

2- 2 Préconisations pour le patrimoine bâti

Les hameaux

La commune de Passy est constituée en de nombreux hameaux, caractère qu'elle détient dès le Moyen Age. A partir des années 80, les constructions se sont massivement implantées sur le coteau ensoleillé de Passy, autour des hameaux traditionnels et le long des voies qui les reliaient, brouillant un paysage clairement défini jusque-là.

Constat : Quelques hameaux sont encore lisibles dans le paysage. Les hameaux suivants se distinguent par la présence de bâtiments traditionnels, une organisation encore lisible autour de chemins anciens, un environnement moins marqué par les constructions récentes.

- *Les Ruttets, Bay, Cran* : ils ont une structure en longueur, s'étirent le long d'une voie à travers pente.
- *Le Grand Essert, Hauteville, Les Julliards, Sous le Saix d'Aval, Les Storts* : ils ont une structure en longueur, s'étirent le long d'une voie qui suit la pente.
- *Les Regards, La Motte* : les hameaux présentent encore une belle cohérence dans l'architecture et leur groupement qui est organisé sur plusieurs rues
- *Le Cruy* : petit hameau isolé, peu de place
- *La Contamine du Péchieu* : petit groupement mais très compact au croisement de deux rues
- *Joux et les Soudans* : groupement assez lâche qui est organisé sur plusieurs rues dans la pente
- *Les Plagnes* : deux hameaux distincts, qui présentent encore une belle cohérence dans l'architecture et leur groupement qui est organisé sur plusieurs rues
- *Plan des Plagnes* : structure en longueur, le hameau s'étire le long d'une voie.

Objectifs :

Pour les hameaux repérés :

- préserver leur cohérence urbaine, la lisibilité de leur organisation, les caractères identitaires de leur espace urbain
- préserver leur lisibilité dans le paysage

Moyens :

- ➔ **Réglementation** : via le PLU
- identifier l'enveloppe urbaine ancienne de chaque hameau par un zonage
- limiter l'étalement urbain autour de ces hameaux (c.à.d. réduire l'étendue des terrains à urbaniser)
- sur ces extensions plus limitées en surface, organiser différemment la construction en essayant de retrouver les règles d'implantation d'origine :



La Motte



Le hameau de Cran, vu de l'alpage de Varan

L'espace urbain des hameaux :



Murs et pieds de vigne, Les Regards. Pierre sèche



Rue couverte, le Grand Essert

constructibilité augmentée / terrains plus petits, structuration du bâti le long des voies, voies d'accès réduites ; il y a possibilité de régler par les OAP.

- préserver les éléments caractéristiques de l'espace des hameaux: murs en pierre, bassins, treillages et plantations, chemins et abords empierrés....
- interdire les éléments banalisants comme : enrochements, voiries larges, utilisation systématique de l'enrobé jusqu'au pied des murs...

➔ Actions

- Réouverture (déboisement, élagage) de certains secteurs (espaces de présentation), aux abords des hameaux pour améliorer leur perception et retrouver certains phénomènes d'inter-visibilité entre les hameaux (depuis l'un on voit l'autre et inversement).



Vue de La Motte depuis Joux



Vue de Cran depuis route communale

Les constructions traditionnelles

La maison passerande / maison permanente

Type unitaire = habitation (permanente) + écurie + grange sous un même toit

Les plus anciennes maisons conservées dans leur ensemble datent de la fin du XVIII^es, La plupart datent du XIX^e et du début XX^e siècle. Mais certains soubassements peuvent être antérieurs.

Constat :

Passy compte de nombreux exemples de fermes anciennes remarquables qui ont encore leur authenticité, car elles n'ont pas encore été remaniées en totalité ou en partie (étages de galeries).

Les réhabilitations récentes constatées leur font perdre tout leur caractère.

Enjeu :

La perte de ce patrimoine majeur identitaire, en péril en raison des démolitions et des interventions inappropriées lors des réhabilitations.

