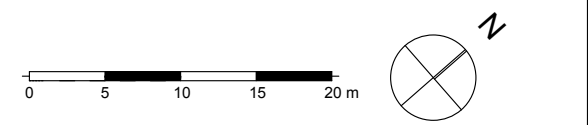


*EXAMEN
AU CAS PAS CAS*

**Annexe n°7
Plan et photographies des
bâtiments à démolir (§ 4.1)**



- Point de vue des photographies
- Limite de propriété
- Constructions à démolir
- Constructions légères à démolir
- Murets à démolir
- Clôtures à déposer
- Haies et arbres à déposer

Boulevard de Savoie
Thonon-Les-Bains_74200

Cas par cas DREAL

Démolitions

Créé le 21/01/2019

Ann.n°7

Ech -1:500

Sccv Thor

25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel : 04 56 00 67 00 | Fax : 04 76 70 01 02
Siret: 832 853 907 00018

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°8
Notice de présentation du
projet de construction
(§ 4, 5.1 et 5.2)**

Annexe n°8 : Notice de présentation du projet de construction d'un ensemble immobilier (§ 4, 5.1 et 5.2)

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

1. Présentation

La propriété est située 2 à 12T, boulevard de Savoie / 20, avenue Jules Ferry sur la commune de Thonon-les-Bains (74200). Elle est constituée des parcelles cadastrées section 000 F n°35, 36, 37, 39, 45, 89, 90, 235, 236, 239, 240, 242, 318, 320, 335, 337 et 339, et intègre une petite surface de domaine public à l'angle des trottoirs du boulevard de Savoie et de la rue Amédée VIII qui doit faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement.

Le terrain est situé en partie centrale de la commune, à 250 m environ de l'hyper-centre historique, à 500 m du port de Thonon-les-Bains et de son vieux village de pêcheurs.

Il est longé au Nord / Ouest par la rue Amédée VIII, au Nord / Est par le boulevard de Savoie et au Sud / Est par l'avenue Jules Ferry. Les autres limites sont séparatives.

Il se situe dans un quartier majoritairement occupé par des bâtiments d'habitation ; volumineuses maisons individuelles à R+1 ou R+2 et bâtiments d'habitation collectifs entre R+6 et R+9. Les constructions sont lisibles et dimensionnées à l'échelle d'un îlot. Le quartier est très riche en équipements municipaux ; théâtre Maurice Novarina, bâtiment emblématique du quartier de la Rénovation, crèche, école maternelle Jules Ferry, lycée Jeanne d'Arc, CCAS. On y trouve aussi de petits locaux d'activité ou commerces de proximité en pied d'immeuble et un supermarché.

Le terrain est accessible grâce à de nombreuses lignes de transport en communs :

- La gare SNCF de Thonon-les-Bains est située à moins de 500 m plus au Sud.
- La gare routière est située à 400 m plus au Sud et l'arrêt « Jules Ferry » des lignes départementales T71, 131 et 151 se trouve à environ 150 m au Nord / Est du site sur l'avenue Jules Ferry.
- L'arrêt « Jeanne d'Arc » de la ligne de bus B est situé en limite du site sur l'avenue Jules Ferry. L'arrêt « Place du Marché » desservi par les lignes de bus C et L est situé à environ 170 m du site sur l'avenue Saint François de Sales. Ce même arrêt est desservi, pendant la période estivale, par la ligne « été ».

La propriété est actuellement construite. D'une géométrie assez régulière quant aux limites sur voies publiques, cette portion d'îlot comporte une déclivité du Sud / Est au Nord / Ouest évoluant de 1,25 % à 2,25 %. Le dénivelé presque parallèle au boulevard de Savoie passe de 1,05 m à 2,10 m environ, le point haut se trouvant à l'angle Sud du terrain.

2. Données administratives et juridiques

L'assiette foncière développe une surface totale de 5 724 m² (dont 5 699 m² pour les parcelles référencées et environ 25 m² pour la partie de trottoir à déclasser). Elle est en zone de sismicité 4-moyenne selon la carte de sismicité France de 2011.

Elle est concernée par la réglementation d'urbanisme de la zone UC « Habitat et services » du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Elle est :

- en zone de bruit de niveau 3 en raison de l'avenue Jules Ferry classée en catégorie 3,
- en zone de présomption de vestiges archéologiques,

- en zone de protection AC1 au titre des monuments historiques classés et inscrits (notamment en raison de la proximité de l'église St Hippolyte et de sa crypte, de l'ancien couvent de la Visitation, de l'Hôtel de ville, de l'Hôtel-Dieu, des anciens châteaux des Guillet-Monthoux et de la fontaine de la place de l'Hôtel de ville).

La propriété est :

- hors sites environnementaux classés et inscrits,
- hors sites Natura 2000,
- hors zonage des sites Ramsar,
- hors ZNIEFF,
- hors zone de préemption départemental au titre des espaces naturels sensibles (ENS),
- hors réserve nationale naturelle delta de la Dranse,
- hors secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- hors zones d'aménagement concerté (ZAC),
- hors zone d'aménagement différé (ZAD),
- hors emplacements réservés,
- hors zone d'assainissement non collectif,
- hors zone de raccordement obligatoire des eaux pluviales aux réseaux,
- hors zone d'étude de possibilité d'infiltration des eaux pluviales,
- hors servitude T1 liée au chemin de fer,
- hors des zones de bois et forêts relevant du régime forestier,
- hors des zones de bois, forêts ou parcs classés,
- hors linéaire de haies ou plantations d'alignement,
- hors des différents périmètres de protection des eaux potables AS1,
- hors zone de danger due à la canalisation de distribution et de transport de gaz I3 et I3',
- hors servitude liée à la canalisation électrique I4,
- hors servitude de marchepied EL3,
- hors servitude liée au funiculaire,
- hors servitude liée à la ligne de communications téléphoniques et télégraphiques PT3 et hors servitude de transmissions radioélectriques PT2,
- hors servitude du cimetière Int1,
- hors linéaires commerciaux ou artisanaux,
- hors des linéaires d'alignement du bâti,
- hors secteur de sensibilité hydrogéologique,
- hors sous-trame boisée / bocagère,
- hors sous-trame littorale,
- hors périmètre urbain remarquable.

