



OL-JH-CS 27/04/2017

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Veyrier-du-Lac. Analyse critique et observations, questions et suggestions de BVV.

Dans le cadre de la transmission à l'association le 1/02/2017 pour avis aux personnes publiques associées. La règle dispose d'un délai de 3 mois pour retour.

A) Pièce N° 1 Rapport de présentation, Pièce N° 2 PADD,

Le diagnostic, qu'il soit celui de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ou celui réalisé dans d'autres pièces, n'appelle pas de commentaires de l'association par rapport à ses propositions intitulées « Prospective urbanistique Veyrier 2020 » du 6/04/2014, complétées le 2/03/2015 (cf. Un grand paysage à prendre en compte, une ambiance végétale à pérenniser, un maillage de cheminements à renforcer,...) si ce n'est une inquiétude liée au risque de contradiction ; contradictions entre intentions et projets, entre le renforcement d'un pôle d'équipement et de commerces en centre village et en même temps la création d'espaces publics, la sécurisation des déplacements piétonniers sur la rue de la Tournette et la route d'Annecy et en même temps le développement de la circulation de transit automobile (23 449 véhicules relevés en jour de pointe) et cycliste (370 000 vélos/ an à venir si l'on en croit le Conseil départemental) sur la Rd 909 élargie pour ce faire, l'augmentation du bâti et d'immeubles et en même temps la conservation des vues sur le lac, la réductions des nuisances acoustiques générées par l'axe routier (et de la pollution) et en même temps le développement de constructions/ logements en bordure.

Piétons-vélos-autos : à Veyrier-du -lac il faut, plus qu'ailleurs du fait de sa configuration, choisir car la cohabitation ne sera pas possible pour les habitants si les projets de développement du Département et du Sila sur la rive Est pour les deux derniers modes devaient se réaliser au prix d'infrastructures démesurées et acceptées par la commune. Le village de Veyrier est hélas devenu un village route, dont l'emprise et les circulations vont être à nouveau développée et densifiées, coupant la commune en deux dans le sens longitudinal, alors que le maillage des chemins historiques (carrossables et piétonniers) était à dominante transversale (piémont vers le lac). La qualité de vie des habitants et le développement touristique résidentiel (non limité à la fréquentation saisonnière et journalière des plages) mériteraient un traitement plus volontariste pour ne pas dire de rupture par rapport à un centre village actuellement dédié à la circulation automobile.

Si Veyrier-du-lac et la rive Est ont été qualifiés, à juste titre au siècle dernier, de « grand paysage », on peut regretter que sa configuration géographique exceptionnelle, entre montagne et lac, ne laisse désormais que peu de place à un « beau projet » urbanistique pour retrouver un cadre de vie accueillant pour les touristes en résidence et de qualité pour les habitants du fait de la consommation d'espace déjà effectuée.

Si nous retrouvons des reprises de l'étude BVV et de ses préconisations quant à l'importance de prendre en compte la géographie et l'histoire de la commune, et, partant, de donner une vision urbanistique en relation avec la vocation du village, négligée par l'accélération d'une urbanisation désordonnée au cours des dernières décennies, et sa transformation malheureuse en village route

- 1 -

Bien Vivre à Veyrier-du-Lac (BVV)

Association agréée, régie par la loi 1901 ; Siège social : 11 Clos des Barattes 74290 Veyrier-du-Lac.
Courriel: bienvivreveyrier@gmail.com Site www.bienvivreveyrier.org Blog <http://bienvivreveyrier.blogspot.fr>

(CD 909) favorisant les grandes circulations de transit, le nouveau plan d'urbanisme tel qu'il se révèle dans son règlement se réduit pour l'essentiel à l'intégration des règles édictées par le SCoT. Ce sont, à la lecture du règlement, des aménagements à la marge, des facilitations d'extensions, des reconversions des zones constructibles dans lesquels ne ressort pas une vision forte et d'avenir de l'aménagement spatial, contrairement aux intentions déclarées.

