



Nous maintenons les liens avec les professionnels de santé des Thermes

Même si la visite des lieux est impossible, cela n'empêche pas à la commune de proposer :

⇒ à des amoureux de patrimoine, la réhabilitation de ce site dans le cadre de la réglementation du PLUi qui rend possible :

- L'hébergement
- La restauration
- Les activités de santé, d'enseignement

⇒ ou encore de prendre des contacts avec des établissements de soins implantés sur la commune, toujours en envisageant une réhabilitation, dans le cadre du règlement du PLUi

Nous avons justifié auprès du président de Grand Chambéry de **l'inutilité de déclasser ce site en habitat** :

Alors même que la commune n'a pas atteint le seuil de **20 %** de logements locatifs sociaux (LLS) imposés par la loi et se trouve au 01/01/2023 à un taux de **15.2 %** de LLS livrés ; la commune œuvre pour que l'urbanisation se porte sur des espaces déjà construits, des démolitions-reconstructions sur site artificialisé, et non des espaces boisés comme le poumon vert du parc des Thermes.

Alors même que nous n'avons atteint les 20% de LLS, la commune ne sera, pourtant, pas mise, au titre de 2024, en **carence** (perte de droits de préemption, de gestion des permis de construire et pénalités multipliées par 5 allant jusqu'à 1 375 € /logement social manquant/an), la commune a évité le **contrat de mixité sociale** avec l'Etat qui l'oblige à équilibrer financièrement les opérations des bailleurs sociaux (maximum 30 000 €/logement)

Car la commune a pu rassurer ses partenaires (Etat et Grand Chambéry) sur sa capacité à respecter la loi pour ne pas subir les pénalités comme les possibles déclassements d'office du PLUi.

GÉRER une commune, c'est ANTICIPER des événements improbables comme la fermeture des Thermes mais aussi les aspirations exorbitantes des propriétaires (11 130 000 €)

Nous sommes déterminés, mes élus et moi-même, à préserver ce site pour la commune de CHALLES-LES-EAUX de demain et restons disponibles pour échanger sur ces questions.

Merci de votre soutien

Bien à Vous
Josette RETZY, Maire

LETTRE D'INFORMATION AUX HABITANTS

Depuis la fermeture des Thermes de Challes-les-Eaux, beaucoup parlent, croient savoir et diffusent de l'information non étayée.

Il nous a paru important à ce stade d'informer la population de l'évolution de ce dossier

LES THERMES de CHALLES-LES-EAUX

DE QUOI PARLE T'ON ?

La propriété dépendant de la Société des Eaux Minérales de Challes est constituée de

- Un bâtiment à usage de Thermes sur sous-sol et comble de 2 800 m² avec annexes :
- Un garage pour le stockage des véhicules de 77 m²
- Un bâtiment à usage de chaufferie de 133 m²
- Une villa de 200 m² habitables et dépendances, 4 appartements loués pour les curistes en gîte.
- Un parc attenant de 3,5 hectares hors bâtiment au centre de la ville

La totalité de cet ensemble dépend du **domaine privé** de la Société des Eaux Minérales de Challes, **ce qui signifie que :**

Sans l'accord du propriétaire, la commune ne peut pas sécuriser les bâtiments, entretenir et faucher le parc, faire visiter le site à d'éventuels repreneurs....

A ce jour, la société des Eaux Minérales de Challes ne nous a donné aucune autorisation concernant ces demandes que nous avons formulées.

La situation actuelle du site au regard du document d'urbanisme intercommunal

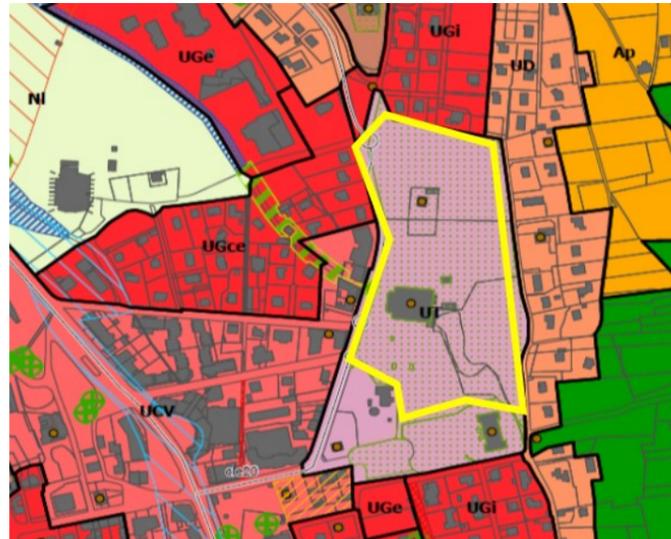
Comme j'ai pu vous l'indiquer dans ma lettre du 25 février 2023, le site est classé en zone UT dans les documents d'urbanisme de Grand Chambéry qui **s'imposent** à la commune.

