



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du
Bourget

Modification simplifiée n°2

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

Notice explicative
Additif au rapport de présentation

Contenu

1) INTRODUCTION GENERALE	3
2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	4
3) CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN HÔTEL METROPOLE	6
4) CREATION D'UN LINEAIRE COMMERCIAL EN CENTRE-VILLE.....	7
5) CREATION D'UN STECAL POUR PERMETTRE L'AGRANDISSEMENT D'UN ETABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE	9
6) AGRANDISSEMENT DU STECAL Aeq	13
7) CHANGEMENT DE ZONAGE DE UD VERS UB : AVENUE ST SIMOND	17
8) ELEVATION DES HAUTEURS MAXIMALES DANS LE SECTEUR SOUS GARE	19
9) EVOLUTION DE L'OAP A25 MARLIOZ.....	20
10) EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	22
11) CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES	24
12) MISE A JOUR DES ANNEXES.....	27
13) TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT	28

1) INTRODUCTION GENERALE

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

Ensuite, ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 et d'une modification simplifiée n°1, toutes deux approuvées le 24 janvier 2023 par le conseil communautaire de Grand Lac.

Puis une modification avec enquête publique a été menée par Grand Lac et approuvée le 23 mai 2023.

Enfin, la modification simplifiée n°2 du PLUi a été prescrite par le Maire d'Aix-les-Bains dans son arrêté n°128-2023. La présente notice 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] ;

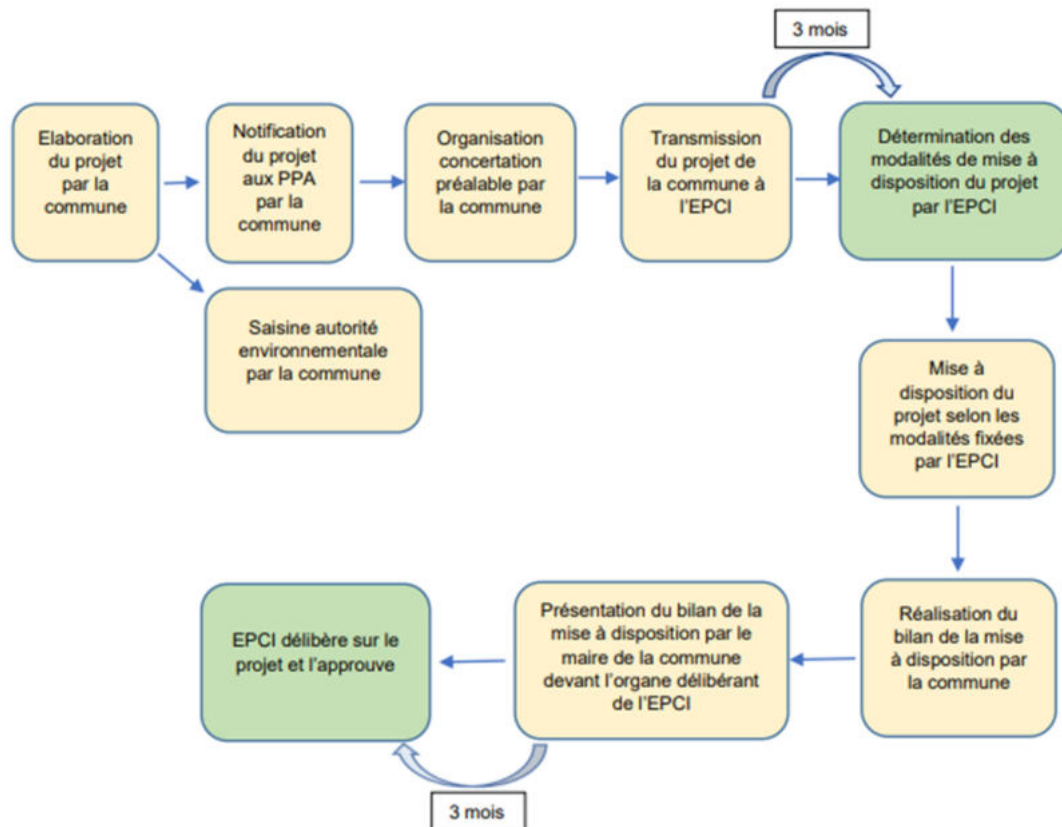
2° Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

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 être initiée par le maire de la commune selon une procédure codifiée à l'article L.153-47.

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.



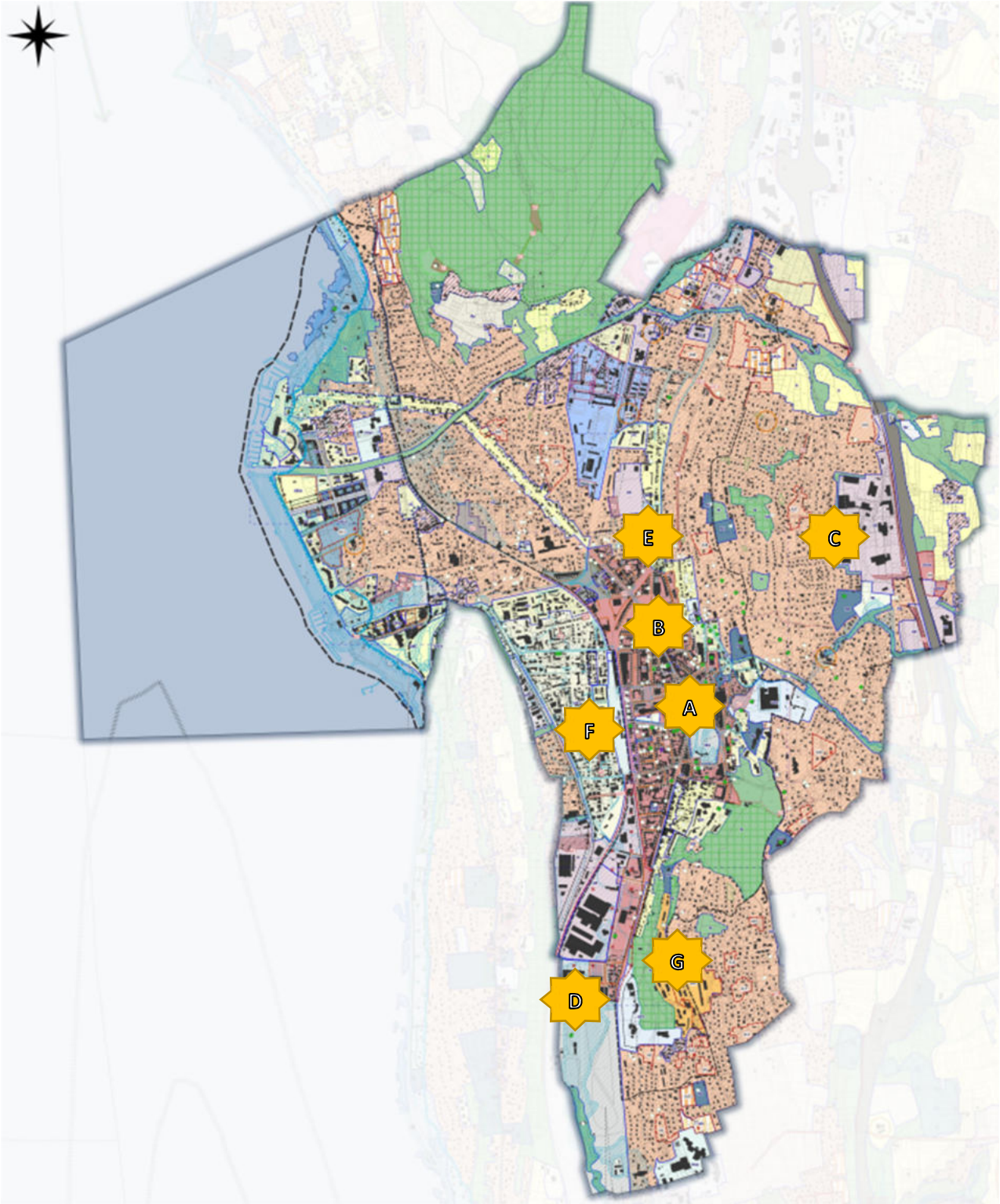
2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

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

Les objectifs de cette procédure, conformément à l'arrêté de prescription de la procédure n°128-2023, sont les suivants :

- Créer une OAP valant règlement sur le secteur de l'ancien hôtel Métropole (A),
- Créer un linéaire commercial en centre-ville (B),
- Créer un STECAL pour permettre l'agrandissement d'un établissement d'action sociale (C),
- Agrandir le STECAL Aeq sur l'ensemble des installations équestres et augmenter l'emprise au sol maximale (D),
- Ajuster le périmètre de la zone UB le long de l'avenue St Simond (E),
- Augmenter la hauteur des constructions dans le secteur Sous Gare (F),
- Adapter l'OAP A25 à l'évolution du quartier Marlioz (G),
- Supprimer des emplacements réservés,
- Toiletter le règlement écrit et le règlement graphique,
- Corriger des erreurs matérielles, notamment sur le règlement graphique (ligne délimitant les hauteurs en zone UF, PAPAG sur zone UA),
- Mettre à jour les annexes.