La volonté de développer prioritairement l'habitat collectif, avec une augmentation de la hauteur par rapport au POS en vigueur (10m à 12m en zones UA/UAH) montre que l'on a tiré aucune leçon des erreurs urbanistiques, d'insertion dans le site et architecturales d'immeubles comme le « Clos Charmeil » (jugé, par ailleurs, non conforme au règlement de sa Zac et à son PC) ou d'autres qui portent si mal leurs noms enchantés ou exotiques. Contradictions entre covisibilité, concept brandi, et réalisations ostensiblement attentatoires à ce même concept, entre le caractère du village et une urbanisation inadéquate. Urbanisation et urbanisme ne sont pas synonymes.

B) Pièce N° 3 OAP

BVV avait mis en exergue dans sa pré-étude urbanistique quelques points forts dont une fiche « Traverses » du 16/6/2015, remise en son temps à la mairie puis, en accord avec elle, au Cabinet ARCHE 5 lors de la première réunion PLU avec l'ensemble de son étude de prospective urbanistique.

Plusieurs lieux présentant des possibilités d'aménagements, notamment entre l'amont du CD et l'aval, avaient retenu l'attention des élus, mais restent, à notre sens, sans suite suffisamment explicite et l'invitation à une réelle prospective semble s'être dispersée et fondue dans une réglementation qui pourrait apparaître par contraste surabondante.

En rappel, parmi les options proposées :

- Un point fort de remaniement avec le secteur de « la poste, la bibliothèque, la Maison Saint Alexis, la sur-largeur route d'Annecy- rue de la Tournette et la place de la poste » pour créer une traverse d'aménagement partiellement végétalisée, avec ralentissement de la vitesse (zone de rencontre ?), amélioration des cheminements piétons (jusqu'à la cinémathèque), autour d'une placette conviviale avec vue panoramique sur le lac et Annecy, un café... voire quelques logements de faible hauteur intégrés dans le talutage aval pour ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant et ne pas occulter les vues sur le lac. C'est un espace de dimension suffisante à définir dans sa surface et dessiner sur le plan de zonage pour donner lieu à un concours d'architecture.
- idem pour l'ensemble école – parking- Chaumière- jardin du presbytère- presbytère, laverie- rues du Mont Barret et des écoliers-rue de la tournette, esplanade Mérieux- Mairie- esplanade et terrasse panoramique de la Mairie très mal connues et peu exploitées.
- idem, le cas échéant de la zone du « rond-point des Pérouzes -chemin du téléphérique (à baliser et mieux tracer) - plage du Plan- parkings x2 - Cinémathèque- Accacias ».

En aucun cas ne faire d'aménagements spécifiques et/ou élargissement de la voirie dans le centre bourg pour la circulation cycliste (centre bourg à vitesse limitée compatible), d'autant que beaucoup cherchant la proximité du lac et des plages empruntent les voiries secondaires (qu'il aurait suffi d'élargir à la marge, pour dix fois moins de dépenses publique et beaucoup plus d'agrément cycliste) et que d'autres allant dans le val de Thônes et les Aravis pourraient être fléchés sur les routes du Mont Veyrier et de la Corniche panoramique. Donner dans le centre bourg la priorité aux circulations piétonnes. Dissuader la circulation automobile de transit en conservant les rares sinuosités conservées/ créées par de précédentes municipalités et les rétreintes.

Développer en contrepartie, avec l'intégration de Veyrier-du-lac dans le grand Annecy, des transports collectifs performants pour désengorger le centre et flécher mieux la voie des Aravis pour le transit Annecy-Thônes.

- zone de la Ravoire : conserver une zone d'espace paysager et de détente en liaison avec la route de la Corniche (en accentuant sa fonctionnalité de panoramique et revisitant les écluses et autres « aménagements » inadéquats).

En conséquence, les OAP devraient être, pour certaines, plus détaillées/ claires et conduire à des concours d'architecture.

