



**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

APPROBATION

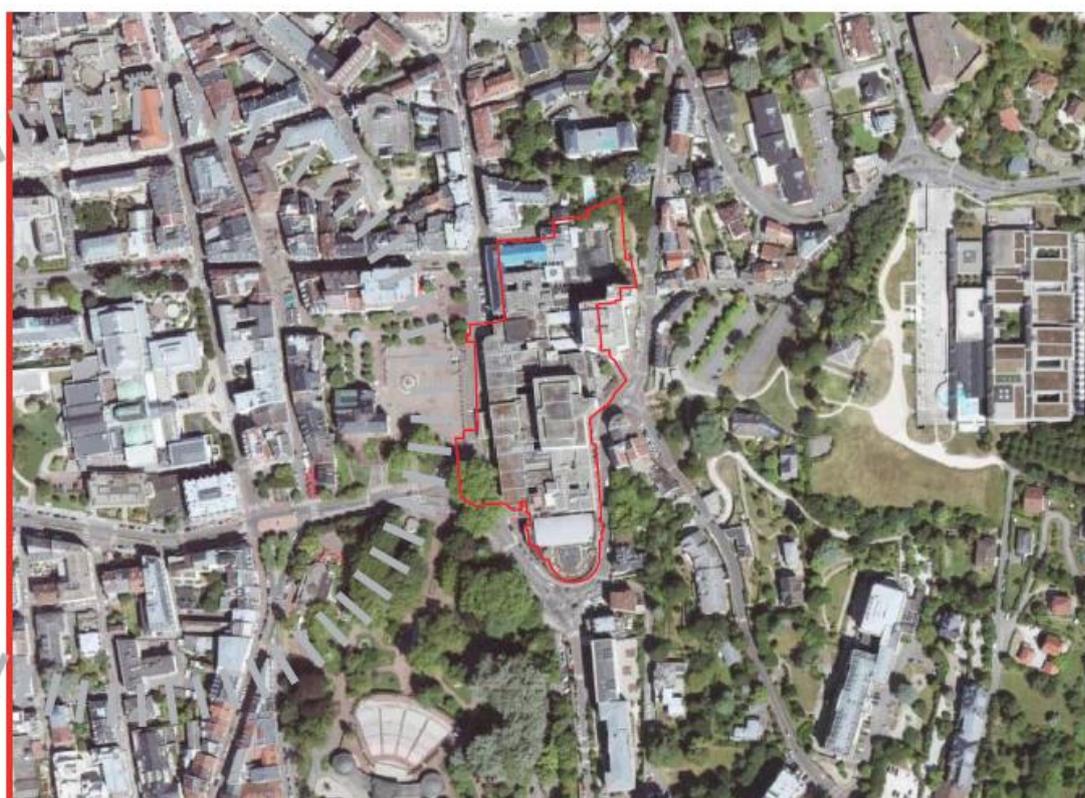
Procédure Intégrée pour le logement Reconversion des anciens Thermes d'Aix-les-Bains

Notice de la mise ne compatibilité du PLUi

Approbation 25 juillet 2023

REHABILITATION DES ANCIENS THERMES NATIONAUX D'AIX LES BAINS

COMMUNE D'AIX LES BAINS



NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI GRAND LAC

SOMMAIRE

NOTICE DE PRESENTATION	2
1 CONTEXTE GENERAL DU PROJET	2
2 DESCRIPTION GENERALE DU PROJET	2
2.1 Présentation des aménagements	4
2.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement	5
3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUI DU GRAND LAC	7
3.1 La Procédure intégrée pour le logement (PIL)	7
3.2 Dispositions du PLUi en vigueur	14
4 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT.....	18
4.1 Champ d'application	18
4.2 Déroulement de la procédure	18
4.3 Le dossier de mise en compatibilité du PLUI Grand Lac	19
5 LES PIECES DU PLUI MIS EN COMPATIBILITE	20
5.1 Rapport de présentation	20
5.2 Règlement de la zone UA.....	24
5.3 Le document graphique	43
5.4 Règlement graphique : focus de précision technique pour le centre d'Aix-les-Bains	46

NOTICE DE PRESENTATION

1 CONTEXTE GENERAL DU PROJET

La SCCV du Sillon Alpin est propriétaire depuis juillet 2018 du bâtiment des Anciens Thermes Nationaux d'une superficie d'environ 50 000 m² sis commune d'Aix-Les-Bains.

Construit en 1783 puis remanié et agrandi successivement aux 19 et 20^{ème} siècles, ce bâtiment emblématique qui a su conserver toutes les strates de l'histoire thermale de la ville d'Aix-les-Bains depuis les vestiges romains du 1er siècle à l'aspect actuel en passant par la décoration type art-déco du début du 20^{ème} siècle, est actuellement désaffecté et constitue une très importante friche urbaine en hyper centre-ville qu'il convient de réhabiliter pour répondre à deux enjeux majeurs :

- la protection, la mise en valeur et l'attractivité du patrimoine thermal aixois,
- la redynamisation du centre-ville.

Pour concilier ces 2 objectifs d'intérêt général, le projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix-les-Bains portant sur 30 000 m² environ de surface de plancher, prévoit :

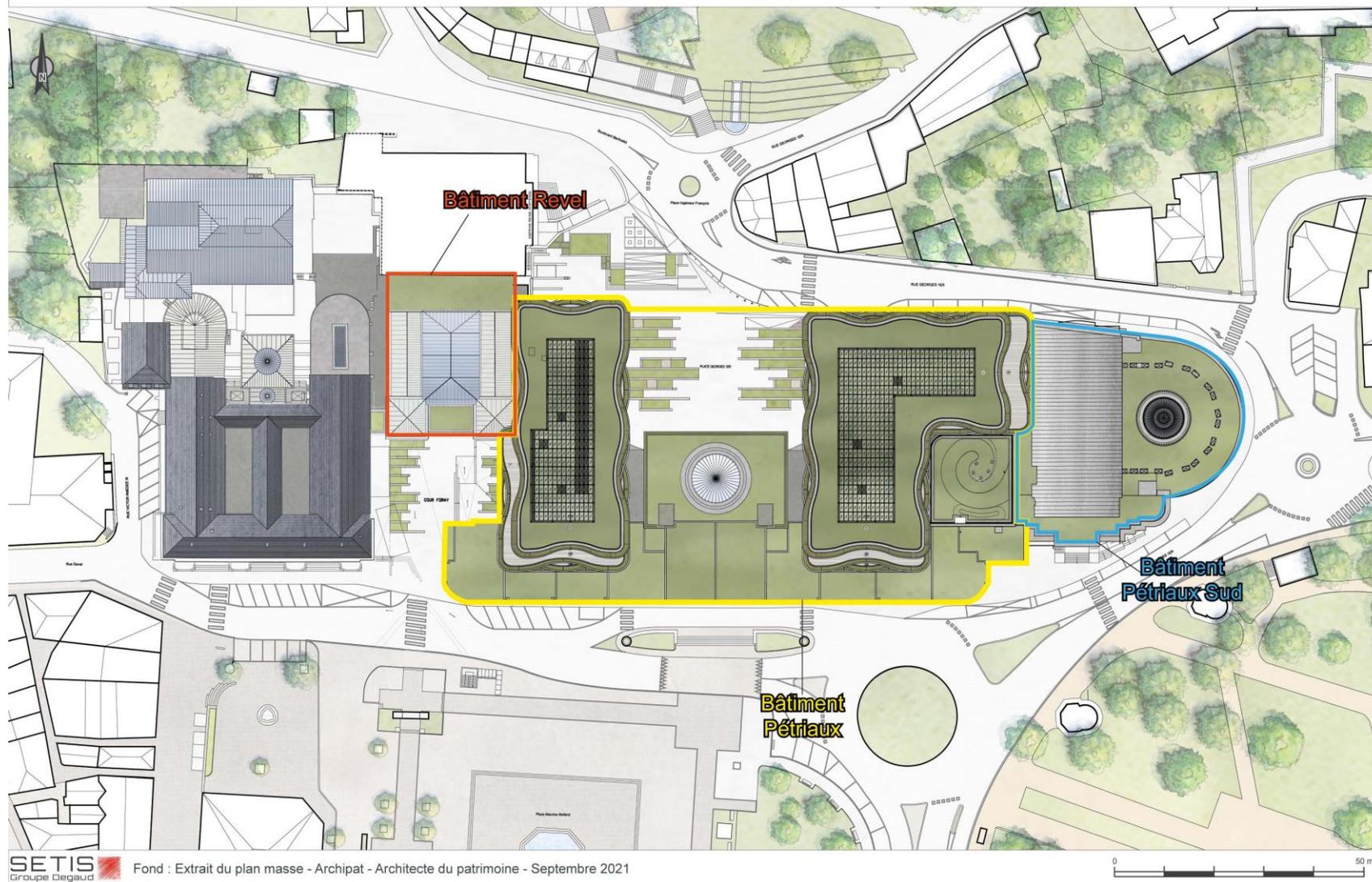
- la déconstruction des parties du bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial majeur, cette déconstruction s'appuyant sur un diagnostic effectué sur l'ensemble du bâtiment par l'Architecte du Patrimoine en date du 31 juillet 2019.
- la réhabilitation et la valorisation du socle historique avec l'implantation de commerces, services et bureaux,
- la création de logements neufs – pour 17 000 m² environ - répondant aux objectifs de mixité sociale,
- le renforcement des capacités de stationnement avec la création de 344 places minimum.

2 DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

Cette opération d'aménagement portant sur les parcelles CD n° 1086, 1088 1089 est constituée de plusieurs entités distinctes :

- la réhabilitation du bâtiment « Anciens Thermes Nationaux Existants », du rez-de-chaussée au R+3,
- la construction de deux bâtiments de 219 logements - dont 55 logements sociaux, venant en surélévation l'ancien complexe des thermes et qui constitue la partie « neuve » du projet,
- la restructuration en parc de stationnement, des deux niveaux d'infrastructure du bâtiment « Anciens Thermes Nationaux Existants »,
- la restructuration et l'extension des deux niveaux R-1 et R-2 du parking de l'Hôtel de Ville d'Aix-les-Bains en liaison avec le parking des Thermes créé.

PLAN MASSE



2.1 PRESENTATION DES AMENAGEMENTS

L'ensemble bâti des thermes comprend les bâtiments suivants :

- Bâtiment Revel,
- Bâtiment Pétriaux,
- Bâtiment Pétriaux Sud (ancienne piscine olympique).

BATIMENT REVEL

Le diagnostic patrimonial a permis d'identifier les espaces à forte valeur patrimoniale ainsi que les volumes à restaurer selon les dispositions d'origine (circulations, atrium etc...)

