



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU GRAND LAC

PLAN DE SECTEUR N° 1

Modification simplifiée à l'initiative de la
ville d'AIX-LES-BAINS (L.153-47 du
code de l'urbanisme)

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLUI GRAND LAC

DOSSIER DE MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS

1) RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE :

La procédure de modification simplifiée d'un PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-53 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions prévoient, en effet, que conformément à l'article L.153-45, « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée simplifiée :

1° Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun] ;

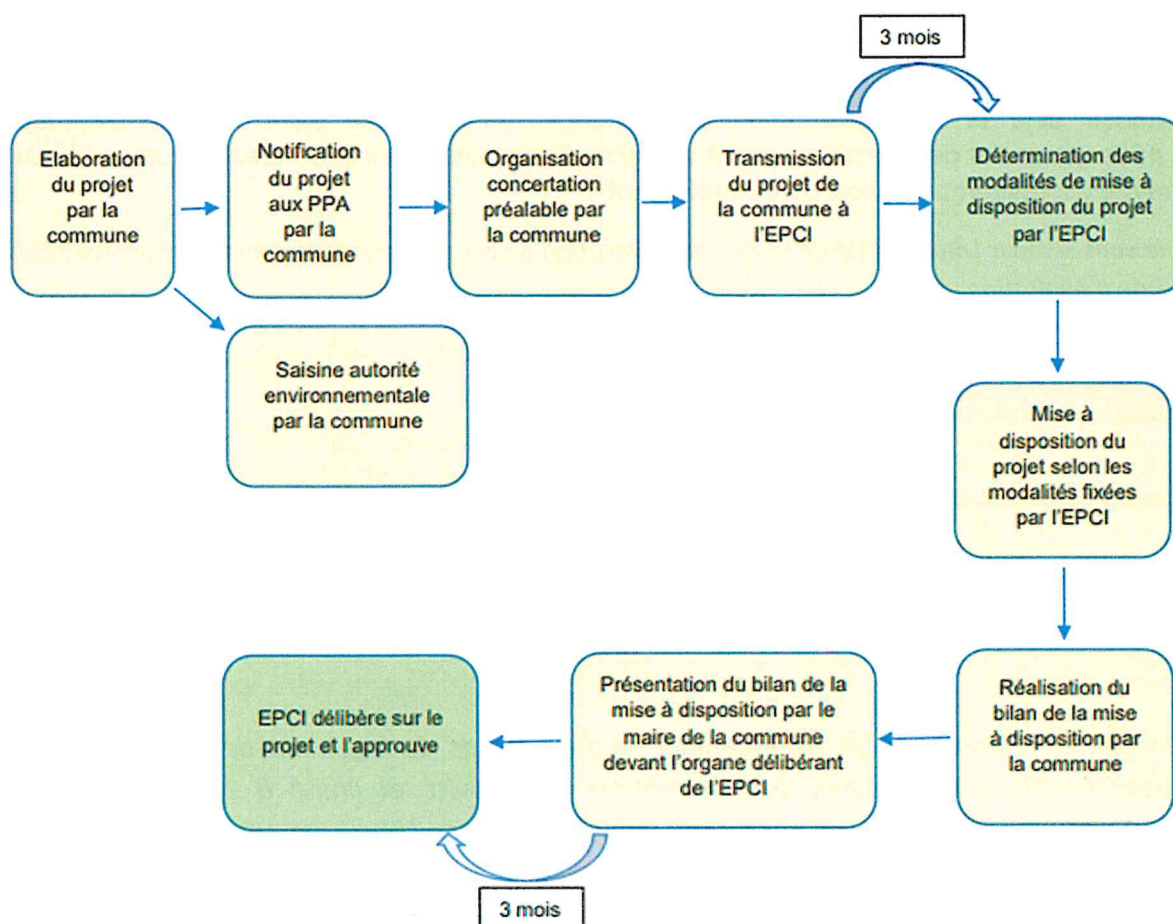
2° Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, (...).

