



**PRÉFET  
DE LA SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
Départementale  
des Territoires (DDT)

Chambéry, le **05 AOUT 2022**

Service : Planification et aménagement des territoires  
Affaire suivie par : Alexandre Goury  
Fonction : Rédacteur d'aménagement commercial  
Tél : 04 79 71 74 14  
Mél : [alexandre.goury@savoie.gouv.fr](mailto:alexandre.goury@savoie.gouv.fr)

Le directeur départemental des  
territoires

à

DREAL AURA  
Autorité Environnementale

Objet : Dossier 2022-ARA-AP-01387 - Réhabilitation des thermes nationaux (209 logements -  
stationnement 344 places) - Commune d'Aix-les-Bains (73) - Contribution DDT à l'avis  
de l'autorité environnementale

Par mail du 6 juillet dernier, vous m'avez transmis, pour contribution à l'avis de l'autorité  
environnementale, le dossier de permis de construire et de mise en compatibilité du PLU,  
pour un projet immobilier de réhabilitation des anciens thermes nationaux à Aix-les-Bains. Le  
projet de requalification présenté dans l'étude d'impact comprend, sur plus de 30 000 m<sup>2</sup> de  
surface de plancher :

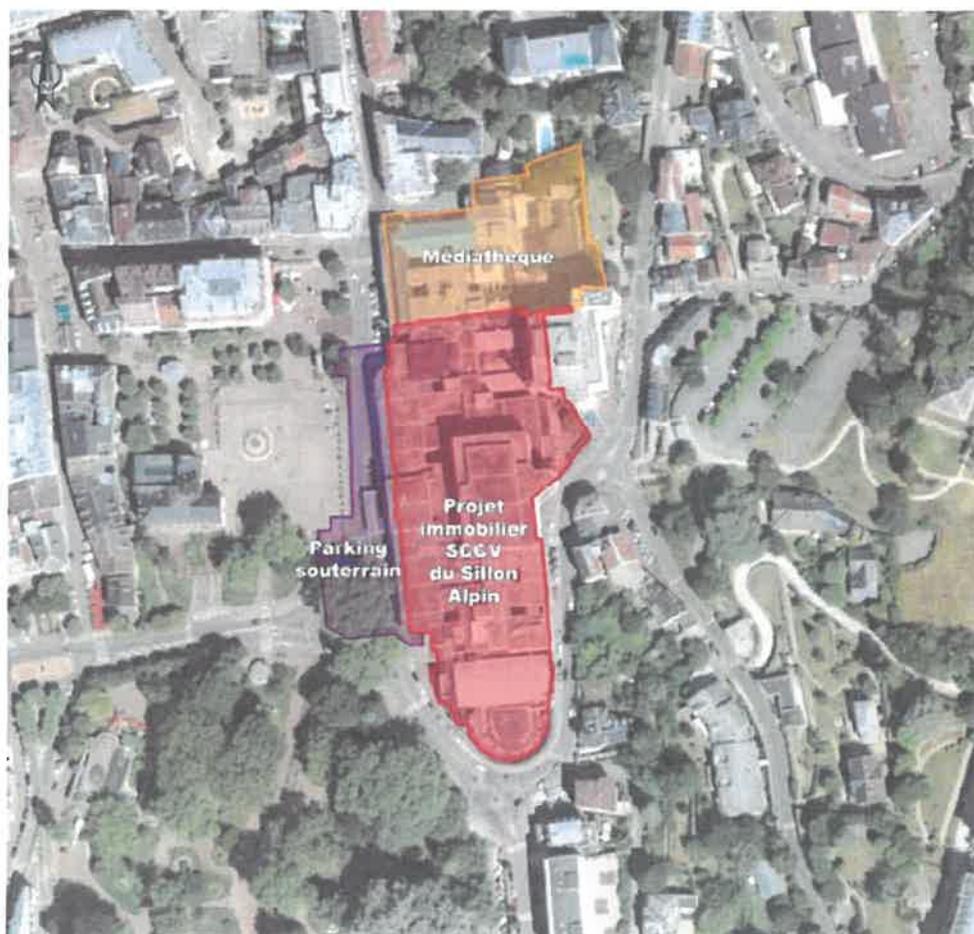
- la création d'une médiathèque portée par la commune d'Aix-les-Bains en partie Nord  
du site (bâtiments Prince Neufs et Pellegrini) ;

Direction Départementale des Territoires (DDT)  
L'Adret - 1 rue des Cévennes - BP 1106  
73011 CHAMBÉRY Cedex  
Tél : 04 79 71 73 73  
Mél : [ddt@savoie.gouv.fr](mailto:ddt@savoie.gouv.fr)  
Site internet : [www.savoie.gouv.fr](http://www.savoie.gouv.fr)

- la réhabilitation du bâtiment « Anciens Thermes Nationaux », du rez-de-chaussée au niveau R+3, pour l'implantation de commerces, d'un office du tourisme, de services et de bureaux ;
- la construction de deux bâtiments de 219 logements dont 55 logements sociaux, venant en surélévation de l'ancien complexe des thermes, sur 10 niveaux ;
- le réaménagement des niveaux de sous-sol des bâtiments existants et l'extension du niveau de sous-sol supérieur vers le parking souterrain de l'Hôtel de Ville pour un total de 344 places de stationnement ;
- l'aménagement de deux places publiques : place George 1er à l'Est, et place Foray à l'Ouest.

