

Réalisation d'un hotel ****

KOR CI ES
REAL ESTATE DEVELOPMENT & INVESTMENT



SUD architectes

SUD ARCHITECTES

e-mail: sud@sudarchitectes.com

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

e-mail: crys@mac.com

e-mail: d.dupre@emcon.fr

e-mail: d.duport@ekobase.fr

e-mail: lwermusm@terao.fr

e-mail: abollery@canel-ingenierie.com

e-mail: paysdesavoie@kaena.fr

e-mail: es@genie-acoustique.com

e-mail: christian.giraud@arteliagroup.com

e-mail: j.gambarini@agence-akenes.com

e-mail: alex.awada@bureauveritas.com

e-mail: alex.awada@bureauveritas.com

e-mail: Laurence.Jeufrroy@groupe-systea.com

PC	Date	30/05/2025	Notice architecturale, paysagère et note hydraulique	N° PC 4
	Echelle			

STUD architectes

N° Projet	Emis par
-----------	----------

[illegible]

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.

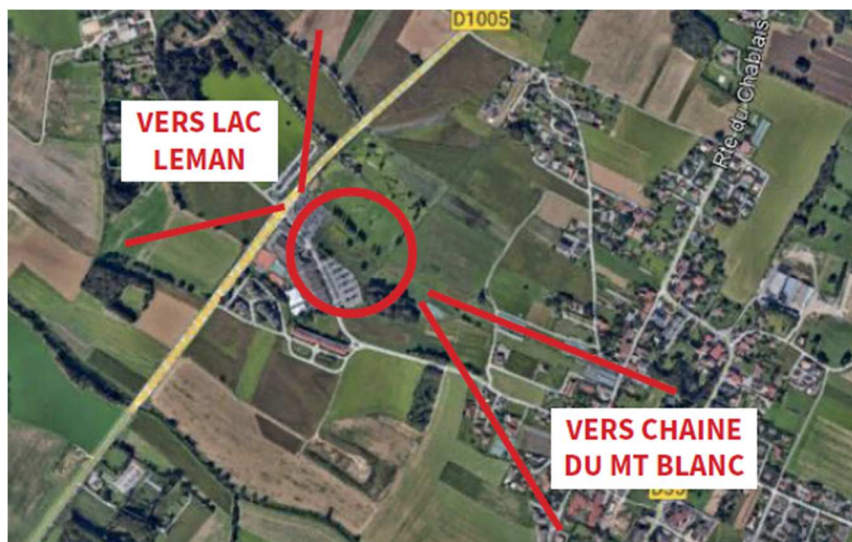
CONSTRUCTION D'UN HOTEL 4* - 74114 VEIGY FONCENEX.

PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE TERRAIN ET PROJET *Mise à jour suite demande de pièces complémentaires du 01/07/2025*

1 – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.

A – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le terrain du projet, est situé sur la commune de VEIGY FONCENEX, route des Plantets



B - LES ABORDS IMEDIATS ET LES CONSTRUCTION ENVIRONNANTES.

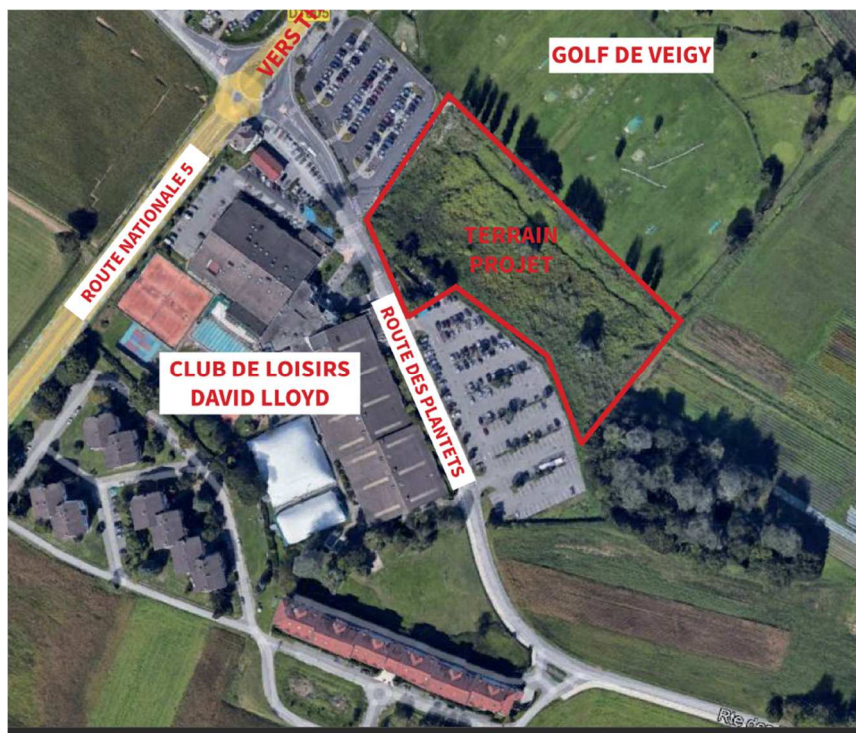
Au Nord-Est, la limite séparative est bordée par le centre d'entraînement de Golf du Léman dit Golf de Veigy.

Au Nord-Ouest, le terrain est bordé par un parking public contigu à la route nationale numéro 5.

Coté Sud-Ouest, les parcelles 1369 et 1902 sont bordées par le parking du complexe sportif DAVID LLOYD, lui-même situé après la route des Plantets (Le complexe sportif regroupant plusieurs activités comme : Tennis, Spa, Salle de sport, installation thermique, Piscine).

Au Sud-Est, le terrain de la parcelle 1369 est bordé par des terrains agricoles et un petit bois.

Plus loin, en direction du centre-ville, le long de la route des Plantets se trouve un petit immeuble d'habitation collective sur trois niveaux.



C - LE TERRAIN.

Le terrain est composé de deux parcelles.

La parcelle N°1369 d'une superficie de **10599m²** et la parcelle N°1902 d'une superficie de 740m².

L'accessibilité à la parcelle 1369 se fait via une servitude au travers du parking public depuis la route des Plantets.

L'accès à la parcelle 1902 se fait directement depuis la route des Plantets.

Les parcelles 1369 et 1902 ne possèdent pas de construction.

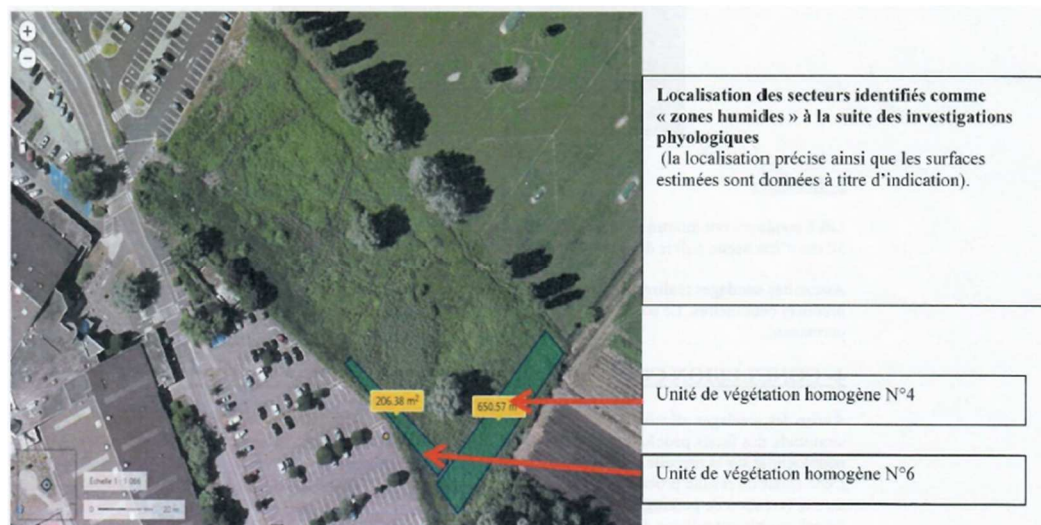
Le terrain concerné, correspondant à la parcelle cadastrale 1369, abrite une zone humide identifiée initialement sur une surface de 857 m² selon les éléments fournis par la DDT (Direction Départementale des Territoires) en 2020. Cette zone humide est principalement alimentée par un fossé situé au Nord-Est de la parcelle, jouant un rôle important dans le maintien des équilibres hydrologiques locaux.

