

# Cahier des charges de cession de terrain

M A R C L A Z



## PRESENTATION DE LA ZAE ESPACE LEMAN

---

Le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois préconise un rééquilibrage des forces sur son territoire, notamment par une concentration du développement économique sur l'agglomération thononaise.

En tant que ville centre du Chablais, Thonon-les-Bains présente trois pôles économiques majeurs : le centre-ville consacré au commerce traditionnel, la zone industrielle intercommunale Vongy-Publier et la zone d'activité intercommunale « Espace Léman », dédiée aux activités commerciales. Cette dernière propose une offre complémentaire au commerce de centre-ville.

L'aire de chalandise de la ZA Espace Léman concerne un territoire étendu. En effet, aucune zone d'activités commerciales et artisanales de même ampleur n'existe jusqu'à l'agglomération annemassienne à l'ouest.

La ZA Espace Léman est desservie par la RD 1005 à l'ouest et par son prolongement sur le contournement routier de l'agglomération, qui permettent un accès aisé à la zone pour les livraisons, les employés et la clientèle.

L'Espace Léman est également longé par la route de Genève qui le connecte directement au centre-ville de Thonon-les-Bains. Il est aussi accessible par les transports en commun urbains de l'agglomération thononaise, disposant de plusieurs arrêts sur la zone.

Cette zone d'activité est occupée par de grandes enseignes nationales ainsi que des entreprises locales. Elle dispose d'une locomotive alimentaire (hypermarché), relayée par des supermarchés. Les principales activités sont : des enseignes du secteur de l'habillement, de l'équipement de la maison / bricolage, de la restauration, des activités du secteur automobile.

La qualité du paysage de la zone d'activité Espace Léman, ainsi que des communes d'implantation, est un vecteur d'attractivité pour les entreprises.

Ainsi, les deux parcelles situées le long de la route de Genève n'ont pas été urbanisées jusqu'à aujourd'hui afin de maintenir les vues sur les grands paysages.

Néanmoins, étant donné les impératifs de développement économique de la commune, les deux parcelles restantes vont être commercialisées en vue d'accueillir des entreprises. Afin de préserver les vues et la qualité paysagère de la zone d'activité, l'urbanisation de ces parcelles est soumise à des préconisations spécifiques.

## DESCRIPTION DES BIENS A CEDER

---

### Localisation

Les parcelles à céder sont situées dans la zone d'activités économiques dite « Espace Léman », sur la commune de Thonon-les-Bains. Elles sont longées par la route de Genève (ancienne RN5) au sud.

L'accès au secteur comprenant ces parcelles se fait par une voie à sens unique connectée à la route de Genève. La sortie s'effectue par l'intérieur de la zone d'activités. L'accès des parcelles s'effectue à l'arrière (rue du Pamphiot) ou sur les côtés. Les parcelles se situent au premier plan des vues sur la zone d'activité depuis la route de Genève.

## Caractéristiques

### Références cadastrales

Le lot 1 correspond à la parcelle BH 163 et présente une superficie cadastrée de 2 755 m<sup>2</sup> (à l'ouest).

Le lot 2 correspond à la parcelle BH 201 et présente une superficie cadastrée de 6 670 m<sup>2</sup> (à l'est).

### Description



*Vue depuis la rue du Pamphiot au sud*



*Vue depuis la route de Genève au nord*



*Vue depuis l'entrée de la zone sur la route de Genève au nord-est  
Parcelle BH 163*



*Vue depuis le carrefour de la rue du Pamphiot au sud*



*Vue depuis la parcelle BH 163 à l'ouest*



*Vue depuis la voie de desserte au nord-ouest*



*Vue depuis la route de Genève au nord  
Parcelle BH 201*





*Bâtiments situés au sud des parcelles*



*Bâtiments à l'ouest des parcelles*



*Bâtiments à l'ouest et au nord des parcelles*



*Bâtiments à l'est des parcelles*  
**Activités environnantes**



*Vue vers le sud depuis la rue du pamphiot*  
**Végétalisation de la zone**



*Vue vers l'ouest depuis la voie de desserte nord-sud*



*Carrefour de sortie du secteur à l'ouest entre la rue du Pamphiot et la route de Margencel*



*Accès au secteur depuis la route de Genève*

**Accès à la zone**

## **Prix**

Etant données la valeur vénale des biens, estimée par le service France Domaine, et les viabilités existantes à proximité, le prix indicatif de base proposé par la commune est de 100€ HT du m<sup>2</sup>.

