

SAS AMA TERRA

Représenté par M. PARIS Philippe
22, rue Alphonse de Neuville
75 017 PARIS



Florent MAKO architecte D.P.L.G
5 rue Chantemerle
74100 VILLE LA GRAND
Tél 04 50 87 05 86
Fax 04 50 95 55 17

NOTICE EXPLICATIVE
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS

**AMENAGEMENT DU DOMAINE DU CHÂTEAU DE NERNIER ET
DE SES DEPENDANCES**

Déclaration Préalable pour une Maison Individuelle et/ou ses
annexes

AMENAGEMENT DU PERRON ET DES ACCES AUX TERRASSES DU CHÂTEAU
Rue de la croix de Marcille
74 140 NERNIER

Permis de Construire pour une Maison Individuelle et/ou ses
annexes

CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ANNEXE A L'HABITATION
ACCUEILLANT UNE PISCINE
62 Rue de la Tour
74 140 NERNIER

Déclaration Préalable pour une Maison Individuelle et/ou ses
annexes

AMENAGEMENT DU BÂTIMENT DU CHALET ET DE LA TOUR
62 Rue de la Tour
74 140 NERNIER

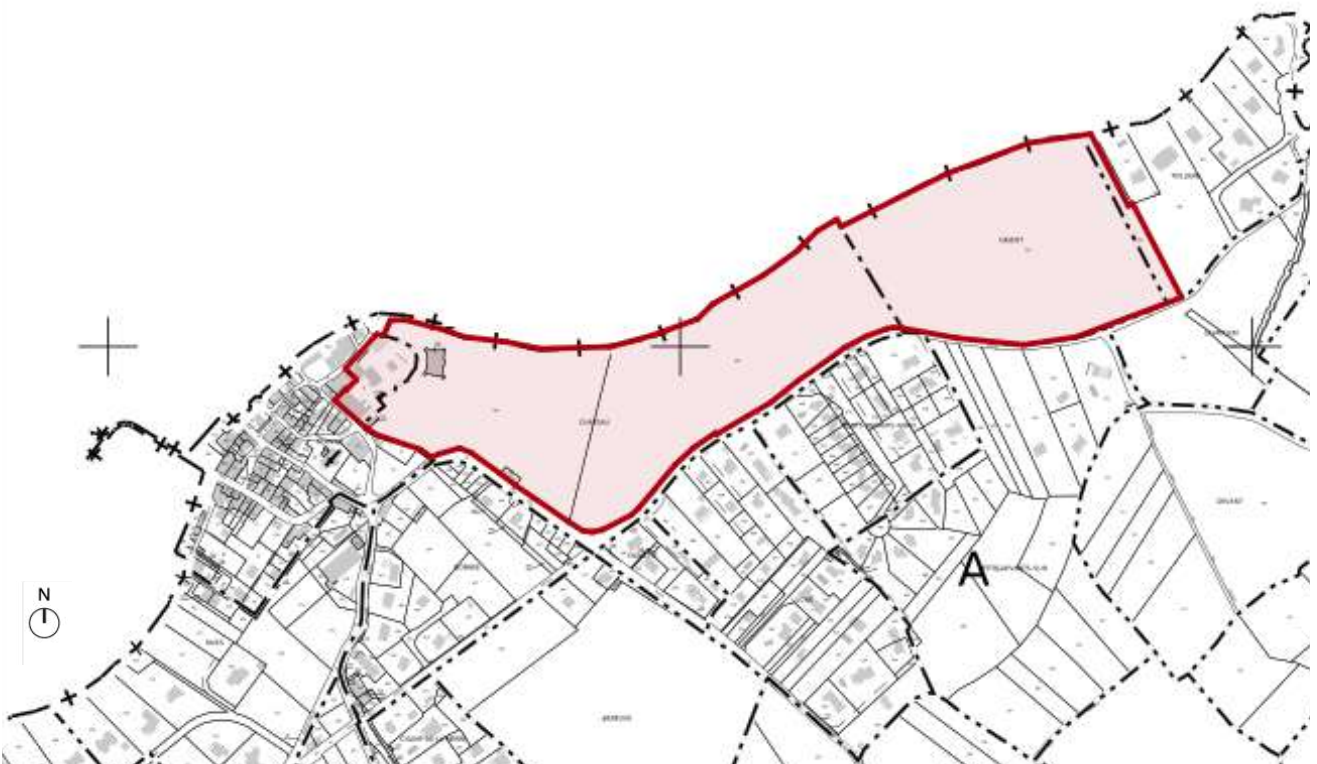
Permis de Construire
AMENAGEMENT DES ECURIES ET CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU
BÂTIMENT DE LOGEMENTS COLLECTIFS
62 Rue de la Tour
74 140 NERNIER



