



KOR CIMES SAS
Promotion Immobilière
87, Chemin Triche Lebeau
74140 Veigy-Foncenex
korcimes@gmail.com
SIRET N° 840 121 792 000 13

Réalisation d'un hotel ****

Route des Plantets, 74140 Veigy-Foncenex

Maitre d'Ouvrage

KOR CIMES

87B chemin Triche Lebeau
74140 VEIGY-FONCENEX



A.M.O.

SCAPRIM

9, rue Juliette Récamier
69006 Lyon
TEL: 06 27 53 33 99
e-mail: arnaud.delorme@scaprim.com



Maitre d'Oeuvre

SUD architectes

27 rue Joannés CARRET - CS 10.711
69256 LYON cedex09

SUD ARCHITECTES

27, rue Joannes Carret - CS 10.711
69256 Lyon cedex 09 - France.
Tél. +33 (0)4 78 64 07 07
Fax +33 (0)4 78 64 88 35
SIRET 451 380 752 00027

TEL: 04 78 64 07 07
FAX: 04 78 64 88 35
e-mail: sud@sudarchitectes.com

Architecture
Design

CRYSTINE BONNEAU STUDIO

231 Rue Saint-Honoré - 75001 Paris

TEL: 06 18 24 83 59
e-mail: crys@mac.com

Fluides

EMCON

18 quai Jean Moulin - 69002 Lyon

TEL: 06 67 34 38 57
e-mail: d.dupre@emcon.fr

Economiste

EKOBASE

18 quai Jean Moulin - 69002 Lyon

TEL: 06 10 95 02 69
e-mail: d.duport@ekobase.fr

QEB

TERAO

7-9 rue Juliette Récamier– 69006 Lyon

TEL: 07 80 90 71 29
e-mail: lvermusm@terao.fr

VRD

C2I

74200 THONON LES BAINS

TEL: 06 75 17 19 81
e-mail: abollery@canel-ingenierie.com

Géotchnicien

KAENA

520, rue des Grives - 74150 RUMILLY

TEL: 04 58 10 05 74
e-mail: paysdesavoie@kaena.fr

Bet Acoustique

GENIE ACOUSTIQUE

18 rue Ampère - Centre Commercial Les Marronniers - 69270 Fontaines sur Saône

TEL: 04 78 23 27 88
e-mail: es@genie-acoustique.com

Cuisiniste

ARTELIA GROUP

2 avenue Lacassagne, 69425 LYON Cedex 03

TEL: 06 73 69 45 14
e-mail: christian.giraud@arteliagroup.com

Paysagiste

AKENES

180 Av. de la Gare - 74800 La Roche-sur-Foron

TEL: 06 95 71 98 59
e-mail: j.gambarini@agence-akenes.com

Controle

BUREAU VERITAS

Parc Altaïs – 68 rue Cassiopée – 74650 CHAVANOD

TEL: 06.88.94.99.88
e-mail: alex.awada@bureauveritas.com

SPS

BUREAU VERITAS

Parc Altaïs – 68 rue Cassiopée – 74650 CHAVANOD

TEL: 06.88.94.99.88
e-mail: alex.awada@bureauveritas.com

SSI

NAMIXIS

TEL: 06 24 57 47 38
e-mail: Laurence.Jeuffroy@groupestea.com

PC	Date	30/05/2025	Attestation climat et résilience	N° PC 47
	Echelle			
Emetteur	SUD architectes			
Dossier N°	N° Projet		Emis par	
	INDICE	DATE	NATURE	
	A	17.07.2025	PIECES COMPLEMENTAIRES	

Ces plans ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent être utilisés directement sur le chantier. Les entreprises doivent impérativement prendre les côtes sur le chantier et réaliser leurs plans d'exécution à faire valider par la Maîtrise d'Oeuvre.

PC 47 NOTICE CLIMAT et RESILIENCE

Mise à jour suite demande de pièces complémentaires du 01/07/2025

HOTEL 4* VEIGY FONCENEX

1. PRESENTATION ET DESCRIPTION DU PROJET.

Le projet de l'hôtel est situé sur la commune de Veigy-Foncenex, le long de la route des Plantets, à quelques mètres seulement de la frontière suisse. Cet emplacement stratégique place l'établissement à moins de 20 minutes du centre de Genève, tout en restant en zone française, offrant ainsi un équilibre parfait entre accessibilité internationale et tranquillité locale.

La route des Plantets, qui traverse une zone résidentielle de standing, est bordée de villas récentes, de lotissements paysagers et d'espaces naturels préservés, conférant au site un cadre verdoyant et paisible, très recherché tant par les résidents que par les voyageurs.