Depuis cette date, de nouvelles investigations de terrain et des relevés récents ont mis en évidence une progression significative de l'étendue de cette zone humide, qui atteint aujourd'hui environ 1 655 m². Cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs facteurs interdépendants :

- Tout d'abord, la création de fossés - réalisés sur le terrain pour la canalisation et le rejet des eaux pluviales provenant des parcs de stationnement situés au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la parcelle - a contribué à modifier le régime hydrique local. Ces aménagements favorisent l'alimentation en eau de la zone humide en augmentant les apports directs et en modifiant les cheminements des eaux de surface.
- Par ailleurs, l'évolution naturelle des milieux humides, souvent caractérisée par une dynamique de colonisation progressive et d'extension des habitats humides, joue également un rôle majeur. L'augmentation des apports hydriques, qu'ils soient liés aux aménagements anthropiques ou aux conditions climatiques récentes (pluviométrie accrue, saturation des sols), renforce cette dynamique.
- Enfin, les modifications des écoulements superficiels sur la parcelle et dans ses abords immédiats ont pu accentuer le phénomène en créant de nouvelles zones de stagnation ou de concentration des eaux, favorisant ainsi l'expansion progressive de la zone humide.

Dans une démarche responsable de préservation écologique, et conformément aux obligations réglementaires en matière de protection des zones humides (notamment au regard de la loi sur l'eau et des dispositions du code de l'environnement), le projet d'aménagement envisagé sur ce site a été conçu en prenant pleinement en compte cette extension. L'implantation et l'organisation des aménagements sur la parcelle ont donc été pensées de manière à éviter toute atteinte ou altération des fonctions écologiques et hydrologiques de cette zone humide, afin de préserver sa biodiversité et son rôle de régulation des eaux.

Localisation zone humide 2019 – 857m2



Localisation zone humide 2025 - 1655m2



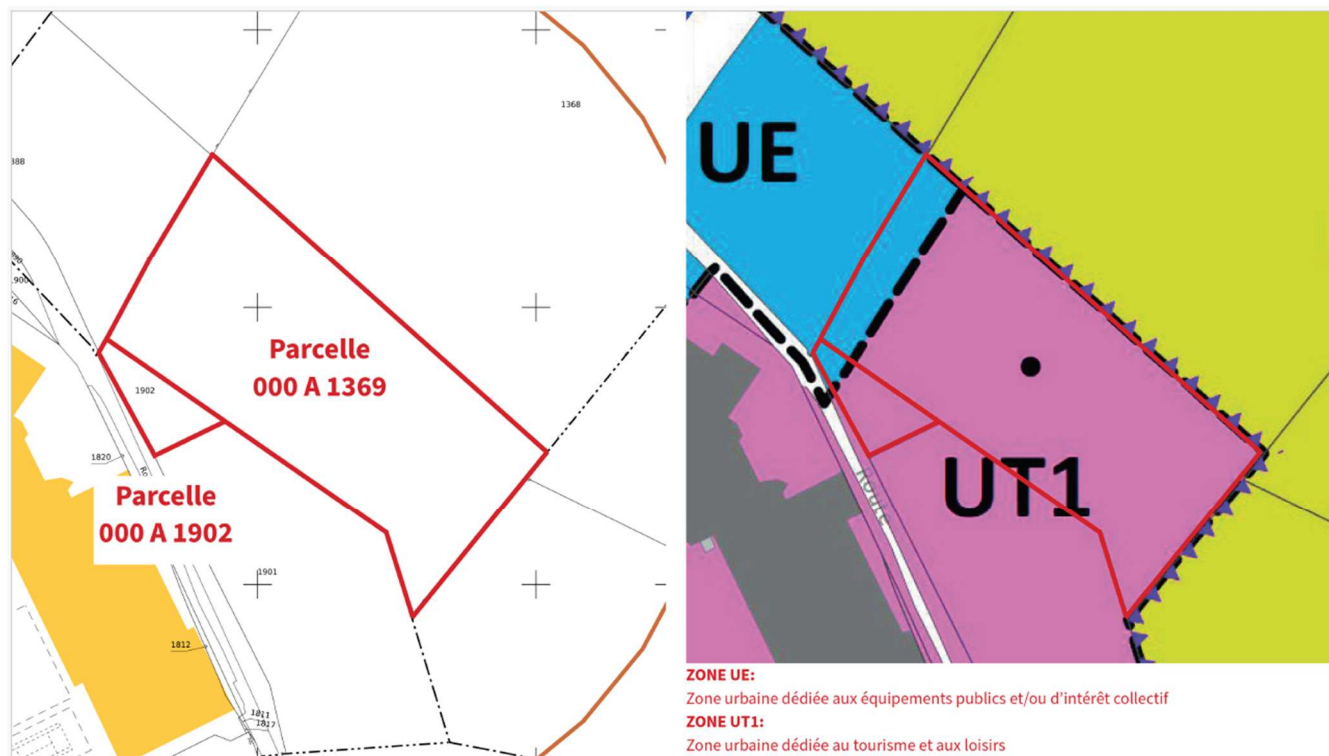
Le tènement constitué des deux parcelles - coté Nord-Ouest - est sur deux zones du PLU :

- ⇒ Zone UE.
- ⇒ Zone UT1.

La construction du futur bâtiment portera uniquement sur la zone UT1.

La décomposition des surfaces suivant les zones UT1 et EU pour chaque parcelle sont les suivantes.

	Parcelle	Zone UT1	Zone UE
Surface Parcelle N°1369	10599	9396	1203
Surface Parcelle N°1902	740	618	122
Surface Total des parcelles et par zones (en m2)	11339	10014	1325



2- LES PARTIS PRIS RETENUS

A - AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le projet, par son implantation, est de nature à modifier le moins possible le site existant et de conserver la surface de zone humide sur le site ainsi que son alimentation. L'ensemble des arbres existant sera conservé le long de la limite Nord-Est.

La parcelle a une altimétrie moyenne de +423,50 Ngf, à l'exception de son accès via la route des Plantets (altimétrie de 425,30Ngf). Un terrassement en remblai sera nécessaire pour construire le bâtiment à une altimétrie de 424,50 Ngf afin d'être conforme aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires (+ 1.00m / terrain naturel). L'ensemble des accès au futur bâtiment seront réalisés au minimum à la côte altimétrique 424,50 Ngf.

La volumétrie du projet projeté, par son implantation respecte les règles d'implantation et retraits réglementaires par rapport aux limites parcellaires et par rapport aux emprises publiques définies au PLU.

B – IMPLANTATION ORGANISATION ET VOLUMETRIE

Description du projet

Le projet à venir consiste en la construction d'un hôtel de catégorie 4 étoiles, s'élevant sur quatre niveaux (R+3), et comprenant plusieurs espaces dédiés :

- ⇒ Un restaurant,
- ⇒ Un bar,
- ⇒ Un Rooftop,
- ⇒ Au Sud-Ouest du Rez-de-chaussée, un bassin extérieur.
- ⇒ Un espace wellness incluant un spa et une salle de fitness.
- ⇒ Des salles de conférence ou de séminaire feront également partie de l'hôtel.
- ⇒ Au rez-de-chaussée, un commerce sera intégré au bâtiment.