C) Pièce N°4-1 Règlement écrit

Les observations se répartissent en quatre chapitres :

- sur la forme
- sur le fond
- propositions d'abondement au dossier

C.1 Sur la forme

Il nous paraît nécessaire de reprendre ponctuellement le texte et quelques dessins afin d'utiliser les termes adéquats et compréhensibles par tout un chacun. En effet certaines phrases sont un peu alambiquées et, partant, contre performantes ; toute règle doit être exprimée clairement et simplement. On veillera aussi à éviter les redondances.

-pages 14,15, ... toitures plates : elles le sont toutes, ce qui varie, c'est la pente. Veut-on dire à une seule pente versus « à 2 ou plusieurs pans »? La toiture terrasse est une toiture plate à pente nulle (horizontale). Si c'est de cela qu'il s'agit, mieux vaudrait utiliser « toiture terrasse », dont on pourrait d'ailleurs discuter en terme d'opportunité pour ne pas les exclure systématiquement.

-p.13...Menuiseries d'aspect plastique ? Aspect ou matériau (PVC...) ? Un document d'urbanisme doit-il détailler des prescriptions architecturales ? Peut- on exclure des matériaux ? L'aluminium peut être utilisé dans les produits de qualité du marché...

-rambardes et garde-corps : redondance, si ce n'est que « rambarde » n'implique pas explicitement la notion sécuritaire de « garde-corps » (cf. DTU). A modifier en plusieurs § du document.en supprimant le mot rambarde en redondance.

-p.23... : ailante est la bonne orthographe de cet arbre d'Extrême-Orient. Ripsylve: qui pratique ou comprendra ce mot ? (forêt riveraine d'un cours d'eau, bordant un milieu aquatique...)

-UA/UAH.8 p.11 « 2 constructions disjointes » implantées...à remplacer par « 2 constructions isolées ». La différence de distance mini entre 4m (UA) et 3,80m (UAH) a -t-elle un sens ? Préconiser 4m partout

-UA/UAH. 10.1 : la notion de terrain naturel (cf. courbes de niveau avant sa modification ou avant travaux) est importante comme l'ont montré de nombreux abus confondant terrain naturel- TN- et terrain « aménagé » -TA-, pour autant le travail du géomètre est parfois difficile si a été « perdue » la trace du terrain naturel à la suite de modification successives. Il faudrait bien l'expliquer pour les questions de hauteur de faitage.

- UA/UAH 10.3 p.11 et 11.1 p12 Piscine ; hauteur maxi 50cm : disposition restrictive qui semble exclure la majorité actuelle des produits du marché de couverture des piscines, sauf rideau de couverture tendu ou posé ; est-ce l'intention pour éviter l'aspect peu plaisant de « bâche agricole » dans le paysage et l'*« atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels... »* ?

-UA/UAH 11.3.2 p18 Toiture : « le couronnement... ». Définition ? le couronnement est assimilable au sommet du faitage et comporte peu, voire pas, d'ouvrages. Ecrire plus simplement » la toiture » devra...

-UA p.20 : Stationnement privatif sera réalisé « hors clôture » à l'intérieur ... difficile à comprendre ?

-UB.13.4 p 40 : modalités de réalisation : à rédiger plus simplement ? « Les espaces de pleine terre sont des surfaces perméables, plantées ou non... »

-aspect des façades. « ouvertures de proportion verticale » : pourquoi ne pas écrire « plus hautes que larges » ? Barreaudage : section carrée ou « ronde » (plusieurs mentions); de préférence : section circulaire ?

-Zone N/N*.Nh ; Clôtures non perméables: remplacer par non franchissables ?

C.2 Sur le fond

La composition de certaines phrases ne permet pas toujours d'en saisir le sens et les objectifs dans une réglementation qui pourrait apparaître tatillonne, surabondante et touffue dans la mesure où elle se substitue parfois à la tentation de traité d'architecture.

Zone UA/UAH.

-UAUA/UAH.2 p 6 ; linéaires commerciaux imposés en RdC. La disposition restrictive interdit en particulier l'exploitation d'un hôtel. Par ailleurs, pour les immeubles en copropriété, c'est bien souvent le règlement de copropriété qui stipule des usages des locaux, les autorise ou les interdit (habitation, professions libérales, commerce...).