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



3) CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN HÔTEL METROPOLE

Le secteur de l'ancien hôtel Métropole est situé au cœur du centre-ville, entre la place Carnot et la rue du Casino. Il est enserré par des parcelles bâties et des voiries publiques.

Cet ancien hôtel a fait l'objet d'un sinistre et est aujourd'hui à l'état d'abandon. Afin d'encadrer la réhabilitation de ce site, particulièrement stratégique d'un point de vue architectural mais également de fonctionnalité urbaine, il est proposé d'établir une OAP valant règlement : OAP A43 « Hôtel Métropole ».



Localisation - Parcelle CD 0179



Ajout de l'OAP A43 au plan de zonage sur la parcelle CD0179

Enjeux du secteur :

- Permettre une réhabilitation du site en assurant une insertion urbaine et architecturale de qualité avec l'environnement existant
- Préserver la qualité architecturale du bâtiment historique de l'hôtel Métropole

Objectif : Création d'une OAP valant règlement pour permettre l'implantation d'un nouvel hôtel et de nouveaux commerces, tout en gardant l'esprit de l'ancien hôtel Métropole, notamment avec ses façades historiques et le passage piétonnier entre la rue du Casino et la place Carnot.

Ce secteur est classé en zone UA et ne représente qu'une superficie de 758m², correspondant à la parcelle CD0179.

Le contenu de l'OAP vient se substituer au règlement, comme le définit l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'OAP portent sur les 6 thématiques suivantes :

- 1/ la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2/ la mixité fonctionnelle et sociale
- 3/ la qualité environnementale et la prévention des risques
- 4/ les besoins en matière de stationnement
- 5/ la desserte par les transports en commun
- 6/ la desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Effets sur le règlement graphique : insertion d'une zone d'OAP sur la parcelle CD0179

Effets sur le règlement écrit : en zone UA, report à l'OAP A43 « Hôtel Métropole »

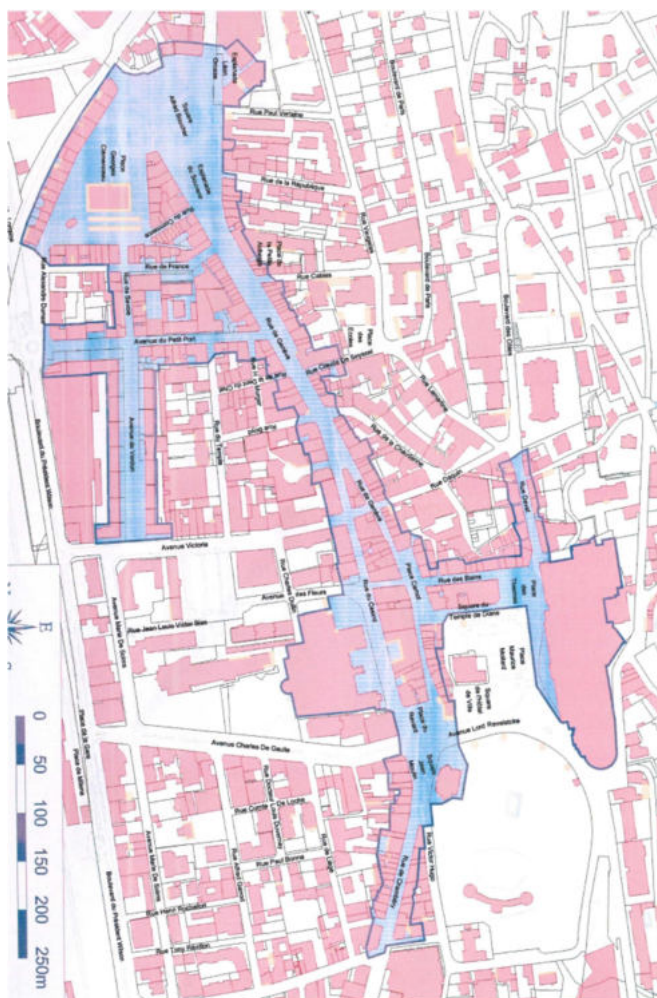
Effets sur le cahier des OAP : ajout d'une OAP

4) CREATION D'UN LINEAIRE COMMERCIAL EN CENTRE-VILLE

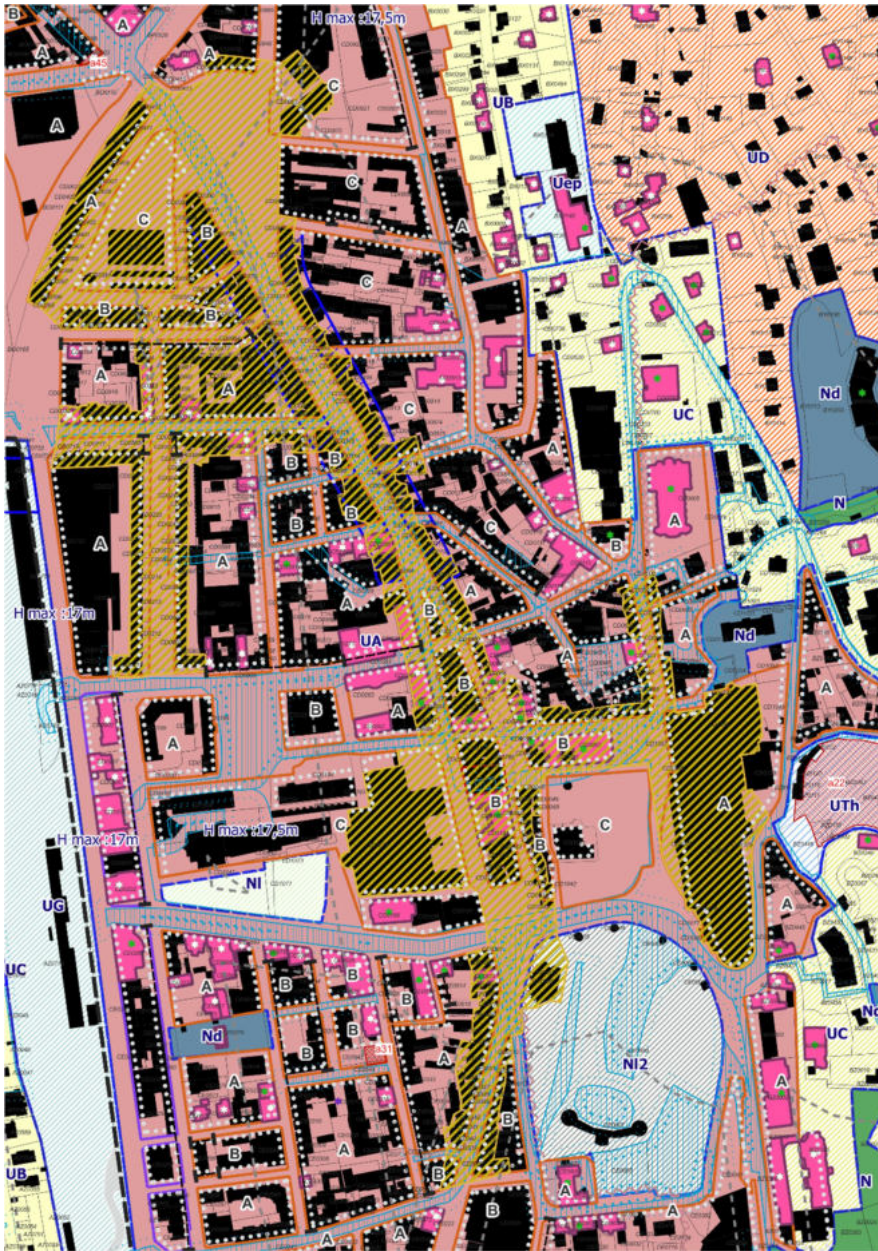
Le centre-ville d'Aix-les-Bains est historiquement caractérisé par des rues commerçantes. Il a été mis en valeur par la requalification de la rue de Genève par un Plan d'Aménagement d'Ensemble mené dans les années 2000. Le dynamisme du centre-ville, porté par les commerces de détail et la restauration principalement, contribue à l'attractivité de la Ville.

Afin de maintenir ce dynamisme, il est proposé de mettre en place un linéaire commercial dans le centre-ville, au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme.