Sur le toit, une zone technique sera aménagée pour abriter les équipements nécessaires au fonctionnement de l'hôtel.

Ce projet se distingue par son approche en matière d'infrastructure, puisqu'il ne prévoit pas de niveau souterrain pour le stationnement. Ainsi, les 98 places de stationnement seront entièrement aménagées en surface, avec une répartition et une intégration réfléchie afin de préserver la zone humide environnante. La parcelle 1902 joue un rôle clé dans ce projet en contribuant à l'augmentation du nombre de places de stationnement disponibles.

Compte tenu des spécificités du site, notamment l'extension de la zone humide d'environ 800 m², nous avons fait le choix raisonné de préserver cet espace naturel sensible, en acceptant de réduire légèrement la surface initialement envisagée pour le stationnement. Ce parti pris s'inscrit dans une démarche de

respect environnemental et de valorisation du cadre paysager, tout en maintenant un nombre de places de parking — 98 au total — largement suffisant pour répondre aux besoins opérationnels et à la bonne exploitation de l'hôtel.

Concernant l'accès au site, celui-ci se fera directement depuis la route des Plantets, évitant ainsi de passer par la servitude, ce qui simplifiera grandement l'accès au site tout en minimisant les perturbations pour l'accès au parking public adjacent. Cette approche vise à concilier développement urbain et préservation de l'environnement, tout en optimisant la circulation et l'accès au site.

Le futur site comprendra deux zones de parking principales stratégiquement situées au Nord et au Sud du tènement, offrant ainsi une accessibilité optimale pour les usagers. En complément, un nombre limité de places de stationnement est aménagé le long de la voirie dédiée à la voie échelle pompier, située au Sud-Ouest de la construction, garantissant un stationnement réglementé tout en respectant les impératifs de sécurité. Afin de faciliter et fluidifier les manœuvres des véhicules sur le site, notamment pour les livraisons, les services d'urgence ou les usagers, une voie d'une largeur de 8m au Sud-Est, permet aux véhicules de changer de direction aisément sans perturber la circulation. Ces aménagements concertés contribuent à une gestion efficace, sécurisée du stationnement et de la circulation sur l'ensemble du tènement.

Emprise au sol de la construction (calcul sur la Zone UT1 uniquement) :

L'emprise au sol de la construction y compris :

- Les bandeaux béton,
- L'auvent sur entrée,
- Les casquettes,
- Terrasses,

est de 2818m² pour 7196m² d'espace libre (espace libre correspondant aux surfaces de la zone UT1 sur les deux parcelles) soit 28.2% (30% maximum requis au PLU).

Surfaces des espaces libres aux abords de la construction : (calcul sur les Zones UT1 et UE) :

- Surface totale du terrain : 11 339m²
- Surface libre imperméable : 4 864m²
- Surface libre **perméable** : 6 475m² soit 57% du terrain - (minimum PLU 30%)
- Surface libre en **pleine-terre** : 4 221m² soit 65% de la surface libre perméable. (Minimum PLU 20%)

- **Surface libre perméable d'un seul tenant : 6 445m² soit 99% de la surface libre perméable. (Minimum PLU 75%)**

Implantation de la construction par rapport aux limites parcellaires.

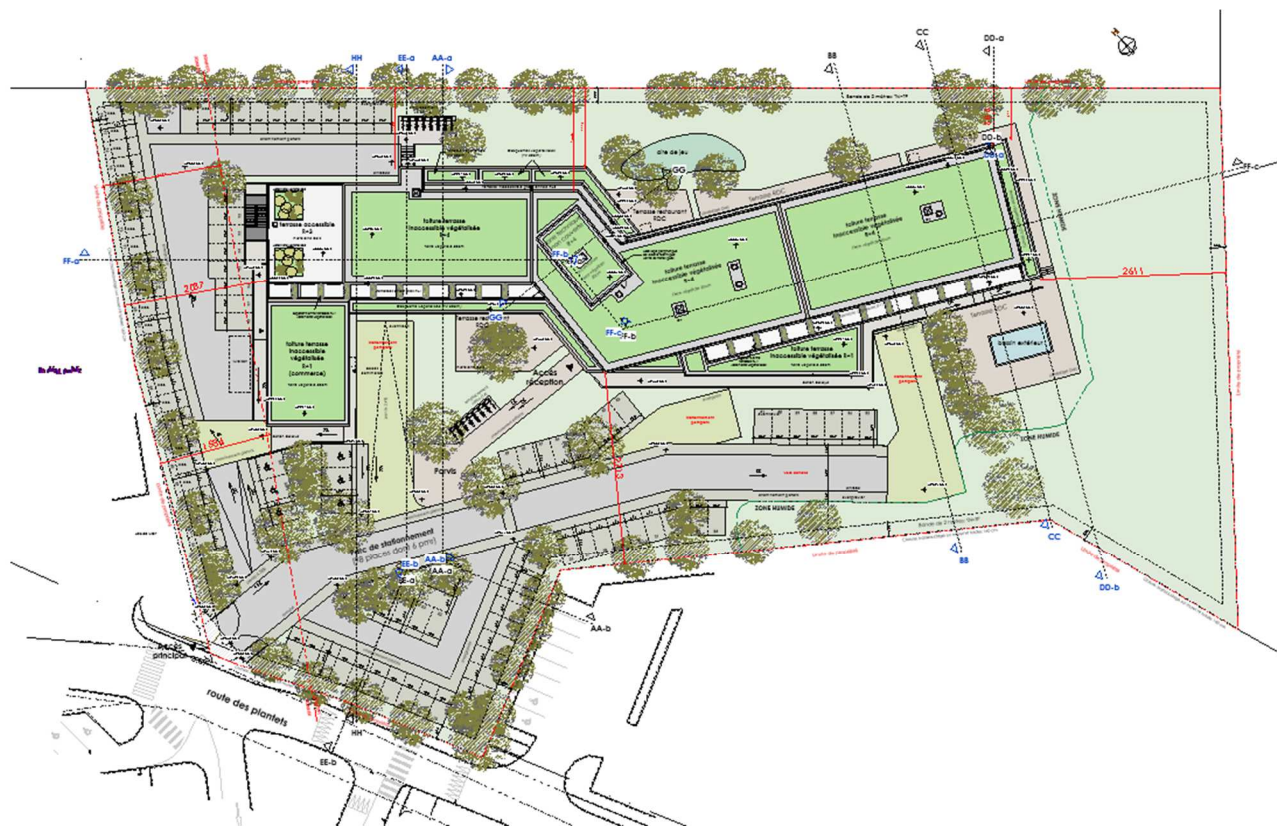
L'implantation du bâtiment par rapport à la limite parcellaire Nord-Est respecte scrupuleusement les règles d'urbanisme en se situant à 8,06 mètres du point le plus proche de cette limite (conformément au prospect de H/2).

Sur la limite parcellaire Nord-Ouest, la distance d'implantation varie selon la hauteur des différentes parties du bâtiment :

- ⇒ La section en R+3 se trouve à 20.37mètres de la limite.
- ⇒ Tandis que la partie en R+1, dédiée aux commerces, est implantée (en son point le plus proche) à 15,84 mètres, respectant également le prospect de H/2 et assurant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

Du côté Sud-Est, la construction est positionnée au minimum à 26.11 mètres de la limite parcellaire, offrant un recul significatif qui contribue à préserver – non seulement la zone humide – mais aussi la luminosité et l'intimité des espaces.

Par ailleurs, une autre partie de la construction en limite Sud-Ouest est implantée à 27.13 mètres, ce qui témoigne d'une attention particulière portée à la conformité réglementaire et à la qualité de l'aménagement global du site. Ces distances d'implantation soigneusement calculées permettent ainsi de respecter le prospect en vigueur tout en optimisant l'utilisation du terrain.