## **PRESCRIPTIONS RELATIVES AU TYPE D'ENTREPRISES ATTENDUES**

---

Les terrains seront cédés en vue de la réalisation de bâtiments d'activités à caractère économique (artisanal, tertiaire ou commercial).

Ces implantations devront favoriser le développement d'activités économiques et créer des emplois supplémentaires.

Elles devront apporter une plus-value au tissu économique existant et ne pas générer de nuisances susceptibles d'affecter le bon développement des activités voisines et les qualités paysagères de l'espace.

## **PRESCRIPTION URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

---

Le bâti devra concourir à marquer l'entrée de ville par une architecture de qualité et une continuité avec les constructions existantes. L'insertion des bâtiments permettra de préserver à la fois les vues sur les grands paysages et sur les bâtiments existants situés à l'arrière (au sud).

## **Aménagement**

### Marges de recul

En bordure de la route de Genève, les bâtiments seront implantés de manière à marquer l'alignement avec les constructions existantes, c'est-à-dire le long de la délimitation figurant au document graphique ci-après.

### Plantations

Afin de préserver la cohérence paysagère de la zone et de maintenir la continuité verte, les parcelles seront autant que possible végétalisées, notamment dans leur partie sud. Il s'agira notamment d'atténuer la visibilité des toitures nouvellement créées depuis le haut de la zone. Toutefois, ces plantations ne devront pas obstruer les vues sur les bâtiments existants et leurs enseignes, situés en haut de la zone.

Aucune dimension d'espace vert ne pourra être inférieure à 1 mètre.

L'imperméabilisation des parcelles sera limitée, notamment par le développement des espaces verts et le traitement des surfaces de stationnement.

### Espaces libres

Les espaces non bâtis qui ne sont voués ni au stationnement, ni au stockage, ni aux circulations, devront être végétalisés.

### Relief du terrain

Du fait de la topographie des parcelles :

- les constructions s'implanteront uniquement sur la moitié nord si la topographie actuelle est maintenue,
- les constructions pourront s'implanter sur l'ensemble de la parcelle (hors marge de recul) si le relief du terrain est mis au niveau de la voie de desserte nord.

Dans tous les cas, les constructions ne devront pas obstruer les vues sur les bâtiments existants et leurs enseignes situés au sud.

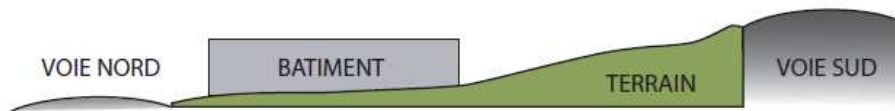


Schéma de principe du cas numéro 1



Schéma de principe du cas numéro 2

### Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un treillis soudé vert wagon et ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs et panneaux occultants sont proscrits.

Le long des voies publiques, les clôtures seront doublées de plantations.

### **Qualité architecturale**

#### Volume des constructions

Afin de favoriser la préservation des vues sur les grands paysages, ainsi que la visibilité des bâtiments commerciaux et leurs enseignes situés au sud des parcelles, la hauteur des constructions sera limitée à 4 mètres par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel. Le sommet de la façade devra être aligné avec les bandeaux des constructions situées à l'est et à l'ouest.

Les bâtiments seront constitués de volumes simples.

Les façades seront traitées avec minimalisme.

Les installations techniques seront intégrées au volume du bâtiment.

#### Couleurs

Les motifs sans rapport avec la modénature du bâtiment sont interdits.

