

CHALLES-LES-EAUX |

La justice annule le Plan local d'urbanisme : quelles conséquences pour la commune ?

Challes-les-Eaux vient de voir son Plan local d'urbanisme annulé par une décision de justice, au motif qu'il « n'assure pas l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ».

Concrètement, que signifie cette décision pour la commune ?

1 Un retour à l'ancien Plan d'occupation des sols

C'est un retour aux règles qui s'appliquaient avant sur la commune : le Plan d'occupation des sols établi en 1977 et qui avait été révisé en 1998.

« Ce document est ancien et ne permet pas la réalisation de certains projets, précise la mairie, c'est pourquoi il fera l'objet de procédures d'adaptation. »

2 Le cas des permis de construire accordés sous le PLU

Entre le 14 décembre 2011 (date de la délibération qui avait validé le PLU) et la décision du tribunal qui l'invalide (le 30 décembre 2013), des permis de construire ont été accordés par la mairie. Aucune règle n'aurait pu permettre à la mairie d'attendre que les recours soient examinés par la justice, puisqu'elle est dans l'obligation d'instruire toute demande dans un délai de 1 mois. Une fois accordé, le permis peut faire l'objet de re-

cours pendant deux mois. Passé ce délai, et même si le PLU n'est plus valable, les permis qui ont été accordés et qui n'ont pas fait l'objet de recours sont définitifs.

3 Le cas des permis de construire qui viennent d'être validés

Les permis qui ont été validés avant la décision de justice ne seront remis en cause que s'ils font l'objet d'un recours dans les deux mois après leur validation.

4 Le cas des permis en cours d'instruction

Les permis qui viennent d'être déposés en mairie et qui sont donc en cours d'instruction doivent désormais être réexaminés en fonction des règles de l'ancien plan d'occupation des sols. Ils peuvent être retirés, modifiés pour être redéposés.

5 Le cas des promoteurs ou des lotisseurs qui convoitaient des terrains redevenus inconstructibles

En revenant au POS, un certain nombre de terrains que le PLU prévoyait d'urbaniser redeviennent de fait des zones naturelles. Quelles conséquences pour les promoteurs ou les lotisseurs ? « En règle générale, décrypte un avocat spécialiste des questions d'urbanisme, les professionnels savent qu'il faut des clauses et des garanties pour se prémunir de mauvaises surprises. Il



Le Plan local d'urbanisme est invalidé mais cette décision de justice ne remettra pas en cause les permis de construire qui ont été validés depuis plus de deux mois à Challes-les-Eaux. Le Carré des Sources peut donc continuer à avancer, au cœur de la cité thermique. Photo Le DL / P.C.

achètent un terrain "sous réserve de l'obtention du permis".

6 Un nouveau PLU pour bientôt ?

« La commune va engager l'élaboration d'un nouveau PLU qui permettra d'intégrer les nouvelles dispositions législatives » explique la mairie qui précise : « dans l'attente de l'application du futur PLU, il pourra être opposé un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme. »

Perrine COULON

Le maire : « La commune va faire appel de ce jugement »

Le tribunal administratif a considéré dans son jugement que « le plan local d'urbanisme adopté consacre une diminution des surfaces agricoles de 127 hectares à 48,7, soit une diminution de 61,7 % ». il rappelle que le Plan local de l'habitat de Chambéry métropole préconise la construction de 550 logements sur la période 2014-2019 à Challes (contre les 841 que prévoit le PLU en litige).

Le maire Daniel Grosjean réagit : « La commune va faire appel de ce jugement. Aujourd'hui, on sait très bien que les analyses de 1977 sont dépassées. Nous, on avait un constat de carence et on a voulu réfléchir et se projeter dans l'avenir, sur 20 ans, avec un PLU conforme au Grenelle I. Pour le prochain PLU, on se projetera sur 10 ans avec les nouvelles contraintes du Grenelle II. »