

Monsieur Ange SARTORI
Commissaire Enquêteur

Aix-les-Bains, le 23 octobre 2026

Objet : Observations et demandes de modification dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Lac

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération Grand Lac, nous souhaitons formuler plusieurs observations et demandes de modifications concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) économique A3 « Aix-les-Bains – Les Garins ».

1 Contexte et présentation du site

L'OAP économie A3 « Aix-les-Bains – Les Garins » concerne un secteur situé sur la commune d'Aix-les-Bains, classé en zones UE et 1AUe.

Ce secteur est situé en amont de l'autoroute A41, dans la continuité immédiate du site industriel de la société AIXAM. Les terrains constituant l'assiette foncière de l'OAP appartiennent à cette société.

Ils présentent par ailleurs des caractéristiques topographiques particulières, notamment liées aux importants mouvements de déblais et remblais réalisés dans le cadre de la construction de l'autoroute A41 au cours des années 1970.

Aujourd'hui, nous accompagnons la société AIXAM dans le cadre d'un projet global comprenant :

- la construction et le développement d'une nouvelle unité industrielle ;
- la création d'un parc d'activités destiné à accueillir des TPE et PME de la région.

La conception de ce projet a été engagée dans un dialogue continu avec la commune, et en intégrant les caractéristiques environnementales et techniques du site.

3 Rappel de l'avis émis par la commune d'Aix-les-Bains sur l'OAP A3 « Les Garins »

Par un avis en date du 30 juin 2026 (Annexé au dossier de l'enquête publique), la commune d'Aix-les-Bains a émis un avis favorable assorti de demandes d'ajustements, sur le projet de révision allégée n° 3 du PLUi.

La commune a notamment formulé les demandes suivantes concernant l'OAP A3 :

« Considérant néanmoins que certaines adaptations sont nécessaires, à la fois pour favoriser les projets portés par la Commune, mais aussi faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- *Concernant l'OAP A3 Les Garins, des adaptations sont à envisager (homogénéisation des périmètres de l'OAP entre les divers schémas, indication que le schéma est un schéma de principe, supprimer la notion de surface désimperméabilisée trop floue, permettre une orientation libre des bâtiments tant que la façade côté A41 est animée et traitée qualitativement). La future voirie de ce projet se situant en partie en zone Na, il est nécessaire par ailleurs de la classer en zone UE »*

Nous soutenons les demandes de modification formulées, et nos remarques exprimées ci-après viennent compléter ces dernières, en concertation avec la commune.

4 Première demande : adaptation de la largeur de la frange urbaine paysagère

4.1 Contexte

L'OAP A3 prévoit actuellement la mise en place d'une frange urbaine d'une largeur minimale de 10 mètres en limite Nord et Est du site.

La rédaction actuellement prévue est la suivante :

« Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 10 mètres en limite Nord et Est du site en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle (sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant). »

Postérieurement, les études environnementales réalisées dans le cadre du projet ont conduit à préserver une zone humide d'environ 5 000 m². Cette préservation constitue une mesure d'évitement volontaire intégrée directement dans la conception du projet.

Elle entraîne cependant une diminution de la surface constructible effectivement disponible au sein du périmètre de l'OAP.

4.2 Demande de modification

Afin de maintenir un équilibre entre :

- la préservation de la zone humide identifiée ;
- la conservation des éléments paysagers existants ;
- l'intégration paysagère du futur projet ;

- et la nécessité de conserver une surface suffisante pour permettre la réalisation des constructions et aménagements envisagés.

Nous sollicitons la réduction de la largeur minimale de la frange urbaine prévue au Nord et à l'Est du site, en la portant de **10 mètres à 5 mètres**.

Cette demande concerne plus précisément le secteur identifié sur le plan ci-dessous et encadré en rouge.