Les couleurs neutres seront privilégiées. Les couleurs vives, les couleurs très claires et le blanc sont à proscrire, sauf ponctuellement sur des éléments de modénature.

#### Matériaux

Les matériaux utilisés devront présenter une bonne tenue au vieillissement et un impact visuel réduit. Ainsi, les matériaux réfléchissants (hors dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques), perturbant les vues sur les grands paysages sont proscrits.

#### Toitures

En raison des vues portées depuis l'espace public situé au sud des parcelles, le traitement des toitures devra être soigné afin de préserver l'image de la zone et des entreprises.

Les ouvrages techniques seront insérés dans un volume cohérent, par sa forme et sa matière, avec l'ensemble de la toiture de chaque construction, afin d'être non visibles depuis l'espace public. Leurs émergences sont interdites sur les toitures plates.

Les toitures plates recevront un traitement végétalisé ou seront exploitées pour la production d'énergie.

#### Eclairage et ventilation naturels

Les bâtiments seront implantés de manière à profiter au maximum de l'éclairage et de la ventilation naturels. Les orientations nord-sud et le développement des surfaces vitrées au sud seront privilégiés. Ces aménagements seront préférentiellement complétés par des dispositifs de protection solaire d'été ou en

profitant de l'ombre naturelle produite par les bâtiments alentours, la végétation ou le relief du terrain.

Le recours à l'éclairage naturel pourra être favorisé par des dispositifs de fenêtres en bandeaux ou en toiture.

## **Circulation et accès**

### Accès

Pour des raisons de sécurité et de concentration des accès en cœur de zone, les accès à la parcelle pour les employés, les livraisons et la clientèle se feront sur l'arrière (sud) ou les côtés.

### Stationnement et stockage

Les aires de stationnement ne pourront pas être positionnées le long de la route de Genève, ni être visibles depuis cette voie. Les implantations seront privilégiées sur l'arrière des parcelles, au sud, en lien avec les accès.

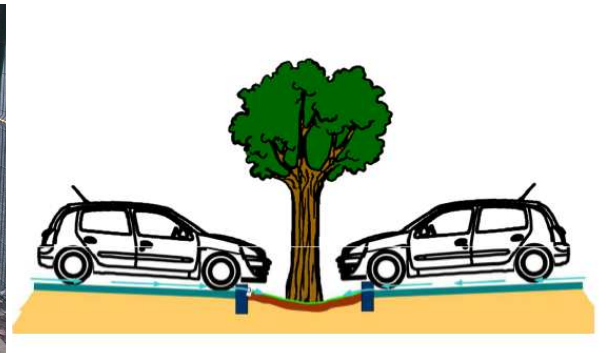
Le stockage ne devra pas dépasser la hauteur des haies et clôtures. Il ne devra pas être visible depuis la voie publique. Pour cela il sera, si nécessaire, masqué par des plantations.

Les espaces de stationnement pourront être mutualisés si plusieurs entreprises s'implantent sur une même parcelle.

