

DIVONNE-LES-BAINS LA MAISON





Le contexte général :

Le terrain se situe sur l'avenue de la Gare, tout proche du centre-ville. L'avenue de la Gare se caractérise aujourd'hui par une voie très arborée, bordée de maisons remarquables du patrimoine de la ville. Elle débouche au Nord-Est sur une place, lieu de vie animé par des commerces en rez-de-chaussée, et au Sud-Ouest vers un grand parc.

Le terrain est positionné face à la future opération d'aménagement du quartier de la Gare, opération de logements et équipements publics, renforçant les polarités existantes.

La voie d'accès se trouve au Sud-Est. Une pente générale très faible descend du Nord vers le Sud. La pente moyenne du terrain est de moins de 1%.

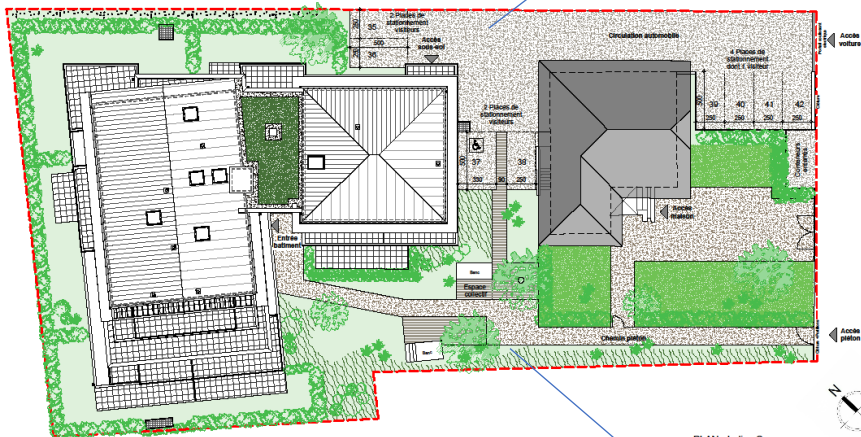
Le tènement est constitué de la parcelle n°00 AO 554. La surface est de 522 m².

Au Coeur de ce tènement ,une ancienne maison de maître R+2 + comble - faîtage +14m - est positionnée à l'avant de la parcelle 29, côté route, au Sud-Est. Elle sera restaurée fidèlement à son aspect d'aujourd'hui. Parcelle AO 554 de 522 M². Elle appartenait a l'un des docteurs fondateurs de la station thermale et fut utilisée pour loger les thermalistes à l'époque.

Prix net promoteur : 1 962 000 €

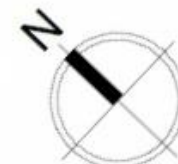
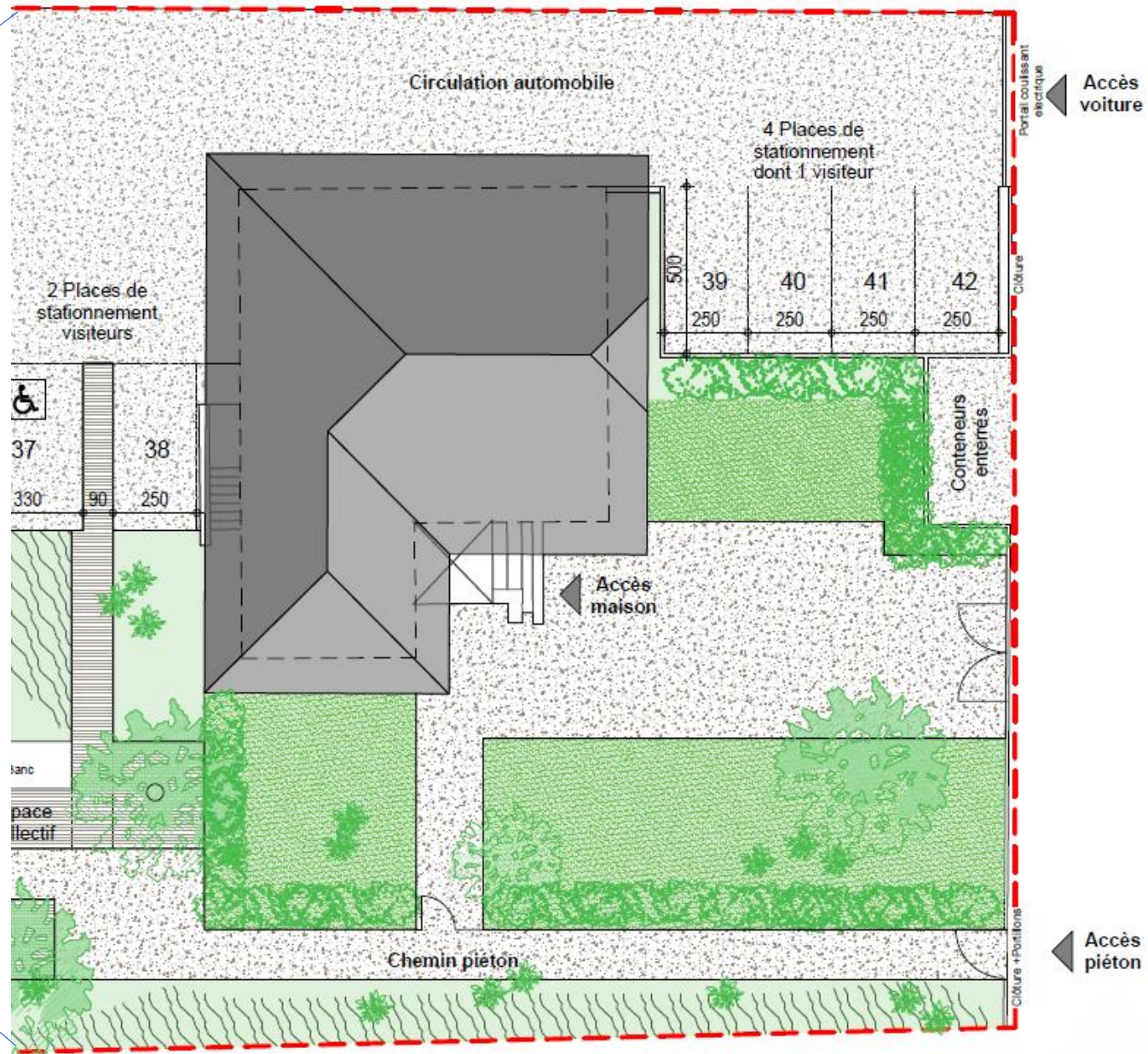