C – PARTI ARCHITECTURAL

Le plan de masse s'organise en trois volumes implantés dans la longueur de la parcelle, favorisant une intégration paysagère optimale et la préservation d'importants espaces végétalisés. Cette disposition permet de dégager des vues ciblées pour les chambres :

- ⇒ Vers le lac Léman au Nord-Ouest.
- ⇒ La chaîne du Mont Blanc au Sud-Est,

⇒ Le golf de Veigy au Nord-Est,
Renforçant ainsi la qualité de l'expérience hôtelière.

La partie centrale, véritable cœur fonctionnel du projet, s'oriente face à l'entrée principale depuis la route des Plantets et accueille, au rez-de-chaussée, la réception et le lounge bar. Ces espaces assurent une distribution fluide vers deux ailes distinctes :

- ⇒ A l'Ouest, le restaurant et ses espaces techniques ;
- ⇒ A l'Est, les salles de conférence et le centre de bien-être.

Ce socle, regroupant les fonctions communes et un espace commercial, se distingue par une écriture architecturale marquée, avec une casquette en béton affirmant son statut de rez-de-chaussée actif. L'enveloppe en bois naturel de ce niveau contribue à une ambiance chaleureuse et accueillante, en contraste avec les étages supérieurs traités plus sobrement en enduit minéral. Ces derniers sont rythmés par une trame régulière avec de larges ouvertures, favorisant l'apport de lumière naturelle dans les chambres.

Enfin, une vaste terrasse située au troisième étage - pignon Nord-Ouest - orientée vers le Lac, accueille un Rooftop bar connecté directement à la réception centrale, offrant ainsi un lieu de détente panoramique aux clients.

Le pignon Sud-Est du bâtiment est stratégiquement orienté en direction de la chaîne du Mont Blanc afin d'offrir une vue imprenable sur ce paysage emblématique renforçant ainsi l'attractivité et la valeur perçue des chambres situées de ce côté.

Les unités les plus spacieuses bénéficieront de terrasses privatives généreuses, conçues comme de véritables prolongements extérieurs des chambres, permettant aux clients de profiter pleinement de la vue dégagée sur les sommets, dans un cadre intimiste et apaisant. Ce choix d'orientation ne relève pas uniquement de considérations esthétiques, mais répond également à une logique d'ensoleillement optimal et d'intégration paysagère.

Le traitement architectural du pignon, avec un habillage en bois naturel, s'inscrit dans une volonté affirmée de dialogue harmonieux entre la construction et son environnement montagnard.

Ce revêtement confère une chaleur visuelle et une texture authentique à la façade, tout en renforçant l'identité écologique du projet. Il participe également à une lecture architecturale cohérente avec l'ensemble du socle végétalisé et des aménagements paysagers, créant ainsi une continuité entre nature et bâti.

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 :

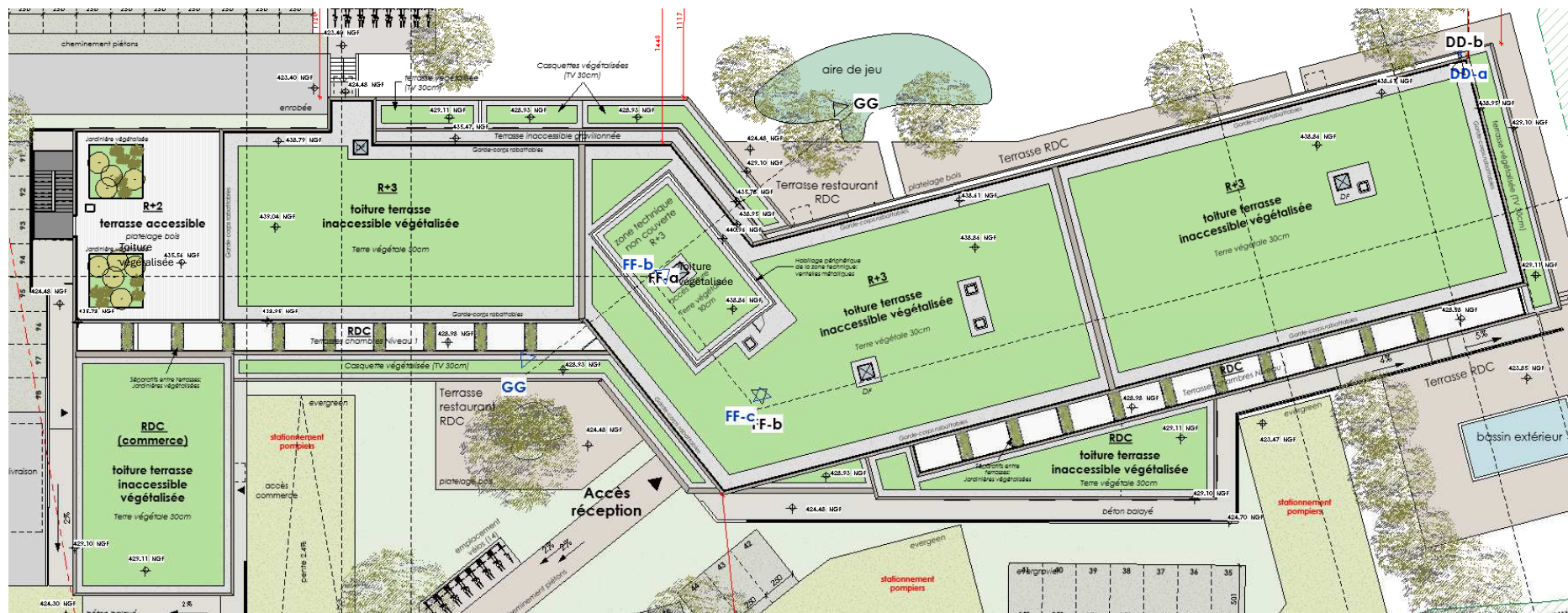
- Amélioration de l'insertion paysagère et de la qualité visuelle depuis les vues en hauteur.
- Renforcement de l'isolation thermique et acoustique, contribuant au confort intérieur.
- Rétention des eaux pluviales, participant à la résilience urbaine face aux événements climatiques extrêmes.
- Favorisation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



D - TRAITEMENT DES LIMITES DU TERRAIN.

L'aménagement des limites du terrain a été pensé dans une logique de respect topographique et d'intégration paysagère, avec le maintien, dans la mesure du possible, de l'altimétrie naturelle sur une bande de deux mètres de largeur tout autour du site, à l'exception notable de l'accès principal situé au Nord, depuis la route des Plantets, où des ajustements de niveau seront nécessaires pour garantir l'accessibilité et la continuité avec la voirie publique.

Afin de sécuriser le périmètre du projet dans les zones les plus sensibles au contact des espaces urbains, une clôture en serrurerie avec barreaudage vertical d'une hauteur de **1,60m** sera installée sur la limite Nord-Ouest, en lisière du parc de stationnement public, ainsi que sur la limite Sud-Ouest, jouxtant le parking privé dédié au complexe sportif existant. Ce dispositif vise à contrôler les flux, protéger les usagers et éviter les intrusions tout en assurant une transparence visuelle grâce à son dessin discret et ouvert. La grille de serrurerie sera ponctuellement supportée par un muret de soubassement dans les zones à fort dénivelé, afin de rattraper le niveau du terrain naturel. La présence de ce muret sera limitée au strict minimum afin de permettre et maintenir le passage de la petite faune.

Au droit de l'entrée Route des Plantets, un portail et un portillon sécuriseront également le parking de l'hôtel.