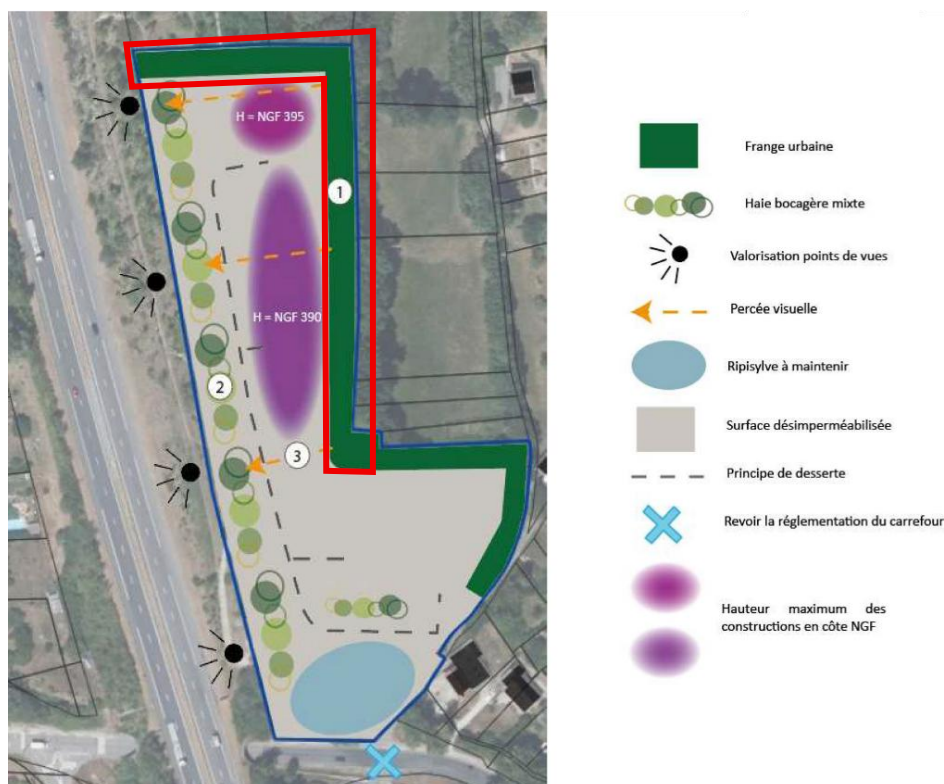


Figure 2 : Schéma de l'OAP A3 avec annotations

La réduction de la largeur minimale de cette frange de 10 mètres à 5 mètres ne remettrait pas en cause son rôle en matière d'intégration paysagère du projet.

En effet, une frange paysagère d'une largeur de 5 mètres permet de mettre en œuvre un aménagement végétalisé suffisamment qualitatif et dense pour assurer un écran paysager efficace et limiter la perception des futurs bâtiments depuis les habitations situées à l'Est de la zone.

Par ailleurs, d'après les données du Géoportail, les habitations situées à l'Est sont positionnées entre 65 et 95 mètres des limites parcellaires de l'OAP, et à une altitude comprise entre 391 et 394 NGF.

La projection NGF réalisée par l'architecte de notre projet indique une altitude des acrotères de nos bâtiments comprise entre 389 et 390 NGF.

Les hauteurs prescrites dans le plan de l'OAP sont, quant à elles, comprises entre 390 et 395 NGF.

Ainsi, nos bâtiments, d'une hauteur totale d'environ 9 mètres, seraient situés entre 1 et 5 mètres en dessous des hauteurs prescrites par l'OAP, notamment sur la partie nord du projet. Par ailleurs, ils seraient globalement au même niveau, voire en dessous, des habitations situées à l'Est.

Ces éléments permettent ainsi de conforter l'intégration paysagère du projet, notamment avec la mise en place d'une frange végétalisée de 5 mètres.

Cette intégration paysagère sera par ailleurs renforcée par la conservation des arbres existants en périphérie du site, lorsque leur état phytosanitaire le permet. Le projet a ainsi été conçu afin de préserver au maximum la végétation existante, qui contribuera au maintien d'un écran paysager naturel et à l'insertion du futur parc d'activités dans son environnement.