Fort de ce diagnostic, le programme prévoit la présence d'activités de service public au rez-de-chaussée du bâtiment et d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine - CIAP - dans les niveaux R+1 et R+2.

BATIMENT PETRIAUX

Le diagnostic patrimonial a permis d'identifier les espaces à forte valeur patrimoniale devant être restaurés selon les dispositions d'origine, grande fontaine, grand escalier, verres gravés après désamiantage, façade d'entrée Ouest art-déco. Ils se situent dans l'avant-corps du bâtiment, parallèle à la rue, et dans le corps central sous la grande coupole en béton translucide.

Le corps central abrite également les thermes romains classés qui seront préservés.

De part et d'autre du corps central, les corps secondaires sont déconstruits pour la construction de deux bâtiments de logements (à partir du R+4) venant s'implanter au-dessus des thermes. L'organisation en peigne des espaces, caractéristique de l'architecture Pétriaux, sera prise en compte pour la reconstruction de ces niveaux.

Le programme prévoit dans le bâtiment Pétriaux la réalisation de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et R+1 ainsi qu'un restaurant ouvert sur la cour Foray et d'un espace de restauration au R+1. Des bureaux occuperont les étages supérieurs ainsi que des locaux techniques. Un parking et des caves seront réalisés au niveau R+2 et R+3 afin de desservir les logements.

Un musée lapidaire prendra place à proximité immédiate des vestiges romains afin de permettre, éventuellement, un accès à ce site d'exception ultérieurement.

L'Atrium ou Hall d'entrée, de style Art Déco, est un espace caractéristique du bâtiment d'origine dessiné par R. PETRIAUX. Ce hall avec ses mosaïques, sa fontaine, ses coursives, sa coupole au système «Dindeleux», ses verres sérigravés...sera restauré.

Cet espace articule la distribution du programme, central et fédérateur, qui permet de gérer la circulation tant horizontale que verticale sur tout le socle ancien du bâtiment PETRIAUX.

Dans les deux niveaux de sous-sol, un parking sera implanté à l'usage des logements.

BATIMENT PETRIAUX SUD – ANCIENNE PISCINE OLYMPIQUE

Le bassin olympique sera mis au niveau des locaux périphériques. L'empreinte de son contour sera conservée par un jeu de motif de matériaux.

L'ancienne plage (dans l'hémicycle) sera restituée, permettant ainsi de retrouver le volume d'origine de l'ancienne piscine olympique (piscine comblée).

Ce volume reconstitué sera occupé par une activité commerciale.

2.2 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

2.2.1 Projet au regard des dispositions d'urbanisme

LE SCOT METROPOLE SAVOIE

Le SCoT Métropole Savoie révisé a été approuvé par le Comité syndical lors de la séance du 08 février 2020. Le territoire du SCoT de Métropole Savoie regroupe 107 communes.

Créé par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU), le SCoT est un document de planification et de stratégie intercommunale.

Son objectif consiste à définir les orientations générales d'organisation de l'espace sur le long terme et à exprimer un projet d'aménagement basé sur les principes du développement durable.

Ainsi, il doit permettre à partir d'une prévision de croissance démographique souhaitée ou estimée, de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de production de logements, d'espaces économiques, d'équipements, dans une organisation fonctionnelle avec la desserte en transport collectif et dans une logique de préservation des ressources naturelles et d'utilisation économe de l'espace.

Ainsi les principales orientations du SCOT sont les suivantes :

- Accompagner les différents types de territoire dans une gestion économe du foncier,
- Veiller à la pérennité des ressources et du patrimoine environnemental du territoire,
- Assurer un parcours résidentiel effectif pour tous les ménages,
- Inscrire la question des mobilités au cœur du projet d'aménagement jusque dans les communes rurales,
- Définir un nouveau projet économique,
- Accompagner le territoire vers la transition énergétique,
- Intégrer le développement du numérique.

Ces objectifs fondamentaux se déclinent à l'échelle du projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix les Bains.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL GRAND LAC

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac, compatible avec les orientations du SCOT, a pour objectif principal d'accompagner progressivement et durablement le développement du territoire dans le respect de ses ressources, notamment de la ressource en eau.

Le PLUi Grand Lac oriente son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) autour de 4 thématiques majeures :

- Considérer le paysage comme une composante à part entière du projet d'aménagement et de la qualité de vie du territoire.
- Organiser un développement structuré du territoire - en intégrant les spécificités de chaque commune - coordonné à une mobilité sereine pour tous.
- Poursuivre le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales.

- Dimensionner le projet afin qu'il soit en phase avec la capacité des équipements publics et la stratégie "Énergie et climat".

Le projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix les Bains s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLUi Grand Lac.

LE PLAN CLIMAT DE GRAND LAC

La loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte de 2015 a confié aux agglomérations de plus de 20 000 habitants l'élaboration de leur "Plan climat air énergie territorial".

Plus qu'une obligation réglementaire, le plan climat est une opportunité d'agir tout en contribuant à la réduction de l'impact du changement climatique. Il incarne donc l'ambition du territoire sur les thématiques de la transition énergétique.

Grand Lac coordonne les actions de la transition énergétique sur son territoire. Le plan climat Grand Lac est construit à travers six thématiques pour 130 actions au total à mettre en place sur une période de 6 ans, de 2020 à 2025.

- **Grand Lac montre l'exemple** : La Communauté d'agglomération souhaite être exemplaire dans les actions conduites « en interne »
- **Vers des bâtiments économes** : soutenir la rénovation des logements existants, promouvoir l'éco-construction, sensibiliser à la sobriété énergétique
- **Faire évoluer les déplacements** : faciliter les déplacements doux, le télétravail, le covoiturage.
- **Soutenir les ressources locales** : favoriser l'économie circulaire, les circuits courts, améliorer le tri des déchets et leur valorisation, accompagner les différents secteurs d'activité vers des pratiques durables.
- **Développer de nouvelles énergies** : favoriser les énergies renouvelables et innovantes ainsi que les énergies vertueuses issues des déchets.
- **La qualité de l'air** : des retombées indirectes des autres actions participeront à une meilleure qualité de l'air. Des leviers directs sont aussi à activer pour limiter les rejets nocifs dans l'air.

Le projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix les Bains s'inscrit dans les objectifs fixés par le plan climat de Grand Lac.

2.2.2 Insertion du projet dans l'environnement

Le projet constitue une opportunité de revalorisation d'un patrimoine bâti historique actuellement en cours de dégradation du fait de l'inoccupation et de l'absence d'entretien des éléments bâtis. Il permet également la réhabilitation d'une friche urbaine de plus d'un hectare en hyper-centre, cœur de l'activité touristique liée au thermalisme et à la culture.

L'implantation de la future médiathèque en cœur de ville permet une accessibilité pour tous à cet équipement, favorisant également l'usage des modes doux.

L'extension du parking des thermes apporte une réponse au besoin de stationnements induit par le développement de l'offre commerciale et de bureaux envisagée dans les niveaux de socle du complexe des thermes.

Ainsi, ce projet conduit à la revitalisation d'une zone et d'un bâtiment sous-exploités, situés en centre-ville, en favorisant la ré-urbanisation et la reconversion d'un tènement en grande partie en état de friche.

Le projet permet de répondre à l'objectif « zéro artificialisation nette » en préservant le territoire de Grand Lac de l'étalement urbain et en protégeant les espaces naturels et paysagers existants.

Ces enjeux se traduisent notamment par une démarche de renouvellement de la ville sur elle-même et de réinvestissement urbain des quartiers existants afin de favoriser la construction de logements tout en évitant la consommation de nouveaux espaces naturels vierges d'urbanisation.

En matière de développement durable, ce projet présente de fortes ambitions environnementales avec notamment :

- l'utilisation du rejet d'anciennes sources chaudes thermales en géothermie ;
- un indice de biodiversité positif grâce à une très importante végétalisation du projet : toitures terrasse végétalisées, 3,6 kms de jardinières plantées avec plus de 1 600 arbres et arbustes pour la création d'une forêt verticale, 14 000 plantes pour la mise en place d'un îlot de fraîcheur participant fortement au processus de carbo absorption ;
- la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage automatique de ces espaces végétalisés ;
- une démarche de bâtiment décarbonné. Dans l'esprit du label Energie-Carbone, et selon le niveau (Energie 1 à 4) le projet devra viser à minimiser au maximum les consommations des bâtiments via notamment une approche bioclimatique, des exigences accrues concernant la performance thermique du bâti et la mise en œuvre d'équipements performants.
- une démarche de recherche de recyclage de matériaux existants et de réemploi dans le projet

Le projet de requalification des thermes peut être considéré comme une véritable reconquête du site, une réelle opportunité d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ce quartier. La création d'espaces paysagers et d'espaces publics qualitatifs, et le renouvellement des thermes aujourd'hui désaffectés, permettra la conservation de ce patrimoine historique.

De manière générale, le projet se veut qualitatif mais sobre dans le choix des matériaux en privilégiant l'usage de produits et revêtements pérennes et peu polluants.

3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUI DU GRAND LAC

3.1 LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT (PIL)

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Lac approuvé le 9 octobre 2019 ne permet pas la réalisation du projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix-Les-Bains dans toutes ses composantes et la construction de logements dont une partie à destination sociale.

C'est pourquoi, ce projet fait l'objet d'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) qui permet la mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable avec le programme de réhabilitation des thermes envisagé.

3.1.1 Cadre réglementaire

Définie à l'article L.300-6-1° du code de l'urbanisme reproduit ci-après, cette procédure a été mise en place dans le cadre de la Loi du 1er juillet 2013 pour répondre au déficit de l'offre de logements et encourager la construction là où les besoins sont les plus importants, notamment dans les communes soumises à l'obligation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) d'atteindre 25% de logements sociaux ; ce qui est le cas de la commune d'AIX-LES-BAINS avec un taux de 20,4 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020.

Article L.300-6-1^{er} du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2019-1170 du 13 novembre 2019 dans son article 6

« La mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

1° La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ;

2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

3° La réalisation d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3, présentant un caractère d'intérêt général ;

4° La réalisation d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

I bis.-(Abrogé).

II.- L'engagement de la procédure intégrée peut être décidé soit par l'Etat ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

III.-Lorsque la mise en compatibilité porte sur un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ou sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les dispositions des articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont respectivement applicables sous réserve des dispositions du présent article.

.....

Pour la mise en œuvre des dispositions mentionnées aux deux alinéas précédents, l'opération d'aménagement ou la construction objet de la procédure intégrée constitue le projet de la personne publique engageant cette procédure.