Localisation : périmètre du droit de préemption commercial (en bleu ci-dessous)



Effets sur le règlement graphique : représentation du linéaire commercial



Règlement graphique après ajout de la prescription surfacique « Linéaire commercial identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme » (en traits oranges obliques)

Effets sur le règlement écrit :

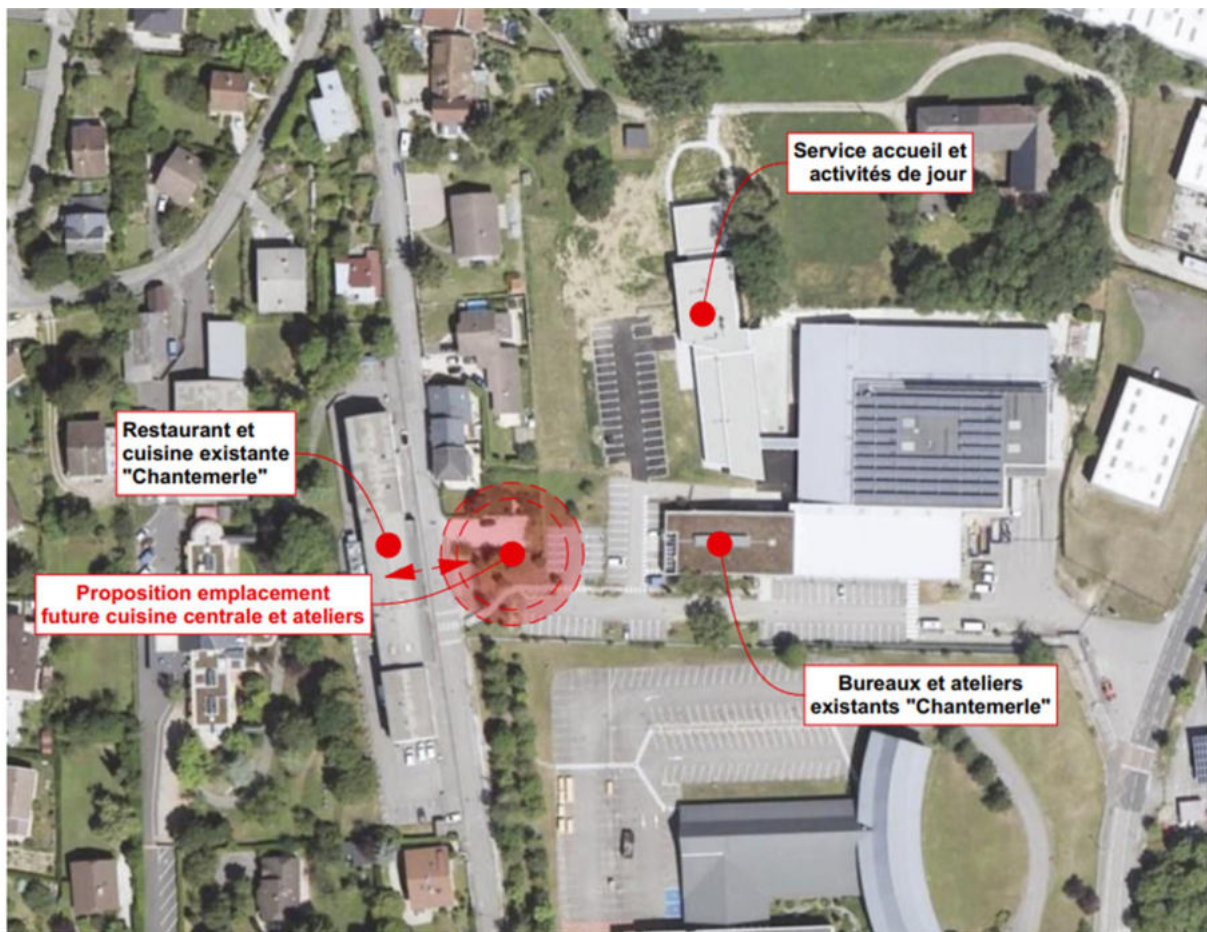
- Zone UA – 1.1 et 1.2 : Pour les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial : interdire les habitations, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les bureaux.
- Zone UA – 2.1.7 : Ne pas exiger de places de stationnement pour les sous destinations autorisées dans le linéaire commercial.

5) CREATION D'UN STECAL POUR PERMETTRE L'AGRANDISSEMENT D'UN ETABLISSEMENT D'ACTION SOCIALE

Pour répondre à un besoin de mise aux normes, demandé notamment par les services de l'Etat, une nouvelle cuisine doit être construite pour l'établissement d'action sociale dénommé « Les Papillons Blancs ». Cet établissement est géré par l'association de parents d'enfants inadaptés (APEI), affiliée à l'UNAPEI et déclarée d'intérêt public.

Impossible à réaliser dans les locaux existants, l'association envisage la construction d'une cuisine centrale en extension de leurs bâtiments existants. Le choix de l'implantation de la cuisine répond à plusieurs enjeux :

- Réalisation d'une cuisine aux normes (impossible à créer dans les bâtiments existants de par la superficie nécessaire et l'incompatibilité technique).
- Sécurisation des accès et manœuvres des semi-remorques livrant la nourriture, essentielle pour des bâtiments accueillant une population handicapée. L'idée est donc de limiter les trafics de semi-remorques sur l'emprise de l'APEI, en rapprochant le plus possible la cuisine du chemin des Simon.
- Proximité du réfectoire actuel pour faciliter la livraison des repas.

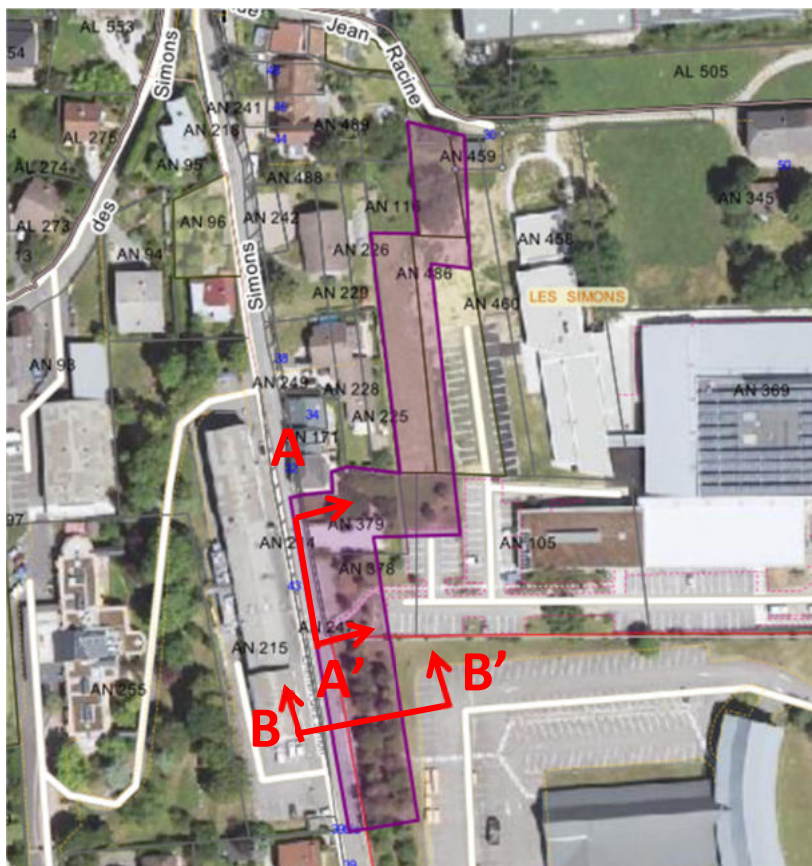


Cette cuisine représenterait un bâtiment d'environ 800² d'emprise au sol, à cheval sur la zone UE et la zone N, au niveau du chemin des Simons. La zone N abriterait également 8 places de stationnement ainsi que l'aire de manœuvre pour les livraisons.

Or le PLUi actuel ne permet pas la réalisation de cette cuisine en zone N.

Objectif : créer un nouveau sous-secteur en zone N, dédié uniquement à ce projet. Dénommé Nas, ce sous-secteur correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Cet espace est actuellement géré de manière intensive (tontes régulières, absence de strate arbustive, peu d'espèces différentes), et ne représente pas une qualité naturelle spéciale. Toutefois le secteur était classé initialement en N pour permettre la préservation du cadre de vie des habitants voisins de la zone d'activités des Combaruches. Il crée une zone tampon visuelle entre les zones pavillonnaires et la zone d'activité. A noter qu'une partie de la zone N est située entre deux zones UE donc n'a pas cet effet tampon entre zone pavillonnaire et zone UE : c'est sur cette partie que le STECAL est en partie créé. Pour le reste du STECAL, afin que l'effet tampon soit assuré, le règlement écrit autorisera les constructions à condition qu'une zone tampon végétale soit créée entre le tissu pavillonnaire et les futures constructions.