Objectifs

Pour les bâtiments cartographiés :

- Conservation exigée, pas de démolition autorisée
- Interventions cadrées, lors des réhabilitations

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les fermes cartographiées sont identifiées sur la carte du PLU
- elles sont soumises au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- elles sont soumises à un règlement approprié (réglementation des extensions, de la toiture, des façades, des ouvertures, des balcons, des abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)

► Conseil : Une fiche de recommandation illustrée, guide pour l'architecte conseil de la commune, pour les particuliers et les artisans

► Communication : relais de l'information dans le journal communal, le site internet

► Actions (contrats avec la Région):

- Soutien financier pour subventionner le « surcoût » pour une intervention respectueuse des matériaux et des savoir faire traditionnels. La subvention n'est accordée qu'après constatation du respect des recommandations.

- Action-formation des artisans locaux (enduits,



Maison passerande représentative du type ; Plateau d'Assy. Un rez de chaussée maçonné (les ouvertures ont été agrandies vers 1960), étage et comble en bois, toit à deux pans débordant largement .



Maison passerande Cran. Rez de chaussée maçonné (les ouvertures ont été agrandies vers 1930), étage et comble en bois, toit à deux pans avec fausse croupe dite « Allemande ».

techniques traditionnelles de structure et bardage bois). A développer avec le CAUE 74.

Limites/freins :

PLU : seul l'aspect peut être évoqué ; des matériaux ne peuvent être prescrits (ex : bois, chaux naturelle...).

Recommandations : difficiles à faire appliquer s'il n'y a pas une partie réglementaire (article 11)

Proposition de prescriptions pour : La maison passerande – ancienne ferme

Abords :

- traiter sobrement les abords,
- proscrire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols : limiter l'enrobé à l'accès au garage
ne pas appliquer d'enrobé jusqu'au pied des façades (arrêter à 50 cm au moins du pied du mur)
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)
- garder les espaces ouverts, éviter de clôturer ou clôtures de formes simples avec planches à claire voie, bois brut
- conserver les bassins en pierre, les greniers, les remises
- conserver les murs de soutien en pierre, le cas échéant les remonter en utilisant les techniques anciennes. Proscrire les enrochements cyclopéens (préférer les compositions muret + talus)

Volumétrie :

- pas d'extension autorisée : toutes les fonctions doivent trouver leur place à l'intérieur du volume existant (ex : le garage) ; les volumes des fermes anciennes sont vastes et il y a toujours possibilité d'utiliser les remises annexes.

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.
- modes de couverture admis : ardoise, tuiles, bois, tôle...
- les rives de doivent être traitées de façon traditionnelle ; pas de tuiles à rabat ni de planches de rives d'épaisseur supérieure à 20 cm qui épaississent la toiture,
- ouvertures en toiture : seules les fenêtres de toit sont admises. Interdit : les caissons de volets roulants en relief. S'il y a plusieurs fenêtres de toit, une composition d'ensemble est attendue.
- panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture

- cheminées : pas de conduits positionnés sur les murs extérieurs

Murs de façade :

Pour tous les murs de façade :

- Un même traitement pour la façade d'un même bâtiment est exigé, même s'il est divisé en plusieurs unités foncières.
- L'isolation des murs par l'extérieur est proscrite (justification en dernière page)

Parties basses maçonnées :

- conserver les murs en pierres existants, le cas échéant les remonter en utilisant les techniques anciennes.
- les murs sont enduits, l'enduit est couvrant, sa finition est grenue, elle peut être plus lisse en cas de décor peint ;
- selon les cas l'enduit « à pierre vue » peut être admis (procédé en dernière page).
- Tout enduit est réalisé à la chaux naturelle selon les normes en vigueur,
- conserver ou reproduire les décors peints existants
- L'enduit doit arriver au nu des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles ou en retrait si la pierre est taillée pour rester en saillie.