Lorsque la mise en compatibilité de plusieurs documents mentionnés au I du présent article est nécessaire, les procédures de mise en compatibilité applicables à chacun de ces documents peuvent être menées conjointement.

« Lorsqu'une procédure intégrée est engagée, les dispositions du document d'urbanisme dont la mise en compatibilité est requise ne peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision entre l'ouverture de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure intégrée et la décision procédant à la mise en compatibilité.

IV.-Lorsque la mise en compatibilité des documents mentionnés au I impose l'adaptation :

- d'une directive territoriale d'aménagement ;

- *d'un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*
- *du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- *du schéma d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- *du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;*
- *du règlement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine mentionné à l'article L. 631-4 du code du patrimoine ;*
- *d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, relatifs aux risques d'inondation à cinétique lente dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, hors champs d'expansion des crues ;*
- *d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mentionné à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, relatif aux risques liés aux cavités souterraines et aux marnières dans l'hypothèse d'un comblement de la cavité ou de la marnière ;*
- *d'un plan de prévention des risques miniers mentionné à l'article L. 174-5 du nouveau code minier dans l'hypothèse d'un comblement des cavités minières ou d'une étude du sous-sol démontrant l'absence de telles cavités ;*
- *d'un schéma régional de cohérence écologique ;*
- *d'un plan climat-air-énergie territorial ;*
- *d'un plan de déplacements urbains ;*
- *d'un programme local de l'habitat,*

l'Etat procède aux adaptations nécessaires dans les conditions prévues au présent IV.

Ces adaptations ne doivent pas méconnaître les objectifs fixés par les documents adaptés ni porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées. Elles ne peuvent pas modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation.

Lorsque la procédure intégrée conduit à l'adaptation d'un plan de prévention des risques d'inondation, le projet d'aménagement ou de construction prévoit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens ; il ne peut aggraver les risques considérés.

Les adaptations proposées sont présentées par l'Etat dans le cadre des procédures prévues, selon le cas, aux articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code ou aux articles L. 4424-15-1 ou L. 4433-10-6 du code général des collectivités territoriales auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés au IV du présent article ainsi que le comité régional " trame verte et bleue " lorsque l'adaptation porte sur le schéma régional de cohérence écologique participent.

Il est procédé à une seule enquête publique ouverte et organisée par le représentant de l'Etat dans le département et portant à la fois sur l'adaptation des documents mentionnés au présent IV et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme mentionnés au III. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article L. 123-6 du code de l'environnement sont applicables à cette enquête.

A l'issue de l'enquête publique, les adaptations sont soumises, chacun en ce qui le concerne, à l'avis des autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés au IV ainsi qu'au comité régional " trame verte et bleue " lorsque l'adaptation porte sur le schéma régional de cohérence écologique. Ils rendent leur avis au plus tard deux mois après leur saisine. A défaut, cet avis est réputé favorable.

Les mesures d'adaptation, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sont approuvées par arrêté préfectoral ou, si le document adapté a été approuvé par décret en Conseil d'Etat, par décret en Conseil d'Etat.

Les documents mentionnés au présent IV ne peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions dont l'adaptation est requise dans le cadre de la procédure intégrée entre l'ouverture de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure intégrée et la décision procédant à l'adaptation des documents.

V.-Les dispositions de mise en compatibilité et d'adaptation des documents mentionnés au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale préalablement à la réalisation de l'examen conjoint si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

VI.-Lorsque le projet d'opération d'aménagement ou de construction est suffisamment précis à la date de la décision d'engagement de la procédure intégrée, les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations requises pour sa réalisation peuvent être transmises dès cette date par l'autorité ayant décidé l'engagement de la procédure pour instruction aux autorités compétentes pour délivrer ces autorisations.

Un décret en Conseil d'Etat précise dans ce cas les pièces nécessaires aux autorités compétentes et les délais dont elles disposent pour se prononcer sur le projet. »

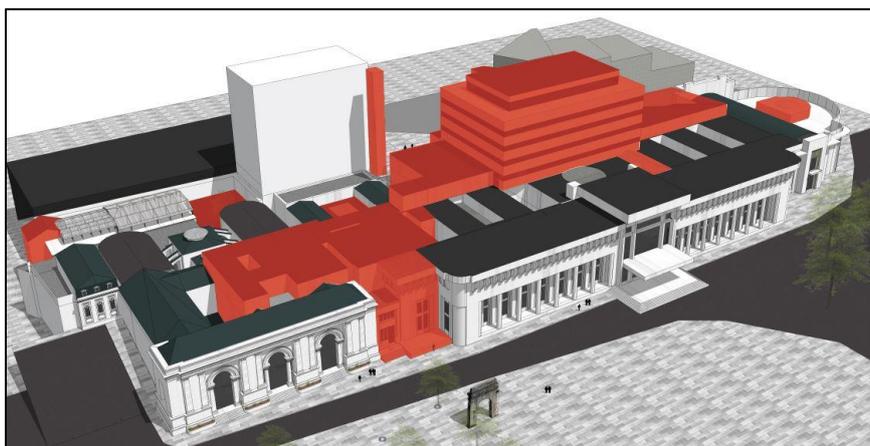
3.1.2 Un projet présentant un caractère d'intérêt général

Le projet de reconversion des anciens Thermes nationaux d'AIX LES BAINS présente un caractère d'intérêt général manifeste tant sur le plan patrimonial, qu'urbanistique, social et économique.

Le projet concourt à préserver et à mettre en valeur un patrimoine historique remarquable

Ce projet immobilier va conduire à la préservation et à la restauration d'un patrimoine remarquable de la ville d'AIX LES BAINS, inscrit au titre des monuments historiques et labellisé « Patrimoine du XXe siècle ».

Ce projet de reconversion s'inscrit essentiellement dans une démarche de mise en valeur du patrimoine et de l'histoire d'AIX-LES-BAINS. La SCCV du Sillon Alpin a fait appel à l'agence ARCHIPAT, spécialisée dans la valorisation du patrimoine architectural, dont le travail de démolition/reconstruction a pour objectif principal la revalorisation du site, en démolissant une grande partie des éléments de second œuvre, sans réel intérêt, pour retrouver uniquement les volumes d'origine des bâtiments. L'objectif a été de révéler les qualités architecturales de l'édifice et de les magnifier via une architecture résolument contemporaine :



Pour ce faire, un diagnostic patrimonial a préalablement été mené et 3 actions ont été engagées pour pouvoir épurer les anciens Thermes :

- Retrouver les volumes et les dispositions d'origine des bâtiments Pellegrini, Revel et des Princes,
- Créer une cour pour dégager les édifices Pellegrini et Revel,
- Créer un parvis à l'est, la nouvelle place Georges 1^{er} donnant rue Georges 1^{er}.

Cette dimension d'intérêt général a été reconnue par la loi du 30 mars 1887 qui a instauré un classement d'office des immeubles présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire ou de l'art mais surtout par la loi fondatrice du 31 décembre 1913.

L'article L.621-1 du Code du patrimoine précise que les immeubles classés sont « *des immeubles dont la conservation, soit en totalité, soit en partie, présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* ».

La réhabilitation intégrale du bâtiment, qui permettra s'assurer à la fois sa conservation, sa restauration et sa mise en valeur, participe évidemment à cet intérêt public.

Un projet qui reconvertit une friche pour une meilleure économie de l'espace

Ce projet revêt également un caractère d'intérêt général d'un point de vue urbanistique et environnemental.

En effet, les thermes nationaux d'AIX LES BAINS constituent une pièce urbaine centrale et structurante de la ville. Ce projet doit favoriser la réurbanisation et la reconversion d'un tènement en grande partie en état de friche. Il participera à un objectif de densification, au sein d'un espace d'ores et déjà urbanisé et bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs (gare SNCF et nombreux arrêts de bus à proximité).

En ce sens, il répond parfaitement à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience et à l'objectif de « zéro artificialisation nette » en préservant le territoire de GRAND LAC de l'étalement urbain et en protégeant les espaces naturels et paysagers existants (Chapitre III). Cette loi a été conçue pour répondre au défi résultant des 20 000 hectares artificialisés chaque année¹ et incite chaque collectivité à mettre en œuvre un plan d'action pour mieux employer les espaces bâtis pour éviter notamment l'externalisation des activités économiques et du logement.

La reconversion des thermes répond donc pleinement à cet objectif d'intérêt général consacré par la loi.

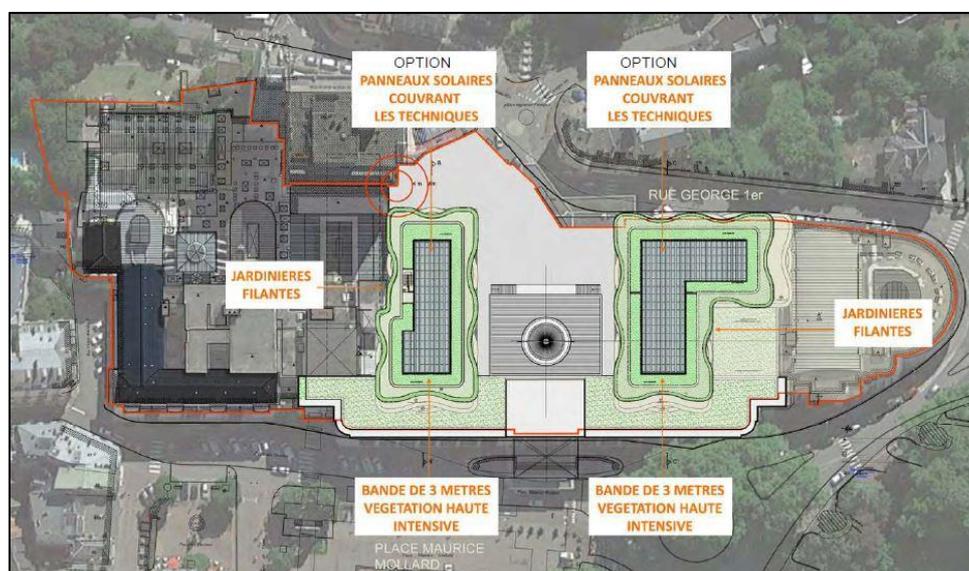
Au demeurant, il s'inscrit en parfaite cohérence avec le PADD dont l'une des actions centrales est de répartir les nouveaux logements en mobilisant prioritairement les potentiels fonciers du territoire disponibles au sein des enveloppes urbaines actuelles.

L'intérêt général est donc caractérisé au regard du fait que ce projet :

- participe à la limiter l'artificialisation et la consommation des sols ;
- organise l'urbanisation pour limiter les besoins en déplacements ;
- favorise le renouvellement urbain et la requalification des espaces déjà aménagés et équipés ;
- préserve les caractéristiques architecturales et bâties du tissu urbain existant, tout en favorisant de nouvelles formes architecturales.

