

Procès-Verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Date & lieu :	11/10/2022	Grand Lac Agglomération - salle du conseil
Rédacteur :	E. BERGER, V. MERMOUD Relecture : Etat, CCI, Métropole Savoie, SCCV	Nbr de page : 18
Diffusé le :	08/11/2022	

Participants

	NOM - PRENOM	Présent(e)	Excusé(e)	Diffusion
Etat	Florian CEARD	x		x
Métropole Savoie	Raphaël BACETTI	x		x
Région Auvergne Rhône-Alpes				x
PNR Massif des Bauges				x
SNCF				x
Chambre de Commerce et d'Industrie	Michaël HAIM	x		x
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc			x	x
Chambre des Métiers et de l'Artisanat				x
Comité National de la Conchyliculture				x
Centre Régional de la Propriété Forestière CRPF				x
Département de la Savoie				x
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)				x
Mairie d'Aix les Bains				x
Grand Lac	Véronique MERMOUD Emilie BERGER	x		x
SCCV du Sillon Alpin	Christine PACCOT Pierre-François POUX Jean-Bernard DELESTRE	x		x

Ordre du jour :

Présentation du dossier de procédure intégrée pour le logement : projet et mise en compatibilité du PLUi
Recueil des avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLUi
Grand Lac (ex CALB)

Cette réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) a pour objet de recueillir les avis sur la base du dossier notifié par courrier en date du 13 septembre, envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées en recommandé avec accusé de réception.

La séance est ouverte par Mme Mermoud, directrice du pôle Développement et aménagement de Grand Lac. Elle remercie les personnes présentes.

Elle explique l'objectif de cette réunion et l'ordre du jour.

Elle rappelle qu'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) est une procédure accélérée pour un projet présentant un intérêt général et comportant principalement des logements. Les étapes de la procédure sont précisées, ainsi que les dates des étapes franchies et les périodes prévisionnelles des étapes à venir. Il est rappelé que le permis de construire est instruit en « temps masqué » et qu'il est délivré dans un délai de 1 mois suivant l'approbation de la mise en compatibilité du PLUi.

M. Mermoud explique que la PIL intègre les différentes composantes dans une seule et même procédure : justification de l'intérêt général, étude d'impact du projet et analyse des incidences de la mise en compatibilité (MEC), permis de construire et mise en compatibilité du PLUi.

Aucune personne n'a de question sur cette partie de réunion achevée.

La parole est laissée à M. Poux, représentant la SCCV pour la présentation du projet.

Présentation du projet par M. Poux (SCCV)

Le projet est présenté au travers de son aspect historique, des différents propriétaires et usages. Le projet concernait initialement un périmètre intégrant la future médiathèque, dorénavant rachetée par la ville d'Aix-les-Bains.

Il est précisé que ces bâtiments sont chargés d'histoire et que des diagnostics patrimoniaux ont été faits. Le projet fera le lien entre la ville haute et basse, et permettra une diversification de l'offre.

Un point spécifique est fait sur le **caractère d'intérêt général** du projet par le fait :

- qu'en tant que reconversion d'une friche, il participe à l'économie du foncier et va dans le sens de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette
- qu'il préserve et met en valeur un patrimoine historique,
- qu'il intègre une forte végétalisation et une bonne isolation thermique des parties nouvelles,
- qu'il est un lien entre la partie Est et Ouest de ce secteur,
- qu'il participe à l'économie locale,
- qu'il est un lieu culturel à travers le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, et le musée lapidaire,
- qu'il créera une animation touristique.


2

Il est également rappelé qu'il comporte principalement des logements : 18380 m² sur les 34 055 m² totaux, dont 25% seront des logements sociaux.

Les caractéristiques du projet sont ensuite détaillées :

Les constructions des **différentes époques et architectes** sont présentées. Il est fait état des parties qui seront conservées, détruites et remises en valeur.

