

SCCV DU SILLON ALPIN

# Anciens Thermes Nationaux

73 - AIX-LES-BAINS



**Reconversion des anciens Thermes Nationaux**  
**ANNEXE PC43 - DOSSIER D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE**  
**BÂTIMENTS REVEL, PÉTRIAUX, PÉTRIAUX SUD**

29 AVRIL 2022

  
SCCV DU SILLON ALPIN  
137 RUE FRANÇOIS GUISE  
73000 CHAMBERY

  
ARCHIPAT  
ARCHITECTES DU PATRIMOINE  
19 rue des Tuileries 69009 LYON  
TÉL. 04 37 24 71 50 - contact@archipat.fr  
SARL D'Architecture au capital de 66 666 €  
RCS Lyon 435 272 877 00026 - APE 7111Z

**VINCENT CALLEBAUT ARCHITECTURES**  
2 Rue de la Roquette – 75011 Paris – France  
SARL au Capital Social de 10 000 €  
Siret : 528 430 747 00030 – RCS Paris  
N° TVA : FR10 528 430 747  
vincent@callebaut.org / 0033.1.43.43.08.56  
www.vincent.callebaut.org





## POUVOIR

Nous soussignés Madame Bérengère BOUVIER, directrice régionale Auvergne Rhône Alpes BOUYGUES IMMOBILIER, et Monsieur Jean Christophe AILLOUD, Gérant de SAS DEVELOPPEMENT, agissant en qualité de co-gérants de la SCCV DU SILLON ALPIN, dont le siège social se situe 137 rue François GUISE 73000 CHAMBERY, au Capital Social de 1 000 euros et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS 831 196 605

### Constitue pour mandataires :

- Mme Christine PACCOT, en sa qualité de directrice de programme BOUYGUES IMMOBILIER
- Mr Alain JASSERON, en sa qualité de directeur d'agence DE SAS DEVELOPEMENT
- Mr Thierry DIOULOUFET, en sa qualité de manager technique conception BOUYGUES IMMOBILIER
- Mr Pierre François POUX, en sa qualité de chef de projets SAS DEVELOPEMENT

### A l'effet de :

- Effectuer toutes les démarches nécessaires relatives aux formalités de dépôt du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour la réalisation d'un ensemble commercial au sein de l'opération de réhabilitation des anciens thermes d'Aix les Bains sur la commune d'AIX LES BAINS (Savoie), auprès de la Commission Départementale d'Aménagement de la Savoie, et le cas échéant auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial,
- Signer tous documents ou pièces nécessaires à cet effet,
- Faire d'une façon générale tout ce qui est nécessaire afin de représenter la SCCV DU SILLON ALPIN

Fait à CHAMBERY

Le **08 MARS 2022**

Bérengère BOUVIER  
Directrice régionale  
BOUYGUES IMMOBILIER



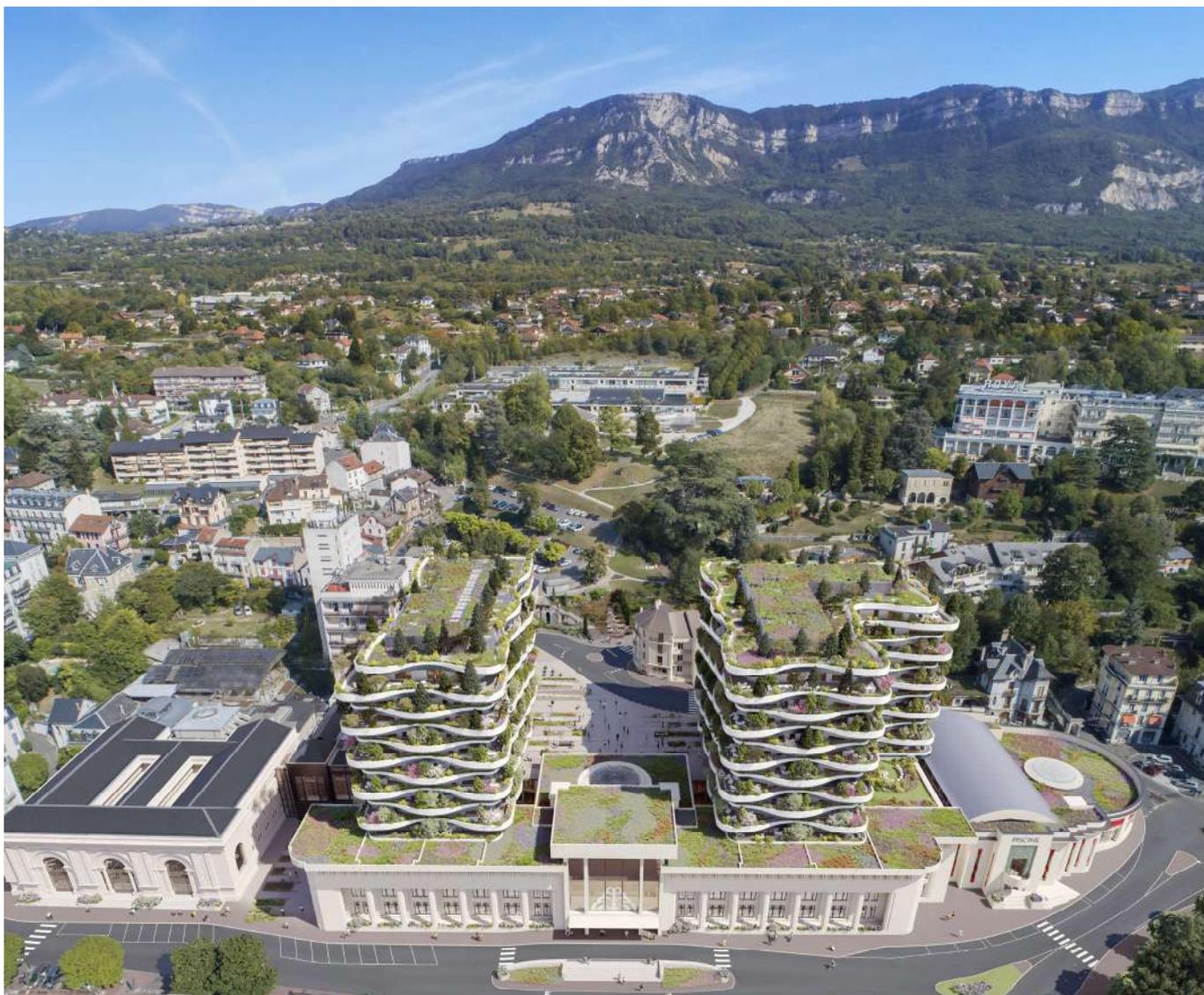
Jean Christophe AILLOUD  
Gérant  
SAS DEVELOPPEMENT





# CDAC DE LA SAVOIE

## Création d'un ensemble commercial sur la commune d'Aix-les-Bains (73)



Mars 2022

**Dossier réalisé par :**

**WB Conseil**  
Léo BALACHINSKY  
42 rue Descamps  
75116 Paris  
lbalachinsky@wbconseil.com  
Tél. : 01 42 04 37 14

**Dossier déposé par :**

**SCCV DU SILLON ALPIN**  
Monsieur Thierry DIOULOUFET  
137 rue François Guise  
73000 Chambéry  
t.diouloufet@bouygues-immobilier.com  
Tél. : 06 50 70 33 45

CPA

RR

## Préambule

Il est porté à l'attention des Membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Savoie, **le projet de création d'un ensemble commercial de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente** sur la commune d'Aix-les-Bains.

Cette demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale s'inscrit dans le cadre d'un dépôt de Permis de Construire en Mairie d'Aix-les-Bains.

## Le projet

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 2 moyennes surfaces et 5 boutiques sur une surface de vente globale de 4 880 m<sup>2</sup>.

Il fait partie d'une opération plus vaste concernant la réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains.

Les cellules prendront place au sein des rez-de-chaussée, R+1 et R+2 de l'ensemble immobilier.

L'ensemble commercial accueillera les commerces suivants :

Commerces	Niveau	Zone	Activité	Surface de vente (en m <sup>2</sup> )	
				Par niveau	Totale
MS 1	RDC	1	1 – Alimentaire	1 500	2 309
	R+1	1 et 2			
	R+2	1			
MS 2	RDC	2	2 – Non alimentaire	884	2 160
	R+1			1 276	
Boutique 1	RDC	2	1 ou 2 – Alimentaire ou non alimentaire	60	411
Boutique 2				69	
Boutique 3				74	
Boutique 4				78	
Boutique 5				130	
<b>Total</b>				<b>4 880</b>	<b>4 880</b>

Les cellules étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible pour le moment de préciser les enseignes qui seront retenues.

Le programme prévoit également la création de 2 restaurants, en rez-de-chaussée de la zone 3 et en annexe du R+1 sous forme de kiosques.

## La réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains

Les Thermes Nationaux sont **un très vaste et composite ensemble de bâtiments, issus d'une histoire de plusieurs siècles.** Cette histoire commence aux premiers Thermes Romains et continue avec la renaissance du thermalisme grâce au Bâtiment Royal et aux extensions qui suivirent : l'annexe des Albertins, les bâtiments des Princes Neufs et Pellegrini, les Annexes Revel et Lecoœur.

Au début du XXème Siècle, les Thermes Nationaux se modernisent grâce au nouveau bâtiment dessiné par Roger Pétriaux.

Dès la fin de la seconde guerre mondiale, la révolution sociale démocratise les cures thermales pour tous. De nouveaux travaux sont alors envisagés pour densifier, modifier, surélever l'existant : par Charles Foray entre 1947 et 1963 et par Claude Mabileau à partir de 1970.



**L'activité thermique est arrêtée en 2004. Quelques parties du complexe retrouvent un usage (office du tourisme, bureaux, école d'esthétique) mais sans projet ni réflexion patrimoniale d'ensemble tandis que d'autres, abandonnées, se dégradent de manière inquiétante.**

Formant une pièce urbaine centrale et structurante dans la ville d'Aix-les-Bains, offrant un remarquable panorama de l'architecture thermique de l'antiquité à nos jours, **il est aujourd'hui en quête de nouveaux usages.**

La présente demande s'inscrit donc dans **une opération plus globale de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains.** Le site se localise en centre-ville de la commune et présente un caractère architectural et patrimonial remarquable.

Les objectifs de l'opération sont de :

- Valoriser l'histoire et la situation urbaine exceptionnelle de cet ensemble bâti,
- Elaborer un projet d'ensemble intégrant l'articulation des différentes époques de construction et la complexité historique du site,
- Renforcer l'attractivité du bâtiment en l'ouvrant aux aixois à travers des commerces et des équipements publics,
- Conforter la vitalité du centre-ville à travers un projet ambitieux et contemporain,
- Accompagner la croissance de la ville avec la réalisation de logements,
- Augmenter les capacités de stationnements en sous-sol de la ville.

**Il s'agit d'une opération d'envergure privilégiant une mixité des fonctions.** Le site accueillera à termes :

- Les commerces, objet de la présente demande d'autorisation d'exploitation commerciale,
- Deux restaurants,
- Un musée lapidaire,
- Un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP),
- L'Office de Tourisme,
- 219 logements dont 55 sociaux dans les étages jusqu'au R+13,
- Des bureaux,
- Du stationnement en R-1 et R-2.

Le site se localise en centre-ville, donnant sur l'Hôtel de Ville, le Parc Floral des Thermes et le Théâtre de Verdure, et non loin du Casino et des Thermes Chevalley. Il s'inscrit en continuité de l'hyper-centre commerçant de la ville.

### Le volet commercial de l'opération

Comme déjà évoqué, l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes privilégie la mixité des fonctions. **Le commerce en est une composante importante et nécessaire à la bonne animation de ce nouveau lieu de vie.**

Après prise en compte des contraintes architecturales liées au bâtiment et analyse de l'environnement commercial existant, la programmation a privilégié la création de deux moyennes surfaces, une en alimentaire sur 2 309 m<sup>2</sup> de vente et une en non alimentaire sur 2 160 m<sup>2</sup> de vente. 5 boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> de vente et deux espaces de restauration complèteront l'offre.

### Une offre complémentaire

Actuellement, **le centre-ville d'Aix-les-Bains ne compte qu'une moyenne surface alimentaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vente**, un supermarché Carrefour Market de 1 800 m<sup>2</sup>. Il se localise en lisière Nord du centre-ville, à environ 1 km du site. Par ailleurs, **aucune moyenne surface non alimentaire n'est présente en centre-ville.**

Avec 2 nouvelles moyennes surfaces de vente de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, le centre-ville d'Aix-les-Bains disposera de nouvelles locomotives à même de **renforcer son attractivité et retenir la clientèle sur place.**

S'inscrivant en milieu urbain, dans un secteur où la densité de population est élevée, le projet apportera aux habitants actuels du centre-ville et à ceux qui intégreront l'un des 219 logements prévus dans le cadre de l'opération, **une offre commerciale et de services variée, facilement accessible à pied, vélo et en transports en commun.**

L'arrivée d'une moyenne surface alimentaire sur 2 309 m<sup>2</sup> de vente viendra ainsi **satisfaire les besoins courants et quotidiens de cette population** à la recherche d'une offre de proximité, accessible, lui évitant des déplacements vers les pôles commerciaux périphériques.

La seconde moyenne surface, non alimentaire, sur 2 160 m<sup>2</sup> de vente, apportera **une offre qui fait défaut sur ce format de vente en centre-ville d'Aix-les-Bains.** Elle sera de nature à attirer une clientèle, qui aujourd'hui, est plus attirée par les pôles commerciaux périphériques ou l'équipement commercial de Chambéry.

Enfin, les petites boutiques viendront renforcer l'offre commerciale du centre-ville aixois sans en remettre en cause les équilibres existants.

## Un projet bien inséré dans son environnement

### Une compacité préservée

**Le projet de création d'un ensemble commercial s'inscrit dans le cadre plus large de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains.**

**Le projet concerne un site existant, la compacité de l'opération est ainsi assurée par la mixité des fonctions** (logements, bureaux, commerces, équipements publics...), par une **densification des constructions** (hauteur jusqu'au R+13) **et par l'intégration des stationnements en sous-sols.**

### **L'intégration du site à la ville**

L'objectif de l'opération est d'assurer les continuités qui s'imposent dans la dynamique du site à travers **3 intentions urbaines fortes** :

- L'axe de traversée Est-ouest est renforcé par la nouvelle place Georges 1<sup>er</sup>,
- Une continuité paysagère est mise en place sur l'axe Est-ouest en reliant les espaces verts à travers les 4 patios des Thermes,
- La connexion avec la place Mollard est mise en évidence : la voie longeant les Thermes à l'Ouest est transformée en zone de rencontre afin de ne plus agir comme une frontière.

### **Un projet sans consommation de foncier**

Le projet concerne un site existant, celui des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, aujourd'hui entièrement imperméabilisé. **L'opération de réhabilitation ne nécessite aucune consommation de foncier supplémentaire** et n'engendre donc aucune nouvelle imperméabilisation des sols. Le site se renouvelle et se densifie sur lui-même.

### **Une densification du site et une mixité des fonctions**

L'ambition de l'opération de réhabilitation est d'offrir **un nouveau pôle d'activités assurant une mixité fonctionnelle et sociale.**

Ainsi, outre les commerces objets de la présente demande d'autorisation, il est prévu d'accueillir deux restaurants, un musée, le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), l'Office de Tourisme, des bureaux et 219 logements dont 55 sociaux.

**Pour assurer cette densification et la compacité de l'ensemble immobilier** sans consommation foncière supplémentaire, **la densification du site se fait par la construction de « 2 tours » qui accueilleront les logements jusqu'en R+13.** Ces tours seront édifiées sur l'existant, notamment à la place de la tour Mabileau qui sera démolie.

### **Le stationnement**

L'aire de stationnement réservée à la clientèle des commerces se situe au sous-sol de l'ensemble immobilier, au niveau R-1. Les sous-sols intégreront également le stationnement réservé aux occupants des futurs logements. L'ensemble s'inscrit en continuité du parking souterrain de l'Hôtel de Ville. La réalisation de ces aires de stationnement en sous-sols s'intègre donc au site et préserve la compacité de celui-ci.

### Un projet compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur

La commune d'Aix-les-Bains est soumise au règlement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Grand Lac**, approuvé le 9 octobre 2019.

Elle se trouve également dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Métropole Savoie** approuvé le 8 février 2020 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée. Ce SCoT couvre les 107

communes des EPCI de la Communauté d'Agglomération Grand Lac, de l'agglomération du Grand Chambéry et de la Communauté de Communes Cœur de Savoie.

**Le projet est en adéquation avec les règlements d'urbanisme en vigueur et leurs grandes orientations ou prescriptions :**

- Il s'inscrit dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, site à forte valeur architecturale et patrimoniale,
- Il concerne un site déjà urbanisé et artificialisé, il n'est donc pas consommateur de foncier,
- Il permet la remise en valeur d'un site emblématique et un programme de végétalisation de qualité veille à son insertion dans le paysage local,
- La gestion des eaux pluviales permet une réduction du coefficient de ruissellement sur le site,
- Il privilégie la mixité des fonctions et des usages : commerces, 219 logements, bureaux, Office de Tourisme, CIAP, Musée lapidaire, stationnement...
- Il permet une mutualisation des stationnements entre les différentes composantes,
- Il est bien desservi par tous les modes de transports : piétons, transports en commun, automobile...
- Il contribue à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville d'Aix-les-Bains,
- Il est alimenté par une source d'énergie renouvelable, la source Soufre.

## Des aménagements et dispositifs en faveur du développement durable

L'objectif de l'équipe de maîtrise d'œuvre est de conférer au projet **une dimension environnementale globale** en travaillant aussi bien sur l'enveloppe thermique du futur bâtiment de logements, que sur la technologie des systèmes énergétiques mis en place :

- Isolation intérieure des locaux rénovés dans la mesure des limites imposées par les contraintes patrimoniales et architecturales spécifiques au bâtiment des Anciens Thermes,
- Respect des exigences de la Réglementation Thermique (RT dite « existant par élément ») pour les travaux de rénovation,
- Recours à la source Soufre, source naturelle d'énergie renouvelable,
- Mise en place d'une boucle d'eau dite « tiède » pour la production d'énergie,
- Installation de ventilation « double flux à récupération d'énergie » dans tous les locaux afin de valoriser au maximum les sources d'énergies « gratuites » et de minimiser les besoins énergétiques,
- Les équipements de production d'appoint tels que des chaudières gaz à condensation et pompes à chaleur, seront des équipements ultra performants à haut rendement énergétique.

## La maîtrise des consommations énergétiques

### Chauffage, climatisation

La disparité des besoins en fonction des locaux a amené à concevoir une installation où la récupération d'énergie et le transfert de chaleur « gratuite » sont optimisés afin de **limiter au maximum le recours à une énergie « fossile » de type électrique et/ou gaz.**

Pour la production d'énergie sur le site, il est donc mis en place **une boucle d'eau tempérée** dont le principe est de capter les calories des locaux en demande de « froid » afin de les réinjecter dans les locaux en demande de « chaud », et donc de récupérer de l'énergie « gratuite ».

Cette récupération d'énergie se fait par l'intermédiaire de pompes à chaleur (PAC) eau/eau raccordées sur cette boucle tempérée.

Lorsque la demande de chaud est supérieure à la capacité de la boucle, les calories nécessaires sont prélevées dans la source « Soufre » via un échangeur en priorité.

Si la demande dépasse la capacité de cet échangeur, l'appoint se fera prioritairement par la PAC primaire puis par les chaudières gaz.

De même, lorsque les calories sont en excès dans la boucle, la PAC passera en mode « froid », avec en appoint un groupe froid eau/eau, associés à des aéroréfrigérants permettant de rejeter le surplus d'énergie vers l'extérieur.

Cette boucle d'eau permettra ainsi de couvrir une partie des besoins de chaleur des différentes entités de l'ensemble immobilier par le biais :

- De l'utilisation de la source Soufre en priorité,
- D'une Pompe à Chaleur Air/Eau (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- Des PAC Eau/Eau ou Eau/Fluide frigorigène sur le secondaire (Terminales) installées dans les locaux techniques et/ou les différentes entités.

Par grands froids, il a été retenu pour l'appoint de production de chaleur la solution énergie gaz. Les équipements de production d'appoint tels que des chaudières gaz à condensation et pompes à chaleur, seront **des équipements ultra performants à haut rendement énergétique.**

De même, cette même boucle permettra de couvrir les besoins en rafraîchissement des locaux par le biais :

- D'une Pompe à Chaleur Air/Eau (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- D'un groupe froid à condensation à air, Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- Des PAC Eau/Eau ou Eau/Fluide frigorigène sur le secondaire (Terminales) installées dans les locaux techniques et/ou les différentes entités.

### Ventilation

Toutes les ventilations des différents locaux seront de type « double flux à récupération d'énergie » afin de valoriser au maximum les sources d'énergies « gratuites » et de minimiser en conséquence les besoins énergétiques.

### Traitement de l'air

L'ensemble des entités sont dotées de plusieurs Centrales de Traitements d'air (CTA) pour répondre au plus près aux besoins des zones auxquelles elles sont affectées.

Le principe de fonctionnement de base est de **récupérer la chaleur contenue dans l'air évacué des bâtiments pour réchauffer l'air froid extérieur.**

**Le rendement de récupération des CTA sera à minima de 80%.**

### Production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

Au regard des faibles besoins en eau chaude sanitaire des locaux tertiaires et de la disparité des différents blocs sanitaires, il a été acté la mise en œuvre de chauffe-eaux électriques répartis plutôt qu'une production centralisée.

### La gestion du froid

Les meubles froids représentent un poste de consommation électrique important pour une moyenne surface alimentaire. Afin de réduire les déperditions d'énergie liées à ces meubles, **il sera privilégié l'utilisation de meubles froids fermés.**

### L'éclairage

Afin de maîtriser les consommations liées à l'éclairage, **il est procédé à l'installation d'un éclairage par leds** au sein des commerces, des circulations, pour l'éclairage de sécurité et pour l'éclairage architectural mettant en valeur les façades.

La technologie Led est **plus économe en énergie** qu'un éclairage classique par tube fluorescent de type T5. En raison d'un éclairage plus direct, les déperditions sont moindres et la puissance installée est plus faible. Les Leds dégagent également moins de chaleur, ont une durée de vie plus longue et nécessitent moins de maintenance.

Cet éclairage pourra être couplé, selon les zones et les fonctions, à des détecteurs de présence ou à un automatisme de gestion de clarté lumineuse par exemple.

### Les énergies renouvelables

**L'objectif du projet est de limiter le recours aux énergies fossiles.** Les différentes sources d'énergies naturelles au droit du site ont donc été étudiées.

### La source Soufre, source d'énergie renouvelable

Pour assurer les besoins en chauffage et ventilation de l'ensemble immobilier, **la solution de la source Soufre a été retenue.**

Avec une puissance exploitable de 1 250 kW, la source Soufre permettra **d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements, ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

Lorsque le recours à cette énergie gratuite ne suffit pas, il est fait recours à une Pompe à Chaleur (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement des locaux, couplée en appoint ponctuel, à des chaudières gaz à condensation « haut rendement », ce qui confère au site **une performance énergétique élevée.**

Pour limiter au maximum le recours à cette énergie « fossile » et privilégier le transfert d'énergie, il a été décidé de mettre en œuvre **un système de « boucle tempérée »** entre les différents locaux.

Ce principe conceptuel de « boucle d'eau hydraulique » permet donc aux Thermes **des transferts énergétiques entre les volumes** : quand des volumes sont rafraîchis, les calories rejetées sont mises au bénéfice du chauffage des autres volumes en demande de « chauffage » et non de « rafraîchissement », et vice et versa.

## Places de stationnement IRVE

Une Infrastructure IRVE (Chemins de câbles et fourreaux depuis les armoires électriques) est installée dans les parkings pour permettre la mise en œuvre ultérieure de Bornes de Recharge pour Véhicules Electriques et de leurs alimentations.

Conformément à la réglementation en vigueur, 20% des places de stationnement seront pré-équipées.

## Une végétalisation du site propice au développement de la biodiversité

Aujourd'hui, le site des Anciens Thermes est entièrement urbanisé. Outre une meilleure insertion paysagère, l'objectif du programme de végétalisation est de **réintroduire la nature sur le site** afin de **créer des conditions favorables au développement de la biodiversité**.

Ce programme de végétalisation prévoit ainsi **la création de 3 610 m<sup>2</sup> de surfaces plantées**. Ces surfaces recevront **des arbres et arbustes (1 691 unités) et des vivaces (14 000 unités)**.

**Ainsi les toitures seront végétalisées, les balcons plantés et une terrasse de biodiversité aménagée en toiture du R+4.** Le concept paysager développé est celui de l'étagement de la végétation sur le modèle des écosystèmes montagnards.



D'une façade à l'autre les plantations diffèrent en fonction de l'exposition au soleil sur le modèle de l'adret et de l'ubac caractéristique des vallées alpines. Les façades exposées au Sud, par exemple, accueillent, comme sur l'adret des vallées, des cultures potagères sur le modèle de l'agriculture alpine traditionnelle. Les toitures reçoivent des conifères sempervirens (toujours verts) illustrant parfaitement ce concept d'étagement.

Toutes les essences d'arbres et d'arbustes **sont toutes indigènes et représentatives des différents étages des paysages alpins** (collinéen, montagnard et subalpin).

La variété des espèces plantées, de leur floraison, de leur localisation recréera **des conditions favorables à l'accueil de la faune locale**. L'ensemble formera une mosaïque végétale diversifiée et complémentaire, offrant **de nouveaux habitats naturels propices à l'accueil des espèces animales** (oiseaux, insectes, papillons, abeilles...).

Pour favoriser le retour de la faune sur le site, **il est par ailleurs prévu l'installation de 5 ruches sur le jardin de biodiversité** qui sera aménagé en toiture du R+4 du bâtiment Pétriaux-Sud.

## Des émissions de gaz à effet de serre limitées

Un certain nombre de partis pris, d'aménagements et de dispositifs contribue à **réduire la production de gaz à effet de serre**.

**De par sa localisation ou certains partis pris et aménagements, le projet vise à limiter la production de gaz à effets de serre.**

### Une localisation propice à la réduction des déplacements

Le site se localise en centre-ville de la commune d'Aix-les-Bains, face à l'Hôtel de Ville et en continuité des artères commerçantes. Il s'inscrit donc sur un pôle commerçant existant générant des flux de clientèle importants. Une partie de la clientèle du futur ensemble commercial sera ainsi captée sur celle fréquentant les commerces du centre-ville qui profitera de son déplacement pour mutualiser ses achats.

De même, s'insérant en milieu urbain, le site est proche de la clientèle. La densité de population en centre-ville d'Aix-les-Bains peut dépasser les 17 000 habitants/km<sup>2</sup>. Le site étant facilement accessible à pied, à vélo et en transports en commun, **il drainera une part importante de clientèle se déplaçant en modes doux, non émetteurs de gaz à effets de serre ou plus vertueux pour l'environnement**

### Le choix d'une source d'énergie renouvelable

Un poste important d'émissions de gaz à effets de serre est celui lié aux consommations d'énergie fossiles. Pour le présent projet, il a été fait le choix de recourir à la source Soufre, source d'énergie renouvelable accessible au droit du site. Elle permettra ainsi **d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements, ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

### Le rôle des espaces verts

L'opération de réhabilitation du site prévoit la réalisation d'un programme de végétalisation ambitieux portant sur une surface totale de 3 610 m<sup>2</sup> avec notamment la végétalisation des toitures, la plantation des balcons et la création d'une terrasse de biodiversité.

Outre leur participation à l'absorption du CO<sub>2</sub>, les espaces végétalisés contribuent à **la réduction des ilots de chaleur et à une meilleure isolation thermique des bâtiments** limitant ainsi le recours aux équipements de chauffage et de rafraîchissements, émetteurs de gaz à effets de serre.

### La politique des enseignes en matière de développement durable

La réduction des gaz à effets de serre passe aussi par la politique en matière de développement durable des enseignes qui seront retenues au sein du projet. Les cellules étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible pour le moment de préciser les mesures ou dispositifs qui pourraient être mis en place, mais de plus en plus d'enseignes sensibilisent, par exemple, leur personnel à la **bonne utilisation des installations de chauffage (utilisation de thermostats, baisse du chauffage lors des périodes d'inoccupation des locaux).**

De même, **la rationalisation et la mutualisation des livraisons** de magasins sous même enseigne et géographiquement proches, permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> en limitant les kilomètres parcourus. De nombreuses enseignes s'engagent ainsi dans la massification des camions de livraison, réduisant le nombre de rotations de ces véhicules ou dans l'utilisation de véhicules plus propres.

### La compensation de l'imperméabilisation des sols

**Aujourd'hui, le site est totalement imperméabilisé.** Les eaux pluviales sont collectées et rejetées vers les réseaux publics existants. **Le coefficient de ruissèlement est ainsi de 0,90.**

**La réalisation du projet n'entraînera pas la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.** Au contraire, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site et compenser l'imperméabilisation liée à l'emprise de l'ensemble immobilier, **le projet prévoit la création de 3 610 m<sup>2</sup> d'espaces verts**, sous formes de toitures végétalisées, d'une terrasse de biodiversité en R+4 et de balcons plantés.

Ces aménagements permettront **une infiltration d'une partie des eaux pluviales.** Ces eaux pluviales seront également réutilisées pour partie pour arroser les espaces verts via un système de goutte à goutte.

Après réalisation du projet, le **nouveau coefficient de ruissellement sera de 0,78**, soit une baisse de 13%. **Ces divers aménagements paysagers et la nouvelle gestion des eaux pluviales contribueront ainsi à compenser l'imperméabilisation du site.**

## Le traitement des eaux

La végétalisation des toitures permet de **limiter les rejets d'eau pluviales et de valoriser la ressource** par la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts.

### La gestion des eaux pluviales

Le projet est composé de trois grandes zones de collecte des eaux de pluie : les deux toits et la terrasse de biodiversité pour une surface de 2 500 m<sup>2</sup>.

Sur ces toits et terrasses se trouvent de grandes zones végétalisées captant une partie de cette eau, ce qui permet de réduire fortement le volume d'eau à évacuer.

Le volume restant est dirigé vers un réservoir situé entre les deux bâtiments via 16 chaines de pluie installées le long de la façade. Le réservoir servira à irriguer les différentes jardinières et le jardin de biodiversité via un système de goutte à goutte.

En cas de forte pluie ou de pluie décennale, une seconde évacuation est prévue afin d'évacuer le surplus d'eau non pris en charge par les chaines vers le réseau public existant.

### La consommation d'eau

Au sein de l'ensemble commercial, **la consommation d'eau se limitera à l'alimentation des sanitaires et des locaux sociaux**. Pour limiter ces consommations, des dispositifs hydro-économiques pourront être installés (chasse d'eau double-flux, réducteurs de débit...) par les preneurs.

### Les eaux usées

Les eaux usées seront dirigées vers le réseau public existant.

## La gestion des déchets

Les déchets produits par les commerces seront essentiellement des déchets d'emballage (cartons, plastiques, papiers...) et des déchets fermentescibles notamment pour la moyenne surface alimentaire.

**Pour les déchets de type cartons, ils seront ramassés lors de la collecte à cheval mise en place à l'échelle du centre-ville.**

Les autres déchets seront stockés et triés au sein des locaux prévus à cet effet puis collectés par un prestataire privé à la charge des futures enseignes.

## La gestion des nuisances

### Les nuisances sonores

Le projet concerne la création d'un ensemble commercial de 2 moyennes surfaces et 5 boutiques. **Dans leurs conditions normales d'exploitation, ces activités ne sont pas génératrices de nuisances sonores particulières.**

Il faut rappeler que le projet se localise en centre-ville d'Aix-les-Bains et que l'environnement sonore est essentiellement marqué par le trafic automobile transitant sur l'avenue de Lord Revelstoke (D913) et la rue Georges 1<sup>er</sup>.

### Les nuisances olfactives

D'une manière générale, l'activité principale de l'ensemble commercial sera la distribution de produits alimentaires et non alimentaires, **activités non génératrices de nuisances olfactives**.

Les sources de nuisances olfactives, telles que les sanitaires ou les locaux de stockage des déchets seront traitées grâce à des débits de ventilation adaptés. Les locaux poubelles bénéficieront d'une ventilation naturelle ou d'un système d'aération. Les débits d'air seront adaptés et maîtrisés en fonction de l'activité des locaux et respecteront les valeurs de renouvellement d'air réglementaires.

### Les nuisances lumineuses

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, **les éclairages extérieurs se conformeront à la législation en vigueur** et les solutions retenues permettront de **réduire les pollutions lumineuses** particulièrement nuisibles pour la faune ou pour le voisinage direct.

Des détecteurs de présence automatiques ou des interrupteurs couplés à une minuterie seront mis en place pour l'éclairage des espaces de circulations (halls, couloirs, escaliers, cheminements extérieurs, ...) et les locaux techniques ou de services.

### Les nuisances visuelles

Les Thermes Nationaux d'Aix-les-Bains sont un très vaste et composite ensemble de bâtiments, issus d'une histoire de plusieurs siècles. Formant **une pièce urbaine centrale et structurante** dans la ville, offrant **un remarquable panorama de l'architecture thermale de l'antiquité à nos jours**.

**Dans le cadre de l'opération de réhabilitation, une attention particulière est ainsi portée aux parties classées ou inscrites aux monuments historiques qui seront conservées, restaurées et remises en valeur.**

Cependant, les nombreux édicules et constructions annexes, par mitages successifs, nuisent à la lecture des espaces et des périodes de construction.

Ainsi, **outre la réhabilitation des parties existantes, l'opération prévoit la démolition de certains secteurs pour ouvrir le bâtiment sur l'espace public et l'édification de deux tours contemporaines de logements en lieu et place de la tour Mabileau existante.**

Le parti pris architectural retenu permettra de **redonner au site son lustre d'antan et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions au paysage local.**

A la demande du pétitionnaire, **un diagnostic patrimonial a été réalisé** pour l'ensemble des bâtiments des anciens Thermes Nationaux. Cette étude a permis d'identifier et localiser les éléments à conserver et a servi de support à l'élaboration d'un projet d'ensemble et d'une demande de permis de démolir.

L'opération porte sur les ensembles Revel, Pétriaux, Pétriaux-Sud, Foray-Cour, Foray et Mabileau-Georges 1<sup>er</sup>.

Aujourd'hui, perçu comme un lieu de rupture, l'objectif des démolitions envisagées est d'ouvrir le site sur la ville. L'aménagement des places Foray et Georges 1<sup>er</sup> permettra ainsi de mieux intégrer le site à son environnement.

L'opération de réhabilitation veillera également à préserver les éléments remarquables ou classés ainsi qu'à les remettre en valeur pour les faire découvrir ou redécouvrir aux aixois.

