



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

### Modification simplifiée n°3

- portant sur le secteur 1
- à l'initiative de la ville d'AIX-LES-BAINS  
(L.153-47 du code de l'urbanisme)

## **Additif au rapport de présentation**

## Contenu

1) INTRODUCTION GENERALE .....	3
2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU .....	4
3) ADAPTATION DES REGLES DU SECTEUR « DUNANT ».....	6
4) ADAPTATION DES REGLES DE LA ZONE DES « PLONGES » .....	14
5) SUPPRESSION D’UN EMPLACEMENT RESERVE.....	20
6) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN CENTRE-VILLE .....	21
7) TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT .....	22

## 1) INTRODUCTION GENERALE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-CALB a été approuvé le 9 octobre 2019 par le conseil communautaire de Grand Lac. Il couvre les 17 communes de l'ex-communauté d'agglomération du Lac du Bourget.

Ce document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- révision simplifiée n°1, approuvée le 24 janvier 2023 ;
- modification simplifiée n°1, approuvée le 24 janvier 2023 ;
- modification n°1, approuvée le 23 mai 2023 ;
- mise en compatibilité avec la PIL, par arrêté préfectoral du 25 juillet 2023 ;
- modification simplifiée n°2, approuvée le 12 décembre 2023.

Enfin, la modification simplifiée n°3 du PLUi a été prescrite par le Maire d'Aix-les-Bains dans son arrêté n°30-2024 du 22 janvier 2024.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de cette procédure, et d'en justifier les motivations conformément aux articles L.153-45 à L.153-53 du code de l'urbanisme.

### Article L.153-45 :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun] ;*

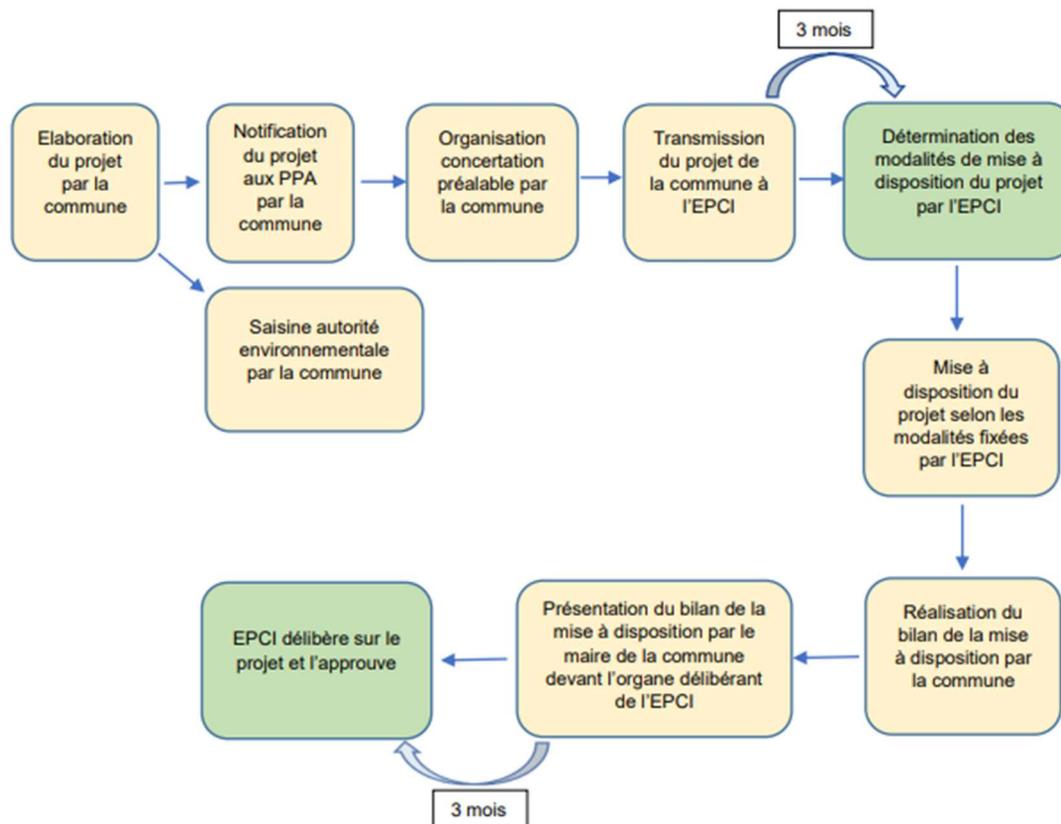
*2° Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

***Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune (...).*** »

Pour les PLU intercommunaux, lorsque la modification simplifiée ne concerne que le territoire d'une seule commune, cette procédure peut donc être initiée par le maire de la commune.

Après une mise à disposition du public d'une durée minimum d'un mois et comprenant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code, le dossier de modification simplifiée est approuvé par l'assemblée délibérante de Grand Lac.