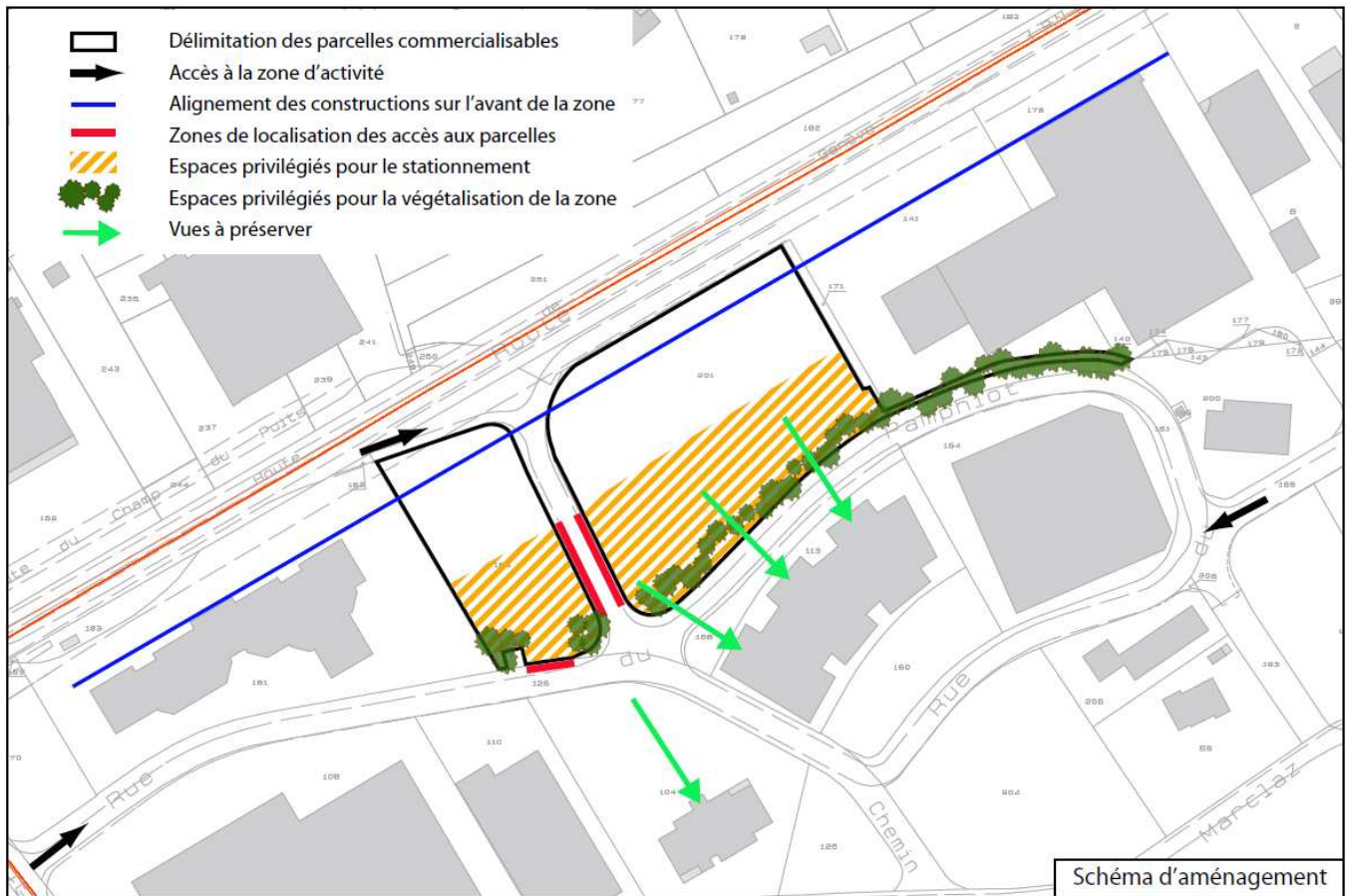
Les surfaces de stationnement seront végétalisées. Les plantations seront autant que possible utilisées pour la récupération et le traitement des eaux pluviales.



*Exemples de stationnement non imperméabilisé*



*Exemples de gestion des eaux pluviales du stationnement par la végétation*



*Schéma de principes d'aménagement*



*Exemple d'insertion paysagère des nouvelles constructions*

Les éléments non évoqués par le présent document sont régis par le plan local d'urbanisme en vigueur (règlement ci-joint).

## DOSSIER DE CANDIDATURE

---

**Le contenu de la proposition à remettre à la commune sera le suivant :**

Un dossier de présentation ou d'intention comprenant :

- Une note de deux pages maximum présentant les statuts, l'activité et la situation économique de la société postulante, le nombre d'emplois actuels et en création. A celle-ci sera joint un extrait Kbis.
- Les candidats devront indiquer la ou les destination(s) donnée(s) aux futures constructions.
- Une note de motivation expliquant les raisons, intentions, perspectives et objectifs du projet d'implantation.