Ainsi, seront principalement détruites les parties Mabileau et Foray qui permettront de mettre en valeur et en lumière la partie Revel par une nouvelle cour (dénommée Foray). Ce bâtiment Revel se verra restituer ses toitures et ses volumes d'origine.

Deux places seront créées : la place Georges 1^{er} à l'est (en amont) et la place Foray à l'ouest (en aval). Les logements seront regroupés dans la partie Sud uniquement.

L'offre de stationnement du site des Thermes est aujourd'hui inexistante. Le projet prévoit de reconverter les deux niveaux de sous-sol en places de stationnement et d'agrandir l'actuel parking souterrain de l'hôtel de Ville. Le stationnement prendra également place aux niveaux R+2 et R+3. Il est prévu 1 place par logement. Le nombre de places sera augmenté de 285 unités par rapport au total actuel.

Un point spécifique est présenté sur **la végétalisation** qui prendra place sur les toitures conservées et créées, ainsi que dans des jardinières sur les balcons des logements. M. Poux fait mention d'exemples hors de France permettant d'en garantir la pérennité. Un jardin de biodiversité sera créé. La récupération des eaux pluviales assurera le besoin en arrosage. La capacité est estimée à 1,5 mois de sécheresse.

Concernant **les circulations**, en dehors de la D913 qui sera coupée, les autres voiries ne seront pas atteintes. Le projet permettra une restitution d'un axe est-ouest et nord-sud.

Concernant **les travaux, le phasage** est présenté :

Le déplombage et désamiantage ont été effectués par la ville.

Les étapes à venir sont les suivantes :

- démolitions,
- terrassements,
- construction du parking,
- réhabilitation des thermes jusqu'au R+3,
- construction des parties dévouées au logement,
➔ la livraison prévue en 2027

Il est précisé que pour les travaux à engager par la ville, le phasage n'est pas arrêté. Le souhait est de les conduire en même temps pour limiter les nuisances liées au chantier et notamment la coupure de la voirie.

La programmation est présentée :

- Le rez-de-chaussée accueillera des activités, un lieu de restauration et des bâtiments dédiés à la culture.
 - La ventilation de la surface de plancher par type d'activités pour l'ensemble du bâtiment est la suivante :
 - o Logement pour 18 380 m²
 - o Artisanat et commerce pour 5 900 m²
 - o Restauration pour 455 m²
 - o Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale pour 5 970 m²
 - o Bureau pour 3 350 m²
- pour un total de 34 055 m² de surface de plancher

La partie relative à la présentation est achevée. Mme Mermoud invite les personnes publiques associées présentes à poser leurs questions.

M. Bacetti pour Métropole Savoie note qu'il remarque des différences entre la présentation et le CERFA du permis de construire s'agissant des surfaces de plancher et des stationnements. M. Poux indique qu'il y a une erreur d'addition sur le total qui sera corrigé.

M. Haïm pour la CCI demande si les enseignes commerciales sont d'ores et déjà définies. S'agit-il de l'alimentaire et/ou du non alimentaire ? Il souhaite que soit bien réfléchi l'impact sur les commerces actuels.

Mme Paccot pour la SCCV répond que des enseignes aussi bien alimentaires que non alimentaires ont été reçues. Les enseignes retenues ne sont pas encore connues. Elle précise qu'en parallèle, un travail est engagé avec l'association des commerçants pour avoir une complémentarité avec les commerces existants et ne pas leur nuire.

M. Haïm demande comment se feront les accès au bâtiment. La SCCV (Mme Paccot et M. Poux) répond que le bâtiment est envisagé comme une galerie commerciale depuis l'atrium. La partie sud peut néanmoins être autonome. Il est prévu un restaurant sur la cour Foray et un petit lieu de snacking à l'étage. Pour la partie Revel, l'accès se fera tel un parcours initiatique vers les ruines romaines pour les mettre en valeur. M. Haïm fait remarquer que les galeries commerciales marchent actuellement moins bien. La SCCV précise qu'ils n'ont pas le choix compte-tenu des contraintes sur le bâtiment et notamment les façades. La SCCV indique que des ascenseurs mèneront à la cour Georges 1^{er}. L'escalier intérieur monumental sera conservé et remis en état. L'objectif du déploiement des enseignes (par exemple une salle de sport ou autre) sera d'amener du passage.