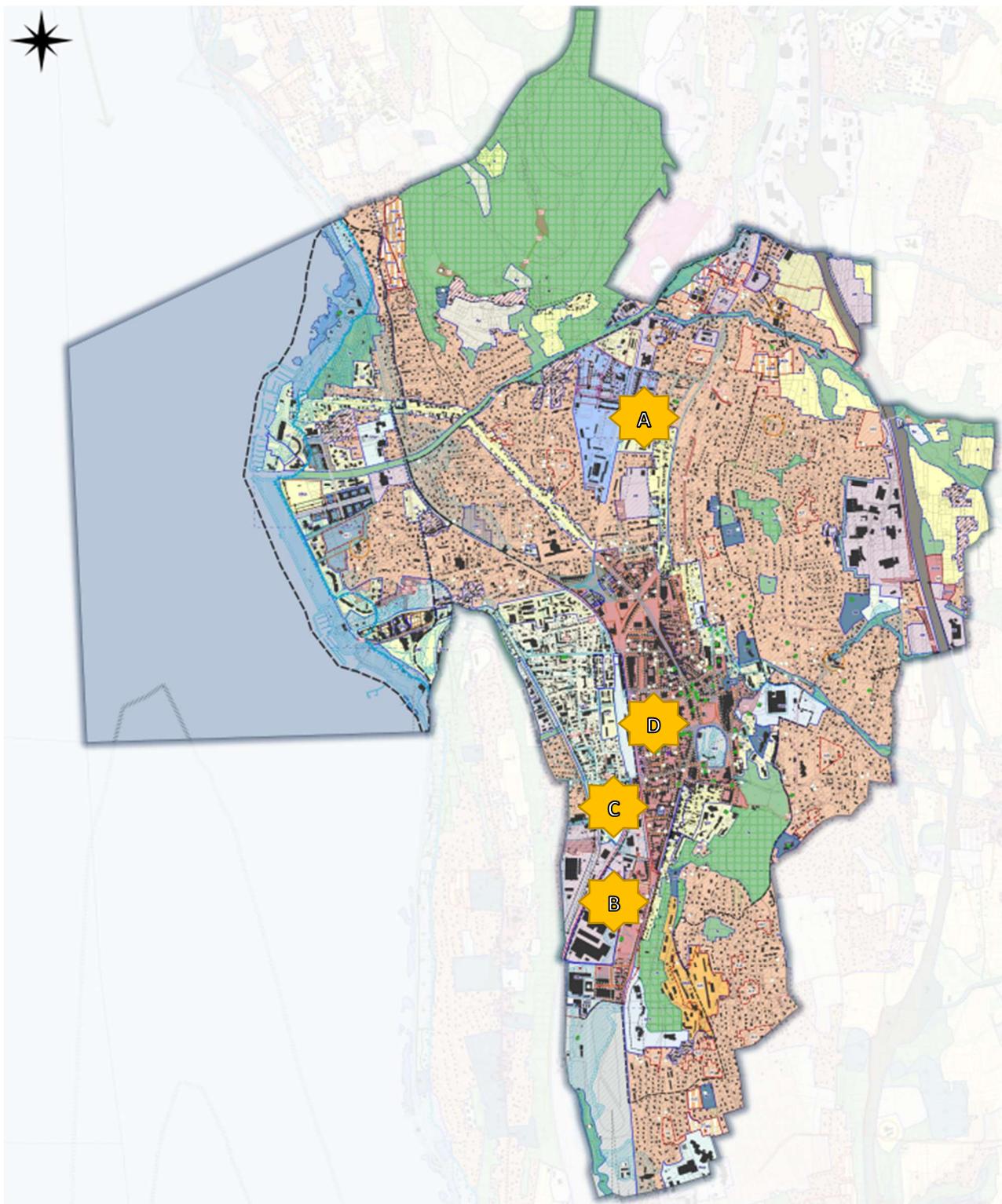
## 2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Les modifications opérées à l’occasion de la présente procédure concernent uniquement le territoire communal d’AIX-LES-BAINS.

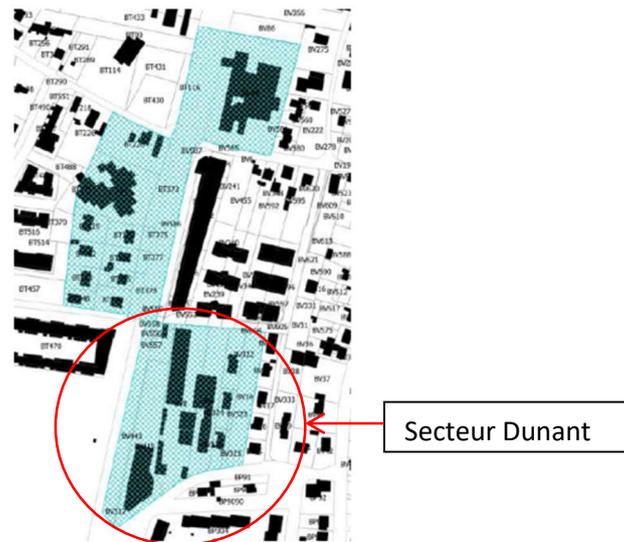
Conformément à l’arrêté du Maire n°30-2024, les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Mettre en cohérence les règles écrites et graphiques avec les principes d'aménagement prévus dans l'OAP A33 « Dunant », et ajuster les règles sur ce secteur (A),
- Reclassement des tenements économiques de la zone des Plonges en zone urbaine à vocation économique, suppression de voirie qui se superpose à ces tenements, et adapter l'OAP A8 « Les Plonges » (B),
- Supprimer l'emplacement réservé n°a37 (C),
- Encadrer davantage les destinations et sous-destinations du centre-ville (D),
- Toilettage du règlement écrit,
- Correction des erreurs matérielles.

La carte ci-après identifie les secteurs qui font l’objet d’une évolution spécifique du PLUi (lettre entre parenthèses ci-dessus).







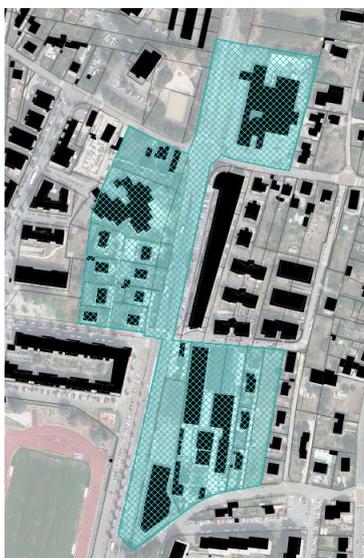
Périmètre du PAPAG Franklin-Roosevelt, dont le secteur Dunant sur la partie Sud

Aujourd'hui, un projet est en cours de montage sur le secteur entouré en rouge, avec une prévision d'environ 210 logements dont 30% de logements locatifs sociaux. La commune d'Aix-les-Bains étant carencée en logements sociaux depuis le 29 décembre 2023 (arrêté préfectoral n°2023-1353), cette opération représente un enjeu fort pour atteindre les objectifs triennaux imposés par l'Etat.

Or plusieurs points réglementaires ne permettent pas l'aboutissement du projet. Les modifications envisagées dans cette procédure visent à lever les obstacles réglementaires, et adapter les règles au contexte actuel.