En revanche, aucune clôture ne sera implantée sur les limites Nord-Est et Sud-Est, donnant respectivement sur le golf et les terrains agricoles, afin de préserver une continuité écologique avec la zone humide attenante. Cette ouverture volontaire favorise la perméabilité du site aux espèces locales, encourageant les déplacements de la faune et maintenant une relation directe entre le projet et le paysage naturel environnant, en cohérence avec les principes de biodiversité et de développement durable qui sous-tendent l'ensemble de l'aménagement.

E - TRAITEMENT DE LA CONSTRUCTION - MATERIAUX ET COULEURS.

Le traitement architectural des façades a été pensé pour assurer à la fois cohérence esthétique, durabilité des matériaux et intégration au contexte paysager. Ainsi, les façades Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Ouest, du premier au troisième niveau, seront revêtues d'un enduit minéral de teinte claire (RAL 9001), choisi pour sa sobriété et sa capacité à capter la lumière naturelle tout en assurant une certaine neutralité visuelle en harmonie avec l'environnement bâti et naturel. Ce choix de finition permettra également de valoriser les volumes par un jeu d'ombres et de lumières subtilement modulé au fil de la journée. Les menuiseries extérieures, réalisées en aluminium laqué teinte **RAL 8014**, apporteront une touche contemporaine et raffinée. Leur dessin sera enrichi par l'intégration de "petits bois" qui structureront les vitrages, conférant une finesse d'écriture architecturale et un rappel discret aux codes classiques de l'hôtellerie haut de gamme.



Matérialité des façades:

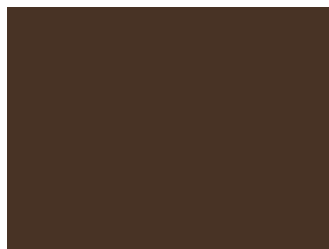
- 1 - Enduit minéral
Teinte RAL 9001
- 2 - Habillage bois naturel
traitement autoclave
- 3 - Menuiseries aluminium
RAL 8014
- 4 - Garde-corps laqué
RAL 8014
- 5 - Serrurerie
RAL 8014
- 6 - Habillage ventelles métalliques
RAL 8014

La partie centrale de la façade, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au troisième étage, sera quant à elle habillée de bois **traité autoclave classe 3 teinte bois naturel se rapprochant d'un RAL 1011**, un matériau choisi pour sa stabilité dimensionnelle, sa durabilité et sa teinte chaleureuse qui s'inscrit pleinement dans la volonté de dialogue avec le paysage environnant. Ce traitement en bois se prolongera également sur le pignon Sud-Est, soulignant son orientation vers la chaîne du Mont Blanc et renforçant son caractère expressif.

Enfin, l'ensemble des éléments de serrurerie — garde-corps, portails, portillons, portes extérieures et coffres de stores — sera traité dans la même teinte que les menuiseries RAL 8014, assurant une unité de ton et une cohérence visuelle sur l'ensemble du projet. Ce choix chromatique homogène permet d'ancrer l'ensemble dans une esthétique élégante, intemporelle et qualitative.



Bardage bois



RAL 8014



Matérialité des façades:

- 1 - Enduit minéral
Teinte RAL 9001
- 2 - Habillage bois naturel
traitement autoclave
- 3 - Menuiseries aluminium
RAL 8014
- 4 - Garde-corps laqué
RAL 8014
- 5 - Serrurerie
RAL 8014
- 6 - Habillage ventelles métalliques
RAL 8014

Le traitement des terrasses extérieures en rez-de-chaussée a été soigneusement réfléchi afin de renforcer l'harmonie architecturale et paysagère du projet tout en assurant un confort d'usage optimal pour les usagers. Ainsi, les terrasses seront revêtues de lames de bois naturel un matériau vivant, chaleureux et sensoriellement agréable, qui prolonge avec cohérence l'expression des façades habillées en bois, notamment dans la zone centrale du bâtiment et au niveau du pignon Sud-Est.

Ce choix participe à la création d'une continuité visuelle entre le bâti et les aménagements extérieurs, tout en offrant une atmosphère accueillante et qualitative, particulièrement perceptible au niveau de l'entrée principale et du parvis, lieux de transition entre espace public et espace hôtelier. Le bois naturel, en plus de

ses qualités esthétiques, permet une régulation thermique efficace en été, évitant la surchauffe des sols tout en s'inscrivant dans une logique de durabilité environnementale grâce à l'utilisation d'essences certifiées et traitées pour résister aux intempéries.

En contraste, les cheminements extérieurs considérés comme secondaires ou techniques, qui desservent les zones moins représentatives du site, seront réalisés en béton balayé structuré. Ce matériau, choisi pour sa robustesse, sa facilité d'entretien et sa capacité à résister aux fortes sollicitations, présente également une texture antidérapante qui garantit la sécurité des déplacements piétons, notamment en période humide ou hivernale.

L'opposition entre ces deux matériaux – bois naturel et béton balayé – crée une hiérarchie lisible des espaces extérieurs, distinguant clairement les zones de réception ou de détente des zones de circulation plus utilitaires, tout en assurant une cohérence d'ensemble dans le langage architectural du projet.

La piscine :

La piscine présente une géométrie simple, avec un bassin de 8,00 m de long sur 4,00 m de large et une profondeur uniforme de 1,50 m.

Elle est équipée d'un liner blanc, permettant de créer une belle teinte d'eau bleu clair, lumineuse et accueillante.

Un platelage en bois viendra entourer le bassin, offrant ainsi un espace de détente confortable pour les futurs utilisateurs.

F – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

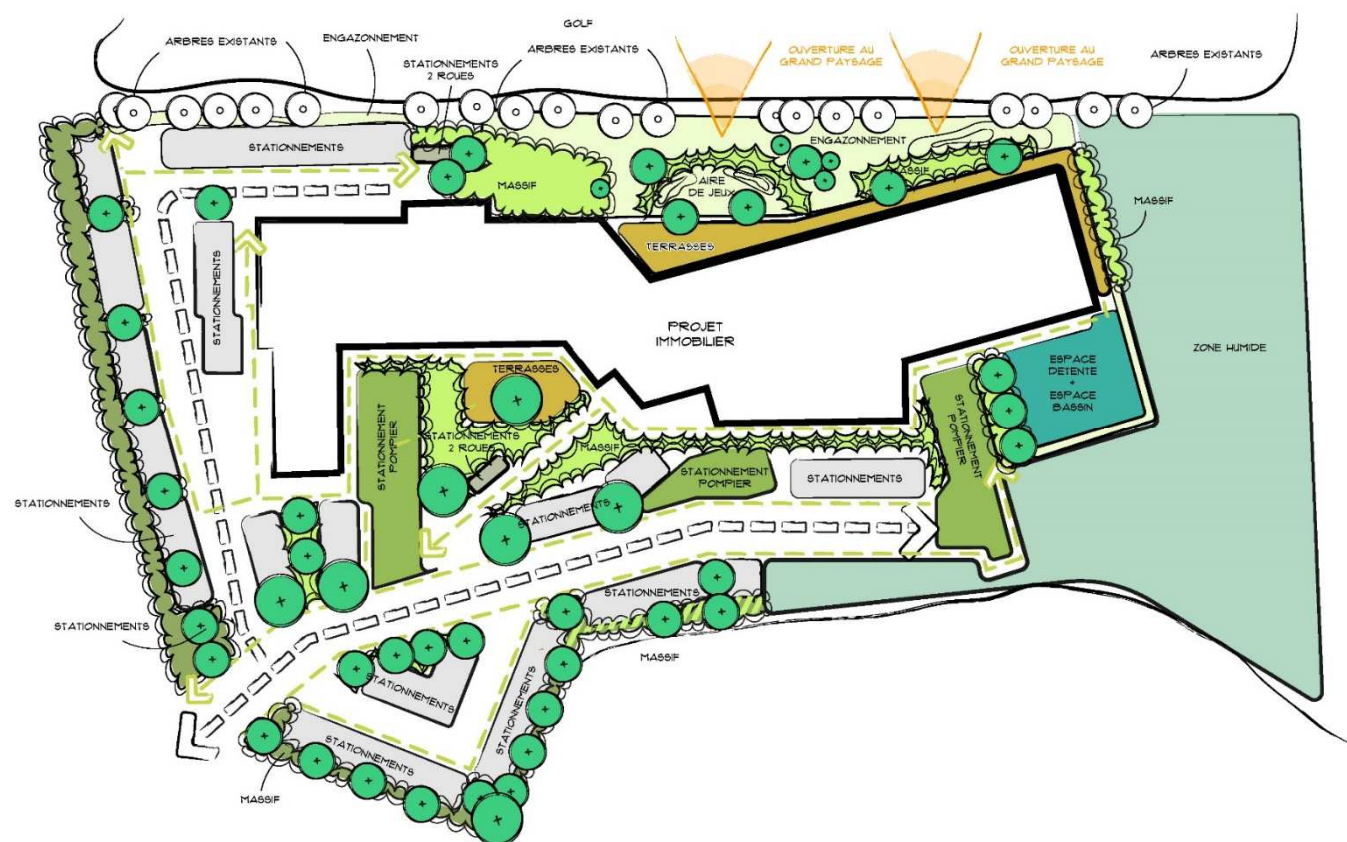
L'aménagement paysager du projet a pour objectif :