L'ensemble immobilier a en effet progressivement perdu son affectation avec le déplacement des Thermes et la fermeture des équipements publics puis du bâtiment dans son ensemble. Seule, une opération de rénovation d'envergure permettra une réaffectation de ces espaces centraux pour la Ville et contribuera à la limitation de la consommation des espaces.

Concernant les bâtiments en tant que tels, ils s'inscrivent dans une démarche éco-responsable, avec : l'aménagement de jardins en toiture et l'installation de ruches, le développement de balcons paysagers pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur, la récupération des eaux de pluie, une isolation pensée pour réduire les besoins énergétiques du bâtiment ou encore l'intégration de dispositifs à énergie positive. Le projet est développé autour du piéton et de la porosité, permettant d'offrir de nouveaux espaces publics aux administrés :



Le projet est donc également d'intérêt général en tant qu'il a été pensé pour :

- préserver les ressources ;
- lutter contre le réchauffement climatique ;
- privilégier le confort et la santé des occupants par l'usage de matériaux de haute qualité sanitaire et environnementale.

Un projet qui participe à l'emploi, à l'économie locale et au maintien des services

Ce projet doit renforcer l'attractivité du bâtiment en l'ouvrant aux Aixois à travers des commerces, des loisirs et des équipements publics. Il est prévu l'implantation d'une galerie commerciale urbaine, associée à des musées, des restaurants et des bureaux qui participeront à l'économie locale, en attirant des entreprises et en favorisant l'emploi.

Là encore, l'attractivité commerciale des centres-ville, en particulier hors des grandes métropoles, constitue un objectif d'intérêt général consacré par le Législateur. Après plusieurs rapports interministériels², la revitalisation des cœurs de ville est devenue un « objectif national » à travers le programme « Cœur de Ville » et l'action de la Banque des Territoires³.

On peut noter que le projet répond également totalement au SCOT Métropole Savoie qui précise que les nouveaux commerces doivent s'implanter en priorité dans les centres-villes de CHAMBÉRY et d'AIX-LES-BAINS, identifiés comme des « centralités du quotidien ».

L'office de tourisme d'AIX-LES-BAINS sera maintenu et entièrement rénové (RDC). Le bâtiment accueillera un Musée lapidaire et archéologique, ainsi qu'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) en R+1 et R+2, ce qui entraînera la création de surfaces culturelles sur plus de 2.300 m² de surface de plancher.

Le CIAP constitue un établissement culturel de proximité ayant pour objectifs la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine du territoire. Il comprendra un espace d'accueil et d'exposition permanente, et constituera un lieu de ressources pour la population, les visiteurs et les professionnels, complémentaire des autres lieux de l'aménagement culturel local. Les projets de CIAP et de Musée ont d'ailleurs été pensés pour pouvoir être connectés avec le site de ruines antiques qui se trouve sur place.

En tant que lieu d'animation culturelle et touristique, ce projet présente également un caractère d'intérêt général.

Un projet comportant principalement des logements et qui concourt à la mixité sociale dans l'habitat

Le projet comprend une surface de plancher totale d'environ 30 000 m² dont 17 000 m² dévolus au logement.

Le projet participe à la résorption de ce déficit et va générer la création de 55 logements sociaux, représentant plus de 25 % des logements à l'échelle de l'opération. Cet aspect du programme vise un objectif d'intérêt général, à savoir la mise en œuvre du droit au logement pour tous, face à la défaillance du marché à satisfaire cette préférence collective et ce droit fondamental au logement.

Les logements sociaux seront pleinement intégrés au programme et bénéficieront de la même qualité de façades et de balcons que les logements en accession.

3.2 DISPOSITIONS DU PLUi EN VIGUEUR

Sont présentées ci-après les dispositions actuelles du PLUi de la Communauté d'agglomération de Grand Lac (territoire de l'ex-CALB) dans l'emprise du projet de réhabilitation des anciens thermes d'Aix-Les-Bains.

3.2.1 Zonage et Règlement

DISPOSITIONS DU REGLEMENT ACTUEL

Au PLUi Grand lac ex-CALB, les parcelles situées dans l'emprise du projet se situent en zone UA, et en secteur îlot de type A.

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs dont le secteur UA qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Les dispositions applicables au secteur UA distingue 4 types d'îlots UA :

- type A : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti mais sans possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot (sauf gestion de l'existant),
- type B : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot, souvent déjà construit,
- type C : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti par tranche de 30m maxi avec rupture ou recoupement architectural significatif et avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot tout en aménageant des espaces ou cheminements ouverts au public,
- type D : îlots d'entrées de ville pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti et une obligation de toiture-terrasse ou à très faible pente, avec une cour d'îlot constructible.

COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

L'assiette de l'opération de réhabilitation des anciens thermes d'Aix-les-Bains se situe entièrement en secteur classé UA du PLUi opposable et en îlot de type A qui interdit une urbanisation en cœur d'îlot.

Ce classement n'est pas compatible avec l'opération de réhabilitation des anciens Thermes d'Aix-les-Bains.

De plus, le projet qui prévoit la construction de logements, bureaux et commerces n'est pas compatible avec certaines dispositions du règlement UA.

Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité le règlement de la zone UA.

MODIFICATION A APPORTER

L'opération de réhabilitation des anciens thermes d'Aix-les-Bains doit être classé en secteur îlot type B indicé B1 pour prendre en compte les différents aménagements à réaliser dans le cadre de l'opération de réhabilitation des anciens thermes d'Aix-les-Bains.

Les dispositions du règlement de la zone UA doivent être modifiées en adaptant les dispositions à l'opération susvisée.

3.2.2 Rapport de présentation

COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet nécessite la création de l'îlot B1 dans le secteur UA.

En conséquence, le rapport de présentation doit être mis en compatibilité.

MODIFICATIONS A APPORTER

Il est nécessaire d'insérer l'îlot B1 dans les différentes rubriques de la partie 3 « Justification du règlement ».

3.2.3 Emplacements réservés

Aucun emplacement réservé ne se situe dans l'emprise du projet.

3.2.4 Orientation d' aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de réhabilitation des anciens thermes ne se situe pas dans un secteur couvert par une OAP.

3.2.5 Servitudes d'utilité publique

SERVITUDES EXISTANTES :

Les thermes nationaux d'Aix Les Bains sont répertoriés en monument historique inscrit (catégorie AC1) par arrêté ministériel du 24/04/1986, puis par arrêté régional du 10/03/2016, dont le gestionnaire est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Sont classés en monument inscrit, les thermes nationaux en totalité, sauf la tour dite "Malibeu".

COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

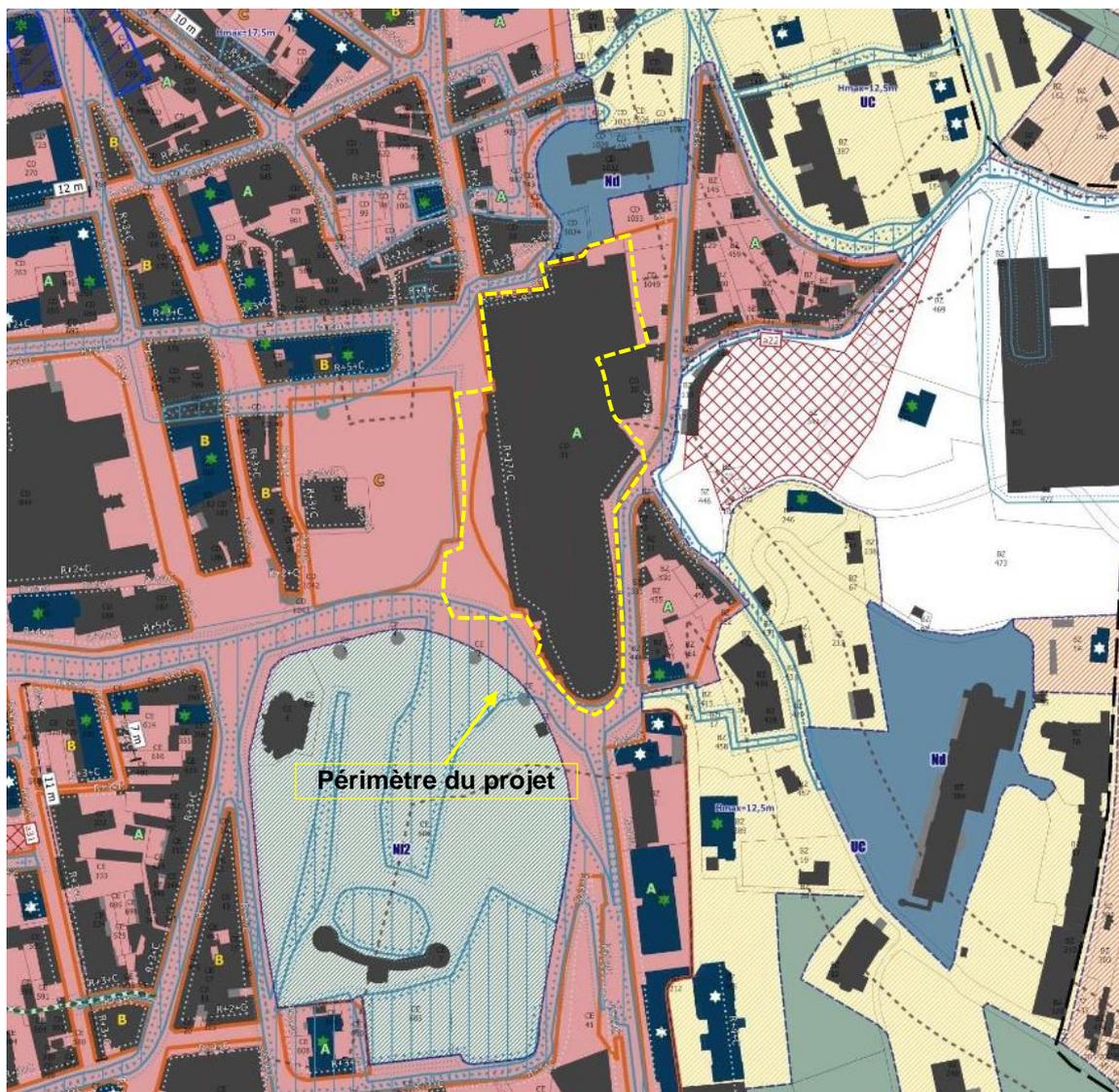
Le projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux respecte les prescriptions des monuments inscrits. Le projet a été conçu en lien avec la DRAC.