Elle est aussi hors zones rouges et hors zones bleues du plan de prévention des risques naturels qui prend en compte les risques de mouvements de terrain, les terrains hydromorphes, les chutes de blocs, le ruissellement et le ravinement, les inondations, les crues torrentielles et l'érosion littorale.

3.1 L'aménagement prévu pour le terrain

Le projet propose la construction de quatre bâtiments de logements collectifs regroupant des logements aidés et des logements en accession libre (A, B, C et D), un cinquième bâtiment (E) abritant une résidence seniors et ses services à rez-de-chaussée, deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments D et E, ainsi que le stationnement nécessaire au fonctionnement de ces activités.

L'ensemble immobilier comportera donc :

- 52 logements collectifs aidés :
 - Bâtiment A à R+5+attique comprenant 36 logements,
 - Bâtiment B (à R+5+attique) sur quatre niveaux complets - RdC à R+3 - comprenant 15 logements et 1 logement au R+4.
- 43 logements collectifs en accession libre :
 - Bâtiment B (à R+5+attique) sur trois niveaux – R+4 à R+5+attique - comprenant 8 logements,
 - Bâtiment C à R+3+attique comprenant 18 logements,
 - Bâtiment D à R+5+attique comprenant 17 logements.
- Une résidence seniors :
 - Bâtiment E à R+5+attique comprenant 124 logements et ses services à rez-de-chaussée.
- Deux locaux commerciaux non aménagés :
 - Bâtiment D ; au rez-de-chaussée,
 - Bâtiment E ; au rez-de-chaussée.
- Deux niveaux de stationnement en sous-sol, sous l'ensemble des bâtiments.

3.2 La composition et les volumes du projet

Les hauteurs des immeubles de logements collectifs sont homogènes – du R+3+attique au R+5+attique - et en cohérence avec les ensembles voisins.

La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus est d'un niveau maximum, ainsi l'échelonnement se fait de manière régulière et l'homogénéité des façades et des gabarits est conservée. Les immeubles les plus hauts sont couronnés par un niveau en attique.

Conformément au PLU les plus grandes hauteurs (R+5+attique) sont implantées sur les axes structurants - à l'angle de l'avenue Jules Ferry et du boulevard de Savoie et à l'angle du boulevard de Savoie et de la rue Amédée VIII - afin d'affirmer le caractère urbain de ces voies d'accès au centre-ville.

Les bâtiments D et E, qui ouvrent sur l'avenue Jules Ferry, proposent les espaces les plus en lien avec l'espace public que sont les commerces et les services de la résidence seniors et mettent ainsi en exergue l'opération. Les espaces deviennent plus privatifs en se développant sur le boulevard de Savoie et jusqu'à la rue Amédée VIII.

Privilégiant la simplicité et la lisibilité de son fonctionnement, la résidence seniors est accessible depuis la voie publique existante la plus importante. Les halls d'entrée des bâtiments B, C et D se raccordent sur le boulevard de Savoie, celui du bâtiment A sur la rue Amédée VIII.

3.3 Les surfaces du projet

L'article UC 9 du PLU impose une emprise au sol maximale de 50%, soit pour la propriété de 5 724 m², une emprise maximale de 2 862,00 m².

Conformément au PLU l'emprise au sol totale de l'opération selon la définition indiquée à l'article UC 9 du PLU, est de 2 800,45 m², répartie comme suit :

L'emprise au sol du bâtiment A est de	418,45 m².
L'emprise au sol du bâtiment B est de	331,65 m².
L'emprise au sol du bâtiment C est de	335,75 m².
L'emprise au sol du bâtiment D est de	292,40 m².
L'emprise au sol du bâtiment E (résidence séniors) est de	1 422,20 m².

La surface de plancher du programme de construction est de 14 025,01 m², répartie comme suit :

La surface de plancher pour le bâtiment A est de	2 262,37 m².
La surface de plancher pour le bâtiment B est de	1 761,48 m²,
	dont 1 167,46 m² de logements sociaux,
	et 594,02 m² de logements en accession.
La surface de plancher pour le bâtiment C est de	1 318,77 m².
La surface de plancher pour le bâtiment D est de	1 482,47 m².
	dont 179,40 m² de local commercial non aménagé,
La surface de plancher pour le bâtiment E est de	7 199,92 m²,
	dont 896,45 m² de services,
	et 182,70 m² de local commercial non aménagé.

Le règlement de la zone UC du PLU en vigueur sur la commune prévoit que dans les opérations portant sur plus de 2 000 m² de surface de plancher de logements, au moins 25 % de cette surface doit être affectée à des logements sociaux à usage locatif.

Conformément au règlement, le projet prévoit 52 logements collectifs sociaux représentant une surface de plancher de 3 429,83 m². Soit 25,10 % de la surface de plancher dédiée aux logements (13 662,91 m²).

3.4 La répartition des stationnements et les locaux vélos

Les stationnements créés pour le programme de construction sont répartis comme suit :

Niveau sous-sol R-1 :	97 places, dont 05 places réservées PMR,
Niveau sous-sol R-2 :	<u>109 places,</u> dont 06 places réservées PMR.

Soit un total de 206 places

dont 11 places sont réservées aux personnes handicapées.