- De s'intégrer paysagèrement dans son site en s'appuyant sur les lignes du paysage qui la composent.
- D'accueillir l'utilisateur et le guider vers les différents espaces
- D'offrir différentes ambiances en fonction des usages (terrasse restaurant, espace SPA, fitness,...)

Schéma de concept paysager :

Pour ce faire, la composition paysagère s'applique sur 4 grandes intentions :

- 1- La Zone Humide comme Force du projet
- 2- L'ouverture paysagère sur le Golf
- 3- L'intégration des stationnements dans le travail des limites
- 4- La mise en valeur de l'accueil et des terrasses



1- *La Zone Humide comme Force du projet*

- ⇒ Intégration de la zone humide dans la conception paysagère du projet
- ⇒ Mise en valeur de la zone humide par l'emploi de graminées par effet de masse souple et colorée en rideaux successifs



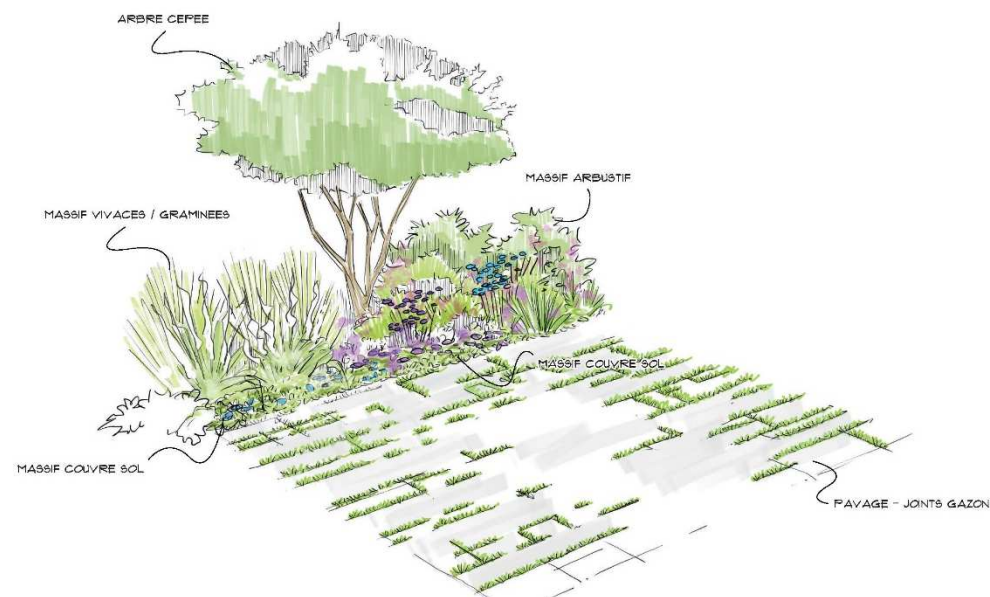
2- *L'ouverture paysagère sur le Golf*

- ⇒ Réemploi des déblais pour réalisation de modelés paysagers engazonnés et végétalisés
- ⇒ Modelés paysagers et le talus comme base de jeux et d'ouverture visuelle sur le golf
- ⇒ Continuité avec les arbres colonnaires existants en limite, avec l'emploi d'arbres de forme similaire mais à couleur automnale marquée



3- L'intégration des stationnements dans le travail des limites

- ⇒ Désimperméabilisation des stationnements
- ⇒ Massifs Arbustes et Graminées avec Arbres de hautes tige et en cépées en limites
- ⇒ Gradations du revêtement de stationnements en lien avec l'espace naturel attenant



Réalisation 2016 AKENES - C2I

PALMARES Départemental des paysages
de Haute Savoie 2019

PARKING PAYSAGER DU PRÉ
PONCE À YVOIRE

Chemin de Feycler, 74140 Yvoire



4- *La mise en valeur de l'accueil et des terrasses*

- ⇒ Souligner les courbes et marquer les espaces par l'emploi de volige acier
- ⇒ Les massifs fleuris accompagnent l'usager de l'entrée à l'accueil du bâtiment
- ⇒ La végétation accompagne les terrasses en créant différentes ambiances et ombrages.



G – ACCES AU TERRAIN, AUX AIRES DE STATIONNEMENT ET A LA CONSTRUCTION.

Les accès à l'hôtel, au commerce, au restaurant et au bar se font au rez-de-chaussée, ce qui permet une accessibilité directe et facile pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite. Un marquage au sol spécifique relie les différentes zones du projet, assurant la sécurité des déplacements piétons et une circulation claire sur le site.

Les cheminements piétons sont aménagés depuis la *route des Plantets*, ce qui garantit une arrivée simple et bien organisée pour les usagers.

L'entrée et la sortie des véhicules se font également par la *route des Plantets*. L'accès est conçu pour permettre le passage de véhicules de grande taille, comme les autocars ou les véhicules de secours (pompiers). La voie d'accès est dimensionnée pour permettre des manœuvres en toute sécurité, sans gêner les circulations piétonnes.

Cette organisation assure une circulation fluide et sécurisée sur le site, ainsi qu'une bonne intégration dans son environnement paysager.

3 – COMPOSITION DU PROJET

Hôtel 4 étoiles de 118 chambres

Au rez-de-chaussée :

- ⇒ Accueil, Lounge Bar, Restaurant, Espace de bien être (Wellness), Salle de conférence, Locaux de service (cuisine, réserves, vestiaire, locaux techniques) et commerce.

Au 1^{er} étage

- ⇒ 47 chambres dont 3 PMR

Au 2^{ème} étage

- ⇒ 47 chambres dont 2 PMR

Au 3^{ème} étage

- ⇒ 24 chambres et un Rooftop Bar

Le projet, tel qu'il a été conçu et réalisé, ne comprend pas d'attique. Seul un espace technique en toiture est prévu, destiné à accueillir les équipements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment (tels que les installations de ventilation, de climatisation ou autres dispositifs techniques).

Afin de garantir une intégration harmonieuse de ces éléments en toiture et d'en préserver l'esthétique, un habillage en périphérie sera mis en place par des ventelles métalliques, laquées en harmonie avec la serrurerie du bâtiment (RAL 8014). Cet habillage permettra de dissimuler visuellement les équipements techniques tout en respectant l'architecture globale du bâtiment.

