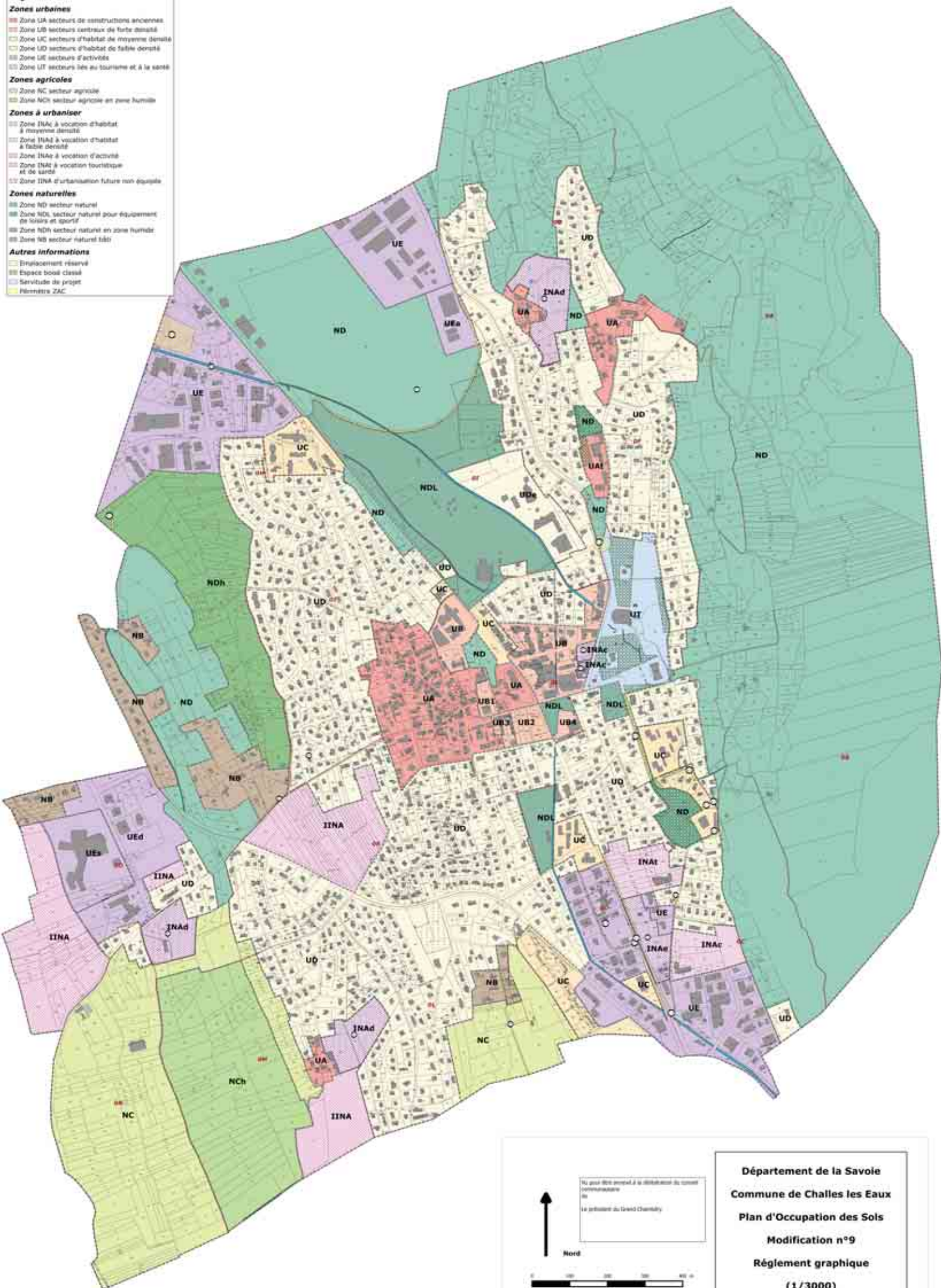
L'environnement :

- Valoriser l'environnement et protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers

La modification de zonage n'a pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers puisqu'elle n'en consomme pas.

La modification envisagée est donc compatible avec les orientations du SCoT.

- Légende**
- Zones urbaines**
- Zone UA secteurs de constructions anciennes
 - Zone UB secteurs centraux de forte densité
 - Zone UC secteurs d'habitat de moyenne densité
 - Zone UD secteurs d'habitat de faible densité
 - Zone UE secteurs d'activités
 - Zone UT secteurs liés au tourisme et à la santé
- Zones agricoles**
- Zone NC secteur agricole
 - Zone NCh secteur agricole en zone humide
- Zones à urbaniser**
- Zone INAc à vocation d'habitat à moyenne densité
 - Zone INAd à vocation d'habitat à faible densité
 - Zone INAr à vocation d'activité
 - Zone INAt à vocation touristique et de loisir
 - Zone IINa d'urbanisation future non équilibrée
- Zones naturelles**
- Zone ND secteur naturel
 - Zone NDh secteur naturel pour équipement de loisirs et sportif
 - Zone NDh secteur naturel en zone humide
 - Zone NB secteur naturel boisé
- Autres informations**
- Emplacement réservé
 - Espace boisé classé
 - Servitude de projet
 - Périmètre ZAC



Nu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du
Le président du Grand Chablais

Département de la Savoie
Commune de Challes les Eaux
Plan d'Occupation des Sols
Modification n°9
Règlement graphique
(1/3000)