Les locaux réservés aux deux roues totalisent une surface de **242,50 m²** et sont répartis comme suit :

RdC des bâtiments :	26,00 m²,
Niveau sous-sol R-1 :	95,10 m²,
Niveau sous-sol R-2 :	121,40 m²,

3.5 Les réseaux

L'adduction en eau potable, les rejets des eaux usées et le branchement gaz du bâtiment A seront raccordés sur les différents réseaux publics existants sur la rue Amédée VIII. Le branchement téléphonie et fibre pour ce bâtiment se fera sur le réseau public existant sur le boulevard de Savoie.

L'adduction en eau potable, les rejets des eaux usées, le branchement gaz et le branchement téléphonie et fibre des bâtiments B, C et D seront raccordés sur les différents réseaux publics existants sur le boulevard de Savoie.

L'adduction en eau potable, les rejets des eaux usées, le branchement gaz et le branchement téléphonie et fibre du bâtiment E seront raccordés sur les différents réseaux publics existants sur l'avenue Jules Ferry.

Le raccordement au réseau électrique pour l'ensemble de l'opération se fait depuis la rue Amédée VIII. Un emplacement est réservé dans le bâtiment A pour le possible accueil d'un éventuel poste transformateur.

Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle grâce à de la rétention en toiture ainsi qu'à des volumes et/ou puits d'infiltration situés dans les espaces verts. Une éventuelle surverse pourra être raccordée sur le réseau public de la rue Amédée VIII.

Le dimensionnement des volumes nécessaires à la gestion des eaux pluviales sera réalisé par le bureau d'étude géologue mandaté par le Maître d'Ouvrage. La définition technique de ces ouvrages sera spécifiée par le bureau d'étude spécialisé en VRD mandaté par le Maître d'Ouvrage. Ces éléments seront transmis aux Services Techniques compétents de la commune avant mise en œuvre.

3.6 Les locaux ERP du projet

L'ensemble immobilier abrite deux types de locaux ERP (établissement recevant du public), tous implantés au niveau du rez-de-chaussée.

1) La résidence seniors – bâtiment E - accueille des services au niveau de son rez-de-chaussée. Ces services sont constitués d'un hall d'accueil, d'un espace de restauration (salle de restaurant et salon des familles), d'un grand salon, d'un local coiffure, d'une petite salle de sport, de deux salles de soins, de deux zones de sanitaires, de bureaux, de vestiaires destinés au personnel, d'une salle réservée au personnel, d'une cuisine, d'une lingerie et de locaux techniques.

Une partie de ces services – le hall d'accueil, l'espace de restauration (salle de restaurant et salon des familles), le grand salon, le local coiffure, la petite salle de sport, les deux salles de soins, et les deux zones de sanitaires – sont accessibles aux résidents depuis l'avenue Jules Ferry et constituent un établissement recevant du public (ERP) détaillé dans le dossier spécifique joint à la présente demande.

2) Deux locaux non aménagés sont prévus à usage de commerces. Le local n°01 est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, le second au rez-de-chaussée du bâtiment E.

Ces deux locaux sont accessibles à tous depuis le boulevard de Savoie et l'avenue Jules Ferry et constituent deux établissements recevant du public (ERP) distincts détaillés dans le dossier spécifique joint à la présente demande.

Pour l'ensemble de ces locaux, les travaux prévus sont uniquement la livraison de locaux bruts. Ne sont pas prévus les aménagements, les éléments mobiliers et de décoration intérieure qui seront à la charge des futurs exploitants.

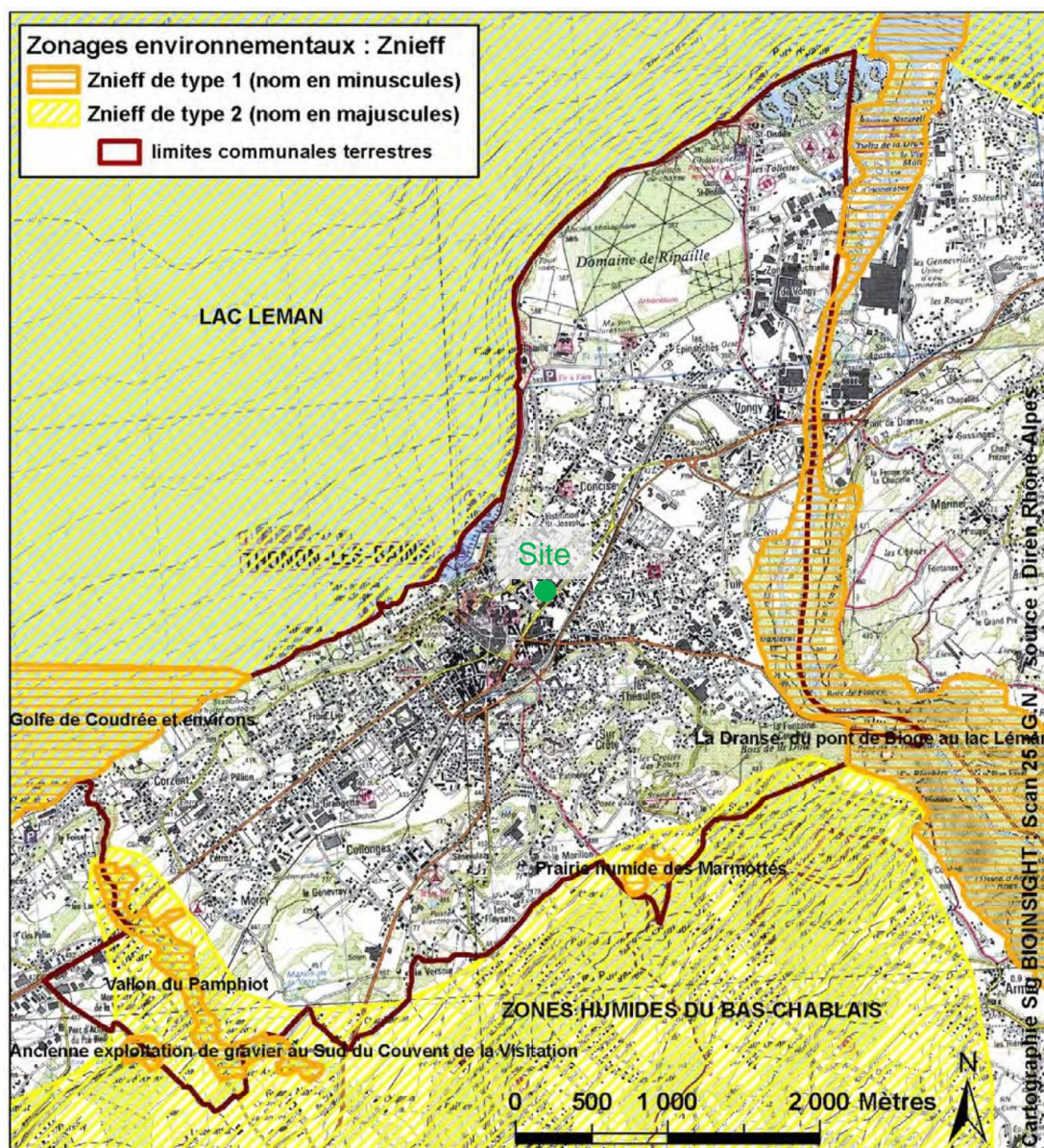
Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019