Par ailleurs, dans le cadre des nouveaux usages envisagés et de la densification du bâti, 2 tours de logements, d'architecture contemporaine, viendront surplomber le bâtiment existant et prendront la place de la tour Mabileau actuelle. Celles-ci s'élèveront jusqu'en R+13.

**Pour atténuer l'impact visuel de ces constructions, un vaste programme de végétalisation est prévu.** Il repose sur le concept de l'étagement de la végétation sur les toits et les façades rappelant les différents écosystèmes montagnards locaux. Ainsi, le choix des espèces indigènes plantées varie selon l'étage où elles sont plantées et selon l'orientation des façades, Adret (Sud) ou Ubac (Nord).

La végétalisation de l'ensemble des balcons des logements et des toitures, ainsi que l'aménagement d'un jardin de biodiversité au R+4, participeront à **intégrer l'ensemble immobilier dans ce cadre urbain** et établir une continuité avec le Parc floral des Thermes situé à proximité.

Il faut aussi noter que le site se localise sur un dénivelé **atténuant l'impact visuel des constructions**, notamment depuis sa partie arrière et qu'il s'inscrit en continuité de plusieurs ensembles immobiliers, de 7 à 8 étages, implantés sur sa partie Est, le long de la rue Georges 1<sup>er</sup> et des boulevards Berthollet et de la Roche du Roi.

**Cette rénovation de l'existant et les nouvelles constructions envisagées ne pourront donc qu'avoir un impact positif sur l'inscription du site dans son environnement proche.**

### Les nuisances au voisinage

Le projet s'inscrit en centre-ville d'Aix-les-Bains. L'environnement sonore est ainsi essentiellement marqué par les flux automobiles transitant dans le secteur.

Se localisant en milieu urbain, au cœur d'un secteur où la densité de population est élevée, le site est **facilement accessible à pied, à vélo et en transports en commun**. Une part importante de la clientèle accèdera ainsi aux commerces par ces modes de déplacements.

Par ailleurs, cette localisation en centre-ville, en continuité du tissu commerçant, encourage la clientèle à **mutualiser ses achats, démarches, activités lors de son déplacement en centre-ville**. Une part importante de la clientèle sera ainsi captée sur les flux existants déjà dans l'environnement proche du site. Le parking de l'Hôtel de Ville et celui prévu dans le cadre du projet offrent, en effet, une position idéale pour accéder aux commerces, équipements publics et administratifs, lieux culturels du centre-ville...

**Les flux automobiles de clientèle générés uniquement par le projet ne seront donc pas créateurs de nuisances pour le voisinage.**

De même, les commerces généreront un flux estimé de 4 à 7 véhicules de livraisons par jour. Ces flux se répartiront entre les 3 aires de livraisons aménagées sur le site atténuant d'autant plus leur impact.

### Une charte de chantier à faibles nuisances

Pendant la phase de travaux, **une charte de chantier à faibles nuisances est mise en place**. Elle se matérialise par un **document contractuel co-signé par tous les intervenants de l'opération** : la maîtrise d'ouvrage et ses assistants, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les entreprises et leurs sous-traitants éventuels. La signature de la charte par le titulaire du lot et ses sous-traitants est un préalable obligatoire à la signature des marchés de travaux proprement dits.

Elle fixe les règles élémentaires d'organisation à appliquer tout au long du déroulement des chantiers de construction et d'aménagement à l'intérieur et aux abords de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Les objectifs de la charte sont notamment de :

- Réduire les pollutions (eaux de chantier, circulation de véhicules de chantier...), les bruits, salissures, odeurs, lors du chantier,
- Eviter tous risques et désordres sur le chantier et aux abords et réduire au maximum les nuisances causées aux riverains,
- Optimiser la gestion des déchets et réduire la consommation en eau et énergie du chantier,
- Rationaliser et organiser les livraisons et approvisionnements du chantier.

La charte traite ainsi des thématiques suivantes :

- Le Plan d'Installation de Chantier (PIC),

- Le Plan d'Assurance Environnement (PAE),
- L'organisation du chantier : préparation, gestion des cantonnements et des modifications,
- La propreté du chantier,
- L'accès au chantier : personnel, véhicules de livraisons, zones de circulation piétons,
- La gestion collective des déchets : production, tri, élimination, valorisation, réduction, traçabilité,
- La protection de l'environnement : sols et eaux, nature et biodiversité, pollution atmosphérique, traitement des effluents des cantonnements,
- La réduction des nuisances : acoustiques, visuelles, dues au trafic,
- La maîtrise des consommations de ressources : eau, énergie, suivi des consommations,
- La sensibilisation et l'information : personnel, riverains, poussières et matériaux, pollution atmosphérique, bilan de chantier.

## La protection des consommateurs

### Un confort d'achat optimal

L'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains est une opération mixte prévoyant la création de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente de commerces, deux restaurants, 219 logements, des bureaux, l'accueil d'un musée Lapidaire, de l'Office de Tourisme, du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP)...

L'opération de réhabilitation contribuera au renforcement de l'attractivité du centre-ville par une densification des équipements et des fonctions dont **le volet commercial est une composante nécessaire à la bonne animation de la vie urbaine et au confort des futurs habitants des logements, salariés des bureaux, utilisateurs des équipements...**

En effet, avec une offre commerciale facilement accessible et répondant à des besoins quotidiens, le projet apportera un service non négligeable aux habitants qui pourront effectuer leurs achats courants sans avoir à prendre leur voiture et se rendre dans un pôle commercial périphérique.

**Le projet sera ainsi générateur de gain de temps et de praticité pour la clientèle.** En retenant la clientèle sur place, **il apportera également de la convivialité au centre-ville** en assurant des flux réguliers de passants, promeneurs vecteurs d'animation.

La clientèle extérieure, une fois stationnée, pourra accéder à pied à l'ensemble des commerces du centre-ville, des services publics, des équipements culturels...

Enfin, le projet prend place au sein des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Il propose ainsi à la clientèle **un cadre patrimonial et architectural remarquable**. La création de nouvelles cellules commerciales dans le cadre de cette opération de réhabilitation permettra d'offrir **un cadre moderne, attractif et agréable répondant aux derniers standards de confort d'achat** au sein duquel la clientèle prendra plaisir à effectuer ses achats.

### Les aménagements et les équipements à disposition de la clientèle

Les boutiques et les moyennes surfaces étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible pour le moment de préciser les enseignes qui seront retenues et les équipements qu'elles mettront à la disposition de la clientèle.

Cependant, il est raisonnable de penser que la moyenne surface alimentaire proposera à sa clientèle **des paniers ou des chariots** pour faciliter ses courses. Cette clientèle bénéficiera également de **la politique de fidélisation et des services** mis habituellement en place par les enseignes retenues dans leurs autres points de vente.

De plus, la clientèle des commerces bénéficiera d'une aire de stationnement au R-1 de l'ensemble immobilier offrant 96 places dont 2 réservées aux Personnes à Mobilité Réduire.

Un espace sanitaires sera également disponible pour la clientèle au rez-de-chaussée du bâtiment.

### L'accessibilité des personnes à mobilité réduite

L'accès principal au site se fait depuis la place Maurice Mollard qui permet de rejoindre l'Atrium desservant les différentes composantes du programme. **Cet accès se fait de plain-pied, sans ressaut, depuis la voie publique.**

Deux ascenseurs, de chaque côté de l'Atrium, permettent ensuite d'accéder aux différents niveaux de l'ensemble immobilier (commerces, stationnement, bureaux...).

Par ailleurs, la moyenne surface alimentaire dispose également d'un accès secondaire directement depuis la rue Georges 1<sup>er</sup>. Compte tenu des dénivelés existant aux abords du site, il est aménagé pour cette entrée **une rampe**, à la pente réglementaire, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, un accès au site peut aussi se faire par l'arrière et la place Georges 1<sup>er</sup>. Cette entrée permet de rejoindre le R+3 puis les commerces via les ascenseurs.

### Effets du projet en matière sociale

**La réalisation du projet générera la création directe de XXX emplois en Equivalent Temps Plein (ETP).**

# SOMMAIRE

## I – INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET - 18

Informations relatives au demandeur	19
Présentation du projet	21
Conditions de réalisation du projet	41

## II – CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET - 44

Plan de masse – Site	45
Plan de masse – Rez-de-chaussée	46
Plan de masse – R+1	47
Plan de masse – R+2	48
Plan de masse – R-1	49
Plan de masse – R-2	50
Façades – Ouest	51
Façades – Est	52
Façades – Nord	53
Façades – Sud	54
Insertions	55
Plan de la desserte du lieu d’implantation par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables	62

## III – EFFETS DU PROJET EN MATIERE D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - 63

L’objectif de compacité des bâtiments et des aires de stationnement	64
Flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet	69
Flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet	70
Desserte du projet par les transports collectifs	71
Analyse prévisionnelle des flux de déplacements dans la zone de chalandise	73

## IV – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE - 74

Réduction des consommations énergétiques	75
Energies renouvelables intégrées au projet	79
Emissions directes et indirectes de gaz à effet de serre	81
Produits et équipements éco-responsables	82
Mesures propres à limiter l’imperméabilisation des sols	82
Mesures propres à limiter les pollutions liées à l’activité	82
Nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet	84
Zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet	99

## **V – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DU CONSOMMATEUR - 100**

Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise	101
Contributions du projet à l'amélioration du confort d'achat	102
Mesures propres à valoriser les filières locales de production	103
Situation du projet en fonction des risques naturels, technologiques et miniers	104

## **VI – EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE - 105**

Responsabilité sociale de l'entreprise	106
Partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales	106
Accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi	106

## **VII – ANNEXES - 107**

Acte de vente	108
---------------	-----

## I – INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

## INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

---

### Identité du demandeur

Le présent dossier est déposé par la **Société Civile de Construction Vente DU SILLON ALPIN** dont le siège social se situe 137 rue François Guise, 73000 Chambéry. Le Capital Social est de 1 000 Euros. La SCCV REHABILITATION DES THERMES D'AIX-LES-BAINS est immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés sous le numéro suivant : **RCS CHAMBERY 831 196 605**.

La société a pour activité : l'acquisition de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, afférents à des propriétés sises Aix-les-Bains, Boulevard Lepic et les Thermes Nationaux, Place Mollard. L'étude et la réalisation de travaux d'équipement, d'aménagement et de rénovation sur tous terrains et biens immobiliers dépendant de l'opération immobilière suscitée, passation de toutes conventions y afférentes.

*(Extrait Kbis, pages suivantes)*

La SCCV DU SILLON ALPIN constitue pour mandataire et donne pouvoir à :

- **Madame Christine PACCOT**, en qualité de Directrice de programme BOUYGUES IMMOBILIER,
- **Monsieur Alain JASSERON**, en qualité de Directeur d'agence de SAS DEVELOPPEMENT,
- **Monsieur Thierry DIOULOUFET**, en qualité de Manager technique conception BOUYGUES IMMOBILIER,
- **Monsieur Pierre-François POUX**, en qualité de Chef de projets SAS DEVELOPPEMENT.

Pour la représenter devant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Savoie.

*(Pouvoir, pages suivantes)*

### Qualité en laquelle le demandeur agit

La SCCV DU SILLON ALPIN agit en tant que promoteur immobilier.

Toute correspondance ou demande de renseignement sur ce dossier est à adresser à :

#### **SCCV DU SILLON ALPIN**

Monsieur Thierry DIOULOUFET

137 rue François Guise

73000 Chambéry

t.diouloufet@bouygues-immobilier.com

Tél. : 06 50 70 33 45



**POUVOIR**

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 27 février 2022

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	831 196 605 R.C.S. Chambéry
<i>Date d'immatriculation</i>	28/07/2017
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SCCV DU SILLON ALPIN</b>
<i>Forme juridique</i>	Société civile de construction vente
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	137 Rue François Guise 73000 Chambéry
<i>Activités principales</i>	L'acquisition de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, afférents à des propriétés sises AIX-LES-BAINS, Boulevard Lepic et Les Thermes Nationaux, Place Mollard. L'étude et la réalisation de travaux d'équipement, d'aménagement et de rénovation sur tous terrains et biens immobiliers dépendant de l'opération immobilière suscitée, la passation de toutes conventions y afférentes.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 28/07/2037

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

**Gérant - Associé indéfiniment responsable**

<i>Dénomination</i>	S.A.S. DEVELOPPEMENT
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée à associé unique
<i>Adresse</i>	137 Rue François Guise 73000 Chambéry
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	351 485 362 RCS Chambéry

**Gérant - Associé indéfiniment responsable**

<i>Dénomination</i>	BOUYGUES IMMOBILIER
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	3 Boulevard Gallieni 92130 Issy-les-Moulineaux
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	562 091 546 RCS Nanterre

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	137 Rue François Guise 73000 Chambéry
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, afférents à des propriétés sises Aix-les-bains, Boulevard Lepic et Les Thermes Nationaux, Place Mollard, l'étude et la réalisation de travaux d'équipement, d'aménagement et de rénovation sur tous terrains et biens immobiliers dépendant de l'opération immobilière suscitée, la passation de toutes conventions y afférentes.
<i>Date de commencement d'activité</i>	12/07/2017
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten signature and initials.*

## PRESENTATION DU PROJET

### Adresse du projet

Le site se localise place Mollard, sur la commune d'Aix-les-Bains (73100).

Il s'agit du site accueillant les anciens thermes d'Aix-les-Bains.

### Catégorie de projet (article L. 752-1)

Création d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### Description du projet

#### Secteur d'activité :

Secteurs 1 et 2 fixés par l'article R. 752-2 du code de commerce qui définit les secteurs d'activité au sens de l'article L.752-1 du même code.

#### Nature de l'activité :

Création d'un ensemble commercial de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente composé de 2 moyennes surfaces de vente, une en alimentaire sur 2 309 m<sup>2</sup> et l'autre en non alimentaire sur 2 160 m<sup>2</sup>, ainsi que de 5 boutiques d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

### Surfaces de vente du projet

Surface de vente avant et après projet, par secteur d'activité (R. 752-3)

Commerces	Niveau	Zone	Activité	Surface de vente (en m <sup>2</sup> )	
				Par niveau	Totale
MS 1	RDC	1	1 – Alimentaire	1 500	2 309
	R+1	1 et 2			
	R+2	1			
MS 2	RDC	2	2 – Non alimentaire	884	2 160
	R+1			1 276	
Boutique 1	RDC	2	1 ou 2 – Alimentaire ou non alimentaire	60	411
Boutique 2				69	
Boutique 3				74	
Boutique 4				78	
Boutique 5				130	
<b>Total</b>				<b>4 880</b>	<b>4 880</b>

**Les cellules étant actuellement en cours de commercialisation, il n'est pas possible de préciser pour le moment les enseignes qui intégreront le futur ensemble commercial.**

## Autres renseignements

### Activités annexes

L'ensemble immobilier réhabilité comptera également **deux restaurants**, activités ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale, en zone 3 du rez-de-chaussée sur 316,32 m<sup>2</sup> et en zone 3 du R+1 sur une surface de 140,38 m<sup>2</sup>.

Le futur ensemble immobilier accueillera également un espace détente avec des sanitaires au rez-de-chaussée pour la clientèle des commerces, le musée Lapidaire au R+1 avec des espaces d'exposition, des bureaux et 219 logements du T1 au T5, dont 55 sociaux, dans les niveaux supérieurs.

### Aire de stationnement

L'ensemble commercial, objet de la présente demande, s'inscrit dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains.

**La clientèle de l'ensemble commercial disposera d'une aire de stationnement de 96 places dont 2 réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.** Par ailleurs, 20% des places déclarées à pré-équiper dont une place PMR seront pré-cablées pour recevoir ultérieurement des bornes pour la recharge des véhicules électriques et hybrides.

Il n'est prévu aucune place de covoiturage, auto-partage ou perméables.

Cette aire se localise au sous-sol, au niveau R-1, de l'ensemble immobilier et est accessible depuis l'entrée du parking de l'Hôtel de Ville, sur l'avenue de Lord Revelstoke.

La clientèle accédant au site à vélo pourra stationner son cycle au niveau du stationnement public prévu en surface, sur la voie publique, place Maurice Mollard.

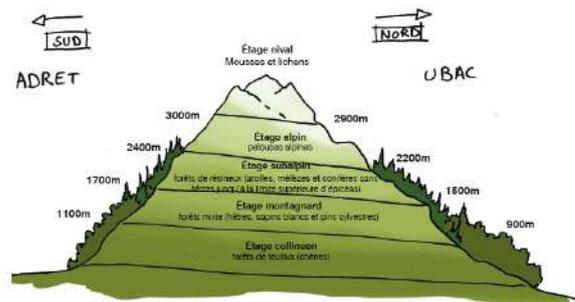
## Aménagements paysagers en pleine terre

Le site d'implantation du projet est aujourd'hui largement artificialisé. Pour réintroduire la nature en ville, assurer une meilleure insertion de l'ensemble immobilier dans le paysage et participer à la gestion des eaux pluviales, il est prévu la mise en place d'un programme de végétalisation ambitieux. Pour ce faire, le demandeur a fait appel aux cabinets Sempervirens Paysagistes et Vincent Callebaut Architectures.

Ce programme prévoit ainsi la création de 3 610 m<sup>2</sup> de surfaces plantées. Ces surfaces recevront des arbres et arbustes (1 691 unités) et des vivaces (14 000 unités).

## Le concept paysager : l'étagement de la végétation sur les toits et les façades

Les architectures végétalisées sont plantées d'une végétation indigène qui fait écho aux différents écosystèmes montagnards locaux. L'étagement de la végétation est illustré par la présence de conifères sempervirens (toujours verts) aux sommets des bâtiments. D'une façade à l'autre les plantations diffèrent en fonction de l'exposition au soleil sur le modèle de l'adret et de l'ubac caractéristique des vallées alpines.



Les façades exposées au Sud accueillent, comme sur l'adret des vallées, des cultures potagères sur le modèle de l'agriculture alpine traditionnelle.

### CONCEPTS DE LA SELECTION VEGETALE ADAPTEE A LA MICROCLIMATOLOGIE



Schéma des vents dominants



Schéma de l'étagement de la végétation



Schéma de l'exposition

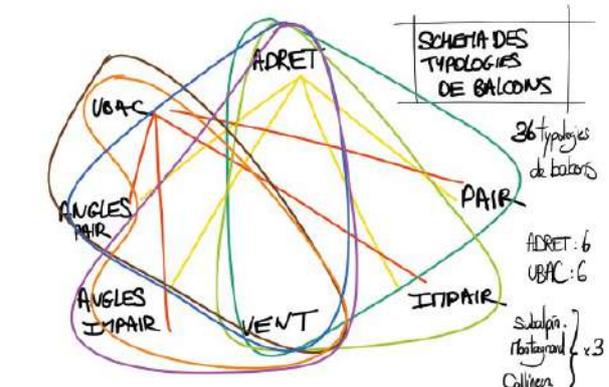
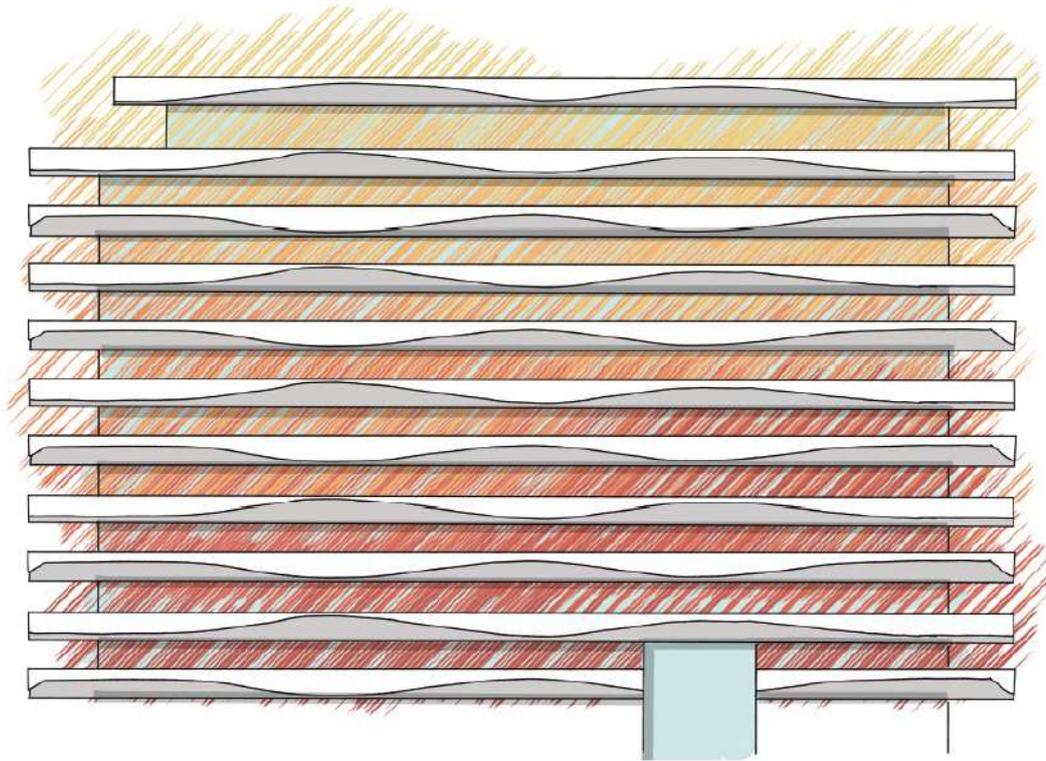
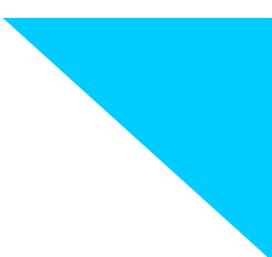
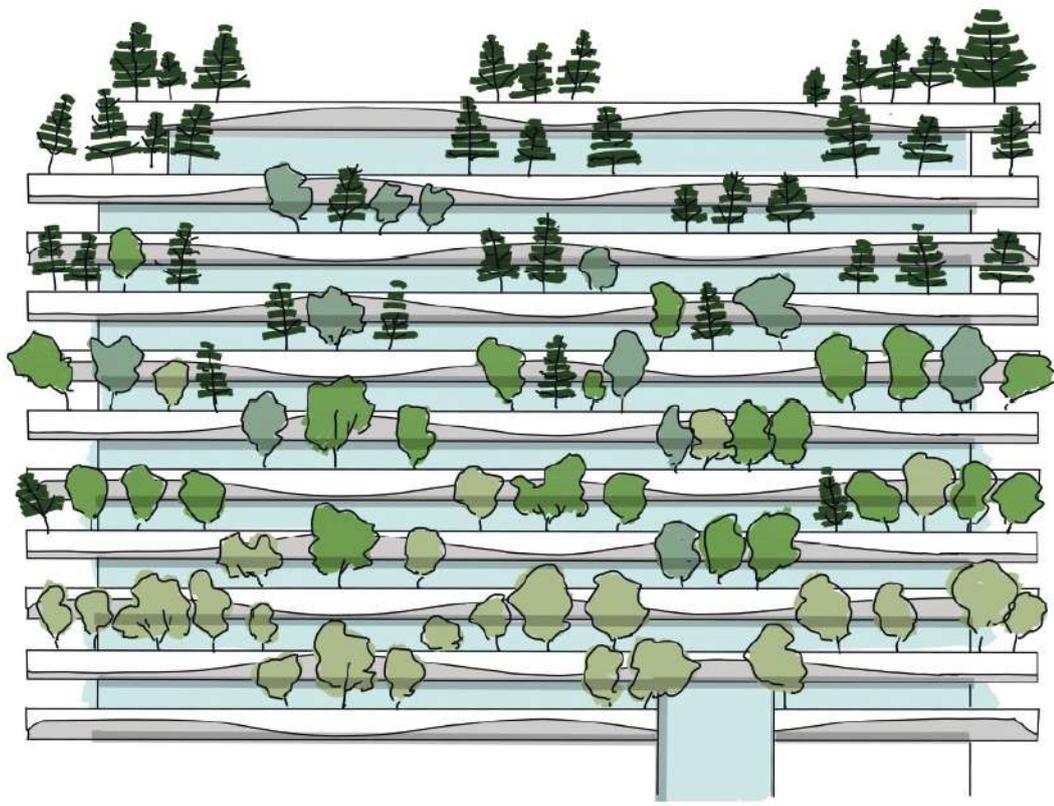
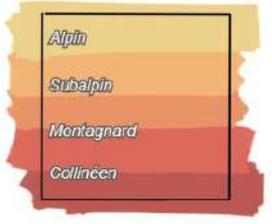


Schéma des caractéristiques et typologies des balcons

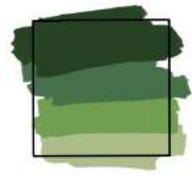


Gradient des étages alpins diffus, lisible sur l'ensemble de la façade.



Gradient dessiné notamment par les feuillus et l'arrivée des résineux persistants en altitude.

Les persistants cacheront les édifices techniques en toiture.



LA FLORE DES ALPES / ETAGEMENT MONTAGNARD

ADRET



Pin à crochets



Méleze



Genêt



Ranunculus glacialis



Eritrichium



Génépi

LA FLORE DES ALPES / ETAGEMENT ALPIN

PELOUSE ALPINE ET ROCAILLE

ADRET



Leontopodium alpinum



Androsace wulfeniana



Alpinium de Munich



LA FLORE DES ALPES / ETAGEMENT COLLINIÉEN



Sorbus aucuparia



ADRET



Hêtre



Epicéa



Pin à crochets



Chêne



LA FLORE DES ALPES / ETAGEMENT SUBALPIN

PREMIERS ARBRES, ARBRISSEAUX ET LANDE

ADRET



Hêtre



Epicéa



Pin à crochets



Pinus uncinata



Gentiane alpine

LA STRATE HERBACÉE



*Androsace wulfeniana*



*Arenaria tetraquetra*



*Ardostaphylos uva-ursi*



*Petrorhagia saxifraga*



*Minuartia sedoides*



*Saxifraga bryoides*



*Silene acaulis*



*Cymbalaria hepaticifolia*



*Asphodeline lutea*



*Adiantum venustum*



*Scleranthus biflorus*



*Leontopodium alpinum*



*Sempervivum montanum*



*Cymbalaria muralis*



*Lilium henryi*



*Festuca gautieri*



*Gypsophila imbricata*



*Sedum kamischaticum*



*Astragalus alopecurus*



*Salvia landulifolia*



*Dianthus serotinus*



*Sedum confusum*



*Thymus polytrichus*



*Veronica subalpina*



*Sedum gracile*



*Arenaria pugnans*



*Horminum pyrenaicum*



Jardin alpin du Jardin des Plantes, Paris

## La trame arborée

Les essences d'arbres sélectionnées sont toutes indigènes et représentatives des différents étages des paysages alpins (collinéen, montagnard et subalpin). De plus, ces arbres possèdent des racines traçantes, ne nécessitant pas ainsi des fosses de plantations trop profondes.



*Ainus viridis*



*Quercus ilex*



*Pinus parviflora 'Glauc'*



*Salix helvetica*



*Pinus unicata*



*Fagus sylvatica*



*Crataegus monogyna*



*Pinus mugo*



*Sorbus aucuparia*



*Celtis australis*

### CHANGEMENT DE COULEUR AU FIL DES SAISONS



*Sorbus aucuparia* (images de référence)



*Corylus avellana* (images de référence)

## La trame arbustive

Tous comme les essences d'arbres, **les arbustes choisis sont tous indigènes de la région**, correspondant à différents étages des paysages alpins, et possèdent des racines traçantes ou superficielles, adaptés à la plantation en jardinières.





*Pinus cembra*



*Rhododendron ferrugineum*



*Adiantum venustum*



*Achemilla hoppeana*



*Homungia alpina*



*Pinus mugo*



*Calluna vulgaris*



*Dactylorhiza fuchsii*



*Campanula fenestrella*



*Cymbalaria hepaticifolia*



*Picea abies*



*Viburnum tinus*



*Erinus alpinus*



*Veronica fruticulosa*



*Lilium henryi*



*Pinus nigra Lario*



*Veronica subalpina*



*Saxifraga longifolia*



*Saxifraga urbium 'Aureopunctata'*



*Luzula sylvatica*

### Le choix d'essences au bois souple

Certaines essences sélectionnées ont la particularité d'avoir un bois souple, non cassant, limitant ainsi le risque de cassures et de chutes de branches en cas de forts coups de vent. Par ce principe, les branches peuvent aussi, à long terme, dessiner le vent.



*Sorbus aucuparia*



*Pinus cembra*



Tour Guinigi à Lucques en Toscane



*Quercus ilex*



*Eleagnus angustifolia*



*Buxus sempervirens*



## Le principe de bonsaïfication

La bonsaïfication d'un arbre permet de le nanifier en cas de coupe de la cime, de réduction de sol et de régulation des apports nutritifs ainsi que de la coupe régulière des racines et des branches. Ainsi, il sera possible de planter des arbres, habituellement grands, dans les jardinières et sur les toitures.



Collection de bonzaïs: arboretum de la Vallée aux tours

## La référence aux jardins alpins – Un classique des jardins botaniques

L'agencement du jardin s'inscrit dans la réalité montagnaise. Les premiers jardins alpins ont été créés au 19<sup>ème</sup> siècle. D'aspect esthétique, scientifique et pédagogique, ils permettent de sensibiliser le public à la flore montagnaise et à sa protection. Les jardins alpins restent en sommeil pendant l'hiver sous le manteau neigeux. La neige constitue une couche isotherme et protège les plantes de l'humidité. À la fonte des neiges, les jardins alpins sont des lieux riches en essences florales.



Munich



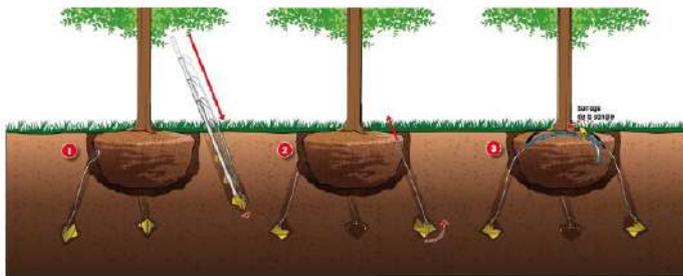
Kew Garden, Londres



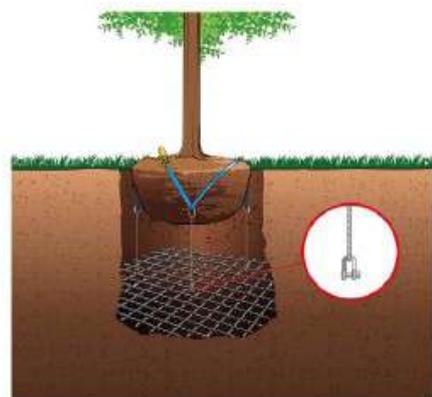
Jardin alpin du Jardin des Plantes, Paris

## Des systèmes d'ancrage souterrain

Dans le but de résister au vent, les mottes des arbres sont solidement arrimées dans les jardinières grâce à un système d'ancrage souterrain. La motte est maintenue par des sangles impuantes, elles-mêmes reliées à des câbles en acier ancrés au sol ou fixés sur une grille métallique en inox.



Images de référence



SYSTÈME D'ANCRAGE AÉRIEN ET SOUTERRAIN :

Pour les milieux particulièrement exposés au vent, le système d'ancrage peut être renforcé par un système de haubans.



## La composition du substrat dans les jardinières

Le substrat choisi pour les jardinières est le substrat URBAFIBRE 950. Ce substrat, léger, est composé de fibres de bois, de déchets verts, d'écorces compostées, de terre végétale ainsi que d'une partie minérale composée de 20% de billes d'argiles soufflées et de 20% de Copolight (résidus de béton cellulaire).

Léger, l'URBA950 a une masse volumique de 950kg/m<sup>3</sup> CME (Capacité Maximale en Eau). Les fibres présentes dans le terreau permettent de retenir l'eau qui sera ainsi toujours disponible pour les racines. Cela permet de limiter et de réduire l'arrosage. Les billes de Copolight permettent également la rétention d'eau mais présentent aussi des caractéristiques drainantes.