3.2.6 Document graphique

- Plan de zonage actuel

Le plan de zonage du PLUi traduit graphiquement les dispositions règlementaires précédentes.

Extrait du PLUi Grand Lac



Légende :

ZONE URBAINE

UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18

COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet n'est pas compatible avec le secteur UA – îlot A.

COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet de réhabilitation des thermes prend en compte le classement sonore des infrastructures annexé au PLUI ; les performances acoustiques des nouveaux logements à construire respecteront les prescriptions réglementaires applicables en matière de prévention et de lutte contre les niveaux de bruit émis par les infrastructures existantes dans le secteur.

Par ailleurs, les règles de hauteurs maximales autorisées devront être modifiées. Elles seront données par rapport à une côte altimétrique maximale à ne pas dépasser.

Le projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix-les-Bains n'est pas compatible avec le PLUI Grand Lac opposable sur le territoire de la commune d'Aix-les-Bains.

La présente procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation du projet en adaptant les dispositions existantes incompatibles dans les différentes pièces du document d'urbanisme :

- Modification du rapport de présentation
- Modification du règlement de la zone UA
- Document graphique : modification graphique du zonage UA

4 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE INTEGREE POUR LE LOGEMENT

4.1 CHAMP D'APPLICATION

L'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement (PIL) définie à l'article susvisé.

Il est précisé ici que l'opération d'aménagement ou la construction bénéficiant de la PIL peut relever d'un maître d'ouvrage public ou privé.

La PIL permet de réaliser en parallèle la mise en compatibilité d'un ou plusieurs documents d'urbanisme opposable et l'adaptation de documents de rang supérieur (Directive Territoriale d'Aménagement, schéma d'aménagement, schéma de cohérence écologique, plan de prévention des risques, plan de déplacement urbain, programme local d'habitat...) rendue nécessaire par la mise en compatibilité.

4.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de mise en compatibilité d'un PLUi dans le cadre de la PIL est définie par les articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13, R.153-20 à R.153-22 et et R.300-15 du Code de l'Urbanisme.

Les principales phases de cette procédure sont les suivantes :

- En tant qu'autorité organisatrice, le conseil communautaire de Grand Lac a pris le 14 décembre 2021 une délibération de lancement de la procédure intégrée pour le logement (PIL) et de la mise en compatibilité du PLUi.

- Avant le déroulement de l'enquête publique, une réunion portant sur la mise en compatibilité du PLUi sera organisée à l'initiative du Président de Grand Lac avec l'ensemble des « personnes publiques associées » mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi que les organismes mentionnés à l'article L.132-13 du même code qui en font la demande, pour examiner conjointement le dossier de mise en compatibilité à mettre à l'enquête publique et émettre des avis ou des propositions sur le projet.
- Un procès-verbal de cette réunion sera établi et joint au dossier soumis à enquête publique.
- Le président de Grand Lac prendra un arrêté déclarant l'ouverture de l'enquête publique portant à la fois sur la PIL et la mise en compatibilité du PLUi. La durée de l'enquête qui est comprise entre un et deux mois, est fixée par l'arrêté susvisé.
- Durant l'enquête publique, le présent dossier sera consultable en mairie de Aix Les Bains et au siège social de Grand Lac.
Le public pourra présenter ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête mis à disposition à cet effet ; ou en faire part au commissaire-enquêteur ou à la commission d'enquête selon les modalités décrites dans l'arrêté organisant l'enquête publique.
Le commissaire enquêteur assurera des permanences afin de recevoir le public, d'échanger avec eux sur le projet et de recevoir leurs observations écrites et orales. Les jours et heures de ces permanences sont mentionnés dans l'avis d'ouverture d'enquête.
Le commissaire-enquêteur pourra demander que des compléments soient apportés au dossier, visiter les lieux concernés par le projet, auditionner toute personne qui lui paraîtra utile de consulter et demander l'organisation de réunion d'information.
- À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport et ses conclusions sur le dossier de PIL, dont la mise en compatibilité du PLUi.
- Au terme de cette procédure, la communauté d'agglomération Grand Lac approuvera par délibération, la mise en compatibilité du PLUi qui permettra la réalisation du projet de réhabilitation des anciens thermes d'Aix-les-Bains.

4.3 LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI GRAND LAC

Prévu conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13, R.153-20 à R.153-22 et R.300-15 du Code de l'Urbanisme, le dossier se compose des pièces suivantes :

- La présente notice valant rapport de présentation de la mise en compatibilité qui fait apparaître, en caractères apparents, les modifications apportées aux pièces du PLUi, et sur lesquelles apparaîtront en caractères apparents les dispositions qui viennent s'ajouter ou se retrancher à celles existantes.

5 LES PIÈCES DU PLUI MIS EN COMPATIBILITÉ

La présente notice sera annexée au rapport de présentation du PLUi en vigueur, qui n'est pas modifié.

5.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

En page 232 :

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS	
LE RÈGLEMENT ET LES OAP	EXPLICATIONS, JUSTIFICATIONS
<p><i>Voies et emprises publiques :</i> Sauf en cas de reculs portés au document graphique, pour les constructions nouvelles la façade sur rue doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la voie (à l'exception de la zone UAs).</p> <p>En zone UAs, en cas de démolition, reconstruction, la nouvelle construction peut s'implanter dans une bande de 1m vers l'intérieur de la construction depuis le nu extérieur du mur existant.</p> <p>Cette bande est comprise entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 et 5 m sur la commune de Tresserve • 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint Offenge. <p>▪ Cas d'Aix-les-Bains : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Dispositions particulières pour les Prés Riants, les îlots de type A, D2 et B1, saillies et survols sur le domaine public.</p>	<p>Les dispositions du règlement écrit assurent une implantation des constructions respectant la trame existante et originelle.</p> <p>La largeur comprise entre 0 et 5m depuis la voie correspond aux implantations observées de la façade des constructions. Une irrégularité qui se constate dans l'implantation et participe au charme du tissu ancien.</p> <p>En assurant une implantation différente pour des raisons de sécurité, cela permet aux communes de s'assurer qu'une implantation à l'alignement de la voie ne viennent pas entraver le déplacement ou les covisibilités nécessaires.</p> <p>Sur Tresserve, et Grésy, il s'agit de conserver un recul nécessaire pour la poursuite des démarches mises en places pour le déplacement doux.</p> <p>Enfin, le cas de Méry, s'inscrit à part car historiquement, le recul observé est différent. Il s'agit ainsi d'assurer pour l'ensemble des communes, une continuité avec la forme urbaine historique.</p> <p>Concernant Aix-les-Bains, cet alignement est recherché pour les mêmes raisons et jusque dans le travail présenté dans les clôtures urbaines.</p>

En page 234 :

<p><i>Limites séparatives :</i></p> <p>Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et 4 m par rapport aux autres limites.</p> <p>Les constructions nouvelles (sauf en zone UAs) peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> > en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite > en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur UAs: en cas de démolition, reconstruction, la nouvelle construction doit reprendre l'assiette du bâtiment ancien à plus ou moins 50cm depuis le nu extérieur du mur existant. ▪ Méry: les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives. ▪ Cas d'Aix-les-Bains : <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu de l'existant, d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>L'ordre continu doit être interrompu dans certaines conditions</p> <p>Dispositions particulières pour les îlots de type D, D2, C, A, D1, D2 et B1.</p>	<p>La continuité de limite séparative à limite séparative ne trouve plus réellement sa place dans les centre-anciens de l'intercommunalité au regard des rares potentiels identifiés. Concernant ces derniers, la volonté d'assurer un retrait permet d'injecter une part de vide, et d'aération dans le tissu ancien cloisonné. Les potentiels étant plus important sur Voglans, la commune a choisi de conserver la possibilité de s'inscrire en limite séparative.</p> <p>Cela permet de dégager des accès en arrière de parcelle et de ne pas contraindre à des bâtiments plus imposants que de besoins sur des parcelles qui peuvent être larges.</p> <p>Pour autant les rares exceptions permettent de gérer la continuité bâtie entre deux parcelles voisines.</p> <p>Dans le cas d'Aix-les-Bains, la dynamique est inverse et le rapport de limite séparative à limite séparative est importante dans la préservation de la qualité architecturale de la centralité historique. De même, le bâti cadrant l'espace rue est ici historique et de grande qualité. Les «vides» ne sont donc pas encouragés.</p>
---	---

En page 235 :

<p><i>Hauteur des constructions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cas d'Aix-les-Bains : <p>En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 17.5 m par rapport à l'emprise publique contiguë. > au-delà d'une profondeur de 25m par rapport à la voie, cette hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux ; elle est fixée sur les documents graphiques. <p>Dispositions particulières pour les îlots de type D, D1, D2 et B1.</p>	<p>La gestion des hauteurs sur Aix-les-Bains est particulière et très fine. Elle se gère à l'échelle de l'îlot de par son origine historique et son caractère patrimonial reconnue par le SPR en cours de réalisation.</p> <p>L'ensemble du travail réalisé sur les hauteurs se retrouvent donc à la fois sous l'angle du règlement écrit mais également de manière très fine à l'échelle du règlement graphique.</p>
---	---

En page 237 :

<p>▪ Cas d'Aix-les-Bains</p> <p>Sauf dispositions particulières, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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%. > les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches. les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture - les ouvertures de toiture type «chien-assis» <p>Hormis les cheminées, les superstructures doivent être incluses dans le volume des toits.</p> <p>En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.</p> <p>Dispositions particulières pour les toitures brisées «à la Mansart», les toits-terrasses et leur intégration harmonieuse à l'ensemble du bâtiment, les îlots de type D, D1, D2 et B1.</p>	<p>Les principes recherchés sont les mêmes que sur les autres communes, à la distinction près que certaines exigences se déclinent à l'échelle de l'îlot, pour des raisons patrimoniales évidentes.</p> <p>De même, la forme des toitures étant spécifique, avec une recherche de forme à la Mansard, des dispositions reprises des travaux précédents ont permis de garantir le maintien de la qualité architecturale du centre historique d'Aix les bains, sans oublier que les dispositions du SPR en cours de réalisation s'imposeront au PLUi. Ce dernier cherche à les intégrer en amont.</p>
--	---

En page 263 – 264 :

LE RÈGLEMENT ET LES OAP	EXPLICATIONS, JUSTIFICATIONS
COMMUN AU STATIONNEMENT	
<p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> > La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m. > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. 	<p>Par ces dispositions, il est recherché la réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel.</p>