- Réduction du périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Afin de permettre le lancement de cette opération d'ici 2025, il est nécessaire de réduire le périmètre d'attente, en le supprimant des parcelles concernées par l'OAP Dunant (BV8 BV9 BV14 BV312 BV322 BV 323 BV324 BV325 BV326 BV425 BV443 BV556 et BV557). Le PAPAG sera alors réduit de 17 653m<sup>2</sup>. La zone UF représentant 23.26ha, la levée du PAPAG consistera à une majoration des droits à construire de la zone UF de 7.6%.



*PAPAG au zonage en vigueur*



*Proposition de zonage*

## - Révision des hauteurs indiquées sur le règlement graphique

Les hauteurs maximales indiquées sur le règlement graphique ne permettent pas l'atteinte des principes souhaités dans l'OAP A33 « Dunant », en termes de hauteur de bâtiments et de nombre de logements.

En effet, le règlement graphique prévoit des hauteurs qui ne sont pas compatibles avec celles de l'OAP. Par exemple, l'OAP prévoit une hauteur de R+4+attique sur la partie Sud-Ouest, tandis que le règlement graphique limite la hauteur à 13m en toiture terrasse à cet endroit, ce qui correspond davantage à du R+2+attique, soit 2 niveaux de moins.

Pour respecter l'objectif de 210 logements affiché dans le PLUi, et donc la compatibilité au PADD, il est nécessaire de s'appuyer sur les principes de l'OAP et non ceux du règlement. Or créer 210 logements n'est actuellement pas possible avec les règles graphiques en vigueur.



*Extrait de l'OAP A33 avant modification*



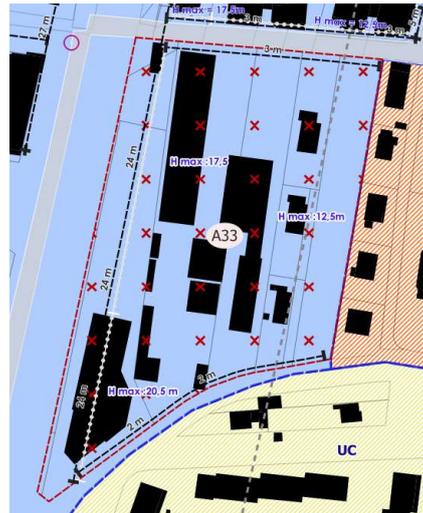
*Extrait du règlement graphique avant modification*

Les hauteurs sont donc à relever à :

- 20,5 mètres pour permettre R+4+A sur l'îlot Sud-Ouest
- 17,5 mètres pour permettre R+3+A sur l'îlot Ouest
- suppression de la hauteur le long du linéaire de la rue Simone de Beauvoir



Zonage en vigueur



Proposition de zonage

- Ajustement des lignes de recul

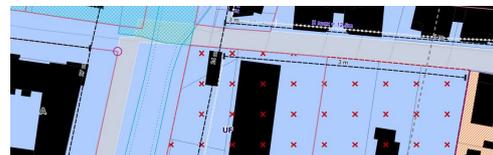
Afin d'intégrer les futurs bâtiments tout en assurant une desserte de qualité en termes d'accès véhicules mais aussi cheminements doux, il est nécessaire de prévoir des reculs suffisant le long des voies publiques.

Pour cela, la ligne de recul de 3m le long de la rue Simone de Beauvoir sera rallongée tout au long de l'OAP.

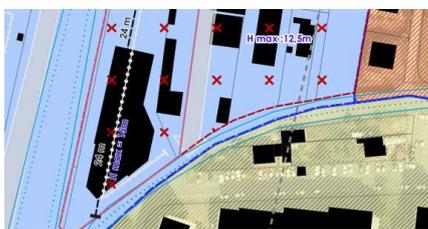
De plus, une ligne de recul de 2m sera instaurée le long du boulevard Général Leclerc.



Zonage en vigueur –  
Rue Simone de Beauvoir



Proposition de zonage –  
Rue Simone de Beauvoir



Zonage en vigueur –  
Boulevard général Leclerc



Proposition de zonage –  
Boulevard général Leclerc

- Suppression d'un socle bâti continu et mise en place d'un espace public végétalisé

Sur le secteur Dunant, l'implantation des constructions est maintenue selon une ligne de recul de 24 m le long de l'avenue Franklin Roosevelt, afin de prévoir une largeur homogène de l'avenue sur sa longueur.

Toutefois, une continuité des façades peut créer un effet « couloir » pouvant être ressenti négativement en termes paysager, mais contribuant également à augmenter les îlots de chaleur et dégradant la qualité de l'air (mauvaise aération de l'axe fortement circulé).

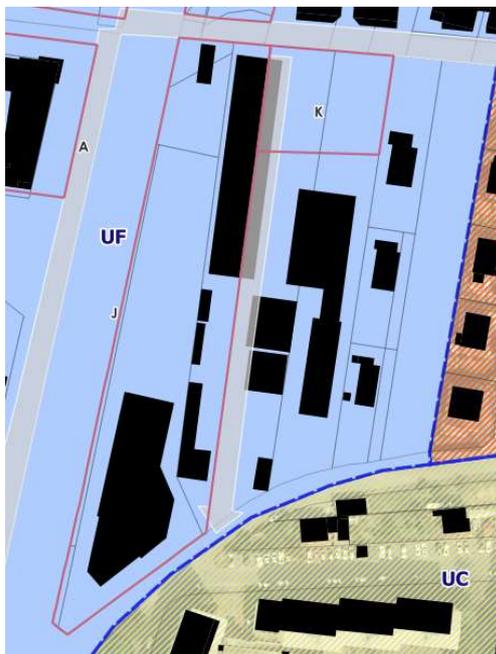
Il est donc envisagé de créer des perméabilités visuelles et végétales entre les bâtiments le long de l'avenue Franklin Roosevelt, qui puissent être vectrices de cheminements doux. Celles-ci permettront de dégager les vues, de faire circuler l'air, d'apporter de la fraîcheur par de la végétation, et d'implanter des circulations piétonnes au sein du quartier. Pour permettre ces principes d'aménagement, le socle bâti continu prévu dans le règlement écrit et dans l'OAP est supprimé.