PLAN DE MASSE



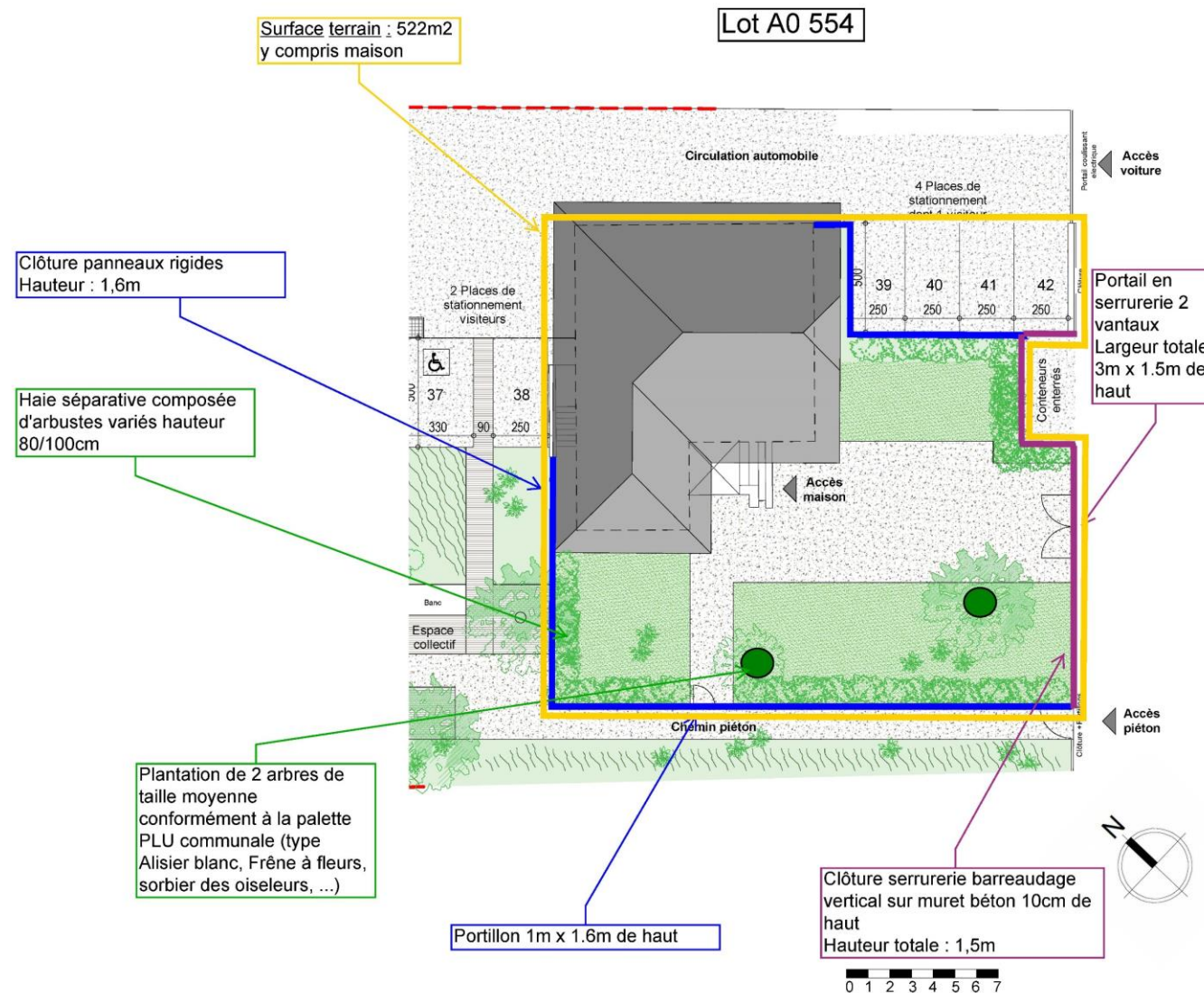
PLAN : Indice C
Le 01 Avril 2020

* L'aménagement et le mobilier des plans n'ont qu'un caractère indicatif et ne sont pas contractuels. Les plans sont susceptibles d'être modifiés pour des raisons techniques. Les cotes et les surfaces sont mentionnées à titre indicatif et sont susceptibles de variations en fonctions des nécessités techniques de réalisation. Les rebordées, les faux-plafonds, les dimensions des gaines techniques, ainsi que l'emplacement des éléments d'équipement dans les cuisines et salles de bains sont figurés à titre indicatif. *