1/merci de communiquer les autres pièces du dossier de demande de permis de construire

Les 4 dossiers d'autorisation de construire sont joints à cet envoi.

2/ clarifier la superficie du terrain d'assiette quelle est la superficie du terrain d'assiette : environ 9 ha (de 90 790 m²) ou 0,4 ha (3 935 m²) ?



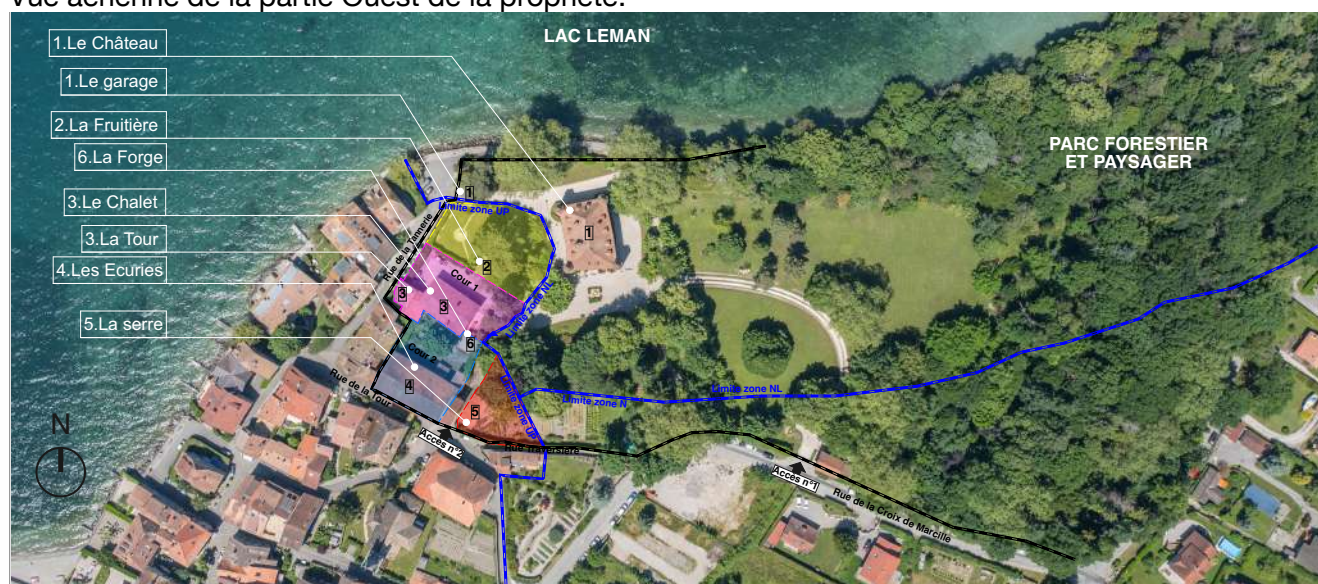
Nous déposons les demandes d'autorisation de construire sur l'ensemble de la propriété du château de Nernier qui totalise une superficie de 90 790m².

