



EXAMEN CAS PAR CAS

ANNEXES 2 à 7

Avec complément

Les Prés Riants
Projet immobilier mixte en vue de la réalisation
d'une résidence pour séniors, de logements,
commerces et bureaux.

SARL LA CASCADE

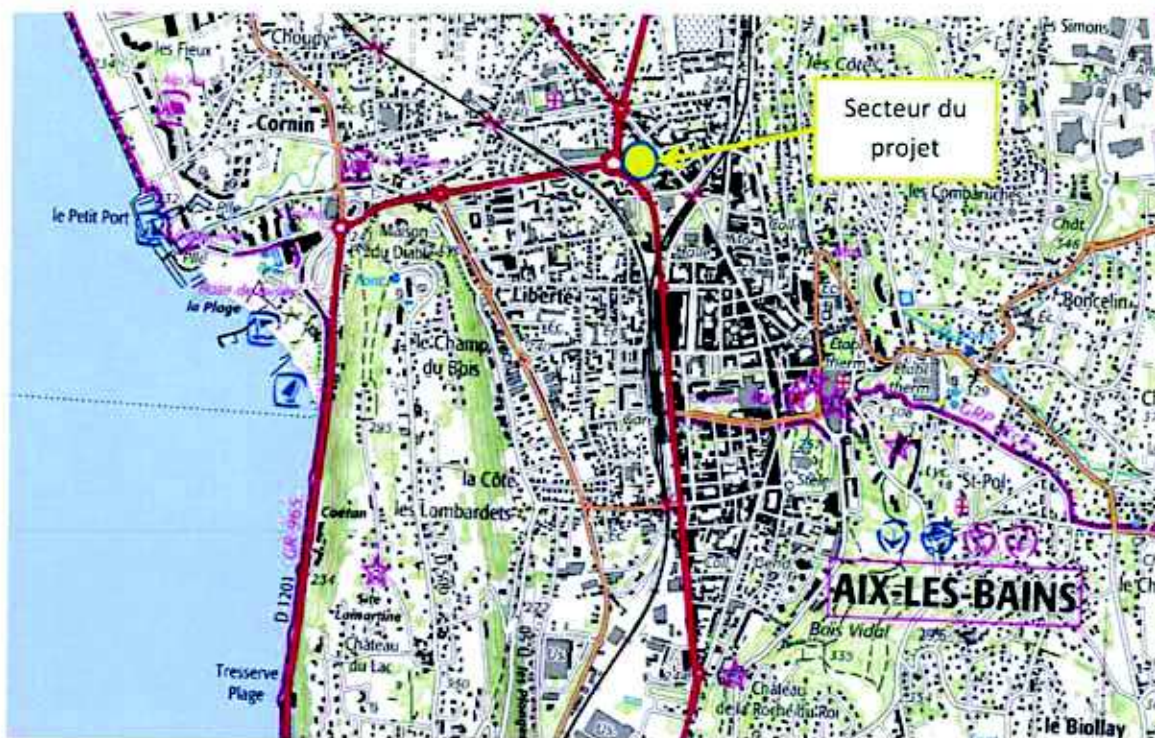
Sarl LA CASCADE
275, Chemin des Bugnards - MOUXY
BP 229 - 73102 AIX LES BAINS CEDEX 02
Tél. 04 79 61 60 11 - Fax 04 79 88 45 09
Sarl au capital de 100 000 euros
RCS Chambéry 389 953 281
N° Siret 389 953 281 00032 - NAF : 6810 Z

Juillet 2017

SOMMAIRE

<i>ANNEXE 2 : PLANS DE SITUATION</i>	3
<i>ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DU SITE</i>	4
<i>ANNEXE 4: PLAN DU PROJET</i>	7
<i>ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET</i>	9
<i>ANNEXE 7 : NOTE ENVIRONNEMENTALE</i>	10
1. Contexte des aménagements et objectifs recherchés.....	10
2. Contexte hydrographique.....	10
3. Le milieu naturel et zone d'inventaire	11
4. Paysage.....	12
5. Synthèse.....	12