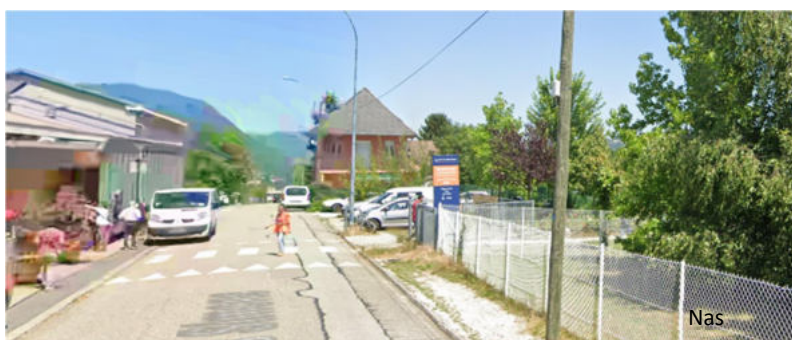


Localisation du sous-secteur Nas

Le choix du périmètre du STECAL Nas repose sur la délimitation des propriétés foncières de l'APEI. En effet, le périmètre longe les parcelles appartenant à l'APEI. Ce périmètre, assez lâche (3885m²) par rapport à l'emprise au sol des constructions autorisée (350m²), permet d'adapter la localisation du projet de l'APEI en fonction des contraintes techniques que le projet rencontrera lors de son élaboration. La réglementation de l'emprise au sol limitera toutefois l'impact en termes de construction.



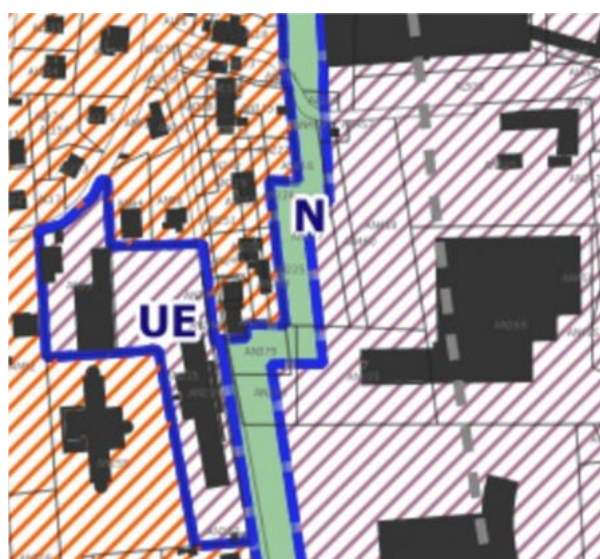
Coupe A A'



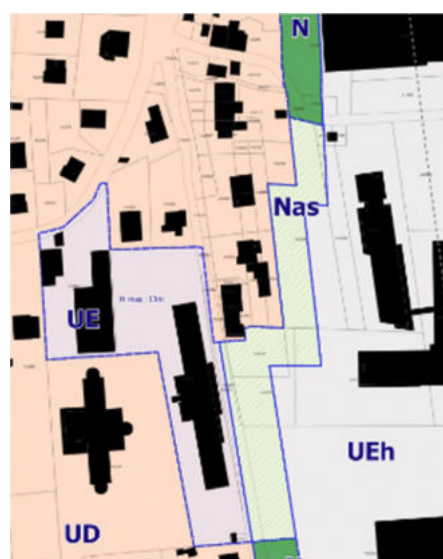
Coupe B B'

Photos du lieu concerné par le sous-secteur Nas

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Effets sur le règlement écrit :

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement du sous-secteur « Nas » encadrerait les constructions pour correspondre uniquement au projet de l'APEI :

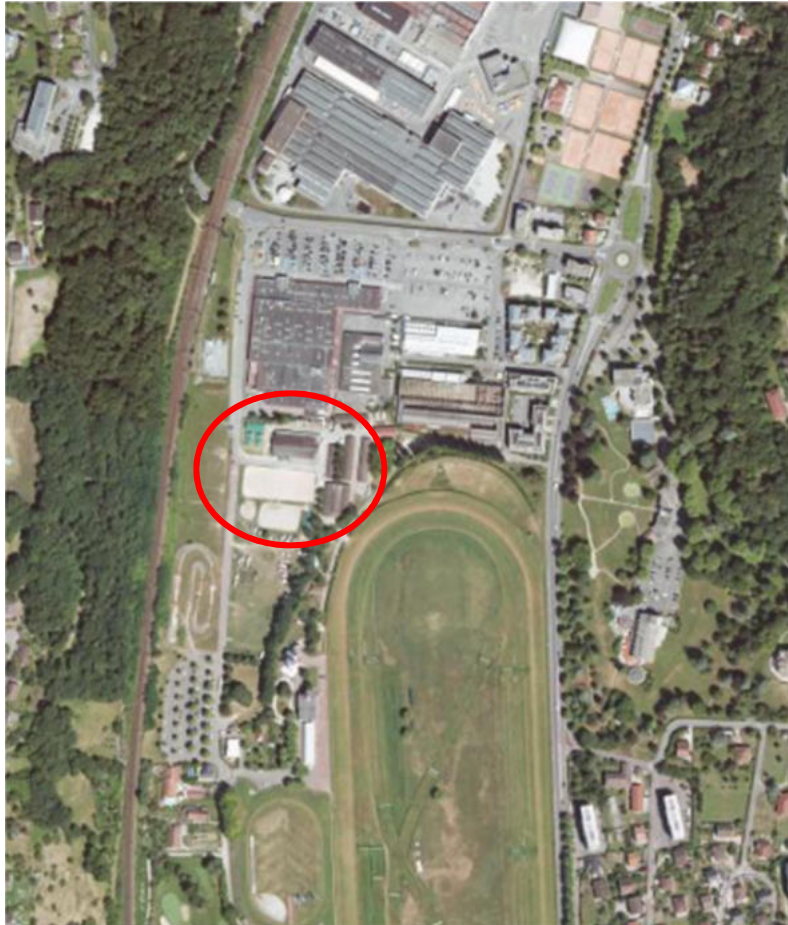
- Emprise au sol maximum des constructions limitée à 350m²,
- Hauteur non réglementée mais les projets devront respecter le caractère paysager et architectural environnant,
- Constructions autorisées uniquement aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- En secteur Nas, les marges d'isolement prévues entre les constructions autorisées et les zones d'habitation doivent être plantées d'arbres mêlant persistants et caducs disposés en quinconce selon un plan de plantation d'au moins deux lignes, formant un écran permanent.
- Voiries autorisées.

Etant donné que la future cuisine consistera en une extension du bâtiment existant, elle sera raccordée aux réseaux publics.

6) AGRANDISSEMENT DU STECAL Aeq

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Aeq correspond aux centres équestres du territoire ex-CALB. Il a été mis en place lors de l'élaboration du PLUi en 2019, pour permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante.

Différencié d'une activité agricole classique, le centre équestre d'Aix-les-Bains reste une activité économique ponctuelle et exceptionnelle sur le territoire intercommunal. Il a été considéré comme isolé au regard de son emplacement (joutant une zone de loisir au caractère ouvert) et agricole car se rapprochant néanmoins du domaine de l'agriculture.



Sur Aix-les-Bains, le secteur Aeq ne couvre pas toutes les zones d'activité du centre équestre. En effet, les manèges équestres ne sont pas intégrés au secteur Aeq, mais au secteur NI2 dédié à l'hippodrome.

Pourtant ces manèges existaient déjà en 2019 comme l'atteste la photo aérienne ci-contre (Orthophoto 2019), et sont fonctionnellement rattachés au centre équestre.





Etat actuel du site : vue sur les manèges

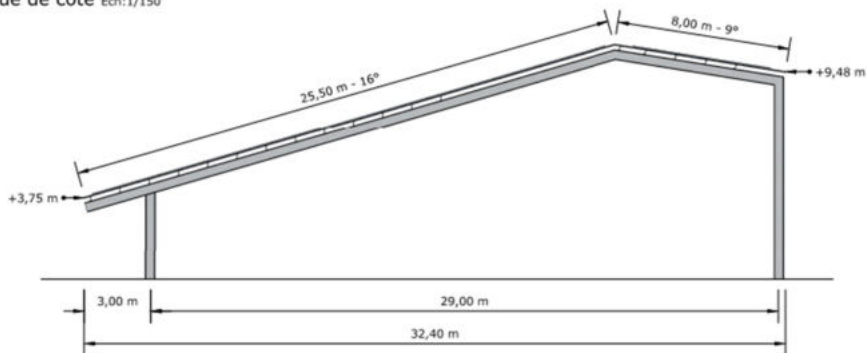
Aujourd'hui, la Ville d'Aix-les-Bains, propriétaire des terrains hébergeant les manèges équestres, souhaite créer un hangar solaire sur le manège le plus au nord, selon l'implantation représentée ci-dessous. Les dimensions prévues sont de 70.1m x 32.5m.