-UA.UAH .2 p 7 ; Reconstruction d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié « dans un délai de 10 ans » est... A quoi s'appliquent les 10 ans ? (temps d'édification, PC, début ou achèvement des travaux, garantie décennale, à partir du sinistre ?...) et pourquoi « régulièrement » ? (PC et respect du PC, réception des travaux ? ...). Nécessité de préciser la pensée du législateur.

-UA/UAH 7.2 p.10 : Recul par rapport aux limites séparatives. 1 ,90m (UAH) versus 3m (UA) ? Pourquoi 1,90m (ce qui est très peu) et pas 3m ?

-UA/UAH .8. p. 11: est-il opportun de distinguer 4m (UA) et 3,80m (UAH) pour « des raisons de salubrité ou d'ensoleillement » ? Prescrire 4 m partout.

-UA/UAH.10 p.11: hauteurs maximales 12m / terrain naturel en cas de faîtages perpendiculaires aux courbes de niveau : en aval, au point le plus haut vs le terrain naturel si le faitage est horizontal ? ou « en tout point » comme le laisse entendre la définition ?.En tout état de cause les hauteurs sont excessives au regard de l'existant.

- UA/UAH.11.2.1 p 12 ; qu'est-ce que l'architecture locale traditionnelle ? comment définir le néo rustique, le néo savoyard ? Est-ce là le vœu architectural ? comment faire le distinguo entre balustres et colonnes ? interdire les frontons alors que l'architecture sarde et d'autres bâtiments locaux s'en ornent ? interdire à contrario l'architecture moderne ou contemporaine ?

-UAH.11.2.1 p 13 : Pourquoi interdire la couleur blanche pour les enduits alors qu'elle peut être de « tradition », mais aussi observées pour des constructions typiques d'architecture plus moderne emblématique de leur époque (ex. années 1930 - 1960) ? Donc, l'autoriser et l'inclure dans le nuancier.

Quid :« les menuiseries d'aspect plastique et celles de couleur aluminium et blanches sont interdites » ? au nom de quoi (matériau ?), par rapport à quoi (cf. point précédent) ; exclusion de

- 4 -

Bien Vivre à Veyrier-du-Lac (BVV)

Association agréée, régie par la loi 1901 ; Siège social : 11 Clos des Barattes 74290 Veyrier-du-Lac.
Courriel: bienvivreaveyrier@gmail.com Site www.bienvivreaveyrier.org Blog <http://bienvivreaveyrier.blogspot.fr>

beaucoup de produits de qualité du marché. Le contrôle peut être exercé à partir du cahier de recommandation / nuancier « façades » à actualiser. Remarque valable pour les autres zones dans le document.

- dito : Pour quelle raison interdire les bardages en bois sur toute la hauteur ? (revêtement et aspect très traditionnels en Haute Savoie et dans la zone) et proposer une peinture de couleur foncée ? (C'est le bois, comme le mélèze, le douglas... qui en vieillissant prendra naturellement cette intensité appréciée de tous).

-caisson VR : Cela est du domaine de la construction ; un bon concepteur ne fera pas dépasser le VR de la façade pour des raisons fonctionnelles et d'étanchéité.

- lucarnes. p.14 : les lucarnes rampantes ou chien couché sont non seulement intéressantes mais aussi fréquentes sur les toits savoyards et dans le village : ne pas les interdire.

Les « crevées ou défoncées de toiture » peuvent occasionnellement être adaptées à certaines constructions ou toitures.

- panneaux solaires p.15 : veiller, en plus de l'« intégration harmonieuse à la toiture en proportion et en hauteur notamment » à la co-visibilité. La proportion de 25 ou 30% de la toiture paraît trop élevée comme « standard ». Pour le reste (descriptif à destination de conception architecturale), il faudra surtout veiller à émettre un avis sur le projet d'architecture ou de travaux lors de la demande d'autorisation. (et supprimer, ou mettre en recommandations annexes les pages de croquis qui peuvent se révéler incompatibles avec les murs porteurs, la poutraison, les canalisations etc..)