PLAN DE MASSE



DIVONNE-LES-BAINS (Ain)

Lieudit : "La Gare"

Propriété de la SNC DIVONNE GARE
Plan de DIVISION

Echelle 1/250

PLAN DE DIVISION

LEGENDE :

- Appellation Cadastrique
- AO 412
- Limite, parcelle bornée, Borne OGE.
- Limite, Bornée, Repère divers
- Limite, Nouvelle
- Borne OGE
- Borne Nouvelle, Repère Divers
- Mur
- Mur Bahut
- Clôture
- Rondelle de Clôture avec tranchée
- Rondelle de rive, rive

NOTA :

Système planimétrique rattaché au Système LAMBERT 93 (IGFR) par GPS Terria
Etat des lieux effectué en Juin 2020.
Bornage périmétrique effectué le 12 Mars 2019 par Pascal OLM.
Géomètre-Expert à 01200 VALSEPHONE.
Les limites entre les parcelles cadastrales et la voirie ne sont dessiné qu'à titre
indicatif et devant faire l'objet d'un alignement pour être validées.
Les servitudes pouvant exister et ne figurant pas sur le présent document
devront faire l'objet d'une consultation particulière.



Dressé par Pascal OLM
Géomètre-Expert Foncier Ingénieur E.S.G.T.
11, Rue Lafayette / Bellegarde-sur-Vallée
01200 - VALSEPHONE / Tel : 04 50 48 23 11
Email : cabinet_olm_géomètres_expert@wanadoo.fr



REPRODUCTION RESERVEE

TABLEAU RECAPITULATIF (DMPC n°2356H du 23/11/2020)					
PARCELLES d'ORIGINE			PARCELLES NOUVELLES		
N° Orig.	S en m²	Propriétaire	N° Orig.	Surface en m² réelle / cadastre	Propriétaire
AO 20	1911	SNC DIVONNE GARE	A	AO 554 522	SNC DIVONNE GARE
AO 461	175	SNC DIVONNE GARE	B	AO 555 13	SNC DIVONNE GARE
AO 463	185	SNC DIVONNE GARE	C	AO 556 1777	Copropriété "Le Forêt"
			D	AO 557 175	
			E	AO 558 180	Surface Totale: 1735m²

MODIFICATIONS	
01	26 11 2020
02	-
03	-
04	-
05	-
06	-

Aspect extérieur de la maison .

Les accès ,le volet paysagé et les clôtures:

Le Portail d'accès véhicules pour la maison est en serrurerie avec 2 vantaux dimensions 3.00 x 1.60 ml .Motorisé .
Le Portail d'accès véhicules pour le programme est isolé dans l'angle Est du terrain, à l'arrière de la maison. Une servitude autorise les propriétaires de la maison à utiliser cet accès.
Depuis cet accès, 3 places pour la maison et 1 place visiteur .
Ce Portail est coulissant sur rail en serrurerie d'une dimensions de 5.00 x ht 1.60 ml· Motorisé.
L'angle Sud du terrain, en limite avec la rue de Gare est préservé pour l'aménagement d'un espace collectif paysager, dans lequel vient s'inscrire le chemin d'accès piéton qui mène au hall d'entrée du programme.
La maison garde sont côté isolée par rapport à l'ensemble collectif créé à l'arrière.
Le volume bâti est organisé dans une articulation de deux petits volumes, reprenant les proportions des constructions avoisinantes. Le premier volume, le plus proche de la maison, est implanté derrière cette dernière, pour disparaître depuis la rue .
Une clôture périphérique de type Herras est installée en périphérie du jardin de la maison , hormis sur l'avenue de la gare et hormis contre mur mitoyen Nord, suivant plans architecte.
Clôture en panneaux rigides· hauteur : 1,60 ml
.Pour accès à la maison depuis le cheminement piétons.
Un Portillon d'accès en serrurerie - 1 vantail en grillage soudé dimensions 1.50 x 90 ht .
La Clôture est à barreaudage vertical• type Primadeslgn standard• ht 150 - sur muret béton de 10 cm en limite de propriété sur l'avenue de la Gare, suivant plans architecte.

Les essences plantées ont été sélectionnées dans la palette végétale du PLU communale.
Les haies séparatives seront composées d'arbustes variés, tels des Cotonéaster, pour assurer une partie persistante, et d'autres essences caduques comme le Chèvrefeuille , etc... ?????
Le planning prévoit la finition du volet paysagé entre Octobre et Décembre 2022.



Deux arbres:
Alisier blanc
Frêne à fleur
Ou Sorbier des oiseleurs

Les haies séparatives seront composées d'arbustes variés, tels des Cotonéaster, pour assurer une partie persistante, et d'autres essences caduques comme le Saule pourpre, le Chèvrefeuille des haies, etc...
Les massifs d'ornement seront composés de petits arbustes isolés tels qu'Amélanchier, Coronille, Saule pourpre, Sumac fustet, etc...



Les Façades:

Une rénovation et mise en peinture sera effectuée.