Le quartier bénéficie d'une excellente desserte routière avec un accès direct à la douane de Veigy, permettant de rejoindre rapidement les grands axes suisses (autoroutes A1 et A41), ainsi que l'aéroport international de Genève (environ 25 minutes). Plusieurs transports en commun desservent également la commune, facilitant les déplacements sans voiture vers Genève ou le bassin lémanique.

En résumé, ce terrain représente une opportunité rare de développement hôtelier dans un secteur alliant calme résidentiel, proximité immédiate de Genève et potentiel transfrontalier, le tout dans un cadre de vie de qualité, attractif pour une clientèle d'affaires comme de loisirs.

1-1 Composition du programme

Le projet à venir prévoit la **construction d'un hôtel 4 étoiles**

Conçu dans une architecture contemporaine et élégante, le bâtiment s'élèvera sur **quatre** niveaux (R+3), avec une organisation fluide des espaces afin d'optimiser l'expérience client, la qualité des services et l'intégration paysagère.

Hébergement hôtelier (R+1 à R+3).

L'établissement comprendra une gamme de chambres et suites de standing, réparties sur les trois étages supérieurs. Chaque chambre bénéficiera d'une décoration soignée, d'équipements modernes, de vues dégagées sur les espaces verts environnants, et pour certaines, d'un accès à un balcon ou à une terrasse privative.

Restaurant & bar (Rez-de-chaussée)

Au rez-de-chaussée, un restaurant de qualité accueillera les clients de l'hôtel et les visiteurs extérieurs dans un cadre chaleureux et lumineux, avec une cuisine orientée vers les produits locaux et de saison. Un bar lounge attenant servira également d'espace de détente ou de rendez-vous professionnel.

Rooftop avec vue panoramique

Au dernier niveau, un rooftop accessible sera aménagé, offrant une vue panoramique sur les montagnes du Chablais et, par temps clair, sur le lac Léman. Cet espace polyvalent pourra accueillir des événements privés, des apéritifs en plein air, ou simplement offrir un cadre privilégié à la clientèle souhaitant profiter d'un moment de détente en altitude.

Bassin extérieur (sud-ouest du rez-de-chaussée)

Un bassin extérieur, situé au sud-ouest de la parcelle, sera accessible depuis les espaces communs. Entouré d'un espace paysager avec chaises longues et végétation, il contribuera à l'attractivité de l'hôtel durant la belle saison, et viendra compléter l'offre de bien-être.

Espace wellness (niveau rez-de-chaussée)

Un espace wellness complet sera intégré à l'hôtel, comprenant :

- Un spa avec sauna, hammam, douches sensorielles et cabines de soins,
- Une salle de fitness équipée pour l'exercice cardio et musculation,
- Des vestiaires et des espaces de repos.

Salles de conférence / séminaire

Afin de répondre à la demande de la clientèle d'affaires, des **salles de conférence modulables** seront mises à disposition. Dotées d'équipements audiovisuels modernes, elles permettront l'organisation de séminaires, réunions, formations ou événements corporatif.

Commerce en rez-de-chaussée

Un **local commercial** indépendant sera intégré au rez-de-chaussée du bâtiment, Ce commerce pourrait accueillir une enseigne complémentaire à l'activité hôtelière (boutique, concept-store, galerie), tout en bénéficiant du flux généré par l'hôtel et les environs.

Stationnements (Surfaces)

Surface totale des places de stationnements : 1 253m²

Surfaces des voiries : 1 832m²

Total des surfaces dédiées au stationnement : 3085m²

Traitement de l'ombrage et gestion des surfaces perméables des stationnements :

Dans une démarche respectueuse de l'environnement et soucieuse de la gestion durable des eaux pluviales, une attention particulière a été portée à l'aménagement des stationnements.

L'ombrage des places de stationnement a été pris en compte afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et d'améliorer le confort thermique des usagers. Cet ombrage est assuré par la plantation d'arbres à haute tige judicieusement répartis au sein du parking.



Conformément à la loi Climat et résilience, le projet appliquera la règle d'un arbre planté pour trois places de stationnement soit 33 arbres pour 98 places, calculé sur l'emprise du parc de stationnement. Le projet va au-delà de cette exigence et propose 35 arbres dont :

- 29 arbres à moyen développement (pour un arbre : 78.5m² de couronne)
- 6 arbres majeurs (pour un arbre : 176.62m² de couronne)

Soit une surface ombragée de 3 336m².

