


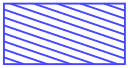





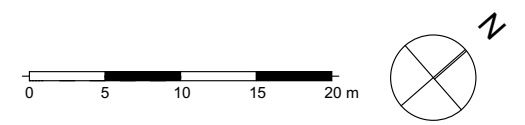
*EXAMEN  
AU CAS PAS CAS*

**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 10/09/2019

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-A  
Notice de présentation du  
projet de construction  
(§ 4.4 et 5)**

# **Annexe n°8-A : Notice de présentation du projet de construction d'un ensemble immobilier**

## *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 m<sup>2</sup> (dont 5 699 m<sup>2</sup> pour les parcelles référencées et environ 25 m<sup>2</sup> 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.

## *Présentation du projet*

### **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 services (locaux de services à rez-de-chaussée), un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment D, ainsi que le stationnement nécessaire au fonctionnement de ces activités.

L'ensemble immobilier comportera donc :

- 44 logements collectifs aidés :
  - Bâtiment A à R+5+attique comprenant 28 logements,
  - Bâtiment B (à R+5+attique) sur six niveaux complets, du RdC au R+5, comprenant 16 logements.

- 35 logements collectifs en accession libre :
  - Bâtiment B (à R+5+attique) sur son dernier niveau, le R+5+attique, comprenant 1 logement,
  - Bâtiment C échelonné entre le R+2 et le R+4 comprenant 15 logements,
  - Bâtiment D à R+5+attique comprenant 19 logements.
- Une résidence services :
  - Bâtiment E échelonné entre le R+3 et le R+5 comprenant 107 logements et ses services à rez-de-chaussée.
- Un local commercial non aménagé :
  - Bâtiment D ; 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**

Le parti architectural propose des bâtiments implantés en couronne afin de libérer des espaces verts largement ouverts sur un cœur d'îlot, véritable espace de respiration lisible à l'échelle de la ville. Ce niveau de fonctionnement urbain à l'échelle de l'îlot est affirmé par la création d'une oblique Est / Ouest, à la fois percée visuelle et traversée piétonne reliant l'avenue Jules Ferry et la rue Amédée VIII.

Les hauteurs des immeubles de logements collectifs sont homogènes – du R+2 au R+5+attique - et en cohérence avec les ensembles voisins.

La différence de hauteur entre volumes contigus est d'un niveau maximum, ainsi l'échelonnement se fait de manière régulière, l'homogénéité des façades est conservée tout en jouant avec les gabarits. 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.

Le bâtiment E, qui ouvre sur l'avenue Jules Ferry et le bâtiment D situé à l'angle de l'avenue Jules Ferry et du boulevard de Savoie, proposent les espaces les plus en lien avec l'espace public que sont les services de la résidence et le local commercial. Ils 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 services 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. Le cheminement doux réservé aux piétons traverse le site d'Est en Ouest et permet de découvrir de façon apaisée les espaces verts paysagés au cœur de l'ensemble immobilier.

Par le choix des teintes et par la composition architecturale, le traitement des façades répond de manière cohérente à l'architecture du quartier de la Rénovation. Les couleurs alternent tons clairs et foncés (brun). Les ouvertures sont composées d'un jeu de baies verticales et horizontales.

### **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 2 861,00 m², répartie comme suit :

L'emprise au sol du bâtiment A est de	349,65 m².
L'emprise au sol du bâtiment B est de	273,40 m².
L'emprise au sol du bâtiment C est de	333,80 m².
L'emprise au sol du bâtiment D est de	388,30 m².
L'emprise au sol du bâtiment E est de	1 515,85 m².
dont une emprise plan d'eau de	40,00 m².

La surface de plancher du programme de construction est de 11 976,80 m², répartie comme suit :

La surface de plancher pour le bâtiment A est de	1 730,83 m².
La surface de plancher pour le bâtiment B est de	1 402,43 m²,
	dont 1 255,23 m² de logements sociaux,
	et 147,20 m² de logement en accession.
La surface de plancher pour le bâtiment C est de	1 132,20 m².
La surface de plancher pour le bâtiment D est de	1 721,96 m².
	dont 112,85 m² de local commercial non aménagé,
La surface de plancher pour le bâtiment E est de	5 989,38 m²,
	dont 797,05 m² de services,

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 44 logements collectifs sociaux représentant une surface de plancher de 2 986,06 m². Soit 25,17 % de la surface de plancher dédiée aux logements (11 863,95 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>78 places,</u> dont 05 places réservées PMR.

**Soit un total de 172 places**

dont 10 places sont réservées aux personnes handicapées.