-11.3 dans le secteur UAH p.17 : chaux « naturelle » est à la chaux « grasse ». Supprimer les 2 qualificatifs qui relèvent de la procédure de mise en œuvre ? N'indiquer que « chaux ».

-11-4 p 20 ; clôtures zone UA : « il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques » ; la compréhension n'est pas évidente : radioguidés à distance ? En revanche pour les portails on pourrait à nouveau signaler plus clairement que les portails à vantaux ne doivent pas ouvrir sur la voie publique ? (les placer en retrait suffisant).

-UA 11.4 p 20: stationnement 20m2 minimum (5m x 2,5m) ? $5 \times 2,5 = 12,5$. De plus la phrase est difficile à comprendre.

Nombre de places : Il est illogique de demander « 2 place minimum » par logement et pour le social locatif « 1 place maximum ». Disparité des droits et non-conformité à la réalité des usages, au moins tant que les TC ne seront adaptés à la mobilité. 2 places pour tous les logements. Cette remarque vaut pour d'autres zones.

-UA/UAH.12 p.21 : stationnement 25m2 versus 20m2 page 20 (UA) ? Indiquer 25m2 partout.

-dito 1-2 : remplacer une place maximum par logement social par une place minimum (cf 2 pour les autres logements) ; Pourquoi une place par 25m2 de bureau, 50m2 artisanat, 80m2 commerce dans une même zone ? quelle logique fonctionnelle ?

- UA/UAH.13 p.22 : plantation : comment définir « haute tige » alors qu'elles diffèrent selon les usages, botaniques (cf fruitiers...) ou autres (même s'il est précisé ici de murs rideaux, qui évoquent les conifères, thuyas, mais aussi les lauriers...) ?

Remarque générale BVV s'appliquant à plusieurs utilisations dans le document. Nous suggérons : « Tout constructeur devra être attentif aux plantations d'arbres et à leur développement. Les arbres de haute futaie ne devront en aucun cas dégrader les vues directes et lointaines des habitations voisines préexistantes, ni leur ensoleillement. Le plan masse du dossier de demande de PC indiquera les intentions du pétitionnaire (emplacement, nature, développement maxi). On pourra aussi insister sur la taille et l'entretien des arbres une fois plantés.

-dito p.23 : le nombre d'arbres de haute tiges est limité à 1 par tranche de 1000m² : on doit comprendre qu'il faut 2000m² mini pour 2 arbres (ou 2 à partir de 1000m² ...)? Un arbre pour 4 places de stationnement extérieur : est-ce en plus ?

Rajouter : « les parkings non couverts pourront être ombragés à l'aide d'arbisseaux, d'arbustes ou d'arbres d'ornement ne dépassant pas 5 m et toujours sous conditions de ne pas gêner les voisins. Ils pourront être taillés et entretenus pour respecter cette hauteur maximum.

Remarque générale BVV. Entre constructions traditionnelles et vernaculaires, maisons et demeures de caractère, villas bourgeoises et leurs parcs arborés, résidences secondaires de styles variés et de proportions diverses, résidences principales plus récentes...l'ensemble de la commune, déclarée « à urbaniser » en 1960, est encore marqué par le végétal, lequel seul permet de maintenir une unité paysagère malgré la disparité à tous égards du bâti.

BVV, comme plus tard la commission départementale de la nature et des sites, avait souligné dès 2014, l'importances des plantations ornementales dans les parcelles privées mais aussi en bordure de voiries, en particulier le long de la RD 909a (120 tilleuls menacés par le projet de « voie verte »)

Zone UB :

- p.25 Caractère : « une covisibilité importante avec le lac ». Cette notion mériterait d'être définie pour éviter les interprétations et/ou atteintes que l'on constate actuellement, de construction en cours (Chavoires crêt vignon, crêt des vignes...) aux murs du CD 909 et de la voie verte (qui balafrent le paysage vu du lac ou du bas du village sur des centaines de mètres, de Chavoires aux Pérouzes. cf illustration en annexe) ; ses conséquences seraient à préciser : interdiction de bâtir ou attention particulière ? A l'appréciation de qui et sur quelles bases ?