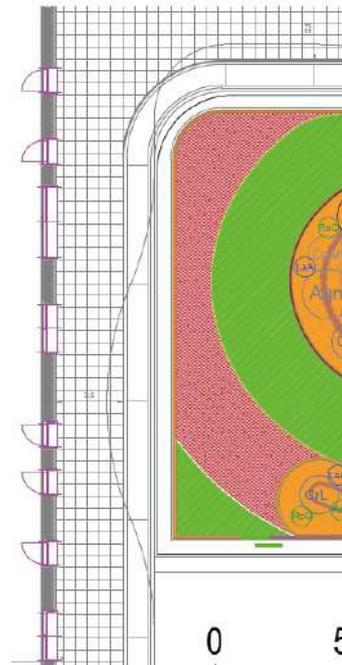
## Quelques exemples d'aménagements prévus

	Prairie basse ( <i>Erinus alpinus</i> , <i>Thymus oenipontanus</i> , <i>Saponaria ocymoides</i> , <i>Scleranthus perennis</i> , <i>Astragalus sempervirens</i> , <i>Alyssum alpestre</i> , <i>Sedum album</i> , <i>Sedum acre</i> )		Vivaces collinéennes Ubac
	Prairie fleurie herbacées hautes ( <i>Artemisia biennis</i> , <i>Papaver rhoeas</i> , <i>Achnatherum calamagrostis</i> , <i>Cynoglossum officinale</i> , <i>Muscari comosum</i> , <i>Gaura lindheimeri</i> , <i>Cytisus scoparius</i> )		Vivaces collinéennes Adret
	Paillage en écorce de pin couvre sol 6 unités/m <sup>2</sup> ( <i>Calluna vulgaris</i> , <i>Erica carnea</i> , <i>Thymus vulgaris</i> , <i>Hedera helix</i> )		Vivaces montagnardes Ubac
	Couvert Tundra Sopranature ( <i>sedum</i> , graminée)		Vivaces montagnardes Adret
	Haubanage des arbres		Vivaces subalpines Ubac
	L béton hauteur 70cm		Vivaces subalpines Adret
	L béton hauteur 50cm		Vivaces Alpines Ubac
	L béton hauteur 20cm		Vivaces Alpines Adret
	L béton transition : 50cm - 70cm		Vivaces à floraison colorés
	Plot béton solidaire de la dalle avec remontée d'étanchéité		Plantation de nombreux plants forestiers afin de remplacer à terme les arbres existants

## Exemple de Montagnarde

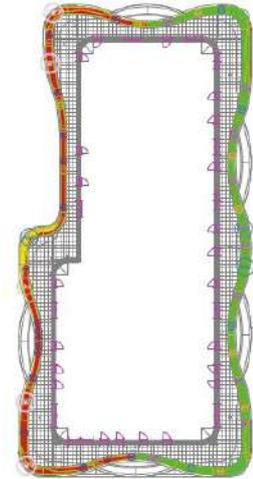
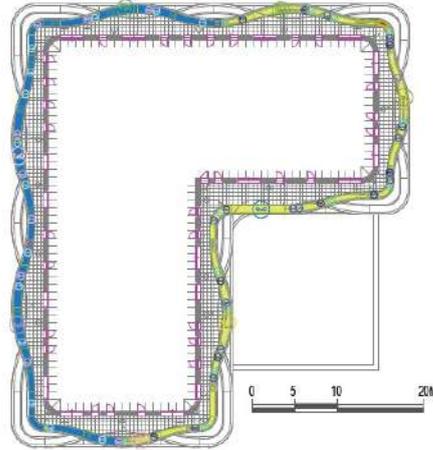
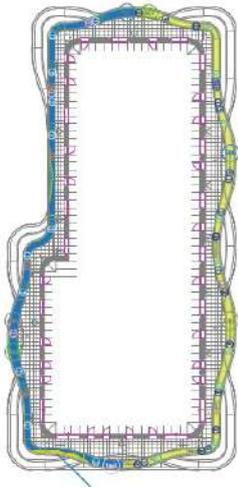


TERRASSE DE BIODIVERSITÉ / 1



R+6 jardinières

R+11 jardinières

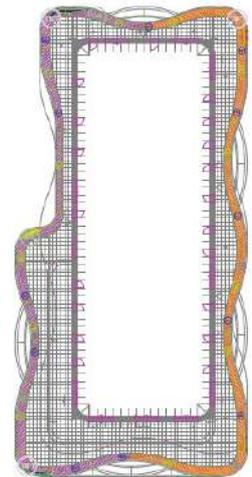
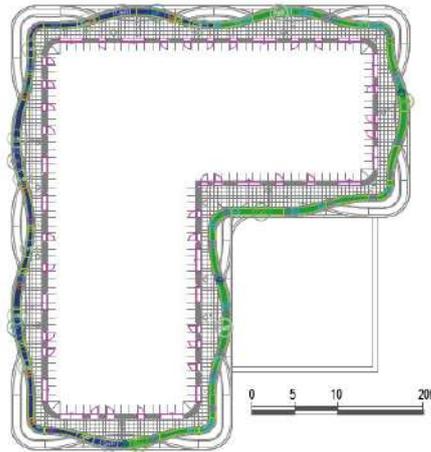
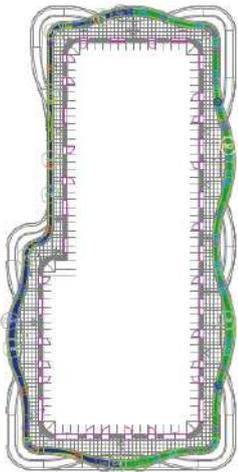


EXEMPLE DE BALCON MONTAGNARD (R+8 AU R+10)

EXEMPLE DE BAL

R+8 jardinières

R+13 attique jardinières

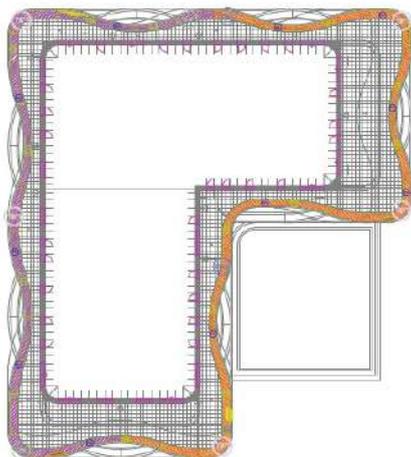
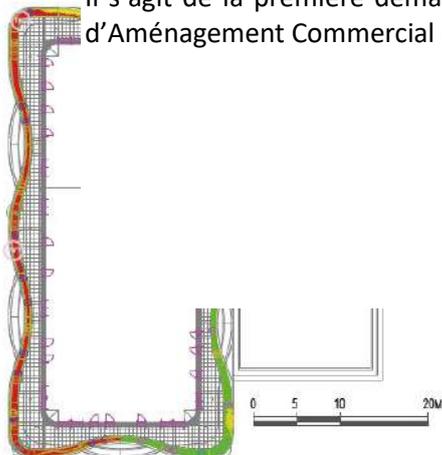


Handwritten signature and initials 'PR' in blue ink.

Handwritten signature and initials 'AS CP' in blue ink.

### Historique

Il s'agit de la première demande du pétitionnaire pour ce site auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Savoie.

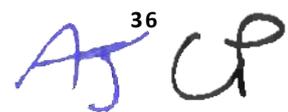


# LOCALISATION DU SITE (Echelle 1/25 000ème)



Site

AIX-LES-BAINS



# VUE AERIENNE DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

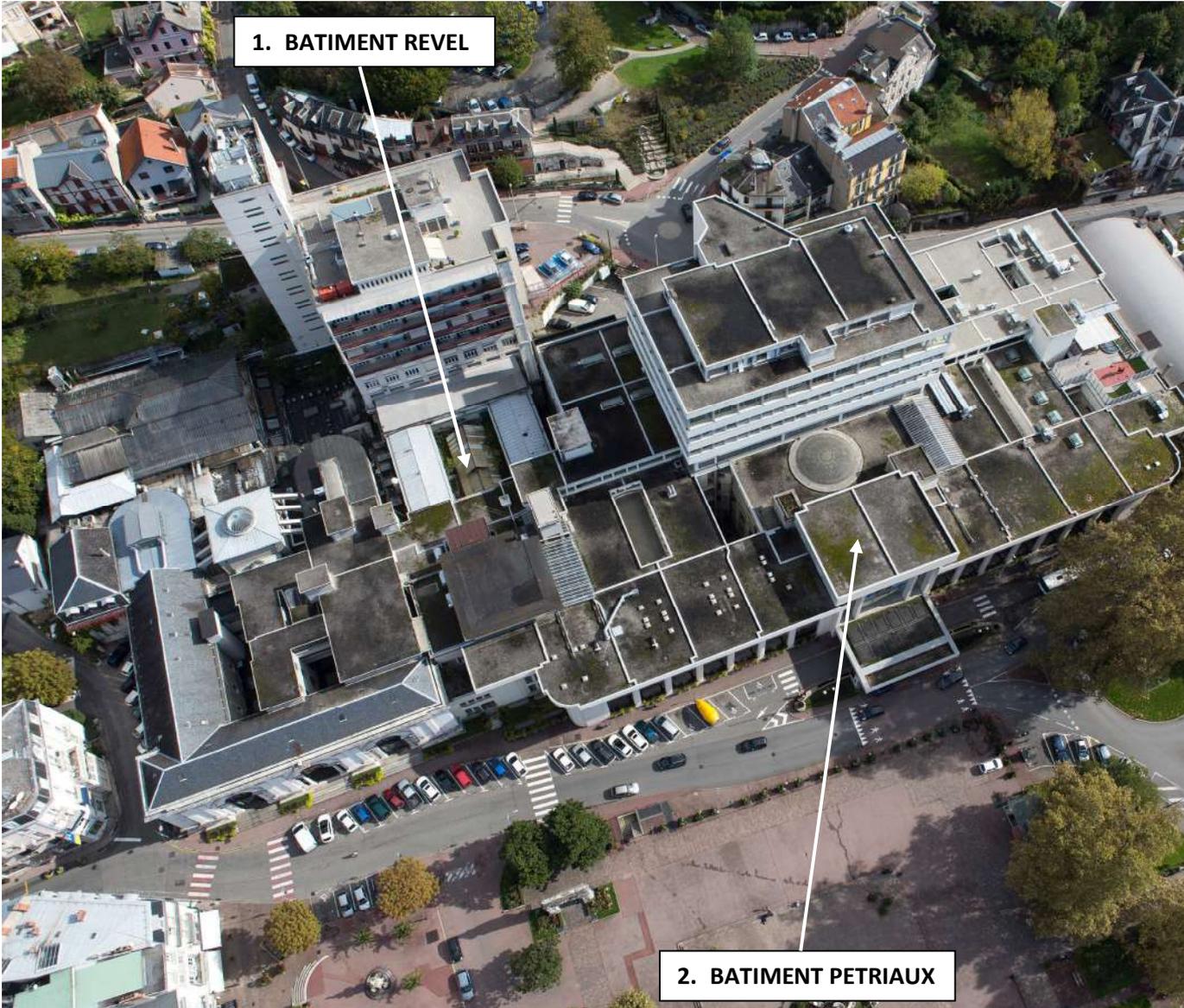


Plan de situation, zoom, vue satellite, ech. 1/5 000  
[www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

 zone concernée par la présente demande de permis de construire  zone non concernée



VUES AERIENNES DU SITE



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

# 1. BÂTIMENT REVEL



1 : Vue aérienne  
photographie © Thierry CHENU - Du Ciel dans Vos Images, 2012

 BÂTIMENT REVEL - concerné par la présente demande de permis de construire

# 2. BÂTIMENT PÉTRIAUX

## 3. BATIN



3 : Vue aérienne  
photographie © Thierry CHENU - Du Ciel dans Vos Images, 2012

 BÂTIMENT PÉTRIAUX - concerné par la présente demande de permis de construire

### 3. BÂTIMENT PÉTRIAUX SUD



6 : Vue aérienne  
photographie © Thierry CHENU - Du Ciel dans Vos Images, 2012

 BÂTIMENT PÉTRIAUX SUD - concerné par la  
présente demande de permis de construire

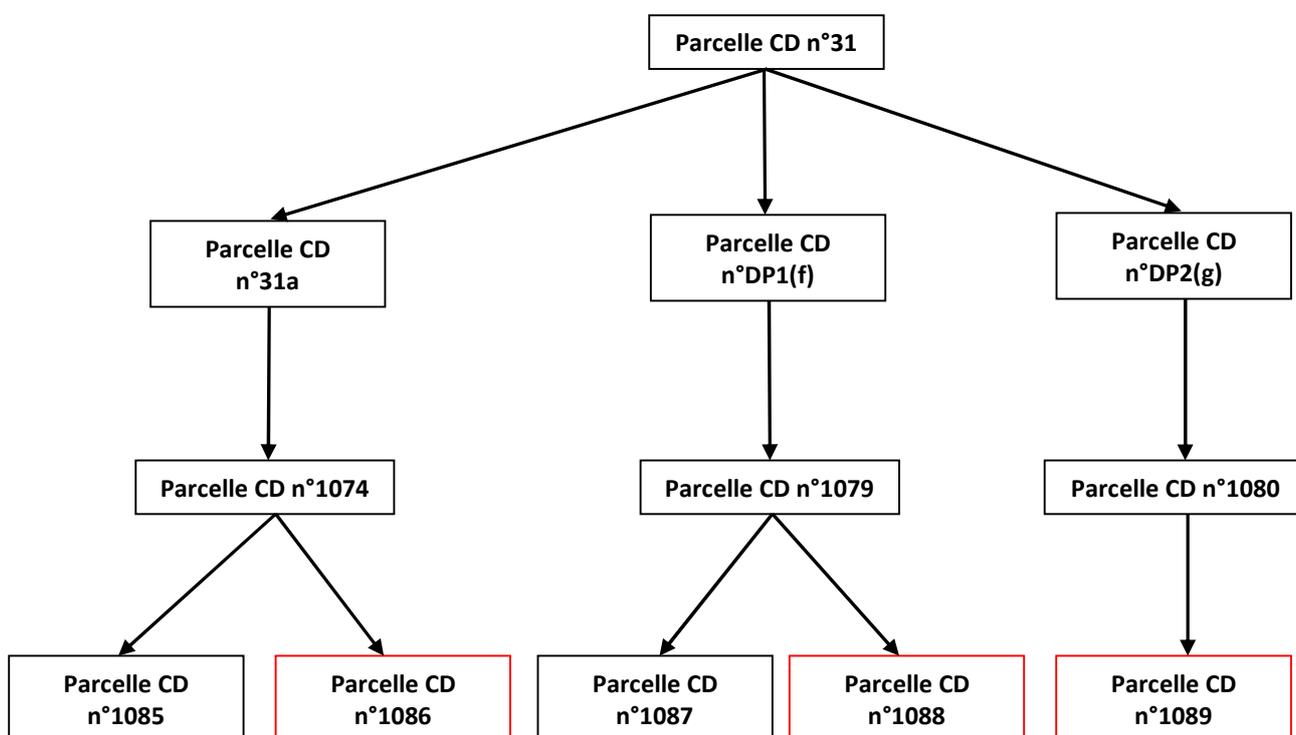
## CONDITIONS DE REALISATION DU PROJET

Le site est cadastré sur la commune d'Aix-les-Bains, sur les parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )
CD n°1086	9 507
CD n°1088	17
CD n°1089	43
Total	9 567

Le demandeur est propriétaire de ces parcelles.

Origine des parcelles :

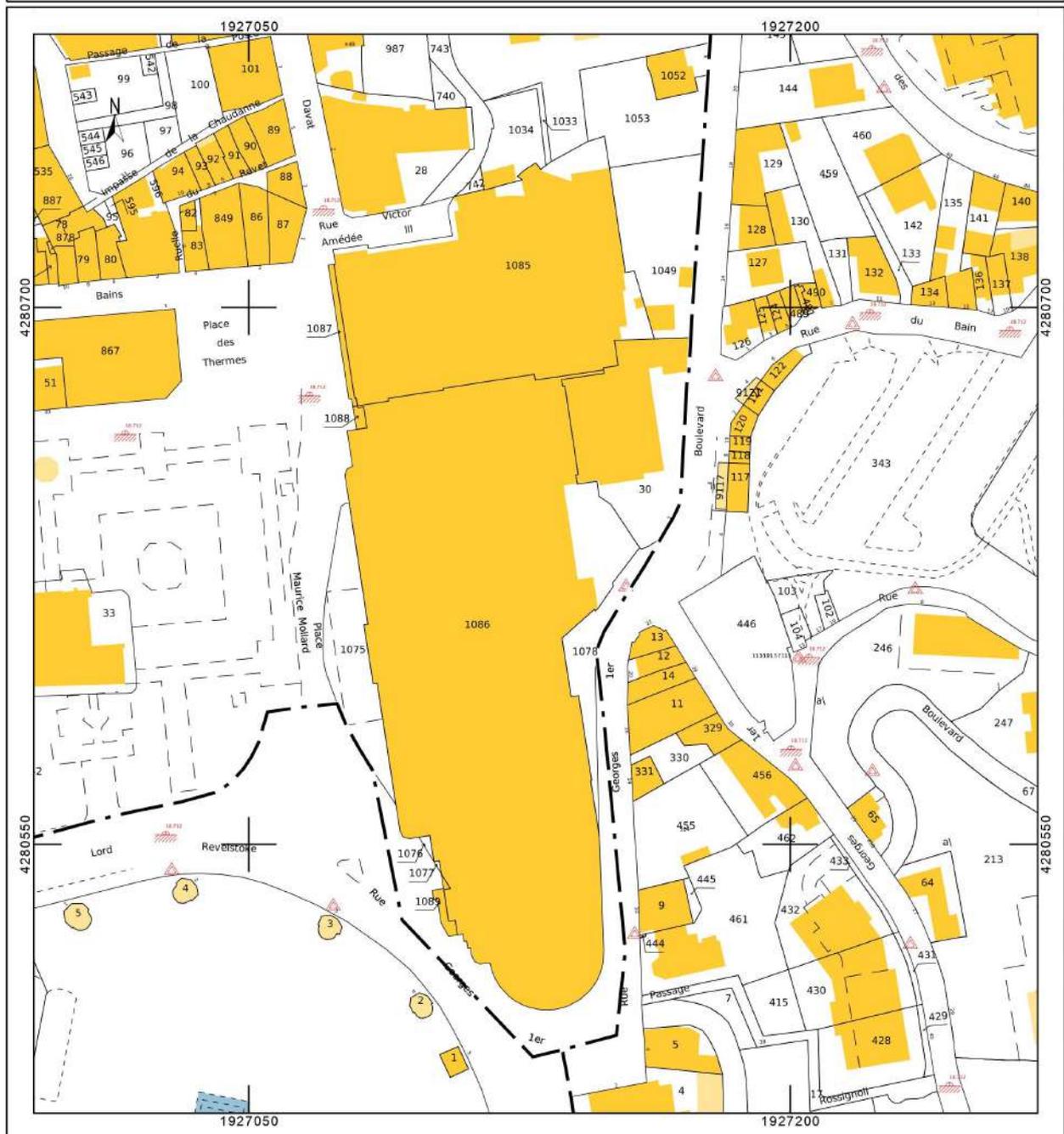


*(Plan cadastral en page suivante)*

*(Acte de vente en annexe)*

# PLAN CADASTRAL

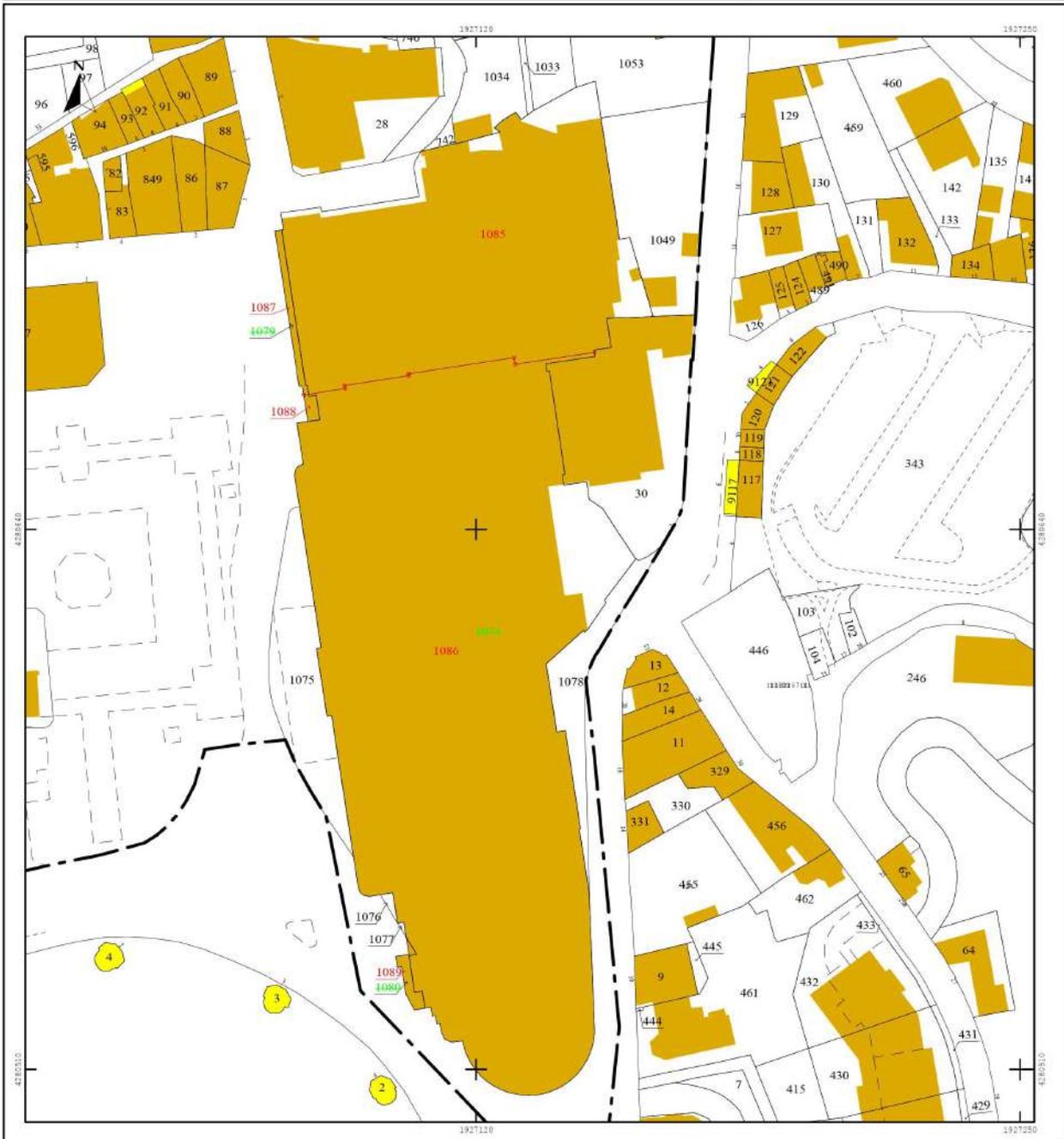
<p>Département : SAVOIE</p> <p>Commune : AIX LES BAINS</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CDIF de CHAMBERY 51, rue de la République BARBERAZ 73018 73018 CHAMBERY CEDEX tél. 04 79 96 43 21 - fax 04 79 96 44 70 cdf.chambery@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : CD Feuille : 000 CD 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1500</p> <p>Date d'édition : 18/01/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>

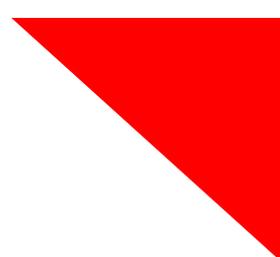


# PLAN DE DIVISION CADASTRALE

Commune : AIX LES BAINS (008)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : Feuille(s) : Qualité du plan :
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 3638 S Document vérifié et numéroté le 06/02/2020 A CDIF Chambéry Par Stéphane MOINET Géomètre Principal Signé	<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____. Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la mise 6463. _____, le _____	Echelle d'origine : Echelle d'édition : 1/1300 Date de l'édition : 06/02/2020 Support numérique : _____
CDIF de CHAMBERY 51, rue de la République BARBERAZ BP 1114 73018 CHAMBERY CEDEX Téléphone : 04 79 96 43 21 Fax : 04 79 96 44 70 cdif.chambery@dgfip.finances.gouv.fr	<b>Modification selon les enonciations d'un acte à publier</b>	D'après le document d'arpentage dressé Par RACLE (2) Réf. : A218.038-1 Le 06/02/2020

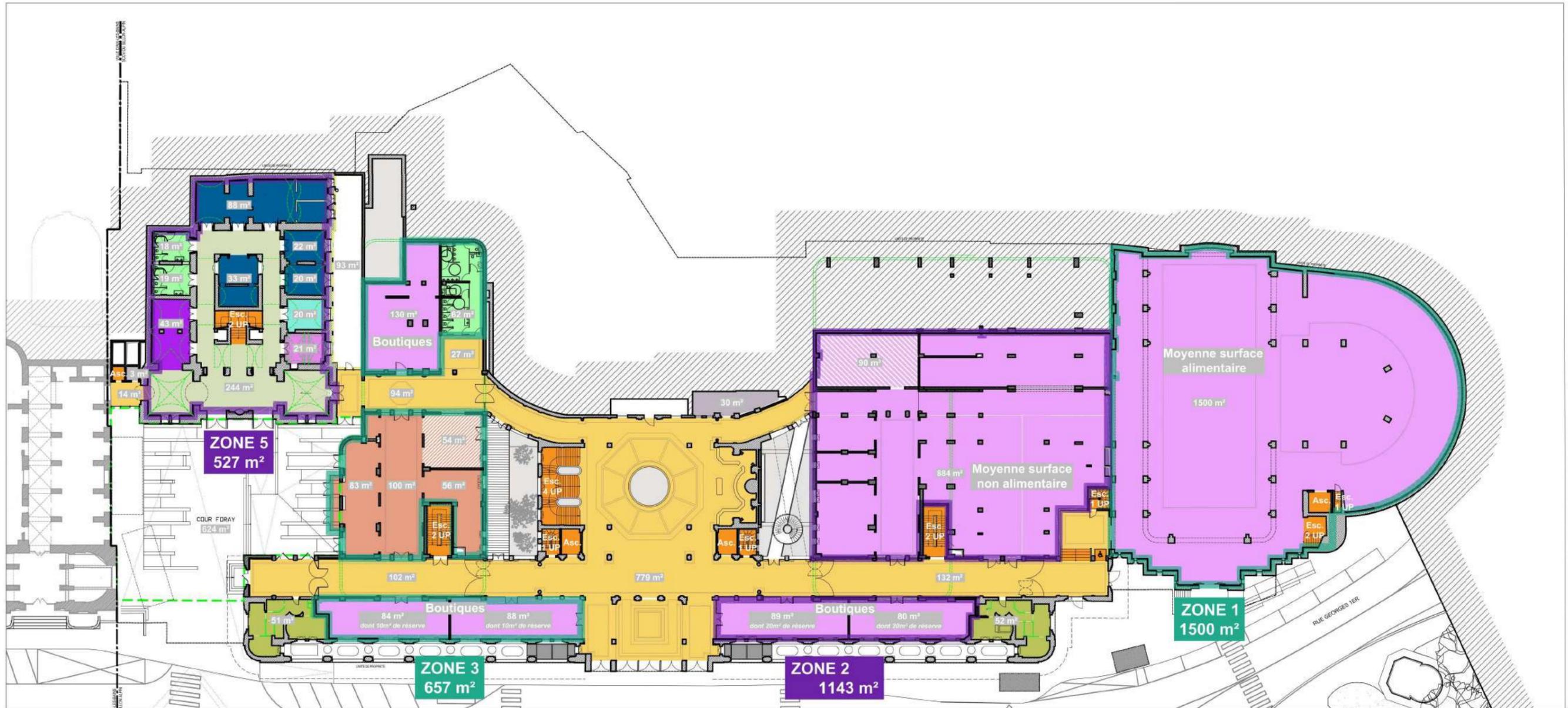
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan relevé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien autorisé du cadastre, etc. ...)  
 (3) Préciser les noms et qualités du signataire (si est officier du cadastre (municipalité, conseil représentatif qualité de l'autorité compétente, etc. ...)





## II – CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET





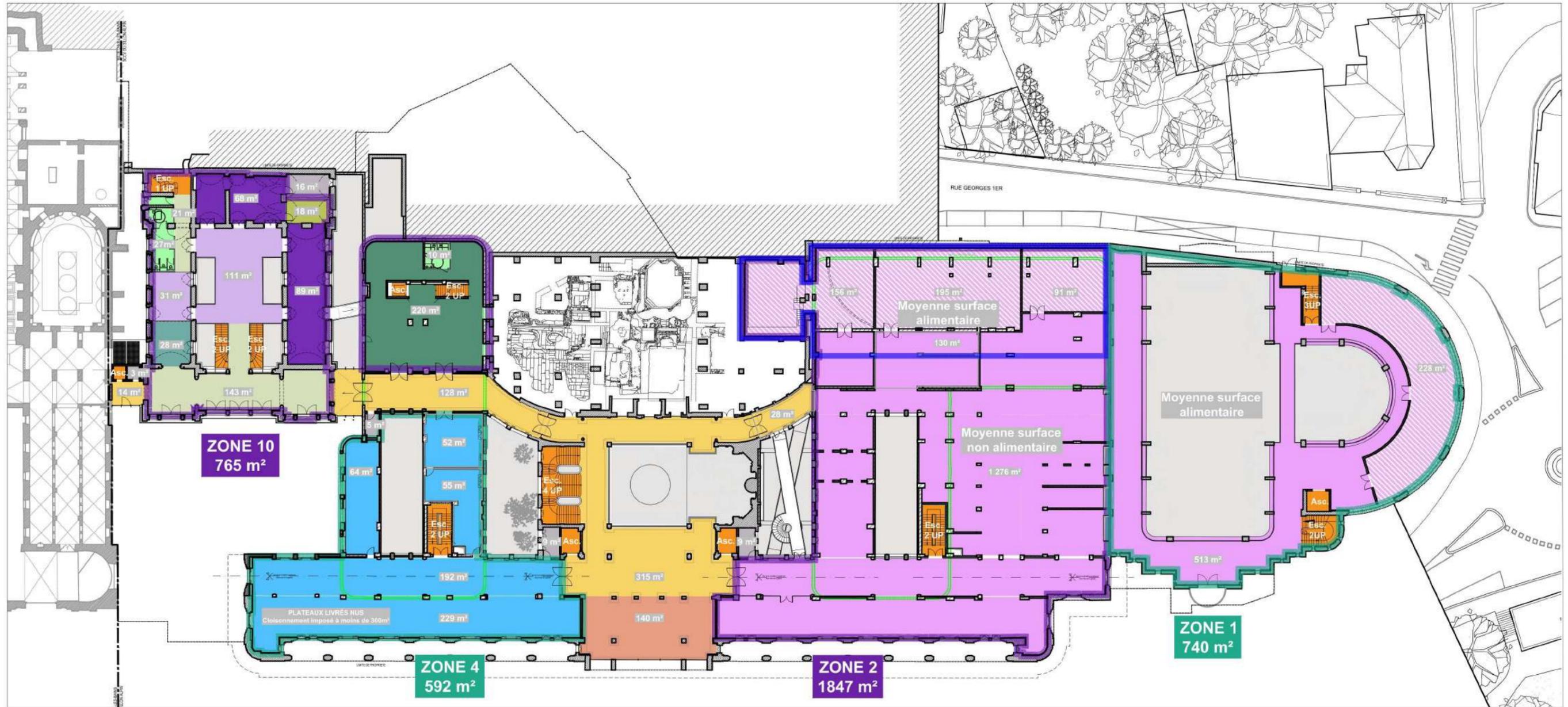
**LEGENDE**

ZONE 1 (BRUT)		ZONE 2 (BRUT)		ZONE 3 (BRUT)		ZONE 5 - Service public (AVEC FINITION)		ANNEXES (AVEC FINITION)		LOCAUX TECHNIQUES	
Commerces (galerie)	1500 m <sup>2</sup>	Commerces (galerie)	1053 m <sup>2</sup>	Commerces (galerie)	301 m <sup>2</sup>	Accueil	20 m <sup>2</sup>	Circulation	1276 m <sup>2</sup>	Locaux techniques	3 m <sup>2</sup>
		Réserves	90 m <sup>2</sup>	Sanitaires	62 m <sup>2</sup>	Bureaux	163 m <sup>2</sup>	Circulation verticale (asc + esc)			
				<b>RESTAURANT</b>		Accueil	21 m <sup>2</sup>	Pièce remarquable à valoriser	103 m <sup>2</sup>		
				Restaurant	293 m <sup>2</sup>	Exposition	43 m <sup>2</sup>	Poste de sécurité	30 m <sup>2</sup>		
				Cuisine	239 m <sup>2</sup>	Sanitaires	37 m <sup>2</sup>				
					54 m <sup>2</sup>	Circulation	244 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL ZONE 1</b>	<b>1500 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL ZONE 2</b>	<b>1143 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL ZONE 3</b>	<b>657 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL ZONE 5</b>	<b>527 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL ANNEXES</b>	<b>1409 m<sup>2</sup></b>		
						<b>TOTAL ZONE 10</b>	<b>527 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL ZONE PROGRAMME (HORS LT)</b>	<b>5236 m<sup>2</sup></b>		



AS UP

PLAN DE MASSE – R+1



LEGENDE

ZONE 1 (BRUT)

- Commerces (galerie) 513 m²
- Réserve 228 m²

ZONE 2 (BRUT)

- Commerces 1406 m²
- Réserve 442 m²

ZONE 4 (AVEC FINITION)

- Bureaux 592 m²

ZONE 10 - CIAP + Musée (AVEC FINITION)

- Musée lapidaire 220 m²
- Expo permanente 157 m²
- Expo temporaire 142 m²
- Pièce remarquable 18 m²
- Accueil 28 m²
- Circulations 164 m²
- Sanitaires 37 m²

ANNEXES (AVEC FINITION)

- Kiosque 140 m²
- Circulation 485 m²
- Circulation verticale (asc + esc)

