

## AIX-LES-BAINS / Hôtel Métropole

# A43

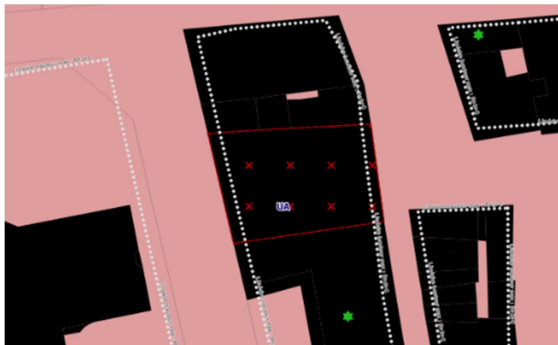
OAP valant règlement (article R151-8 code urbanisme)

Superficie du site d'OAP : 758 m<sup>2</sup>

Superficie de la zone AU : 0 m<sup>2</sup>



Localisation



Extrait du plan de zonage

Ce secteur est situé au cœur du centre-ville, entre la place Carnot et la rue du Casino. Il est enserré par des parcelles bâties et des voiries publiques.

Le site est actuellement occupé par l'ancien Hôtel Métropole, qui a fait l'objet d'un sinistre et qui est aujourd'hui à l'état d'abandon. Le bâtiment est dangereux, et sa situation géographique est stratégique pour le dynamisme du centre-ville.

### ENJEUX :

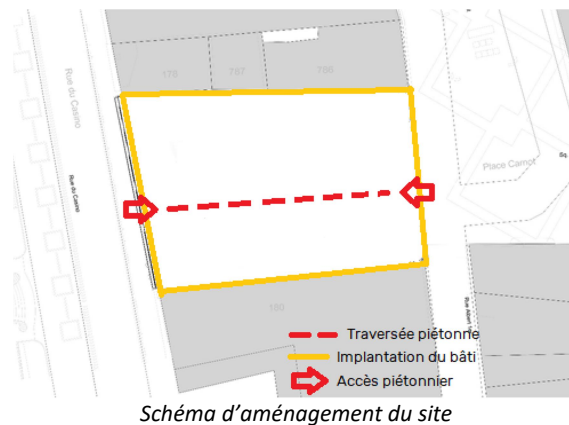
- Permettre une réhabilitation du site en assurant une insertion urbaine et architecturale de qualité
- Assurer une bonne cohabitation avec l'environnement existant

## > ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Destinations des constructions : Hôtel, Commerce

Echéance : court terme



### 1- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Toitures et façades

La façade du bâtiment de l'hôtel Métropole sera conservée à l'identique du côté de la place Carnot (ouvertures, décorations, garde-corps...).

Tandis que la façade située côté rue du Casino sera travaillée de manière à garder l'aspect architectural historique dans sa globalité, avec des adaptations possibles pour répondre aux besoins techniques liés au projet.

L'enduit de façade, les garde-corps, les ouvertures et menuiseries, seront similaires au bâtiment d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents feront l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.



*Façade historique place Carnot*



*Façade historique rue du Casino*

La toiture sera de type Mansart sur les façades visibles depuis le domaine public. Celles-ci doivent respecter une inclinaison :

- De 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- De 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis.

Afin d'être en cohérence avec la période Belle Epoque, durant laquelle l'hôtel Métropole a été construit (1883), il pourra être utilisé du zinc d'aspect doré (ou teinte similaire) sur la couverture à la Mansart, au niveau de brise-soleil en superstructure et dans les encadrements des portes d'entrée.

Les toitures terrasses sont possibles sur la partie sommitale, de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public. Elles seront en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constitueront un ensemble homogène. Elles seront accessibles, et les surfaces non végétalisées seront revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noir, gris, brun, ou rouge vieilli.

Les panneaux solaires en toiture pourront être réalisés à condition de ne pas dépasser l'acrotère et de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

### **Implantations**

La façade sur rue des constructions s'implantera à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

Les constructions s'implanteront en continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

La traversée piétonne entre la rue du Casino et la Place Carnot sera possible. Dans l'esprit du passage Boccard le public pourra cheminer dans l'hôtel pour rejoindre la rue du Casino depuis la place Carnot ou inversement. Ce passage sera accessible PMR. Il sera ouvert au public la journée, fermé le soir.

### **Volumétrie**

La hauteur maximale du bâtiment restera celle du bâtiment existant, à savoir +27m45.

Sur la partie en toiture terrasse, les superstructures telles que cheminées, garde-corps, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès ne pourront pas dépasser l'acrotère de plus de 2m50.

Les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et dépassés de gaines ascenseurs seront compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergola et ventelles de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

### **Vitrines commerciales**

Les rideaux métalliques des devantures commerciales privilégieront la transparence.

Les vitrines pourront être situées devant le nu du mur de la façade.

## **2- Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre de la mixité sociale : non concerné

Au titre de la mixité fonctionnelle, il sera prévu une mixité entre hôtel et commerces.

### 3- Qualité environnementale et prévention des risques

Au titre de la qualité environnementale, il sera mis en place des panneaux photovoltaïques en toiture. De plus, une réutilisation des eaux grises sera privilégiée. Enfin, en termes de performance énergétique, le bâtiment sera soumis à la RT existante par élément pour les parties du RDC au R+5, tandis que les surélévations sont soumises à la RT2012. En parallèle de l'aspect réglementaire, il est préconisé de valoriser les efforts réalisés au travers d'une démarche BBC Effinergie rénovation.

Au titre de la prévention des risques, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aixois identifie des zones de risques Bu et Ru se superposant aux parcelles de l'OAP. Tout projet devra respecter le règlement du PPRI, annexé au PLUi.



Extrait du plan du PPRI

### 4- Besoins en matière de stationnement

Le projet sera accompagné de la mise en place d'un parking en souterrain, avec un accès sur la rue du Casino.

Le raccordement du parking souterrain à la voirie de la rue du Casino ne devra pas entraver le déplacement piéton sur le trottoir, notamment en permettant le croisement de deux voitures sur la rampe intérieure.

### 5- Desserte par les transports en commun

Le site est à proximité de l'arrêt de bus « Hôtel de ville ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°2, 3, 11 et 103.

### 6- Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site est desservi par la rue du Casino (accès véhicule et modes doux), et par la place Carnot (uniquement modes doux).

#### Alimentations eau potable, gaz, électrique

L'alimentation en eau potable sera réalisée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

#### Gestion eaux usées, eaux pluviales, ordures ménagères

Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Le bâtiment occupant la totalité de l'emprise de la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales à une distance suffisante des fondations n'est pas possible. Un rapport sera fourni à Grand Lac pour justifier l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

La gestion des ordures ménagères se fera par bacs implantés dans un local spécifique situé dans le bâtiment.