Remarque. Pour BVV si « co » est un préfixe qui indique la réunion, la notion de covisibilité (ou co-visibilité, lit-on parfois) peut avoir plusieurs sens : elle désigne 2 éléments mis en relation dans un même regard, l'un étant visible à partir de l'autre, ou les 2 pouvant être embrassés par un même regard.

Parfois, comme pour les monuments historiques le « champ de visibilité » est précisé (ex. distance de 500m) et une autorisation préalable est nécessaire pour tout projet, y compris démolition.

La notion d'intégration dans le site est fondamentale (qui, pour bonne compréhension, ne signifie pas, pour la construction, copie – cf. néo savoyard... ou plagiat et n'interdit pas le geste architectural – ex. Mucem / fort Saint Jean /Vieux port à Marseille).

-UB.2 p.26 : L'hôtellerie, contrairement aux chambres d'hôtes sont interdites pour cette zone ? (Contradiction avec UB9). Peut-on préciser quelles sont les nuisances pour l'environnement proche (trafic, sonores, olfactives, vues, vues plongeantes...) ?

-dito ; reconstruction d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié (PC ? ... déjà signalé) dans un délai de 10 ans... ; quid si 11 ans ou plus par rapport à la date du sinistre ? Dans « l'enveloppe du volume ancien » : cette disposition, pour ne pas être préjudiciable à la qualité architecturale, pourrait être complétée ou amendée (cf. si le bâtiment était médiocre d'aspect ou d'intégration dans le site, il serait souhaitable de ne pas le reproduire à l'identique, mais d'autoriser le même cubage et/ou l'inscription dans le même parallélépipède rectangle.

Remarque BVV Si le texte est imposé par la loi, le préciser avec les références et l'expliquer (cette remarque vaut probablement pour plusieurs dispositions)

-UB.7. p. 30 : Pourquoi le recul des piscines et leur infrastructures vs les limites de propriété est réduit à 1,90m (vs 4m) ? Stipuler 4m partout.

-UB.8. p.30 : Pourquoi exclure de l'emprise au sol les piscines et leurs terrasses (d'autant que les terrasses ne sont pas exclues) ?

-UB.10. p 31 Pourquoi l'emprise au sol, limitée à 10% pour les constructions nouvelles peut-elle être du double pour les extensions ? Au bout de combien de temps ? Tous les combien d'années ?

pour chaque plu ? Le CES devrait être le même pour tous au moins au sein d'une même zone, soit 10%, pour éviter la rupture d'égalité des droits ou l'arbitraire (pas 20%, ni jusqu'à 20% - ce qui eut d'ailleurs été une formulation plus heureuse ; ni 35% sauf si destinations différentes). Faire vivre le bâti n'est pas une motivation per se.

- UB.10.2 p 31 : 9m faitage perpendiculaire... : en aval ? (cf plus haut) : en tout point (à préciser ?)

-dito p 32 : « non altius tollendi ». Cette servitude compréhensible peut conduire à une conception médiocre en termes d'architecture, en particulier une obligation de toit à très faible pente, voire contraire au caractère local (cf. maison « écrasée »). D'autant que les haies en amont, jamais maintenues à 1m de haut (les occupants ne souhaitant pas nécessairement être observés dans leur vie courante) circonviennent dans les faits la disposition.

On veillera au faisceau de contraintes contradictoires avec d'autres dispositions comme l'a montré un exemple récent crêt des vignes (affouillement du sol sur plusieurs dizaines de m avec façades monumentales vues du lac).

Les toitures « plates » horizontales ou terrasses ne sont pas systématiquement idéales (pour qui les contemple de dessus) sur de grandes surfaces qui peuvent dès lors occulter la vue sur le lac et les haies amont sont souvent débordantes en hauteur pour se protéger des vues plongeantes.