LOCAUX TECHNIQUES

- Locaux techniques 42 m²

TOTAL ZONE 1 740 m²

TOTAL ZONE 2 1847 m²

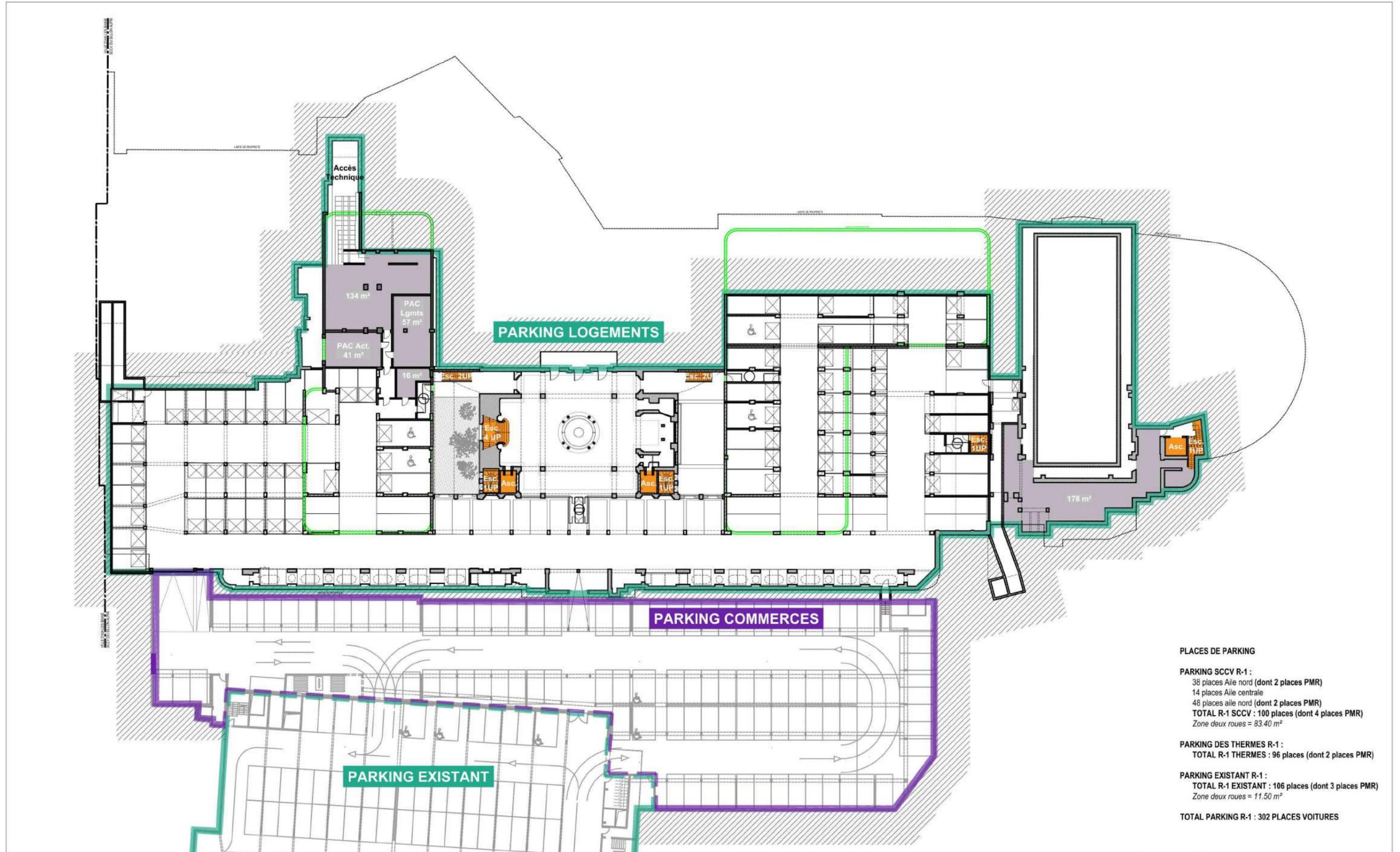
TOTAL ZONE 4 592 m²

TOTAL ZONE 10 765 m²

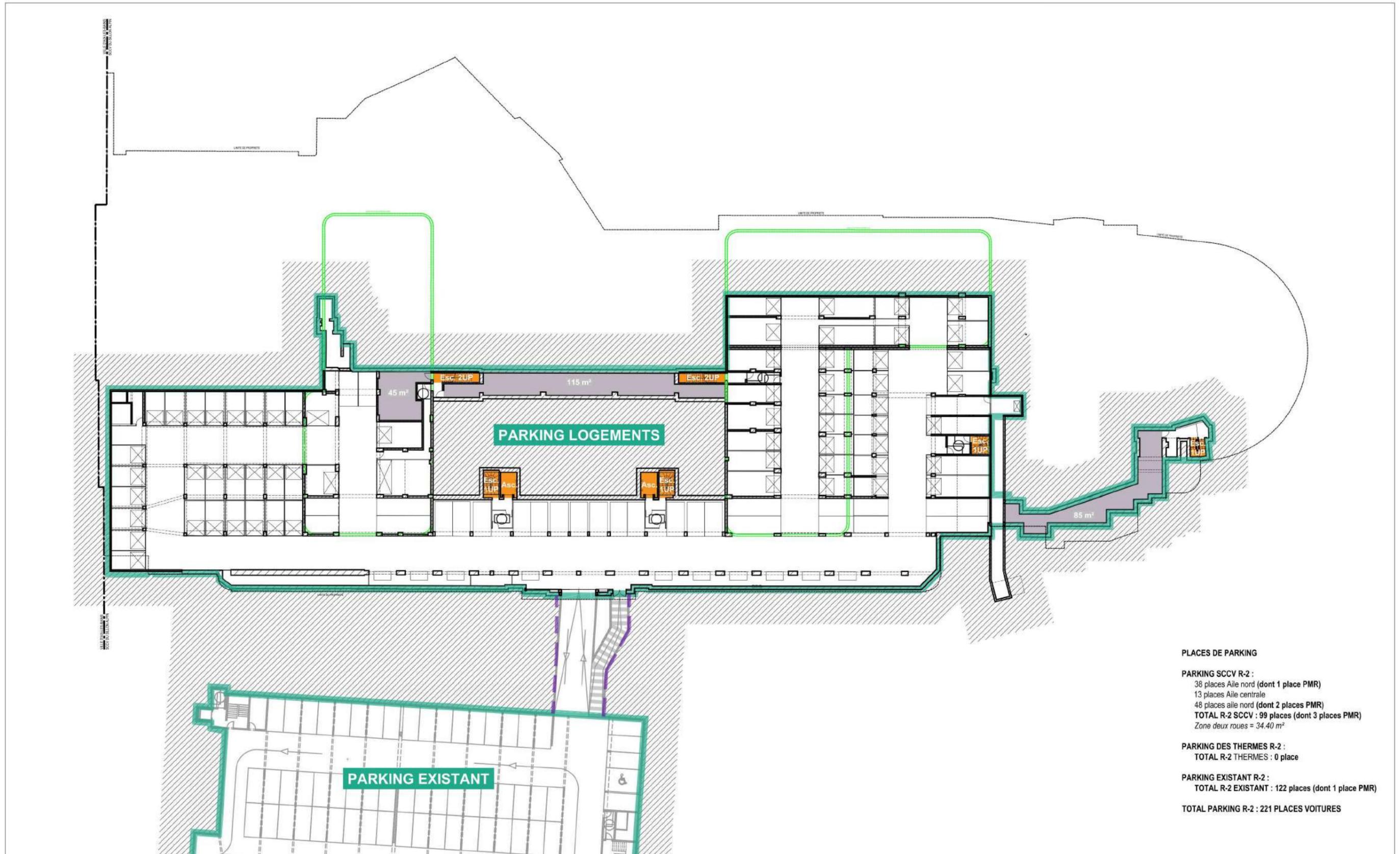
TOTAL ANNEXES 625 m²

TOTAL ZONE PROGRAMME (HORS LT) 4569 m²





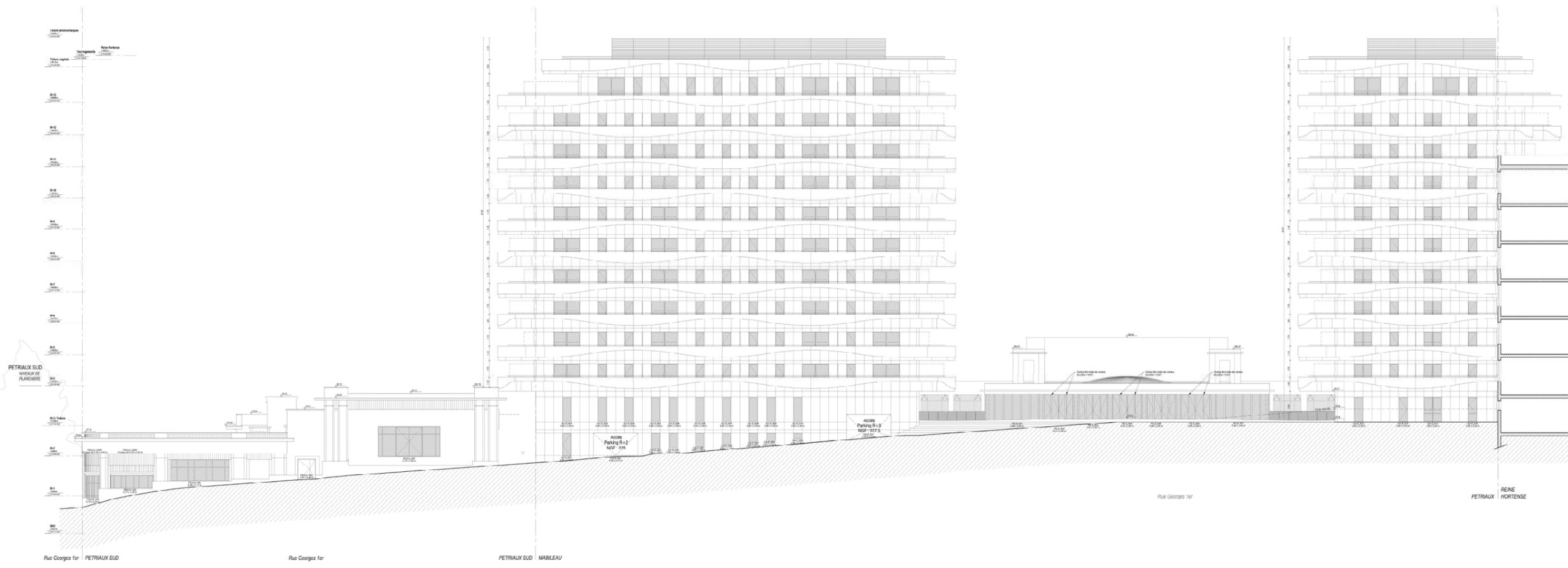
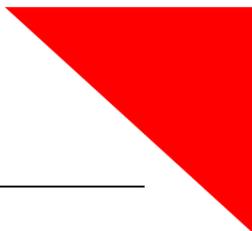
- PLACES DE PARKING**
- PARKING SCCV R-1 :**
    - 38 places Aile nord (dont 2 places PMR)
    - 14 places Aile centrale
    - 48 places aile nord (dont 2 places PMR)
    - TOTAL R-1 SCCV : 100 places (dont 4 places PMR)**
    - Zone deux roues = 83.40 m<sup>2</sup>
  - PARKING DES THERMES R-1 :**
    - TOTAL R-1 THERMES : 96 places (dont 2 places PMR)**
  - PARKING EXISTANT R-1 :**
    - TOTAL R-1 EXISTANT : 106 places (dont 3 places PMR)**
    - Zone deux roues = 11.50 m<sup>2</sup>
  - TOTAL PARKING R-1 : 302 PLACES VOITURES**



**PLACES DE PARKING**

- PARKING SCCV R-2 :**  
 38 places Aile nord (dont 1 place PMR)  
 13 places Aile centrale  
 48 places aile nord (dont 2 places PMR)  
**TOTAL R-2 SCCV : 99 places (dont 3 places PMR)**  
 Zone deux roues = 34.40 m<sup>2</sup>
- PARKING DES THERMES R-2 :**  
**TOTAL R-2 THERMES : 0 place**
- PARKING EXISTANT R-2 :**  
**TOTAL R-2 EXISTANT : 122 places (dont 1 place PMR)**
- TOTAL PARKING R-2 : 221 PLACES VOITURES**





**A 204 PR**

FACADE EST

PC05  
ETAT PROJETE

SEXY du Grand Alpin

RECONVERSION DES ANCIENS THERMES  
PETX - PETX SUD - REVEL

PC05  
ETAT PROJETE

- ARCHITECTURE
- TRAVAUX DE CONSTRUCTION
- TRAVAUX DE MAINTENANCE
- TRAVAUX DE REPARATION
- TRAVAUX DE RENOVATION
- TRAVAUX DE RECONSTRUCTION







**A 203 PR**

FACADE SUD



Int.	Date	Description









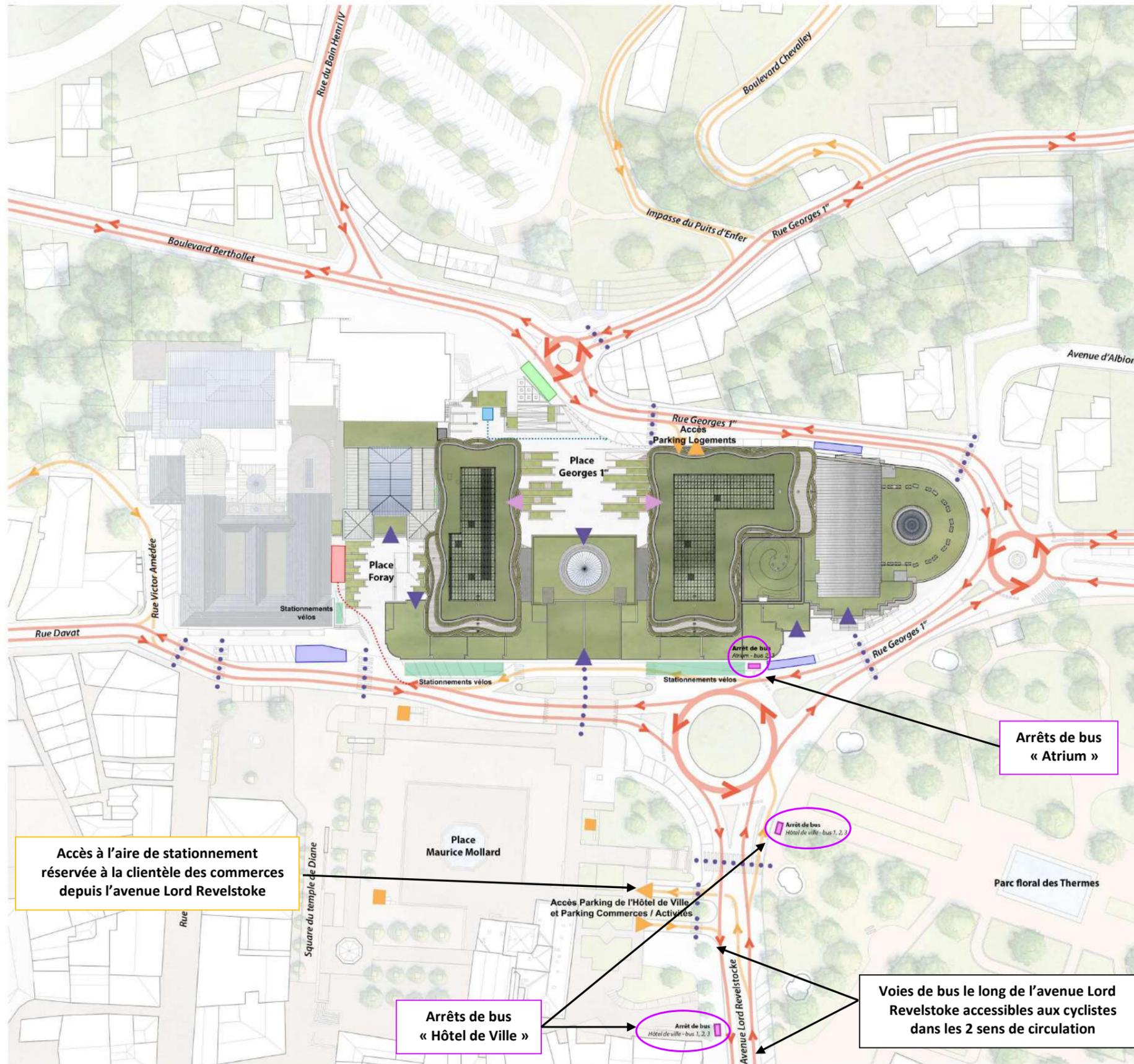








PLAN DE LA DESSERTE PAR LA ROUTE, LES TRANSPORTS COLLECTIFS, LES VOIES PIETONNES ET LES PISTES CYCLABLES



**A 001 PR**

PLAN MASSE  
Version sans aménagement

N°	Date	Description
0	13/03/20	Première diffusion
1	01/07/21	Mise en location
2	17/09/21	Mise à jour APD

SCCV du Sillon Alpin  
Place Maurice Mollard 73100 ALB-LES-BAINS

RECONVERSION DES ANCIENS THERMES  
PETX - PETX SUD - REVEL

APD 17 SEPTEMBRE 2021  
ETAT PROJETE

archipat  
85000 LYON 64 37 24 71 50

VINCENT CALLEBAUT  
73011 PARIS 01 43 43 08 36

BE STEBAT  
73000 ALBERTVILLE 04 79 10 42 10

BE ACTIF  
73070 LE BOURGET-EN-LAC 04 79 89 00 82

CM ECONOMISTES  
42000 SAINT ETIENNE 04 79 00 63 82

**Légende**

**Circulations automobiles**

- Voies principales
- Voies secondaires
- Accès parking
- Arrêt de bus

**Circulations piétonnes**

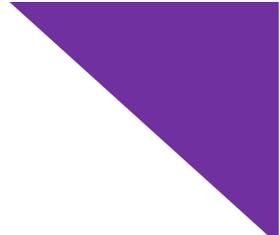
- Passages piétons
- Accès aux Thermes
- Accès aux Logements des Thermes
- Accès au parking souterrain

**Aires de stationnement**

- Aires de livraisons
- Ramassage des ordures ménagères des logements
- Accès pompiers (véhicule)
- Accès aux locaux techniques (véhicule)

*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten signature: AS UP*



### III – EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

# OBJECTIF DE COMPACTITE DES BATIMENTS ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

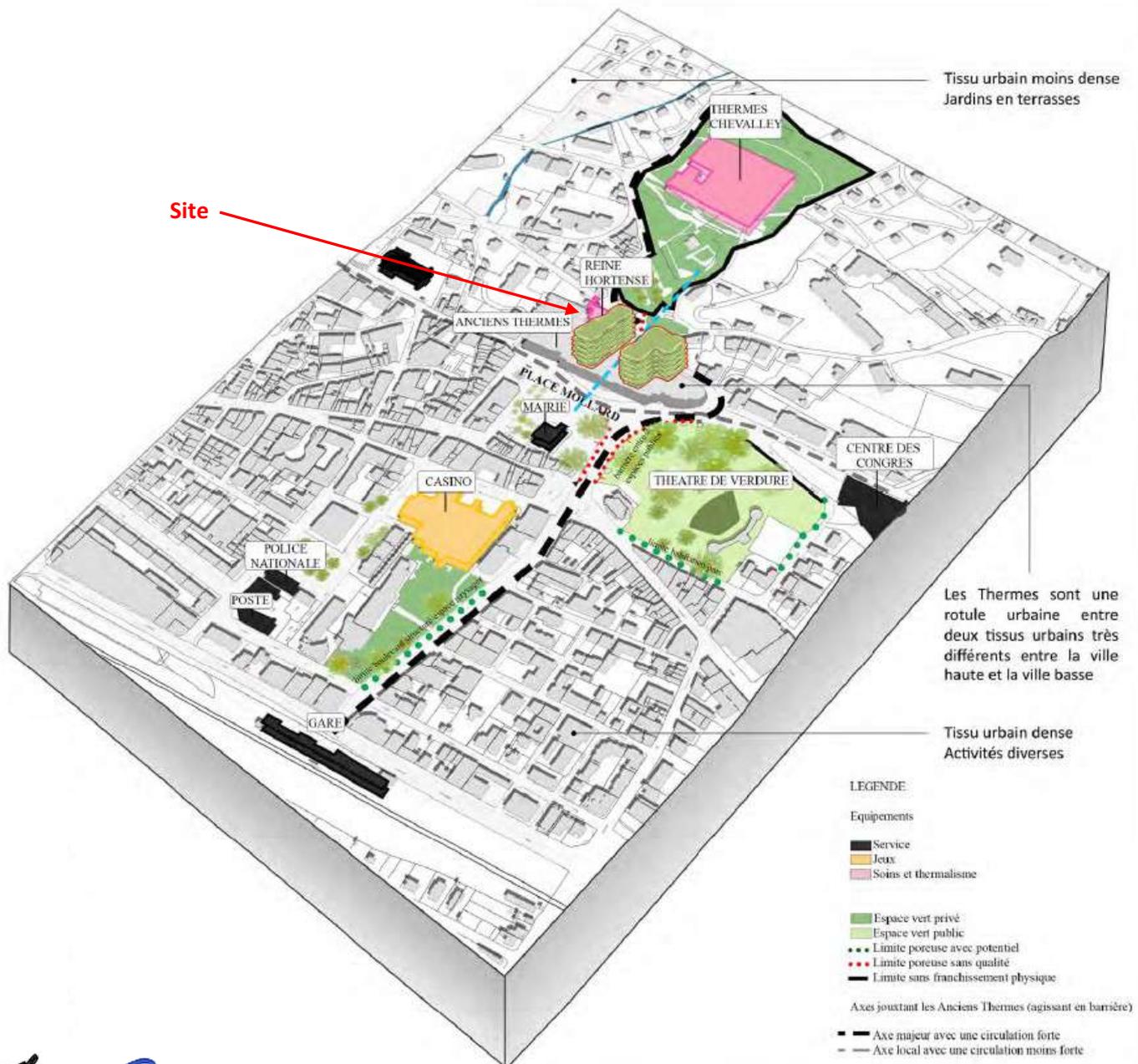
## La situation actuelle

Actuellement, le site des Anciens Thermes agit comme une borne dans le bilan de l'état des lieux. Situé au cœur d'un réseau d'espaces et d'équipements publics mais jouté par des limites très fortes, **il est aujourd'hui perçu comme un lieu de rupture.**

## L'intégration du site à la ville

L'objectif de l'opération est d'assurer les continuités qui s'imposent dans la dynamique du site à travers **3 intentions urbaines fortes** :

- L'axe de traversée Est-ouest est renforcé par la nouvelle place Georges 1<sup>er</sup>,
- Une continuité paysagère est mise en place sur l'axe Est-ouest en reliant les espaces verts à travers les 4 patios des Thermes,
- La connexion avec la place Mollard est mise en évidence : la voie longeant les Thermes à l'Ouest est transformée en zone de rencontre afin de ne plus agir comme une frontière.



### Un projet sans consommation de foncier

Le projet concerne un site existant, celui des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, aujourd'hui entièrement imperméabilisé.

**L'opération de réhabilitation ne nécessite aucune consommation de foncier supplémentaire et n'engendre donc aucune nouvelle imperméabilisation des sols.**

Le site se renouvelle et se densifie sur lui-même.

### Une densification du site et une mixité des fonctions

L'ambition de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains est d'offrir **un nouveau pôle d'activités assurant une mixité fonctionnelle et sociale.**

Ainsi, outre les commerces objets de la présente demande d'autorisation, il est prévu d'accueillir deux restaurants, un musée, le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), un équipement public, des bureaux et 219 logements dont 55 sociaux.

**Pour assurer cette densification et la compacité de l'ensemble immobilier sans consommation foncière supplémentaire, la densification du site se fait par la construction de « 2 tours » qui accueilleront les logements jusqu'en R+13.** Ces tours seront édifiées sur l'existant, notamment à la place de la tour Mabileau qui sera démolie.

Ce parti pris assure ainsi la préservation de la ressource foncière du territoire et une économie viable de l'aménagement grâce à la compacité urbaine du site réhabilité.

Par ailleurs, le programme de végétalisation, avec la plantation des toitures et des balcons assurera **une continuité avec le Parc floral des Thermes** faisant face au site et contribuera à parfaire l'intégration du site dans ce cadre urbain.

### Les aires de stationnement

L'aire de stationnement réservée à la clientèle des commerces se situe au sous-sol de l'ensemble immobilier, au niveau R-1. Les sous-sols intégreront également le stationnement réservé aux occupants des futurs logements. L'ensemble s'inscrit en continuité du parking souterrain de l'Hôtel de Ville.

La réalisation de ces aires de stationnement en sous-sols s'intègre donc au site et préserve la compacité de celui-ci.

**L'ensemble de ces principes d'aménagements, dispositifs et orientations assureront la compacité du site des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains et son intégration dans la trame urbaine existante.**

## Compatibilité avec les documents d'urbanisme

### Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

La commune d'Aix-les-Bains est soumise au règlement du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Grand Lac**, approuvé le 9 octobre 2019.

Le PLUi se compose notamment d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'un Plan de Zonage, d'un Règlement et d'Orientations d'Aménagement de la Programmation (OAP).

Selon ce PLUi, **le terrain concerné par le projet se localise en zone UA**. Le secteur UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Le secteur UA d'Aix-les-Bains constitue un secteur historique de forte densité formant un centre-ville cohérent aux enjeux patrimoniaux forts. Le tissu urbain d'Aix-les-Bains se caractérise par des volumes architecturaux différents de l'ensemble du territoire intercommunal, fonctionnant souvent par îlots. Ainsi, un certain nombre de règles sont définies en fonction de la typologie des îlots.

Le site concerné par le projet se localise sur un îlot de type A, c'est-à-dire qu'il y convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti mais sans possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot (sauf gestion de l'existant).

Le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi. Ces orientations sont organisées en quatre grands axes thématiques reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour d'une thématique structurante du territoire : l'eau dans toutes ses dimensions.

Le projet ne se situe pas dans le périmètre d'une OAP. Il respecte le règlement du PLUi et s'inscrit en adéquation avec les grands axes thématiques notamment :

#### **Axe 1 : Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire**

- *Préserver ou améliorer la qualité des façades urbaines (silhouette des groupements bâtis) en limitant les extensions aux secteurs présentant un objectif de requalification ou de recomposition*
- *Porter une attention particulière au traitement paysager des limites entre espace public et espace privé en milieu urbanisé*
- **Le projet consiste en la réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Il permettra la remise en valeur de cet ensemble immobilier à la forte identité architecturale et patrimoniale. Le projet intègre un vaste programme de végétalisation des toitures, des balcons et la création d'un jardin de biodiversité en toiture.**
- *Limiter le ruissellement par une approche communautaire de la gestion des eaux pluviales*
- *Affirmer la place de l'eau au sein des espaces urbanisés ou révéler sa présence*
- **La végétalisation des toitures permet une infiltration d'une partie des eaux pluviales limitant ainsi le ruissellement. La mise en place de chaînes de pluie permet de gérer l'excédent qui est utilisé pour l'arrosage des jardinières des balcons.**

#### **Axe 2 : Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales**

- *Inscrire un développement en adéquation avec le dynamisme démographique souhaité pour répondre aux besoins en logements et ainsi viser un objectif de création de 9000 logements à horizon 2030.*
- *Mettre en valeur et dynamiser l'image d'Aix-les-Bains comme Cité Thermale en perpétuant les actions menées sur le bâti existant et faciliter sa desserte viaire*

- Permettre et inciter l'évolution des différents tissus urbanisés
- Répartir les nouveaux logements en mobilisant prioritairement les potentiels fonciers du territoire disponibles au sein des enveloppes urbaines actuelles qui permettront de répondre à un recentrage de l'urbanisation et à une gestion économe du foncier
- **Le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Il s'agit d'une opération permettant la remise en valeur de ce site emblématique et d'y développer de nouveaux usages. Outre les commerces, les bureaux, les équipements, il est ainsi prévu la construction de 219 nouveaux logements qui prendront place au-dessus de l'ensemble immobilier existant.**

### **Axe 3 : Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales**

- Permettre le développement du tertiaire sur les sites adaptés, déjà urbanisés et/ou à proximité des infrastructures de déplacements en priorité dans les centres-villes
- Veiller à la préservation et au développement du commerce de proximité par un équilibre commercial intercommunal en s'appuyant sur le cadre défini par le DAC
- **Le site concerné par le projet se localise en centre-ville d'Aix-les-Bains. Il s'agit d'un site déjà artificialisé, bien desservi par les transports en commun. La programmation commerciale définie viendra renforcer l'attractivité du centre-ville d'Aix-les-Bains ce qui ne pourra que bénéficier au commerce de proximité déjà en place.**

### **Axe 4 : Inscrire le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie énergie/climat en cours**

- Mobiliser les sources locales de production d'énergies renouvelables du territoire pour permettre la réalisation d'un scénario énergétique durable ambitieux
- **La source Soufre, source d'énergie renouvelable, permettra d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

### **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La commune d'Aix-les-Bains se trouve également dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Métropole Savoie** approuvé le 8 février 2020 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée. Ce SCoT couvre les 107 communes des EPCI de la Communauté d'Agglomération Grand Lac, de l'agglomération du Grand Chambéry et de la Communauté de Communes Cœur de Savoie.

Le SCoT se compose d'un Rapport de Présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Le DAAC localise deux grandes typologies de secteur préférentiel des commerces, les centralités et les polarités périphériques.

Le DAAC définit la centralité du quotidien principale comme « *un socle fonctionnel et un lieu de vie quotidien de la commune, qui accueille une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements et services publics principaux, activités mixtes et notamment commerciales). Cette polarité située en « centralité historique » est fréquentée par les habitants de l'ensemble de la commune, voire au-delà pour les cas spécifiques des deux villes centre de Chambéry et d'Aix-les-Bains. La centralité accueille tous types de commerces, quel que soit leur format* ».

Le site concerné par le projet se localise ainsi au sein de la centralité d'Aix-les-Bains.

Pour les centralités principales du quotidien, **le DAAC fixe l'objectif d'un développement prioritaire afin de conforter et dynamiser ces centralités.**

- **Le projet concerne le site des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Ce site se localise dans le cœur historique du centre-ville. Il s'inscrit ainsi au sein d'une centralité qu'il viendra renforcer en apportant une offre commerciale complémentaire et différenciante.**

Le DAAC fixe également pour ces centralités les objectifs suivants :

« Encourager les constructions de commerce en rez-de-chaussée d'opérations mixtes dans les centralités du quotidien ».

- **La création de l'ensemble commercial s'inscrit aux rez-de-chaussée, R+1 et R+2 d'un ensemble immobilier de 13 étages prévoyant également 219 logements, des bureaux, 2 restaurants, un musée et des espaces d'exposition...**

« Garantir l'accessibilité tout mode des centralités du quotidien ».

- **Se localisant en centre-ville, le site du projet est facilement accessible par les piétons via les trottoirs longeant les voies de desserte automobiles. De plus, il est prévu du stationnement pour les cycles sur la voie publique, face au site. Le site est également desservi par les transports en commun au niveau des arrêts « Atrium » et « Hôtel de Ville » implanté à proximité immédiate. Enfin, le site intègre un parking, au niveau R-1, pour la clientèle accédant en voiture.**

« Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bâtiments et des espaces qui les entourent notamment avec la trame verte et bleue urbaine (végétation, traitement des eaux pluviales) ».

- **S'inscrivant dans un cadre architectural remarquable, celui des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, le projet a intégré dès sa conception la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine. Il prévoit également une végétalisation du site avec un étage des plantations sur les toits et les façades s'inspirant des différents écosystèmes montagnards locaux. Cet apport de végétalisation permettra la création de trois grandes zones de collecte des eaux pluviales sur une surface de 2 500 m<sup>2</sup>. Le reste des eaux sera acheminé via des chaînes de pluie jusqu'à un réservoir.**

« Encourager la mutualisation des accès et des stationnements, dans la perspective de limiter l'emprise dédiée au stationnement ».

- **Le site intègre en sous-sol des aires de stationnement accessibles à l'ensemble des usagers du futur ensemble immobilier (logements, commerces, bureaux...).**

« Veiller à une consommation d'espace aussi économe que possible ».

- **Le projet consiste en la requalification des Anciens Thermes, site existant et entièrement artificialisé. Il ne sera donc pas consommateur d'espaces naturels ou perméables.**

Le DAAC subordonne également l'implantation d'équipements commerciaux aux respects de conditions et de seuils et notamment :

« Dans les centralités du quotidien principales, tous les commerces sont autorisés, quelle que soit leur surface ».

« Dans toute nouvelle implantation commerciale, 50% minimum des consommations pour le chauffage / refroidissement et l'ECS seront assurées par des ENR, 70% minimum si raccordement à un réseau de chaleur (sauf impossibilité avérée). Cette part de couverture en énergie renouvelable et de récupération pourra être nuancée à condition qu'il soit démontré par une analyse que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre les objectifs mentionnés ».

- **La source Soufre, source d'énergie renouvelable, permettra d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

## FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES GENERES PAR LE PROJET

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente en centre-ville d'Aix-les-Bains. Il s'inscrit dans le cadre l'opération plus large de réhabilitation des Anciens Thermes qui prévoit également la création de deux restaurants, de 219 logements, de bureaux et qui accueillera un musée lapidaire, le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) et l'Office de Tourisme.

Il s'insère ainsi dans un milieu urbain dense accueillant logements, commerces, activités économiques, équipements publics...

Les cellules de l'ensemble commercial étant en cours de commercialisation, les enseignes qui seront retenues ne sont donc pas encore connues pour le moment.

On estime ainsi, à partir de ratios habituellement utilisés pour ce type de projet, que les flux générés en heure de pointe du soir en semaine et du samedi seront compris entre 0,015 à 0,030 clients par m<sup>2</sup> de surface de vente, en entrée et en sortie.

Pour une surface de vente de 4 880 m<sup>2</sup>, le projet devrait générer ainsi un flux de 73 à 146 clients en heure de pointe. Le projet se trouvant en centre-ville d'Aix-les-Bains, au cœur d'un quartier densément peuplé et facilement accessible à pied, vélos et en transports en commun, on estime qu'environ 60% de la clientèle accèdera au site en voiture.

Le projet générera donc un flux de 44 à 88 véhicules en heure de pointe. Or une partie de cette clientèle sera prélevée sur les flux existants déjà en centre-ville et notamment sur ceux fréquentant les commerces, les administrations, les équipements publics environnants.

De même, une partie de la clientèle fréquentera lors de son déplacement sur le site plusieurs commerces de l'ensemble commercial.

On estime donc le taux de foisonnement à 50%.

**Les flux de véhicules générés par le volet commercial du projet en heure de pointe de la semaine et du samedi peuvent ainsi être estimés entre 22 et 44 véhicules en entrée et en sortie.**

La réalisation du projet ne devrait donc avoir qu'un impact marginal sur les flux de véhicules transitant dans l'environnement du projet. Il faut d'ailleurs rappeler que les giratoires existants contribuent à fluidifier la circulation aux abords des anciens thermes.

## FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES DE LIVRAISON GENERES PAR LE PROJET

Les cellules étant actuellement en cours de commercialisation, le nombre de livraisons est estimé en fonction de la taille des cellules, des activités envisagées et à partir de données issues de projets comparables.

**La moyenne surface alimentaire devrait recevoir 2 à 3 livraisons par jour** se répartissant entre 1 livraison quotidienne pour les produits frais et 1 à 2 livraisons ponctuelles pour les autres produits (PGC, surgelés...).

**La moyenne surface non alimentaire devrait recevoir 1 à 2 livraisons par jour.**

**Les boutiques devraient générer un flux quotidien de 1 à 2 véhicules de livraisons.** Etant donné la surface de vente réduite de ces boutiques (< 300 m<sup>2</sup>), les livraisons seront majoritairement assurées par des véhicules de type utilitaires.

Le site disposera de 3 aires de livraisons, en surface, sur la voie publique.

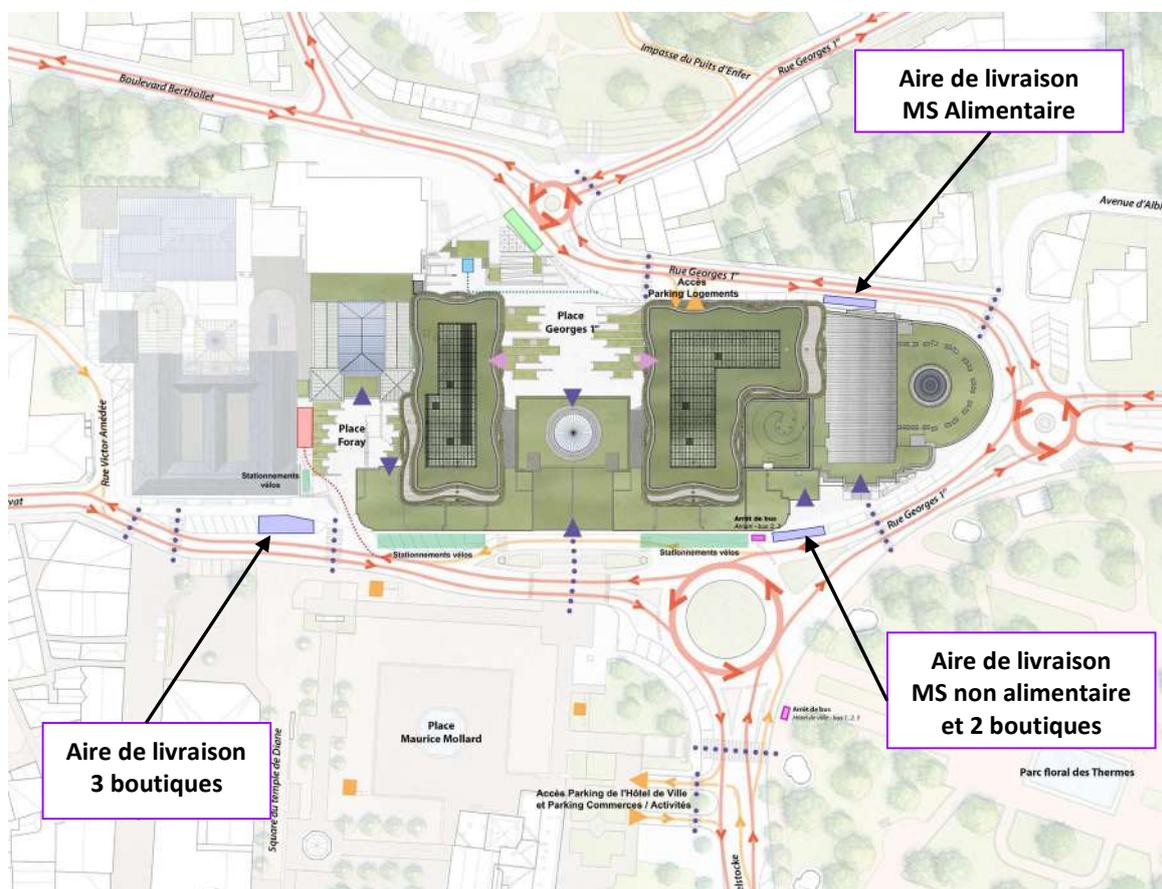
L'une d'entre elle se localise à l'arrière du site, le long de la façade Est de l'ensemble immobilier donnant sur la rue Georges 1<sup>er</sup>. Cette aire desservira la moyenne surface alimentaire au niveau R+2. Des monte-charges permettront ensuite l'acheminement des marchandises jusqu'aux réserves des différents niveaux.