Une note de présentation du projet comprenant :

- Une esquisse architecturale et technique du projet ainsi qu'un plan de masse, une description du ou des partis architecturaux envisagés, une insertion du projet dans le site montrant la préservation des vues sur les paysages et sur les enseignes situées au sud des parcelles.
- Le calcul approximatif de la surface hors œuvre nette, globale et déclinée par affectation.
- Le calcul approximatif du nombre de places de stationnement nécessaire.
- La localisation des accès, des aires de stationnement, de livraison et de stockage.
- L'indication des modalités de répartition et de traitement des espaces verts.
- Une présentation de la démarche environnementale du projet et notamment les modalités d'intégration des prescriptions.
- La description des éventuelles contraintes fonctionnelles.

Une note sur l'aspect financier du projet et le planning prévisionnel de réalisation de l'opération.

### **Critères de sélection**

Offres

Les offres seront remises à la commune de Thonon-les-Bains au service Développement Economique. Elles feront l'objet d'une analyse et sélection selon les critères suivants :

- Type d'activité économique et nombre d'emplois créés.
- Insertion du projet dans l'environnement (impact sur le milieu physique et naturel, sur le paysage, sur les enseignes préexistantes au sud), qualité architecturale et paysagère.
- Prix proposé.

Chaque critère (économique, environnemental et financier) fera l'objet d'une appréciation à hauteur d'un tiers de la note globale.

Tout dossier incomplet ou ne répondant pas aux critères d'éligibilité des demandes ne sera pas examiné.

### Date limite de remise des offres et modalités de remise des offres

Les offres devront parvenir en mairie **au plus tard le 23 septembre 2011 à 17h00** à l'adresse suivante :

« Hôtel de ville – service développement économique – 74200 Thonon-les-Bains »

Elles pourront être remises contre récépissé au Service Développement économique situé à l'hôtel de ville au plus tard aux mêmes dates et heures limites fixées ci-dessus.

Les candidats pourront faire une offre pour un ou l'autre lot, ou les deux lots à la fois. Le pli sera fermé et portera le nom du candidat suivi de la mention « offre terrain Marclaz – lot n°... ( à compléter) – NE PAS OUVRIR ».

### **Autres**

L'acquéreur devra, dans un délai de trois mois maximum à compter de la notification de la délibération mentionnant la vente, signer une promesse notariée de vente et d'achat et verser une indemnité d'immobilisation égale à 5% du prix proposé, puis régulariser l'acquisition en signant l'acte authentique notarié.

Il est précisé que la promesse de vente sera jointe à la demande de permis de construire.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra au plus tard trois mois après la date de signature de la promesse de vente et au plus tôt un mois après la réalisation de la dernière des conditions suspensives en date, signature de l'acte authentique de vente non comprise.

Sous réserve d'un accord de la ville, ces délais pourront supporter une dérogation en cas de difficultés administratives liées à l'établissement des actes.

Par ailleurs, il est précisé que, si dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, la construction n'est pas réalisée, sauf cause légitime de suspension du délai de construction (telle que les intempéries, grèves, cas de force majeure), il sera dû par l'acquéreur une indemnité forfaitaire de 10% du montant du prix du terrain. Cette somme sera garantie soit par une caution bancaire, soit par une sûreté hypothécaire prise sur les biens vendus.

### **Informations complémentaires**

Toute demande d'information complémentaire devra être formulée par écrit ou par courriel au service Développement Economique de la mairie de Thonon-les-Bains au plus tard le 14 septembre 2011 (Madame HAUTIN – [rm-hautin@ville-thonon.fr](mailto:rm-hautin@ville-thonon.fr)).

### **Documents fournis et annexés**

- Plans de localisation : à l'échelle communale et à l'échelle de la zone d'activité « Espace Léman »,
- Extrait du cadastre,
- Orthophotoplan,
- Plan des réseaux,
- Plan de zonage du PLU,
- Règlement du PLU (zone UX et dispositions générales).

-----  
(fin)