



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU LAC DU BOURGET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND-LAC
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

SECTEURS DE PLAN MASSE

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

3.2

Cittànova

25, Bd des Martyrs nantais de la résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

AIX LES BAINS / Marlioz Russie

A14

Superficie du site d'OAP : 0.38 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



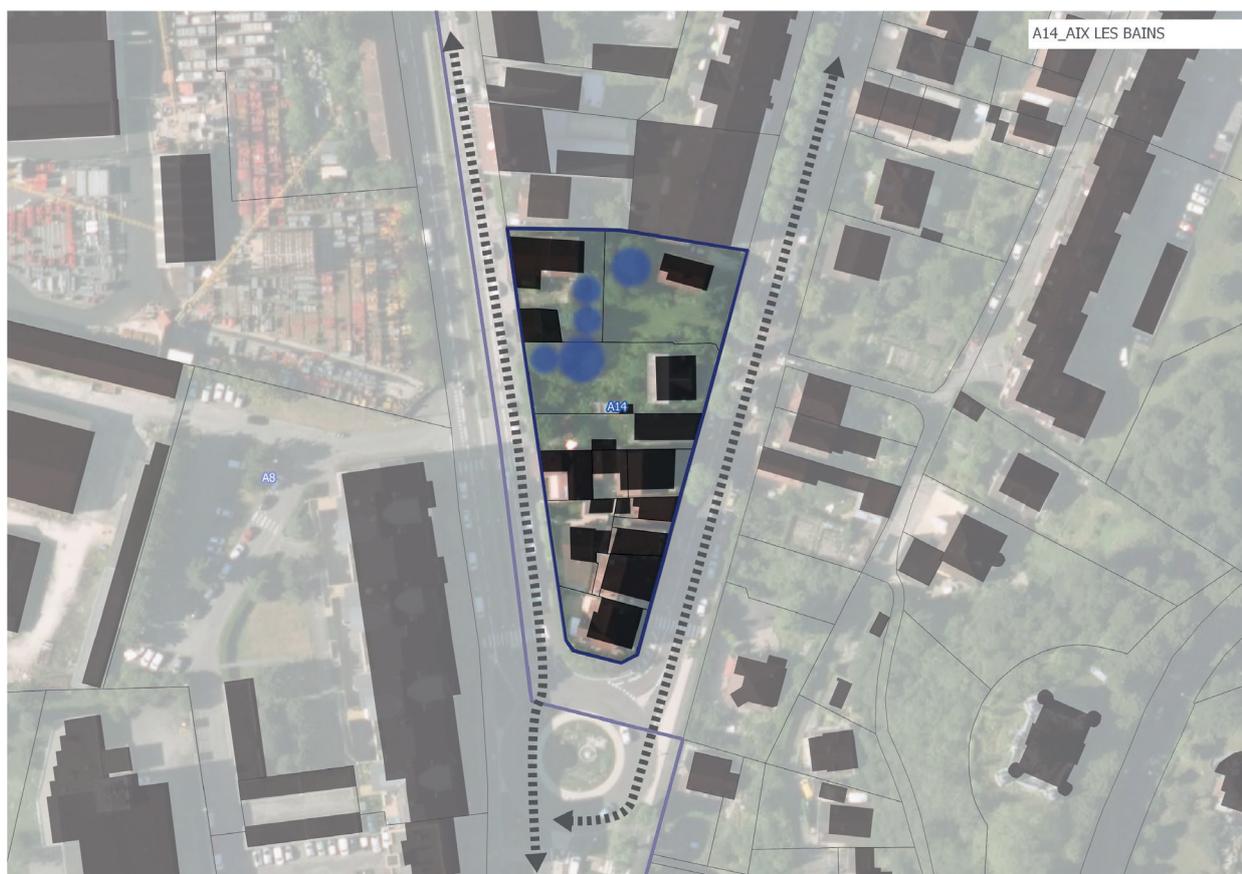
Extrait plan de zonage

Localisation



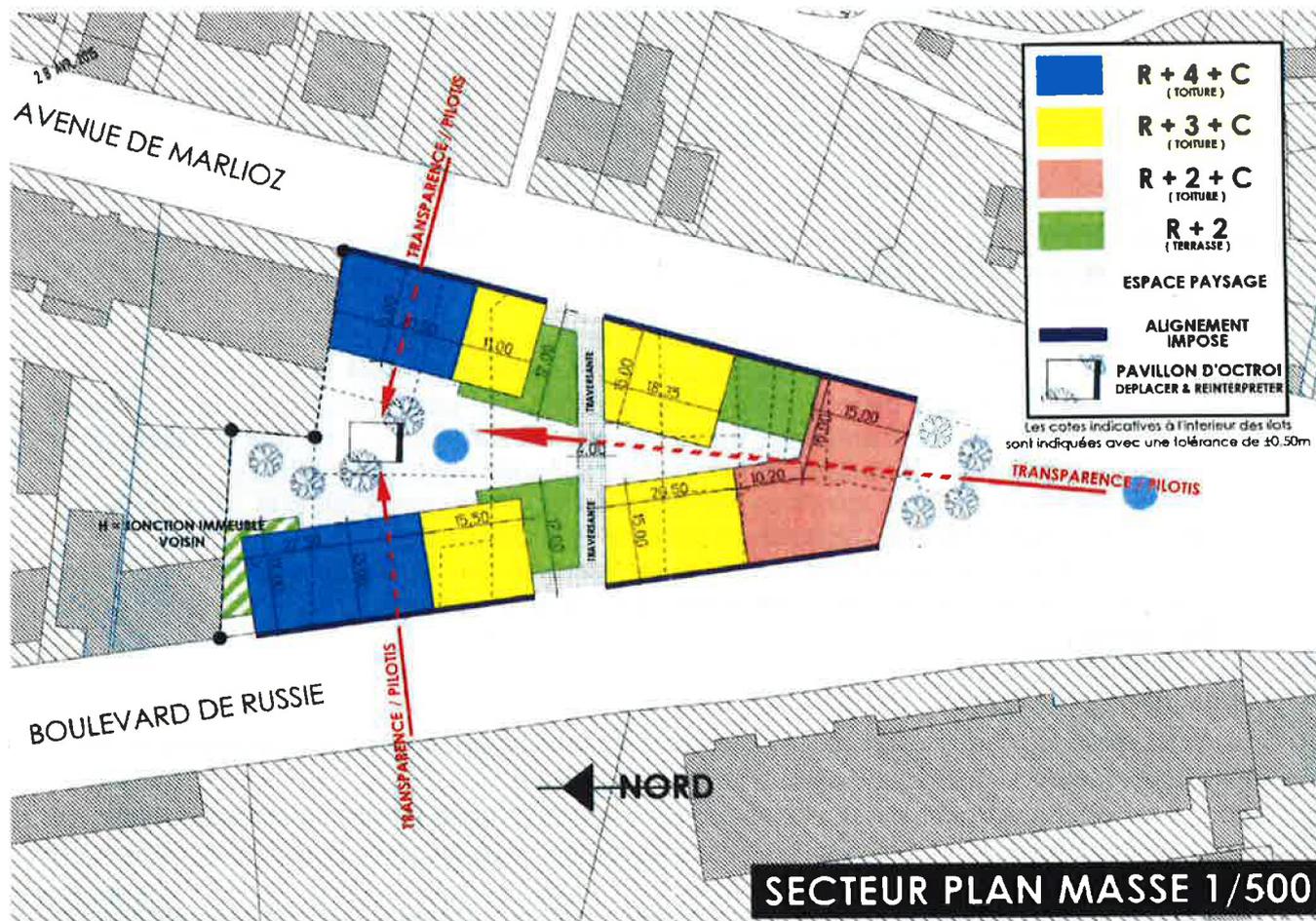
Ce secteur est en grande partie situé à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques et est repéré par le site patrimonial remarquable. Il est une illustration du faubourg caractéristique de l'entrée sud de la ville thermale où le ratio espace bâti non construit prévôt.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Prendre en compte la qualité architectural envrionnante
- > Encadrer le renouvellement de la zone
- > S'inscrire comme renouvellement d'entrée dans les faubourgs de la ville historique



La requalification du secteur nécessite la mise en place d'un plan masse issu d'une étude globale comprenant le maintien d'espace bâtis et d'espaces non construits, et la réalisation d'espaces verts. Cette étude a été validée par l'Architecte des Bâtiments de France qui souhaite conserver l'illustration du « faubourg » caractéristique de l'entrée Sud de la Ville Thermale.