De plus, pour compléter l'ouverture et l'aération du quartier, il est envisagé de créer un espace végétalisé à l'angle de la rue Simone de Beauvoir et de l'avenue Franklin-Roosevelt, sans changer le nombre de logements au global sur l'OAP.

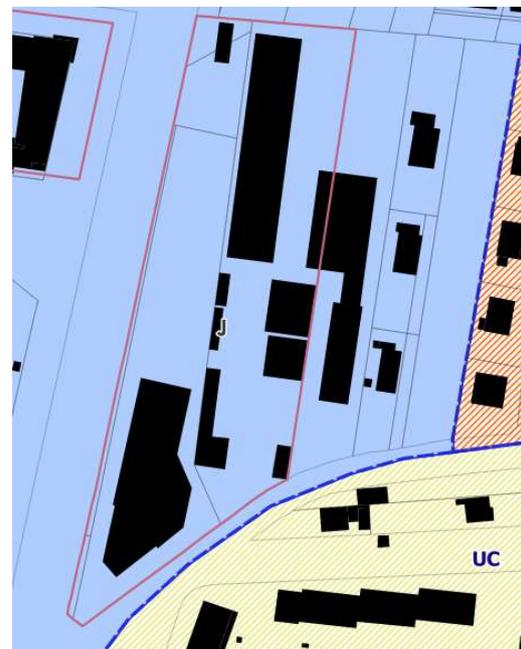
- Suppression de l'entité K, ajustement du périmètre de l'entité J, et suppression du tracé de principe de la voirie

Afin de favoriser l'atteinte des objectifs de production de logements annoncés dans l'OAP Dunant, il est proposé d'agrandir le périmètre de l'entité J. Le périmètre actuel est en effet trop étroit pour permettre une densité suffisante.

L'intention de voirie est supprimée également, de manière à ne pas contraindre la localisation de la voirie interne, qui est par ailleurs prescrite dans l'OAP Dunant.



*Zonage en vigueur*



*Proposition de zonage*

#### - Diminution de la surface dédiée au commerce

Les abords de l'avenue Franklin Roosevelt bénéficient de plusieurs cellules commerciales. Toutefois, selon une étude d'un bureau spécialisé en économie, les commerces qui y sont implantés connaîtraient des difficultés économiques, qui seraient liées notamment à leur localisation.

Au vu de cette analyse, il est envisagé de restreindre la surface de plancher allouée aux commerces à 300m<sup>2</sup> sur le secteur Dunant. L'OAP actuelle y prévoyant 600m<sup>2</sup>, elle sera modifiée pour abaisser la surface de plancher de commerce à 300m<sup>2</sup>.

#### **Bilan de ces évolutions sur le règlement graphique :**

- Suppression du PAPAG sur le secteur de l'OAP A33
- Modification des hauteurs maximales
- Suppression de la hauteur du linéaire le long de la rue Simone de Beauvoir
- Modification du périmètre de l'entité J
- Suppression de l'entité K
- Suppression de l'intention de voirie
- Suppression des lignes de recul autour de l'intention de voirie
- Création d'une ligne de recul de 3m le long de la rue Simone de Beauvoir
- Création d'une ligne de recul de 2m le long du boulevard Leclerc

#### **Bilan de ces évolutions sur l'OAP A33 :**

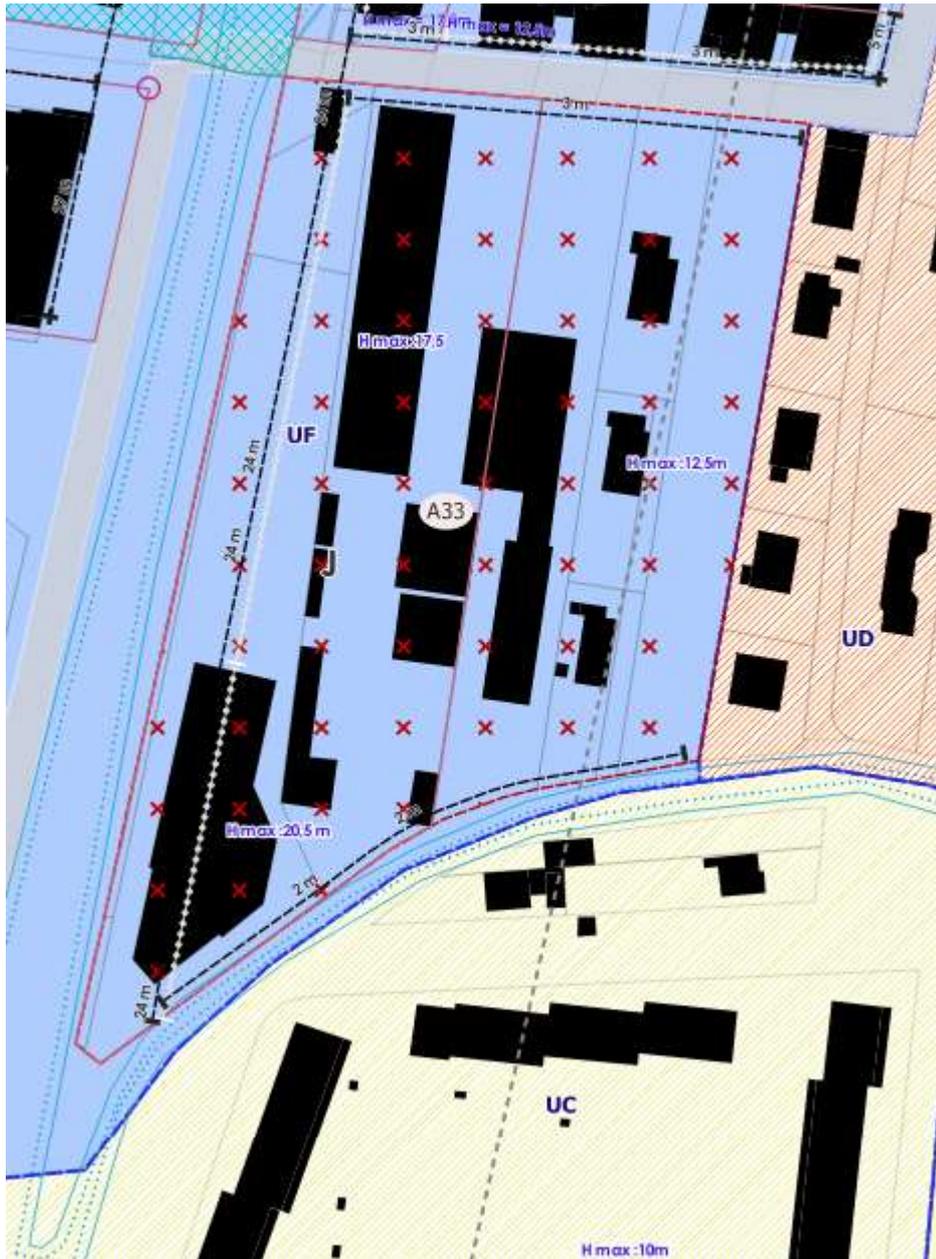
- Diminution de la surface dédiée au commerce de 600m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup>.
- Mise en place d'un espace végétalisé dans l'angle nord-ouest du périmètre, sans changer la programmation.
- Mise à jour de l'extrait du règlement graphique sur l'OAP.