Il s'agit d'un permis de construire portant sur 37 814 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le dossier comprend les pièces du Permis de Construire, l'étude d'impact du projet ainsi qu'un dossier de mise en compatibilité du PLUi Grand Lac.

Ce projet a été soumis à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale n° 2020-ARA-KKP-2647 du 20 octobre 2020 après examen au cas par cas.



Après examen de l'étude d'impact du dossier, je vous prie de trouver ci-après les observations qu'appelle de ma part ce projet :

## Urbanisme

Le secteur du projet est actuellement situé au sein d'une zone UA de droit commun sans OAP dans le PLUi Grand Lac. La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme vise à transformer l'îlot de type "A" actuel en îlot de type "B", et ajuster quelques paramètres morphologiques, mais qui à priori ne devraient pas remettre en cause la vocation générale ou les caractéristiques principales de la zone.

Ce projet vise à créer du logement en secteur de centralité desservi et équipé et semble plutôt bien s'intégrer aux objectifs des politiques nationales portées par les services de l'État. L'intégration paysagère des deux nouvelles émergences constitue toutefois un enjeu fort de ce dossier et devra être validée par les services de l'UDAP dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

## Habitat

Le projet comprend la création de 219 logements dont 55 logements sociaux, ce qui représente 25 % de logements sociaux. A ce titre, il y a lieu de signaler que le PLUi prévoit un taux de 25 % de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher projetée. Sur ce point, le projet est compatible avec les règles initiales.

En revanche, le PLUi prévoit pour toute nouvelle opération que *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%*. La notice de présentation de la mise en compatibilité du PLUi précise que ces dispositions ne s'appliquent pas à l'îlot de type B1 sur lequel est assis l'opération.

Cette disposition, qui ne trouve pas de justification dans le dossier, pose problème dans la mesure où la commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et doit à ce titre combler son déficit de logements sociaux pour atteindre le taux légal de 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales. La commune est astreinte à un rattrapage triennal avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs dont la non atteinte de l'un et/ou de l'autre peut engendrer sa mise en carence avec des sanctions à la clé.

La loi 3DS fixe les objectifs quantitatifs à 33 % du déficit à résorber, et prévoit un objectif qualitatif avec un maximum de 30 % de logements à financer en PLS, et 30 % minimum de logements à financer en PLAI. De même, le PLH de l'ex-CALB pour la période 2019-2025 prévoit pour la commune d'Aix-les-Bains un objectif de 1248 logements sociaux hors parc privé, dont 30 % minimum de logements financés en PLAI (374) et 30 % maximum financés en PLS (374).

Si ces taux sont à respecter à l'échelle de l'ensemble des opérations recensées sur une commune pendant les 3 années, et non à l'échelle d'une opération de logements, le fait de ne pas appliquer les critères qualitatifs sur cette opération importante (55 logements) pourrait engendrer un déséquilibre dans les types de financements exigés, avec une difficulté pour compenser avec d'autres opérations, et le risque de ne pas atteindre les objectifs qualitatifs au terme des 3 ans, ce qui peut avoir pour conséquence la mise en carence.

Il eut été préférable d'appliquer les critères de financement qualitatif prévus dans le PLUi et le PLH. En outre, un nombre plus important de logements sociaux aurait pu être envisagé pour permettre un rattrapage plus rapide sur la commune (30 % de logements sociaux au lieu de 25 %), étant donné le taux légal de 25 % à atteindre.

## **Environnement**

Le projet étant une réhabilitation de bâtiments existants, le principal enjeu environnemental concerne la préservation des captages d'eau présents sous les bâtiments. Ce sujet semble bien identifié par le pétitionnaire.

Concernant la gestion des eaux pluviales exposée en page 100 de l'étude d'impact, il est indiqué que les espaces végétalisés permettront une première infiltration des eaux, puis les trop-pleins alimentent une cuve de rétention de 300 m<sup>3</sup>. Le trop-plein de cette cuve et le reste des eaux captées seront dirigés vers la Chaudanne et le réseau pluvial existant comme actuellement.

Il manque des informations concernant l'occurrence de la pluie utilisée pour le dimensionnement des ouvrages et le débit de fuite envisagé pour le rejet dans les réseaux et la Chaudanne. En l'état, les éléments présentés sont trop peu détaillés pour savoir si la gestion des eaux pluviales est adaptée à la nature et à la taille du projet.

Par ailleurs, le règlement du PLUi est modifiée pour exclure le projet de la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cette modification ne trouve pas de justification dans le dossier qui gagnerait à être complété sur ce point.