Une secondaire aire de livraison se situe en façade Ouest, le long de la rue Georges 1<sup>er</sup>. Elle desservira la moyenne surface non alimentaire et les 2 boutiques situées en zone 2 de l'ensemble immobilier.

Enfin, la 3<sup>ème</sup> aire de livraison se trouve, en façade Ouest, le long de la place des Thermes et a vocation à desservir les 3 boutiques de la zone 3.

Afin de limiter les nuisances à la clientèle et assurer une sécurité optimale, les livraisons se feront en dehors des heures d'ouverture des commerces et moteur coupé.

Les nombreux giratoires dans l'environnement immédiat du site facilitent l'accès des véhicules aux aires de livraisons et limitent les manœuvres.



## DESSERTTE DU PROJET PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

**Le site du projet bénéficie d'une bonne accessibilité par les transports en commun.** Il est desservi par le réseau de transports urbains Ondéa qui dessert les 18 communes de Grand Lac. Le réseau se compose de :

- 3 lignes principales, lignes 1 à 3, assurant des fréquences soutenues,
- 18 lignes de proximité, assurant l'offre à vocation scolaire et ne fonctionnant qu'en période scolaire,
- Un service de transport à la demande, complétant l'offre des lignes de proximité pendant les heures creuses.

Le site du projet est desservi par les 3 lignes principales du réseau :

- **Ligne 1** : Aix-les-Bains – Pont Rouge à Le Bourget du Lac – Plage du Bourget,
- **Ligne 2** : Grésy sur Aix – Collège de Grésy à Drumettaz Clarafonds – Centre Commercial,
- **Ligne 3** : Aix-les-Bains – Thermes Chevalley à Aix-les-Bains – Gare SnCF.

Le site est également desservi par **la ligne DIM & JF** (Aix-les-Bains – La in à Le Bourget du Lac – Plage du Bourget) qui ne circule que les dimanche et jours fériés.

La desserte du site se fait aux niveaux de 2 arrêts :

- L'arrêt Atrium, localisé à proximité immédiate de l'entrée actuelle des Anciens Thermes
- L'arrêt Hôtel de Ville, situé à environ 100 mètres du site, face à l'Hôtel de Ville, le long de l'avenue Lord Revelstoke (D913).

### Fréquence de desserte et amplitude horaire de circulation des lignes

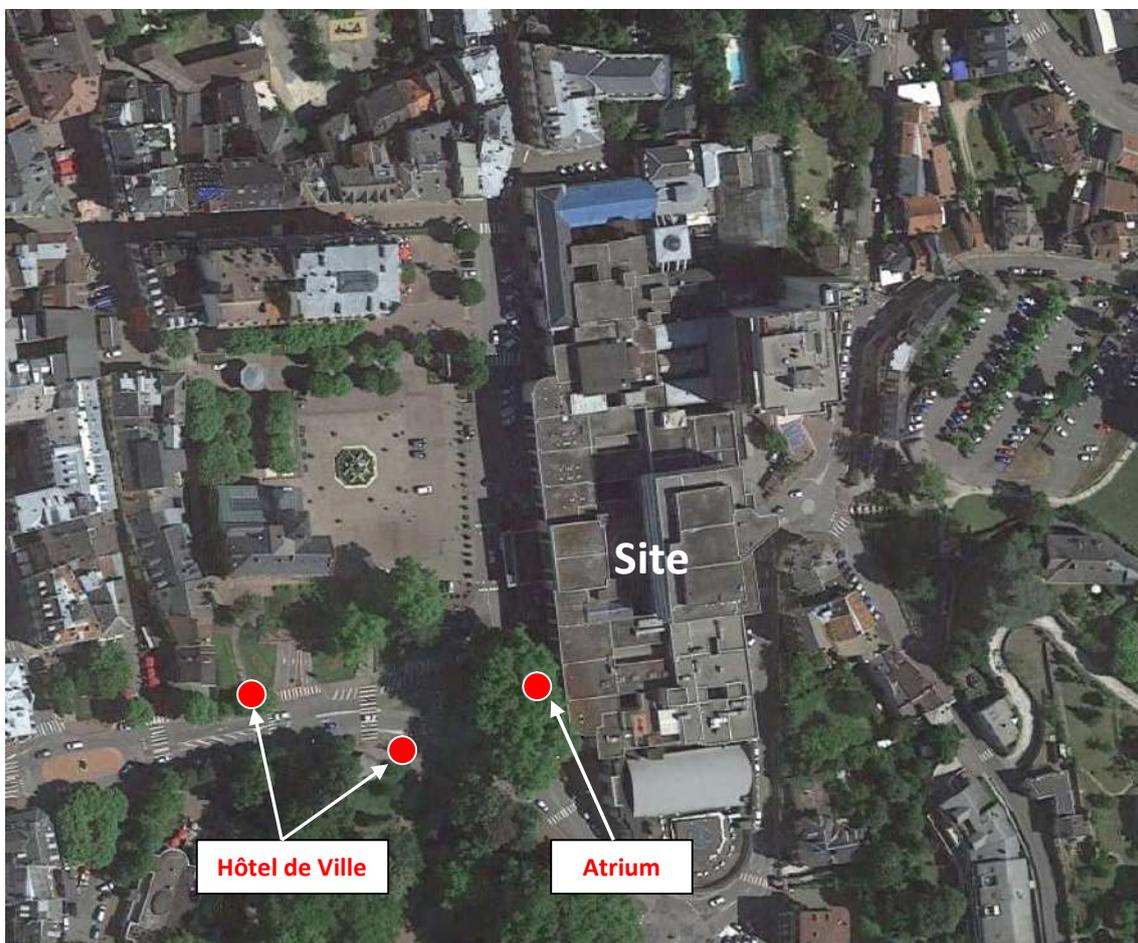
Ligne	Arrêt	Direction	Du lundi au samedi Période scolaire	Du lundi au samedi Vacances scolaires
Ligne 1	Atrium Hôtel de Ville	Plage du Bourget	De 6h28 à 20h51 1 à 3 bus par heure	De 6h28 à 20h51 1 à 3 bus par heure
		Pont Rouge	De 7h43 à 20h 1 à 2 bus par heure	De 7h43 à 20h 1 à 2 bus par heure
Ligne 2	Atrium Hôtel de Ville	Centre Commercial	De 6h40 à 20h05 1 bus toutes les 20 minutes	De 6h40 à 20h05 1 bus toutes les 30 minutes
		Collège de Grésy	De 6h36 à 20h37 1 bus toutes les 20 minutes	De 6h36 à 20h37 1 bus toutes les 30 minutes
Ligne 3	Atrium Hôtel de Ville	Thermes Chevalley	De 6h03 à 20h03 1 bus par heure	De 6h03 à 20h03 1 bus par heure
		Gare SnCF	De 6h15 à 20h15 1 bus par heure	De 6h15 à 20h15 1 bus par heure

Ligne	Arrêt	Direction	Dimanche et jours fériés
Ligne DIM & JF	Atrium Hôtel de Ville	La Fin	De 8h22 à 18h44 1 bus par heure
		Plage du Bourget	De 9h18 à 18h40 1 bus par heure

Il faut noter que les lignes 1 et DIM & JF proposent respectivement 5 à 6 passages par jour et 3 à 6 passages par jour supplémentaires l'été, ces lignes desservant le Lac du Bourget.

Ces lignes de bus offrent ainsi des amplitudes horaires de circulation larges et des fréquences de desserte suffisantes pour faire des transports en commun **un mode d'accès pratique et fiable** au site que ce soit pour la clientèle ou les futurs salariés.

Enfin, le site est facilement accessible depuis ces arrêts de bus via les trottoirs bordant les voies de circulation automobile.



## ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

---

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente composé de deux moyennes surfaces, dont l'une en alimentaire, et de 5 boutiques.

Il fait partie d'un projet plus global de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, localisés en centre-ville, prévoyant également la réalisation de 219 logements, de deux restaurants et de bureaux ainsi que l'accueil d'un musée lapidaire, du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) et de l'Office de Tourisme.

Il s'inscrit ainsi dans un environnement densément peuplé, facilement accessible à pied, à vélo et en transports en commun. De même, les politiques mises en place visent à développer la part modale de la marche, du vélo et des transports en commun au détriment de la voiture.

En prenant en compte les différentes études réalisées à l'échelle de Grand Lac, du Grand Territoire de Métropole Savoie et de l'Avant Pays Savoyard, on estime que :

- **60% de la clientèle accèdera au site en voiture.** Cette clientèle proviendra de l'ensemble de la zone de chalandise,
- **25 à 30% de la clientèle accèdera au site à pied.** Plus de 9 000 habitants résident à moins de 15 minutes à pied du site, soit environ 13% de la population de la zone de chalandise. Il s'agit de la population habitant les iris Centre-ville Nord, Centre-ville et Chantemerle d'Aix-les-Bains. Il faut également rappeler que 219 logements seront édifiés au-dessus de l'ensemble commercial,
- **5 à 10% de la clientèle accèdera au site en transports en commun.** Le site est directement desservi par le réseau de bus urbain Ondéa au niveau des arrêts « Atrium » et « Hôtel de Ville ». Il s'agit essentiellement d'une clientèle habitant l'une des 18 communes de Grand Lac,
- **Environ 5% de la clientèle accèdera au site à vélo.** Il s'agit d'une clientèle habitant Aix-les-Bains.



## IV – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## MESURES DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES LIEES AU PROJET

### Objectifs environnementaux

L'objectif de l'équipe de maîtrise d'œuvre est de conférer au projet **une dimension environnementale globale** en travaillant aussi bien sur l'enveloppe thermique du futur bâtiment de logements, que sur la technologie des systèmes énergétiques mis en place :

- Une isolation intérieure des locaux rénovés sera mise en œuvre, dans la mesure des limites imposées par les contraintes patrimoniales et architecturales spécifiques au bâtiment des Anciens Thermes,
- Les travaux de rénovation seront soumis aux exigences de **la Réglementation Thermique (RT dite « existant par élément »)** définies par l'arrêté du 3 mai 2007, notamment l'Art. 3 pour les valeurs minimales à respecter,
- Il est fait recours à la source soufre, source naturelle d'énergie renouvelable,
- Le principe de production d'énergie s'articule autour d'une boucle d'eau dite « tiède », qui permet la distribution d'énergie à chaque sous station terminale ou chaque entité présente dans les « Anciens Thermes »,
- Toutes les ventilations des différents locaux seront de type « double flux à récupération d'énergie » afin de valoriser au maximum les sources d'énergies « gratuites » et de minimiser en conséquence les besoins énergétiques,
- Les équipements de production d'appoint tels que des chaudières gaz à condensation et pompes à chaleur, seront des équipements ultra performants à haut rendement énergétique.

Ces grands principes, au-delà du simple cadre de la réglementation thermique, contribuent à inscrire le projet dans **une vraie démarche de performance énergétique globale**, lui donnant une dimension environnementale de grande qualité.

L'amélioration thermique de l'ensemble immobilier reste ainsi essentielle et est justifiée par les raisons suivantes :

- Eviter l'inconfort ressenti par l'effet de paroi froide,
- Détérioration des revêtements, dont les parois seraient soumises au risque de condensation,
- Réduction des besoins « Chauffage » / « Rafrachissement » pour l'optimisation des puissances qui a été intégrée pour réduire la puissance des générateurs, chaufferie et aéroréfrigérants.

## Chauffage, climatisation

### Les besoins

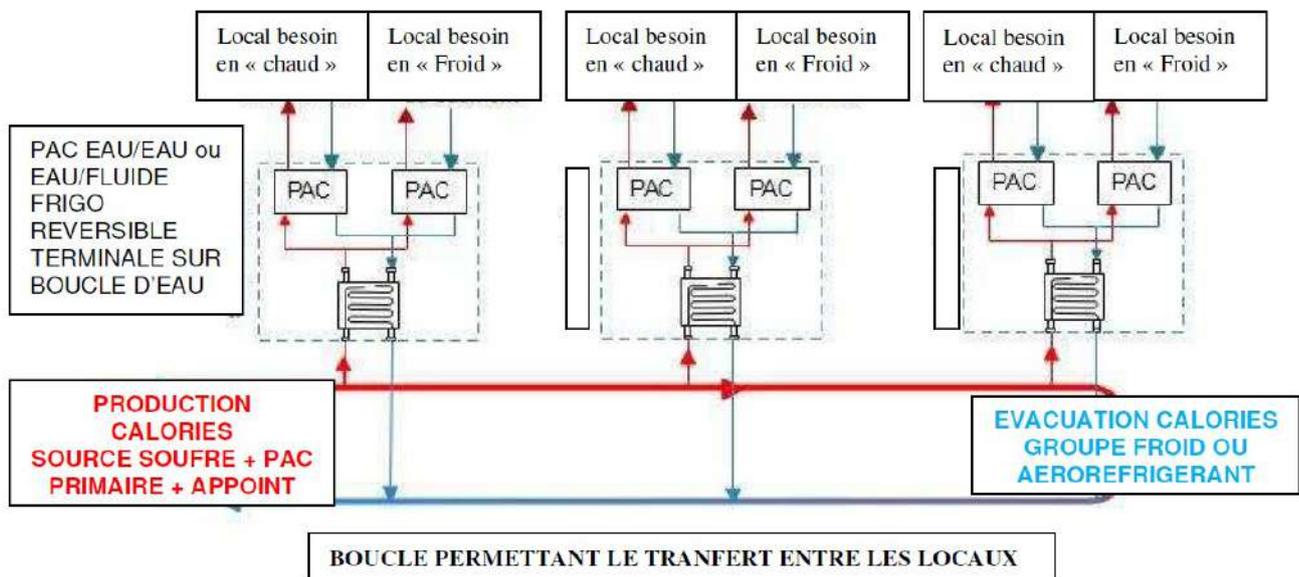
Dans le cadre des études énergétiques liées au projet, il a été réalisé une analyse comparative pointue des besoins des futurs bâtiments ainsi que des puissances exploitables via les sources d'énergie naturelles permettant ainsi de dimensionner les différents systèmes de production d'énergie envisagés :

- Besoins chaud : 1 400 kW
- Besoins froid : 1 050 kW

### Production d'énergie

La disparité des besoins en fonction des locaux a amené à concevoir une installation où la récupération d'énergie et le transfert de chaleur « gratuite » sont optimisés afin de **limiter au maximum le recours à une énergie « fossile » de type électrique et/ou gaz.**

Pour la production d'énergie sur le site, il a donc été décidé la mise en place d'une boucle d'eau tempérée.



En effet, les postes les plus consommateurs d'énergie, chauffage – rafraîchissement – ventilation, recourent à une production finement maîtrisée par le biais de transferts d'énergie... véritables apports gratuits en termes de sources énergétiques.

Le principe d'une boucle tempérée est de capter les calories des locaux en demande de « froid » afin de les réinjecter dans les locaux en demande de « chaud », et donc de récupérer de l'énergie « gratuite ».

Cette récupération d'énergie se fait par l'intermédiaire de pompes à chaleur (PAC) eau/eau raccordées sur cette boucle tempérée.

En produisant du chaud ou du froid à partir de ces calories récupérées, les PAC renvoient dans la boucle d'eau des calories à un degré de température inverse. Ces calories seront alors stockées dans la boucle d'eau puis seront mobilisées pour un usage spécifique via une autre pompe à chaleur dans un point de livraison raccordé à la boucle d'eau tempérée.

Le stockage d'énergie se fait par un ensemble de ballons tampons installés dans le local technique dédié à la production d'énergie au R-1.

Lorsque la demande de chaud est supérieure à la capacité de la boucle, les calories nécessaires sont prélevées dans la source « Soufre » via un échangeur en priorité.

Si la demande dépasse la capacité de cet échangeur, l'appoint se fera prioritairement par la PAC primaire puis par les chaudières gaz.

De même, lorsque les calories sont en excès dans la boucle, la PAC passera en mode « froid », avec en appoint un groupe froid eau/eau, associés à des aéroréfrigérants permettant de rejeter le surplus d'énergie vers l'extérieur.

Cette boucle d'eau permettra ainsi de couvrir une partie des besoins de chaleur des différentes entités de l'ensemble immobilier par le biais :

- De l'utilisation de la source « SOUFRE » en priorité,
- D'une Pompe à Chaleur Air/Eau (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- Des PAC Eau/Eau ou Eau/Fluide frigorigène sur le secondaire (Terminales) installées dans les locaux techniques et/ou les différentes entités.

Par grands froids, il a été retenu pour l'appoint de production de chaleur la solution énergie gaz. Les équipements de production d'appoint tels que des chaudières gaz à condensation et pompes à chaleur, seront des équipements ultra performants à haut rendement énergétique.

De même, cette même boucle permettra de couvrir les besoins en rafraîchissement des locaux par le biais :

- D'une Pompe à Chaleur Air/Eau (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- D'un groupe froid à condensation à air, Inverter, à récupération d'énergie sur le primaire (Production),
- Des PAC Eau/Eau ou Eau/Fluide frigorigène sur le secondaire (Terminales) installées dans les locaux techniques et/ou les différentes entités.

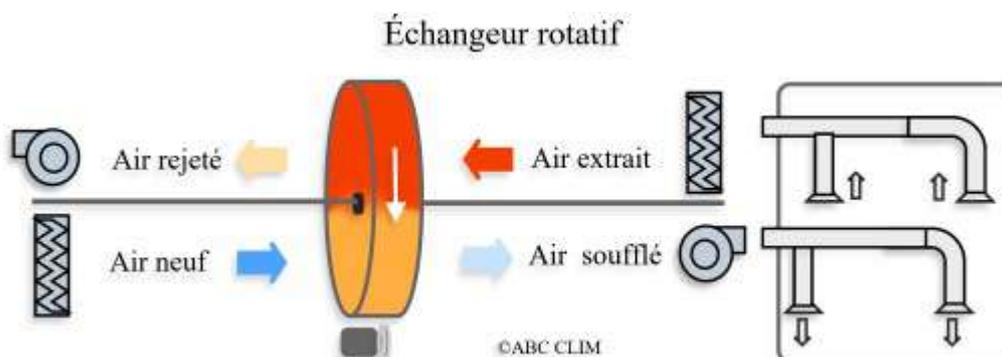
## Ventilation

Toutes les ventilations des différents locaux seront de type « double flux à récupération d'énergie » afin de valoriser au maximum les sources d'énergies « gratuites » et de minimiser en conséquence les besoins énergétiques.

## Traitement de l'air

L'ensemble des entités sont dotées de plusieurs Centrales de Traitements d'air (CTA) pour répondre au plus près aux besoins des zones auxquelles elles sont affectées.

Les prises d'air neuf et rejet d'air vicié seront mutualisées pour les différentes installations.



Le principe de fonctionnement de base est de **recupérer la chaleur contenue dans l'air évacué des bâtiments pour réchauffer l'air froid extérieur.**

**Le rendement de récupération des CTA sera à minima de 80%.**

Pour les futurs restaurants, il sera privilégié des appareils haute performance dernière génération (appareils à condensation, à PAC intégrée...) ainsi que la possibilité de récupération d'énergie sur ses groupes froids (système BOOSTHERM) pour le préchauffage de l'Eau Chaude Sanitaire pour couvrir les besoins spécifiques « Cuisine ».

Ces débits seront extraits pour la cuisine par une (ou plusieurs) hotte(s) d'extraction. Les débits d'air neuf équivalent à induire seront gérés par des unités de compensation d'air.

### **Production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)**

Au regard des faibles besoins en eau chaude sanitaire des locaux tertiaires et de la disparité des différents blocs sanitaires, il a été acté la mise en œuvre de chauffe-eaux électriques répartis plutôt qu'une production centralisée.

Pour les restaurants, étant donné l'existence du réseau de gaz au droit du site, les preneurs seront sensibilisés à la mise en œuvre d'une production ECS gaz plutôt qu'électrique et à l'utilisation du préchauffage ECS par récupération sur sa production de froid.

### **La gestion du froid**

Les meubles froids représentent un poste de consommation électrique important pour une moyenne surface alimentaire. Afin de réduire les déperditions d'énergie liées à ces meubles, **il sera privilégié l'utilisation de meubles froids fermés.**

### **Eclairage**

**Pour l'éclairage des cellules commerciales, il sera mis en place des équipements à Leds.**

La technologie Led est plus économe en énergie qu'un éclairage classique par tube fluorescent de type T5. En raison d'un éclairage plus direct, les déperditions sont moindres et la puissance installée est plus faible.

Les Leds dégagent également moins de chaleur, ont une durée de vie plus longue et nécessitent moins de maintenance.

De même, l'éclairage ambiant et l'éclairage de sécurité seront intégralement équipés de sources Led basse consommation, avec détection de présence dans les zones de passage pour minimiser la consommation d'énergie.

Enfin, l'éclairage architectural pour la mise en valeur des façades sera également doté de la dernière technologie led afin de minimiser la consommation électrique et bénéficier d'un meilleur rendement (flux lumineux / consommation électrique).

Ces luminaires seront gérés par un automatisme de gestion de clarté lumineuse afin d'optimiser les plages horaires de fonctionnement.

## ENERGIES RENOUVELABLES INTEGRES AU PROJET

### Une source d'énergie renouvelable

Pour limiter le recours aux énergies fossiles, les sources d'énergies naturelles présentes au droit du site, le cours d'eau Chaudanne et la source soufre, ont été étudiées. **La solution de la source soufre a été retenue.**

### Le cours d'eau Chaudanne

Le cours d'eau Chaudanne est une source d'énergie très variable. Le débit et la température du cours d'eau varient beaucoup dans le temps (variations sur l'année, variations diurnes / nocturnes, ...).

C'est en période estivale (Juillet/Août), lorsque les besoins en froid sont les plus élevés, que le débit du cours d'eau est le plus faible (environ 270 m<sup>3</sup>/h). Compte tenu du delta de température qui pourrait être autorisé (1,5°C max) et du débit restant à prélever, la puissance disponible serait de l'ordre de 380 kW. Pour rappel les besoins de froid du bâtiment sont de 1 050 kW.

La Chaudanne pourrait donc couvrir 35% des besoins de froid des locaux, dans le meilleur des cas. Cela implique qu'il devra être prévu des installations complémentaires afin d'atteindre la puissance de production de froid nécessaire pour répondre aux besoins des Thermes.

En conclusion, il apparaît que l'investissement conséquent nécessaire pour l'exploitation de ce cours d'eau (dévoisement d'un cours d'eau, création d'un bassin de rétention, rejet dans le cours d'eau, ...) s'avère difficilement amortissable.

A cela s'ajoute de nombreuses contraintes techniques restant à être résolues pour vérifier la faisabilité de l'exploitation (création du bassin de rétention, principe de pompage sur cours d'eau à débit variable, ...), ainsi que des incertitudes concernant les démarches administratives (dossier à monter pour prouver que le projet ne va pas impacter l'écosystème, ...) et leurs aboutissements.

Pour ces différentes raisons, **l'utilisation de ce cours d'eau n'est pas envisagée comme source d'énergie.**

### La source soufre

La source Soufre, dont la puissance exploitable est de l'ordre de 1 250 kW, permettra **d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements, ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

SOURCE SOUFRE				
Période		Température	Débit	Commentaires
Nov. 2014 à Avril 2015	mini	32,6 °C	47,84 m <sup>3</sup> /h	La température de la source est très stable et chaude. Le débit de la source est stable.  Les pics de pluviométrie font ponctuellement augmenter le débit et baisser la température de la source.
	moyen	34,8 °C	52,77 m <sup>3</sup> /h	
	maxi	34,8 °C	60,71 m <sup>3</sup> /h	
20 Avril 2015 au 03 Juin 2015	mini	29,0 °C	47,42 m <sup>3</sup> /h	
	moyen	34,4 °C	48,73 m <sup>3</sup> /h	
	maxi	35,3 °C	51,23 m <sup>3</sup> /h	
04 Juin au 6 Juillet 2015	mini	29,8 °C	46,96 m <sup>3</sup> /h	
	moyen	35,4 °C	47,96 m <sup>3</sup> /h	
	maxi	35,8 °C	54,20 m <sup>3</sup> /h	
07 Juillet au 28 Juillet 2015	mini	30,5 °C	47,01 m <sup>3</sup> /h	
	moyen	35,5 °C	48,08 m <sup>3</sup> /h	
	maxi	35,8 °C	55,41 m <sup>3</sup> /h	

Le recours prioritaire à la source soufre permet d'avoir une énergie « gratuite » la majeure partie du temps. Lorsque cela ne suffit pas, le recours à une Pompe à Chaleur (PAC) à condensation à air, réversible et Inverter, à récupération d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement des locaux, couplée en appoint ponctuel, à des chaudières gaz à condensation « haut rendement », confère au site **une performance énergétique élevée.**

Cependant, afin de limiter au maximum le recours à cette énergie « fossile » et de privilégier le transfert d'énergie, il a été décidé de mettre en œuvre un système de « boucle tempérée » entre les différents locaux.

Il est à noter que les postes les plus énergivores recourent à une production finement maîtrisée par le biais de transferts d'énergie... véritables apports gratuits en termes de sources énergétiques :

- Chauffage-rafraîchissement : via la boucle tempérée permettant les transferts de chaleur entre les locaux,
- Ventilation double flux : via la récupération de calories sur l'air extrait pour préchauffage de l'air neuf extérieur.

Ce principe conceptuel de « boucle d'eau hydraulique » permet donc aux Thermes des transferts énergétiques entre les volumes : quand des volumes sont rafraîchis, les calories rejetées sont mises au bénéfice du chauffage des autres volumes en demande de « chauffage » et non de « rafraîchissement », et vice et versa.

Autant de calories et de frigories qui par le jeu de transfert d'énergie permettent une maîtrise et une gestion de consommations de différents volumes « chauffés » et/ou « rafraîchis » qui cohabitent, avec, in fine, **une approche énergétique pointue et plus respectueuse de l'environnement.**

Les puissances mises en œuvre ont été optimisées aussi bien pour le chauffage et que pour le rafraîchissement, dans un but de **limiter les impacts environnementaux.**

Les gaines techniques sont isolées, et l'ensemble des réseaux reçoivent une isolation renforcée.

### **Places de stationnement IRVE**

Une Infrastructure IRVE (Chemins de câbles et fourreaux depuis les armoires électriques) est installée dans les parkings (selon le classement du parking et son niveau par rapport au niveau de référence), pour permettre la mise en œuvre ultérieure de Bornes de Recharge pour Véhicules Electriques et de leurs alimentations.

L'ensemble de l'installation répond à la dernière évolution de pré-équipement de la norme (à compter du 11 mars 2021). Elle est basée sur le mode de calcul suivant :

Parking inférieur à 100 places : 20% des places déclarées à pré-équiper + 1 point de charge accessible PMR  
Parking supérieur à 100 places : 20% des places déclarées à pré-équiper + 2 points de charge accessible PMR

## EMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ A EFFET DE SERRE

---

**De par sa localisation ou certains partis pris et aménagements, le projet vise à limiter la production de gaz à effets de serre.**

### Une localisation propice à la réduction des déplacements

Le site se localise en centre-ville de la commune d'Aix-les-Bains, face à l'Hôtel de Ville et en continuité des artères commerçantes. Il s'inscrit donc sur un pôle commerçant existant générant des flux de clientèle importants.

Une partie de la clientèle du futur ensemble commercial sera ainsi captée sur celle fréquentant les commerces du centre-ville qui profitera de son déplacement pour mutualiser ses achats.

Cette situation en centre-ville permet ainsi de **réduire les déplacements automobiles générateurs de CO<sub>2</sub>**.

De même, s'insérant en milieu urbain, le site est proche de la clientèle. La densité de population en centre-ville d'Aix-les-Bains peut dépasser les 17 000 habitants/km<sup>2</sup>. Le site étant facilement accessible à pied et à vélo, **il drainera une part importante de clientèle se déplaçant en modes doux, non émetteurs de gaz à effets de serre.**

Enfin, plusieurs arrêts de bus sont recensés dans l'environnement immédiat du site, encourageant l'utilisation de ce **mode de transports plus vertueux pour l'environnement.**

### Le choix d'une source d'énergie renouvelable

Un poste important d'émissions de gaz à effets de serre est celui lié aux consommations d'énergie fossiles. Pour le présent projet, il a été fait le choix de recourir à la source Soufre, source d'énergie renouvelable accessible au droit du site.

La source Soufre permettra ainsi **d'assurer 100% des besoins de chauffage et de ventilation des logements, ainsi qu'une majeure partie des besoins en chauffage de la boucle d'eau allouée aux Anciens Thermes.**

### Un programme de végétalisation

L'opération de réhabilitation du site prévoit la réalisation d'un programme de végétalisation sur une surface totale de 3 610 m<sup>2</sup>. Il est ainsi prévu la plantation de 1 691 arbres et arbustes et de 14 000 vivaces.

Ces aménagements paysagers participent à **la réduction des îlots de chaleur et à une meilleure isolation thermique des bâtiments** et limitent ainsi le recours aux équipements de chauffage et de rafraichissements, émetteurs de gaz à effets de serre.

Il faut également rappeler que les espaces végétalisés participent à l'absorption du CO<sub>2</sub>.

### La politique des enseignes en matière de développement durable

La réduction des gaz à effets de serre passe aussi par la politique en matière de développement durable des enseignes qui seront retenues au sein du projet. Les cellules étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible pour le moment de préciser les mesures ou dispositifs qui pourraient être mis en place, mais de plus en plus d'enseignes sensibilisent, par exemple, leur personnel à la **bonne utilisation des installations de chauffage (utilisation de thermostats, baisse du chauffage lors des périodes d'inoccupation des locaux).**

De même, **la rationalisation et la mutualisation des livraisons** de magasins sous même enseigne et géographiquement proches, permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> en limitant les kilomètres parcourus. De nombreuses enseignes s'engagent ainsi dans la massification des camions de livraison, réduisant le nombre de rotations de ces véhicules ou dans l'utilisation de véhicules plus propres.

## PRODUITS ET EQUIPEMENTS ECO-RESPONSABLES DU PROJET

---

Les cellules commerciales étant en cours de commercialisation, il n'est pour l'instant pas possible de préciser si les enseignes retenues utiliseront des produits et équipements éco-responsables dans le cadre de l'aménagement de leur surface de vente.

Pour la coque de l'ensemble commercial, il n'est pas prévu l'utilisation de tels produits et équipements.

## MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS DANS LE CADRE DU PROJET

---

**Aujourd'hui, le site est totalement imperméabilisé.** Les eaux pluviales sont collectées et rejetées vers les réseaux publics existants. **Le coefficient de ruissèlement est ainsi de 0,90.**

**La réalisation du projet n'entraînera pas la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.** Au contraire, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site et compenser l'imperméabilisation liée à l'emprise de l'ensemble immobilier, **le projet prévoit la création de 3 610 m<sup>2</sup> d'espaces verts**, sous formes de toitures végétalisées, d'une terrasse de biodiversité en R+4 et de balcons plantés.

Ces aménagements permettront **une infiltration d'une partie des eaux pluviales**. Ces eaux pluviales seront également réutilisées pour partie pour arroser les espaces verts via un système de goutte à goutte.

Après réalisation du projet, **le nouveau coefficient de ruissèlement sera de 0,78**, soit une baisse de 13%. **Ces divers aménagements paysagers et la nouvelle gestion des eaux pluviales contribueront ainsi à compenser l'imperméabilisation du site.**

## MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS LIEES A L'ACTIVITE

---

### L'eau

#### La gestion des eaux pluviales

Le projet est composé de trois grandes zones de collecte des eaux de pluie : les deux toits et la terrasse de biodiversité pour une surface de 2500 m<sup>2</sup>.

Sur ces toits et terrasses se trouvent de grandes zones végétalisées captant une partie de cette eau, ce qui permet de réduire fortement le volume d'eau à évacuer.

Le volume restant est dirigé vers 16 lignes de chaînes de pluie installées le long de la façade, elles descendent et passent entre les jardinières pour amener l'eau jusqu'à un réservoir situé entre les deux bâtiments. Ces chaînes de pluie seront connectées aux évacuations des jardinières afin de récupérer les excédents d'eau.

En cas de forte pluie ou de pluie décennale, une seconde évacuation est prévue afin d'évacuer le surplus d'eau non pris en charge par les chaînes.

Le réservoir servira à irriguer les différentes jardinières et le jardin de biodiversité via un système de goutte à goutte. Il permet également de réutiliser les éléments nutritifs présent dans les surplus d'eau d'arrosage grâce à son circuit fermé. Nous estimons l'arrosage en période sèche avec un besoin en eau de 4 mm/m<sup>2</sup>/jour.