**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°9
Site de l'opération et ZNIEFF
(§ 5.1)**

Annexe n°9 : Site de l'opération et ZNIEFF (§ 5.1)



Plan local d'urbanisme révisé le 18 décembre 2013 – Rapport de présentation – Évaluation environnementale Natura 2000 du P.L.U.

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



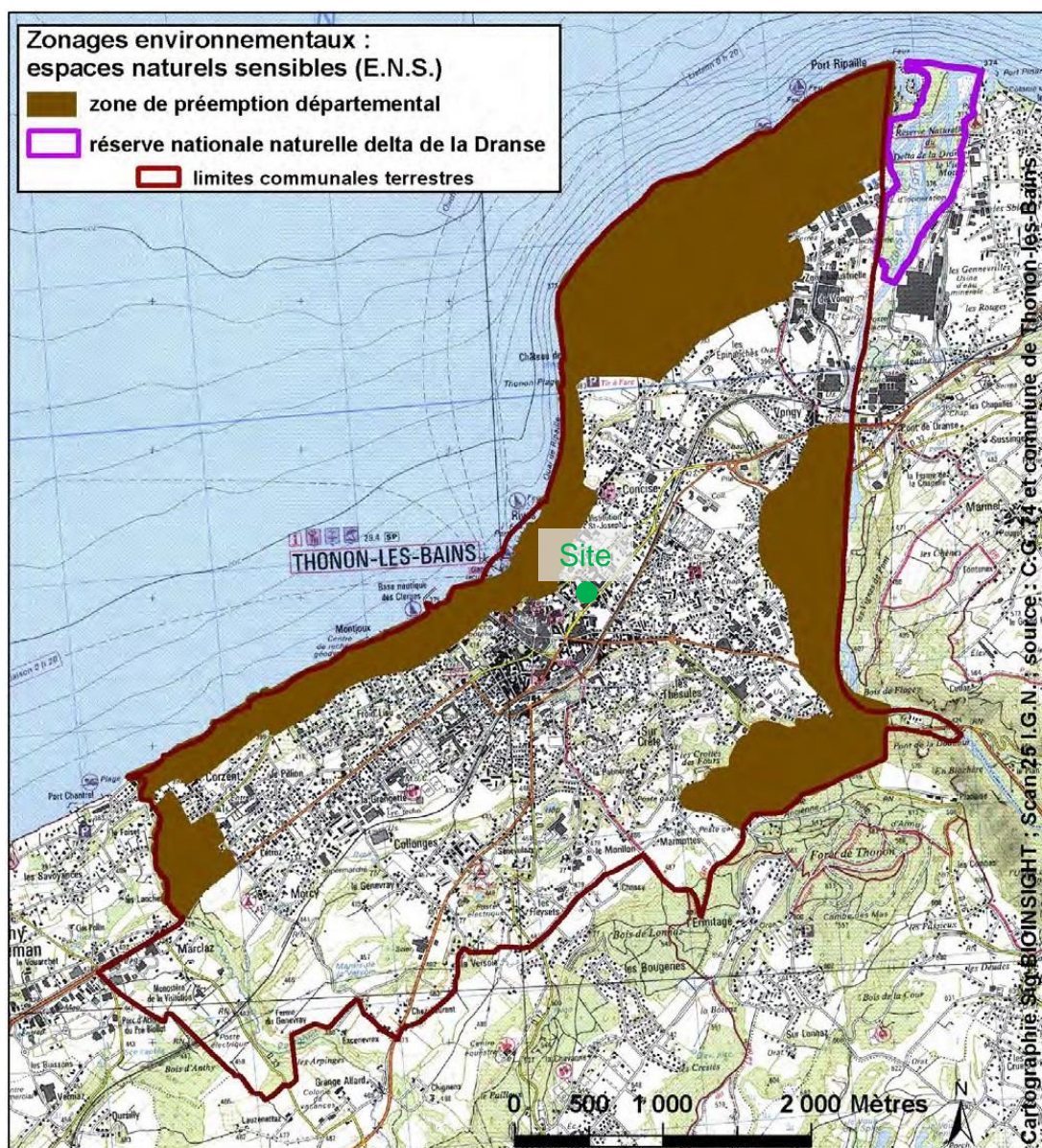
25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 00 67 00 | Fax: 04 76 70 01 02
Siret: 839 800 00018
www.territoire-developpement.fr

Signature

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°10
Site de l'opération et réserve
naturelle (§ 5.1)**

Annexe n°10 : Site de l'opération et réserve naturelle (§ 5.1)



Plan local d'urbanisme révisé le 18 décembre 2013 – Rapport de présentation – Évaluation environnementale Natura 2000 du P.L.U.