Cette propriété comprend plusieurs zones : un grand parc paysager qui s'étend jusqu'à la commune d'Yvoire, et une partie déjà construite du château et de ses dépendances, située dans le centre bourg historique de la commune de Nernier.

Notre projet d'aménagement et de valorisation du domaine se concentre sur les bâtiments déjà existants et sur la partie de la propriété située dans le centre bourg de Nernier uniquement. Il ne touche pas au parc paysager en bordure du Lac Léman et allant jusqu'à la commune d'Yvoire.

Sur les 90 790m² composant la propriété, seulement 0,4ha sont concernés par les aménagements. Le parc n'est pas touché par le projet, il est conservé en l'état.

Vue aérienne de la partie Ouest de la propriété.



3/ préciser quelle est la traduction concrète de la promotion de la mobilité douce par le projet

Le dossier indique que pour la mobilité, le trafic supplémentaire en phase exploitation est estimé à 12 véhicules légers, le dossier précise qu'une attention sera apportée pour favoriser les modes de déplacement doux ;

quelle est la traduction de cette « attention » ? nombre de places pour vélos, nombre de places de recharges électriques, etc. ?

Environ 25m² seront dédiés au stationnement des vélos : ils sont situés en rez-de-chaussée du nouveau bâtiment de logements et en rez-de-chaussée de l'ancienne forge. Cette surface représente 14 places vélos ou 2 roues non motorisés. Elles seront réservées aux habitants des 9 logements créés dans les anciennes écuries et le nouveau bâtiment (N°4,5 et 6 sur la photo ci-dessus).

Les 17 places de stationnement VL créées dans le nouveau bâtiment de logements (N°6 sur la photo ci-dessus), ainsi que les nouvelles places créées en sous-sol du bâtiment annexe accueillant la piscine (nouveau bâtiment remplaçant le bâtiment N°2 sur la photo ci-dessus) seront prééquipées pour la recharge électrique. Le nombre de places directement équipées sera défini dans une phase ultérieure du projet.

4/ préciser quelle est la place des énergies renouvelables dans le projet (photovoltaïque, surface, production, etc. ?)

Le système de chauffage par géothermie ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques et /ou solaire sont en cours d'étude par un bureau fluide. A ce stade du projet, aucune piste n'est validée ou invalidée.

5/ préciser quelle est la modification de la physionomie urbaine du bourg de Nernier induite par le projet

L'impact du projet sur la physionomie du bourg de Nernier est limité : la construction du nouveau bâtiment de 3 logements avec parking modifie l'aspect extérieur de la partie N°5 repérée sur la photo ci-dessus.