Peut- être pourrait on imposer des créneaux de visibilité à maintenir (en % ?) en fonction de la pente, vérifier la (zone de) constructibilité du terrain/ projet, faciliter l'usage, de façon appropriée de toits terrasses, réfléchir au niveau acceptable par rapport à la chaussée pour conserver la servitude de vue ?

Cône de vue : Si l'on comprend et approuve de conserver les/des vues sur le lac (à commencer sur des zones bien identifiées comme les 3 « traverses » recommandées par BVV), voire la disposition préconisée, est-il admissible que la réglementation soit spécifique à 1 seul ténement ?

- UB.11. p 34 : garde-corps en verre clair « non réfléchissant » ? Si la technique (traitement de matage) existe, un matériau standard est-il disponible ? devra-t-il différer de celui des baies vitrées (et fenêtres), dès lors quel intérêt ?

-dito p.37 : clôtures. Aspect « sobre » ? interprétation ? Hauteur : 1,50m ramenée à 1m en aval des routes de...sur les sections concernées « non altius tollendi » : on lisait 1,50m p. 32 (idem la route de Thônes). Ne faut-il pas mieux faire appliquer 1,50m (partout) que préconiser 1m qui ne sera pas respecté ? Quels sont les végétaux idoines pour 1m ? Préconiser l'entretien et la taille régulière pour respecter la hauteur autorisée.

-dito : aire privative de stationnement... « hors clôture » à l'intérieur...il pourra être dérogé...pour les portails automatiques : difficile à comprendre et/ou justifier.

-ZONE UHL .2. p 45 : extension de 30m2 d'emprise au sol. Le risque est la réalisation d'adjonction disgracieuse, non proportionnée au bâti existant (comme on peut le constater malheureusement trop souvent). Ne faudrait-il pas proposer « extension à concurrence maximum de x% (par exemple 2 ou 3%) de la surface h.o., ou habitable, ou ... totale ?

-UH/UHL .7 p48 : Recul minimum de 1,90m par rapport aux limites de propriétés privées voisines : insuffisant (cf. Morat). Préconiser partout 4m.

- UH/UHL.8 p 49 : « distance 3,80m entre 2 constructions disjointes » (= isolées ?) : porter dans toutes les zones à 4m comme indiqué pour certaines d'entre-elles (UB).

- dito : règle CES 30m2 (cf. remarque plus haut), à remplacer par un % et une exigence d'intégration visuelle dans le bâti.

-UH/UHL.10.2 p 50. « Hauteur des constructions » : rajouter « neuves ».

UH/UHL.10.3. « Non altius tollendi » Confirmer le souhait de conserver/favoriser la vocation « panoramique » des voies, en particulier la partie horizontale de la route de la Corniche, et sa continuité avec la zone de la Ravoire.

Zone UL.

- Caractère : La zone... correspond à l'habitat individuel ...et aux restaurants ; rajouter « hébergement hôtelier... » par cohérence avec UL.2.

Dans le plan de zonage en vigueur actuellement (POS de 2001), un trait en pointillé bleu matérialisait « *le recul d'implantation des constructions par rapport aux berges du lac* ». Cette réserve a été supprimée dans le projet. Il conviendrait de replacer ce trait.

- UL 2 p60. Extensions de 30m2 d'emprise au sol pour les constructions existantes : les remarques précédentes sur les risques d'une telle disposition, notamment en termes de qualité architecturale, se double dans cette zone d'une atteinte à l'urbanisation des berges du lac et au respect de la loi littoral. Disposition à supprimer dans sa rédaction projetée pour la bande littorale.

- autres remarques déjà faites pour d'autres zones

- p68. Erreur de copie (duplication des mêmes croquis) pour les lucarnes et jacobines

Zone UT/UTL

- UT.p.75 Caractère : zone réduite à 2 hôtels- restaurants ? l'intention est louable mais ne garantit pas l'activité ; un plan d'urbanisme le peut-il ?

- UTL : ne correspond qu'à une seule construction : créer une zone pour une seule propriété privée est-il compatible légalement avec l'objectif d'un PLU ?