La CCI demande comment sera gérée la phase de chantier par rapport au stationnement. La SCCV précise que le parking souterrain de l'hôtel de Ville ne sera pas affecté et ne sera à aucun moment fermé. Les travaux se feront indépendamment pour rejoindre en phase finale la partie actuelle. Il en sera de même lors du réaménagement de l'entrée pour fluidifier le trafic. Seules une vingtaine de places extérieures seront temporairement supprimées.



La mise en compatibilité du PLUi

Mme Berger, chargée de mission urbanisme pour Grand Lac, reprend la présentation pour la partie mise en compatibilité du PLUi.

Le projet nécessite l'évolution sur 3 pièces du document : le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit.

Le rapport de présentation est modifié à la marge pour citer le nouvel îlot créé dans le règlement graphique.

Le règlement graphique crée un nouvel îlot nommé B1 sur l'emprise du projet. L'annotation de limite de hauteur initialement indiquée R+17+C est remplacée par NGF 314,55. Cette modification est opérée sur la carte principale et sur le plan de zoom.

Le règlement écrit évolue sur ces différents articles pour intégrer les différentes contraintes du projet. Le détail est présenté en annexe à ce procès-verbal. Les éléments ajoutés figurent en rouge.

A l'issue de la présentation, la parole est laissée aux personnes publiques associées.

M. Bacetti indique pour Métropole Savoie que ce projet de requalification participe à la sobriété foncière, à la densification, à une économie de foncier, notamment au travers des parkings réalisés en sous-sol. Il n'y a pas d'incohérence avec le SCoT.

M. Haïm rappelle la vigilance à avoir pour les commerces existants en évitant une déstabilisation. Il invite le porteur de projet à réaliser une étude de marché.

Mme Paccot explique qu'une étude géomarketing a été réalisée avec l'accompagnement d'un cabinet.

M. Céard représentant la DDT indique l'intérêt du projet global dans un secteur central, en réhabilitation d'un bâtiment patrimonial créant du logement. Il s'exprime alors sur la mise en compatibilité du PLUi, les différents services ayant ensuite leur avis à donner sur le projet lui-même dans le cadre des consultations au titre du permis de construire. Il pose une première question s'agissant de l'évolution de la règle encadrant le logement social, et interroge la différence avant/après de la rédaction. Mme Berger précise que la règle concernait la surface de plancher et qu'elle encadre désormais le nombre de logements.

M. Céard dit comprendre l'objectif des 25% de logement social mais remarque que le projet répond aux obligations sans résorber le déficit. Il attire l'attention de la collectivité sur la ventilation entre PLS et PLAI et sa conséquence sur l'équilibre global, le risque de mise en carence et le respect des objectifs qualitatifs. Il conclut sur le fait qu'il ne s'agit cependant pas d'un point d'irrégularité. Mme Mermoud explique que cette remarque a également été faite par Grand Lac qui a bien en tête le maintien d'un équilibre raisonnable et soutenable, ainsi qu'une vigilance pour ne pas concentrer les PLAI. Ce point a été discuté en amont du projet entre la Ville d'Aix-les-Bains et la SCCV.

M. Céard interroge la dérogation introduite sur la gestion des eaux pluviales, le règlement initial permettant déjà des dérogations. Le document nécessiterait plus de justifications.



M. Poux répond qu'il est impossible d'infiltrer sur place. La végétalisation permettra une pré-rétention. Une étude a été réalisée. Il précise que Grand Lac a donné son accord sur ce point.

Concernant les mobilités, M. Céard porte à la connaissance des personnes présentes l'existence du décret du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 sur des éléments réglementaires pour les stationnements sécurisés pour les vélos, qui prendront effet au 31 décembre 2022. Cette remarque est à caractère informatif.