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel : 04 56 00 67 00 | Fax : 04 56 76 70 01 02

Siret : 832 853 900 00018

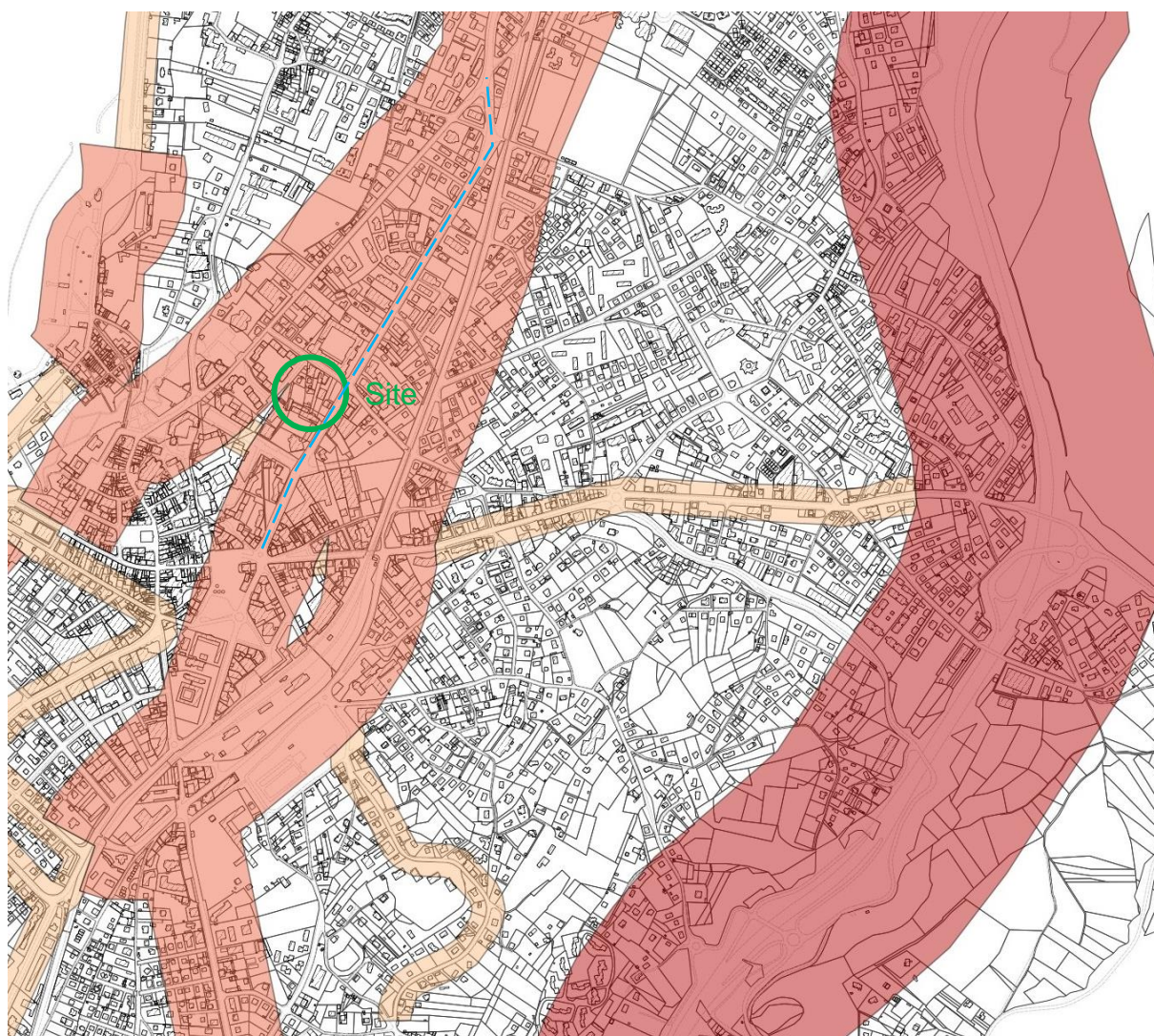
www.territoire-developpement.fr

Signature

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°11
Site de l'opération et zone de
bruit (§ 5.1)**

Annexe n°11 : Site de l'opération et zone de bruit (§ 5.1)



- Avenue Jules Ferry
- Zone de bruit de niveau 2
 - Zone de bruit de niveau 3
 - Zone de bruit de niveau 4

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 00 67 00 | Fax: 04 76 70 01 02
Siret: 832 853 500 0018
www.territoire-developpement.fr