Pour les PLU intercommunaux, l'article L.153-47 prévoit que lorsque la modification simplifiée ne concerne que le territoire d'une seule commune, cette procédure peut être initiée par le maire de la commune selon une procédure codifiée à cet article.

Après une mise à disposition du public d'une durée minimum d'un mois et comprenant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code, le dossier de modification simplifiée est approuvé par l'assemblée délibérante du GRAND LAC.



2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure concernent uniquement le plan de secteur 1 qui recouvre le territoire communal d'AIX-LES-BAINS et principalement le règlement des zones suivantes et de manière accessoire la modification de certains zonages :

2.1) Zone UBLh relative à la ZAC « des Bords du lac » - secteur du Clos Fleury :

Dans le respect des objectifs de mixité urbaine et pour éviter une trop grande uniformité des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, il est prévu d'autoriser dans cette zone, conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme la sous-destinations suivantes : « *hébergement* ».

Au regard des principes à respecter pour ce type de procédure, les droits à construire résultant du règlement ne seront pas affectés de plus de 20% dès lors que cette nouvelles sous-destinations se réalisera selon les dispositions du règlement qui ne sont pas augmentées.

Appliqué au cas spécifique d'une évolution des destinations au sein d'une zone, il nous semble possible de considérer que la "*majoration des possibilités de construire*" puisse s'apprécier en se basant sur le volume total de surfaces "*développables*" autorisé par le plan (= volumétrie et emprise des constructions autorisées notamment) dans la mesure où ces paramètres semblent constituer un critère dimensionnant de l'impact du règlement sur son environnement. La nature de la destination apparaîtrait donc secondaire, et la plupart du temps indifférente.

Ce raisonnement apparaît d'autant plus pertinent que le règlement de la zone considérée autorise déjà la sous-destination « logement » qui constitue avec la sous-destination « *hébergement* » des constructions à vocation d'habitation dont le chapeau de zone UBLh le prévoit expressément (page 63 du règlement) :

« *le sous-secteur UBLh, partie de la ZAC qui a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.* »

Règlement zone UBLh avant		
Sous-Destination	UBL	UBLh
Logement	V*	V*
	4/14	14
Hébergement	X	X

Supprimer la condition 14 du logement : « *dans le cas de logement de fonction, ils sont autorisés s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limité à 20% de la surface d'activités autorisée dans la zone sans pouvoir dépasser 150m² de surface de plancher* ». Comme aucune activité n'est prévue dans la zone, il s'agit d'une ERREUR MATERIELLE.

Règlement zone UBLh après					
Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Logement	V*	V	V*	V*	V*
	4/14		4/14	4/14	4/14
Hébergement	X	V	V	V	V

X = interdit V = autorisée

Modification de l'OAP A11 :

En cohérence avec la modification introduite pour la sous-destination « hébergement », le schéma de l'OAP A11 et son contenu écrit doit être modifié. Il figure en annexe 1 de la présente.

Au niveau du stationnement, il apparaît que l'obligation d'exiger un plan d'ensemble sur le secteur de Clos-Fleury dépasse l'habilitation légale d'un règlement de PLUI en ce qu'il exige un document non prévu par le code de l'urbanisme pour la constitution des dossiers de demandes ou de déclarations.

Il convient donc de supprimer la disposition irrégulière suivante « *L'estimation des besoins sera faite sur la base du projet d'ensemble.* »

La nouvelle rédaction de l'article 2.2.6 se présentera comme suit :

« Sur Clos Fleury, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard aux activités projetées. »

Modification de l'article UBL 1.3 / Mixité sociale et fonctionnelle :

En cohérence avec l'OAP A11, les règles de mixité sociale fixées par le présent article ne sont pas applicable à l'entité « Clos Fleury ».

