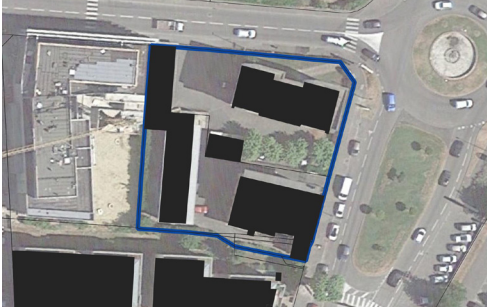


## AIX LES BAINS / Les Plonges

A8

Superficie du site d'OAP : 0,22 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

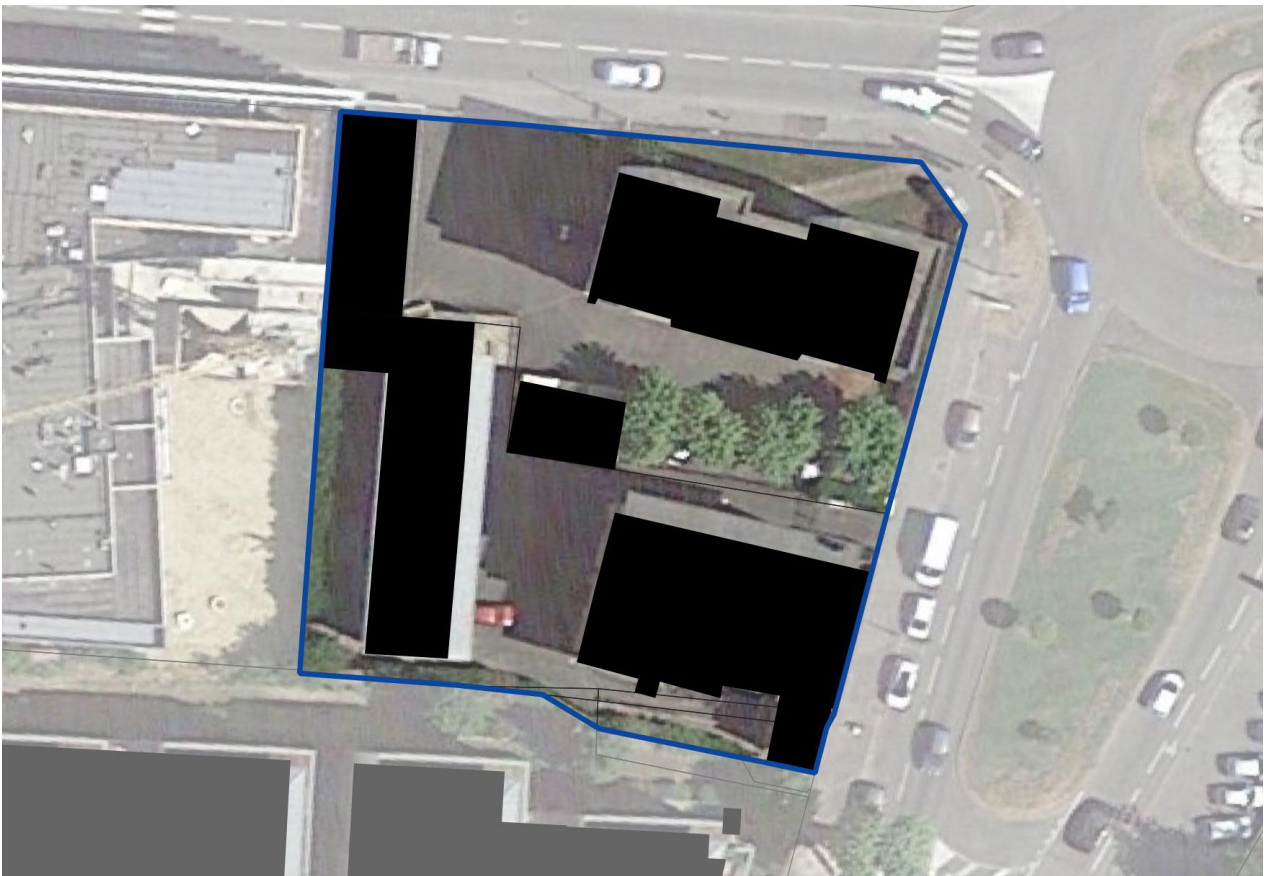
## Localisation



Extrait plan de zonage

Plusieurs opérations de renouvellement ont déjà été effectuées dans ce secteur d'entrée de ville. L'objectif est de permettre une urbanisation dense tout en gardant un concept de verdure mais aussi d'anticiper la reconversion de ce quartier en définissant une trame et des principes d'urbanisation pour les nouvelles constructions avec un objectif de haute qualité environnementale.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Assurer un renouvellement de la zone
- > Réaliser un aménagement permettant la mise en valeur de l'entrée de ville sud

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 40

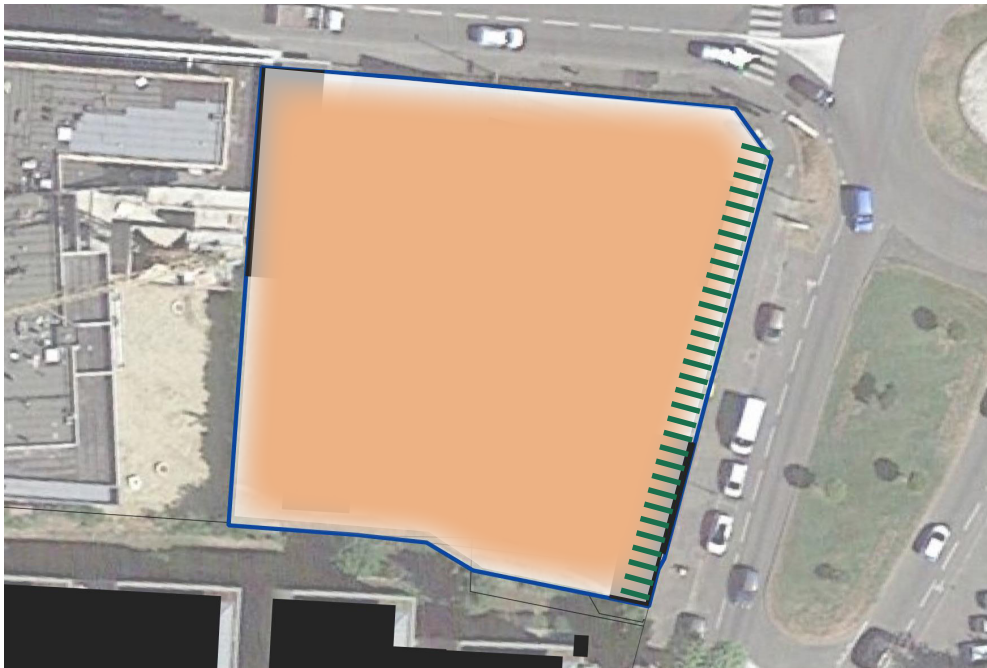
Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : renouvellement sous forme d'habitat collectif

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



Assurer un espace de transition avec l'avenue Marlioz



Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Sur l'avenue de Marlioz, un retrait vert sera mis en place.

3/ - Rupture de la trame urbaine tous les 50m afin de créer des percées mettant en évidence les vues sur le paysage,

- Implantation du bâti favorisant les ouvertures vers le sud,

- Gabarit des constructions établi à R+3 un dernier étage réduite de 50% de surface par rapport aux autres niveaux, avec des attiques en retrait,

- Toitures terrasses possibles, végétalisées ou toitures à pente (20%max)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Ils devront être implantés de manière à créer une vitrine qualitative pour l'entrée de ville d'Aix les Bains.