ANNEXE 2 : PLANS DE SITUATION

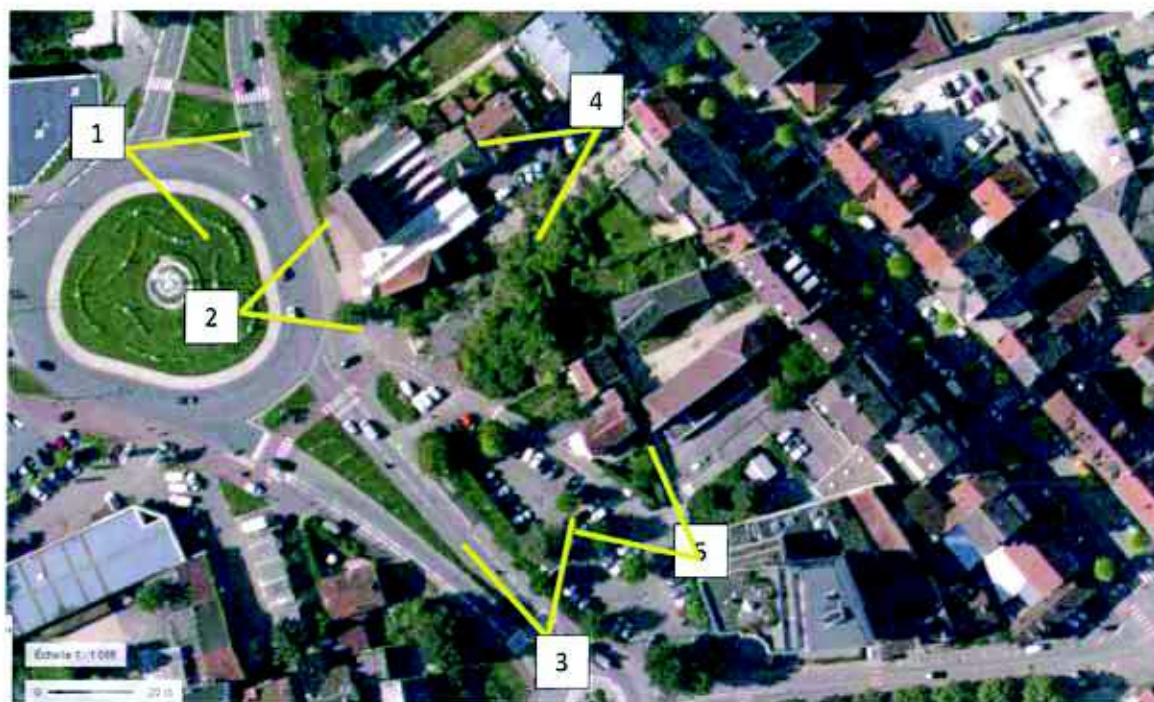


Localisation de la zone d'étude sur fond Scan25 IGN / Source : Geoportail



Localisation de la zone d'étude sur fond Orthophoto / Source : Geoportail

ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DU SITE



Zone 1 : depuis le rondpoint au jet d'eau, vue sur l'emprise du projet



Zone 2 : vue rapprochée sur le bâtiment commercial à démolir



Zone 3 : vue rapprochée depuis l'avenue Alsace Lorraine sur le parking à réintégrer dans le domaine privé