2.2) Zones UD / UB :

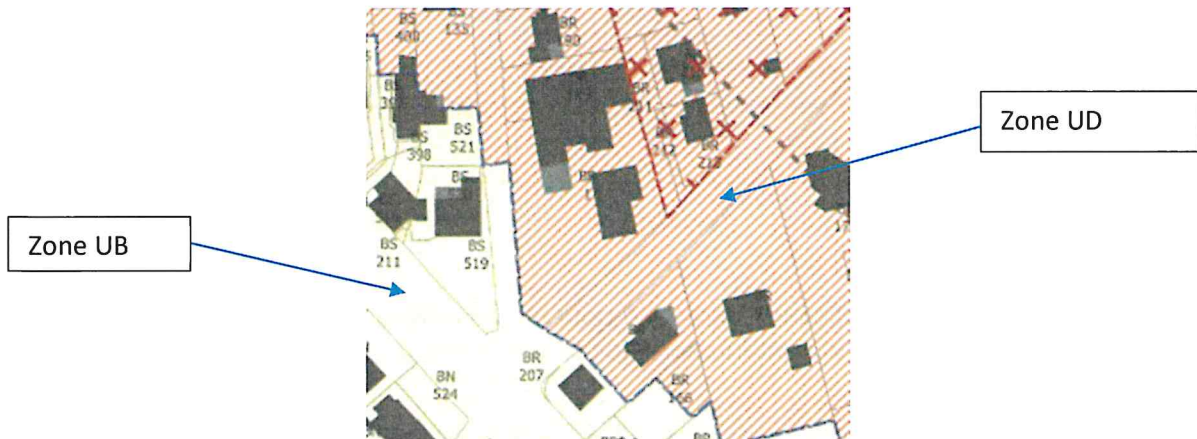
Cette modification a pour objet de permettre l'agrandissement de l'école Saint Joseph sous contrat (parcelles cadastrales BR189 et BR1 respectivement de 483 m² et 1.755 m²) – projet OGEC qui par son activité d'enseignement concourt à une mission de service public. Le projet d'extension nécessaire à un fonctionnement normal de l'établissement consécutif à l'augmentation des effectifs dépasse les seuils de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs et des marges de reculs de la zone UD.

Il est donc prévu de rattacher le périmètre de l'école dans la zone UB jouxtant le site.

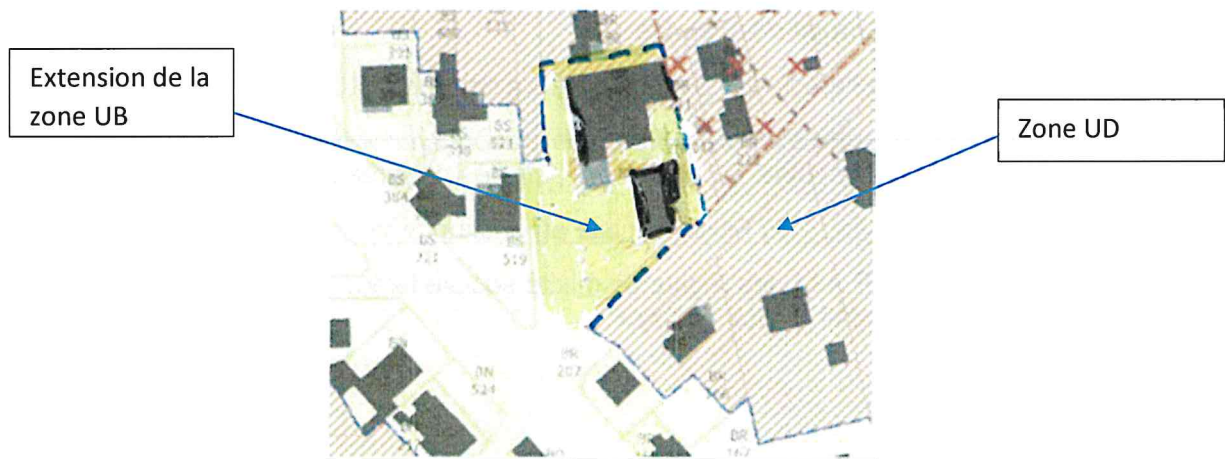
Le faible dimensionnement des surfaces concernées de 2.248 m² ramenée à la surface totale de la zone UB n'augmentera pas les capacités constructibles de la zone UB de plus de 20%.

