



Objet : Avis sur la modification
n°2 du PLUi

Affaire suivie par :
Céline BRUNE
Tél. : 04.79.63.56.66
c.brune@aixlesbains.fr

Monsieur le Président
Grand Lac
1500 Boulevard Lepic
73100 AIX-LES-BAINS

Aix-les-Bains, le

31 JAN, 2025

Monsieur le Président,

Le PLUi Grand Lac (ex CALB) fait l'objet d'une procédure de modification n°2 engagée par la Communauté d'Agglomération de Grand Lac par délibération en date du 12 décembre 2023 et arrêté du 30 janvier 2024.

Le projet de modification n°2 concerne les 17 communes de l'ex-CALB. Il doit permettre des évolutions des différentes pièces du PLUi parmi lesquelles :

1/ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Modifications d'OAP existantes,
- Création de nouvelles OAP sur des secteurs déjà identifiés en zone d'urbanisation...

2/ Règlement écrit

- Apporter des ajustements de façon à faciliter l'application des règles,
- Faire évoluer les règles,
- Harmoniser des règles,
- Supprimer des règles,
- Ajouter des règles,
- Corriger des erreurs matérielles...

3/ Règlement graphique

- Evolutions en lien avec les modifications des OAP,
- Evolution des emplacements réservés,
- Évolutions de mise en cohérence avec la réalité des usages,
- Evolution de l'identification des changements de destination,
- Evolution des PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global),
- Evolution des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités),
- Evolution de l'identification d'élément patrimonial,
- Évolutions de mise en forme...

Le dossier du projet de modification a été notifié le 15 octobre 2024 aux Personnes Publiques Associées et aux maires des communes concernées, dont fait partie la commune d'Aix-les-Bains, afin que chacune donne son avis.

Concernant le territoire communal, les évolutions principales sont :

- La création d'orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur de Prés Riants, cadrant l'aménagement de part et d'autre de l'avenue Alsace Lorraine ;
 - L'ouverture à l'urbanisation d'un tènement de 9200m² dans le secteur du Cluset ;
 - La mise en place de périmètres d'attente (PAPAG) sur le secteur de l'hôpital et sur le secteur du centre commercial des Bateliers ;
 - Le rehaussement de la part de logements locatifs sociaux dans une majorité d'opérations afin de favoriser l'atteinte des objectifs imposés par la loi SRU ;
 - L'adaptation ponctuelle du zonage aux réalités du terrain ;
 - Le renforcement de la préservation du patrimoine bâti remarquable, en l'attente de la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable ;
 - La diminution de la hauteur autorisée en zone pavillonnaire pour maintenir un gabarit correspondant aux maisons individuelles existantes ;
 - La mise à jour de certains emplacements réservés au regard des projets d'intérêt public ;
- L'adaptation ponctuelle des règles écrites.

La modification n°2 du PLUi a fait l'objet d'un travail étroit et collaboratif entre la Commune et Grand Lac. Le dossier qui a été notifié à la Commune correspond aux attentes qui ont été formulées au cours des derniers mois.

Néanmoins, la lisibilité des plans est à ce jour problématique. Les documents graphiques fournis dans le dossier ne permettent pas une lecture claire des règles. Ils superposent en effet de nombreuses règles, ce qui rend la lecture confuse. A noter par exemple que les règles indiquant les hauteurs maximales des bâtiments ne sont pas correctement ou précisément localisées, ce qui rend leur application floue voire impossible.

Des erreurs matérielles se sont en outre glissées dans le dossier qui a été notifié. En voici un recensement :

1/ Dans la notice explicative :

- Ce n'est pas la bonne version de l'OAP A6 qui y est présentée.
- Le changement de zonage le long de l'avenue St Simond, concernant la parcelle BV189, est erroné dans la notice explicative. Le règlement graphique est toutefois correct.
- Concernant les lieux de culte, il manque la zone UD dans la liste des zones où ils sont autorisés sous conditions.
- Concernant les cuisines dédiées à la vente en ligne, elles sont autorisées en zone 1AUe. La mention de la zone 1AUe serait donc à supprimer dans le paragraphe listant les zones où les cuisines sont interdites.

2/ Dans le règlement graphique et l'atlas des emplacements réservés :

- Le PAPAG de l'hôpital n'apparaît pas, bien qu'il ait été présenté dans la notice.
- L'emplacement réservé a52, situé entre le Tillet et l'avenue du Petit Port, prévoit de transformer la parcelle privée en espace vert public, afin de constituer un espace vert d'un seul tenant le long de l'avenue du Petit Port. Dans le dossier, il recouvre la parcelle BD 366 (992m²), mais il serait pertinent qu'il recouvre également la parcelle BD 370 (269 m²) qui la jouxte et qui est également privée.

3/ Dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Les OAP A5, A21 et A40 méritent d'être mises à jour au niveau de l'extrait du zonage.

4/ Dans le règlement écrit :

- Les règles d'implantation des pergolas en zones U semblent incohérentes entre elles. Il apparaît nécessaire de les clarifier dans l'ensemble des zones U.
- Les règles des zones UE et 1AUe concernant le stationnement des cycles n'ont pas été modifiées comme annoncé dans la notice explicative. Une mise en cohérence serait nécessaire.
- En zone UE, les lieux de culte sont autorisés sous condition. La condition liée est la n°13 et non la n°14.

Par ailleurs, le conseil municipal a délibéré le 26 novembre 2024 pour l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer sur le secteur du centre commercial des Bateliers. Il serait opportun de l'ajouter en annexe au PLUi.

Enfin, pour rappel, une modification simplifiée n°3 du PLUi a été approuvée le 28 janvier 2025. Il faudra veiller à intégrer les évolutions apportées dans cette procédure dans le dossier d'approbation.

Je vous remercie pour la suite donnée à mes observations, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le maire par délégation,
Nicolas VAIRYO
Adjoint à l'urbanisme