Par ailleurs, une volonté forte a été affichée de limiter au maximum les surfaces imperméables. Ainsi, les voies carrossables ont été réduites à leur strict nécessaire afin de minimiser l'impact au sol.

100 % des places de stationnement sont réalisées en revêtement perméable, à l'exception des emplacements réservés aux PMR, qui nécessitent un revêtement stabilisé conforme aux normes d'accessibilité. De plus, une partie des voies de circulation à l'intérieur de l'aire de stationnement est également conçue en matériaux perméables, contribuant à renforcer l'infiltration naturelle des eaux de pluie et à réduire le recours aux réseaux d'assainissement.

Les revêtements des places de stationnement sont constitués :

- ⇒ Evergravier pour les places standard.
- ⇒ Enrobé pour les places PMR.

2.OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

2-1 Performance Energétique.

LES TOITURES.

Les toitures du bâtiment ont été reconçues selon une approche à la fois fonctionnelle, environnementale et esthétique, conciliant performance technique, qualité paysagère et intégration urbaine. Initialement prévues pour accueillir des équipements de production d'énergie, elles ont été repensées afin de répondre aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'obligation d'atteindre 80 % de surface de toiture végétalisée pour une épaisseur de 30cm de terre végétale.

Dans ce contexte, nous avons fait le choix assumé de supprimer les panneaux solaires, dont la compatibilité technique et fonctionnelle avec une toiture végétalisée était limitée, pour privilégier l'aspect paysager et environnemental du projet. En effet, la végétalisation extensive des toitures ne permet pas l'installation efficace de panneaux photovoltaïques, en raison de conflits d'usage, d'orientations défavorables et de contraintes d'entretien.

Par ailleurs, la surface résiduelle disponible après végétalisation ne permettrait pas une production énergétique significative, ni suffisante pour répondre aux besoins du bâtiment ou aux ambitions énergétiques locales. Ce compromis permet donc de maximiser l'impact environnemental global du projet tout en respectant les orientations réglementaires du PLU.

La production d'énergie renouvelable n'est pas pour autant négligée. Elle est compensée par des équipements techniques performants, conformes à l'article UT.II.3.e du Plan Local d'Urbanisme, garantissant des niveaux élevés d'efficacité énergétique :

- Eau chaude sanitaire (ECS) : couverture de 85 % des besoins en énergie primaire (EP) grâce à une pompe à chaleur aérothermique.
- Chauffage et rafraîchissement : couverture de 90 % des besoins en EP par la même technologie, réduisant significativement l'impact carbone du bâtiment.

Le choix de la toiture végétalisée s'inscrit pleinement dans une stratégie globale de développement durable. Elle offre de nombreux avantages environnementaux et urbains :

- Amélioration de l'insertion paysagère et de la qualité visuelle depuis les vues en hauteur.
- Renforcement de l'isolation thermique et acoustique, contribuant au confort intérieur.
- Rétention des eaux pluviales, participant à la résilience urbaine face aux événements climatiques extrêmes.

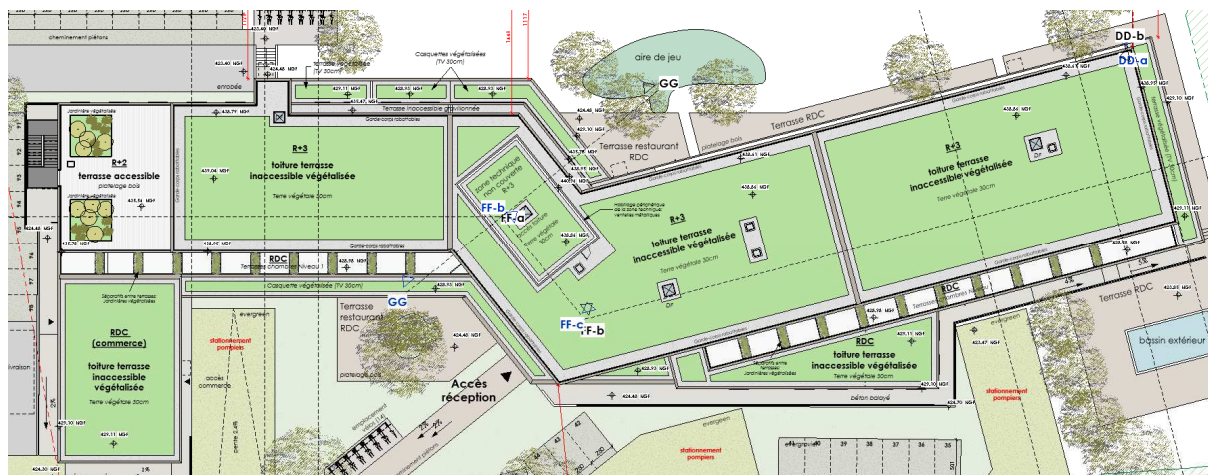
- Favorisation de la biodiversité, en créant des habitats pour la faune locale.
- Réduction des îlots de chaleur, améliorant le microclimat environnant.