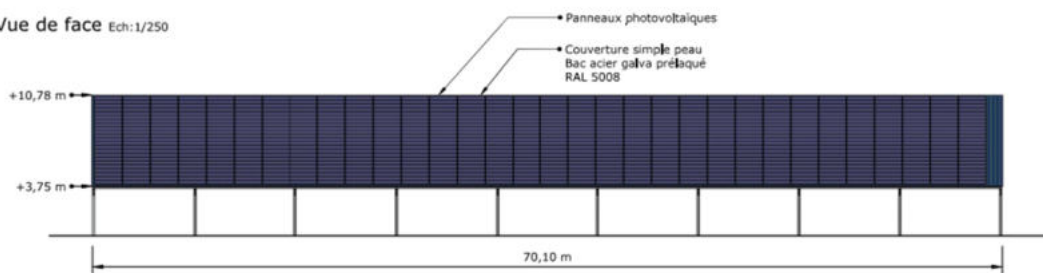
A noter que ce projet correspond aux objectifs de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, promouvant les dispositifs de productions d'énergies renouvelables en zone agricole.

L'article L153-3-II du code de l'urbanisme permet de faciliter la mise en place de ce type de dispositifs dans les plans locaux d'urbanisme.

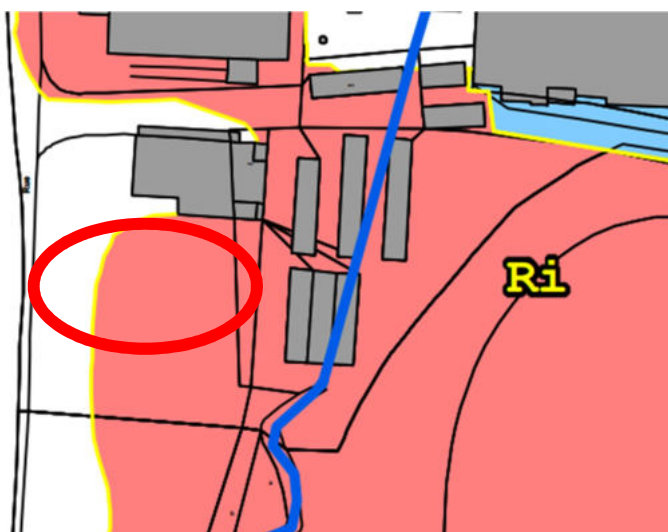
Vue de côté Ech:1/150



Vue de face Ech:1/250



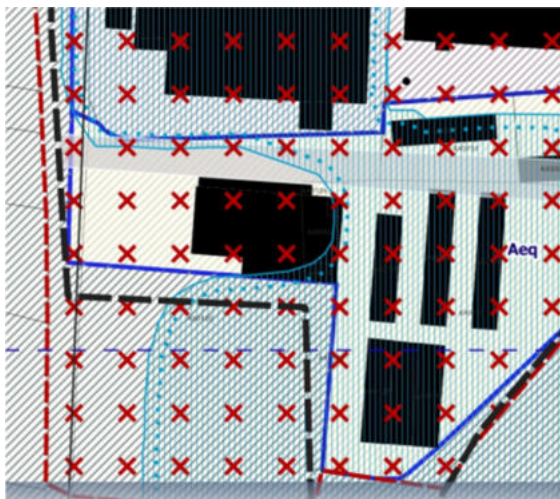
Le secteur est concerné par des contraintes réglementaires liées à la présence de risques d'inondation. Voici ci-dessous la localisation du futur hangar solaire sur un extrait du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aixois :



Etant non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, et étant destiné à protéger l'activité équestre existante, ce projet de hangar solaire correspond en tout point aux règles afférentes de la zone Ri au PPRI. Les piliers de support du hangar seront par ailleurs conçus pour résister aux affouillements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

Objectif : - élargir le secteur Aeq pour y intégrer les manèges équestres
- permettre l'installation d'un hangar solaire de 2300m².

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Le secteur Aeq représente in fine 1.6956 ha.

Effets sur le règlement écrit :

Actuellement, l'emprise maximale des constructions autorisées dans le PLUi est limitée à 2000m². Or les constructions existantes représentent environ 3200m² d'emprise au sol, et le hangar projeté sera de l'ordre de 2300m².

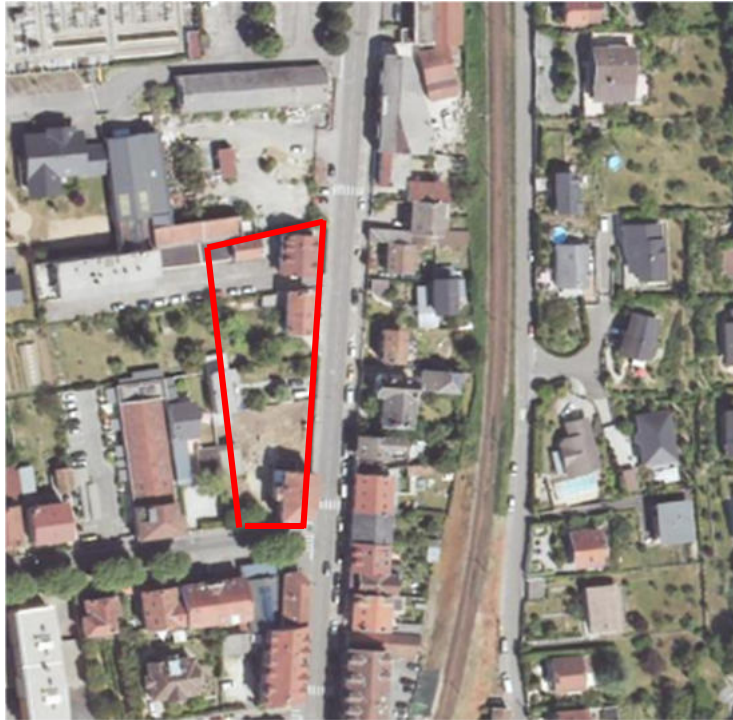
Ainsi la condition n°13 du paragraphe 1.2 de la zone A sera adaptée comme suit : « Les constructions, extensions et aménagements liés et nécessaires aux activités équestre et hippique sont autorisées dans la limite de ~~2000m²~~ 5500m² d'emprise au sol toutes destinations confondues. »

A noter qu'une incohérence existe dans le règlement de la zone A du PLUi. En effet, l'article 2.1.2 de la zone A, relatif à l'emprise au sol, est incohérent avec la condition n°13 du paragraphe 1.2 de la zone A : il limite l'emprise au sol à 1500m², au lieu de 2000m². Cette emprise sera mise en cohérence avec la règle ci-dessus, en indiquant une emprise maximale de 5500m² dans cet article également.

Le reste des règles sera inchangé, notamment en termes de hauteur et d'implantation.

7) CHANGEMENT DE ZONAGE DE UD VERS UB : AVENUE ST SIMOND

Les parcelles BP0049, BP0050, et le front des parcelles BP0051 et BP0052 se situent en front de l'avenue Saint Simond. Elles sont actuellement classées en zone UD, qui correspond aux secteurs urbains pavillonnaires, où l'emprise au sol et la hauteur sont limitées.



Or leur possible mutation foncière et/ou bâtie pourrait être l'opportunité de conserver un front de rue favorisant une urbanité marquée pour cette entrée de ville. Des programmes récents ont d'ailleurs pris forme le long de cette avenue, sur des volumétries de style maisons de ville.

Il est donc proposé de changer de zonage sur ce secteur, en passant de UD vers UB. La zone UB correspond en effet aux secteurs urbains de type maisons de ville. La volumétrie autorisée y est plus importante et surtout plus dense qu'en zone UD : emprise au sol non réglementée, et hauteur maximale au faîtage de 12m70. Il est à noter que les bordures de l'avenue St Simond, entre les numéros 33 et 115, sont classées en zone UB sur tout le linéaire sauf sur ce secteur en particulier.

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Effets sur le règlement écrit : aucun

8) ELEVATION DES HAUTEURS MAXIMALES DANS LE SECTEUR SOUS GARE

Le secteur Sous-Gare (Sud) est en zone UC au PLUi. Indiquée sur le règlement graphique, la hauteur des constructions est de 12m50 maximum sur ce secteur.