→ ne sont pas admis :

- o les moellons recouverts de bardage bois,
- o les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- o les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- o les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
- o le décroutage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
- o les enduits au ciment, les enduits plastiques
- o les finitions artificielles « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
- o le détournage des pierres de structure (ouvertures, chaîne d'angle) pour les souligner,
- o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
- o les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (conserver et accompagner le fruit du mur), l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
- o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée)

Parties supérieures bois :

- Les parties de murs en pans de bois (mantelage) doivent être conservées, ou refaites avec le même procédé (structure bois avec bardage bois),
- Le bardage doit être vertical.
- Teinte : vieillissement naturel sans traitement (le bois va noircir naturellement) ou ton bois sombre

→ ne sont pas admis :

- o les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
- o l'utilisation du vieux bois d'importation, du PVC ou de la tôle
- o les tons bois de teinte claire ou moyenne
- o les arrêts nets sur la partie maçonnée, les irrégularités fantaisistes

Ouvertures :

- Principe : réutilisation maximale des ouvertures existantes, conserver la diversité dimensionnelle des baies (surtout pour les parties basses maçonnées)
- nouvelles ouvertures : éviter les trames répétitives systématiques (ouvertures toutes identiques, strictement alignées), privilégier l'irrégularité, la diversité des percements et de leur positionnement.
- Adaptation des portes de granges ou d'étables : conserver la dimension existante de la baie, le dessin de l'ouverture d'origine doit rester clairement lisible après l'intervention (composition des parties vitrées et opaques à inscrire dans la dimension de l'ouverture d'origine). Occultation : réutiliser et adapter le panneau ancien dans la mesure du possible
- En partie haute (structure bois) possibilité de formes d'ouverture moins traditionnelles (ex : vitrage derrière bardage à claire voie). Le principe est que les ouvertures doivent se fondre dans l'ensemble.

→ ne sont pas admis :

- le rétrécissement des ouvertures avec de la maçonnerie,
- l'augmentation de l'ouverture.

- Pour l'ensemble :

Menuiseries bois (*aspect bois*)

- Portes : simples, en bois, teinte sombre.
- Fenêtres : cadres en bois, montants fins, partition du vitrage

Occultations : conserver les volets existants,

- Parties maçonnées : éviter de multiplier les volets extérieurs (volet intérieur préférable)
- Parties hautes : le volet se fond dans le bardage (lames orientées idem bardage, même teinte).

→ ne sont pas admis :

- les modèles de portes standardisés, le style anglo-saxon
- baies disproportionnées,
- menuiseries industrielles,
- menuiseries claires,
- les volets roulants

Balcons ou galeries :

- conserver les galeries et balcons existants en place, le principe est de les consolider ou les reproduire en utilisant les mêmes techniques
- conserver les systèmes traditionnels en place (plancher bois, perches verticales, lisses hautes et basses)
- interventions discrètes :
consolidation en bois, ancrage des consoles avec platines métalliques intégrées
garde corps en bois, barreaudage simple, vertical, sans mouluration ni décor (carrelets de préférence)

→ ne sont pas admis:

- dalles béton visibles ou habillées de bois
- gardes-corps folkloriques, palines chantournées....

Les greniers, fours, ruchers, bassins en pierre .

Constat :

Il reste encore des exemples de ce petit patrimoine de greniers et remises qui ont encore leur authenticité quand ils n'ont pas été remaniés. Ce patrimoine n'est pas toujours remarquable mais il est identitaire car porteur de traditions populaires. Les structures de ces petits édifices sont fragiles, ils ont tendance à s'écrouler.

Les bassins sont conservés par les privés, il y a un risque de disparition lorsqu'ils sont situés sur l'espace public (amélioration de carrefour, interventions sur les réseaux...).

Enjeu :

La perte de ce petit patrimoine identitaire, en péril en raison de sa fragilité.

Objectifs

Cibler les éléments cartographiés :

- Conservation exigée, pas de démolition autorisée
- Interventions cadrées

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les éléments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- ils sont soumis à un règlement approprié (réfection à l'identique...)

► Communication : relais de l'information dans le journal communal, le site internet

Limites / freins :

- La cartographie n'est pas exhaustive
- Les transformations de ces édifices ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation



Grenier et four accolés, Hauteville



Bassin, Bay



Remise, La Ravoire

Proposition de prescriptions pour : Les greniers, fours, ruchers, bassins en pierre :

- les conserver ou les restituer dans les formes et techniques d'origine.