## **Mobilité**

En matière de mobilité le projet présenté est pertinent car la construction de surfaces commerciales et de logements en centre-ville d'Aix-les-Bains permettra de limiter les déplacements vers les zones commerciales périphériques. Le site est également bien desservi en mobilité alternative à la voiture : marche, vélo, transports en commun urbain et gare SNCF. Les remarques suivantes peuvent toutefois être formulées :

Concernant les espaces de stationnement :

- pour les espaces de parking dédiés aux 2 roues au niveau de parking R-1 et R-2, il conviendrait de différencier les espaces de stationnement entre 2 roues motorisées et non-motorisées.
- il semble également pertinent de prévoir des stationnements dédiés aux vélos cargo en lien avec la vocation commerciale et les besoins logistiques du futur aménagement.
- si à l'heure actuelle, il est pertinent de prévoir un parking pour l'utilisation des logements, des commerces, des restaurants et des bureaux, il serait intéressant de réfléchir dès la conception aux possibilités d'évolution du parking en lien avec l'évolution des pratiques modales : développement du vélo, quadricycle à moteurs et nouveaux services de mobilité (trottinettes, gyropodes, segway...)

Concernant l'étude de circulation, l'étude d'impact prend en compte essentiellement le trafic routier et n'apparaît pas assez détaillée concernant le trafic ferroviaire, cyclable et piéton. De même, les estimations gagneraient à prendre en compte l'évolution du taux de remplissage des véhicules en lien avec la promotion du covoiturage menée par Grand Lac.

## Transition énergétique

L'analyse du projet montre que la démarche dans laquelle il s'est inscrit vis-à-vis des volets énergie et environnement est satisfaisante et ambitieuse.

La stratégie énergétique du projet indique qu'un recours prioritaire sera donné à la source Soufre, une énergie renouvelable (géothermie sur les eaux thermales). Cette source permettrait d'assurer 100 % des besoins de chauffage et de ventilation des logements, ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.

Par ailleurs, afin de limiter au maximum le recours aux énergies fossiles (gaz) prévues en appoint et de privilégier le transfert d'énergie, il a été décidé de mettre en œuvre un système de « boucle tempérée » entre les différents locaux du secteur des « Anciens Thermes ». Les postes les plus énergivores (chauffage, rafraîchissement, ventilation), recourent à une production maîtrisée par le transfert d'énergie entre les volumes.

Les nouveaux logements répondront comme il se doit à la réglementation RE2020 vis-à-vis de leur performance thermique.

Ainsi, ses dispositions devraient les rendre très largement conformes aux dispositions du PLUi de Grand Lac qui stipule que *« 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 étant porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi »*.

De plus, le projet intègre une large proportion d'espaces végétalisés avec une emprise représentant environ 50 % de l'emprise globale du projet immobilier (hors extension parking et médiathèque). Les toitures végétales contribuent à renforcer l'inertie thermique des bâtiments, améliorant ainsi le confort d'été. La végétalisation des toitures et des terrasses favorisera en effet la sensation de fraîcheur dans les logements mais également aux abords immédiats du bâtiment.

Il convient également de noter que parmi les axes opérationnels des différents thèmes du PCAET de Grand Lac, les thèmes suivants font écho au projet de réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix-les-Bains :

- Thème 1 : Grand Lac montre l'exemple :

- AXE 1 : Améliorer le bilan énergétique du secteur public.

- Thème 2 : Vers des bâtiments économes :

- AXE 1 : Rénover le bâti existant.

- AXE 3 : Limiter l'empreinte carbone de l'urbanisme et des bâtiments sur le territoire.
- Thème 5 : Développer de nouvelles énergies :
- AXE 1 : Identifier et promouvoir les énergies renouvelables.
  - AXE 5 : Développer la géothermie, l'hydrothermie et la récupération de chaleur.

### **Risques naturels**

La commune d'Aix-les-Bains est couverte par le PPRI du Bassin Aixoïs approuvé le 4 novembre 2011. Le projet se situe en zone à risque modéré de ruissellement urbain et il est bordé par des voiries en risque élevé, lié à la vitesse d'écoulement des eaux. Les hauteurs d'eau attendues sont de l'ordre de 20 cm.

Le projet est compatible avec le PPRI en vigueur (zone bleu Bu). Les prescriptions suivantes du règlement devront être respectées par le projet :

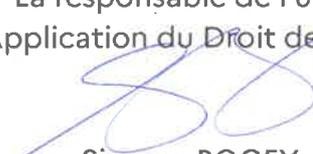
- surélévation des planchers créés de 20 cm par rapport au terrain environnant et surélévation des accès aux sous-sols de 40 cm,
- réalisation d'une étude de danger et de vulnérabilité dans le cadre de la création d'ERP de groupe 1 et d'extension de parc de stationnement en sous sols.

Ces éléments devront être appréciés dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

### **Conclusion**

Sur la forme, l'étude d'impact et les pièces du permis de construire sont claires et bien illustrées. Sur le fond, même si certaines thématiques et mesures pourraient être approfondies, ce projet de création de logements en secteur de centralité desservi et équipé ne présente pas de difficulté particulière et semble plutôt bien s'intégrer aux objectifs des politiques nationales portées par les services de l'État.

La responsable de l'unité  
Application du Droit des Sols



Simone BOGEY