En complément, et avec le concours de l'écologue qui nous accompagne depuis plus d'une année sur ce sujet, la frange paysagère permettra la plantation d'une végétation adaptée, composée notamment d'arbres et d'arbustes, afin de renforcer et de pérenniser cet écran végétal. (cf. *Rapport en annexe*)

Enfin, la réduction de la largeur de cette frange végétale permettrait de limiter l'impact sur la surface mobilisable résultant de la décision de préserver intégralement la zone humide identifiée. Nous conserverions ainsi environ 1 250 m² de frange végétalisée, sur un linéaire d'environ 250 mètres, contre environ 2 500 m² prévus dans la rédaction actuelle de l'OAP.

Notre demande de modification de la rédaction de l'OAP nous paraît donc justifiée compte tenu :

- De la conservation volontaire d'une fraction conséquente du foncier, caractérisée par la zone humide, pourtant constructible, pour une superficie d'environ 5 000 m² ;
- De la hauteur projetée de nos futurs bâtiments par rapport aux recommandations de l'OAP, mais également au regard de la distance et de la hauteur des habitations situées à l'Est.
- Qu'au regard des conclusions de l'écologue, une frange paysagère d'une largeur de 5 mètres permet de maintenir sa fonctionnalité paysagère.

4.3 Proposition de nouvelle rédaction

Nous proposons donc de modifier la rédaction de l'OAP comme suit :

« Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 5 mètres en limite Nord et Est du site, en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle, sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant. »

Cette modification permettrait de concilier les objectifs de développement économique du secteur avec la prise en compte effective des enjeux environnementaux identifiés sur le terrain.

5 Deuxième demande : adaptation des règles relatives aux mouvements de sols

5.1 Contexte topographique particulier du site

Le secteur couvert par l'OAP présente une configuration topographique particulière.

Les terrains ont notamment fait l'objet d'importants mouvements de terres en déblais et remblais dans le cadre des travaux liés à la réalisation de l'autoroute A41.

La topographie actuelle du site est ainsi largement façonnée par ces aménagements antérieurs et se caractérise par la présence de talus et de différences de niveaux importants. Dans son état actuel, elle ne permet d'ailleurs pas de respecter, sur l'ensemble du périmètre concerné, les dispositions du règlement applicables aux mouvements de terres dans les marges d'isolement.

Par ailleurs, la réalisation du futur projet nécessite une adaptation de la topographie afin de permettre :

- la création de plateformes adaptées aux futurs bâtiments ;
- la réalisation des accès et voiries ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- l'accessibilité des bâtiments et des véhicules ;
- l'aménagement des espaces extérieurs ;
- et une insertion cohérente du projet dans la topographie générale du secteur.

Ces contraintes nécessitent la réalisation de mouvement de déblais et remblais dont l'ampleur pourra, localement, dépasser les limitations prévues par le règlement applicable aux marges d'isolement.

5.2 Règles actuellement applicables

Le règlement du PLUi prévoit notamment :

- au sein de la zone UE, au 1. du paragraphe **2.2.1 Mouvements de sols** ;
- au sein de la zone 1AUe, au 2. du paragraphe **2.1.1 Mouvements de sols** ;

une limitation des mouvements de terre dans les marges d'isolement.

Les dispositions concernées prévoient notamment :

« Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1 m pour arriver au terrain naturel sur la totalité des limites selon le schéma ci-dessous :

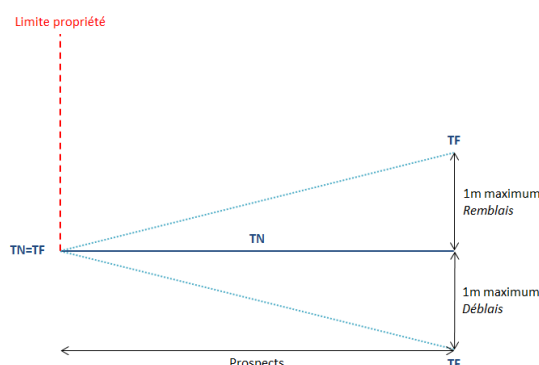


Figure 3 : Schéma issu du PLUi zones UE et 1AUe

Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. »

5.3 Difficulté d'application sur le secteur de l'OAP A3

Compte tenu de la configuration topographique actuelle du site avec notamment des dénivelés de 6 à 7 mètres à certains endroits, cette règle applicable en l'espèce sur un recul de 5 mètres aux limites séparatives apparaît particulièrement difficile, voire impossible, à respecter sur certaines parties du secteur. En effet, la topographie existante résulte elle-même de remblais et de mouvements de terres historiques de grande ampleur.