Les modifications du règlement graphique figurent sur la page suivante.

Règlement graphique - Zones UD/UB avant



Règlement graphique – zones UD/UB après



2.3) Zone UA :

Le projet BERNASCON porte sur la création de 20 logements supplémentaires (dans un ancien Palace qui est aujourd'hui à usage d'habitation en totalité) sans modifier l'emprise du bâtiment. Ce projet se heurte à la norme en matière de stationnement qui impose pour chaque nouveau logement créé 2 places de stationnement. Cette disposition qui ne souffre aucune application alternative pour le devenir des constructions d'habitation existantes est de nature à compromettre la nécessaire réhabilitation ou rénovation du bâti existant et par là même le renouvellement urbain.

Il est donc nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques pour les travaux de rénovation ou de réhabilitation portant sur les constructions existantes à usage d'habitation.

Le recours à la dérogation de l'article L.152-6 du code de l'urbanisme n'est pas envisageable en l'état actuel de la réglementation.

Cette piste de solution étant écartée, il faut donc envisager dans l'esprit du troisième alinéa de l'article L.151-35 une disposition alternative à l'article UA 2.1.7 ainsi rédigée dans l'objectif de favoriser les opérations de renouvellement urbain y compris en cas de création de logements intégrés majoritairement au volume du bâtiment existant :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable « aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de logements principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. »

Il convient d'ajouter une disposition particulière nouvelle en face du cadre relatif à l'obligation de « 1 place pour 90 m² de surface de plancher ».

Règlement zone UA – article UA 2.1.7 avant	Règlement zone UA – 2.1.7 après
<p><i>Disposition particulière</i></p> <p>1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants</p>	<p><i>Disposition particulière</i></p> <p>1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat 1 place pour 3 logements étudiants</p> <p>Après les normes de stationnement, il faut ajouter le paragraphe suivant : « La disposition ci-contre ne s'applique aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation ». <u>Le reste sans changement.</u></p>

2.4) Zone UTh – Transformateur des anciens Thermes :

Le projet consiste à déplacer le transformateur existant des anciens Thermes Nationaux situé actuellement en zone UA sur une parcelle située à proximité classée en zone UTh dont le règlement de la zone, de manière surprenante, interdit la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels du 4° de l'article R.151-28.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
---	---

X = Interdit

Il est donc nécessaire d'autoriser dans la zone UTh cette sous-destination. En effet, cette interdiction revient à ne pas permettre d'édifier des transformateurs publics nécessaires à l'alimentation du quartier ce qui paraît aller contre le bon sens. Cette interdiction générale doit donc être supprimée.

Règlement zone UTh avant	Règlement zone UTh après	
Voir ci-avant	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	V