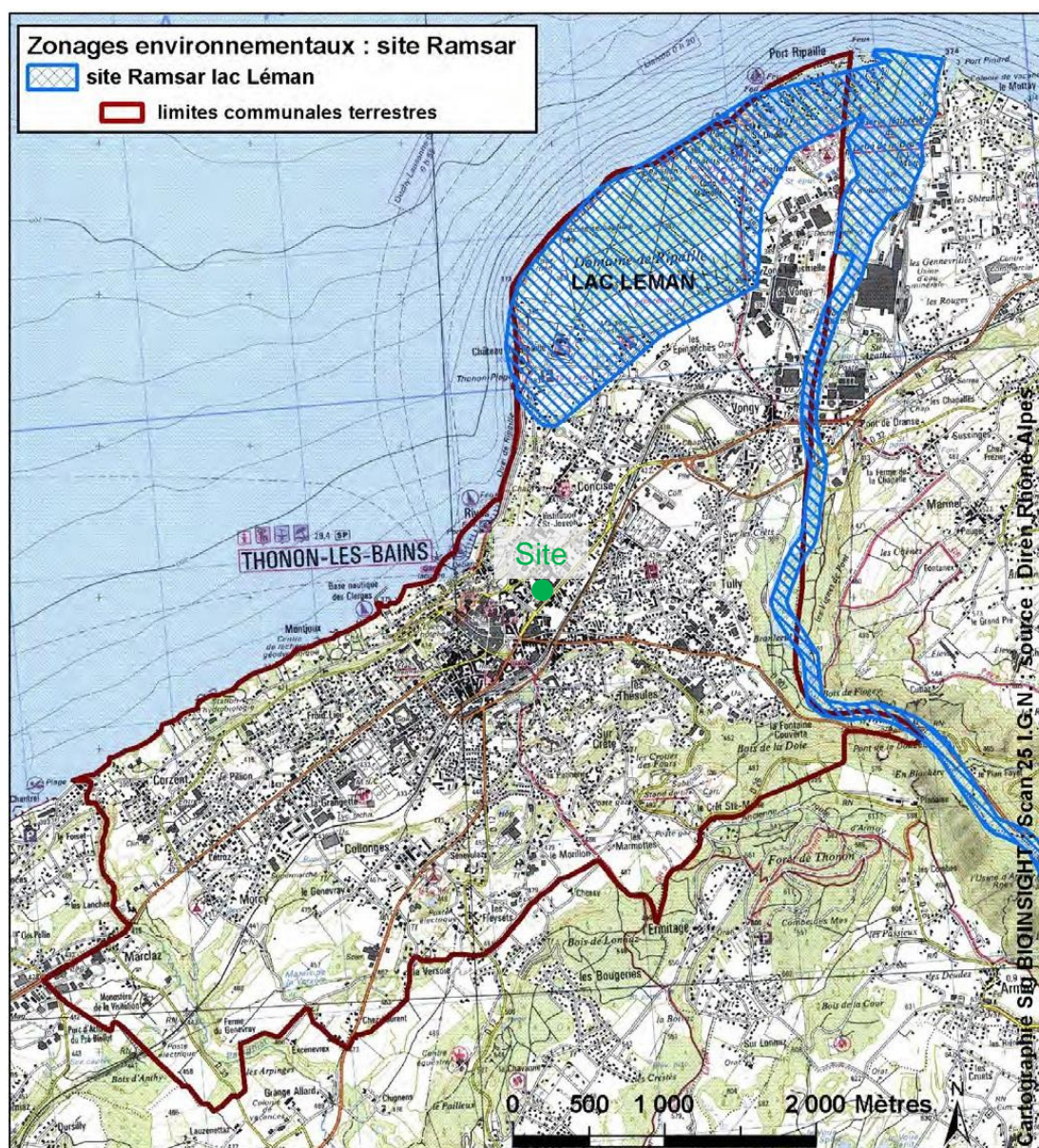
Signature

A blue ink handwritten signature, likely of the master of the work, written over the signature line.

*EXAMEN
AU CAS PAS CAS*

**Annexe n°12
Site de l'opération et zones
humides (§ 5.1)**

Annexe n°12 : Site de l'opération et zones humides (§ 5.1)



Plan local d'urbanisme révisé le 18 décembre 2013 – Rapport de présentation – Évaluation environnementale Natura 2000 du P.L.U.

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



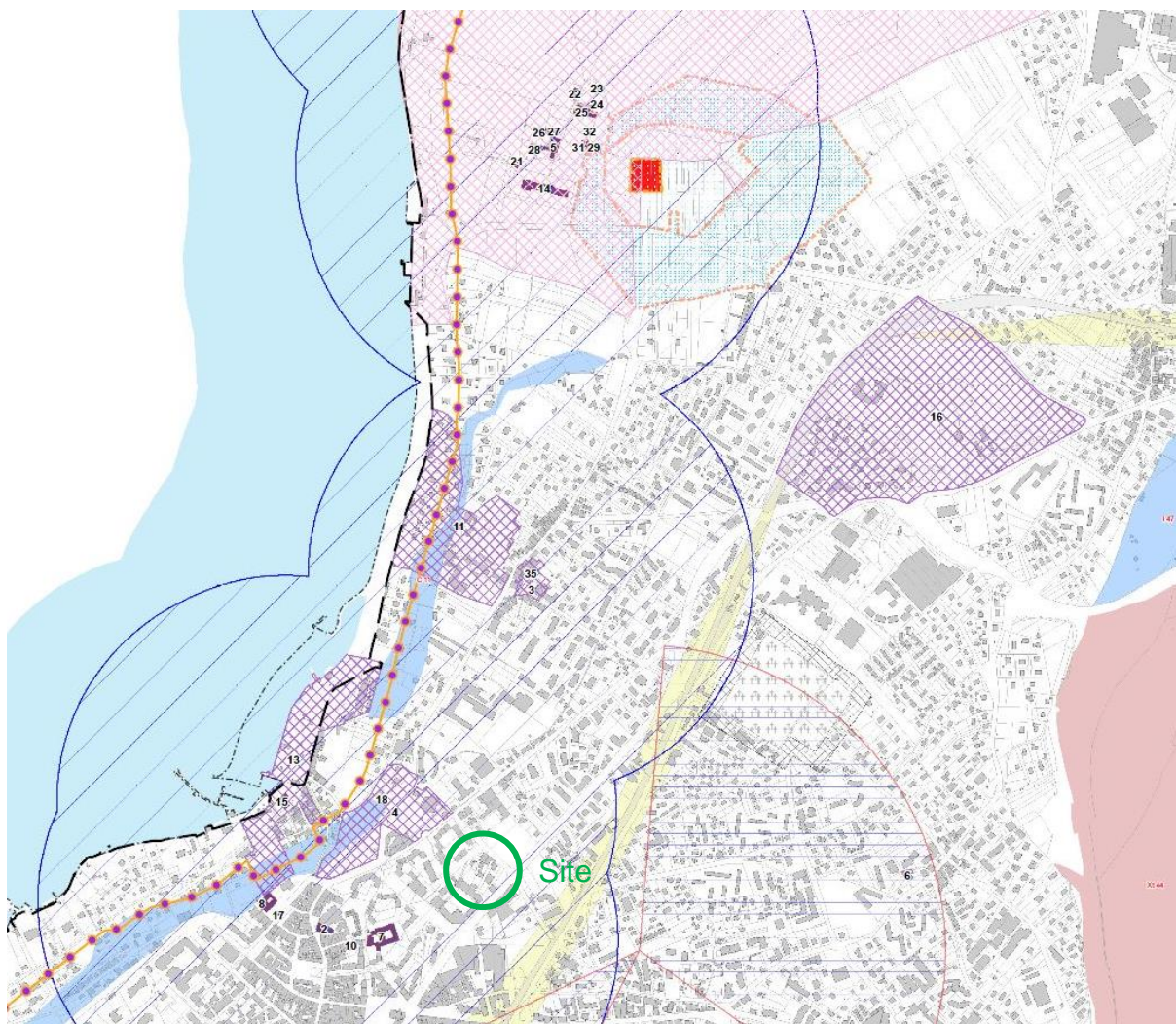
25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 00 67 00 | Fax: 04 76 75 01 02
Siret: 832 853 977 00018
www.territoire-developpement.fr