Les locaux réservés aux deux roues totalisent une surface de **245,30 m²** et sont répartis comme suit :

4 locaux au RdC des bâtiments :	49,95 m²,
3 locaux au niveau sous-sol R-1 :	100,25 m²,
4 locaux au niveau sous-sol R-2 :	95,10 m².

### **3.5 Les réseaux**

L'adduction en eau potable, le branchement gaz et les rejets des eaux usées 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, le branchement gaz, les rejets des eaux usées 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, le branchement gaz, les rejets des eaux usées 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.

La puissance électrique maximale – foisonnée - nécessaire au projet est de 1 040 kVA.

Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle grâce à des tranchées drainantes situées dans les espaces verts. Une éventuelle surverse pourra être raccordée sur le réseau public de la rue Amédée VIII sous réserve de l'accord du service concerné.

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 du bâtiment E accueille les services à son usage au niveau de son rez-de-chaussée. Ces services sont constitués d'un hall d'accueil, d'un espace de restauration (grande salle de restaurant et petite salle de restaurant), d'un grand salon, d'un local coiffure, d'une petite salle de sport, de deux salles de soins, de deux blocs 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 – l'espace de restauration (grande salle de restaurant et petite salle de restaurant), le grand salon, le local coiffure, la petite salle de sport, les deux salles de soins, et un bloc 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) Un local non aménagé est prévu à usage de commerce. Ce local est situé au rez-de-chaussée du bâtiment D.

Il est accessible à tous depuis l'avenue Jules Ferry constitue un établissement recevant du public (ERP) détaillé dans le dossier spécifique joint à la présente demande.

Pour l'ensemble de ces locaux, les travaux prévus et faisant l'objet du dossier ERP sont uniquement la livraison de locaux vides. 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 10 septembre 2019





*EXAMEN  
AU CAS PAS CAS*

**Annexe n°8-B  
Mesures en phase chantier  
(§ 5.2)**

## Annexe n°8-B : Mesures en phase chantier

Les tableaux suivants listent les principaux risques inhérents à un chantier ainsi que les actions qui seront mises en place pour les réduire voire les éviter.

**Tableau 1 : Propositions de mesures pour limiter les nuisances aux riverains**

Activités des chantiers pouvant induire des nuisances pour les riverains	Actions envisagées pour supprimer ou réduire nuisances
<b>Conformité des engins des chantiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'entrepreneur utilisera du matériel conforme aux réglementations en vigueur dans le domaine du bruit et de sa prévention.</li> <li>▪ L'entretien et la maintenance permettront de faire fonctionner les engins de façon conforme (capots d'insonorisation présents et fixés en place, silencieux en bon état, ...)</li> <li>▪ Des outils particuliers, comme les brises-roches, seront choisis dans les gammes récentes des fabricants, afin de bénéficier des derniers développements.</li> <li>▪ Les machines électriques seront préférées aux machines thermiques (compresseurs à air comprimé, ...) car elles sont moins bruyantes et moins polluantes.</li> <li>▪ L'ensemble du personnel, et plus particulièrement les chauffeurs d'engins, seront régulièrement sensibilisés aux règles permettant de respecter l'environnement et le cadre de vie des riverains (arrêt des moteurs lors des pauses prolongées, adopter un comportement moins bruyant, organiser la circulation des engins pour éviter les marches arrière, ...).</li> </ul>
<b>Respect des horaires de travail compatibles avec le cadre de vie des riverains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concernant les horaires des travaux bruyants, l'Entrepreneur respectera les horaires suivants : du lundi au vendredi, de 7h00 à 18h00.</li> <li>▪ En cas de nécessité (contraintes techniques, achèvement d'un bétonnage, ...), une dérogation sera demandée. Les phases de travaux bruyants seront communiquées auprès des riverains, au moins une semaine avant leur réalisation.</li> </ul>
<b>Contrôle des émissions sonores pendant le chantier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin de s'assurer que les niveaux sonores autorisés ne sont pas dépassés et que les mesures d'atténuation sont efficaces, un contrôle des niveaux sonores sera réalisé tout au long des travaux.</li> <li>▪ Les niveaux sonores seront contrôlés sur plusieurs points à déterminer.</li> <li>▪ La fréquence des mesures sera hebdomadaire</li> </ul>
<b>Hygiène du chantier</b>	Toute eau stagnante sera interdite pour éviter la prolifération de moustiques