SELON LA DESTINATION	
<p>Habitat : 1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées ci-dessus doivent être couvertes sauf dans les communes « Sentinelles Jardins », pour les opérations de plus de 10 logements où 50 % des places exigées doivent être enterrées et 100% à Brison St Innocent 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</p> <p>Bureaux et services : 1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher</p> <p>Commerce 1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface affectée à la vente</p> <p>Etablissement hôtelier 2 places minimum pour 3 chambres</p> <p>Artisanat 1 place minimum pour 60m² de surface de plancher</p> <p>Restaurant et bar 1 place de stationnement par tranche entière de 6m² de surface plancher de salle Salle de réunion et spectacle : 1 place pour 6 places assises</p>	<p>Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet ainsi d'imposer la création de stationnements privés, adaptés aux destinations des futures constructions.</p> <p>Dans le tissu plus dense de la zone UA, UH, le nombre de place par logement est réduit à une de manière à favoriser un usage piéton du centre et répondre aux contraintes d'aménagement potentielles dans les centres anciens. A voglans des règles spécifiques ont été introduites en UA (2. Sur la commune de Voglans 1.5 places par logement et 2 places par logement si le logement a une surface de plancher supérieure à 70m².) pour des raisons liées à des opérations de densification importantes en cours.</p> <p>Le règlement distingue les besoins liés aux logements <u>les espaces à usages commercial.</u></p>
LE RÈGLEMENT ET LES OAP	EXPLICATIONS, JUSTIFICATIONS
DISPOSITION PARTICULIERE	
<p>Habitat : 1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</p> <p>Restaurant et bar : En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul</p>	<p>Les communes ont recherché au regard des potentiels des tissus existants à réaliser au maximum les stationnements sous forme couverte et/ou enterrées afin d'optimiser le potentiel de constructibilité des zones urbaines.</p>
STATIONNEMENT DES CYCLES	
<p>A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux logements de personnes âgées. Au moins 1.5m² de surface minimum pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux dédiés au stationnement des cycles.</p>	<p>Afin d'encourager le déplacement par cycles et répondre à des demandes grandissantes par une évolution des pratiques, le stationnement des cycles par typologie d'usage a été prévu au sein du règlement. Les dispositions s'adaptent en fonction de la superficie des bâtiments et de leurs usages.</p>

LE RÈGLEMENT ET LES OAP	EXPLICATIONS, JUSTIFICATIONS
DIFFERENCE PAR ZONE CONCERNANT L'HABITAT	
Habitat : UB : 1 place minimum par tranche entière de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. UC : 1 place minimum par tranche entière de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 60% minimum des places exigées doivent être couvertes. UD : 1 place minimum par tranche entière de 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes	Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, qui reste cohérent avec un tissu à dominante périurbaine de l'ex-Calb. Il permet cependant de descendre à 1 place dans les cas de petits logements. Parallèlement, une part du stationnements est mobilisée couverte, notamment sur les secteurs UC de collectifs. 50% en zone pavillonnaire. En effet, l'enjeu est double, à la fois architectural et paysager mais également afin d'encourager dès la conception le volume nécessaire et dédié aux stationnements.

Suivant la destination des m² de surface de plancher, des dispositions particulières en matière de places de stationnement pour véhicules s'appliquent au secteur de type îlot B1.

5.2 REGLEMENT DE LA ZONE UA

Pages 17 à 36, le règlement écrit de la zone UA est modifié comme suit (pièce 4.1.1 du PLUi) :

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- > **Le secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.
- > **Le secteur UH**, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux
- > **Le secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville individuelles et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.
- > **Le secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.
- > **Le secteur UD**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
- > **Le secteur Uep**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- > **Le secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.
- > **Le secteur UTH**, qui correspond aux secteurs d'activités de thermalisme et balnéothérapie
- > **Le secteur UM**, qui correspond aux secteurs d'activités maraichères et horticoles en milieu urbain
- > **Le secteur UF**, qui correspond aux quartiers Sierroz-Franklin-Lafin et Dunant
- > **Le secteur UG**, qui correspond au secteur de la gare.

II.1 Le secteur UA

Le secteur UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Le secteur UA d'Aix-les-Bains constitue un secteur historique de forte densité formant un centre-ville cohérent aux enjeux patrimoniaux forts. Le tissu urbain d'Aix-les-Bains se caractérise par des volumes architecturaux différents de l'ensemble du territoire intercommunal, fonctionnant souvent par îlots. Ainsi, un certain nombre de règles sont définies en fonction de la typologie des îlots.

On distingue 4 types d'îlot :

- *type A* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti mais sans possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot (sauf gestion de l'existant),

- *type B* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot, souvent déjà construit,

Dans l'îlot de type B1, il convient d'établir des règles de constructibilité différentes pour tenir compte des contraintes du patrimoine bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération d'aménagement.

- *type C* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti par tranche de 30m maxi avec rupture ou recoupement architectural significatif et avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot tout en aménageant des espaces ou cheminements ouverts au public,

- *type D* : îlots d'entrées de ville pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti et une obligation de toiture-terrasse ou à très faible pente, avec une cour d'îlot constructible.

De plus, est imposé :

- dans *l'îlot D1*, une rupture ou recoupement architectural significatif.

- dans *les îlots D2*, une continuité du bâti par tranche de 50m maxi pour créer des transparences.

Au sein des secteurs UA, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hébergement	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Restauration	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hébergement hôtelier et touristique	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Cinéma	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Salles d'art et de spectacles	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Équipements sportifs	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Autres équipements recevant du public	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* 7
	Bureau	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Centre de congrès et d'exposition	V* 1 ; 2 ; 3 ; 4
Destination	Sous-Destination	UA

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		5 / 6
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V	

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.
- Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité. **Cette disposition ne s'applique pas à l'îlot de type B1.**
- Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :
 - 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.
- Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
 - les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
- A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.
 - Les travaux de ravalement des façades sont soumis à autorisation.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Toute nouvelle opération supérieure à 2000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Dans l'îlot de type B1, minimum 25% du nombre de logements à construire devront être destinés à du locatif social.

Toute nouvelle opération inférieure à 2000m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 10 logements.

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Cette disposition ne s'applique pas à l'îlot de type B1.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UA ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

La façade sur rue des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En bordure des voies comportant une ligne de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette ligne, ou la façade sur rue peut s'implanter avec un recul ou une saillie maximum de 5m par rapport à ladite ligne de recul.
2. En bordure des voies comportant un plan d'alignement figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cet alignement sauf dans le cas d'un recul imposé, plus contraignant.
3. En bordure des voies comportant une marge de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette marge.

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 Près Riants **et à l'îlot de type B1 compte tenu des contraintes du patrimoine bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération de réhabilitation des thermes.**

5. Pour les îlots de type A :

- les constructions ne peuvent pas dépasser une profondeur maximale de 26m, à condition que le terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique. En cas de longueur inférieure, la profondeur des constructions est limitée à 15 m. Ces dispositions ne concernent pas les sous-sols, qui peuvent être édifiés sur une profondeur de 26m.

- exceptionnellement pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant (bâti récent majoritairement implanté en recul) la façade sur rue des constructions pourra s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise publique existante, modifiée ou à créer, en l'absence d'indication graphique.

Pour les autres îlots, les constructions peuvent dépasser une profondeur maximale de 26m ou être édifiées au-delà de cette limite si le projet :

- porte sur plus de 2000 m² de terrain et que ce terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique (non piétonne), existante ou à créer ;
- et s'accompagne d'espaces ou cheminements ouverts au public.

6. Pour l'îlot de type B1 :

Aucune règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est applicable à l'îlot de type B1 pour tenir compte des contraintes du site bâti existant à conserver et à intégrer à l'opération de réhabilitation des thermes.

7. Pour les îlots de type D2

- la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique existante, modifiée ou à créer, sauf le long de l'avenue de Marlioz.

8. Si sur la parcelle voisine du projet, il existe une construction repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée elle-même en recul et dont la conservation a été confirmée, un décroché de la façade sur rue est imposé pour la partie proche de la parcelle voisine où est située la construction intéressante. Ce décroché n'est pas obligatoire si le document graphique prévoit déjà un recul.

9. En cas de recul de la construction par rapport à l'emprise publique, ou de décroché de façade en rez-de-chaussée, une clôture urbaine se substituera à l'alignement de façades. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux reculs inférieurs à 1m.
- au droit des locaux à usage d'activités situés en rez-de-chaussée.
- aux espaces ouverts au public.
- aux décrochés très ponctuels de la façade

En aucun cas, le recul ou le décroché en rez-de-chaussée ne doit être utilisé à usage de stationnement, sauf dans les cas repérés par une flèche dans les documents graphiques.

10. En cas de recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- Les sous-sols complètement enterrés

11. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.

Dans l'îlot de type B1, les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 2 m de profondeur, et à une hauteur minimum de 3 m par rapport au niveau du sol.

12. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :
 - pour des motifs de sécurité publique ;
 - pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.
13. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
14. Pour les secteurs de plan masse, se référer aux plans masses au sein de la pièce 3 du PLUi.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu, d'une limite latérale à l'autre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'ordre continu doit toutefois être interrompu :
 - afin de protéger un espace planté, un espace ouvert au public.
 - si sur la parcelle voisine se trouve une construction intéressante, repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée en ordre discontinu et dont la conservation a été confirmée.
 - si sur la parcelle voisine se trouve une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptible de générer des nuisances.
 - côté Nord pour les îlots de type D, afin de permettre un traitement soigné des « têtes » de bâtiments.
2. Dans les îlots de type D2, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 50m de longueur. Il en est de même en ce qui concerne la profondeur des bâtiments. Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe, un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale et la longueur de la façade au droit de la voie excède 35 m, alors la longueur de la construction projetée en mitoyenneté sera de 15 m maximum.
3. Dans les îlots de type C, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 30m de longueur, sans rupture ou recoupement architectural significatif (2 niveaux minimum).

Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale, les longueurs des façades construites doivent être prise en compte jusqu'à la tranche de 30 mètres maximum autorisée pour toutes nouvelles constructions contiguës. Au-delà il est obligatoire de réaliser une rupture ou un recoupement architectural significatif de deux niveaux minimums.

4. Dans l'îlot de type B1, l'implantation est libre pour permettre la conservation des bâtiments patrimoniaux existants et leur intégration dans l'opération de réhabilitation des thermes.
5. En cas d'interruption de l'ordre continu, sauf dans les cas cités aux points 2, 3 et 4 ci-dessus, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exceptions faites pour les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20m maximum, et pour les îlots D côté Nord où la distance minimum sera de 2m.
6. Dans les îlots de type A concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de cette limite séparative doit être égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exception faite pour :

- > les sous-sols complètement enterrés
- > les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20 m maximum.