Les chalets d'alpage

Habitat temporaire, privé ou collectif construit pour abriter le bétail la nuit pendant la belle saison.

Les petites montagnes : la Zeta, Varan, charbonnières, Plaine Joux, Barmus, Le Souet, les Mollays, les Ayères.

Les grandes montagnes : Moëde, Villy, Varan, Curalla, Platé (uniquement les moutons), Anterne, Pormenaz, Ecuelle, Ayère la Balme.

Constat :

A Passy la qualité des chalets d'alpage tient plus de l'organisation en groupement qui rappelle les pratiques ancestrales des communiens que des constructions.

Les chalets d'alpage sont des constructions sommaires prévues pour les animaux. Peu à peu l'ensemble de ces constructions se transforme en résidences secondaires.

Enjeux :

La banalisation de ces groupements de chalets, spécifiques à la commune de Passy.

Objectifs :

Pour les groupements de chalets cartographiés :

- le maintien du groupement dans ses caractéristiques (cohérence d'ensemble, espaces non clos, traitement des abords)
- le maintien du caractère authentique du chalet dans le cadre de sa réhabilitation (Interventions cadrées lors des réhabilitations en résidence secondaire ou autre)

Moyens proposés :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les groupements cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- les constructions de ces groupements sont soumises :

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Alpage de Curalla, groupement de chalets dans la pente.



Alpage de Varan, groupement de chalets sur un replat



Curalla, l'accès au chalet est empierré

Proposition de prescriptions pour : Les chalets d'alpage

Abords

- pas de terrassements, respecter le relief existant
- pas de plantations d'arbres (préférer un accompagnement de végétaux d'espèces locales adaptées à l'altitude)
- s'abstenir de toute clôture ; si la clôture est inévitable, elle sera légère et simple (basse, lisses en bois...)
- ne pas créer de nouvelles voies d'accès, pas de plate forme de retournement, pas de revêtements imperméables (enrobé, béton...)
- conserver les bassins en pierre en place
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)

Volumétrie

- pas d'extension du volume initial, pas de garages accolés

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver ou restituer les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.

Façades.

- L'isolation des murs par l'extérieur est proscrite (*cf justification dernière page*)

Parties maçonnées :

- Les murs de pierre doivent être repris ou reconstitués en utilisant les techniques anciennes
- Les maçonneries de pierres seront recouvertes par un mortier de chaux naturelle (enduit couvrant avec finition grenue, ou à « pierre vue » raclé ou usé artificiellement)
- La teinte de l'enduit et du mortier doit être de la teinte de la pierre du mur

→ ne sont pas admis :

- les moellons recouverts de bardage bois,
- les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
-
- le détournement des pierres de structure,
- faire ressortir quelques pierres de l'enduit ;
- les enduits au ciment, les enduits plastiques
- les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
- les finitions artificielles : « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
- les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur),
- l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles

Parties supérieures en bois :

- les parties en bois sont à conserver et restituer selon les techniques traditionnelles.
- Le bois sera de teinte sombre.
-
- Ne sont pas admis :
 - les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
 - l'utilisation du vieux bois d'importation, du PVC ou de la tôle
 - les tons bois de teinte claire ou moyenne
 - une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

ouvertures :

- Conserver les ouvertures existantes dans leurs caractéristiques.
- Conserver les grilles de protection en métal
- Les nouvelles ouvertures seront peu nombreuses, petites, de proportion voisine du carrée, avec un cadre dormant en bois massif épais.
- Le volet intérieur est à privilégier
- Les vantaux des portes anciennes peuvent servir de volets
- Pour l'ensemble :
Menuiseries bois (*aspect bois*)

Les granges de la plaine de l'Arve

Habitat temporaire, construit pour abriter le bétail pendant la pâture d'automne. On y stockait le foin.