Signature

*EXAMEN
AU CAS PAS CAS*

**Annexe n°13
Site de l'opération et
servitudes diverses
(§ 5.1, 5.2 et 6.1)**





Annexe n°13 : Site de l'opération et servitudes diverses (§ 5.1, 5.2 et 6.1)






Liste des servitudes d'utilité publique

Patrimoine naturel : protection des eaux potables

Périmètre de protection

-  Périmètre de captage immédiat : interdiction de toute activité
-  Périmètre de captage rapproché A
-  Périmètre de captage rapproché B
-  Périmètre de captage éloigné

Patrimoine culturel

-  Protection des monuments historiques classés et inscrits
-  Site classé
-  Site inscrit

Sécurité publique : Plan de prévention des risques naturels

-  Zone de risque faible à modéré : constructible sous conditions
-  Zone de risque fort ou champs d'expansion : inconstructible

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



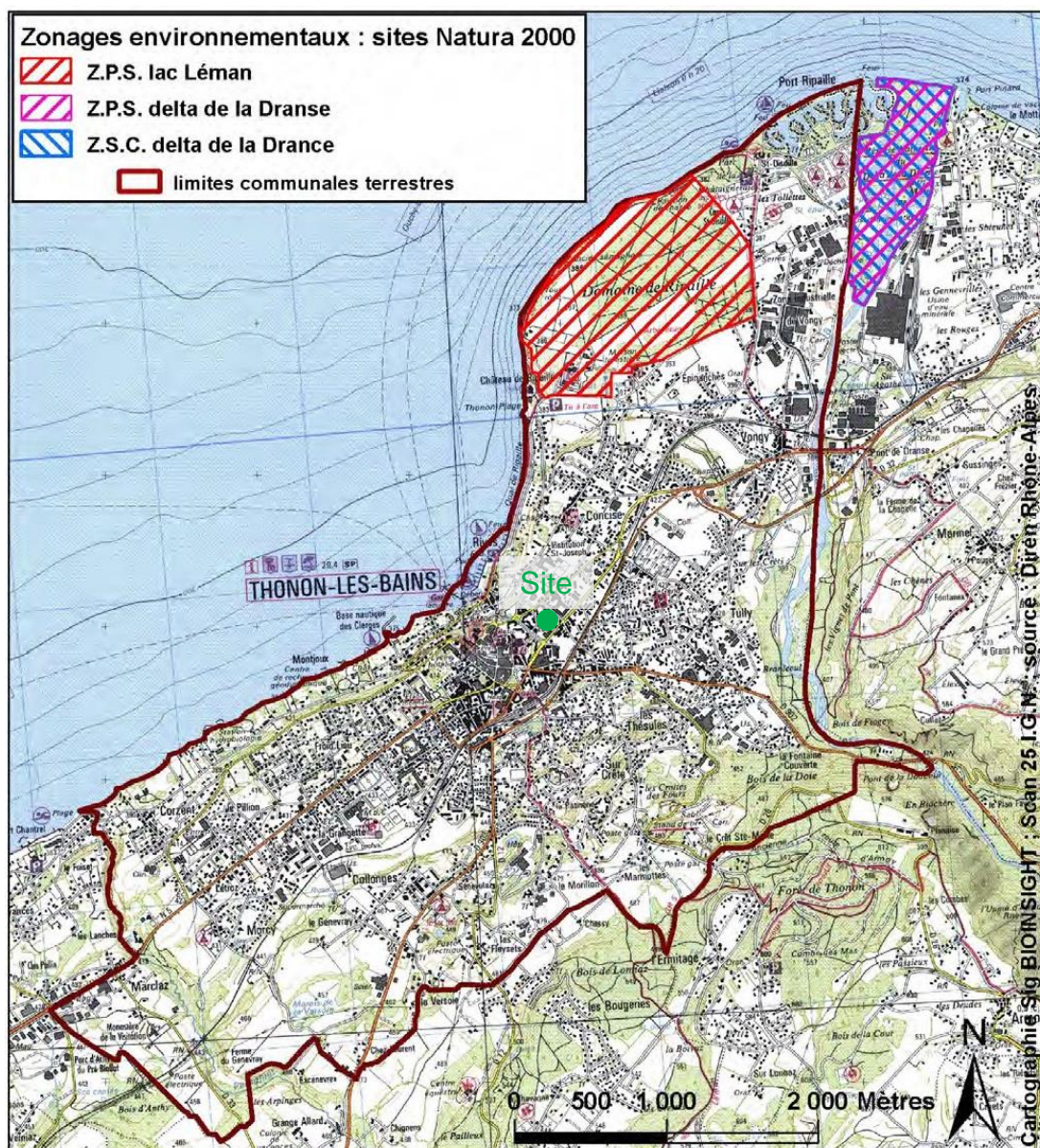
25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 03 67 00 | Fax: 04 76 70 01 02
Siret: 852 43 907 00018
www.territoiredeveloppement.fr