#### **Bilan de ces évolutions sur le règlement écrit :**

Voir les éléments d'évolution règlement écrit dans le paragraphe 6 de la présente notice.



*Règlement graphique avant modifications*

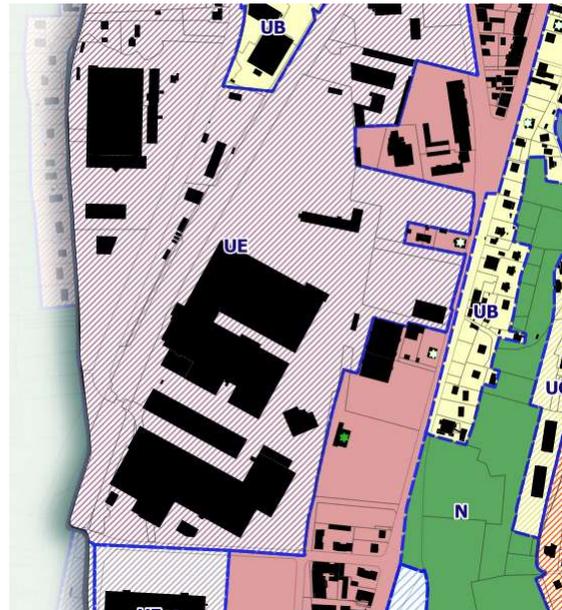


*Règlement graphique après modifications*





*Zonage en vigueur - Plonges*



*Proposition de zonage - Plonges*

- Suppression des intentions de voirie

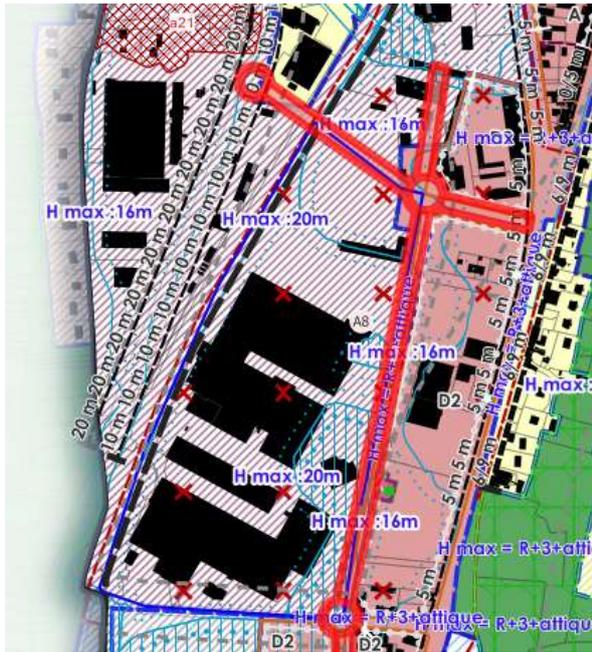
Dans l'objectif d'un renouvellement du secteur global des Plonges, une orientation d'aménagement et de programmation (n°A8) et des intentions de voirie avaient été envisagées et intégrées au PLUi.

Ces dernières, représentées en traits noirs ci-dessous, sont actuellement traduites dans le règlement graphique du PLUi au titre du L151-38 du code de l'urbanisme.

Aujourd'hui, les intentions de voirie situées sur le site GE VERNOVA ainsi que sur les parcelles au nord du site, sont obsolètes. C'est pourquoi il est proposé de les supprimer dans le cadre de la modification simplifiée n°3.



Les intentions de voirie représentées ci-contre en traits noirs sont considérées obsolètes, et sont à supprimer.



Zonage en vigueur - Plonges



Proposition de zonage - Plonges

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°A8 « Les Plonges »

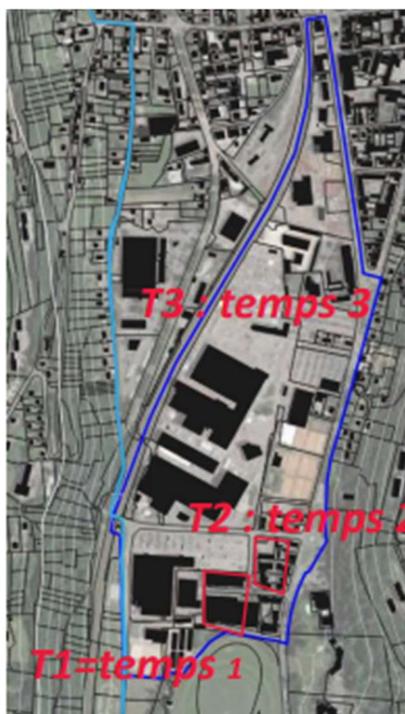
L'OAP A8, située au sud de la ville, porte actuellement sur un périmètre large de 34 ha. Elle recouvre le site de GE Vernova, des entreprises du BTP, les terrains du club de tennis, le centre commercial, le centre équestre, et des secteurs d'habitation.