Concernant les risques naturels, M. Céard ne relève pas de problème particulier au regard du PPRI. Il précise toutefois que le projet nécessite une étude de danger et de vulnérabilité pour le sous-sol et l'ERP comme précisé dans le règlement du PPR du Bassin Aixois (voir page 43 – règlement de la zone Bu – Inondation par ruissellement pluvial urbain, ainsi que les fiches conseil 2 et 3 relative aux contenus des études de dangers et vulnérabilité).

D'autre part, des prescriptions de surélévation des planchers créés de 20cm par rapport au terrain environnant et de surélévation des accès aux sous-sols de 40 cm sont impérativement à respecter. La SCCV indique que le ruissellement urbain a été pris en compte et qu'elle n'avait pas identifié d'autre besoin sur les niveaux infra. La DDT transmet les coordonnées du service risques pour échange entre les deux.

M. Céard s'exprime désormais sur les aspects globaux, hors mise en compatibilité du PLUi. Il souligne la bonne prise en compte des aspects énergétiques, notamment la boucle thermique et la végétalisation. Il interroge le porteur de projet quant à la gestion des espaces verts et leur pérennité face aux épisodes de sécheresse.

M. Céard pour la DDT formule un avis favorable en demandant d'apporter les précisions sollicitées.

M. Bacetti pour Métropole Savoie donne un avis favorable.

Il évoque en complément plusieurs points :

- Le projet est en phase avec le SCoT pour ce qui concerne la mixité sociale dans la mesure où, s'agissant d'un site de centre-ville en mutation urbaine, le projet répond aux orientations du SCoT qui s'appliquent à Aix-les-Bains, identifiée dans le SCoT comme une commune Cœur d'axe de l'axe métropolitain. Cela en matière notamment de densité de logements renforcée, de production de logements prioritaire en densification/renouvellement urbain/réhabilitation et de mixité des fonctions.

- La mutualisation des stationnements est une bonne chose en ce qu'elle participe à une gestion économe du foncier.

- Il pose la question de la prise en compte des îlots de chaleur et demande des précisions sur le recours à la source soufre pour les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire, ainsi que pour les différentes activités hors logement.

La SCCV répond que la source soufre n'est plus utilisée par les thermes étant polluée, mais qu'elle existe toujours. Elle a fait l'objet de mesure de débit à différentes périodes. Il apparaît des fluctuations. Des mesures complémentaires seront faites. Aujourd'hui il est prévu que 100% des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire pour les logements soient couverts. Il est estimé qu'ils pourraient couvrir entre 25 et 100% des besoins des autres surfaces mais qu'il faut rester prudent. Le complément

[Signature]

pourrait être assuré par du gaz et une pompe à chaleur. Concernant le photovoltaïque, la production ne sera pas suffisante.

Sur la question des ilots de chaleur, le SCCV précise que 2 places seront créées mais qu'il n'est pas possible de prévoir des fosses pour de grands arbres compte-tenu des vestiges romains sous la future place Georges 1^{er}. En revanche, les toitures et les balcons seront largement végétalisés.

M. Céard interroge la SCCV sur la gestion des végétaux au regard de la propriété privée et le remplacement des arbres morts. Mme Paccot répond qu'à chaque étage sera prévu un local spécifique et que la personne chargée de l'entretien pourra aller d'un balcon à l'autre. Un travail de pédagogie sera à faire avec les propriétaires. Pour le remplacement et l'entretien des grands arbres, des crochets sont prévus pour intervenir en sécurité. Des exemples existent à Milan et Taipei. M. Bacetti demande quel sera le surcoût. La SCCV explique qu'un estimatif sera fait.

La CCI est invitée par M. Mermoud à donner son avis.