Boiseries:

Elles seront également remises en peinture dans les teintes d'origine.

Charpente et toiture :

La charpente dite Traditionnelle (en bois) à fermes et pannes est en bon état et la toiture inclinée en ardoise sera nettoyée contrôlée et Démoussée avec remplacement des ardoises cassées si il y a lieu.

Intérieur de la maison :

Aucun travaux ne seront réalisés . La maison est saine. Il est possible de la visiter en nous contactant .

Equinox : 04.72.53.32.90

Alarme:

La maison est équipée d'une alarme gérée par la société de surveillance : Vérisur

Copropriété :

La maison ne fait pas partie de la copropriété du programme de l'Ecrin . La parcelle est détachée de celui - ci .

Servitudes :

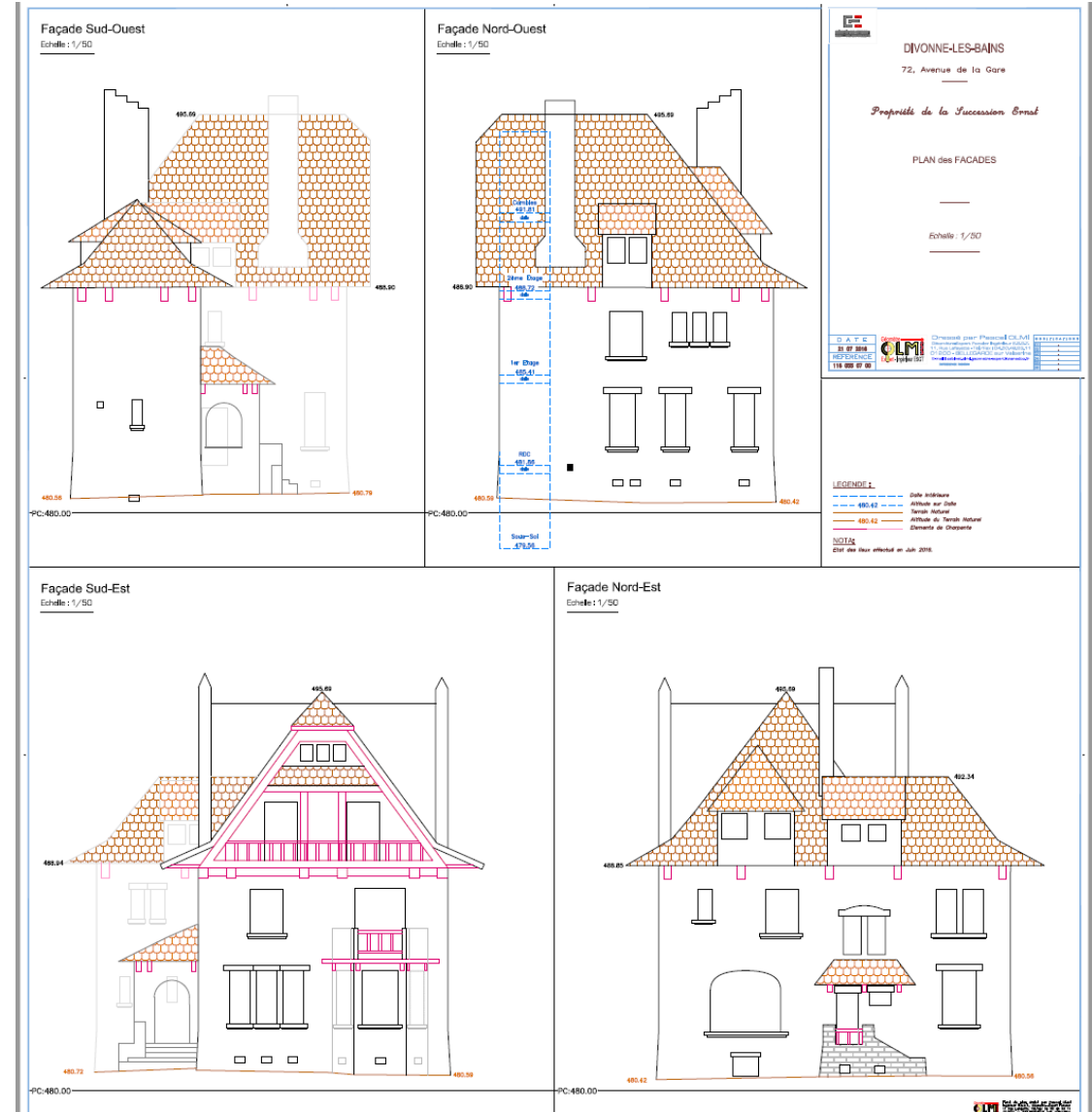
La copropriété est fonds servant cadastré section AO n° 556-557-558 d'une servitude de passage incluant l'usage du portail commun au profit de la villa fonds dominant cadastré section AO 554 pour l'accès aux stationnements lui appartenant.

La villa fonds dominant cadastré section AO n° 554 profitera en outre de servitudes de débord de toit et de vue pour ses ouvertures en façades Ouest et Nord donnant sur les parties communes de la copropriété fonds servant cadastré section AO n° 556-557-558, tel qu'il en découle des lieux par destination du père de famille.