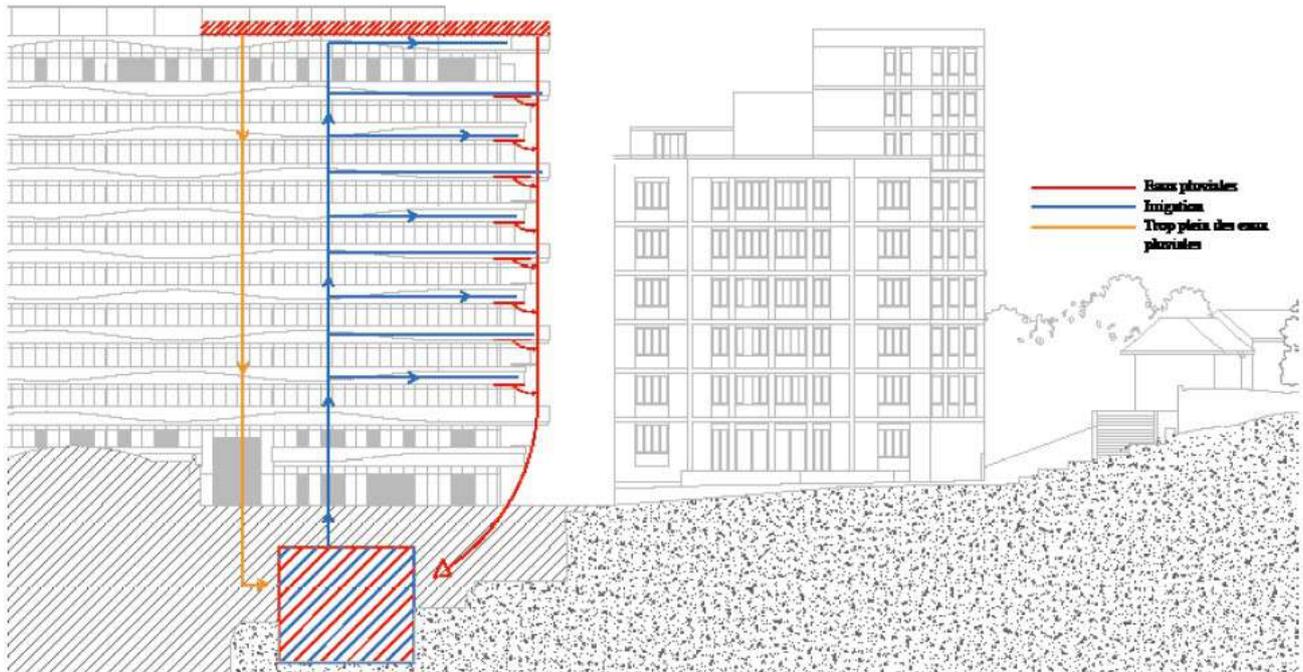
Chaînes de pluies

Chaînes de pluies végétalisées, Japon

En vis-à-vis de la surface, afin de permettre d'arroser 30 jours à 10 m<sup>3</sup>/jour, en autonomie, le réservoir d'arrosage doit être proportionné pour un volume de 300 m<sup>3</sup>.

Les surplus sont rejetés vers le réseau public existant.

### Schéma de principe de gestion des eaux pluviales



### La consommation d'eau

Au sein de l'ensemble commercial, **la consommation d'eau se limitera à l'alimentation des sanitaires et des locaux sociaux**. Pour limiter ces consommations, des dispositifs hydro-économiques pourront être installés (chasse d'eau double-flux, réducteurs de débit...) par les preneurs.

### Les eaux usées

Les eaux usées seront dirigées vers le réseau public existant.

### Traitement des déchets

Les déchets produits par les commerces seront essentiellement :

- Des déchets d'emballage : cartons, plastiques, papiers...
- Des déchets fermentescibles notamment pour la moyenne surface alimentaire.

**Pour les déchets de type cartons, ils seront ramassés lors de la collecte à cheval mise en place à l'échelle du centre-ville.**

Les autres déchets seront stockés et triés au sein des locaux prévus à cet effet puis collectés par un prestataire privé à la charge des futures enseignes.

Il faut également préciser que pour de plus en plus d'enseignes, les déchets d'emballage sont repris, pour valorisation, directement par les camions effectuant les livraisons.

### Mesures visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs

Le site se localise en centre-ville d'Aix-les-Bains, en milieu urbain, au sein d'un quartier où la densité de population est élevée. Il attirera donc d'abord **une clientèle piétonne** résidant à proximité ou dans l'un des 219 logements prévus dans le programme de réhabilitation des Anciens Thermes.

**Le site est également bien desservi par les transports en commun**, avec des arrêts de bus à proximité, à côté de l'entrée des futurs commerces et de l'Hôtel de Ville.

Enfin, il faut rappeler que sur l'avenue Lord Revelstoke, desservant le site, les couloirs de bus sont ouverts aux vélos. L'aménagement de **stationnement pour les vélos**, à hauteur de la place Mollard, sur la voie publique, sera de nature à encourager l'utilisation de ce mode de déplacements pour accéder au site.

### Modalités structurelles d'approvisionnement préservant l'environnement

Les cellules de l'ensemble commercial sont actuellement en cours de commercialisation, il n'est donc pas possible de préciser à l'heure actuelle quelles mesures seront mises en place par les enseignes qui seront retenues en matière de modalités structurelles d'approvisionnement préservant l'environnement.

## **NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES, OLFACTIVES ET SONORES GENEREES PAR LE PROJET**

---

### Nuisances sonores, olfactives, visuelles ou lumineuses du projet

#### Les nuisances sonores

Le projet concerne la création d'un ensemble commercial de 2 moyennes surfaces et 5 boutiques. **Dans leurs conditions normales d'exploitation, ces activités ne sont pas génératrices de nuisances sonores particulières.**

Il faut rappeler que le projet se localise en centre-ville d'Aix-les-Bains et que l'environnement sonore est essentiellement marqué par le trafic automobile transitant sur l'avenue de Lord Revelstoke (D913) et la rue Georges 1<sup>er</sup>.

#### Les nuisances olfactives

D'une manière générale, l'activité principale de l'ensemble commercial sera la distribution de produits alimentaires et non alimentaires. Elle ne nécessite aucune opération de transformation telle qu'il puisse être émis dans l'atmosphère des fumées épaisses, des buées, des poussières ou des gaz odorants, toxiques ou corrosifs dans les conditions normales d'exploitation. **Le projet n'induit donc pas de nuisance olfactive.**

Les sources de nuisances olfactives, telles que les sanitaires ou les locaux de stockage des déchets seront traitées grâce à des débits de ventilation adaptés. Les locaux poubelles bénéficieront d'une ventilation naturelle ou d'un système d'aération.

Les débits d'air seront adaptés et maîtrisés en fonction de l'activité des locaux et respecteront les valeurs de renouvellement d'air réglementaires.

#### Les nuisances lumineuses

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, les éclairages extérieurs se conformeront à la législation en vigueur et les solutions retenues permettront de réduire les pollutions lumineuses particulièrement nuisibles pour la faune ou pour le voisinage direct.

Des détecteurs de présence automatiques ou des interrupteurs couplés à une minuterie seront mis en place pour l'éclairage des espaces de circulations (halls, couloirs, escaliers, cheminements extérieurs, ...) et les locaux techniques ou de services.

## Les nuisances visuelles

Les Thermes Nationaux d'Aix-les-Bains sont un très vaste et composite ensemble de bâtiments, issus d'une histoire de plusieurs siècles. Formant **une pièce urbaine centrale et structurante** dans la ville, offrant **un remarquable panorama de l'architecture thermale de l'antiquité à nos jours**. Cependant, les nombreux édifices et constructions annexes, par mitages successifs, nuisent à la lecture des espaces et des périodes de construction.

A la demande du pétitionnaire, **un diagnostic patrimonial a été réalisé** pour l'ensemble des bâtiments des anciens Thermes Nationaux. Cette étude menée par le cabinet Archipat a permis d'identifier et localiser chaque campagne de travaux et de voir les éléments conservés, ainsi que les occupations actuelles. Ce diagnostic patrimonial et ses préconisations ont été le support de l'élaboration d'un projet d'ensemble et d'une demande de permis de démolir.

L'opération de réhabilitation donne aujourd'hui l'occasion de **remettre en valeur ce patrimoine et redonner au site son lustre d'antan**. **Cette rénovation de l'existant ne pourra donc qu'avoir un impact positif sur l'inscription du site dans son environnement proche.**

Par ailleurs, dans le cadre des nouveaux usages envisagés et de la densification du bâti, 2 tours de logements, d'architecture contemporaine, viendront surplomber le bâtiment existant et prendront la place de la tour Mabileau actuelle. Celles-ci s'élèveront jusqu'en R+13

**Pour atténuer l'impact visuel de ces constructions, un vaste programme de végétalisation est prévu.** Il repose sur le concept de l'étagement de la végétation sur les toits et les façades rappelant les différents écosystèmes montagnards locaux. Ainsi, le choix des espèces indigènes plantées varie selon l'étage où elles sont plantées et selon l'orientation des façades, Adret (Sud) ou Ubac (Nord).

La végétalisation de l'ensemble des balcons des logements et des toitures, ainsi que l'aménagement d'un jardin de biodiversité au R+4, participeront à **intégrer l'ensemble immobilier dans ce cadre urbain** et établir une continuité avec le Parc floral des Thermes situé à proximité.

Il faut aussi noter que le site se localise sur un dénivelé **atténuant l'impact visuel des constructions**, notamment depuis sa partie arrière et qu'il s'inscrit en continuité de plusieurs ensembles immobiliers, de 7 à 8 étages, implantés sur sa partie Est, le long de la rue Georges 1<sup>er</sup> et des boulevards Berthollet et de la Roche du Roi.

### Détail des démolitions, rénovations et constructions projetées :

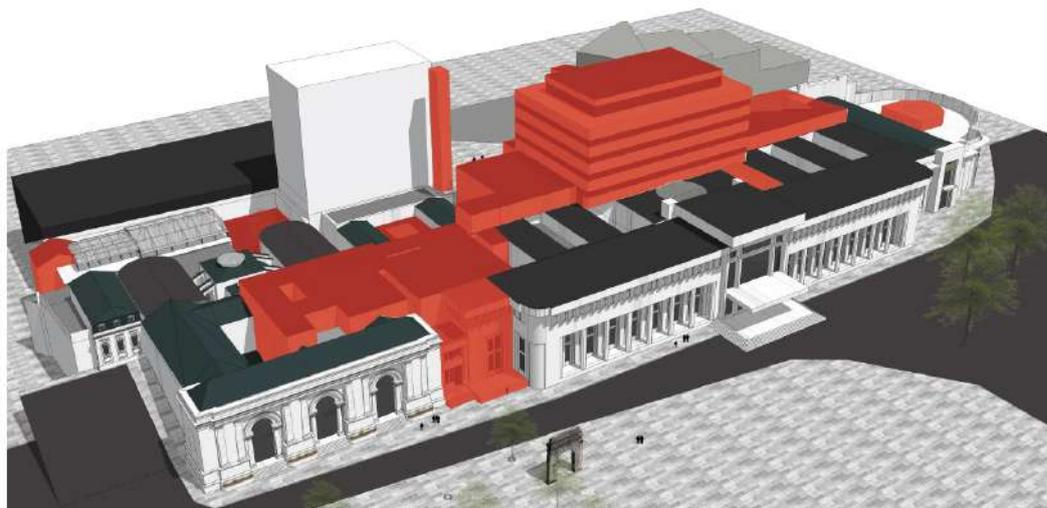
La présente demande d'Autorisation d'Exploitation Commercial s'inscrit dans le cadre d'un dépôt de Permis de Construire portant sur la reconversion des anciens Thermes en un pôle d'activités qui permettra une redynamisation de ce secteur du centre-ville d'Aix-les-Bains en accueillant des commerces, musée, restaurants, bureaux, logements, stationnements...

L'opération porte sur les ensembles Revel, Pétriaux, Pétriaux-Sud, Foray-Cour, Foray et Mabileau-Georges 1<sup>er</sup>.

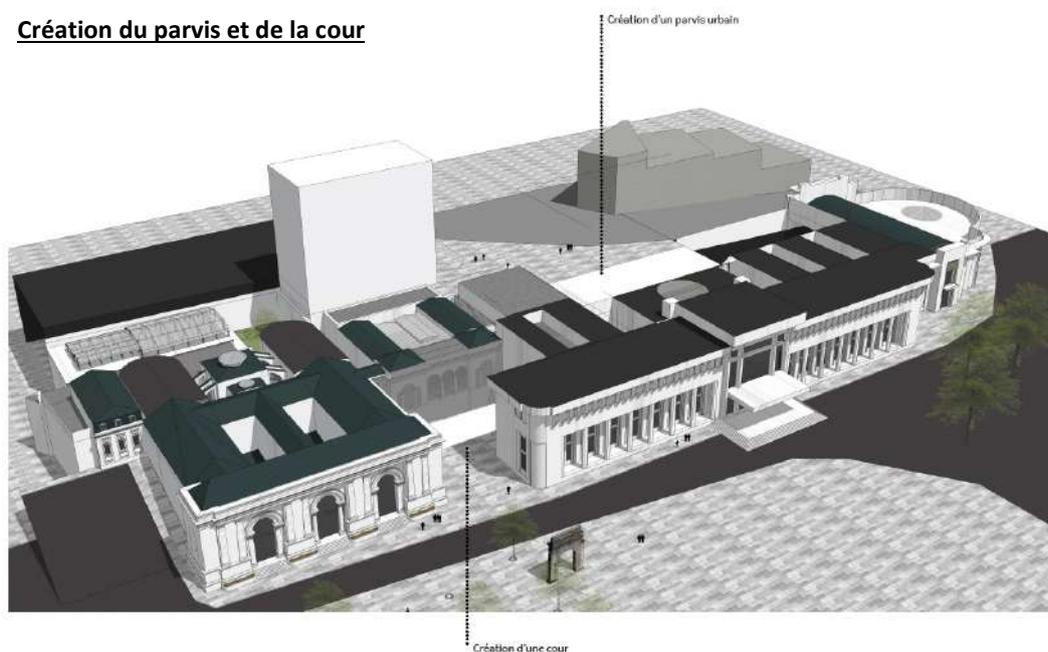
**Dans le cadre de l'opération de réhabilitation, les parties classées ou inscrites aux monuments historiques seront conservées, restaurées et remises en valeur.**

Les pages suivantes précisent les éléments ayant trait à l'aspect extérieur bâtiment.

**Démolitions projetées**



**Création du parvis et de la cour**



**Etat projeté avec les logements**



## Revel

Dans sa configuration d'origine la **façade Ouest** de Revel est composée d'un corps principal bordé de deux avant-corps identiques, de type pavillon. L'empreinte et la composition de la façade d'origine doivent être conservées pour apporter une double lecture à la façade retrouvée et requalifiée.

Dans le corps central au RDC, **deux ouvertures sont créées** de part et d'autre de la niche retrouvée pour permettre l'accès au bâtiment depuis la place Foray.

Au R+1, les éléments subsistants en partie (ouvertures, pilastres, jambages...) sont restaurés et **les éléments disparus sont reconstitués en béton matricé, pour retrouver l'aspect bouchardé et dans le respect des profils existants** (corniches, frises...).

Le R+2 ayant été complètement démoli, la façade contemporaine propose de restituer les cintres d'origine simplifiés dans le voile béton du deuxième étage. Pour redonner une lecture des volumétries et des proportions d'origine de la façade principale, **une double peau composée de lames métalliques, horizontales et ajourées longera et filera le long de la façade ouest** englobant également les retours d'angles des avant corps. Les jours entre les lames sont variables, fins lorsqu'ils sont adossés aux maçonneries et plus larges selon les ouvertures d'origine retrouvées et revalorisées.

La façade contemporaine doit susciter l'intrigue du vu et du perçu pour que **l'empreinte de l'ancien subsiste dans les mémoires**.

Le bâtiment de Revel est situé entre les bâtiments de Pellegrini et de Pétriaux. Il les relie via sa galerie principale qui se prolonge notamment dans des volumes de raccordement, connectés aux extrémités des avant-corps de Revel. **Ces volumes contemporains de raccordement sont intégralement vitrés en façade avec une toiture végétalisée** pour marquer une rupture forte et délimiter les contours de chacun des édifices.

Le volume vitré Nord permettra notamment d'évacuer en façade les étages R+1 et R+2 en cas d'incendie.

Pour la **façade Nord**, la dalle haute du R+1 est déposée permettant **d'ouvrir une cour extérieure** au R+1. Le terre-plein d'origine est conservé préservant ainsi les vestiges potentiels qui n'ont jamais pu être fouillés à ce jour, des drains seront toutefois tirés pour protéger les pieds de façades mais aussi pour préserver les vestiges enfouis.

La construction d'un volume regroupant l'ascenseur et les sorties de ventilation du parking se fera en second plan du volume vitré liaisonnant Pellegrini et Revel.

Au R+1, **des ouvertures sont créées** en symétrie des baies existantes en façade sud afin d'apporter de la lumière aux volumes intérieurs.

Les menuiseries extérieures existantes aux R+1 et R+2 (fenêtres jumelées, fenêtres cintrées) sont déposées et **refaites selon le modèle existant** avec un vitrage performant en accord avec les dispositions actuelles en matière d'efficacité énergétique et de confort.

La restauration de la **façade Sud** est accompagnée d'interventions contemporaines ponctuelles pour assurer des liaisons piétonnes. **Une passerelle est créée** afin de permettre un accès direct entre le bâtiment et le musée lapidaire installé dans le bâtiment de Pétriaux en vis à vis. L'ouverture est connectée à une baie ancienne dont l'allège sera supprimée pour être franchissable et conforme à la réglementation d'accessibilité. La passerelle sera couverte, pour protéger des intempéries, mais restera à l'air libre. Les deux bâtiments disposeront de baies spécifiques et sur-mesure pour garantir la bonne étanchéité des façades.



Les menuiseries extérieures (fenêtres jumelées, fenêtres cintrées) sont déposées et refaites selon le modèle existant avec un vitrage performant en accord avec les normes actuelles en matière d'efficacité énergétique et de confort.

L'accès au R+2, côté Est, est matérialisé par un palier « suspendu » qui sera conservé et destiné à l'évacuation des personnes (issue de secours). La cour, non couverte, sera dédiée aux services publics.

Pour l'**Atrium**, une attention particulière sera portée sur **la restauration et la restitution des décors peints** situés au R+2, mais également sur les encadrements, les jambages et dallages en pierre, ainsi que sur les escaliers en pierre. Les corniches et pilastres sont également conservés et restaurés. Ces éléments ont une forte valeur patrimoniale et participent au caractère du lieu.

Les garde-corps et les main-courantes de l'escalier et du plateau central à R+1 sont conservés et restaurés. Les menuiseries extérieures (fenêtres jumelées, fenêtres cintrées et portes) sont déposées et refaites à neuf selon le modèle existant avec un vitrage performant.

Au RDC, les allèges des baies donnant sur l'atrium sont démolies afin de créer des accès directement depuis le volume central.

Au R+2, en **façade Est**, la frise et la corniche, toujours existantes sur les trois autres façades, sont restituées. Les trois ouvertures existantes entre le vestibule et l'atrium sont modifiées afin de restituer les linteaux cintrés d'origine.

Les garde-corps existants sont restaurés. Afin de ne pas les dénaturer pour leur mise aux normes de sécurité, un vitrage est mis en place entre l'allège des baies et la naissance du linteau cintré.

**Une grande verrière métallique est créée** pour apporter un éclairage zénithal au volume central. Une ceinture périphérique verticale composera le soubassement de la verrière permettant le désenfumage de l'atrium. Le bas de pente de la verrière correspondra au niveau de la toiture terrasse contre la Reine Hortense afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Les fermes métalliques portant les panneaux vitrés sont positionnées à l'axe des trumeaux et des baies des façades de l'atrium. Les charges de la verrière, posée sur le lit d'attente des corniches existantes, sont reprises par les façades intérieures de l'atrium.

**Les toitures** en zinc des ailes de Revel sont restaurées ou remplacées à neuf dito existant. Le bas de pente des ailes Nord et Sud est tronqué pour intégrer un chéneau reprenant les eaux pluviales de la verrière.

Sur l'aile Ouest, les toitures des pavillons seront également restituées dans leur volumétrie, soit des toitures à quatre pans, et seront associées au traitement contemporain de la double peau en façade. **La partie centrale sera réalisée en toiture végétalisée.** Les évacuations des eaux pluviales se feront le long des façade Nord et Sud, derrière la double peau pour la façade Ouest et le long des façades de l'atrium.

### Pétriaux

La partie Pétriaux, horizontale, vient contraster subtilement avec la verticalité des deux tours de logements qui se font face. Cet équilibre, entre vide et plein, cadre magnifiquement sur le « pic de la Dent du Chat » qui est parfaitement dans l'axe.

**Le ravalement complet de la façade Ouest** est prévu suivant les préconisations du diagnostic patrimonial. Les menuiseries extérieures sérigraphiées et respectant les normes actuelles sont conservées sur place. Un lessivage et une remise en



peinture avec un ressuyé des châssis et des verres sérigraphiés (motif PE1) au RDC et au R+1 sera effectué.

Les menuiseries extérieures sérigraphiées ne respectant pas les normes actuelles (simple vitrage) seront déposées soigneusement, et les verres sérigraphiés (motif MA1) seront conservés pour un usage futur.

**Une casquette béton est créée pour abriter l'entrée principale** sur toute la longueur du corps central. Cette casquette en porte-à-faux s'inscrit dans le lexique de Pétriaux ; prélèvement d'un profil d'édicules en toiture. La structure sera confortée pour permettre à la façade de porter la casquette sans ajout de poteaux.



**L'entrée principale et monumentale réalisée par Mabileau sera conservée en l'état**, à l'exception de la casquette ajoutée pour protéger des intempéries. Un motif sérigraphique contemporain sera réalisé sur toute la surface vitrée de la façade Mabileau renforçant ainsi l'empreinte historique des Thermes tout en valorisant son identité. La sérigraphie contemporaine s'inspire des motifs en mosaïques des cabines Aga-Khan classées Monument Historique.

Pour les besoins du projet et dans le but de valoriser la future place Foray, le petit volume en saillie sur le retour Nord de Pétriaux et en retrait de la façade Ouest est démoli.

**La façade Est** est à nouveau visible, après avoir longtemps été masquée par la tour Mabileau. Ne révélant que le quatrième étage du socle des Thermes, sa façade émerge d'un niveau d'étage légèrement réhaussé pour permettre un accès de plain-pied avec la place Georges 1er. La façade Est, dessinée et réalisée par Pétriaux, est peu connue et présente beaucoup d'inconnues de nos jours. Quelques éléments propres à l'architecture de Pétriaux comme le dôme de la coupole de l'Atrium et les profils des casquettes des toits plats soutenus par une enfilade de poteaux ordonnés dictent encore la volumétrie de l'édifice, mais la façade d'origine n'existe plus. Une intervention minimaliste et contemporaine permet de contraster entre l'intervention neuve des indices de l'ancienne façade, valorisant ainsi ces derniers. Un mur rideau assurera ce rôle de matérialité et permettra à l'ancien d'être au premier plan. Le passage Est-ouest au travers du bâtiment, cher aux Aixois, est maintenu.

**La démolition du bâtiment Foray et de la saillie en retour Nord de Pétriaux** permet de retrouver la **façade Nord** du corps principal ainsi que la façade Est donnant sur la cour Foray. La façade Nord d'origine est démolie pour être rebâtie, dans son empreinte d'origine, à l'aplomb des tours, pensées par l'architecte Vincent Callebaut. Son traitement contemporain unit les compositions de façades anciennes à la trame du projet neuf des tours de logements. Leur soubassement est habillé d'un béton matricé sur toute la hauteur des anciens thermes et jusqu'en sous-face des premiers balcons.

Les menuiseries extérieures inscrites dans le soubassement contemporain respecteront le profil contemporain des baies des logements. Les vitrages seront anti-effractions au RDC.

Les ouvertures de baies de la façade Est sont d'origine car inscrites initialement dans la cour Nord Pétriaux. Les deux travées existantes du RDC et du R+1 conservent leurs dimensions d'origine. Les baies du R+2 et du R+3, ajoutées et similaires aux anciennes baies restituées, s'inscrivent dans une composition de façade connectée à la façade Nord du bâtiment Pétriaux mais également au soubassement contemporain des tours de logements.

Les menuiseries extérieures sont déposées et refaites selon le modèle existant avec un vitrage performant.

Les vitrages du RDC et R+1, des façades Nord et Est, seront anti-effractions et gravés conformément aux motifs d'origines.

Une réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation **des toitures** est prévue pour une végétalisation par la suite. Cette végétalisation des toitures participera à la rétention des eaux pluviales et s'inscrit dans l'architecture écologique et technique du projet proposé l'architecte Vincent Callebaut. Les descentes des eaux pluviales existantes seront restaurées aux mêmes emprises. Les descentes des eaux pluviales des tours des logements seront apparentes en façades.

**Les façades du corps central sont conservées** : attenantes à l'escalier monumental d'une part (façade Nord de la cour centrale Pétriaux) et à la « fontaine buvette » d'autre part (façade Sud de la cour centrale Pétriaux). Le volume de ces cours est conservé afin de garantir notamment l'apport de lumière du jour nécessaire au grand escalier. Au sein de ces façades, les ouvertures existantes sont conservées y compris les baies en attique au R+3. Les sérigraphies existantes y seront aussi conservées.

Les façades Ouest et Est des cours centrales Nord et Sud Pétriaux sont également conservées à l'exception du niveau R+3. À ce niveau, les façades Ouest sont ouvertes sur la place George Ier. Un garde-corps contemporain en filet métallique bordera les hauteurs, exposées au vide, des patios. Les baies de ces deux façades ouest et est sont modifiées pour retrouver un alignement des ouvertures.

La façade Sud de la cour CPE2 et la façade Nord de la cour CPE3 sont démolies pour être rebâties, dans leur empreinte d'origine, à l'aplomb des tours de logements. Leur traitement contemporain unit les compositions de façades anciennes à la trame du projet neuf. Le soubassement contemporain des tours est habillé d'un béton matricé sur toute la hauteur des anciens Thermes et jusqu'en sous face des premiers balcons.

Les menuiseries extérieures inscrites dans le soubassement contemporain respecteront le profil des baies des logements. Les vitrages au rez-de-chaussée seront anti-effractions.

Les menuiseries extérieures sont déposées et refaites selon le modèle existant avec un vitrage performant en accord avec les dispositions actuelles en matière d'efficacité énergétique et de confort. Les vitrages au rez-de-chaussée seront anti-effractions et gravés conformément aux motifs d'origines (cf. Carnet de détail sérigraphie, motif PE1).

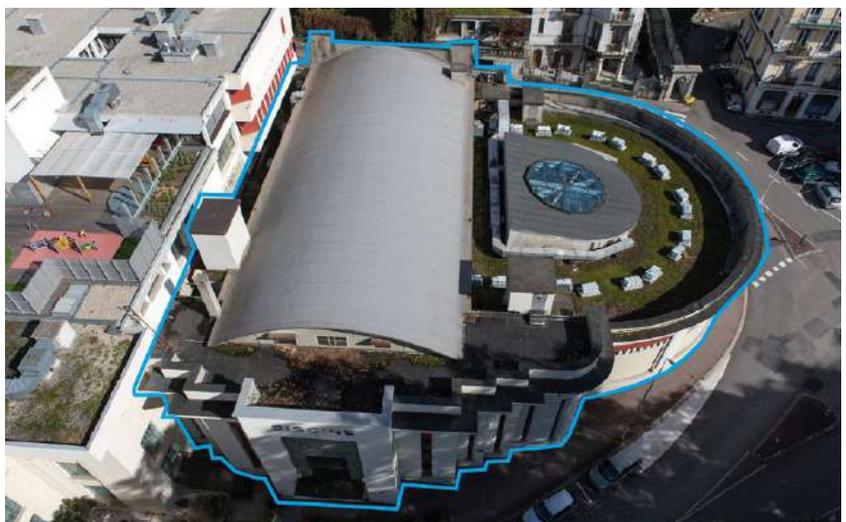
La cour CPE2 s'articulera autour d'une **ambiance à thématique végétale** proposant un parterre végétalisé au niveau du R-1 et un mur végétalisé, grimpant sur toute la façade contemporaine. Une passerelle sera ajoutée au RDC, elle sera adossée à la façade contemporaine et connectée au restaurant pour offrir un complément de terrasse, mais aussi de circulation entre les galeries est et ouest de Pétriaux.

La cour CPE3 proposera **un thème aquatique avec un bassin d'eau en R-1 et un rideau d'eau** adossé au mur existant où se trouve, à l'intérieur, la « fontaine buvette ». Un escalier au design épuré, en cohérence avec la thématique de la cour, sera implanté à l'Est de la cour pour relier les deux niveaux de la galerie commerciales ouest (RDC et R+1).

### Pétriaux-Sud

**L'entrée de la piscine est revalorisée.** Une succession de rampes et d'escaliers est créée pour permettre l'accès PMR au bâtiment. La symétrie du parvis est donnée par la construction de deux jardinières massives de part et d'autre de l'entrée.

**Le balcon en demi-cercle d'origine au-dessus de l'entrée est restitué.** Le remplissage entre allège et imposte de la façade Sud (façade de l'hémicycle) est ouvert. Les ouvertures créées sur la façade de



AS CP

l'hémicycle sont vitrées et sérigraphiées avec le motif contemporain, soit celui présent sur la façade vitrée de l'entrée principale de Pétriaux.

**La coupole est restituée** avec un dessin contemporain respectant la trame de la coupole d'origine celle de l'atrium principal de Pétriaux. Les puits de lumière conservés seront affectés au désenfumage. La toiture est végétalisée et inaccessible au public.

### Place Georges 1<sup>er</sup>

Le volume d'entrée au 3<sup>ème</sup> étage se redessine avec un cadrage exceptionnel sur le paysage d'Aix-les-Bains, à la suite des démolitions de la tour Mabileau. Ces démolitions permettent **la réalisation d'un parvis haut** accessible de plein pied par le R+3 du bâtiment Pétriaux, entouré de part et d'autre par les deux tours de logements.

La façade Pétriaux, redécouverte après les démolitions, est mise en valeur par le parvis et son axe central dégagé.

L'entrée est indiquée subtilement par **un dessin de bandes, alternant végétal et minéral**, qui disparaissent aléatoirement vers le centre de la place. Ces bandes sont détachées des nouveaux immeubles de logement, marquant ainsi les entrées mises à distance du cœur du parvis. Les bords de place se prolongent chacun avec les cours, CPE2 au Nord, au thème végétal, et CPE3 au Sud, au thème aquatique. Cette continuité visuelle par le vide permet d'unir le nouvel espace public au bâtiment existant.

Le jeu de bandes et la variation de leurs épaisseurs permettent de **marquer et de renforcer les alternances entre végétal et minéral**, et d'intégrer des bancs se conformant aux largeurs des bandes et se fondant ainsi dans le rythme de la place.

Le dessin de la place Georges 1<sup>er</sup> reprend celui de la place Foray de façon à créer de l'écho entre les aménagements extérieurs.

Deux rangées de luminaires sur pied hauts d'environ 2,50 mètres se déploient de part et d'autre de la façade Est de Pétriaux. Cette disposition vient **marquer la géométrie du bâtiment et renforcer l'axe principal de circulation** : de nuit par l'éclairage artificiel et de jour par le luminaire en tant que mobilier. L'éclairage des façades vitrées et de la coupole apportera un complément lumineux à la place.

**La place est en grande partie minérale**, composée essentiellement de **dalles de pierre calcaire de tons clair et foncé** pour délimiter les zones de végétation et rythmer la place. Les escaliers seront en dalle de pierre calcaire plus sombre également. Les colonnades de luminaires ajourés sont faites d'un métal sombre ainsi que les bancs et tout le mobilier associé au traitement de la place.



## Place Foray

Situé dans l'axe de l'Arc de Campanus, **ce nouvel espace public** sert de cour de desserte pour les équipements publics et le restaurant. Elle donne accès aux services publics du tourisme et au CIAP et participe à la mise en scène de la réhabilitation du bâtiment Revel.

**La démolition du bâtiment Foray** crée un vide au cœur des Thermes, reliant l'aile Nord de Pétriaux, les niveaux bas de la tour de logements Nord de Vincent Callebaut, la façade Sud de Pellegrini et le bâtiment Revel. La place Foray vient s'insérer dans cet interstice et raccorde la place des Thermes à cet espace public intérieur, pivot de l'ensemble des bâtiments composant le complexe des Thermes. La façade Ouest de Revel est dégagée et valorisée et la place permet de marquer le bâtiment, redessiné selon les découvertes réalisées par les sondages et les documents d'archive.



La place Foray est composée de deux niveaux. Le premier niveau de la place est connecté avec l'espace public et permet de desservir de plain-pied le bâtiment Revel. La place supérieure est réhaussée d'une trentaine de marche par rapport au niveau de sol de Revel pour être de plain-pied avec celui de Pétriaux. Quelques marches et pentes douces (accessibilité PMR) permettent d'absorber l'écart de niveaux entre les deux places. La place supérieure accueillera la terrasse du restaurant.

**Le dessin de la place Foray reprend celui de la place Georges 1<sup>er</sup>** de façon à créer de l'écho entre les aménagements extérieurs.

**La place est en grande partie minérale**, composée essentiellement de dalles de pierre calcaire de tons clair et foncé pour délimiter les zones de végétation et rythmer la place. Les escaliers seront en dalle de pierre calcaire plus sombre également. Les colonnades de luminaires ajourés sont faites d'un métal sombre ainsi que les bancs et tout le mobilier associé au traitement de la place.

## Les matériaux et teintes utilisés

Pétriaux :

- 1 - Fond de façade : NCS S 0510-Y10R
- 2 - Menuiseries : RAL 7016
- 3 - Liseré : mosaïque dorée

Pétriaux sud :

- 1 - Fond de façade : NCS S 0510-Y10R
- 2 - Menuiseries : RAL 7016
- 3 - Liseré : mosaïque dorée
- 4 - Structures métalliques : RAL 7037
- 5 - Linteaux bandeaux : NCS S 2070-Y80R

Revel :

- 1 - Fond de façade : NCS S 0510-Y10R
- 2 - Menuiseries : RAL 7016
- 4 - Structures métalliques : RAL 7037
- 5 - Double peau : RAL 8015

Soubassements des tours de Vincent Callebaut :

- 7 - Béton matricé

Abords :

- 8 - Pierre

## Maîtrise des nuisances au voisinage (flux de clientèle et flux des livraisons)

Le site se localise en milieu urbain, au cœur d'un secteur où la densité de population est élevée. Il est ainsi **facilement accessible à pied, à vélo et en transports en commun**. Une part importante de la clientèle accèdera ainsi aux commerces par ces modes de déplacements.

Par ailleurs, cette localisation en centre-ville, en continuité du tissu commerçant, encourage la clientèle à **mutualiser ses achats, démarches, activités lors de son déplacement en centre-ville**. Une part importante de la clientèle sera ainsi captée sur les flux existants déjà dans l'environnement proche du site. Le parking de l'Hôtel de Ville et celui prévu dans le cadre du projet offrent, en effet, une position idéale pour accéder aux commerces, équipements publics et administratifs, lieux culturels du centre-ville...

De plus, cette localisation en centre-ville induit que l'environnement sonore est essentiellement marqué par les flux automobiles transitant dans le secteur.

**Les flux automobiles de clientèle générés uniquement par le projet ne seront donc pas créateurs de nuisances pour le voisinage.**

De même, les commerces généreront un flux estimé de 4 à 7 véhicules de livraisons par jour. Ces flux se répartiront entre les 3 aires de livraisons aménagées sur le site atténuant d'autant plus leur impact.

## Une charte de chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, le demandeur, la SCCV du Sillon Alpin, met en place **une charte de chantier à faibles nuisances**.

Cette charte a pour but de préciser les engagements environnementaux de la Maîtrise d'Ouvrage, à l'ensemble des intervenants du chantier, et de définir les objectifs à atteindre afin de minimiser les impacts environnementaux générés par la construction.