M. Haïm pour la CCI donne un avis favorable. Il rappelle et précise qu'il est nécessaire de prendre en compte les points de vigilance suivants :

- les impacts positifs ou négatifs des nouveaux locaux commerciaux du projet sur le tissu existant selon les activités qui s'implanteront ;
- l'impact des travaux sur les activités économiques en place pendant la phase des travaux et les mesures préventives ou d'accompagnement à prendre pour limiter les nuisances et baisses d'activité ;
- les enjeux liés au stationnement.

La réunion se termine par la présentation par Mme Mermoud de l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La MRAE reconnaît la qualité générale de l'étude d'impact du projet. Quelques points de justification et des compléments sont à apporter sur les sujets suivants :

- Eaux pluviales,
- Mise en annexe des études complémentaires réalisées,
- Besoin en stationnement,
- Sensibilité hydrogéologique des travaux du parking sous-terrain,
- Bilan besoin/ressource en eau potable et assainissement.

Une réponse sera apportée à la MRAE avant l'enquête publique.

Aucune autre personne publique associée n'a fait part de remarque avant la réunion.

L'INAO a fait part de son absence de remarque par un mail en date du 13 octobre 2022, après la réunion d'examen conjoint. Le document est joint au PV.

La réunion se termine à 11h10.

Annexe 1 : extrait de la présentation relatif aux évolutions du règlement écrit du PLUi



La mise en compatibilité du PLUi

Règlement écrit

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.



La mise en compatibilité du PLUi

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.
2. 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.**
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.



La mise en compatibilité du PLUi

Règlement écrit

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'ilot 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'ilot de type B1.

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

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



La mise en compatibilité du PLUi

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

[...]

4. Des décrochés de façades sont autorisés jusqu'à 5m de profondeur, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 35 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'entité des Prés Riants 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.

[...]

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.

[...]

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.

Par rapport aux limites séparatives

[...]

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.

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 recouvrement 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.

La mise en compatibilité du PLUi

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.

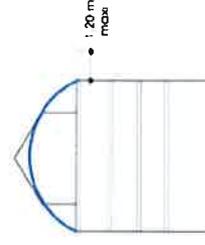
Définition des niveaux :

- 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 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 réglementées.
- 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 atléria 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 faîtage 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 cote 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.**


RR

La mise en compatibilité du PLUi

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

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**.
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 PARTICULIÈRES :

[...]

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.

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.



La mise en compatibilité du PLUi

2.6 Stationnement

Stationnement des véhicules

[...]

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

[...]

> 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.

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
Bureaux et services	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes 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.	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination 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	

Stationnement des cycles :

Il est exigé un local à vélo

[...]

- 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,

La mise en compatibilité du PLUi

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

4.2 Desserte par les réseaux

[...]

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.

La mise en compatibilité du PLUi

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.



[Handwritten signature]
RB

Annexe 2 : avis rendus par l'INAO

De: Contact
Envoyé: jeudi 13 octobre 2022 15:38
À: Urbanisme Planification
Objet: TR: PLUi Grand Lac - PIL Thermes

-----Message d'origine-----

De : SARRET Ambroise <A.SARRET@inao.gouv.fr> Envoyé : jeudi 13 octobre 2022 15:31 À : Contact <contact@grand-lac.fr> Cc : DUTHU Alexandra <a.duthu@inao.gouv.fr> Objet : PLUi Grand Lac - PIL Thermes

Bonjour,

Nous venons de prendre connaissance de votre projet de PIL pour la réhabilitation des anciens thermes nationaux d'Aix-les-Bains et de la réunion d'examen conjoint qui a eu lieu le 11 octobre.

Nous nous excusons de ne pas avoir répondu préalablement à votre invitation. Toutefois, ce projet n'impactant aucunement le foncier agricole sous SIQO, l'INAO n'a pas d'observation à apporter.

Bien cordialement

Ambroise SARRET

Ingénieur Territorial

Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

37 Boulevard Henri Dunant-CS 80140-71040 MACON CEDEX Tél : 03.85.21.96.59 / Port : 06.98.00.16.87

a.sarret@inao.gouv.fr



Le commissaire enquêteur

Alain VINCENT