LES EXTERIEURS :

Le parc de stationnement de 98 places est décomposé de la façon suivante :

- ⇒ 92 places de stationnement réparties en 3 zones
- ⇒ 6 places de stationnement PMR - proche de l'accès piétons à la réception.
- ⇒ 28 places vélos réparties en deux emplacements
 - 14 pour le personnel.
 - 14 pour la clientèle.

Le commerce bénéficiera des places de stationnements de l'hôtel. Une place de stationnement PMR sera dédiée au commerce.

GESTION DES DECHETS

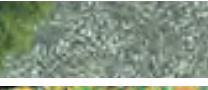
L'aire de présentation des ordures ménagère en limite de propriété a été supprimée afin d'éviter un usage en lien avec l'activité hôtelière dans la zone UE.

Un local déchets est intégré au rez-de-chaussée du bâtiment.

REPARTITION DES SURFACES (SDP – surface plancher)

RDC	2027,00m ² dont 148m ² de commerce
R+1	1528,00m ²
R+2	1528,00m ²
R+3	1017,00m ²
TOTAL	6100,00m ²

Légende :

- 
- Massifs arbustifs
- 
- Massifs fleuries
- 
- Massifs fleuries
- 
- Massifs fleuries
- 
- Massif accompagnement stationnement
- 
- Engazonnement
- 
- Arbres projets
- 
- Arbres existants

KOR CAMES
Real Estate Development & Investment

MAITRE D'OUVRAGE:

KORCIMES

COMMUNE DE VEIGY-FONCENEX

Construction d'un hôtel 4****



MAITRE D'OEUVRE:

Agence AKENES

Plan d'Aménagement

Réf : 25002-FAIS-PG.01a
Date : Juillet 2025

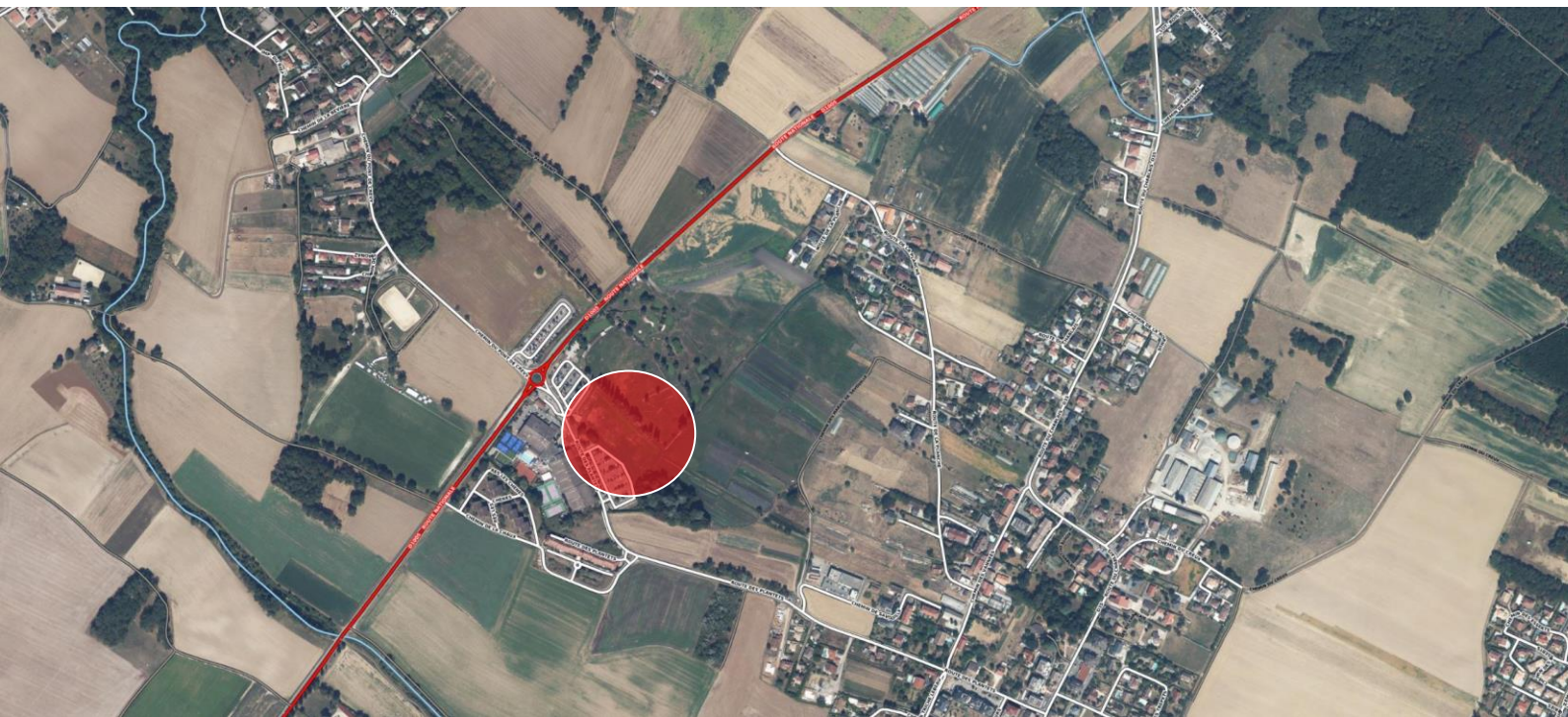
Echelle : 1/300



Construction d'un hôtel 4* sur la commune de VEIGY

Lot Terrassements / VRD – Revêtements / Signalisation

Note d'Intentions Raccordements Réseaux



SAS KOR CIMES

1. Intentions de projet - Réseaux

1.1 Travaux préparatoires

Afin de réaliser les travaux de construction de l'hôtel, des travaux préparatoires sont à envisager. Ils concernent : Prédécoupages et démolitions de chaussée et trottoirs pour fouilles en tranchées et investigations complémentaires sur les réseaux.

1.2 Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales du bâtiment et de la voirie seront collectées via des grilles 50*50 et des caniveaux en fonte DN400 ou DN250 qui seront positionnés devant les différentes entrées du futur hôtel et devant son accès. Des regards Ø1000mm ou Ø800mm seront positionnés à chaque changement de direction du réseau et collectées via des canalisations en Polypropylène Ø160mm ou Ø200mm. Les eaux seront dirigées dans deux rétentions d'un volume de 150m³ et de 40m³ pour un débit de rejet pris en compte à hauteur de 6l/s-1. Le dispositif de rétention est de type Tubosider Ø2000mm. Ces eaux de voirie transiteront par un séparateur à hydrocarbures et se déversera ensuite dans le collecteur existant sous la Route des Plantets. La rétention de 40m³ permettra elle de favoriser la réalimentation de la zone humide présente sur ce projet ainsi qu'une partie des eaux de toitures. Le busage du fossé existant est prévu en Béton 135A Ø300.

1.3 Réseau d'eaux usées

Les eaux usées seront collectées via une canalisation en polypropylène Ø200mm et des regards étanches Ø800mm seront positionnés à chaque changement de direction. Un poste de refoulement ainsi qu'une chambre de vanne seront positionnés en limite de propriété, conformément aux prescriptions de Thonon Agglomération. Le raccordement se fera via le collecteur existant sur la Route des Plantets avec un regard DN800 étanche avec échelons qui sera positionné sur la canalisation existante pour un raccordement gravitaire.

1.4 Réseau d'eau potable

Le branchement s'effectuera via la colonne existante sous la Route des Plantets. Une canalisation en PEHD 16 bars Ø63mm alimentera le bâtiment depuis une chambre 1000x1000 intégrant un compteur général en limite de propriété, conformément aux prescriptions de Thonon Agglomération. Deux départs depuis la chambre de vanne sont prévus en PEHD 16 bars Ø32mm afin d'alimenter distinctement le commerce de l'hôtel.