La charte se matérialise par un **document contractuel co-signé par tous les intervenants de l'opération** : la maîtrise d'ouvrage et ses assistants, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les entreprises et leurs sous-traitants éventuels. La signature de la charte par le titulaire du lot et ses sous-traitants est un préalable obligatoire à la signature des marchés de travaux proprement dits.

La charte implique ainsi la mise en place d'une organisation veillant à la traçabilité des actions engagées. Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à 2 objectifs :

- Celle du chantier et de sa proximité : les nuisances perçues par les riverains, les usagers de la voie publique, les professionnels du quartier et le personnel du chantier,
- Celle de l'atteinte de l'environnement : préservation et réduction des impacts du chantier sur le milieu environnant (humain et naturel).

Conformément aux autres exigences inhérentes au chantier, les objectifs d'un chantier à faibles nuisances sont les suivants :

- Réduire les risques et nuisances aux riverains et personnel du chantier,
- Prévenir les pollutions de proximité lors du chantier,
- Optimiser la gestion et la valorisation des déchets,
- Maîtriser les consommations sur le chantier.

La coordination et la responsabilité de l'application de la charte sont attribuées à l'entreprise de gros œuvre qui nomme un « Responsable Environnement » ou « Coordinateur environnemental ». Il est en relation avec les « Référents Environnement » nommés par chaque entreprise intervenant sur le chantier.

## **Le Plan d'Installation de Chantier (PIC)**

Le PIC intègre les zones de stockage des produits dangereux, de traitement des déchets (zone clôturée et facilement accessible), de tri des déchets de la base vie, de nettoyage des roues de camions en sortie de

chantier, de nettoyage des bennes à béton, de stockage des livraisons, de stationnement des véhicules, le cheminement des piétons entre l'extérieur du chantier et la base vie, le positionnement des compteurs.

### Le Plan Assurance Environnement (PAE)

L'entreprise fournira en même temps que le PIC, un PAE présentant les dispositions organisationnelles et matérielles prévues pour limiter et réduire à la source :

- la production de déchets,
- les nuisances acoustiques,
- les nuisances visuelles dues au chantier et pour garantir la propreté de Celui-ci, - les nuisances dues au trafic,
- la pollution des eaux, de l'air, du sol ainsi que l'émission de poussières,
- les consommations d'eau et d'énergie.

### L'organisation du chantier

Pour aider à la préparation du chantier, les entreprises intervenant sur le chantier remplissent **un formulaire de « préparation de chantier – chantier à faibles nuisances »** qui établit la liste estimative des déchets produits, un quantitatif estimatif de déchets pour chaque lot, ainsi que le mode retenu pour l'élimination des déchets et l'estimation du coût de gestion des déchets (collecte et traitement).

La gestion du cantonnement se fait dans des conditions préservant l'environnement. Des dispositions propres aux conditions d'intervention du personnel sont prises leur assurant également un niveau de confort suffisant.

### La propreté du chantier

Des moyens seront mis à disposition par le gros œuvre (bacs de rétention, bacs de décantation, protection des bennes pour le tri des déchets ...) pour **assurer la propreté du chantier et limiter les pollutions.**

L'utilisation d'aspirateurs de chantier devra être préférée au simple balai. Les déchets récupérés devront être mis en sacs fermés, évacués par chaque entreprise au minimum 2 fois par semaine.

L'entretien des accès et des zones de passage, des voiries extérieures ainsi que des zones de travail, doit être effectué aussi souvent que nécessaire.

Chaque entreprise s'engage, au quotidien, à maintenir la propreté de la voie publique et des points où sont exécutés les travaux en dehors du chantier, et le bon état de la clôture entourant le chantier ouvert sur la voie publique.

Le Maître d'ouvrage met en place un dispositif de nettoyage de roues des camions si nécessaire et d'humidification des voies de circulation et d'accès extérieures, lorsque cela est nécessaire.

### L'accès au chantier

Les modalités d'accès au chantier (parking, transports en commun) sont définies et indiquées dans le livret d'accueil remis aux compagnons. Le stationnement des véhicules du personnel doit être respecté sur l'espace prévu à cet effet.

La réalisation des voies provisoires de chantier est prévue en revêtements permettant la circulation des engins par tout temps (soit bétonnées, soit revêtues d'une émulsion gravillonnée).

Les zones de circulations piétonnes seront matérialisées.

Les livraisons seront réalisées sur les zones prévues au PIC.

### La gestion des déchets de chantier

La gestion mutualisée des déchets sera privilégiée au traitement individuel par lot. **Le tri des déchets devra être mis en place sur le chantier.** Il sera effectué à minima au moyen de 3 bennes différentes (les mélanges

de déchets avec des produits dangereux sont interdits) : une pour les Déchets Inertes (DI), une pour les Déchets Non Dangereux ou Déchets Industriels Banals (DIB) et une pour les Déchets Dangereux ou Déchets Industriels Spéciaux (DIS). En fonction des entreprises qui interviennent, il sera possible d'ajouter des bennes spécifiques (métaux/ferrailles, palettes de bois, cartons en fin de chantier...).

Des bâches ou des filets seront mis en place sur les bennes pour éviter la dispersion des déchets (à minima pendant le transport).

Chaque entreprise intervenant sur chantier doit respecter l'interdiction formelle de brûler et d'enfouissement des déchets.

De plus, **l'entreprise devra fournir un Schéma d'Organisation, de Gestion et d'Élimination des Déchets (S.O.G.E.D.)** comprenant l'estimation des déchets produits (type, quantités, filières d'élimination, de valorisation), les moyens et la méthodologie mis en place (bennes, stockage, sensibilisation...), les prestataires déchets retenus, les mesures prises pour le contrôle, le suivi et la traçabilité des déchets.

Les entreprises devront établir à la fin de leurs travaux un « bilan déchets » qui sera répertorié par l'aménageur dans le but d'évaluer **l'empreinte écologique globale de l'opération**.

La charte de chantier à faibles nuisances encourage également **la réduction des volumes de déchets produits** par le choix de certains systèmes constructifs (calepinage des coffrages plancher bois, calepinage du placoplâtre, composants préfabriqués) ou en privilégiant la préfabrication en usine des aciers ou des éléments béton (poutres, pré-dalles, éléments de façades...).

Les entreprises doivent aussi prendre des dispositions contractuelles vis-à-vis des fournisseurs pour limiter la masse de déchets de chantier notamment les déchets d'emballages.

**Les solutions de valorisation des déchets** comprenant le réemploi, la réutilisation, le recyclage, la régénération ou l'utilisation en énergies de ceux-ci, seront privilégiées.

Enfin, pour conserver **une parfaite traçabilité**, tous les déchets feront l'objet d'un bordereau de suivi (BSD) précisant les enlèvements (quantités, catégorie, nature, tonnage estimatif, destination, numéro de benne, heure d'enlèvement, immatriculation du camion...), les retours et les incidents de tri relevés (motifs, erreur de benne, mélange...).

### Protection de l'environnement

**Pour la protection des sols et des eaux**, chaque entreprise doit :

- Tenir à disposition les Fiches de Données de Sécurité (FDS) des produits dangereux, relatifs à leur lot,
- Etiqueter conformément à la réglementation les cuves, fûts, bidons et pots,
- Prévoir des zones de stockage adaptées aux diverses pollutions,
- Stocker tous les produits contenant des COV (Composés Organiques Volatils) dans un endroit protégé,
- Mettre à disposition un ensemble de bacs de rétention pour recueillir les produits qui seront traités ensuite comme déchets dangereux,
- Etablir une procédure traitant des pollutions accidentelles.

En outre, l'entreprise de Gros-Œuvre devra :

- Mettre à disposition en salle de réunion un kit de dépollution,
- Utiliser des huiles de décoffrage à base végétale,
- Mettre en place et utiliser un système de décantation des eaux de lavage des bennes à béton (type Betonet + Secanet de chez Secatol ou équivalent).

**Pour éviter les pollutions atmosphériques**, les précautions suivantes sont exigées :

- L'implantation préférentielle des bennes contenant des produits pulvérulents ou susceptibles de s'envoler, et des zones de stockage de produits type sacs de ciment à l'abri du vent,
- La mise en place de filets, bâches ou couvercles sur les bennes pour éviter l'envol des produits légers,
- L'interdiction de l'utilisation de matériaux pulvérulents lors de vents forts.

En ce qui concerne la **protection de la nature et de la biodiversité**, l'objectif consiste à limiter les dégradations du milieu naturel environnant. La végétation doit être protégée des agressions mécaniques et de la poussière. De même, le débroussaillage du site est réduit au strict nécessaire. Par ailleurs, l'AMOE fournit **une charte écologique** présentant les engagements à prendre en compte en faveur de la biodiversité lors de la phase chantier.

Enfin, la base vie est établie de façon à traiter les effluents des cantonnements de manière à préserver l'environnement.

### Réduction des nuisances acoustiques

Le Maître d'Ouvrage doit procéder à la mesure de l'état initial du niveau de bruit et effectuer un suivi continu journalier des mesures sonores.

Pour limiter les nuisances sonores, les entreprises devront :

- Utiliser du matériel conforme aux réglementations acoustiques en vigueur,
- Préférer les engins électriques aux engins hydrauliques et pneumatiques,
- Ne pas utiliser les engins à la limite de leur capacité,
- Préférer des grues dont le moteur est placé en position basse,
- Assurer une liaison radio depuis le sol avec le grutier.
- Éviter au maximum les reprises au marteau piqueur sur du béton sec,
- Regrouper les activités les plus bruyantes sur des intervalles de temps courts et éviter de les réaliser avant 8h le matin.

Les travaux les plus bruyants sont les travaux de démolition, de terrassement et de gros œuvre. Le cas échéant il peut être mis en place, en accord avec les riverains, des périodes horaires permettant à des activités bruyantes de s'exercer.

Compte tenu de la proximité des habitations, les mesures complémentaires suivantes peuvent être prises pour maîtriser les nuisances sonores du chantier :

- Privilégier la circulation à sens unique (pour limiter l'emploi des avertisseurs de recul),
- Implanter les bennes à déchets à distance des riverains,
- Etudier l'utilisation du phénomène d'écran acoustique (hauteurs des palissades, positionnement des cantonnements...),
- Définir un planning prévisionnel des opérations à l'intention des riverains.

Enfin, un certain nombre de bonnes pratiques permettent de réduire les nuisances sonores comme :

- Optimiser les réservations,
- Éviter d'attendre que le béton soit trop sec lors d'interventions au marteau piqueur,
- Préférer l'utilisation de béton auto-plaçant (pas d'aiguille vibrante),
- Privilégier le matériel insonorisé (grues mobiles, pelles, marteaux piqueurs...),
- Imposer l'arrêt des moteurs lorsque leur fonctionnement n'est pas nécessaire,
- ....

### Nuisances dues au trafic

En concertation avec les services de la collectivité, il sera déterminé les procédures à mettre en place pour **fluidifier les flux d'engins**. De plus, pour limiter les nuisances dues au trafic des véhicules, l'entreprise Gros-Œuvre devra :

- Délimiter sur le chantier les zones de stationnement et de circulation,
- Placer des panneaux d'indication d'entrée et de sortie du chantier, de limitation de vitesse à 10 km/h,
- Entretenir l'empierrement des pistes de circulation,
- Organiser des plateformes de travail (pour le dépôt et le stockage du matériel notamment).

Les entreprises devront :

- Veiller au bon entretien des engins de chantier (réglage CO2, pas de fuite d'huile...),
- Planifier les livraisons pour réduire les perturbations,
- Nettoyer leurs véhicules à la sortie du chantier,
- Respecter les zones de stationnement des véhicules.

### Nuisances visuelles

Chaque entreprise s'engage, au quotidien, à **maintenir la propreté du chantier** et à respecter la réglementation en vigueur en :

- Maintenant la propreté de la voie publique,
- Assurant l'intégrité des clôtures protégeant le site et interdisant l'accès aux personnes étrangères,
- Veillant à ne pas dégrader la propreté de la base de vie,
- Installant et entretenant une zone de nettoyage des roues de camion en sortie de chantier,
- Humidifiant les voies de circulation et d'accès extérieures, afin d'éviter la poussière.

En cas de salissures sur la voie publique, l'entreprise s'engage à utiliser les services d'une balayeuse/laveuse pour assurer l'entretien de la chaussée.

### Maitrise des consommations des ressources

Pour **réduire leur consommation d'eau**, les entreprises doivent mener **des actions de sensibilisation auprès des ouvriers** par rapport aux économies d'eau : fermer les arrivées d'eau, réagir rapidement en cas de fuite...

La réduction des consommations d'eau passe aussi par **la mise en place d'équipements hydro-économiques** (boutons poussoirs, chasses d'eau à débit réduit, électrovanne de coupure avec horloge limitant l'alimentation en eau aux heures de fonctionnement du chantier...) et **d'aménagements prévenant les risques de fuite** (enterrer les réseaux d'eau évitant ainsi le percement des canalisations).

**En matière d'énergie**, l'entreprise Gros-Œuvre pourra également **sensibiliser son personnel** sur l'importance de réaliser des économies adoptant **une gestion économe des systèmes de chauffage** (ne pas surchauffer, fermer les portes...) **et électriques** (éteindre les lumières, les ordinateurs...). Une signalétique peut rappeler les bons gestes à avoir.

L'entreprise pourra également installer des luminaires à détection de présence dans les cantonnements, des ferme-portes, des horloges de programmation (éclairage, chauffage, ECS), des thermostats, des menuiseries à double vitrage avec occultations, une ventilation mécanique simple flux... La mise en place d'une régulation hebdomadaire des équipements de chauffage des cantonnements, permet aussi de s'assurer que leur fonctionnement est basé en mode « Eco » la nuit et les week-ends.

Enfin, il sera mis en place **un suivi des consommations en eau et en énergie** sur les chantiers (électricité, fuel, gaz, etc...). Ce suivi sera différencié entre les consommations du chantier et de la base vie. A la fin du chantier, un bilan de consommations sera remis à l'aménageur.

Les relevés serviront à détecter toutes dérives anormales afin d'y remédier rapidement. Ces relevés seront réalisés selon une fréquence hebdomadaire. En cas de fuite d'eau, l'entreprise s'engage à intervenir sous 24 heures maximum.

### Sensibilisation et information

En concertation avec la collectivité locale, le Maître d'ouvrage définit le moyen le plus approprié pour **diffuser l'information aux riverains**. Celle-ci doit comporter les éléments suivants :

- L'architecture du bâtiment : parking, zones paysagées, hauteur du bâtiment, nature des façades...,
- L'activité prévue dans le futur bâtiment : logements, commerces, bureaux...,
- Le déroulement du chantier : les principales phases, le planning,

- Les précautions mises en œuvre pour limiter les impacts sur l'environnement, les moyens utilisés (grue, engins de terrassement...), les principales nuisances, leur durée (trafic, bruits, poussières...),
- Un planning prévisionnel des opérations bruyantes,
- Un point de contact direct avec le Maître d'ouvrage : adresse mail ou numéro de téléphone.

**Plusieurs moyens de communication à destination des riverains** peuvent être mise en place :

- Panneau d'entrée de chantier : image du projet et activités prévues, nature, durée prévisionnelle des travaux, planning des activités bruyantes, plan de circulation, coordonnées d'une personne de la maîtrise d'ouvrage,
- Tableau d'affichage pour les compagnons et visiteurs : visualisation des objectifs environnementaux retenus sur l'opération en phase conception et en phase travaux,
- Plan d'installation de chantier établi par le gros-œuvre et à afficher dans la salle de réunion,
- Mémo de sensibilisation pour les compagnons et tout nouvel arrivant.

Le maître d'ouvrage désignera la personne responsable de l'information des riverains et du traitement des réclamations. **Une réunion sera organisée afin de présenter les étapes du chantier aux riverains** et les prévenir de possibles nuisances et de présenter les dispositions qui seront mises en place pour les limiter.

### Déclaration ou étiquetage environnemental des matériaux

Les entreprises devront être en mesure de fournir les informations concernant les performances environnementales et sanitaires des produits de construction se rapportant à l'opération et relatifs à leur lot, en référence à la norme NF EN 15804+A1 avril 2014.

### Envol de poussières et matériaux

L'arrosage des surfaces par temps sec sera régulièrement effectué pour **éviter l'envol des poussières**. Les poubelles seront munies de couvercles, en particulier pour les conteneurs renfermant des matériaux légers, tels que les emballages plastiques (poussières et particules, morceau de polystyrène...).

Lors de la démolition des bâtiments, il sera impératif de disposer des bâches et d'arroser le site pour éviter la dispersion de la poussière émise. Toute disposition pour limiter l'envol des poussières de démolition sera appliquée (pince avec asperseur, brumisateur...).

### Pollution atmosphérique

Le territoire de l'agglomération Grand Lac connaît régulièrement des épisodes de pollution atmosphérique importants. Pour remédier à cette problématique, Grand Lac a établi un Plan Climat Air Energie Territorial avec des objectifs ciblés et un plan d'action pour les années 2020 à 2025.

L'objectif est de mettre en œuvre de manière systématique des actions de prévention contre les émissions de particules fines et d'oxydes d'azote sur les chantiers afin de tendre vers l'excellence environnementale.

Le présent projet se déroule dans une zone urbaine sensible et dans un contexte à forts enjeux de par sa durée et sa taille. La stratégie de réduction des nuisances reposera essentiellement sur les données recueillies par des capteurs installés à des emplacements stratégiques. L'enjeu est de vérifier si un dépassement de seuil observé sur les concentrations relevées par les capteurs nécessite une intervention sur le chantier et une correction des pratiques.

Il est nécessaire que les actions proposées :

- Soient évaluables concrètement en phase chantier (contrôle de mise en œuvre),
- Soient adéquates avec le type de travaux menés sur le chantier concerné,
- Permettent aux entreprises de mettre librement en œuvre leur approche concurrentielle dans la réponse apportée (objectif de résultat et pas de moyens, pas de ciblage excessif),
- Soient bien identifiées et décrites dans les CCTP.

Grâce aux données relevées par les capteurs, des alertes de pics de pollution seront communiquées en temps réel à l'AEMO du projet qui se chargera de contacter les référents CFN des lots en cours, afin de corriger les éventuelles pratiques qui pourraient contribuer à l'apparition de ces pollutions. Une fiche incident est alors rédigée ainsi que les mesures prises par le référent CFN pour corriger ce dépassement. Un bilan bimensuel sera produit par l'AEMO du projet et communiqué au maître d'ouvrage. Ces bilans feront l'objet de discussions lors des réunions mensuelles. La démarche pourra être adaptée suivant les différents retours d'expériences.

### Bilan de chantier

A la fin des travaux, un **bilan de chantier** sera réalisé par l'Assistant Environnemental à Maîtrise d'Ouvrage. Il reprendra les incidents de chantier, les plaintes éventuelles des riverains et leur traitement, la mise à jour des plans du chantier, l'analyse et les propositions sur les remarques des organismes de contrôle en matière environnementale, les surconsommations identifiées en énergie et fluides, les dépenses de nettoyage et les coûts de consommation en énergies et fluides associés, les quantités de déchets évacués, avec copie des bons de transport et de livraison...

Ces informations devront donc être collectées, archivées et transmises à l'Assistant Environnemental à Maîtrise d'Ouvrage par le coordonnateur environnemental.

## ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET

---

**Le site se localise en dehors de toute zone de protection de la faune et de la flore (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...).**

Les zones de protection les plus proches se localisent à environ 2 kms, à l'Ouest, autour du Lac du Bourget ou à 3 kms, à l'Est, sur les chainons occidentaux des Bauges mais elles ne présentent pas de relation fonctionnelle avec le site du projet.

**Le projet concerne la réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix le Bains, site localisé en centre-ville et aujourd'hui largement artificialisé.**

La réalisation du projet permettra de **réintroduire la nature en ville et ainsi développer une biodiversité urbaine** complémentaire des espaces périphériques de proximité (Parc floral des Thermes) et support de pédagogie et de bien-être pour les futurs habitants des logements prévus dans l'opération.

Ainsi, le projet intègre un programme de végétalisation ambitieux se concrétisant par la réalisation de **3 610 m<sup>2</sup> d'espaces verts avec la plantation de 1 691 arbres et arbustes, et de 14 000 vivaces.**

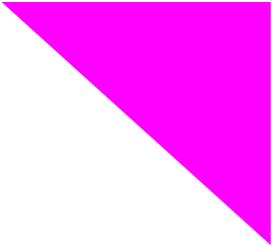
Ces espaces verts prendront la forme de toitures végétalisées, d'une terrasse de biodiversité et de balcons plantés.

Le parti pris retenu est celui d'un concept paysager microclimatologique avec un étagement de la végétation sur les toits et les façades, faisant écho aux différents écosystèmes montagnards locaux. On retrouvera notamment aux sommets des bâtiments des conifères sempervirens (toujours verts).

Les plantations diffèrent également d'une façade à l'autre, en fonction de l'exposition du soleil, sur le modèle de l'adret et de l'ubac, caractéristiques des vallées alpines.

La variété des espèces plantées, de leur floraison, de leur localisation recréera **des conditions favorables à l'accueil de la faune locale**. L'ensemble formera une mosaïque végétale diversifiée et complémentaire, offrant **de nouveaux habitats naturels propices à l'accueil des espèces animales** (oiseaux, insectes, papillons, abeilles...).

Pour favoriser le retour de la faune sur le site, **il est par ailleurs prévu l'installation de 5 ruches sur le jardin de biodiversité** qui sera aménagé en toiture du R+4 du bâtiment Pétriaux-Sud.



## V – EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

## DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 2 moyennes surfaces et 5 boutiques pour une surface de vente globale de 4 880 m<sup>2</sup>. Il s'intègre au rez-de-chaussée d'un programme immobilier prévoyant également la création d'environ 219 logements dans les niveaux supérieurs.

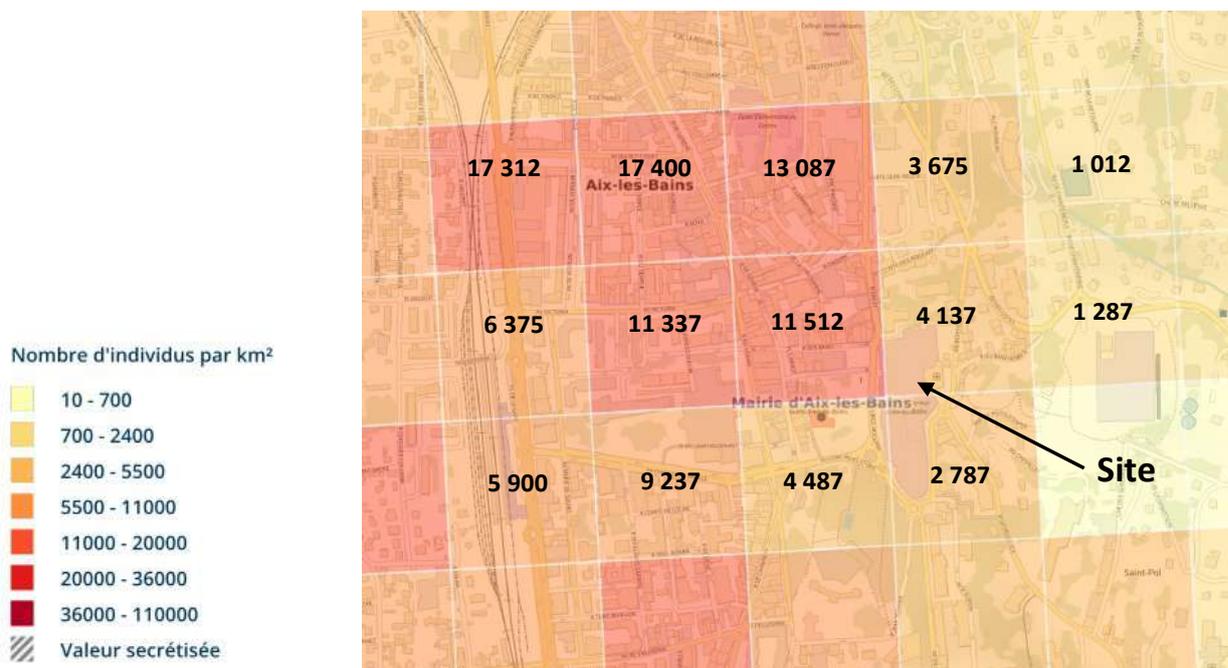
Il consiste en la réhabilitation des anciens thermes d'Aix-les-Bains situés en centre-ville de la commune et s'inscrit donc dans un environnement urbain dense. La densité de population dépasse ainsi les 10 000 habitants/km<sup>2</sup> au Nord-ouest du site atteignant même à certains endroits 17 400 habitants/km<sup>2</sup>.

Le futur ensemble commercial est tourné vers ces quartiers densément peuplés et est ainsi facilement accessible par la clientèle y résidant.

A l'arrière du site, la densité est moins élevée mais oscille quand même entre 2 787 et 4 137 habitants/km<sup>2</sup>.

**Il s'agit donc d'un projet proche de la clientèle s'inscrivant au cœur de la plus grande zone d'habitation de la zone de chalandise.**

### Densité de population dans l'environnement proche du site

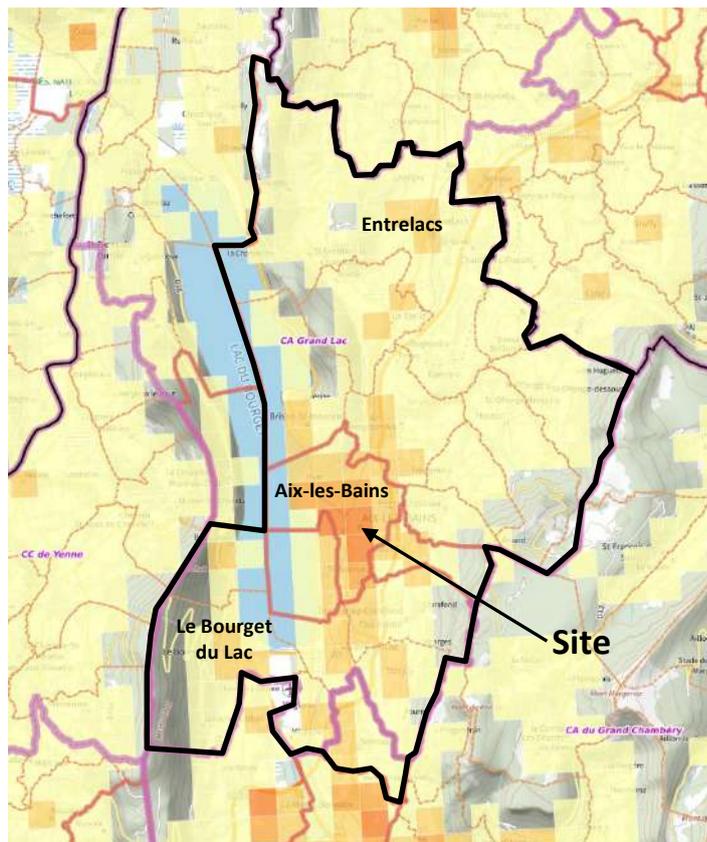
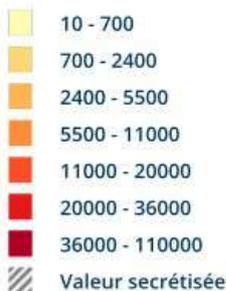


Source : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)

Les autres grandes zones d'habitations de la zone de chalandise se localisent principalement sur la partie Sud du territoire, en bordure du lac ou le long de l'axe reliant Aix-les-Bains et Chambéry. Ces zones se concentrent ainsi dans les communes de Tresserve, Drumettaz-Clarafond, Viviers-du-Lac, Le Bourget-du-Lac... De même, les communes limitrophes d'Aix-les-Bains comme Mouxy et Grésy-sur-Aix attirent la population.

Sur le reste du territoire, et notamment le Nord et l'Est, la population est moins dense, hormis sur la petite polarité d'Entrelacs.

Nombre d'individus par km<sup>2</sup>



Source : geoportail.fr

## CONTRIBUTION DU PROJET A L'AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT

### Amélioration du confort d'achat

L'opération de réhabilitation des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains est une opération mixte prévoyant la création de 4 880 m<sup>2</sup> de surface de vente de commerces, deux restaurants, 219 logements, des bureaux, l'accueil d'un musée Lapidaire, de l'Office de Tourisme, du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP)...

Elle contribuera au renforcement de l'attractivité du centre-ville par une densification des équipements et des fonctions dont **le volet commercial est une composante nécessaire à la bonne animation de la vie urbaine et au confort des futurs habitants des logements, salariés des bureaux, utilisateurs des équipements...**

En effet, avec une offre commerciale facilement accessible et répondant à des besoins quotidiens, le projet apportera un service non négligeable aux habitants qui pourront effectuer leurs achats courants sans avoir à prendre leur voiture et se rendre dans un pôle commercial périphérique.

**Le projet sera ainsi générateur de gain de temps et de praticité pour la clientèle.** En retenant la clientèle sur place, **il apportera également de la convivialité au centre-ville** en assurant des flux réguliers de passants, promeneurs vecteurs d'animation.

La clientèle extérieure, une fois stationnée, pourra accéder à pied à l'ensemble des commerces du centre-ville, des services publics, des équipements culturels...

Enfin, le projet prend place au sein des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains. Il propose ainsi à la clientèle **un cadre patrimonial et architectural remarquable.** La création de nouvelles cellules commerciales dans le

cadre de cette opération de réhabilitation permettra d'offrir **un cadre moderne, attractif et agréable répondant aux derniers standards de confort d'achat** au sein duquel la clientèle prendra plaisir à effectuer ses achats.

### **Aménagements et équipements à la disposition de la clientèle**

Les boutiques et la moyenne surface étant en cours de commercialisation, il n'est pas possible pour le moment de préciser les enseignes qui seront retenues et les équipements qu'elles mettront à la disposition de la clientèle.

Cependant, il est raisonnable de penser que la moyenne surface alimentaire proposera à sa clientèle des paniers ou des chariots pour faciliter ses courses. Cette clientèle bénéficiera également de la politique de fidélisation mise en place par l'enseigne et des services habituels qu'elle propose dans ses autres magasins.

De plus, la clientèle des commerces bénéficiera d'une aire de stationnement au R-1 de l'ensemble immobilier offrant 96 places dont 2 réservées aux Personnes à Mobilité Réduire.

Un espace sanitaires sera également disponible pour la clientèle au rez-de-chaussée du bâtiment.

### **Accessibilité par les personnes à mobilité réduite**

L'accès principal au site se fait depuis la place Maurice Mollard qui permet de rejoindre l'Atrium desservant les différentes composantes du programme. **Cet accès se fait de plain-pied, sans ressaut, depuis la voie publique.**

Deux ascenseurs, de chaque côté de l'Atrium, permettent ensuite d'accéder aux différents niveaux de l'ensemble immobilier (commerces, stationnement, bureaux...).

Par ailleurs, la moyenne surface alimentaire dispose également d'un accès secondaire directement depuis la rue Georges 1<sup>er</sup>. Compte tenu des dénivelés existant aux abords du site, il est aménagé pour cette entrée **une rampe**, à la pente réglementaire, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, un accès au site peut aussi se faire par l'arrière et la place Georges 1<sup>er</sup>. Cette entrée permet de rejoindre le R+3 puis les commerces via les ascenseurs.

## **MESURES PROPRES A VALORISER LES FILIERES LOCALES DE PRODUCTION**

---

Les cellules, objet de la présente demande d'autorisation, sont actuellement en cours de commercialisation. Il n'est donc possible de préciser pour le moment les politiques en matière d'approvisionnement local des enseignes qui seront retenues.

En phase de chantier, **les entreprises locales seront privilégiées.**

# SITUATION DU PROJET EN FONCTION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIERES

## Risques industriels

La commune d'Aix-les-Bains n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt).

## Risques miniers

La commune d'Aix-les-Bains n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm).

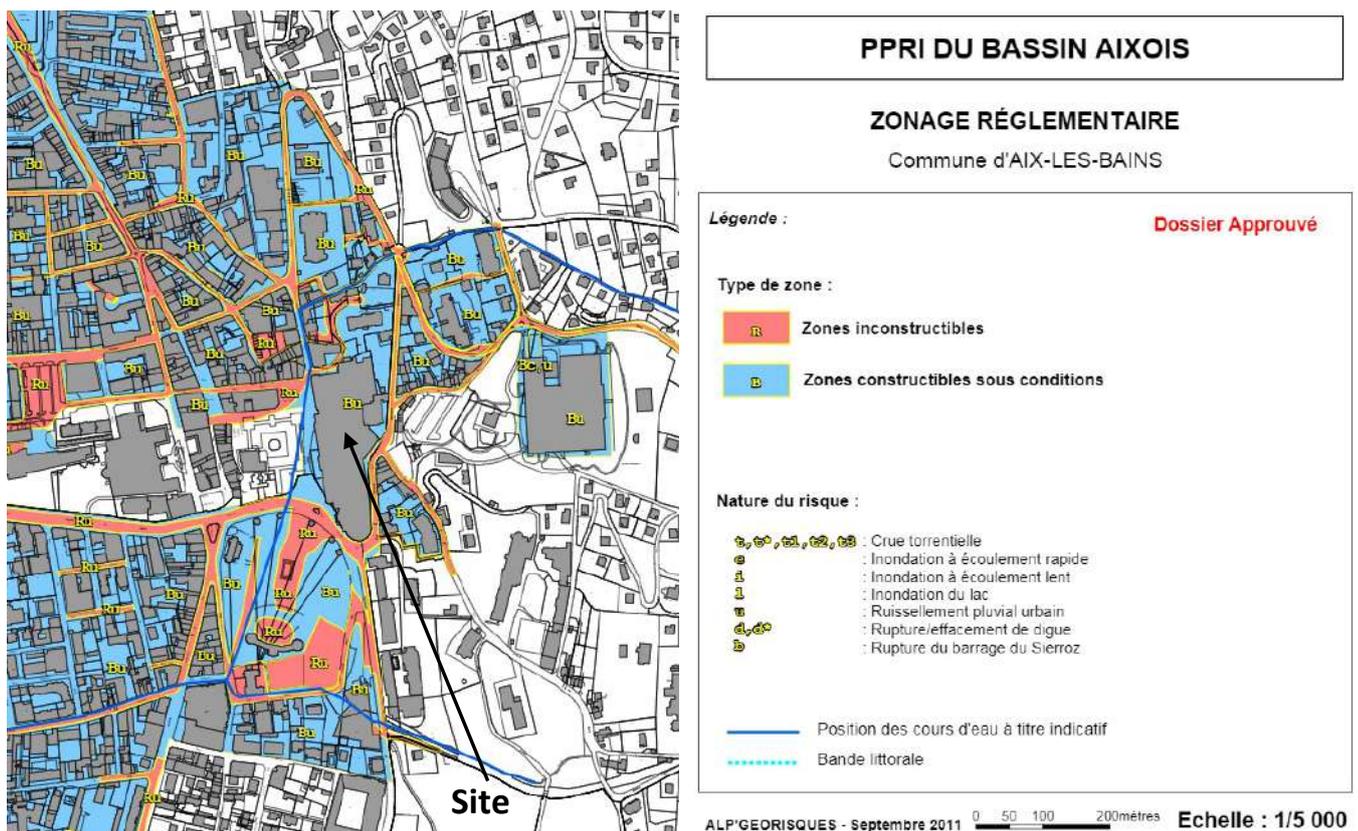
## Risques sismiques

En termes de sismicité, la commune d'Aix-les-Bains se situe en zone 4 – moyenne.