Constat :

Les granges, assez nombreuses sont toutes localisées dans la plaine de l'Arve, rive gauche. Elles sont situées dans une zone agricole. Elles tombent en ruine, faute d'utilisation ou évoluent comme bâtiment d'exploitation agricole ou comme habitation, permanente ou secondaire.

Enjeux :

La disparition et la banalisation de ces bâtiments identitaires, et plus globalement ce paysage agricole caractéristique.

Objectifs :

- Conserver ces bâtiments identitaires
- Cadrer les interventions lors de leur réhabilitation (sans oublier les abords, les voiries...)

Moyens :

► Au préalable :

- quelle agriculture est attendue dans ce secteur ? le changement d'affectation des granges est-il permis ?
- validation de la nécessité de conserver les bâtiments dans leur paysage ; position de la commune question des accès et du maintien des abords ouverts ?

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les bâtiments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- les constructions de ces groupements sont soumises :

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...)

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Un socle maçonné avec peu d'ouvertures, au dessus la grange avec structure et mantelage en bois, sans ouvertures.



Les granges dans la plaine de l'Arve. Le nombre et l'ensemble créent la valeur patrimoniale. Source A. Tobé

Proposition de prescriptions pour : Les granges de la plaine de l'Arve

Abords

- s'abstenir de toute clôture ; si la clôture est inévitable, elle sera légère et simple (basse, lisses en bois...)
- conserver les sols existants en pavés ou galets, ou les reconstituer avec les mêmes principes constructifs (pierres calées et non maçonnées pour conserver la perméabilité au pied des murs de façades)
- Ne sont pas admis :
 - les nouvelles voies d'accès,
 - les plates-formes de retournement,
 - les trottoirs, les bordures standardisées
 - les revêtements imperméables (enrobé),

Volumétrie

- pas d'extension du volume initial, pas de garages accolés,

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver ou restituer les avancées de toit dans leur dimensions et leur aspect : chevrons laissés apparents en sous face (pas coffrés), sous face réalisée en planches larges (pas de lambris, de frisette), pas de surépaisseur due à l'isolation.
- conserver les débords reposant sur consoles, les gouttières en bois quand elles existent
- pas de planche de rives supérieures à 20 cm, pas de tuiles à rabat

Façades:

Parties maçonnées :

- Les maçonneries de pierres seront recouvertes par un mortier de chaux naturelle (enduit couvrant avec finition grenue, ou à « pierre vue » raclé ou usé artificiellement)
- La teinte de l'enduit et du mortier doit être de la teinte de la pierre du mur
- Ne sont pas admis :
 - l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification dernière page*)
 - le détournement des pierres de structure,
 - faire ressortir quelques pierres de l'enduit ;
 - les enduits au ciment, les enduits plastiques
 - les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
 - les finitions artificielles : « rustique écrasé » ou finitions trop lisses, trop rigides
 - les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur),
 - l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
 - les enduits trop clairs
 - une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

Parties supérieures bois :

- Les parties de murs en pans de bois (mantelage) doivent être conservées, ou refaites avec le même procédé (structure bois avec bardage bois),
- Le bardage doit être vertical.
- Teinte : vieillissement naturel sans traitement (le bois va noircir naturellement) ou ton bois sombre

→ ne sont pas admis :

- les maçonneries (moellons) recouverte d'un bardage bois.
- l'utilisation du vieux bois d'importation
- les tons bois de teinte claire ou moyenne
- une partition horizontale tranchée par le contraste des teintes ou une finition trop nette

ouvertures :

- Conserver les ouvertures existantes dans leurs caractéristiques.
- Conserver les grilles de protection en métal
- Les nouvelles ouvertures seront peu nombreuses, petites, de proportion voisine du carrée, avec un cadre dormant en bois massif épais.
- Le volet intérieur est à privilégier
- Les vantaux des portes anciennes peuvent servir de volets
- Pour l'ensemble :
Menuiseries bois (*aspect bois*)

Les constructions modernes

Maisons de ville et de lotissements v.1930

Elles datent certainement de l'époque de la loi Loucheur du 13 juillet 1928 qui a favorisé la construction individuelle à bon marché en fixant un programme de constructions en cinq ans.