Maison de maître Divonne-les-bains rue de la gare

NIVEAU	surface habitable	surface annexe	hauteur <1,80m
Sous-sol		77,55	16,99
rez de chaussée	96,3		5,35
1er étage	88,22		1,47
2ème étage	76,55		13,75
combles		4,18	24,94
TOTAL	261,07	81,73	62,5

SURFACE UTILE **301,93**
> 1,80 m



DIVONNE-LES-BAINS

72, Avenue de la Gare

Propriété de la Succession Ernst

PLAN d'INTERIEUR Sous-sol

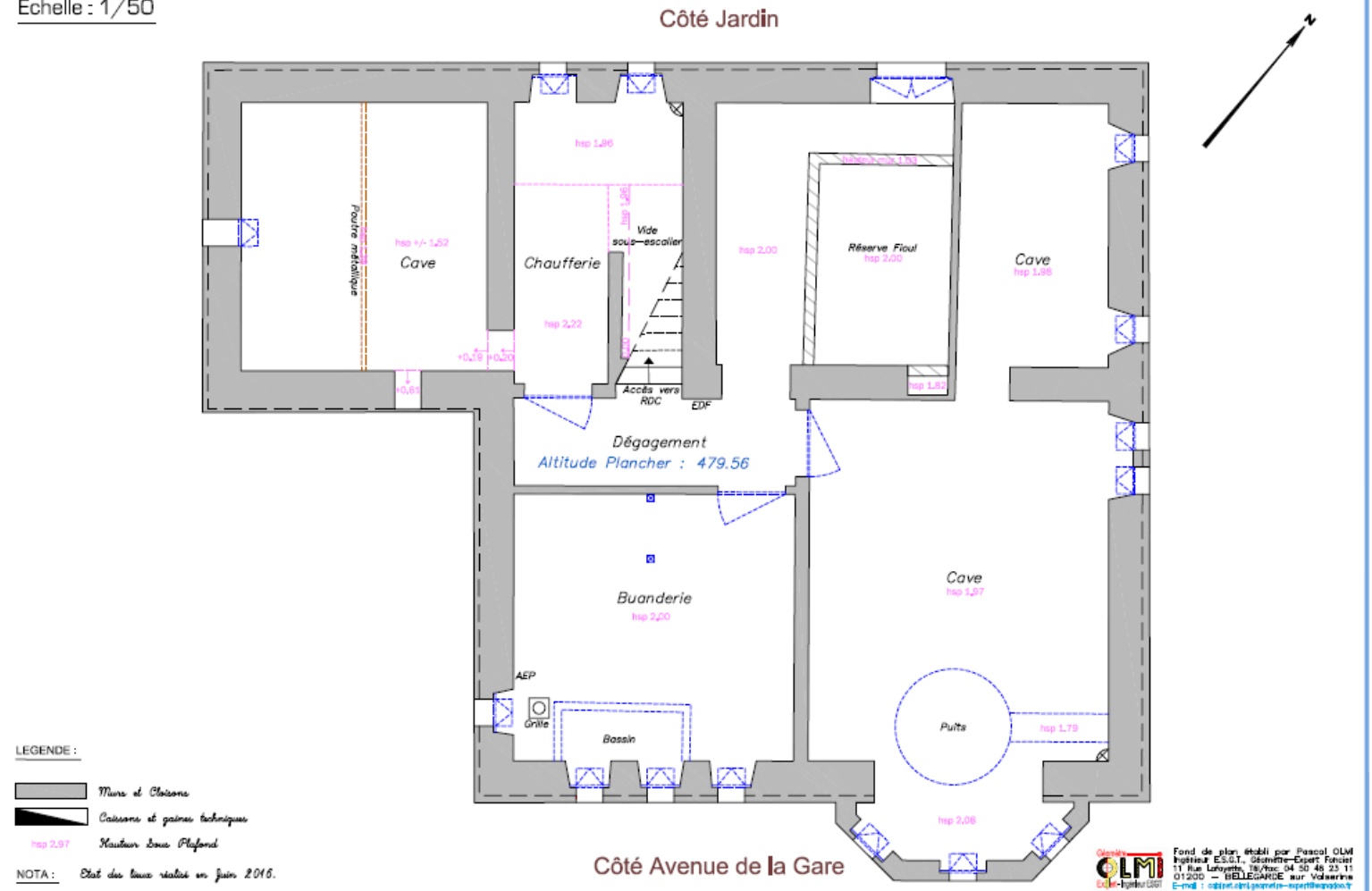
Echelle : 1/50



Dressé par Pascal OLMi
Géomètre-Expert Foncier Ingénieur E.S.G.T.
11, Rue Lafayette - Tél/Fax : 04.50.45.23.11
01200 - BELLEGARDE sur Valserine
E-mail : cabinet.olmi@geometre-expert.fr
www.olmi.fr