Vues état existant



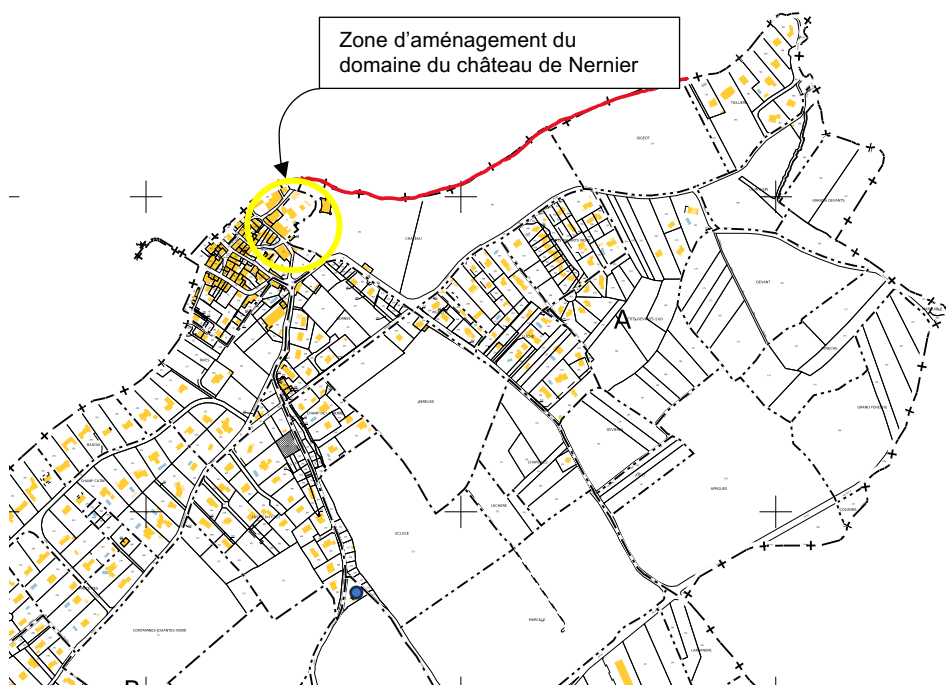
Vues projet



6/ biodiversité : préciser si une étude de terrain a été faite ? y-a-t-il des espèces protégées ? une autorisation dérogatoire est-elle requise ?

Selon le rapport technique d'étude écologique, joint à la présente demande, il n'y a pas d'espèces protégées dans les bâtiments concernés par le projet de mise en valeur du domaine.

7/ préciser si le terrain d'assiette est concerné par la servitude relative aux sites inscrits et classés AC2 ? (absence de carte de localisation du projet et de cette SUP)