7. Pour l'îlot de type D1, l'ordre continu doit être respecté mais des ruptures ou recoupements architecturaux significatifs doivent être prévues : au minimum 2 niveaux sur une longueur minimum de 15m afin de favoriser une architecture de plots sur socle continu ; la longueur de la façade de chaque plot ne pouvant excéder 15m.
8. Dans les îlots de type C, D, D1 et D2 concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance minimale sera de 2m, exception faite pour les débords de toitures.
9. Pour les îlots de type B, le recul par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie n'est pas réglementé.
10. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.
11. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au droit des voies, la distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 5 m sur la totalité de la profondeur du volume projeté. La même distance doit être respectée en cas de recoupement architectural imposé.

Pour l'îlot de type B1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée pour des raisons de respect de la trame ancienne des bâtiments existants.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

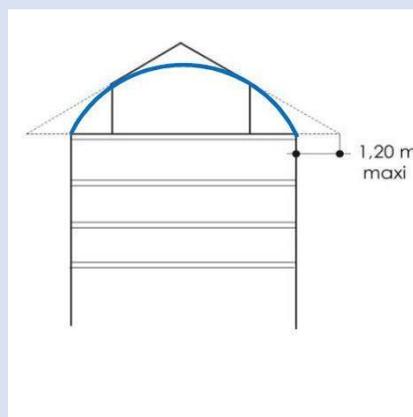
Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée en nombre de niveaux indiqués sur les documents graphiques ou sur le plan d'épannelage pour la rue de Genève ou dans la pièce 3 du PLUI (OAP).

Dans l'îlot de type B1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la cote altimétrique NGF + 314.55 à l'acrotère.

Définition des niveaux :

- La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3 m, dalle du niveau supérieur incluse.
- La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 3,50 m s'il est à usage de bureaux et 4,50 m pour une affectation commerciale. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné.
- **Dans l'îlot de type B1, les hauteurs de niveaux ne sont pas règlementées.**
- Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie.
- Le niveau « comble » désigne également les attiques avec leurs toitures éventuelles.
- Dans l'hypothèse où un plancher est prévu dans les combles (non compris mezzanine) et que le nombre de niveaux maximum est atteint, le niveau de l'égout de toit ne pourra en aucun cas être plus élevé que le niveau supérieur de ce plancher.
- Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum des combles doit être conforme au croquis ci-contre. Cet alinéa ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines.
- **Ce schéma définit uniquement la hauteur des constructions et aucun autre élément de façade.**

**DISPOSITIONS GENERALES :**

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :
 - 17.5 m par rapport à l'emprise publique contiguë.
 - au-delà d'une profondeur de 25m par rapport à la voie, cette hauteur est prise à la verticale de tout point du faitage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux ; elle est fixée sur les documents graphiques.
 - **Dans l'îlot de type B1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique 314.55 NGF à l'acrotère.**

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Dans le cas d'une toiture terrasse dans les îlots de type D, D1 et D2, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.
2. Dans les îlots de type D2, l'attique présentera une surface maximum de 50% par rapport au niveau immédiatement inférieur avec un recul minimum de 2 m.
3. En cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite d'un niveau courant, **sauf pour l'îlot de type B1.**
4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
2. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 12 m².
3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
4. Les piscines inférieures à 10m² ne sont pas réglementées.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est rappelé à toutes fins utiles, L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.
2. Les mouvements de terre dans les prospectifs sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambrosie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.
4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2 Toitures

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :
 - > 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 réglementée.**
 - > les toitures en forme de dômes, voûtes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs de plan-masse.

2. Pour toutes les toitures en pente :
 - > Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.
3. Sont interdits :
 - > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
 - > les ouvertures de toiture type "chien-assis"
4. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs...) doivent être incluses dans le volume des toits **sauf pour l'îlot B1**.
5. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

Dans l'îlot de type B1, des matériaux de couverture différents pourront être utilisés notamment pour des raisons d'intégration et de respect des composantes historiques du patrimoine bâti ancien à conserver et à valoriser.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :
 - de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
 - de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

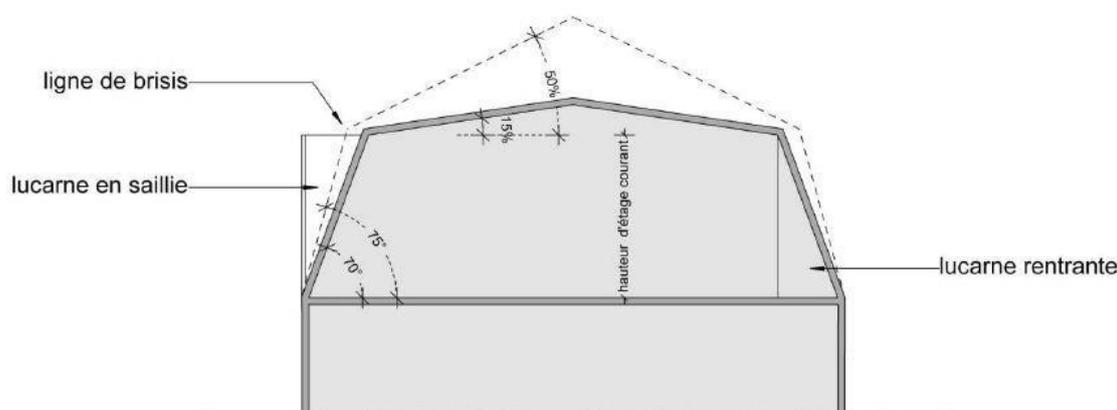
Les dépassés de toitures en pignons et les balcons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- > des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- > des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- > à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type B1, D, D1 et D2.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise, brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

3. Dans l'îlot de type B1, les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble des bâtiments à condition qu'une partie soit végétalisée. Elles devront être en harmonie avec les bâtiments patrimoniaux existants à conserver.

4. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,
- les secteurs de plan-masse.

5. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux. Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.
- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.

6. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage.
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Seule une implantation non perceptible depuis l'espace public est admise (toiture donnant sur cour, panneau positionné en pied de versant).

Dans l'îlot de type B1, sont admis les capteurs solaires installés en partie centrale des toitures terrasse des bâtiments de logements ainsi que sur les pergolas recouvrant les installations techniques, qu'ils soient ou non perceptibles depuis l'espace public.

2. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.
3. Les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires, sauf impossibilité technique justifiée par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi.
4. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

2.2.4 Façades

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.
2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages végétalisables. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

Pour les secteurs de plan-masse, les garde-corps pourront aussi être traités en éléments de maçonnerie pleine.

3. Dans le cas des vitrines commerciales :
 - > les rideaux métalliques des devantures commerciales devront privilégier la transparence. En ce sens il est imposé des modèles à maille.
 - > les vitrines devront être situées en retrait du nu du mur de la façade.
4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
5. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.
6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.80m. Elles doivent être composées :
 - d'un mur bahut recouvert d'une couverture débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.
 - éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.
 - éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m. Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux. Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.
2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.
3. Dans le cas de secteur de plan-masse, les éléments de composition des façades des constructions nouvelles peuvent être repris.

2.2.6 Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :
 - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades).

Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

- > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- > Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- > Toutefois, dans l'îlot de type B1, et sans que leur nombre ne puisse être supérieur à dix, sont autorisées les places de stationnement avec une surface minimale de 9.20 m², avec une largeur minimale de 2.30m et une longueur minimale de 4 m. Ces places de stationnement catégorie B seront conformes à la norme NFP 91.
- > Dans les îlots de type A, le stationnement des véhicules est interdit au-delà de la profondeur de constructibilité de 26m, à l'exception des OAP où le stationnement est figuré comme élément intangible.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitat	1 place minimum pour 90m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et ne s'applique pas au logement étudiant. Dans l'îlot B 1, 1 place minimum par logement en accession à la propriété.	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat sauf dans l'îlot B1 : une demi-place minimum par logement locatif. 1 place pour 3 logements étudiants
	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de surface de plancher. Dans l'îlot B1, il est exigé 1 place minimum pour 55m ² de surface de plancher affectée aux bureaux et services.	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général. Dans l'îlot B1, aucun minimum de place n'est exigé pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général.
Commerce	1 place pour 25 m ² de surface de plancher affectée à la vente. Dans l'îlot B1, 1 place minimum pour 75m ² de surface de plancher affectée à la vente.	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m ² de surface plancher de salle. Dans l'îlot B1, 1 place minimum pour 25 m ² de surface de plancher de salle.	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

Stationnement des cycles :

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Cette disposition n'est pas applicable à l'îlot de type B1,
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

Dans les cœurs des îlots, les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être aménagées en espace vert, comportant des arbres.

Cette disposition n'est pas applicable à l'îlot de type B1.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

Cette disposition n'est pas applicable à l'îlot de type B1

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

Sur l'îlot de type B1, les haies seront composées de plusieurs essences dont la liste figure en annexe 6 - page 42 du présent document.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1 Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

- > Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Gestion des eaux pluviales

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. 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 la parcelle. 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.

Cette disposition n'est pas applicable à l'îlot de type B1.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (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. 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.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement 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).

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...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

ANNEXE 6

Trame arborée

Les essences d'arbres sélectionnées sont toutes indigènes et représentatives des différents étages des paysages alpins (collinéen, montagnard et subalpin). De plus, ces arbres possèdent des racines traçantes, ne nécessitant pas ainsi des fosses de plantations trop profondes.