L'application stricte d'une limitation à +/- 1 mètre par rapport au terrain naturel dans les marges d'isolement pourrait conduire à imposer des contraintes disproportionnées pour la réalisation du projet. Par ailleurs, les contraintes liées à la préservation de la zone humide identifiée limitent déjà les possibilités d'adaptation et d'implantation du projet.

A ce sujet, afin de vous permettre d'apprécier les difficultés topographiques du terrain naturel existant dans le cadre d'un projet d'aménagement, nous vous invitons à consulter en annexe les coupes réalisées par l'architecte. Vous constaterez notamment que la règle sur les mouvements de terre dans les marges d'isolement rend quasiment irréalisable la voirie de desserte au projet.

Il apparaît donc nécessaire de permettre une gestion des mouvements de sols adaptée aux caractéristiques particulières du secteur, à l'image de ce qui est déjà prévu dans le règlement pour la zone UEh qui indique concernant cette règle sur les mouvements de terre dans les marges d'isolement « *Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh* ».

5.4 Demande de modification

Nous sollicitons donc une adaptation des dispositions relatives aux mouvements de sols applicables aux zones UE et 1AUe, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques du secteur couvert par l'OAP économique A3 « Aix-les-Bains – Les Garins ».

Nous proposons de prévoir explicitement, au sein du règlement des zones UE et 1AUe, que la limitation des mouvements de terre à ± 1 mètre dans les marges d'isolement ne s'applique pas aux terrains compris dans le périmètre de l'OAP A3, à l'instar du secteur UEh, expressément exclu de l'application de cette disposition.

Une rédaction pourrait notamment être envisagée selon les termes suivants :

« Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh, ainsi qu'au périmètre de l'OAP économique A3 « Aix-les-Bains – Les Garins ». »

6 Conclusion

Les demandes présentées ci-dessus s'inscrivent dans une volonté de concilier les objectifs de développement économique du secteur couvert par l'OAP A3 avec la prise en compte effective des enjeux environnementaux et physiques identifiés sur le site. Le projet a d'ores et déjà été adapté afin de préserver une zone humide d'environ 5 000 m², correspondant au secteur présentant les principaux enjeux écologiques et floristiques identifiés par les études réalisées.

Les adaptations demandées ont donc notamment pour objectif de permettre une compensation partielle de la surface constructible ainsi préservée, sans remettre en cause les objectifs de protection environnementale et d'intégration paysagère du secteur.

La réduction ciblée de la largeur de la frange urbaine de 10 mètres à 5 mètres, tout en conservant les éléments boisés existants, ainsi que l'adaptation des règles relatives aux mouvements de sols, apparaissent ainsi nécessaires pour assurer la faisabilité technique et économique d'un projet cohérent avec la vocation économique définie pour ce secteur.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération les présentes observations et demandes dans le cadre de l'enquête publique et de l'examen du projet de révision allégée n° 3 du PLUi de Grand Lac.

Nous restons naturellement à disposition pour apporter tout élément complémentaire ou document technique permettant d'apprécier les caractéristiques du site et le bien-fondé des modifications sollicitées.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Eddie MATHIOLON

Email : emathiolon@ax-dev.eu

Tel : 07.61.42.75.94

Liste des annexes :

Annexe n°	Document	Auteur
1	Rapport écologique 4 saisons	APUS
2	Note de présentation de l'architecte	HTVS
3	Plan masse et coupes du projet	HTVS