Constat :

Ces maisons sont localisées plus particulièrement dans les agglomérations de Chedde et de l'Abbaye, mais on en trouve aussi dans les hameaux.

Les exemples sont peu nombreux comparés au nombre de fermes anciennes. Ces maisons ne sont pas vraiment identitaires pour Passy (adaptation locale d'un modèle assez répandu), mais on relève quelques éléments intéressants.

Enjeu :

- disparition et banalisation de ces constructions caractéristiques des années 30.

Objectifs

- conserver les plus intéressantes
- cadrer les interventions sur ces bâtiments

Moyens

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les maisons cartographiées sont identifiées sur la carte du PLU

- les maisons repérées sont soumises

Au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée

A un règlement approprié (toiture, façades, ouvertures abords...).

Remarque : possibilité dans ce cadre de s'opposer à l'article L111-6-2, par exemple l'isolation par l'extérieur)



Maison en bordure de rue, caractéristique du type. Mais le rez de chaussé a subi des transformations. Chedde



Chedde, combinaison de plusieurs unités pour constituer un front de rue

Proposition de prescriptions pour : Maisons de ville et de lotissements des années 1930

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse, l'épaisseur apparente des toits doit être la plus fine possible)
- les avancées de toit devront reprendre les proportions anciennes, à priori 60 cm minimum.
en sous-face : chevrons apparents et voliges avec des lames larges.

- Ouvertures en toiture : fenêtres de toit admises
- Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture

→ ne sont pas admis :

- o les passées de toit raccourcies lors de la réfection, les passées de toit caissonnées
- o les conduits de cheminée positionnés sur les murs extérieurs
- o les planches de rive de largeur supérieure à 20cm, les tuiles à rabat
- o les lucarnes ou les chiens assis

Façades:

- les murs seront enduits, avec un enduit couvrant, de finition lisse ou frotté fin. L'enduit doit arriver en retrait des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles qu'il met en valeur. L'enduit doit être appliqué jusqu'en bas (trottoir ou soubassement). La teinte du mur doit être différente de la teinte des encadrements et des chaînes d'angle pour mettre en valeur la modénature (tons plus ou moins soutenues, contraste sage)
- conserver ou reproduire les décors peints existants

→ ne sont pas admis :

- o l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification dernière page*)
- o le décroûtage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
- o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
- o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée), les contrastes trop marqués
- o les reprises au ciment ou béton apparentes en façade
- o l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
- o le bardage bois de tout ou partie des murs

ouvertures :

- Principe : conserver les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques (portes anciennes, fenêtres avec partitions années 30, volets bois), ou les reproduire le plus fidèlement possible.
- Fenêtres : montants fins, 2 vantaux, reproduire la partition du vitrage. Pas de volets roulants avec caisson apparent.
- Portes : pas de portes de style anglo-saxon
- Balcons : conserver les garde-corps métalliques en place. En cas de réfection, le garde-corps sera en serrurerie fine. Pas de garde-corps en bois.

Commerce ou activité en rez de chaussée :

- Les ouvertures de baies devront se faire en respectant la composition de la façade (s'inscrire dans les axes verticaux des ouvertures, respecter la symétrie).
- La vitrine est posée en tableau à l'intérieur de la baie (environ 15cm du nu extérieur du mur). Les teintes sont choisies en accord avec celles de la façade.
- Le traitement et la teinte du mur du rez de chaussée identique au reste de la façade.
- Les enseignes ne dépassent pas la hauteur du plancher du 1^{er} étage. Elles s'inscrivent dans la largeur de la vitrine. Pas de bandeau filant sur la totalité du mur.

Les sanatoriums et hôtels de cure

Les grands sanatoriums qui soignaient les tuberculeux sont des établissements isolés qui doivent présenter toutes les fonctions dans un même lieu. A Passy ils comptent au moins 170 lits chacun.