-UT/UTL.p84 : erreur (récurrente) de reproduction

- UT/UTL.12 Stationnement p 87 : Commerce : 1 place par tranche de 80m2 est très insuffisant pour la restauration (sauf TC à développer, ce qui était une condition de la signature du SCoT)

Zone UE

-Equipements ou aménagements publics dans le descriptif : parking ? mais dispositions autres (+/- standard) ?

Zone AU(r)

- Est-il convenable et/ou opportun de fixer si longtemps à l'avance la position de bâtiments dans une zone AUr seulement destinée à être ouverte à l'urbanisation (la Ravoire) et pour laquelle il est annoncé des projets d'hébergement (25C et 29) tout en interdisant quelques types d'utilisations qui seraient dès lors adaptées ? Le PLU n'est pas un plan masse.

Ce n'est pas au PLU de fixer une quantité d'habitats. Sans parler de la faisabilité ou pertinence économique du module prévu, très inférieur aux moyennes observées (80 à 100)

-AUr.3 ; accès zone 25c : prévoir un cheminement piétons

Zones naturelles

- Caractère de la zone N p.121: les rectangles N* disséminés dans d'autres zones, sans changement de couleur ni fléchage, sont difficiles à comprendre et identifier. S'agit-il d'arbres, ce qui ne serait pas cohérent avec le texte, ou d'aléas ?

- des découpes de couleur verte sans lettrage, ni couleur bien identifiable, opérée d'autres zones, comme dans la zone UB, ne sont pas compréhensibles par rapport à la réalité des sites et aux POS précédents (ex triangle autour et en amont de la croix de Fésigny alors qu'il n'y a pas d'aléas ou de raison de passage UB à NP).

- le « patrimoine naturel d'espaces verts » et le « patrimoine naturels d'arbres/haies » mériteraient plus d'attention et de repérage sur les documents graphiques alors qu'ils sont bien documentés dans d'autre dossiers (cf. commission des départementale de la nature, des paysages et des sites)

PS les questions relatives aux dimensions, surfaces, CES, nombre de places de parking, hauteurs de faîtage, de haies, prospects, lucarnes et jacobines, toitures, aspect des menuiseries, bardage, barreaudage... ont été indiquées à leur première occurrence et peuvent se répéter pour plusieurs zones sans pour autant avoir été signalées à nouveau.

C.3. Autres compléments réglementaires proposés.

- Reconstruction de bâtiments sinistrés ou démolis pour rénovation.

En toutes zones, les bâtiments sinistrés ou démolis pour rénovation- reconstruction pourront être édifiés à volume égal ou identique à celui d'origine en prenant en compte l'amélioration architecturale du bâtiment d'origine et une meilleure insertion dans son environnement proche, tout en respectant les règles de l'art des zones considérées.

- Isolation thermique des constructions

L'amélioration de l'isolation thermique doit être prise en compte dans les bâtiments neufs ; pour les bâtiments anciens, l'apport d'une isolation thermique extérieure (e :14cm) n'aura pas d'incidence sur le CES ; elle ne pourra se faire de la sorte que si la modénature des façades le permet.

- accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans toute constructions existantes et en toutes zones, pourront se réaliser les ouvrages nécessaires à l'accès aux logements ou bâtiments publics. Toutefois les dispositions à prendre ne devront pas dénaturer le caractère du bâti considéré ni son environnement proche. Cette disposition prime sur les règles édictées dans chacune des zones.

- Patrimoine bâti remarquable.

Le Pos précédent répertorierait une centaine de maisons et demeure de caractère : le constat d'un manque, la maison Mérieux (ancien relai de poste) conduit à demander de vérifier qu'elles ont toutes été prises en compte, tout en constatant avec intérêt que certaines ont été ajoutées (maison de vigneron...) Il paraît nécessaire de revisiter les inscriptions dessinées pas toujours lisibles et les légendes sur les plans et documents de zonages.

En annexe jointe, 7 illustrations photographiques.

Le 27 avril 2017

Pour BVV, son Président.
Olivier Labasse