Signature

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°14
Site de l'opération et zone
Natura 2000 (§ 5.2 et 6.1)**

Annexe n°14 : Site de l'opération et zone Natura 2000 (§ 5.2 et 6.1)



Plan local d'urbanisme révisé le 18 décembre 2013 – Rapport de présentation – Évaluation environnementale Natura 2000 du P.L.U.

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



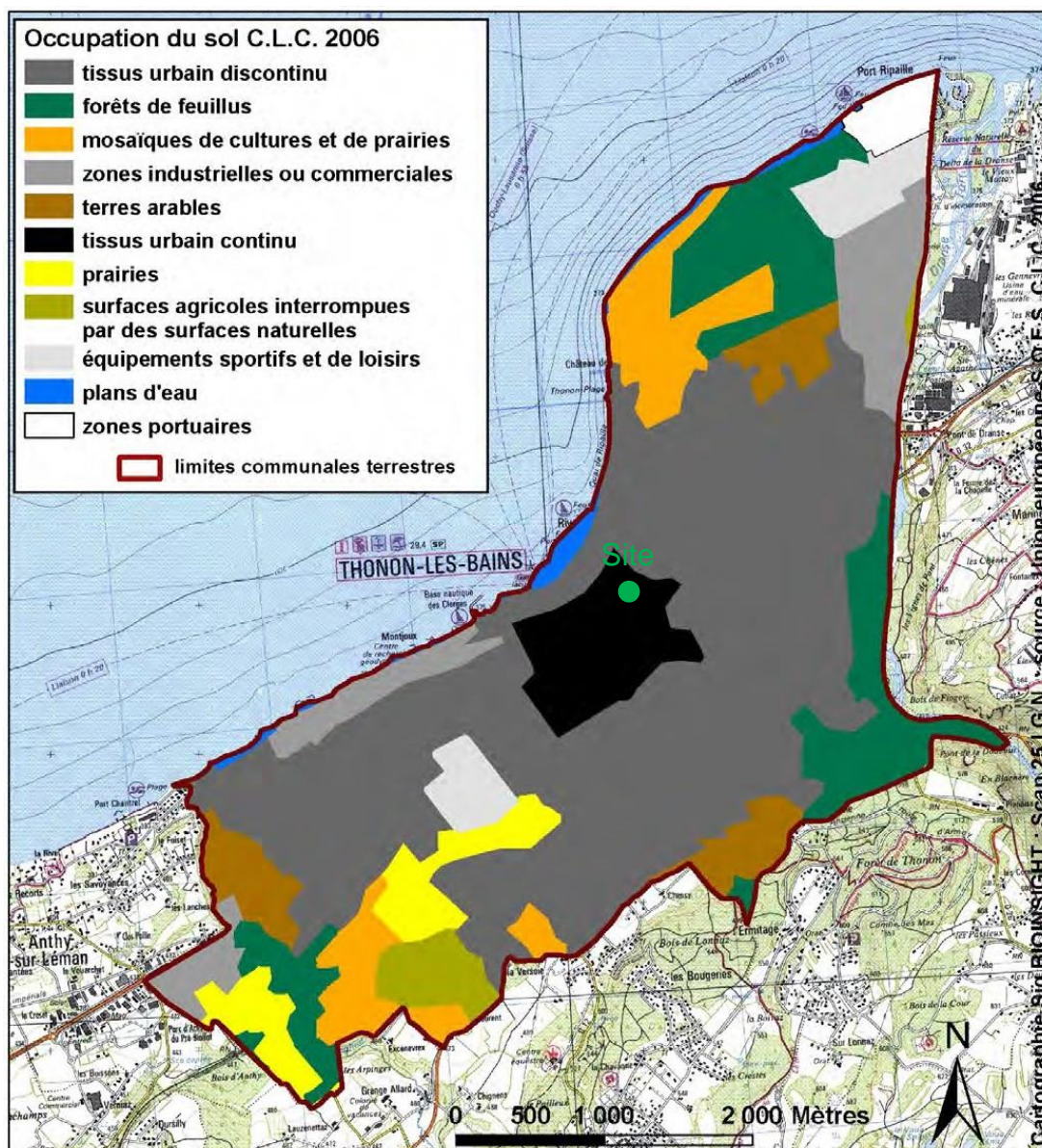
25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 00 67 00 | Fax: 04 76 70 01 02
Siret: 832 853 77 00018
www.territoire-developpement.fr

Signature

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°15
Site de l'opération et
occupation du sol (§ 6.1)**

Annexe n°15 : Site de l'opération et occupation du sol (§ 6.1)



Plan local d'urbanisme révisé le 18 décembre 2013 – Rapport de présentation – Évaluation environnementale Natura 2000 du P.L.U.

Fait à Grenoble, le 21 janvier 2019

Le Maître d'ouvrage
SCCV THOR



25 rue Pierre Semard | 38000 Grenoble
Tel: 04 56 00 67 00 | Fax: 04 76 70 01 02
Siret: 832 853 807 00018
www.territoire-developpement.fr

Signature

**EXAMEN
AU CAS PAS CAS**

**Annexe n°16
Imperméabilisation du site de
l'opération (§ 6.1)**