MODIFICATIONS	
01	-
02	-
03	-
04	-
05	-
06	-

Sous-sol Echelle : 1/50





DIVONNE-LES-BAINS

72, Avenue de la Gare

Propriété de la Succession Ernst

PLAN d'INTERIEUR Rez-de-Chaussée

Echelle : 1/50

DATE

21 07 2016

REFERENCE

116 005 03 00



Dressé par Pascal OLMi

Géomètre-Experts Fondateur Ingénieur B205A

11, Rue Lafayette - Tél / Fax : 04 80 41 50 11

01 200 - BELLEGARDE sur Vézère

Email : colmi@olmi-experts.fr

MODIFICATIONS

01

02

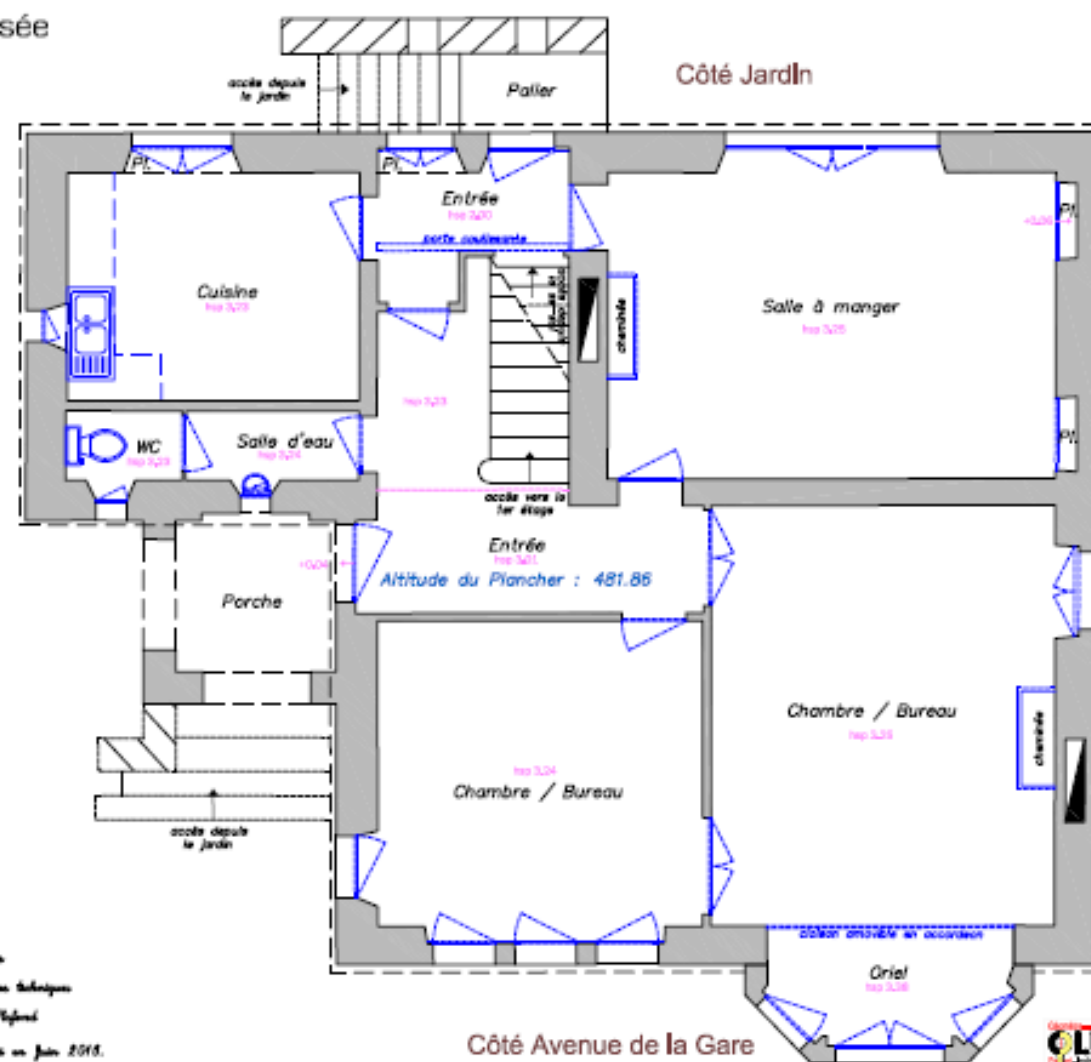
03

04

05

Rez-de-Chaussée

Echelle : 1/50



LEGENDE :

- Murs et Cloisons
- Cloisons et portes techniques
- ha 3.27
- ha 3.20

NOTA : Etat des lieux réalisé en Juin 2016.



Plan de plan 0016 par Pascal OLMi
Ingénieur C.S.T. Fondateur-Expert Fondateur
11 Rue Lafayette, 36100 04 80 41 50 11
01 200 - BELLEGARDE sur Vézère
Email : colmi@olmi-experts.fr