Les principes d'aménagement prévoient la mise en place d'un habitat dense sur les 34ha, alors que les activités actuelles y sont diverses et n'ont pas vocation à évoluer à moyen terme. D'ailleurs, le classement en différentes zones (UE, UEco, Aeq et UA) témoigne de cette mixité de fonctions. La vocation d'habitat dense sur l'ensemble du périmètre est donc à supprimer.

Les temps 1 et 2 d'aménagement de ce secteur ont déjà fait l'objet de renouvellement urbain pour une création de plus de 300 logements. Ils sont donc terminés. Il ne reste que le temps 3 qui correspond à une étendue très large, et pour lequel aucune programmation n'est donnée dans l'OAP.



Extrait du règlement graphique



Périmètre de l'OAP (en bleu)



Principes d'aménagement de l'OAP A8

- ← → Principes de voies principales
- ▨ Réaménagement des carrefours et des abords des voiries existantes
- ▤ Assurer un espace de transition avec l'avenue Marlioz
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

L'OAP prévoit également des principes de desserte routière. Or au sud de la rue Général Ferrié, les voies ont déjà été réalisées, tandis qu'au nord de cette rue, les principes de desserte sont obsolètes comme évoqué dans le paragraphe concernant les intentions de voirie.

En conclusion, l'OAP n'est plus adaptée à ce jour, et mérite d'être revue afin de :

- limiter le périmètre de l'OAP aux secteurs d'habitation dont l'évolution est à encadrer, c'est-à-dire à 2200m<sup>2</sup> au lieu de 34ha,
- supprimer les principes de voies principales,
- conserver les principes d'aménagement ne concernant que le nouveau périmètre d'OAP.

Le nouveau périmètre est situé au croisement de la rue Général Ferrié et de l'avenue de Marlioz (périmètre entouré en vert ci-dessous) :



#### **Bilan de ces évolutions sur l'OAP A8 :**

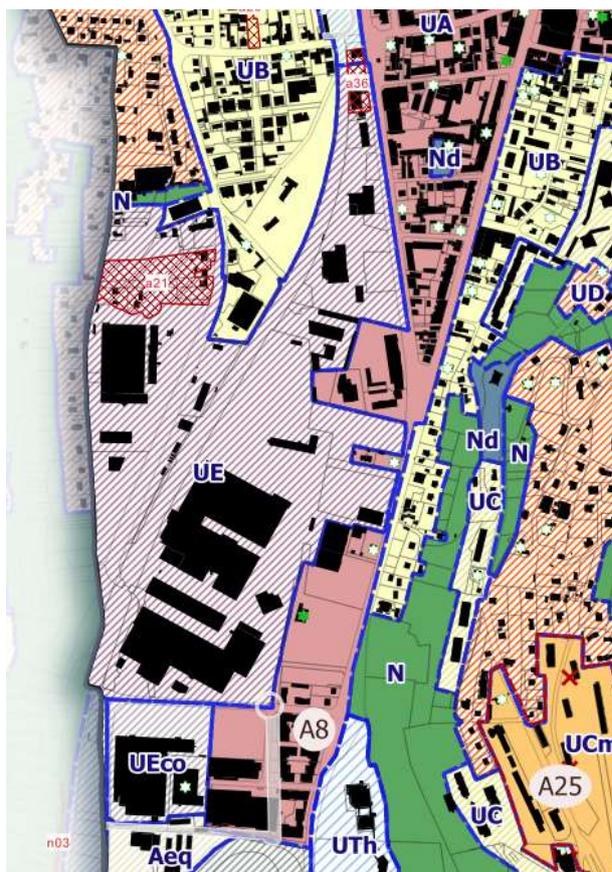
- Réduction du périmètre de l'OAP aux secteurs d'habitation dont l'évolution est à encadrer (2200 m<sup>2</sup>),
- Suppression des principes de voies principales,
- Maintien des principes d'aménagement ne concernant que le nouveau périmètre d'OAP.

#### **Bilan de ces évolutions sur le règlement graphique :**

- Reclassement des parcelles AX 17, AX 21, AX 82, AX 95, AX 96 et AX 137 en zone UE ;
- Suppression des intentions de voiries situées au nord de la rue Général Ferrié ;
- Evolution du périmètre de l'OAP A8.



*Règlement graphique avant modifications*



*Règlement graphique après modifications*

Les plans « 4 2 3 a », « 4 2 4 c » et « 4 2 4 l » sont modifiés.

## 5) SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé n°a37, divisé en deux sections, correspondait à un projet d'élargissement d'une voirie existante. Le bénéficiaire était la mairie.

ER . a37 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune  
SURFACE (m<sup>2</sup>) : 236  
PROJET : Aménagement de voirie

0 8 16 m

Version modifiée le 23 mai 2023 - modification n°1

28

ER . a37 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune  
SURFACE (m<sup>2</sup>) : 2210  
PROJET : Aménagement de voirie

0 50 100 m

Version modifiée le 23 mai 2023 - modification n°1

29

Le projet est abandonné, sachant que la voirie est déjà existante, et que l'élargissement engendrait des difficultés techniques.

### **Bilan de ces évolutions sur le règlement graphique et l'atlas des ER**

L'emplacement réservé a37 est supprimé dans le règlement graphique et dans l'atlas des emplacements réservés.