Les sanatoriums et les hôtels de cure, de dimensions plus modestes, accueillent les pré-tuberculeux et les convalescents. Ils sont intégrés dans l'agglomération du plateau.

Constat :

Les sanatoriums sont concentrés sur le plateau d'Assy. Les grands sanatoriums ont des difficultés à maintenir leur activité médicale sur place. Ces grandes structures se vident et souffrent d'un manque d'entretien. Un grand sanatorium a été reconverti en appartements, suite à une protection Monument Historique (défiscalisation possible).

Les petits sanatoriums et anciens hôtels de cure conservent pour certains une activité médicale ou para médicale, mais en majorité ils sont transformés en appartements.

Enjeux :

La disparition des grandes structures, faute de possibilité d'utilisation (abandon, démolition),
Le maintien du caractère de l'ensemble de ces constructions lors des transformations dues aux nouvelles utilisations (médicales ou non médicales) ou aux mises aux normes (transformations radicales ou succession de petites adaptations).

Objectifs :

Les conserver dans la mesure du possible,
Encadrer leur transformation et toutes les interventions.

Moyens :

Le PLU ne peut pas à lui seul répondre à cet objectif.
Le maintien des bâtiments des grands sanatoriums dépend de leur viabilité économique, de la possibilité d'y maintenir une activité, voire de la pertinence de leur transformation en appartements.
Construire un projet économique à l'échelle du plateau d'Assy porté par la commune (climatisme sportif, mise en forme...) ? Volonté communale à inscrire dans le PADD ?

L'inscription et la réglementation spécifique possible dans le PLU n'auront que peu d'effet :

- que vaudra une interdiction de démolir face à un nouveau projet intéressant pour la commune qui nécessite la démolition ?
- que vaudront des contraintes architecturales face à



Praz Coutant



Le Mont Blanc



La Ravoire



Sancellemoz

la nécessité de mises aux normes médicales ou de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (certains, de par leur structure en béton, ont des déperditions importantes).

► Proposition : après avoir affiché dans le PADD sa volonté de les maintenir, chaque fois qu'elle a connaissance d'un projet de transformation la commune pourrait :

- s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XXème siècle).

Nécessité d'un travail en amont pour faire évoluer le projet dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.

- associer l'Architecte des Bâtiments de France au groupe de réflexion.

Les chalets de l'époque moderne

Les chalets modernes ont une architecture à la fois moderne (on y lit l'influence de Le Corbusier) et régionale (utilisation des matériaux locaux, notamment le bois mais avec une mise en oeuvre plus stylisée). Quelques « signaux » les caractérisent comme les couleurs vives, le travail des abouts de chevrons et des volets.

Constat : On trouve ces chalets sur le plateau d'Assy (villégiature principalement), à Chedde et à l'Abbaye (résidences principales). Pour de nombreux chalets, les interventions de remise en état ont été l'occasion de faire disparaître le décor moderne, d'évoluer vers le rustique ou la folklorisation.

Enjeu :

La banalisation de ces objets architecturaux, caractéristiques de l'époque du mouvement Moderne.

Objectifs :

Pour les bâtiments cartographiés (mais le relevé n'est pas exhaustif) :

- Conserver les bâtiments intéressants,
- Cadrer leur transformation.

Moyens :

➔ Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- les éléments cartographiés sont identifiés sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- ils sont soumis à un règlement approprié (conservation des éléments significatifs, des couleurs vives, des décors....)

Limites du PLU :

Ces constructions, de par leur mode de construction (béton), peuvent présenter de grandes déperditions énergétiques par les façades et de nombreux ponts thermiques. Même si le PLU permet d'interdire l'isolation par l'extérieur des façades (possibilité avec le dispositif du L123-1-5-7 de s'opposer à l'article L111-6-2), il conviendrait de l'autoriser car ce procédé est la réponse adaptée à leur cas.

Mais il faut savoir que l'isolation par l'extérieur dénaturera complètement l'architecture de ces bâtiments.

L'isolation par l'intérieur n'apportera pas la même efficacité. De plus elle réduira sérieusement les surfaces habitables, ce qui est difficilement envisageable pour les petits chalets.