DIVONNE-LES-BAINS

72, Avenue de la Gare

Propriété de la Succession Ernst

PLAN d'INTERIEUR 1er étage

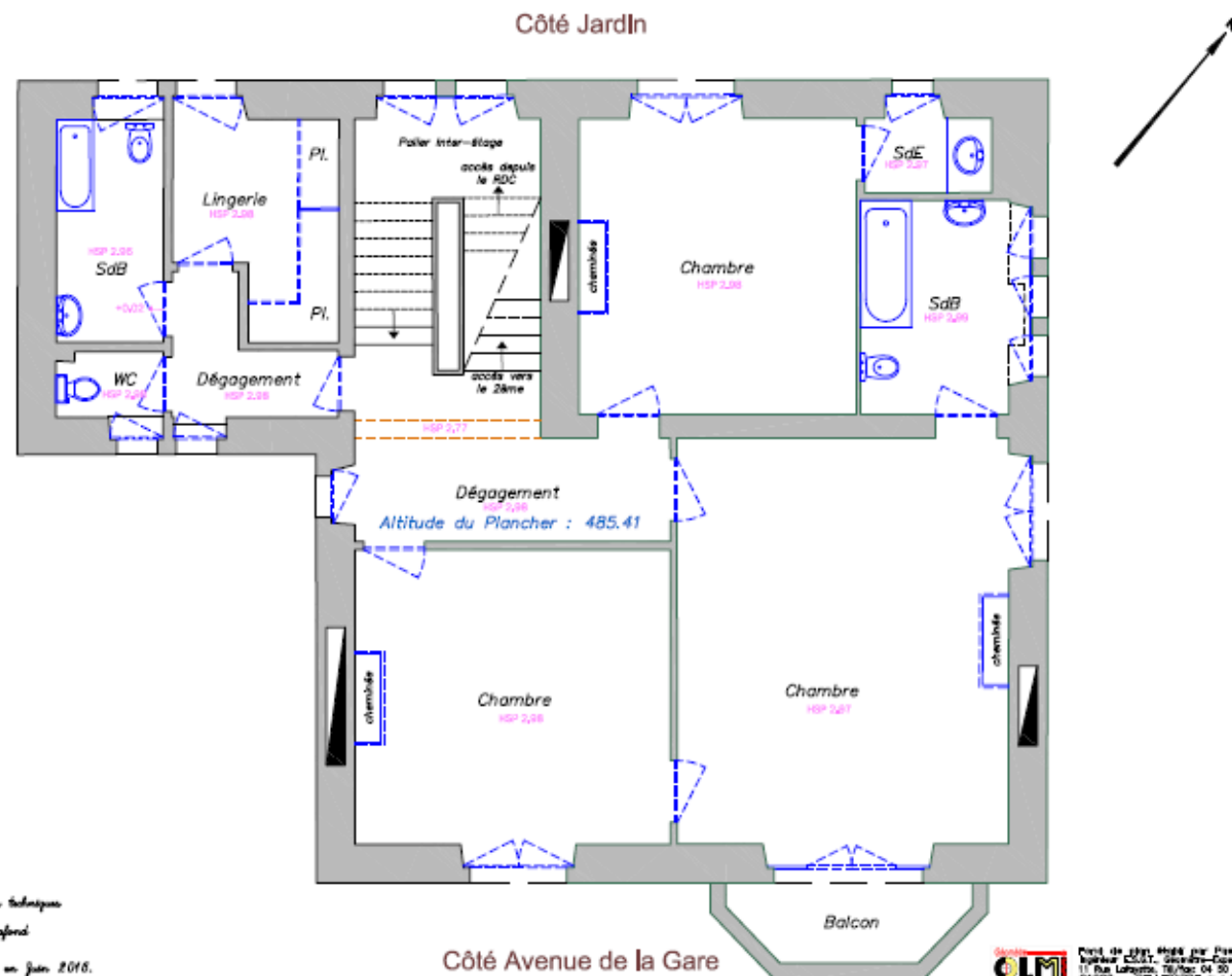
Echelle : 1/50



Dressé par Pascal OLMi
Géomètre-Expert Fondateur Ingénieur E.S.G.T.
11, Rue Lafayette • Tél/Fax : 04.80.48.23.11
01200 - BELLEGARDE sur Vernoire
Email : pascal@geometre-expertwano.fr
www.geometre-expertwano.fr

MODIFICATIONS	
01	•
02	•
03	•
04	•
05	•
06	•

1er Etage Echelle : 1/50



Plan de 1er étage par Pascal OLMi
Ingénieur E.S.G.T. - Fondateur - Expert
11, Rue Lafayette - Tél/Fax : 04 80 48 23 11
01200 - BELLEGARDE sur Vernoire
Email : pascal@geometre-expertwano.fr



DIVONNE-LES-BAINS

72, Avenue de la Gare

Propriété de la Succession Ernst

PLAN d'INTERIEUR 2nd étage

Echelle : 1/50

DATE

21 07 2016

REFERENCE

116 055 05 00



Dressé par Pascal OLM

Géomètre-Expert Fondateur Ingénieur ES>

11, Rue Lafayette - Tél/Fax : 04 25 04 82 23, 11

01200 - BELLEGARDE sur Valserine

E-mail : pascal@olm-geometre-expert.com

ADRIANUS ROCHER

MODIFICATIONS

01

02

03

04

05

06

2ème Etage

Echelle : 1/50



LEGENDE :

- Murs et Cloisons
- Cuissons et autres techniques
- Nivel 2.27

NOTA : Etat des lieux réalisé en Juin 2016.



Fond de plan établi par Pascal OLM
Ingénieur ES>, Géomètre-Expert Fondateur
11, Rue Lafayette - Tél/Fax : 04 25 04 82 23, 11
01200 - BELLEGARDE sur Valserine
E-mail : pascal@olm-geometre-expert.com