## 6) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN CENTRE-VILLE

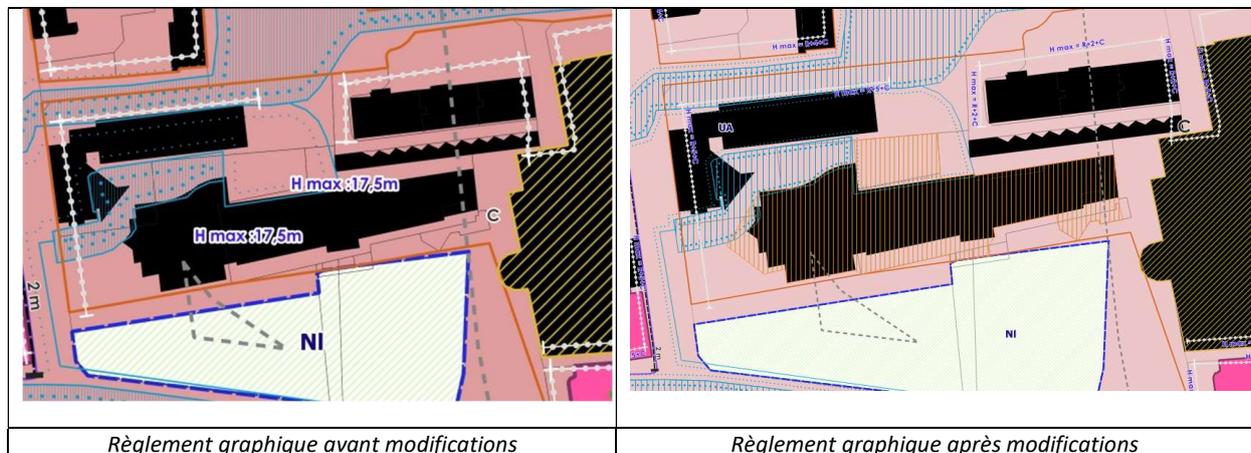
Le centre-ville d'Aix-les-Bains est caractérisé par une dynamique économique et culturelle, soutenue par les activités d'hôtellerie et par les services publics. Ces activités, nécessaires à l'attractivité de la commune et à la vie locale, doivent être maintenues dans le centre-ville. C'est pourquoi le bâtiment aujourd'hui utilisé par l'hôtel Golden Tulip et la crèche, situé à proximité immédiate du Casino Grand Cercle et de la gare SNCF, doit garder sa fonction d'hôtel et de service public.

La modification simplifiée n°3 a donc pour objet d'ajuster les règles pour maintenir la destination actuelle du bâtiment situé entre l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue Marie de Solms, le Casino Grand Cercle et le parking Victoria.

Seules les sous-destinations « Hôtel » et « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » seront autorisées.

### **Bilan de ces évolutions sur le règlement graphique :**

Création d'un îlot C1 ciblant le bâtiment situé entre l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue Marie de Solms, le Casino Grand Cercle et le parking Victoria, ainsi que ses terrasses, jardinets et aires de stationnement.



Les plans « 4 2 3 a », « 4 2 4 c », « 4 2 4 l » et « 4 2 4 ab » sont modifiés.

### **Bilan de ces évolutions sur le règlement écrit :**

Seules les sous-destinations « Hôtel » et « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » seront autorisées dans l'îlot C1.

## 7) TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

### Explications pour la compréhension de la lecture :

Articles concernés	Modifications	Justifications
Texte actuel	Texte <del>rouge barré</del> pour les règles supprimées dans le cadre de la modification simplifiée n°3. Texte vert pour les compléments intégrés dans le cadre de la modification simplifiée n°3.	Explications des évolutions apportées

### Conditions d'occupation (articles 1.1 et 1.2)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p><b>Zone UF</b> « 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (...)</p> <p>4. L'aménagement et l'extension à vocation commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.</p> <p>5. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente. »</p>	<p>« 1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (...)</p> <p>4. L'aménagement et l'extension à vocation commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.</p> <p>5. A condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité.</p> <p>6. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m<sup>2</sup> de surface de vente. »</p>	<p>Réinsertion de la condition n°5, existante au PLUi approuvé en 2019, qui s'applique aux constructions et installations liées à la production d'énergie.</p>
<p><b>Zone UB</b> « 1.1. Occupations et utilisations du sol »</p> <p>Pour le logement, il est indiqué qu'il est autorisé sous la condition 4.</p>	<p>Supprimer la condition 4.</p> <p>Mettre un V dans la ligne du Logement.</p>	<p>Il est indiqué que le logement est autorisé sous la condition 4. Or la condition 4 a été supprimée lors de la modification simplifiée n°2. L'objectif est donc de clarifier la disposition, en autorisant le logement sans conditions.</p>

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 2)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b>  <b>Zone UF -2.1.1 :</b> « <u>Dispositions particulières</u> : La distance minimale entre deux bâtiments non contigus peut être ramenée à 4m si la hauteur du bâti, à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la terrasse, n'excède pas 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux entités A et D.            Pour l'entité J :            - les constructions seront édifiées sur un socle de bâti continu en rez-de-chaussée ;            - la distance minimale entre deux bâtiments voisins construits sur le socle de bâti continu sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, hauteur du socle comprise. »</p>	<p>« <u>Dispositions particulières</u> : La distance minimale entre deux bâtiments non contigus peut être ramenée à 4m si la hauteur du bâti, à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la terrasse, n'excède pas 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux entités A et D.            Pour l'entité J :  <del>– les constructions seront édifiées sur un socle de bâti continu en rez-de-chaussée ;</del>            - la distance minimale entre deux bâtiments voisins <del>construits sur le socle de bâti continu</del> sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, <del>hauteur du socle comprise</del>. <u>Au rez-de-chaussée, des éléments ponctuels pourront s'implanter librement de manière à laisser des passages visuels d'au moins 6 mètres. Les balcons pourront outrepasser cette distance minimale par une profondeur de 1m20 maximum ;</u>  <del>- ne sont pas concernés les sous-sols enterrés. »</del></p>	<p>Supprimer l'obligation de créer un socle bâti continu dans l'entité J, correspondant au secteur de l'OAP Dunant, afin de favoriser les perméabilités piétonnes, visuelles et végétales entre les bâtiments.            Maintenir la distance minimale entre les bâtiments, tout en apportant de la souplesse concernant les balcons.</p>
<p><b>Hauteur : Zone UF -2.1.2 :</b> « 2. Dans les entités J ou L ou lorsque le niveau d'un bâtiment est R+4, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m. »</p>	<p>« 2. Dans <del>les entités J ou</del> L ou lorsque le niveau d'un bâtiment est R+4, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m.  <u>2 bis. Dans l'entité J, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m, sauf pour les circulations verticales qui devront toutefois être le moins visible possible depuis le domaine public existant ou futur. »</u></p>	<p>Insérer une souplesse dans l'insertion architecturale des circulations verticales, à savoir les cages d'ascenseur permettant d'accéder au dernier étage.</p>