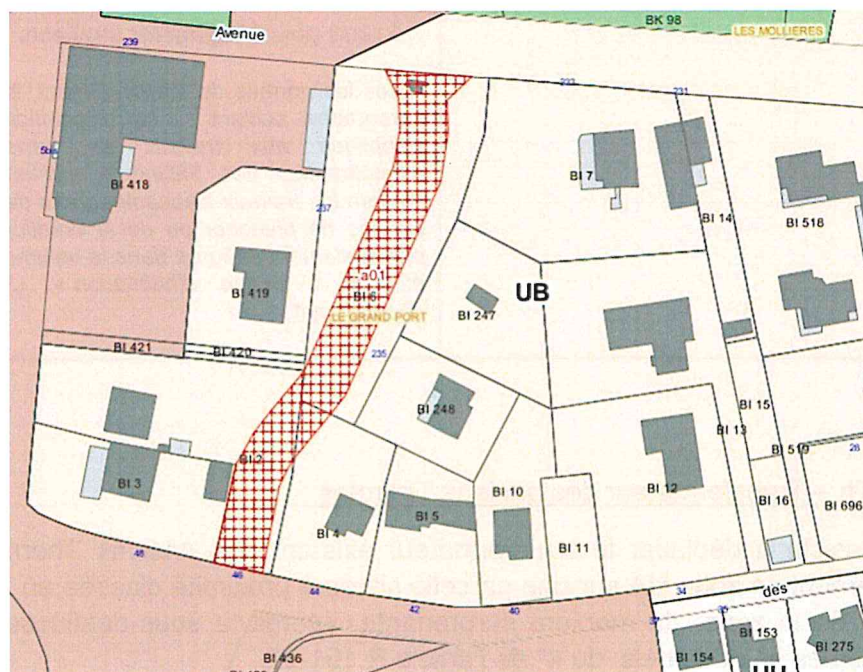
V = Autorisé

Pour ne pas contrarier la desserte électrique des quartiers, il convient également de supprimer dans le règlement de l'article UTh 2.2.3.5 la phrase suivante « *tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants* ».

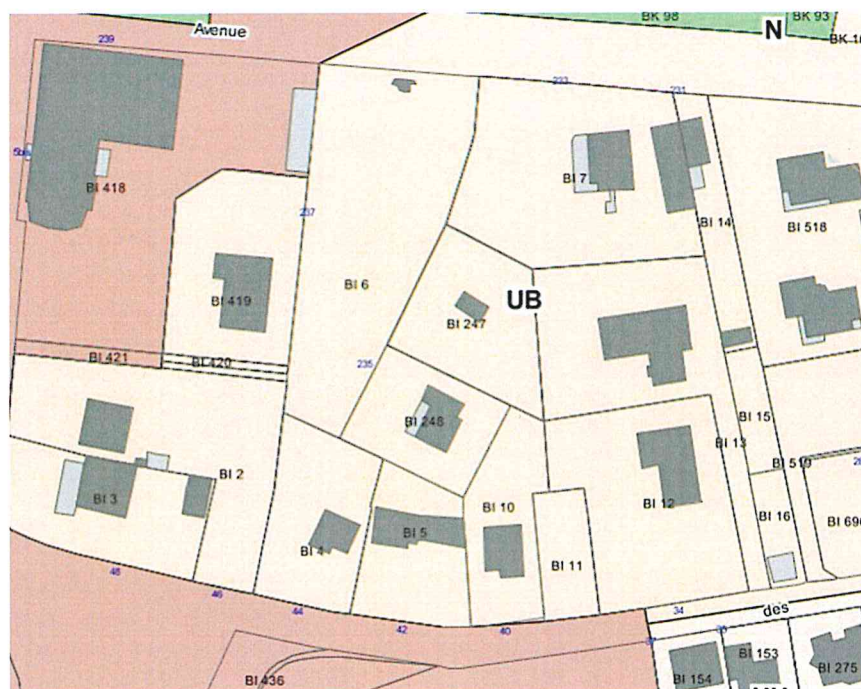
2.5) Suppression de l'ER a01 – Avenue du grand Port / chemin des Bateliers - zone UB :

Cet emplacement réservé n'ayant plus lieu d'être suite à l'absence de réponse à la mise en demeure d'acquiescer du propriétaire faite en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, il doit être supprimé.

Règlement graphique – Zone UB – ER a01 avant



Règlement graphique – Zone UB – ER a01 après



2.6) Zone UD – Crèche CHOUDY :

Il est prévu l'extension de la crèche communale de Choudy. Ce projet qui ne peut être localisé en dehors du site existant ne respecte pas certaines disposition du règlement en particulier le CES (coefficient d'emprise au sol et normes de stationnement).

Il convient d'ajouter des dispositions spécifiques pour la sous-destination « *établissement de santé, d'enseignement ou d'action sociale* » définie à l'article R.151-28, 4° :

Article UD 2.1.2 : Emprise au sol

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Article UD 2.2.6 Stationnement

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