Afin de densifier le secteur, situé à proximité de la gare et du centre-ville, il est proposé d'augmenter cette hauteur maximale à 16 mètres.

Le règlement écrit est inchangé, puisqu'il mentionne que « les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage ». Ainsi, seul le règlement graphique est modifié.

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

Effets sur le règlement écrit : aucun

9) EVOLUTION DE L'OAP A25 MARLIOZ

Le quartier Marlioz, dit « Quartier Politique de la Ville », fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain depuis juillet 2019, date de la signature de la convention partenariale avec l'ANRU entre autres. Dans ce cadre, un réaménagement du quartier est en cours, avec notamment des démolitions et constructions d'envergure.

La phase opérationnelle se poursuit, et des ajustements et réorientations sont pris au fur et à mesure de l'avancée du projet.

En raison d'un contexte financier délicat, la Ville d'Aix-les-Bains souhaite abandonner la création du pôle enfance. En remplacement du pôle enfance, il est envisagé d'aménager la nouvelle crèche au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitation, à proximité immédiate de l'école maternelle. Cela nécessite toutefois d'adapter la forme urbaine du bâtiment d'habitation en question.

Dans le PLUi, le quartier Marlioz est classé en UCm, et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation A25. Celle-ci reprend les grandes lignes de la programmation et de la morphologie urbaine du projet de renouvellement urbain.

Dans le cadre de cette modification simplifiée n°2, les éléments de morphologie urbaine sont repris à la marge. En effet, le secteur délimite désormais un seul îlot au lieu de 2 îlots, pour permettre l'implantation d'un seul bâtiment au lieu de deux et ainsi réorganiser l'espace libre. L'objectif est de pouvoir créer une cour suffisamment spacieuse pour la crèche. De plus, la hauteur des bâtiments est montée d'un étage pour passer à R+2 et ainsi maintenir la programmation initiale de logement tout en allouant le rez-de-chaussée à la crèche.

Effets sur le règlement écrit et sur le règlement graphique : aucun

Effets sur l'OAP A25 : Adaptation du document annexe à l'OAP A25, aux pages 17, 19 et 25.



Extrait de l'annexe à l'OAP 25 (p.17) : la croix rouge symbolise le trait à supprimer pour passer de 2 îlots à 1 îlot



Extrait de l'annexe à l'OAP 25 (p.19) : passage à R+2 du secteur entouré en rouge

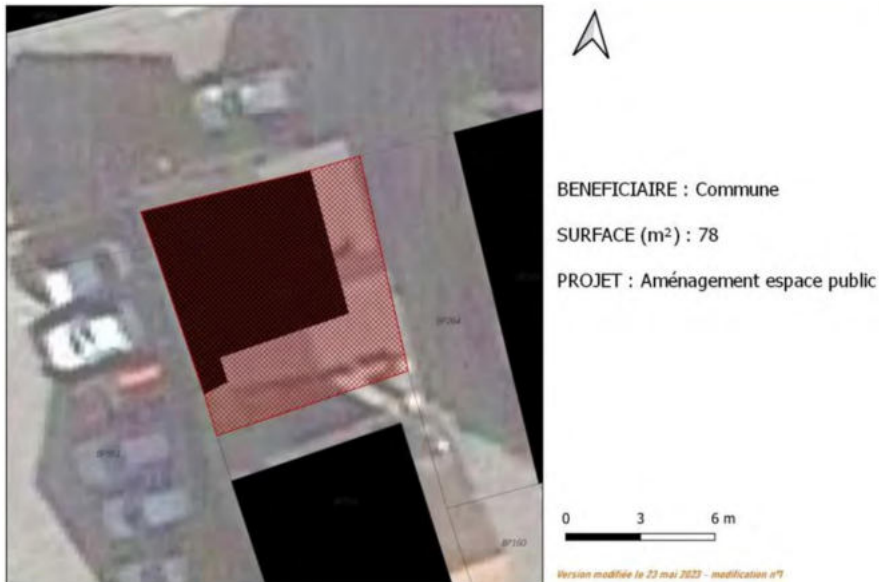


Extrait de l'annexe à l'OAP 25 (p.25) : suppression de l'équipement public et de la césure

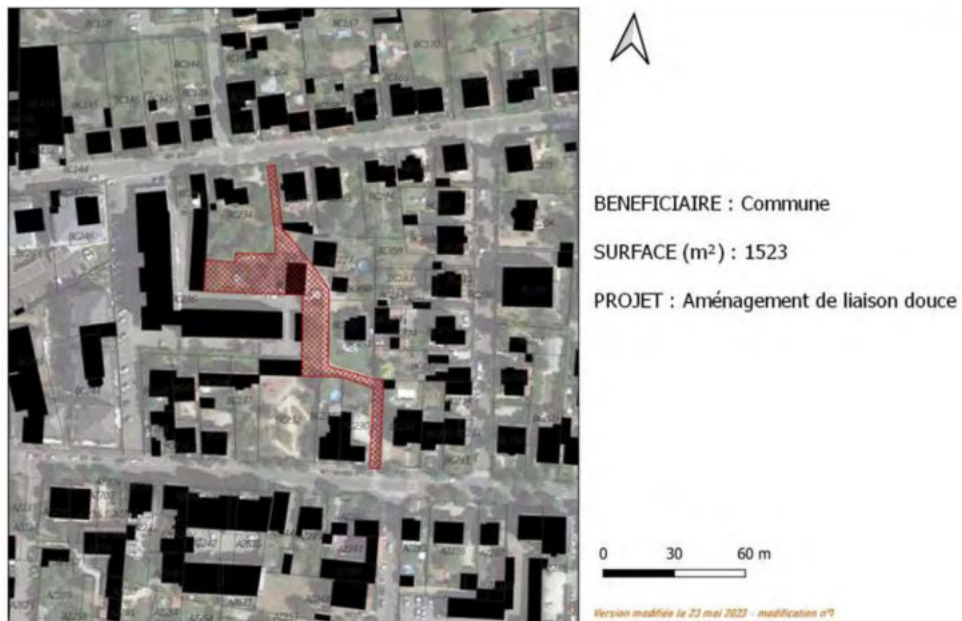
10) EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs emplacements réservés (ER) sont aujourd'hui à supprimer au vu des évolutions récentes.

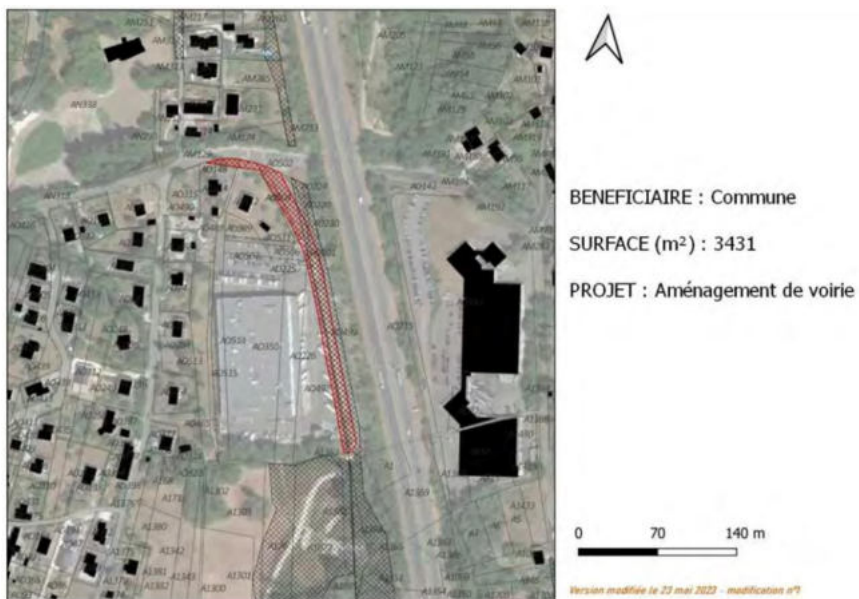
- Suppression de l'ER a13, rue du Maroc. Le parking a été réalisé.



- Suppression de l'ER a14, situé entre l'avenue d'Italie et l'avenue du Petit Port. Le projet est abandonné, car il existe une continuité piétonne le long de la rue Pasteur, permettant un trajet similaire à proximité immédiate de l'ER.



- Suppression de l'ER a26, situé rue André Rebuffel. La ville est déjà propriétaire des terrains.



11) CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

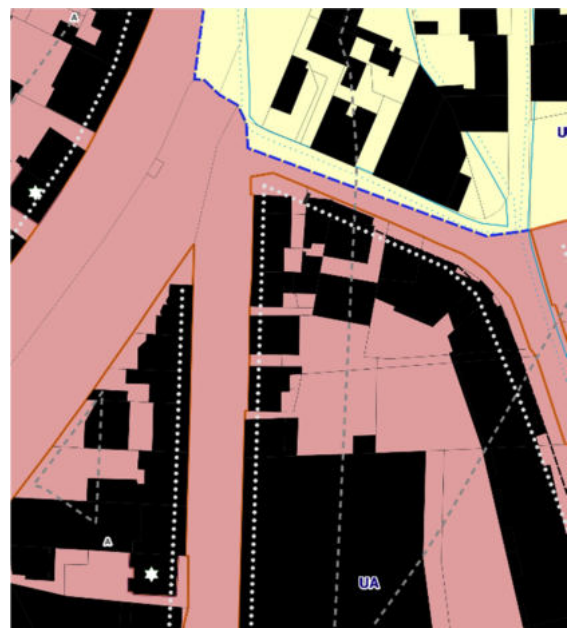
11.1) Suppression d'un PAPAG en zone UA sur le règlement graphique

Instauré dès l'élaboration du PLUi en 2019, un PAPAG a été mis en place au croisement de l'avenue d'Annecy avec la rue Vaugelas. Or ce PAPAG n'avait en fait pas lieu d'exister. A aucun moment le PLUi n'évoque ce PAPAG, et à aucun moment il n'y a eu de volonté de l'instaurer. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification

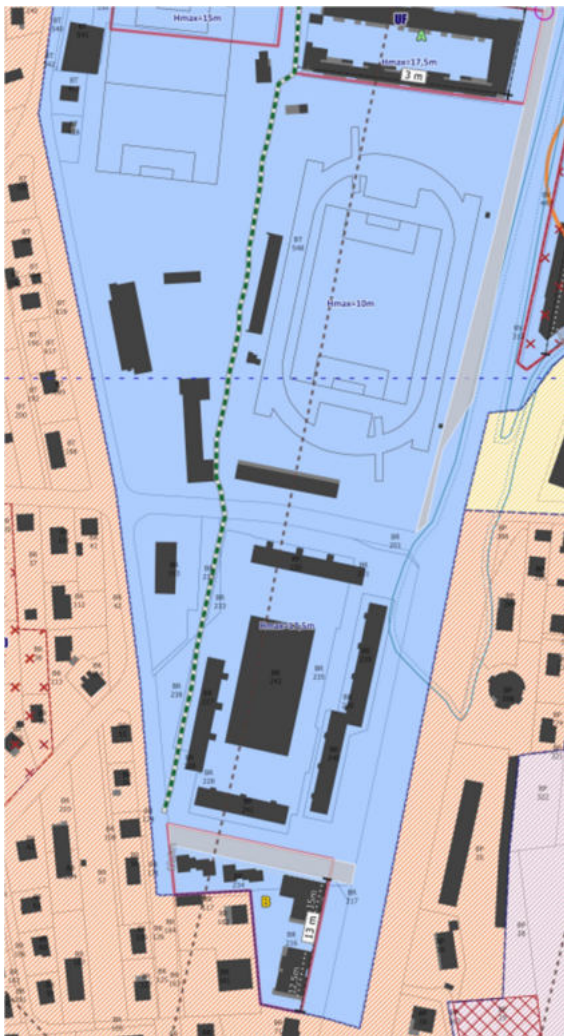


Règlement graphique après modification

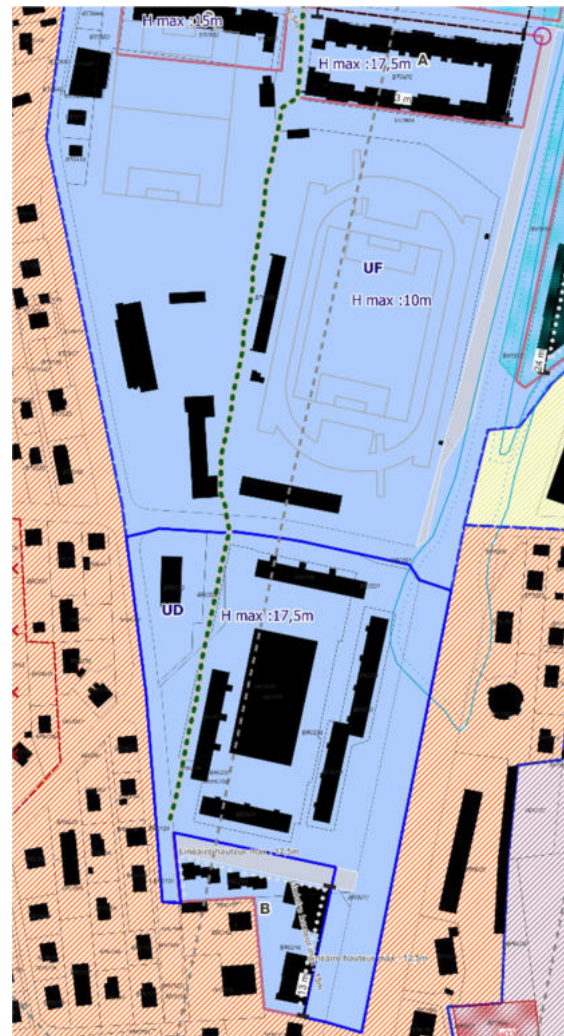
11.2) Correction des délimitations des périmètres liées aux règles de hauteurs maximales sur le règlement graphique

Lors des évolutions du PLUi, certains périmètres qui délimitent les hauteurs maximales sur le règlement graphique ont été supprimés. Il s'agit de les faire figurer à nouveau, pour permettre l'application des règles.

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification (4.2.4b)



Règlement graphique après modification

11.3) Clarification et mise en cohérence des règles de hauteurs maximales sur le règlement graphique

Le règlement graphique est difficilement lisible concernant les règles de hauteur. Il s'agit de clarifier ces règles.

11.4) Remplacement de l'îlot E par l'îlot C en zone UBLp

Le règlement graphique détermine des îlots dans la zone UBLp, pour laquelle des règles spécifiques s'appliquent. Les îlots vont de A à E, alors que l'îlot E n'est pas défini par des règles. Il s'agirait de remplacer l'îlot E par l'îlot C. Ainsi les îlots iraient de A à D, conformément aux règles existantes.

Effets sur le règlement graphique :



Règlement graphique avant modification (4.2.4ab)



Règlement graphique après modification

12) MISE A JOUR DES ANNEXES

Les annexes seront mises à jour avec l'intégration de :

- L'arrêté préfectoral n°2023-0079 du 2 mars 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Savoie.
- Les décrets déclarant la source thermale d'intérêt public : décrets du 23 décembre 1887, du 14 janvier 1892 et du 29 juin 1907.
- La délibération du conseil municipal du 14/12/2015 contenant l'avenant n°3 du contrat de réseau de chaleur urbain.
- La délibération du conseil municipal du 13/06/2023 portant sur la taxe d'aménagement.

13) TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Explications pour la compréhension de la lecture :

Articles concernés	Modifications	Justifications
Texte actuel	Texte rouge barré pour le règles supprimées dans le cadre de la modification simplifiée n°2. Texte vert pour les compléments intégrés dans le cadre de la modification simplifiée n°2.	Explications des évolutions apportées

Préambule et titre 1

Texte actuel	Modifications	Justifications
p.12 « Le territoire est concerné par des cartes des aléas naturels, des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). »	« Le territoire d'Aix-les-Bains (secteur 1) est concerné par des cartes des aléas naturels, des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin aixois, disponible en annexe au PLUi. »	Précision du règlement pour cibler le bon document qui s'applique sur le secteur 1.
p.12 « Aix-les-Bains est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 relatif au classement acoustique des infrastructures terrestres »	« Aix-les-Bains est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 2 mars 2023 relatif au classement acoustique des infrastructures terrestres »	Mise à jour suite à l'arrêté préfectoral du 2 mars 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Savoie
p.18 « Dans les périmètres de protection des sources thermales les excavations sont limitées à 5 mètres (arrêté Ministériel 1892), sauf étude hydrogéologique. »	« Dans les périmètres de protection des sources thermales les excavations sont limitées à 5 mètres (arrêté Ministériel 1892), sauf étude hydrogéologique. A noter par ailleurs que l'article L.1322-4 du code de la santé publique s'applique dans ce périmètre : « Aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale naturelle déclarée d'intérêt public, sans autorisation préalable délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. »	Insertion du code de la santé publique pour une bonne information des pétitionnaires, malgré l'indépendance des législations.