AIX LES BAINS / Villa Kaspoutine

A44

Superficie du site d'OAP : 0.16 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble à forte densité, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, commerciales, loisirs et touristique

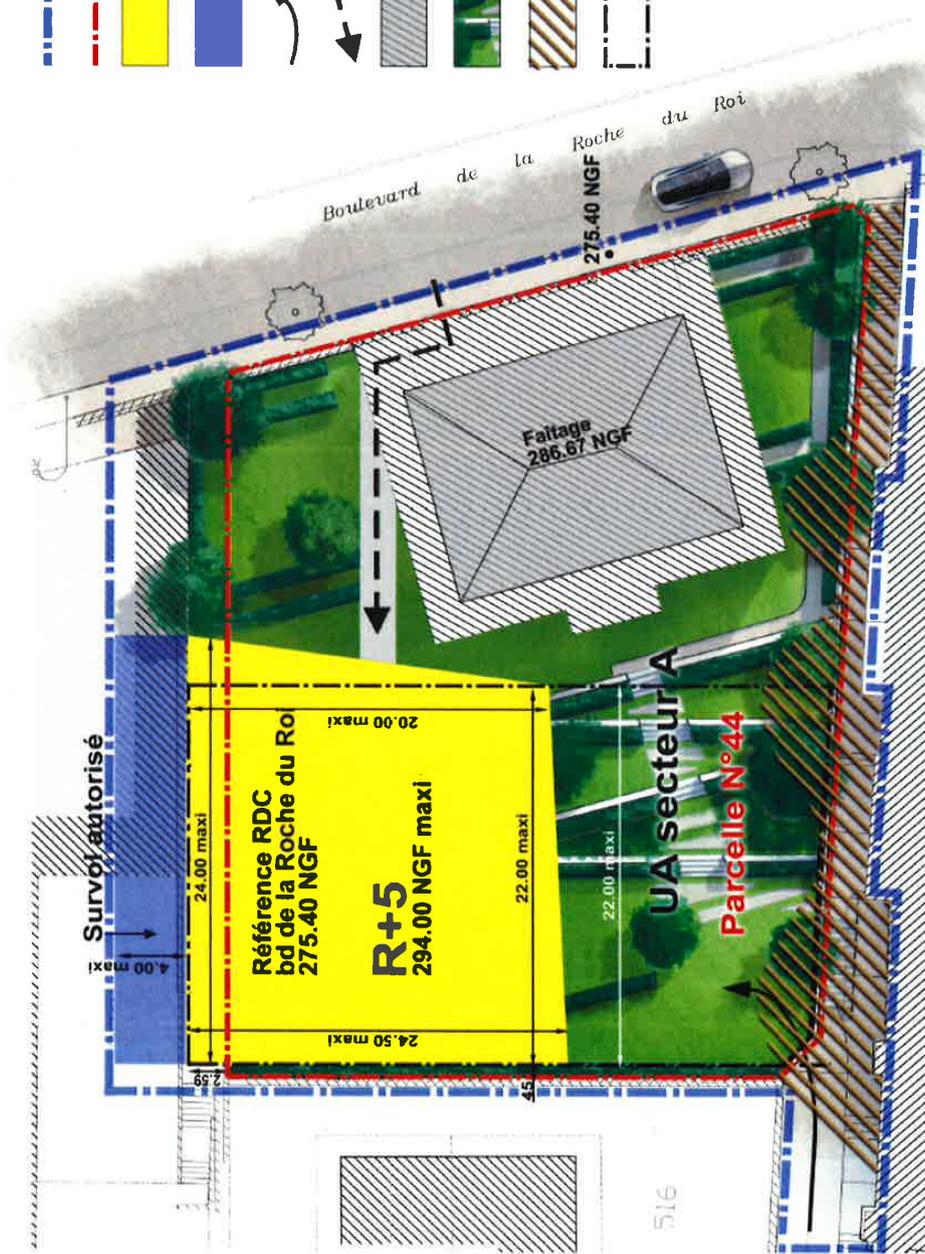
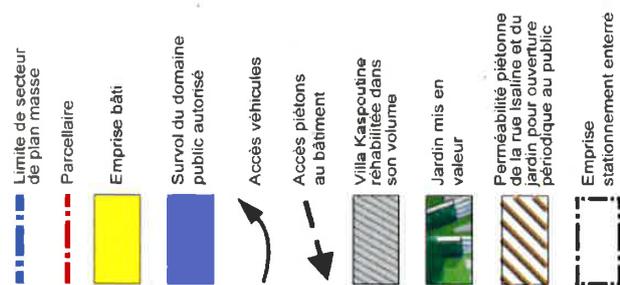
Cette zone se situe sur un terrain à forte pente en aval du Boulevard de la roche du Roi au Nord de la rue Isaline. La zone est bordée au Nord par le Palais des Fleurs et au sud par la silhouette imposante du Bernascon qui domine le terrain. Sur le terrain est implantée la Villa Kaspoutine, appelée aussi Villa Russie, construite en 1891 et qui présente un grand intérêt patrimonial. L'état de délabrement des maçonneries et de la toiture a conduit la ville à en interdire l'accès.