Enfin, ces toitures, non accessibles au public, permettent une maintenance sécurisée des équipements techniques tout en préservant la tranquillité et la sécurité des usagers.

Les pourcentages des toitures plates sont les suivantes :

Total des toitures plates : 2 565m² dont :

- Toitures plates végétalisées : 2 095m² soit :81.7%
- Toitures plates non végétalisées :469m² soit 18.3%



Conformité réglementaire : RT 2012 & RE 2020

Le projet hôtelier doit respecter la réglementation thermique RT 2012, qui impose une limite à la consommation d'énergie primaire pour des usages essentiels tels que le chauffage, la climatisation, la ventilation, l'éclairage et l'eau chaude sanitaire. Pour atteindre ces objectifs, le bâtiment sera conçu avec une enveloppe très performante, notamment grâce à une isolation renforcée et des fenêtres à haute performance énergétique.

De plus, des équipements énergétiquement efficaces seront installés, comme des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CTA) modernes et performants, permettant d'assurer un confort optimal tout en limitant la consommation d'énergie. La gestion des consommations sera également optimisée grâce à des systèmes de contrôle intelligents, qui ajustent automatiquement la consommation en fonction des besoins réels.

Pour mieux réguler l'ensoleillement et préserver le confort intérieur, des brise-soleil orientables (BSO) seront installés. Ces dispositifs permettent de moduler la lumière naturelle et la chaleur entrante, réduisant ainsi la charge sur les systèmes de chauffage et de climatisation, tout en apportant un confort visuel aux occupants.

Par ailleurs, les chambres appartement sont soumises à la réglementation RE 2020, qui va encore plus loin en favorisant des solutions durables, notamment en intégrant des critères liés à la réduction de l'impact carbone, à la performance énergétique et à la qualité de l'air intérieur.

En résumé, ce projet combine des éléments innovants comme les BSO et des équipements CTA performants, tout en respectant des réglementations strictes, afin de garantir un bâtiment à la fois écologique, économique en énergie, et confortable pour ses occupants

2-2 Performance Environnementale.

Préservation et valorisation de la zone humide attenante

Le terrain concerné par le projet hôtelier se trouve à proximité immédiate d'une zone humide identifiée comme sensible et protégée. Ce type d'écosystème, rare et précieux, joue un rôle écologique fondamental à plusieurs niveaux, tant pour la biodiversité que pour la régulation du cycle de l'eau.

Un rôle écologique majeur :

Les zones humides assurent plusieurs fonctions essentielles :

- Filtration naturelle des eaux pluviales et protection contre les pollutions diffuses,
- Régulation hydrologique, en absorbant les excès d'eau en cas de fortes pluies, réduisant ainsi les risques d'inondation.
- Habitat pour la faune et la flore.

Une intégration respectueuse du projet :

Conscient de la sensibilité environnementale du site, le projet hôtelier a été pensé dans une logique de cohabitation durable avec la zone humide. Plusieurs mesures seront intégrées :

- Respect des marges de recul réglementaires, avec un périmètre non constructible le long de la zone humide,
- Aménagement paysager en continuité écologique, incluant des essences végétales locales et non invasives, pour ne pas perturber les cycles biologiques,
- Gestion différenciée des eaux pluviales, avec infiltration naturelle par noues végétalisées ou bassins de rétention, pour préserver l'équilibre hydrique du milieu,
- Éclairage extérieur limité et orienté, afin de ne pas perturber la faune nocturne.

Une opportunité de valorisation pédagogique et écologique

Le projet intègre la mise en valeur de la zone humide en tant que composante identitaire du site :

- Création possible d'un cheminement piéton en lisière (hors zone sensible) avec panneaux d'information sur la biodiversité locale,
- Intégration d'une charte environnementale dans l'exploitation de l'hôtel pour sensibiliser les clients à la préservation du site.

Plutôt que de percevoir la zone humide comme une contrainte, le projet s'appuie sur elle comme un atout écologique, paysager et expérientiel, en harmonie avec les attentes contemporaines en matière de développement responsable. Ce choix renforce non seulement l'image du projet mais garantit aussi les exigences de la loi Climat et Résilience.