Ce classement concerne aussi : le restaurant du mini-golf et le casino depuis le 18/12/2019.

Lors de l'élaboration de ce document, la commune a souhaité intégrer des éléments graphiques pour figer les usages :

Source : PLUi Grand Chambéry www.grandchambery.fr

Eléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers



- Patrimoine bâti et petit patrimoine
- Espace Boisé Classé
- Secteur paysager à protéger
- Ensemble paysager d'intérêt

OÙ EN EST-ON ?

En février 2023, la Société des Eaux Minérales de Challes a informé la commune de la fermeture du site, **sans concertation préalable**, considérant que cet établissement a été contraint de cesser ses activités compte-tenu :

- De la chute de fréquentation provoquée par la réduction des prescriptions de cures (-49% en 5 ans)
- De l'absence d'une nouvelle ressource en eau pour diversifier les orientations thérapeutiques après l'échec du forage en 2018-2019
- Un contexte d'hyper-inflation et un cumul de déficit de fonctionnement de l'ordre de 6 000 000 € en 10 ans.

Immédiatement, la commune a signifié à la Société des Eaux Minérales de Challes, sa volonté de maîtriser le site afin de travailler avec sa population à l'étude de projets pour installer un repreneur qui respecterait le cadre des documents d'urbanisme, notamment le parc et participerait à l'attractivité de notre ville.

Pour ce faire, elle a sollicité l'appui de l'EPFL 73 (Etablissement public foncier de la Savoie) qui a vocation à négocier et à stocker les biens pour les collectivités le temps pour la commune de mûrir et de concerter un projet (cette sollicitation est naturelle, l'EPFL ayant par exemple négocié et acquis l'ensemble des bâtiments anciens du CHS de la commune de BASSENS).

Il est interdit

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Habitation	logement	
	hébergement	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	
	restauration	
	commerce de gros	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hébergement hôtelier et touristique	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	
	industrie	
	entrepôt	
	bureau	
	centre de congrès et d'exposition	

En juillet 2023, une évaluation et une proposition de prix s'élevant à **2 200 000 €**, pour la totalité des biens, a été signifiée à la Société des Eaux Minérales de Challes qui a engagé une expertise en parallèle.

Le 7 novembre 2023, l'EPFL s'est vu signifier une contre-offre au double du prix proposé soit **4 000 000 €, augmentée de la valeur potentielle** du parc en cas de modification des documents d'urbanisme pour construction de logements, valeur estimée par eux à **11 130 000 € : montants que nous pouvons considérer comme exorbitants.**

Le 7 novembre 2023, La Société des Eaux Minérales de Challes entamait un contentieux contre L'agglomération du Grand Chambéry considérant le classement du site en zone UT comme préjudiciable à la valorisation de leur patrimoine. Par cette action, elle demande **l'abrogation :**

- De la localisation en zone UT,
- De l'inscription du parc en « ensemble paysager d'intérêt »
- Et de l'inscription du bâtiment thermal et de la maison des iris en « patrimoine bâti et petit patrimoine »

et le versement d'une indemnité en réparation de préjudice de **9 030 000 €** alors même qu'elle n'avait opposé aucune restriction au moment de l'enquête publique du PLUi.

L'objectif étant bien entendu pour le propriétaire, de pouvoir vendre et le plus cher possible.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé (0)
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Habitation	logement	
	hébergement	(1)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	
	restauration	(1)
	commerce de gros	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)
	hébergement hôtelier et touristique	(1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(1)
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	

Mais, il est autorisé

En conclusion : la construction de logements d'habitation est impossible