1.5 Réseau d'électricité

En attente des échanges avec Enedis, il est déjà convenu avec le bureau fluides de mettre en place 1 coffret de coupure en limite de propriété pour l'alimentation du commerce. L'alimentation électrique s'effectuera depuis la Route des Plantets et se composera comme suit :

- Deux TPC Ø160 depuis la limite de propriété pour l'alimentation du futur transfo et son hôtel.
- Un TPC Ø90 depuis la limite de propriété pour l'alimentation du commerce.

1.6 Réseau télécom

Une nappe de fourreaux (6H4) depuis la Route des Plantets alimentera l'hôtel (4H4) et le commerce (2H4) depuis la chambre existante sous l'espaces Verts adjacent à la Route des Plantets. Une chambre de tirage est positionnée en limite de propriété et à chaque changement de direction.

1.7 Réseau éclairage

Le branchement s'effectuera via le transformateur présent de l'hôtel. Trois départs seront créés pour l'alimentation des candélabres des différentes zone de parkings et le parvis d'accès à l'hôtel.

1.1 Réseau IRVE

Le branchement s'effectuera via le transformateur présent de l'hôtel. Un départ sera créé pour l'alimentation d'un coffret REMBT 600 qui alimentera 6 départs en TPC Ø63 pour l'alimentation et le pré-équipement de bornes IRVE.

Rapport de calcul - Dimensionnement assainissement pluvial

Méthode utilisée : Méthode des pluies

Période de retour	20 ans
Région	Genève-Cointrin

Coefficient de Montana		
a =	12,047	mm/min
b =	-0,737	mm/min

	Surface (m²)	Coefficient de ruissellement	Surface active (m²)
Enrobés	1299	0,9	1169,1
Béton	1031	0,85	876,35
Revêtement stabilisé	2413	0,4	965,2
Toiture	2348	0,95	2230,6
Gazon	0	0,2	0
Prairie - Hautes Herbes	0	0,15	0
Forêt	0	0,1	0
Total	7091		5241,25

Ouvrage de rétention		
Débit de fuite :	6	l/s

Résultats

Volume de la rétention :	191,8 m3
--------------------------	----------



Réalisé le : 22/05/2025

Marge de sécurité sur le volume utile :	5	%
---	---	---

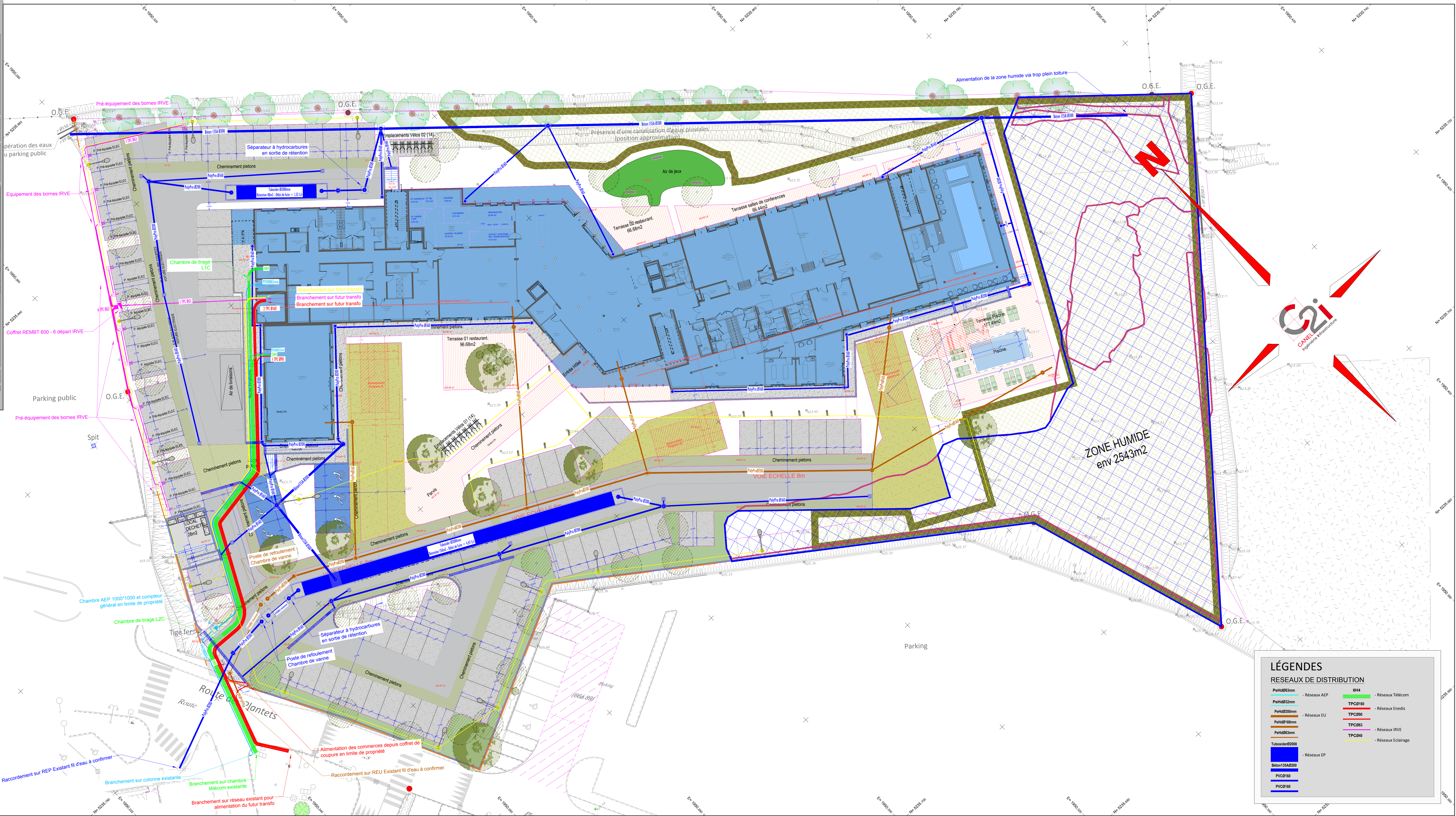
Maitrise d'oeuvre VRD pour la construction d'un
hôtel 4*

Plan des Réseaux Projetés

Maitre d'Ouvrage	SAS KOR CIMES 87 Chemin Triche Lebeu 74140 VEIGY-FONCENEX	Responsable	Mme. CHATELET k.cim@korcimes.com
Maitre d'Ouvre	CANEL INGENIERIE INFRASTRUCTURE Workshop - 36, avenue de Sémévaluz 74200 THONON-LES-BAINS	Responsable	M. BOLLERY Arnaud a.bollery@canel-ingenierie.com



AVP	PRO	ACT	EXE	AOR
Indices	Date	Echelle	Modifications	
A	18/12/2024	1/200	Plan des Réseaux Existant	
	18/03/2025	1/200	Plan des Réseaux Projetés	
B	27/05/2025	1/200	Plan des Réseaux Projetés Ind B	
255001 Édité le 27/05/2025 par Thibaut CANEL - C2I				
Workshop - 36, avenue de Sémévaluz 74200 Thonon les Bains M contact@canel-ingenierie.com T 04 50 84 57 58				
Reproduction interdite sauf en cas d'accord préalable de la Société C2I				



LÉGENDES
RESEAUX DE DISTRIBUTION

PeHd063mm	- Réseaux AEP	GH4	- Réseaux Télécom
PeHd0832mm	- Réseaux EU	TPC0160	- Réseaux Enedis
PeHd0200mm	- Réseaux EU	TPC090	- Réseaux IRVE
PeHd0760mm	- Réseaux EU	TPC063	- Réseaux Eclairage
PeHd063mm	- Réseaux EU	TPC040	- Réseaux Eclairage
Tubulader0200	- Réseaux EP		
Béton13A0200	- Réseaux EP		
PVC0160	- Réseaux EP		
PVC0160	- Réseaux EP		