<p><b>Hauteur : Zone UF -2.1.2 :</b> « 1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du code de l'urbanisme. »</p> <p>« 4. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50m."</p>	<p>« 1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse <del>répondant à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.</del> »</p> <p>« 4. <del>Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme,</del> les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50m. »</p>	<p>Pour les toitures terrasses, ne pas mentionner l'article du code de l'urbanisme, car les règles inscrites dans ce paragraphe s'appliquent à l'ensemble des toitures terrasses.</p>
<p><b>Emprise au sol : Zone UD -2.1.2 :</b> « Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.</p> <p>Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédié à la construction principale. »</p>	<p>« Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.</p> <p><del>Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédié à la construction principale. »</del></p>	<p>Le calcul du CES est trop complexe dans sa mise en œuvre. L'objectif est de le simplifier pour une meilleure application : le CES s'appliquera à l'ensemble des constructions, sans distinction entre construction principale et annexes. Cela ne change pas l'emprise au sol maximale.</p>
<p><b>Mouvements de sol : Zone UF 2.2.1 :</b> « 2. Les mouvements de terres dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. »</li> </ul>	<p>« 2. Les mouvements de terres dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, <b>sauf aménagement artificiel pré-existant (par exemple : dépôt de terre par-dessus le terrain naturel).</b></p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</li> <li>- <b>pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.</b> »</li> </ul>	<p>En zone UF, des friches existent où des dépôts de terre ont été réalisés au cours des dernières années. Ils forment en fait des monticules qui ne représentent pas le terrain naturel d'origine. Il ne serait pas pertinent d'imposer des mouvements de terre restreints à l'endroit de ces monticules : d'où la disposition particulière introduite. Par ailleurs, une exclusion de cette règle est donnée pour les mouvements de terre destinés à créer des accès aux parkings souterrains.</p>
<p><b>Toitures : Zone UD -2.2.2 :</b> « Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes. »</p>	<p>« Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% <del>ou les toitures en forme de dômes, voûtes.</del> »</p>	<p>Interdire les toitures dômes ou voûtes en zone pavillonnaire, car ce type de toiture crée des façades trop hautes par rapport au tissu bâti environnant.</p>

<p><b>Toitures : Zone UA, UB, UC -2.2.2</b> : Dispositions particulières pour les toitures Mansart.</p>	<p>Ajouter dans le paragraphe 1 des dispositions particulières : « <b>Les dépassés de toitures en pignons et les balcons sont interdits.</b> »</p>	<p>Encadrer les toitures Mansart pour une bonne insertion architecturale. La disposition ajoutée correspond à une disposition qui existait dans le PLUi lors de son approbation en octobre 2019.</p>
<p><b>Toitures : Zone UA, UB -2.2.2</b> : Introduction de l'autorisation des toitures en forme de surfaces gauches.</p>	<p>« 1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% sauf dans les îlots D, D1 et D2 où la pente maximale est de 20%, et dans l'îlot de type B1 où la pente est non règlementée.</li> <li>➤ Les toitures en forme de dômes, voûtes, <b>et surfaces gauches.</b> »</li> </ul> <p>Pour ces toitures, le volume maximum des combles sera identique aux toitures voûtes et dômes (article 2.1.2) : « Pour les toitures en forme de dômes, voûtes <b>et surfaces gauches</b>, ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum des combles doit être conforme au croquis ci-contre. »</p>	<p>Permettre les bâtiments avec une toiture en surface gauche dans les zones UA et UB qui sont densément bâties et sont caractérisées par des architectures variées. Ces toitures s'inséreront a priori sans encombre dans l'environnement des zones UA et UB (de beaux projets de ce type existent déjà, car les surfaces gauches étaient autorisées dans le PLU d'Aix-les-Bains, préalable au PLUi).</p>
<p><b>Façades : zone UF - 2.2.4</b> : « <u>Dispositions particulières</u> : (...) 5. L'entité J doit être composée d'un socle bâti continu sans limitation de longueur, sur lequel sont implantés de manière séquentielle, de manière à aménager des vides entre eux, des volumes de logement. »</p>	<p>« <u>Dispositions particulières aux entités</u> : (...) <del>5- L'entité J doit être composée d'un socle bâti continu sans limitation de longueur, sur lequel sont implantés de manière séquentielle, de manière à aménager des vides entre eux, des volumes de logement.</del> »</p>	<p>Expliciter que les dispositions particulières s'appliquent uniquement aux entités. Supprimer l'obligation de créer un socle bâti continu dans l'entité J, correspondant au secteur de l'OAP Dunant, afin de favoriser les perméabilités piétonnes, visuelles et végétales entre les bâtiments.</p>

<p><b>Stationnement : Toutes les zones - 2.3 :</b> « En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. »</p>	<p>« <del>En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.</del> Maximum 50% des places couvertes pour les logements collectifs pourront être fermées si le projet justifie d'un nombre de caves équivalent au nombre de places fermées. »</p>	<p>Apporter de la nuance dans la règle des places couvertes. Permettre des garages fermés si des caves sont proposées, afin d'éviter que les garages soient utilisés en stockage.</p>
<p><b>Stationnement cycles : Zone UF 2.3 :</b> « Il est exigé un local à vélo : - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. »</p>	<p>« Il est exigé un local à vélo : - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement, ni aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. »</p>	<p>Erreur matérielle : la règle a été créée dans la modification simplifiée n°2, mais n'a pas été transcrite dans le règlement écrit.</p>

#### Equipements et réseaux (article 4)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p><b>Voie d'accès : Zone UD 4-1 :</b> « Lorsque la voie dessert 1 ou 2 logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées. Lorsque la voie dessert 3 ou 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum. Lorsque la voie dessert plus de 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle. »</p>	<p>« Lorsque la voie dessert 1 ou 2 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées. Lorsque la voie dessert 3 ou 4 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum. Lorsque la voie dessert plus de 4 nouveaux logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle. »</p>	<p>Ajustement de la règle pour faciliter les constructions en densification.</p>