Conditions d'occupation (articles 1.1 et 1.2)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p>Zones UA et UB – 1.1 et 1.2 « 4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisées sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la création de surface de plancher dans le volume existant ;▪ l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.	<p>Déplacement de la condition 4 dans les dispositions particulières des paragraphes 2.1.1 (implantations), 2.1.2 (volumétrie), 2.2.1 (mouvements des sols), 2.2.2 (toiture) et 2.2.4 (façade).</p> <p>« Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sous condition que cette extension représente au maximum 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher,- à la création de surface de plancher dans le volume existant. »	<p>Clarification de la règle.</p>

Texte actuel		Modifications			Justifications
Zone A (p.228)					Clarifier l'interdiction des sous-destinations qui n'étaient pas mentionnées.
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq	
Habitation	Logement	V*	V*	V*	
		1/2/7/12/14	1/2/7/12/14	N°1/15	
	Hébergement	X	X	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	
	Restauration	X	X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	
	Hôtel	X	X	X	
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	
	Équipements sportifs	X	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	X	V*	
		9/10		9/10	
	Exploitation forestière	X	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	
	Entrepôt	X	X	X	
	Bureau	X	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	

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

Texte actuel	Modifications	Justifications
Fautes d'orthographe, de numérotation, de localisation de la règle dans le bon paragraphe, de cohérence de la police, de mise en forme : Toutes zones, et tous chapitres		Correction des diverses fautes et erreurs réalisées dans le document initial.
Implantation des constructions : Zone UA -2.1.1 : « 4. Des décrochés de façades sont autorisés jusqu'à 5m de profondeur, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 35 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'entité des Prés Riants. »	« 4. Des décrochés de façades sont autorisés jusqu'à 5m de profondeur, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 35 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'entité des Prés Riants. »	Cette disposition particulière n'a pas lieu d'être, puisque l'entité Prés Riants n'est pas définie dans le PLUi.
Implantation des constructions : Zone UD – 2.1.1 : « Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour des motifs de sécurité publique. ▪ En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant. » 	« Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour des motifs de sécurité publique. En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m ² de surface de plancher peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant. »	Clarification de la règle : les 30 m ² sont sous-entendus pour de la surface de plancher.
Implantation des constructions : Zones UB, UD et UF – 2.1.1 : « Une distance minimale de 4 mètres sera imposée entre deux constructions non contiguës. »	« Une distance minimale de 4 mètres sera imposée entre deux constructions non contiguës. Elle sera calculée de mur à mur pour les constructions ayant un débord de toit inférieur à 1m20. Ne sont pas concernés par cette disposition les sous-sols, ni les piscines. »	Clarification de la règle, et encadrement plus précis.

<p>Volumétrie des constructions : Zone UA et UH - 2.1.2 : « Emprise au sol : Non réglementée. »</p>	<p>« Emprise au sol : Non réglementée, sauf pour les annexes qui ne doivent pas dépasser 15m² d'emprise au sol chacune. »</p>	<p>Clarifier le fait que les annexes ne doivent pas dépasser 15m² d'emprise au sol, comme prévu à la page 28.</p>
<p>Volumétrie des constructions : Zones UA, UB, UC, UD, UM : « <u>Règles d'implantation d'annexes et piscines</u> : Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15 m² »</p>	<p>« <u>Règles d'implantation d'annexes et piscines</u> : Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété, en respectant une dissociation entre deux annexes. Leur hauteur est limitée à 3m50 à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des de chaque annexes ne doit pas dépasser 15 m² »</p>	<p>Clarifier le point 2 : l'emprise maximale est calculée pour chaque annexe, et non pour l'ensemble des annexes (en cohérence avec le point 1).</p>
<p>Volumétrie des constructions : Zone UM – 2.1.2 « Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 3. Les piscines ne sont pas autorisées. »</p>	<p>« Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 3. Les piscines ne sont pas autorisées. »</p>	<p>Mettre en cohérence les règles au sein du paragraphe.</p>
<p>Toitures : Zones UA, UB, UBI, UC, UH, UF, UG, UM, Uth, A et N - 2.2.2 « 4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale. »</p>	<p>« 4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale. »</p>	<p>L'enjeu de l'aspect de la toiture des annexes est faible, et pourtant contraignant. Il est proposé d'exclure les annexes des dispositions générales concernant les toitures, à condition que celles-ci soient en cohérence avec la construction principale.</p>
<p>Toitures : Zones UA, UB, UC, UG, Uth - 2.2.2 « Les dépassés de toitures en pignons et les balcons sont interdits. »</p>	<p>« Les dépassés de toitures en pignons et les balcons sont interdits. »</p>	<p>Il s'agit d'une contrainte qui peut être problématique en limite séparative notamment. Or l'enjeu en termes de patrimoine ou de paysage est faible. Il est proposé de la supprimer.</p>

<p>Toitures : Zones UC, N et A - 2.2.2 « 3. Dans le cas des toitures à deux pans minimum, elles doivent respecter une pente comprise entre 50 et 60% et des débords de toit de 0.80 m minimum, sauf architecture contemporaine justifiée. »</p>	<p>« 3. Dans le cas des toitures à deux pans minimum, elles doivent respecter une pente comprise entre 50 et 60% et des débords de toit de 0.80 m minimum, sauf architecture contemporaine justifiée. »</p>	<p>Il s'agit d'une contrainte architecturale qui n'apporte pas de plus-value en termes de patrimoine ou de paysage. Il est proposé de la supprimer</p>
<p>Façades : Zone UD – 2.2.3 « Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade. »</p>	<p>« Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade. »</p>	<p>Il s'agit de la couleur blanc pur qui est interdite, pour toutes les façades et non uniquement les façades enduites.</p>
<p>Performance énergétique : Toutes zones – 2.2.3</p>	<p>« 7. La délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015, qui figure en annexe au PLUi, définit le périmètre de développement du réseau de chaleur urbain. Les projets de constructions situés dans ce périmètre et ayant une installation de production de chaleur de plus de 30 KW devront être raccordés à ce réseau dans les conditions définies dans ladite délibération. »</p>	<p>Introduction de dispositions relatives au raccordement au réseau de chaleur urbain communal. Celles-ci déclinent les prescriptions prises dans la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015.</p>
<p>Stationnement : Zone UA -2.3 : « Disposition générale pour les bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 30m² de surface de plancher. Dispositions particulière : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général. »</p>	<p>« Disposition générale pour les bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 30m² de surface de plancher. Dispositions particulière : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général / La disposition générale ne s'applique pas en cas de changement de destination ou de sous-destination. »</p>	<p>L'objectif est de faciliter l'implantation de professions libérales en centre-ville, dans des bâtiments à destination de logement initialement, qui ne bénéficient pas de stationnement.</p>
<p>Stationnement : Zone UA -2.3 : « Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations est diminué de moitié. »</p>	<p>« Alors Dans le cas des thermes, le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations est diminué de moitié. »</p>	<p>Clarification de la règle</p>

<p>Stationnement : Zone UA, UH, UB, UD et UF - 2.3 : « Il est exigé un local à vélo : - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² 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'1.5m² 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>L'objectif de cette disposition est de faciliter la réhabilitation des bâtiments dans le centre ancien. A noter que cette disposition ne s'appliquera pas aux nouvelles constructions : les locaux à vélo seront toujours exigés pour les nouvelles constructions.</p>
<p>Stationnement : Zone UD -2.3 : « Il est exigé un local à vélo : comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</p>	<p>« Il est exigé un local à vélo :-comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</p>	<p>Mise en cohérence des règles concernant les locaux à vélo pour les établissements d'enseignement.</p>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 3)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p>Zone Uep – article 3 « Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations. »</p>	<p>« Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement, et aux accès et aux terrains de sport doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations. »</p>	<p>Les terrains de sport sont écartés de la règle par bon sens.</p>

Equipements et réseaux (article 4)

Texte actuel	Modifications	Justifications
<p>Toutes zones- 4.2. : « Eaux pluviales :</p> <p>Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.</p> <p>Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.</p> <p>Les réseaux internes aux opérations d’aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L’aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l’écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l’aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.</p> <p>Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l’impossibilité technique d’infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu</p>	<p>« Eaux pluviales :</p> <p>Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l’infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.</p> <p>Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l’impossibilité technique d’infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.</p> <p>Les réseaux internes aux opérations d’aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L’aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l’écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l’aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.</p> <p>Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l’impossibilité technique d’infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le</p>	<p>Réorganisation du paragraphe et suppression des redondances pour davantage de lisibilité.</p>

<p>naturel.</p> <p>En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).</p> <p>Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).</p> <p>Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.»</p>	<p>terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.</p> <p>En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).</p> <p>Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).</p> <p>Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales. »</p>	
--	--	--