## Risques naturels

La commune d'Aix-les-Bains se situe dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Bassin Aixois approuvé le 31 octobre 2012.

Extrait de la carte des aléas du PPRi du Bassin Aixois



Le site du projet est classé en zone constructible sous conditions avec l'indice Bu. La vocation des zones constructibles sous conditions est de permettre la réalisation de constructions nouvelles sous réserve d'une prise en compte appropriée du risque visant à limiter l'aggravation de la vulnérabilité et des aléas.

L'indice Ub correspond aux zones concernées par les ruissellements urbains et péri-urbains, d'aléas moyens ou faibles dans les zones urbanisées.

**Le projet respectera les prescriptions imposées par le PPRi du Bassin Aixois.**



## VI – EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE

## RESPONSABILITE SOCIALE DE L'ENTREPRISE

---

La réalisation du projet d'ensemble commercial devrait générer la création d'environ XX emplois en Equivalent Temps Plein (ETP).

## PARTENARIATS AVEC LES COMMERCE DE CENTRE-VILLE ET LES ASSOCIATIONS LOCALES

---

Les cellules du futur ensemble commercial sont actuellement en cours de commercialisation et il n'est pas possible à l'heure actuelle de préciser les partenariats qui seront mis en place avec les commerces de centre-ville et les associations locales.

Cependant, on peut préciser que dans le cadre de leur fonctionnement au quotidien, **les futurs commerces devraient faire appel à des entreprises de services locales** pour des tâches comme :

- Le nettoyage des cellules,
- Le ramassage des fonds,
- La surveillance,
- Les besoins en matière de publicité (affichage, distribution, ...),
- La maintenance des locaux (chauffage, entretien et contrôle des installations, entretien, réparations, autres travaux divers, ...),
- Le recours à des employés intérimaires.

Enfin, les moyennes surfaces ont pour habitude **d'accueillir des stagiaires et des apprentis**. Il est raisonnable de penser qu'il en sera ainsi le cas pour l'enseigne qui sera retenue dans le cadre du projet.

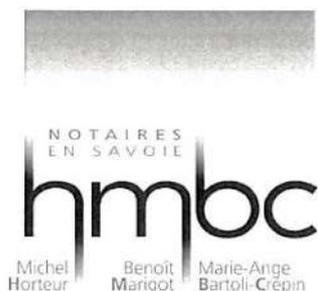
## ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ETAT CHARGES DE L'EMPLOI

---

Dans le cadre de recrutements futurs, les futures enseignes qui intégreront l'ensemble commercial pourront être amenées à contacter les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi.

## VII – ANNEXES

# ACTE DE VENTE



Notaires associés, successeurs de Maîtres François HORTEUR & Frédéric MARTIN  
Société titulaire d'un Office Notarial.

Dossier suivi par  
**M. Damien BORNAND**  
clerc10.73005@notaires.fr

LES THERMES AIX LES BAINS (BOUYGUES/SAS)  
204682 /MBC /DB /

## ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Me Marie-Ange BARTOLI-CREPIN notaire associé de la société civile professionnelle « Michel HORTEUR, Benoît MARIGOT et Marie-Ange BARTOLI-CREPIN, notaires associés », titulaire d'un office notarial à CHAMBERY, 3 rue des Fleurs, le 12 juillet 2018 il a été constaté la VENTE,

Avec la participation de Maître Valérie PICHON, notaire à AIX-LES-BAINS, assistant le VENDEUR.

### Par :

La AIX LES BAINS, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse est à AIX LES BAINS (73190), Hôtel de Ville Place Maurice Mollard, identifiée au SIREN sous le numéro 217 300 086.

### Au profit de :

La Société dénommée **SCCV REHABILITATION DES THERMES D'AIX LES BAINS**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 rue François Guise, identifiée au SIREN sous le numéro 831 196 605 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

La **SCCV REHABILITATION DES THERMES D'AIX LES BAINS** acquiert la pleine propriété.

### Désignation de l'immeuble article UN

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Un tènement immobilier correspondant aux anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS comprenant :

Deux niveaux de sous-sol,

Un rez-de-chaussée et sept étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31	PL MAURICE MOLLARD	01 ha 48 a 00 ca

Il est ici précisé que par suite d'un arrêté d'alignement rendu par la Commune d'AIX-LES-BAINS, le 27 avril 2018, concernant la limite ouest de la parcelle ci-dessus désigné, un document d'arpentage a été établi par le Cabinet **AIXGEO**, Géomètre-expert à AIX-LES-BAINS. Les nouveaux numéros des parcelles issues de cette division n'ont toutefois pas encore été communiqués par les services du cadastre. Le document d'arpentage provisoire est annexé à l'acte de vente objet de la présente attestation.

3 rue des Fleurs  
73000 CHAMBERY  
Tel. 04 79 62 35 62  
Fax 04 79 69 59 90  
scp.hmbc@notaires.fr

Etude ouverte du lundi au samedi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h, le samedi fermeture à 16h.  
**Parking privatif** : entrée par le 394 rue Marcoz, au fond du parking à droite.  
Adhèrent de l'Association agréée des Professions Libérales de Savoie, le règlement par chèque des honoraires est accepté.

Il est entendu entre les parties que la présente vente porte **exclusivement** sur les parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31a	PLACE MAURICE MOLLARD	01 ha 36 a 80 ca
CD	DP1 (f)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 76 ca
CD	DP2 (g)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 43 ca

Superficie totale : 01 ha 37 a 99 ca

La Commune d'AIX-LES-BAINS restant propriétaire des parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31b	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 07 a 05 ca
CD	31c	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 12 ca
CD	31d	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 03 ca
CD	31e	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 04 a 00 ca

Superficie totale : 00 ha 11 a 20 ca

Compte tenu de leurs impératifs respectifs, les parties ont expressément requis le notaire soussigné de signer le présent acte, en l'absence des nouveaux numéros de parcelles, et s'engagent d'ores et déjà irrévocablement à régulariser la situation par un acte rectificatif dès réception des nouveaux numéros de parcelles.

**Il est bien entendu entre les parties que cet acte rectificatif n'aura aucune incidence sur les conditions de la présente vente et notamment sur le prix ci-après stipulé, lesquelles ont été négociées et convenues en fonction des parcelles qui feront l'objet de l'acte rectificatif à intervenir.**

#### **Désignation de l'immeuble article DEUX**

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Dans un ensemble immobilier en volumétrie dénommé **REINE HORTENSE**.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	30	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 13 a 60 ca

Le LOT-VOLUME numéro **UN (1)** dont la description est la suivante :

Ce volume comprend une partie du tréfonds et une partie du 2<sup>ème</sup> sous-sol.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Le **VENDEUR** occupant actuellement les lieux, les parties conviennent que l'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle à compter du 30 juin 2020.

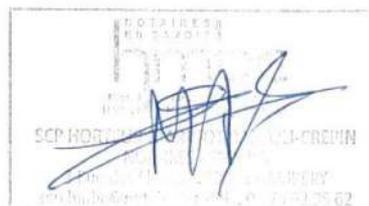
#### **PRIX**

La vente a été conclue moyennant le prix de [REDACTED] EUROS ([REDACTED] EUR).

**EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

**FAIT A CHAMBERY (Savoie)**

**LE 12.07.2018**



20468215  
MBC/DB/  
**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE VINGT CINQ JUILLET**  
A AIX LES BAINS (Savoie), en l'Hôtel de Ville,  
Maître Marie-Ange BARTOLI-CREPIN, notaire associé de la société civile  
professionnelle « Michel HORTEUR, Benoît MARIGOT et Marie-Ange BARTOLI-  
CREPIN notaires associés », titulaire d'un office notarial à CHAMBERY, 3 rue  
des Fleurs, soussigné,  
Avec la participation de Maître Stéphanie DAL DOSSO, notaire à AIX LES  
BAINS, assistant la Commune d'AIX LES BAINS.

A reçu le présent acte contenant :

**ACTE RECTIFICATIF A L'ACTE DE VENTE SOUS CONDITION RESOLUTOIRE  
PAR LA COMMUNE D'AIX LES BAINS  
AU PROFIT DE LA SCCV REHABILITATION DES THERMES D'AIX LES  
BAINS  
RECU LE 12 JUILLET 2018  
LES THERMES - AIX LES BAINS**

**ENTRE :**

La Commune d'**AIX LES BAINS**, personne morale de droit public située dans le  
département de la Savoie, dont l'adresse est à AIX LES BAINS (73190), Hôtel de  
Ville, Place Maurice Mollard, identifiée au SIREN sous le numéro 217 300 086.

**DE PREMIERE PART**

**ET :**

La Société dénommée **SCCV DU SILLON ALPIN**, Société Civile de Construction  
Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 rue

François Guise, identifiée au SIREN sous le numéro 831 196 605 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

Il est ici précisé que la **SCCV DU SILLON ALPIN** était antérieurement dénommée **SCCV REHABILITATION DES THERMES D'AIX LES BAINS**. Aux termes d'un acte constatant une décision unanime des associés, la société a changé de dénomination et un extrait k-bis comportant la nouvelle dénomination de la Société a été déposé au rang des Minutes de Maître Marie-Ange **BARTOLI-CREPIN**, notaire à CHAMBERY, le 25 juillet 2019, en vue de sa publication au Service de publicité foncière.

#### DE SECONDE PART

##### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Commune d'**AIX LES BAINS** est représentée par Monsieur Renaud **BERETTI**, son Maire en exercice, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal de la Commune d'AIX LES BAINS en date du 4 mai 2018, devenue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture de la Savoie le 4 mai 2018, et dont copie est annexée à un acte reçu par Maître Marie-Ange **BARTOLI-CREPIN**, notaire à CHAMBERY, le 12 juillet 2018.
- La Société dénommée **SCCV DU SILLON ALPIN** est représentée par ses deux co-gérants et seuls associés, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des articles 17 et 18 des statuts de ladite société, savoir :
  - La Société dénommée **S.A.S. DEVELOPPEMENT**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, au capital de 1.020.000,00 EUR, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 Rue François Guise, et immatriculée au RCS de CHAMBERY sous le numéro 351 485 362. Représentée par son gérant, Monsieur Jean-Christophe **AILLOUD**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société et de la loi.  
Non-présent mais représenté à l'acte par **Monsieur Alain JASSERON**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privés en date à CHAMBERY, du 25 juillet 2019. Une copie de cette délégation de pouvoirs est annexée aux présentes. Annexe n°1
  - La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 138.577.320,00 EUR, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 Boulevard Gallieni, et immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 562 091 546. Représentée par Monsieur François **BERTIERE**, Président de ladite société, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'administration de ladite société en date du 9 décembre 2016.  
Non-présent mais représenté par Monsieur Laurent **TIROT**, Directeur Général Logement France au sein de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé.

Non-présent mais représenté par Madame Bérandère **BOUVIER**, Directeur Général Grande Région Auvergne Rhône-Alpes au sein de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à ANNECY du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Non-présente mais représenté par Monsieur Vincent **DAVY**, Directeur Agence Pays de Savoie au sein de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à ANNECY du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Non-présent mais représenté à l'acte par **Monsieur Damien GENY**, Directeur du développement au sein de l'Agence Pays de Savoie de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à ANNECY du 6 juillet 2018.

Les délibérations constituant la chaîne de pouvoirs susvisée sont annexées à un acte reçu par Maître Marie-Ange **BARTOLI-CREPIN**, notaire à CHAMBERY, le 12 juillet 2018.

#### EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 12 juillet 2018 a été constatée la vente par la partie de première part au profit de la partie de seconde part, du bien immobilier ci-après-désigné.

Cet acte a été adressé au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 aux fins de publication.

#### I. IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DE LA VENTE SUSVISEE

##### 1°) Désignation de l'immeuble article UN

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Un tènement immobilier correspondant aux anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS comprenant :

- Deux niveaux de sous-sol,
- Un rez-de-chaussée et sept étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31	PL MAURICE MOLLARD	01 ha 48 a 00 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

##### 2°) Désignation de l'immeuble article DEUX

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Dans un ensemble immobilier en volumétrie dénommé **REINE HORTENSE**.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	30	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 13 a 60 ca

Le LOT-VOLUME numéro **UN (1)** dont la description est la suivante :

Ce volume comprend une partie du tréfonds et une partie du 2<sup>ème</sup> sous-sol.

+ B DG AS

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître CAMOZ notaire à CHAMBERY le 21 septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 26 octobre 2011 volume 2011P, numéro 6799.

**II. DIVISION DE LA PROPRIETE – CONVENTION DES PARTIES**

Aux termes de l'acte de vente susvisé, il a été stipulé concernant l'immeuble **article UN** ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Il est ici précisé que par suite d'un arrêté d'alignement rendu par la Commune d'AIX-LES-BAINS, le 27 avril 2018, concernant la limite ouest de la parcelle ci-dessus désigné, un document d'arpentage a été établi par le Cabinet AIXGEO, Géomètre-expert à AIX-LES-BAINS. Les nouveaux numéros des parcelles issues de cette division n'ont toutefois pas encore été communiqués par les services du cadastre. Le document d'arpentage provisoire est annexé aux présentes.

Il est entendu entre les parties que la présente vente porte **exclusivement** sur les parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31a	PLACE MAURICE MOLLARD	01 ha 36 a 80 ca
CD	DP1 (f)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 76 ca
CD	DP2 (g)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 43 ca

Superficie totale : 01 ha 37 a 99 ca

La Commune d'AIX-LES-BAINS restant propriétaire des parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31b	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 07 a 05 ca
CD	31c	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 12 ca
CD	31d	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 03 ca
CD	31e	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 04 a 00 ca

Superficie totale : 00 ha 11 a 20 ca

Compte tenu de leurs impératifs respectifs, les parties ont expressément requis le notaire soussigné de signer le présent acte, en l'absence des nouveaux numéros de parcelles, et s'engagent d'ores et déjà irrévocablement à régulariser la situation par un acte rectificatif dès réception des nouveaux numéros de parcelles.

Il est bien entendu entre les parties que cet acte rectificatif n'aura aucune incidence sur les conditions de la présente vente et notamment sur le prix ci-après stipulé, lesquelles ont été négociées et convenues en fonction des parcelles qui feront l'objet de l'acte rectificatif à intervenir. »

Ceci exposé, et afin de rectifier l'acte, il est passé à l'acte rectificatif objet des présentes.

**ACTE RECTIFICATIF**

Compte tenu des conventions des parties, reprises en l'exposé qui précède, il y a lieu de rectifier l'acte de vente du 12 juillet 2018 de la manière suivante :

**EN PAGES 4, 5 ET 6, AU LIEU DE LIRE :**

« ARTICLE 5 IDENTIFICATION DU BIEN

ARTICLE 5.1 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DIT « ARTICLE UN »

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Un tènement immobilier correspondant aux anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS comprenant :

- Deux niveaux de sous-sol,
- Un rez-de-chaussée et sept étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31	PL MAURICE MOLLARD	01 ha 48 a 00 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que par suite d'un arrêté d'alignement rendu par la Commune d'AIX-LES-BAINS, le 27 avril 2018, concernant la limite ouest de la parcelle ci-dessus désigné, un document d'arpentage a été établi par le Cabinet AIXGEO, Géomètre-expert à AIX-LES-BAINS. Les nouveaux numéros des parcelles issues de cette division n'ont toutefois pas encore été communiqués par les services du cadastre. Le document d'arpentage provisoire est annexé aux présentes. (Annexe n°6)

Il est entendu entre les parties que la présente vente porte exclusivement sur les parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31a	PLACE MAURICE MOLLARD	01 ha 36 a 80 ca
CD	DP1 (f)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 76 ca
CD	DP2 (g)	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 43 ca

Superficie totale : 01 ha 37 a 99 ca

La Commune d'AIX-LES-BAINS restant propriétaire des parcelles désignées ci-après sur le document d'arpentage provisoire :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	31b	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 07 a 05 ca
CD	31c	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 12 ca
CD	31d	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 03 ca
CD	31e	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 04 a 00 ca

Superficie totale : 00 ha 11 a 20 ca

Compte tenu de leurs impératifs respectifs, les parties ont expressément requis le notaire soussigné de signer le présent acte, en l'absence des nouveaux numéros de parcelles, et s'engagent d'ores et déjà irrévocablement à régulariser la situation par un acte rectificatif dès réception des nouveaux numéros de parcelles.

+  
h 26 AS

AS CP

*Il est bien entendu entre les parties que cet acte rectificatif n'aura aucune incidence sur les conditions de la présente vente et notamment sur le prix ci-après stipulé, lesquelles ont été négociées et convenues en fonction des parcelles qui feront l'objet de l'acte rectificatif à intervenir.*

**ARTICLE 5.2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DIT « ARTICLE DEUX »**

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard ;  
Dans un ensemble immobilier en volumétrie dénommé REINE HORTENSE.  
L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	30	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 13 a 60 ca

Le LOT-VOLUME numéro UN (1) dont la description est la suivante :  
Ce volume comprend une partie du tréfonds et une partie du 2<sup>ème</sup> sous-sol.

**Article 5.2.1 Etat descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître CAMOZ notaire à CHAMBERY le 21 septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 26 octobre 2011 volume 2011P, numéro 6799. »

**IL Y A LIEU DE LIRE :**

**« ARTICLE 5 IDENTIFICATION DU BIEN**

**ARTICLE 5.1 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DIT « ARTICLE UN »**

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard ;  
Un tènement immobilier correspondant aux anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS comprenant :

- Deux niveaux de sous-sol,
- Un rez-de-chaussée et sept étages.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	1074	PLACE MAURICE MOLLARD	01 ha 36 a 80 ca
CD	1079	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 76 ca
CD	1080	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 00 a 43 ca

**Superficie totale : 01 ha 37 a 99 ca**

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que par suite d'un arrêté d'alignement rendu par la Commune d'AIX-LES-BAINS, le 27 avril 2018, concernant la limite ouest de la parcelle ci-dessus désigné, un document d'arpentage a été établi par le Cabinet AIXGEO, Géomètre-expert à AIX-LES-BAINS.

Un plan matérialisant cette division, établie par le Cabinet AIXGEO, Géomètre expert à AIX LES BAINS le 18 juillet 2018 est annexé aux présentes. **Annexe n°2**

L'arrêté d'alignement était annexé à l'acte reçu par Maître Marie-Ange BARTOLI-CREPIN, Notaire à CHAMBERY, le 12 juillet 2018.

#### **DIVISION CADASTRALE**

1°) La parcelle originellement cadastrée section CD numéro 31 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de un hectare quarante-huit ares (01ha 48a 00ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section CD numéro 1074 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de un hectare trente-six ares et quatre-vingt centiares (01ha 36a 80ca).
- Les parcelles restant la propriété du VENDEUR, savoir :
  - La parcelle désormais cadastrée section CD numéro 1075 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de sept ares cinq centiares (00ha 07a 05ca).
  - La parcelle désormais cadastrée section CD numéro 1076 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de douze centiares (00ha 00a 12ca).
  - La parcelle désormais cadastrée section CD numéro 1077 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de trois centiares (00ha 00a 03ca).
  - La parcelle désormais cadastrée section CD numéro 1078 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de quatre ares (00ha 04a 00ca).

2°) La parcelle vendue cadastrée section CD numéro 1079 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de soixante-seize centiares (00ha 00a 76ca) provient du domaine privé de la Commune d'AIX LES BAINS suite à l'arrêté d'alignement susvisé, comme étant incorporée au bâtiment des anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS, lequel a fait l'objet d'un déclassement par anticipation tel que le tout est relaté dans l'acte de vente du 12 juillet 2018 susvisé .

3°) La parcelle vendue cadastrée section CD numéro 1080 lieudit PLACE MAURICE MOLLARD pour une contenance de quarante-trois centiares (00ha 00a 43ca) provient du domaine privé de la Commune d'AIX LES BAINS suite à l'arrêté d'alignement susvisé, comme étant incorporée au bâtiment des anciens Thermes d'AIX-LES-BAINS, lequel a fait l'objet d'un déclassement par anticipation tel que le tout est relaté dans l'acte de vente du 12 juillet 2018 susvisé.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé au format numérique par AIXGEO géomètre expert à AIX LES BAINS, le 2 juillet 2018 sous le numéro 3567M.

Une copie du document d'arpentage est annexée. **Annexe n°3**

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la copie authentique des présentes.

#### **ARTICLE 5.2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DIT « ARTICLE DEUX »**

A AIX-LES-BAINS (SAVOIE) 73100 Place Maurice Mollard :

Dans un ensemble immobilier en volumétrie dénommé REINE HORTENSE.





L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	30	PLACE MAURICE MOLLARD	00 ha 13 a 60 ca

Le LOT-VOLUME numéro UN (1) dont la description est la suivante :  
Ce volume comprend une partie du tréfonds et une partie du 2<sup>ème</sup> sous-sol.

#### Article 5.2.1 Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître CAMOZ notaire à CHAMBERY le 21 septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 26 octobre 2011 volume 2011P, numéro 6799. »

#### **LE RESTE DE L'ACTE SANS CHANGEMENT.**

##### **EFFET RELATIF**

##### **Concernant l'immeuble article UN :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Louis **TOUVET**, notaire à AIX-LES-BAINS le 9 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 21 mars 2012, volume 2012P, numéro 2198.

##### **Concernant l'immeuble article DEUX :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Louis **TOUVET** notaire à AIX-LES-BAINS le 9 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 21 mars 2012, volume 2012P, numéro 2198.

##### **PRECISION COMPLEMENTAIRE**

**Conformément à ce qui a été rappelé en l'exposé qui précède, il est expressément convenu entre les parties que le présent acte rectificatif n'a aucune incidence sur les conditions de la vente visée en l'exposé qui précède, et notamment sur le prix convenu et stipulé dans l'acte du 12 juillet 2018, lesquelles ont été négociées et convenues en fonction des parcelles ci-dessus désignées.**

#### **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

##### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte rectificatif est soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière compétent, au droit fixe des actes innommés de 125 euros prévu par les dispositions de l'article 680 du Code général des impôts..

##### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

##### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

+ [Signature] DG AJ

[Signature]

AJ CP

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

**DONT ACTE sur dix pages**

**Paraphes**

AJ DG  
x B  
-

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SCP Michel HORTEUR, Benoît MARIGOT,  
Marie-Ange BARTOLI-CREPIN  
Notaires Associés  
Annexé à un acte reçu  
le, 25 JUL. 2019



**SUBSTITUTION DE POUVOIRS  
SAS DEVELOPPEMENT**

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Jean-Christophe **AILLOUD**, agissant aux présentes en qualité de gérant de la Société dénommée **SAS DEVELOPPEMENT**, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 Rue François Guise.

La Société dénommée **SAS DEVELOPPEMENT** étant elle-même co-gérante et associée de la Société dénommée **SCCV DU SILLON ALPIN**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 Rue François Guise.

**DECLARE donner tous pouvoirs à :**

Monsieur Alain **JASSERON**, Directeur d'agence, professionnellement domicilié au siège de ladite Société.

Ou à défaut à tout clerc ou collaborateur de l'Etude de Maître Marie-Ange **BARTOLI-CREPIN**, notaire à CHAMBERY, professionnellement domicilié au siège de ladite Etude à CHAMBERY (73000), 3 Rue des Fleurs.

A l'effet de représenter la société dénommée **SAS DEVELOPPEMENT** dans le cadre de l'acte à régulariser par la Société dénommée **SCCV DU SILLON ALPIN**, contenant modificatif à l'acte de vente reçu par Maître Marie-Ange **BARTOLI-CREPIN**, Notaire à CHAMBERY, le 12 juillet 2018, et portant sur l'acquisition des anciens Thermes nationaux d'AIX LES BAINS (73100).

**Aux effets ci-dessus, représenter la société dans toutes les opérations, actes, et documents ayant pour objet la réalisation des présentes aux charges et conditions ci-dessus énoncées et sous toutes les autres charges et conditions que le mandataire jugera convenable d'accepter, ainsi que d'accomplir toutes formalités légales, faire toutes déclarations, et signer les actes, documents et pièces devant être reçus aux minutes de l'Office notarial 3, rue des Fleurs, élire domicile et généralement faire le nécessaire.**

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

**DECHARGE DE MANDAT**

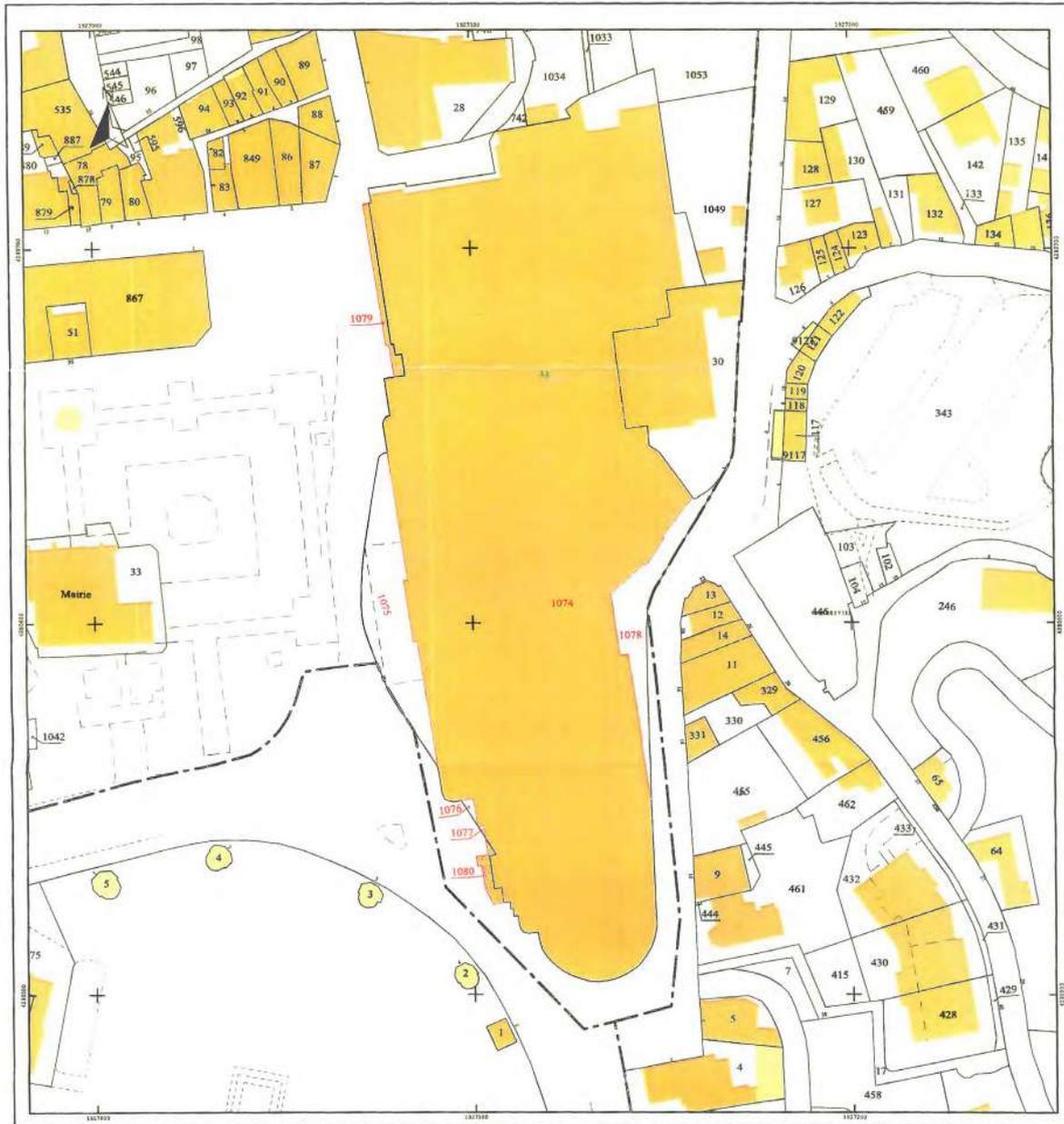
A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Chambery  
Le 25/7/2019

Signature

<p>Commune : AIX LES BAINS (008)</p> <p>N° d'ordre du document d'arpentage : 3567 M Document vérifié et numéroté le 18/07/2018 A u CDIF Chambéry Par Anne-Marie REVEL Inspectrice des Finances Publiques Signé</p> <p>Cachet du service d'origine :  CHAMBERY 51, rue de la République BARBERAZ BP 1114 73018 CHAMBERY CEDEX Téléphone : 04 79 96 43 21 Fax : 04 79 96 44 70 cdfip.chambery@dgfip.finances.gouv.fr</p>	<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par géomètre à _____ Les propriétaires soussignés ont pris connaissance des informations inscrites au dos de la chemise 6463. A _____, le _____</p> <p><i>Modification des annotations de l'acte à publier</i></p>	<p>Section : SCP Michel HORTEUR, Benoît MARIGOT, Marie-Cécile BARTOLI-CREPIN Feuille(s) : Qualité du plan : Echelle d'origine : Echelle d'édition : Date de l'édition : Support numérique : 25.08.2019</p> <p>D'après le document d'arpentage dressé Par P O RACLE AIXGEO (2) Réf. : A 2018.038 Le 02/07/2018</p>
--	---	---

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).  
(3) Précitez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc.).



②  
Département de la Savoie  
Ville d'AIX-LES-BAINS



Place Maurice Mollard  
Section CD n°31

## PROPRIETE VILLE D'AIX-LES-BAINS

Acquisition SCCV Réhabilitation Anciens Thermes

### Plan de cession

Echelle : 1/500ème

SCP ~~HOEUR, Benoît MARIGOT,~~  
~~Marie-Ange BARTOLI-CREPIN~~  
Notaires Associés  
Annexé à un acte reçu  
le 25 JUIL. 2019



limite délimitée  
par la SA

Nouveaux numéros issus du DMPC n°3567M

#### SYMBOLES

- candélabre
- poteau PTT
- grille EP
- bouche à clé
- station
- coffret gaz
- coffret EDF
- coffret réseau
- mur
- tampon rond
- tampon mixte
- plaque carrée ou rectangulaire
- arbre feuillu

Partie cédée par la ville d'AIX-LES-BAINS à la SCCV Réhabilitation Anciens Thermes : n°1074 pour 13 582 m<sup>2</sup> env. (contenance cadastrale 1ha 36a 80ca) et domaine privé de la ville : n°1079 pour 81 m<sup>2</sup> env. (contenance cadastrale 76ca) et n°1080 pour 40 m<sup>2</sup> env. (contenance cadastrale 43ca).

alignement défini le 27 avril 2018 par arrêté de voirie portant alignement par la ville d'AIX-LES-BAINS

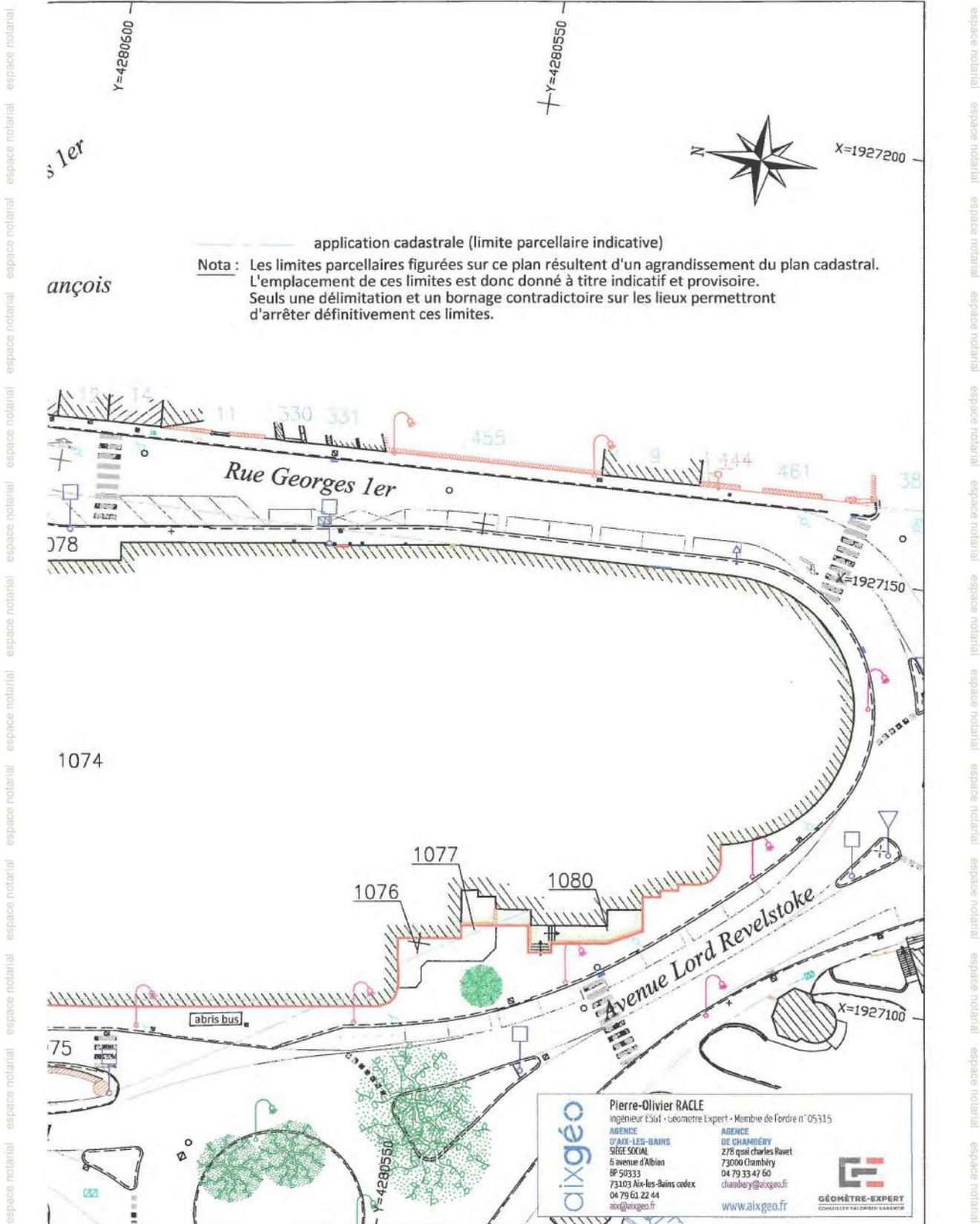
X=1927050

Coordonnées planimétriques : système Lambert 93 CC45  
rattachées par GPS (réseau Téria)

aixgéo Agence d'AIX-LES-BAINS

Référence dossier : A218.038

Date : 18 juillet 2018



CP AJ

RR 123