

Mr ARPIN Germain,
1056 Route du Col du Pr^s Bernard
Au Rosiere
43400 Jouvaizean

Au Rosiere le 26 Aout 2014
(15)

Monsieur le Maire, Commission d'Urbanisme
de la Commune de Jouvaizean.
Concernant la Modification Simplifiée du
PLU de la Commune de Jouvaizean.

Je vous fais part de mon Sentiments et
de mes réflexions Sur la Rosiere essentiellement.

Concernant les Zones UH et UTH:

Pourquoi faire la différence entre UH et UTH
étant donné que toutes les anciennes Zone UH
n'ont pas été respectées pour la construction d'Hôtels
(de vrais hôtels). Ancien Roc Noir = TGT : appartements vendus
• Nouveau Roc Noir = Apart-Hôtel qui
ne propose pas de prestations Hôtelières
• Au Soleil : Ajout d'appartements.

Zones toujours nommées UH au PLU.

La Solution est d'interdire la vente par voie de
logement afin que le gestionnaire poursuive la
meilleure gestion de l'immeuble comme à la construction.

Je demande de ce fait, que la Zone UH1 du
Relais soit classée en Zone UTH comme le
Plein Soleil ou le Soleil.

Concernant la hauteur des constructions

En Zone UT2 qui longe pratiquement toute la
Traverse de la Station la hauteur est limitée
à 11 m dessus la RD 1050 : Ceci dans le but de
préserver le soleil et la Vue des constructions en
amont de la Route. Très bien, elles sont déjà
toutes plus basses.

(2-5)

Pourquoi, depuis le plein soleil qui est voté
à 13m50 ? Jusqu'à la Douane, on laisserait
construire des Bâtimens à 15m. La Zone
UT, dans toute la Traversée de la Station
doit être limitée à 11m. A l'ouest, ou est
aussi dans l'agglomération. Il faut maintenir
11m partout en aval de la D1030. C'est
la Logique.

A ce titre, Je vous remercie d'avoir Deliberement
autorisé la Construction du Shatzky à 15m de
Hauteur. Le Volume de ce bâtiment 4 fois plus
grand que l'actuel ne s'intégrera pas du tout
au paysage environnant qui est la Zone de
maïessier dont le Shatzky fait parti. L'article
UT11 du PLU est assez clair à ce sujet et pourrait
éviter un tel désastre d'autant plus que le
projet d'origine, (6 mois avant la vente) que
vous n'avez jamais essagé dans la partie ouest
du bâtiment actuel respectait l'environnement
et aussi la Totalité du Jardin d'enfant pour
lequel une servitude d'utilité publique aurait
suffi pour le préserver et tel qu'il est. J'y voit
là une forme de complicité étant à
l'époque bien informé de la Situation.
De plus, on s'est rendu à la Roserie pour
obtenir des lits chauds. Vous avez
avec cette construction haut de gamme
18 appartements de luxe vendus à des
propriétaires argentés qui le garderont
pour eux et leur famille.

Si nous, le Relais du Petit St Bernard
ou proposait un projet à côté du Schabty
dans les mêmes conditions, il n'y aurait
plus de Jardin d'enfant qui fait la joie
des débutants, de l'EST : cela depuis
40 ans. Non, les enfants et petits enfants
du créateur de la Station de la Rosière
ne pensent pas qu'en fin : mais au
collectif et au bien être de la Station.
Le PLU auquel vous semblez être attaché,
nous le permettrait. Rassurez-vous!!!!.

Le même article, UTH du PLU aurait pu
servir pour la hauteur du Pac Kinley.
A ce titre, je demande que la hauteur de
la Zone UTH soit ramené à 18 m 50
Comme l'Hôtel de Relais; Toujours dans
un souci d'harmonisation des constructions
dans ce secteur sensible. (ce bâtiment
n'est pas encore terminé).

Concernant les distances par rapport aux voies

Je vous joint un courrier que j'ai fait
parvenir le 15 Juillet 2015 lors de la construction
du Roc Noir. Ces remarques, n'ont pas
été suivies d'effet et la réponse qui m'a
été faite est très surprenante : on
réduira la largeur de la Route.

Réponse orale bien sûr car sur les sujets
éproués, on n'était pas, il fallait faire
plaisir à Ce Promoteur.

Concernant les places de stationnement

(4)5

Que l'on oblige l'habitation de loger les voitures en places couvertes, cela se conçoit, avec une aîe de stationnement sur la propriété pour l'entrée. OK.

Mais, pour les constructions avec commerce et Restaurant : Non. Il doit y avoir, sur la propriété du constructeur un stationnement aérien pour recevoir la clientèle de passage. Dans le cas du L L U, le promoteur construit en limite de propriété et laisse le souci à la commune de régler son problème de stationnement journalier. Même les commerçants ne rentrent pas leur voiture dans les garages.

Pour info: Un restaurant de 100 places, c'est 100 clients car il est prévu 1 m² par client.

Exemples: le Roc Noir: où se garent les voitures de passage journalières + Boulangerie. ?

: le Stalzy (nouvelle version) 80 places + commerces. 1 dm pour le passage (chez le voisin) ?

: le Fac Kintley: 1 Restaurant de 100 places ?

La commune doit-elle créer des places de parking pour satisfaire les besoins des promoteurs qui eux font payer l'accès à leurs parkings couverts.

Une réflexion doit être faite à ce sujet car les Zones bleues mises en place ne résolvent pas le problème car pratiquement nulle part, elle sont vérifiées

En attendant mieux, un abouement Annuel pourrait être mis en place pour les besoins de ceux qui laissent leur voiture à la journée sur les Zones Bleues.

Dans le cas d'un Hotel avec Restaurant (5)5
ou d'une résidence Hôtelière avec Restaurant, il
faut tenir compte du restaurant qui est
ouvert au public extérieur.
Un restaurant n'est pas un commerce comme un
autre et ne peut bénéficier du critère de
1 place pour $40 m^2$ car $100 \text{ clients} = \frac{100 m^2}{40} = 2,5 \text{ places}$.
alors qu'il lui en faudrait au minimum 20 places.
souvent extérieures.

Je pense que le cumul avec l'hôtel n'est pas
bon surtout que les places doivent être couvertes.

Telles sont mes réflexions
sur cette modification N°3 du PLU de
Portvalzeau concernant la Rosière.

Je rajouterais, que les copropriétaires vieillissants
avec des copropriétaires aussi vieillissants mais
qui vont devoir investir dans de gros travaux
pour satisfaire aux normes Thermiques,
choisiront comme aux Alpes, de remodeler
les constructions afin de payer les travaux.
Pour cela, une étude cas par cas pourrait
être faite, en jetant des gantes pour
les hauts et volumes mais, qui correspondrait
en partie à leur besoin de financement.

ARPIN Jeanne