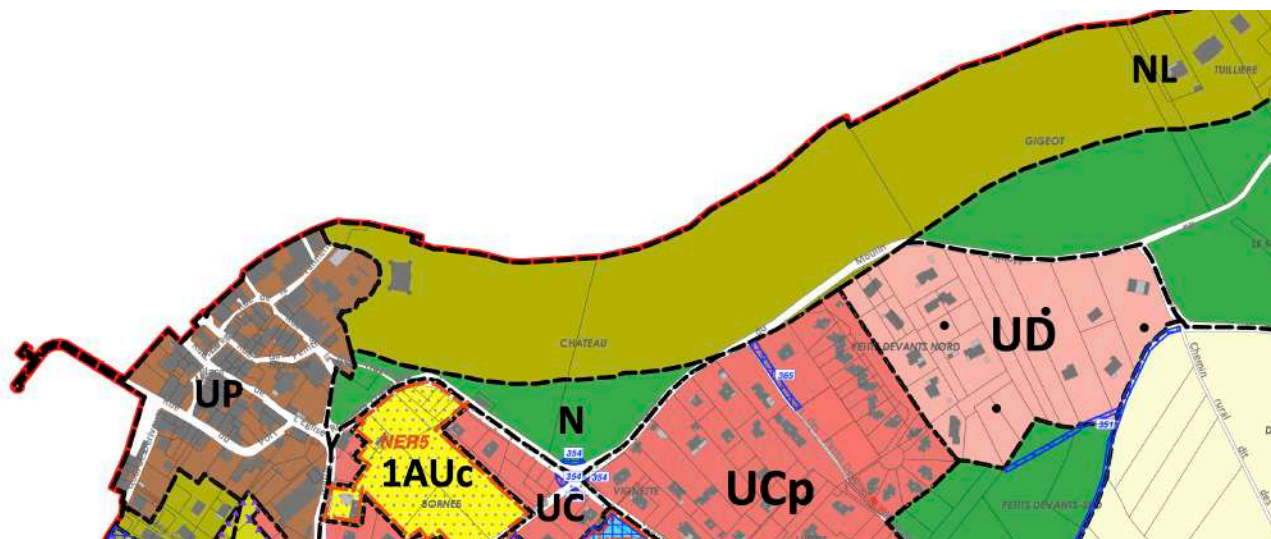
● Chapelle Notre Dame du Lac : AC2

— Servitude de marchepied et de halage : SUP

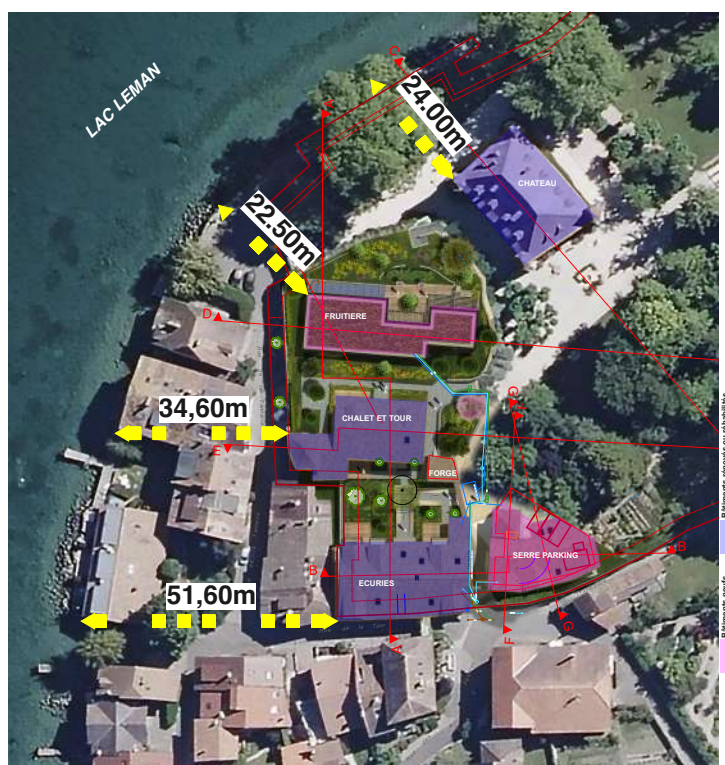
8/joindre au dossier l'extrait du PLUi (règlement graphique et écrit) il ne figure pas dans le dossier, ni sur https://nernier.eu/plan-local-durbanisme-intercommunal/contenu_2977.html

ni sur <https://www.thononagglo.fr/114-bas-chablais-elaboration-du-plui.htm>

Extrait du règlement graphique



9/ préciser à quelle distance est situé le projet du rivage du Léman (avec cartographie)



10/ préciser l'impact paysager du projet dans le rapport de co-visibilité avec le Léman (photos-montages, depuis la terre et depuis le lac) pour établir la bonne intégration paysagère du projet et l'absence d'incidence notable du projet sur le paysage

Existant



Insertion paysagère



Existant



Projet



11/ quelle est la contribution du projet pour atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2050 d'absence d'artificialisation nette et de neutralité carbone ?

Le projet cherche à réduire l'étalement urbain avec la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments existants tels que le chalet et la tour et les écuries.

La démolition des petites annexes existantes fera l'objet d'un tri des déchets engendrés en vue d'une revalorisation d'une bonne majorité d'entre eux.

Pour compenser la construction du bâtiment annexe accueillant la piscine, une toiture terrasse végétalisée sera mise en place en couverture de celui-ci.

L'étalement du nouveau bâtiment de 3 logements avec parking a été réduit à son strict minimum, et les toitures hautes du parc de stationnement seront végétalisées.

Les circulations de l'ensemble du projet seront traitées en matériaux perméables : graviers et/ou pavés posés sur lit de sable.

Une zone de compostage pourra être installée pour le recyclage des déchets verts des ménages occupants les habitations.

Une étude est en cours pour la mise en place de chauffage par géothermie : cette mesure cherche à limiter la production de CO₂ du projet.

Enfin, certaines zones de la cour n°1 et de la cour n°2, actuellement en stabilisé seront engazonnées et plantées.

12/ quel est le besoin en eau induit par le projet ? (cf. habitations et piscine)

Nous estimons que 1350m³/an seront nécessaires pour l'utilisation des 9 logements : nous partons sur une hypothèse d'utilisation à l'année des 9 logements comme résidence principale, et de l'occupation des logements par des familles de 4 personnes.

Le premier remplissage de la piscine représente 76,50m³ ; puis 20m³/an seront nécessaires à l'entretien courant du bassin.