DIVONNE-LES-BAINS

72, Avenue de la Gare

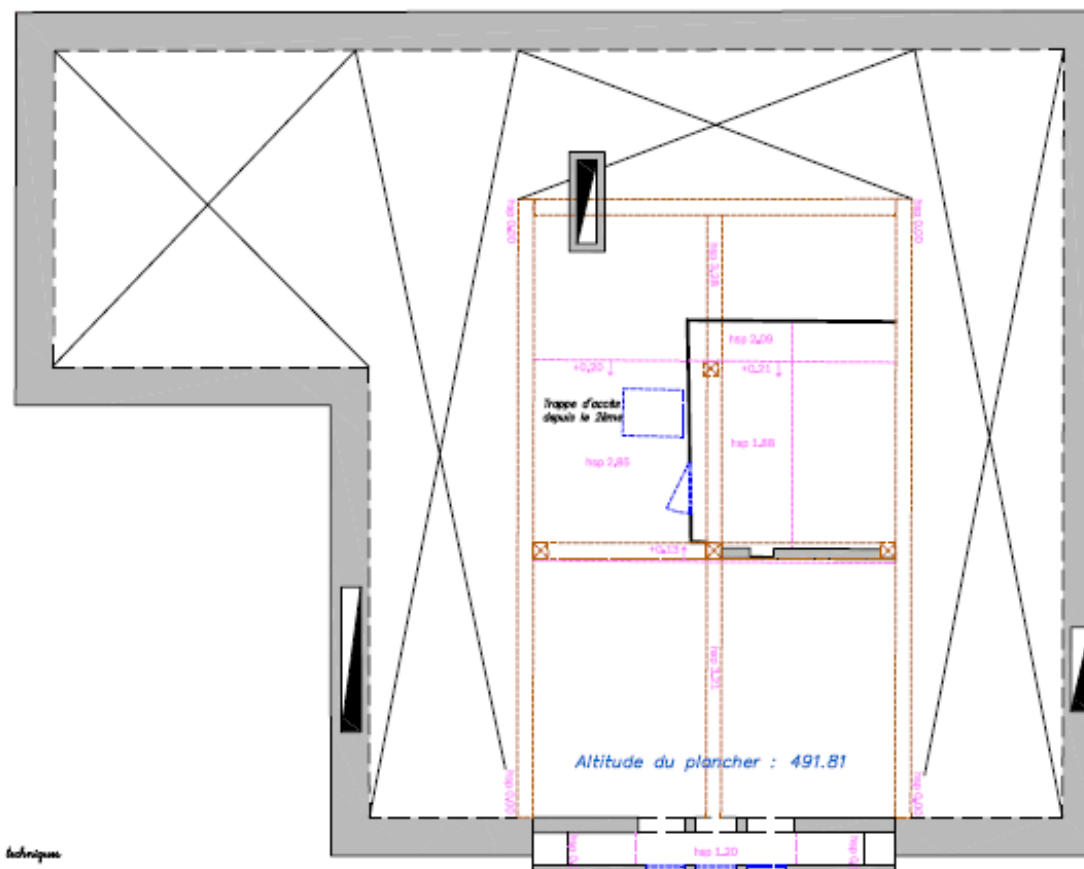
Propriété de la Succession Ernst

PLAN d'INTERIEUR Combles

Echelle : 1/50

Combles
Echelle : 1/50

Côté Jardin



LEGENDE :

- Murs et Cloisons
- Caissons et gaines techniques
- trap 2,87
- Kitchen sous Plafond
- Eléments de Charpente

NOTA : Cdt des lieux visités en juin 2016.

Côté Avenue de la Gare



Dressé par Pascal OLM
Géomètre-Expert Foncier Ingénieur ESUT,
11, Rue Lafayette • Tél/Fax : 0450452311
01200 - BELLEGARDE sur Valserine
E-mail : cal@estlm.com/geometre-expert@yvesdoo.fr

MODIFICATIONS	
01	
02	
03	
04	
05	
06	



Fond de plan établi par Pascal OLM
Ingénieur ESUT, Foncier-Expert Foncier
11, Rue Lafayette, 01200 - BELLEGARDE sur Valserine
Tél/Fax : 0450452311
E-mail : cal@estlm.com/geometre-expert@yvesdoo.fr





ESPACE DE VENTE
- Bienvenue -













LA PROJET D'ECOQUARTIER DE LA GARE

Maison

Près 47 000 m² au total
avec des espaces publics
de grande qualité et une
forte exigence
environnementale

Crèche privée

9 400 m² de
commerces et un
cinéma

Local de police
municipale



Parking public
(500 places)

Un pôle de
mobilité

Une résidence
séniors

Divonne les
Bains

L'intégration des anciennes voies ferrées comme une continuité douce et un espace structurant, comme une promenade.

- **La création d'une place animée**

en articulation avec l'Avenue de Genève et le centre-ville.- **La conservation des deux parcs existants**

et leur mise en valeur tout en les reliant davantage.- **L'intégration d'un grand parking ouvert au public**

facilement accessible.- **Le développement d'une nouvelle polarité mixte entre les deux nouvelles places.**

- **La conservation des ouvertures vers le château**

et le grand paysage au Nord.- **La mise en valeur de la perspective de l'avenue de Genève.**

- De permettre les **porosités et liaisons piétonnes Nord/Sud sur le très long terme** à travers les tissus d'habitats privés.

L'éco-quartier permet de créer un troisième point central de la ville avec le centre historique et la place du marché.

Le programme prévisionnel :

Des logements

1 crèche privée

1 résidence seniors

1 nouveau local pour la Police Municipale

1 parking souterrain pour les visiteurs

1 pôle de mobilité pour accéder à l'éco-quartier en transports en commun

Plus de **9 000 m²** de commerces et restaurants (dont un projet de Brasserie Paul Bocuse)

1 cinéma de **3** salles