A l'aval de la maison, se déroule dans la pente un jardin rocaille associant essences végétales et ouvrages en ciment moulé, reconstituant souches, racines et écorces.

ENJEUX

- > Redonner une réelle dimension piétonne à la rue Isaline, en redéfinissant sa largeur et le rythme des escaliers
- > Prendre en compte l'effet paroi des niveaux inférieurs du Bernascon qui porte ombre sur le terrain de la Villa et apporte humidité et absence de débouchés visuels au Sud
- > Créer un cheminement piéton qui associe les lignes du jardin romantique qui gradinent dans la pente et les murs de pierres, pour offrir une alternative piétonne aux escaliers de la rue Isaline par un parcours dans un jardin ouvert périodiquement au public
- > Redessiner le parc entre gradines romantiques et jardin zen.
- > Ouvrir le mur de la rue Isaline de meurtrières pour regarder et pénétrer le jardin à créer
- > Mettre en scène des essences telles les ifs, les buis, les cornouillers et les magnolias, ainsi que des «rivières sèches» dans les zones privées d'intempéries et de soleil par le Bernascon

Traduction en secteur de plan-masse :



VILLA KAPOUSTINE - VILLA RUSSIE
 2 Bd de la Roche du Roi - Aix-Les-Bains
 PRINCIPE D'AMENAGEMENT
 Echelle : 1/2000
 LE 19.12.2014

La réussite de la réhabilitation de cet ensemble nécessite de conserver à l'architecture de la Villa son intégrité, sans aucune extension de son volume.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de construire sur le terrain un ensemble dont les caractéristiques seront dictées par les perceptions depuis l'avenue de la Roche du Roy et du Grand site d'Aix les Bains, et notamment :

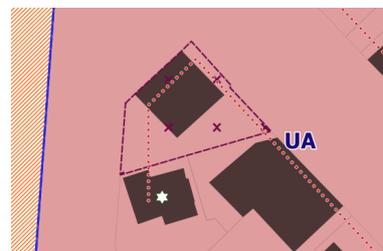
- > Inscrire une construction entre les masses claires du Bernascon et des résidences «Royal» et «Splendid», sans créer d'émergence dans le fond boisé du parc municipal du Bois Vidal
- > Reprendre une thématique architecturale de strates pleines en réponse aux hautes façades fermées des palaces encadrants
- > Réaliser ces strates en matériaux blancs à l'image des enduits clairs des palaces voisins.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / Carrefour des Hôpitaux

A45

Superficie du site d'OAP : 0,03 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble et a pour objectif principal : l'extension fonctionnelle du bâtiment de la Caisse du Crédit mutuel. Ce site de projet est situé sur le secteur carrefour des Hôpitaux / Avenue du Grand Port.

ENJEUX

Ce site de projet est issu d'une étude globale dont les enjeux consiste à :

- > Maintenir des vues et des transparences sur la maison remarquable,
- > Recalibrer le front bâti,
- > Travailler finement l'épannelage du front bâti
- > Améliorer le traitement des limites sur voies publiques et en limites séparatives

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Le plan masse définit donc le cadre du projet, et consiste à :

- recalibrer le front bâti autorisé à R +1 et R +2 en tête d'îlot jusqu'en limite avec la parcelle 162,
- épanneler les hauteurs des toitures,
- intégrer les limites sur voies publiques et limites séparatives,
- augmenter les surfaces de toitures terrasses autorisées pour l'extension (surface supérieure aux 30 % autorisés),

Le plan de masse concerne la parcelle 71 en zone UA section BO.

Le plan de masse prévoit donc :

- la dépose du panneau d'affichage publicitaire automatique (de type 4 par 3),
- le maintien d'une zone non construite au droit du bâtiment remarquable pour assurer sa visibilité depuis le carrefour des hôpitaux,
- la possibilité de réaménager la caisse du Crédit Mutuel dans son enveloppe existante à R+1+C sans modification substantielle de son aspect,
- le front bâti de l'extension sur limites publiques est décalé de 0,20 m de la limite d'emprise du bâtiment existant,
- la construction à R+1 sur la limite séparative avec les parcelles 162 et 163 (163 = villa remarquable), façade borgne avec une finition qualitative.