Liste des espèces arborées – source : carnet de détail APD PC – Sempervirens Paysagistes – novembre 2020

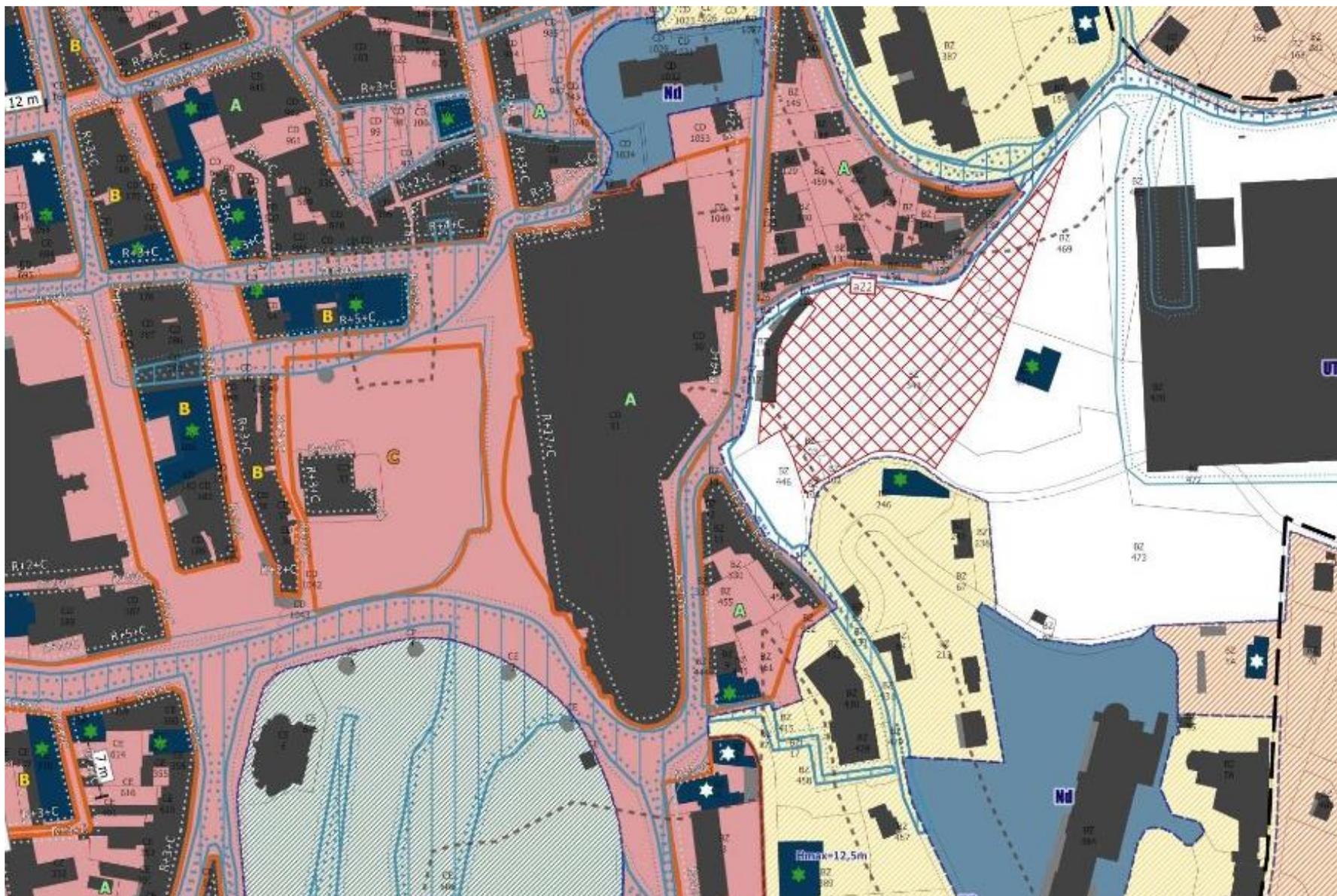
5.3 LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Sur le plan de zonage, il est nécessaire, dans l'emprise du projet, d'apporter les modifications suivantes :

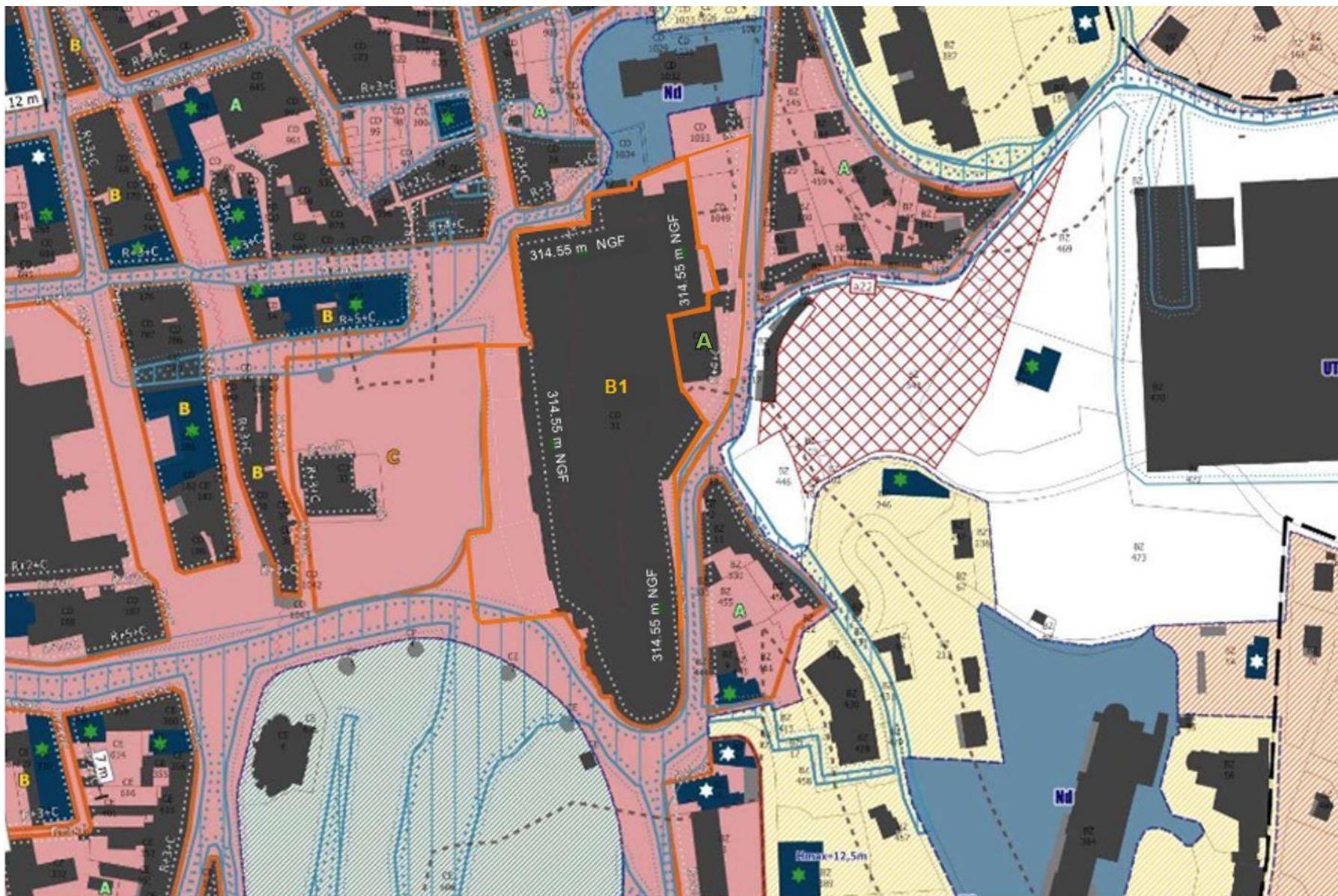
- Supprimer l'îlot de type A,
- Créer l'îlot de type B1,
- Modifier les hauteurs de construction indiquées dans l'emprise du projet

La modification du zonage se traduit graphiquement ci-après avec l'extrait des documents graphiques du PLU avant et après modifications :

AVANT



APRES

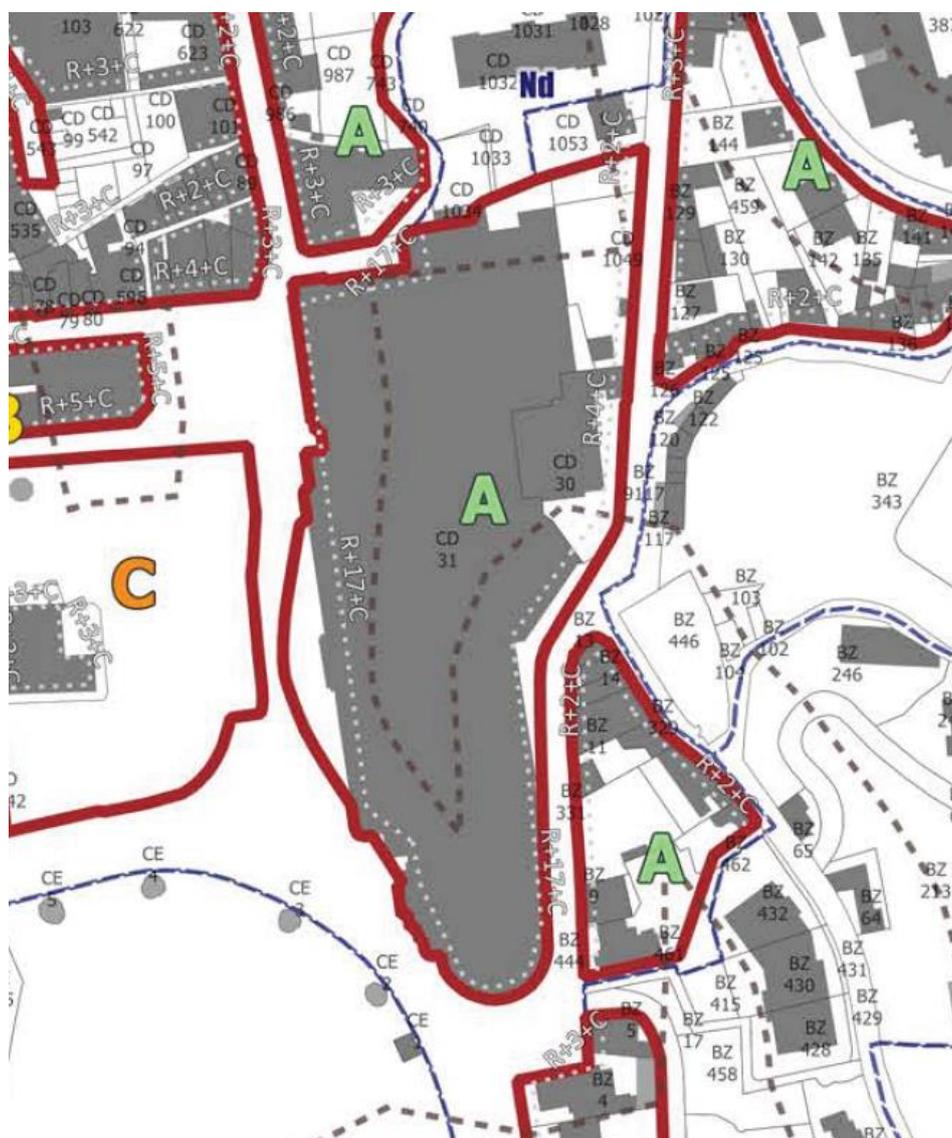


5.4 REGLEMENT GRAPHIQUE : FOCUS DE PRECISION TECHNIQUE POUR LE CENTRE D'AIX-LES-BAINS

Sur le document graphique : « Focus de précision technique pour le centre d'Aix », il est nécessaire, dans l'emprise du projet, d'apporter les modifications suivantes :

- Supprimer l'îlot de type A,
- Créer l'îlot de type B1,
- Modifier les hauteurs de construction indiquées dans l'emprise du projet

AVANT



APRES