**Tableau 2 : Propositions de mesures pour limiter la production de déchets**

Activités des chantiers pouvant induire des déchets	Actions envisagées pour supprimer ou réduire les déchets ou améliorer leur gestion
<b>Réduire la production à la source</b>	<p>La réduction de la production de déchets à la source visera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une utilisation optimale des matériaux et produits,</li> <li>▪ La réduction des emballages</li> <li>▪ Un choix judicieux des produits pour réduire les déchets dangereux</li> <li>▪ Une attention particulière sera portée aux achats de consommables, afin qu'aucun gaspillage de matériaux ne soit fait. Si des stocks de matériaux sont excédentaires, ils seront renvoyés aux fournisseurs. En concertation avec les fournisseurs, le réemploi des modes de conditionnement sera favorisé.</li> </ul>
<b>Pratique du tri sélectif</b>	<p>Pour valoriser les différents types de déchets, l'entrepreneur mettra en place sur le chantier, des bennes et réceptacles clairement identifiés :</p> <p>Benne à déchets industriels banals (DIB) plastiques, Benne à DIB non recyclable, Benne à bois, Benne à ferrailles, Bac à aérosols (DIS), Bac à déchets souillés (DIS), Fût pour les huiles usagées.</p> <p>Les déchets compactables tels que les plastiques, les papiers cartons et les autres déchets industriels banals pourront être compactés afin de réduire les volumes de déchets de 20 %.</p>
<b>Organisation du stockage et de la collecte</b>	<p>Avant enlèvement des déchets, le stockage sera organisé dans de bonnes conditions réduisant tout risque de pollution. Un plan de localisation du lieu de stockage des déchets sera établi.</p>
<b>Traçabilité des déchets</b>	<p>La traçabilité des déchets sera assurée par les entreprises qui tiendront un registre complété au fur et à mesure de l'avancement du chantier et ceci conformément à la réglementation. Ce registre comportera les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Code du déchet selon la nomenclature</li> <li>▪ Nature du déchet</li> <li>▪ Quantité évacuée</li> <li>▪ Filière d'élimination</li> <li>▪ Type de document émis pour la traçabilité</li> </ul> <p>La traçabilité des déchets reposera sur un bordereau de suivi de déchets pour l'ensemble des déchets (à l'exception des déchets inertes pour l'ensemble des déchets où l'on utilisera des bons d'enlèvements). Avant toute signature d'un contrat avec un prestataire éliminateur ou collecteur de déchets, l'entrepreneur producteur demandera à ses prestataires les documents justificatifs de leur conformité avec la réglementation.</p> <p><b>Cette prestation sera intégrée au marché de l'entreprise.</b></p>
<b>Matériaux souillés (déchets amiantifères et sols pollués aux hydrocarbures)</b>	<p>Lors de la phase de démolition ou du terrassement, les matériaux contenant de l'amiante ou les terres polluées aux hydrocarbures seront mis à l'abri des intempéries dans des bennes ou un contenants dédiés.</p>
<b>Valorisation des déchets</b>	<p>Dès lors que les filières existent, les entreprises veilleront à favoriser une valorisation maximale des déchets produits par réemploi, recyclage, régénération et incinération avec récupération d'énergie.</p> <p>Les déchets amiantés pourront être traités par inertage par vitrification pour être réutilisés en remblai ou sous-couche routière.</p> <p>Les sols pollués seront réemployés sur site après traitement biologique, lavage en sous-couche de voirie.</p> <p>Objectif de valorisation des déchets à 87,88 %.</p>

**Tableau 3 : Propositions de mesures pour limiter la production de rejets liquides**

Activités des chantiers pouvant induire la production de rejets liquides	Actions envisagées pour supprimer ou réduire les rejets et les risques de pollution
<b>Lessivages des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de travaux de terrassement en période de pluies</li> <li>▪ Collecte des eaux pluviales et dispositif de décantation avant rejet dans le milieu naturel</li> </ul>
<b>Transport/Stockage de matériaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lavage des trains roulants des camions en sortie de chantier (notamment en sortie de carrière)</li> <li>▪ Collecte des eaux de ruissellement des stocks de matériaux et traitement par décantation avant rejet dans le milieu récepteur</li> <li>▪ Limitation à 4 ou 5 heures le stockage de matériels dans le lit mineur ou sur les berges.</li> </ul>
<b>Ravitaillement et entretien des engins de chantier</b>	Aménagement d'une aire étanche permettant de récupérer les écoulements accidentels (fioul, liquides hydrauliques)
<b>Produits Toxiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contrôle régulier des engins de travail pour éviter toute fuite d'huile ou d'hydrocarbure</li> <li>▪ Produits absorbants sur le chantier</li> <li>▪ Coffrage étanche pour d'éventuels coulages béton</li> </ul>
<b>Production de poussières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place d'un système d'aspersion pour éviter la formation d'un nuage de poussières / fibres amiantifères</li> <li>▪ Absence de travaux lors d'épisode venteux important</li> </ul>

Fait à Grenoble, le 10 septembre 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 : 832 853 907 00016  
[www.territoire-developpement.fr](http://www.territoire-developpement.fr)

Signature 