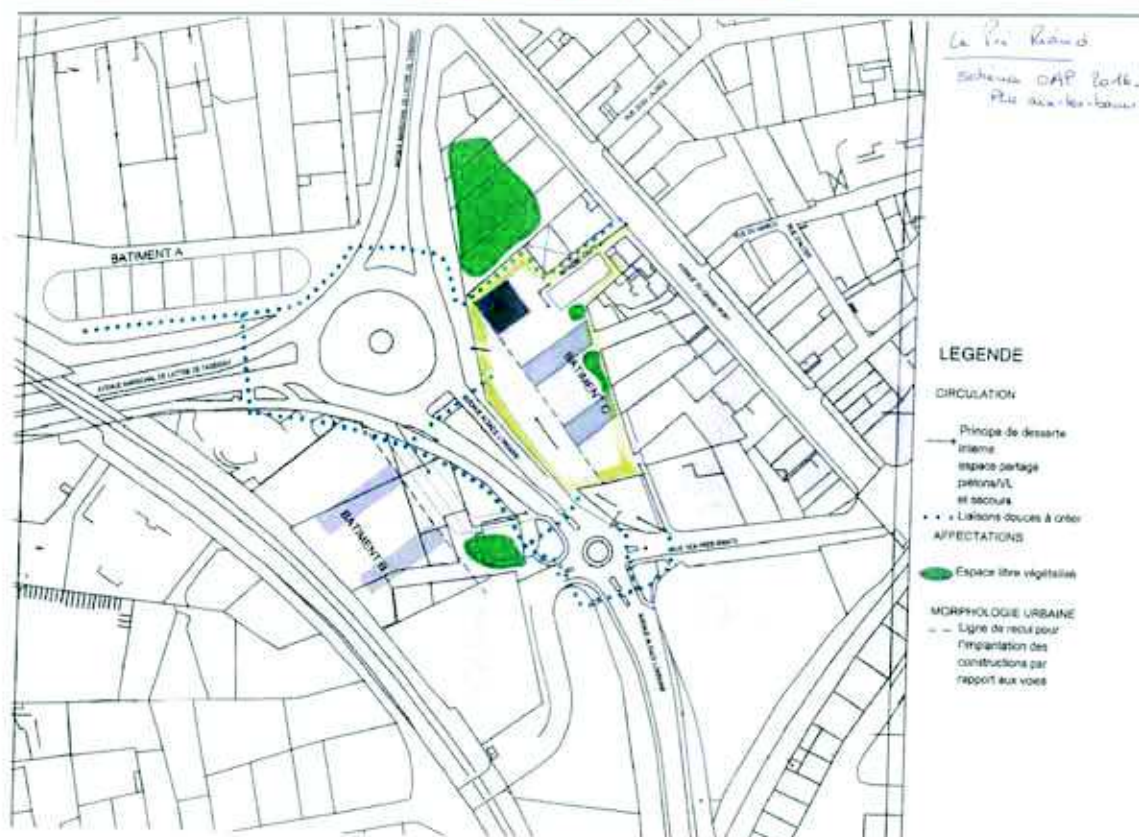


Zone 4 : Vue sur le bâtiment commercial depuis l'arrière

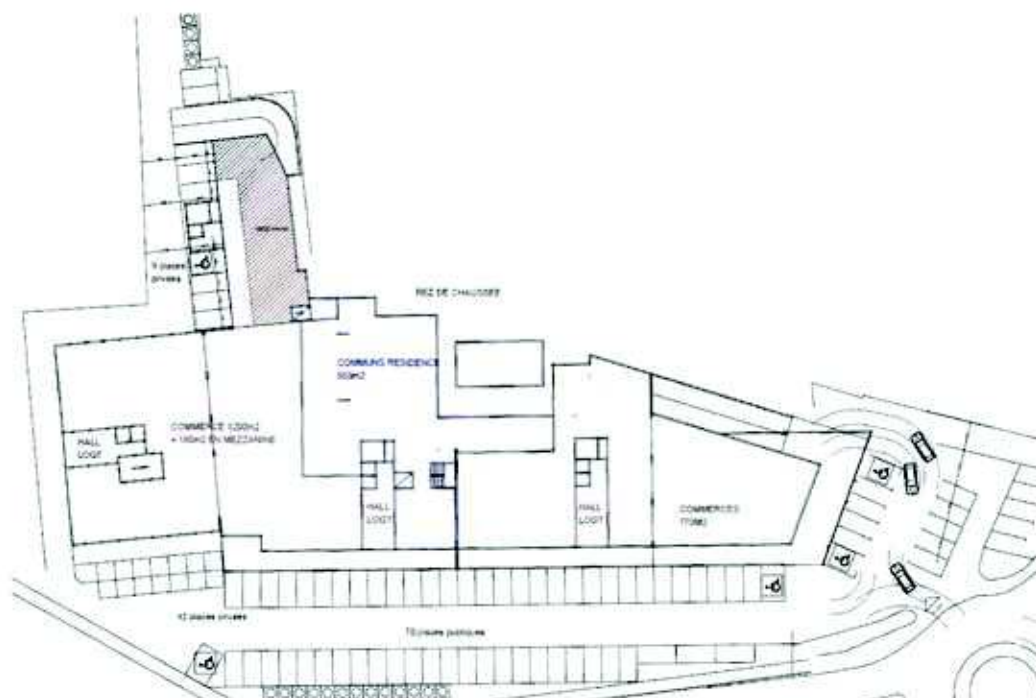


Zone 5 : vue rapprochée sur le parking à réintégrer dans le domaine privé et les constructions à démolir

ANNEXE 4: PLAN DU PROJET



Extrait de l'oAP issue du PLU d'Aix-les-Bains Source : PLU (mai 2017)



Plan d'organisation envisagé Source : Atelier Chanéac (mai 2017)



Modélisation du projet (juillet 2017)

ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET



Photographie aérienne avec emprise du projet (en jaune) Source : Géoportail (2015)

ANNEXE 7 : NOTE ENVIRONNEMENTALE

1. Contexte des aménagements et objectifs recherchés

Aix-les-Bains est la ville centre de l'agglomération de Grand Lac. A ce titre, la commune dispose d'un ensemble de services répondant aux besoins actuels des populations de l'agglomération. Pour poursuivre son développement, elle doit pouvoir, en gérant de manière économe son foncier (PLUi en cours) envisager de nouvelles opérations de création de logements et de services notamment pour les personnes âgées.

A ce titre, le projet porté par la SARL la Cascade vient en compatibilité avec le projet du territoire et les OAP du PLU, requalifier un site d'entrée de ville, paysagèrement délaissé et proposer une nouvelles offre de logements, de commerces et de services.

En développant une résidence sénior au sein de l'opération, ce projet vient conforter les structures communales à destination des personnes âgées en proposant des logements adaptés, des services et commerces en toute proximité.

2. Contexte hydrographique

Le projet ne se trouve à proximité d'aucun cours d'eau.

Le projet se localise sur un périmètre de protection de captage, au même titre que l'ensemble de la vile d'Aix-les-Bains. A ce titre des prescriptions sont édictées dans le PLU. Le projet n'a pas pour objet de nuire à cette masse d'eau souterraine.

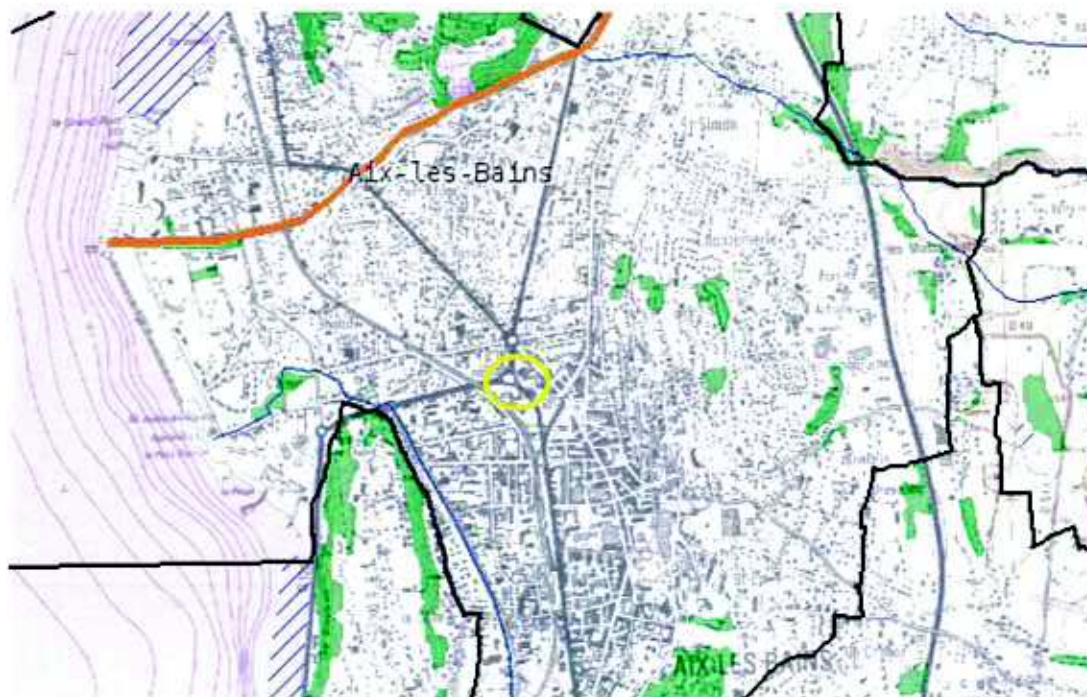


Périmètre de protection des captages Source : DDT 73

3. Le milieu naturel et zone d'inventaire

Le secteur concerné par le projet de construction est localisé au sein d'un tissu urbanisé ne présentant pas d'enjeu environnemental.

Le lac du Bourget, classé Natura 2000, se localise à 1,5 km du site de projet.



Trame verte et bleue en Savoie extrait Source : DDT 73

4. Paysage

Le secteur concerné par le projet de construction est localisé au sein d'un tissu urbanisé et vient en requalification d'un bâtiment commercial, de friche et de stationnements publics aériens.



Zone 4 : Vue sur le bâtiment commercial depuis l'arrière

Le projet, objet de la demande, vient structurer un nouveau front bâti, inscrit dans le projet de ville d'Aix-les-Bains, visant à structurer l'entrée et renforcer l'ampleur de la ville centre.

Le projet proposant des volumes architecturaux modernes, vient créer un appel visuel sur cette entrée de ville et proposer une mixité fonctionnelle importante à proximité du centre et de la gare.

Le projet s'inscrit dans un contexte paysager urbain à valoriser.

5. Synthèse

Au vu des investigations de terrain réalisées, le secteur de projet se situe dans un secteur présentant des enjeux écologiques faibles et des enjeux paysagers de valorisation ou requalification moyen.

Nous pouvons également noter que ce projet :

- n'est pas localisé dans une zone agricole sensible ou sylvicole
- n'est pas localisé dans un zonage naturel réglementaire (Natura2000, zone humide, APPB...)
- concerne une emprise très restreinte de 0,6 ha
- vise à améliorer le cadre paysager urbain d'entrée de ville

- En conclusion, le projet d'aménagement proposé, ne présente pas d'incidences sur les milieux et espèces et vise à améliorer et caractériser une entrée de ville selon l'AOP prévue au PLU. Il n'est pas de nature à impacter les milieux sensibles de par son éloignement géographique. Ce projet de faible ampleur ne nous semble pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

Sarl LA CASCADE
275, Chemin des Bagnards - MOUXY
BP 229 - 73102 AIX LES BAINS CEDEX 02
Tél. 04 79 61 63 00 - Fax 04 79 68 45 09
Sarl au capital de 10.000 euros
RCS Chambéry 389 963 281
N° Siret 389 963 281 00032 - NAF : 6810 Z