Chalets plateau d'Assy



Chalets L'Abbaye



Grand chalet Plateau d'Assy



Immeuble chalet, Henry-Jacques Le Môme



Isolation par l'extérieur, bavettes métalliques à la place des appuis. Plateau d'Assy

Proposition de prescriptions pour : Les chalets de l'époque moderne

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse, l'épaisseur apparente des toits doit être la plus fine possible)
 - les avancées de toit devront reprendre les proportions d'origine, conserver les chevrons et les consoles en place. En sous-face : chevrons apparents et voliges.
 - Ouvertures en toiture : fenêtres de toit admises
 - Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture
- ne sont pas admis :
- les passées de toit raccourcies lors de la réfection, les passées de toit caissonnées
 - les conduits de cheminée positionnés sur les murs extérieurs
 - les planches de rive de largeur supérieure à 20cm, les tuiles à rabat
 - les lucarnes ou les chiens assis

Façades:

- conserver la partition horizontale, ex : socle en pierre, partie intermédiaire en maçonnerie claire, partie supérieure en bardage bois sombre
- soubassement en pierre : nettoyage et rejointoiement. Ne pas enduire, ni peindre
- partie intermédiaire en maçonnerie enduite : enduit ciment finition lissée, teinte claire (blanc), pas d'enduit plastique, pas de finition rustique
- partie supérieure en bardage : maintenir le bardage dans ses caractéristiques. En cas de remplacement mise en oeuvre en bois en respectant l'orientation, la finition et le décor éventuel, choisir une teinte sombre, unie, pour l'ensemble du bardage. Plastique ou tôle interdit
- conserver ou reproduire les décors modernes existants, ex : encadrements de portes ou fenêtres, chevrons ou consoles moulurés, jeu de couleurs....

ouvertures :

- Principe : conserver ou reproduire le plus fidèlement possible les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques, leurs teintes et leur décor d'origine (portes anciennes, fenêtres avec partitions, volets bois),
- Fenêtres :
- Conserver les cadres entourant les fenêtres dans leurs caractéristiques. Châssis avec montants fins, 2 vantaux, en maintenant la partition du vitrage.
- Conserver les volets, pas de volets roulants avec caisson apparent.
- Portes : pas de portes banalisées, ou de style anglo-saxon
- Balcons : conserver ou restituer les garde corps d'origine : en bois, formes simples, souvent géométriques. Ne sont pas admis : les palines chantournées, les éléments folkloriques

Décor peint :

- Pour l'ensemble de la façade l'emploi de blanc et d'une teinte vive en touches pour les volets, abouts de chevrons, garde corps est à privilégier
- **N'est pas admis : la perte des couleurs vives et du contraste, l'unification de l'ensemble en ton bois.**

Constructions liées à l'usine de Chedde

La cité jardin de Chedde, lieu dit les clos Les Nids

Constat :

Ces ensembles ont été construits par l'architecte Henry-Jacques Le Même, entre 1942 et 1955. La commune est bien consciente de leur valeur patrimoniale au titre de l'architecture du XX^{ème} siècle et de l'épopée industrielle du quartier de Chedde. L'étude réalisée à sa demande par Bernard Lemaire fait état de la qualité du plan masse et de l'architecture des constructions. Un cahier de prescriptions a été réalisé, il est maintenant annexé au règlement du PLU.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions, caractéristiques de l'époque du mouvement Moderne.

Objectifs :

- Conserver les bâtiments intéressants
- Cadrer leur transformation

Moyens :

Déjà réalisés :

- ▶ Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - les cités jardins de Chedde et des Nids sont identifiées
 - les constructions doivent respecter le cahier des prescriptions
- ▶ Aller plus loin ?
 - les bâtiments intéressants qui les composent sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
 - même procédure pour les cités des Outards, Clos Blanc, Allée du verger ?



Plan Bernard Lemaire, CPRUAP de la cité jardin de Chedde



Les maisons jumelées de type C
photo Bernard Lemaire



Les chalets collectifs de type B
photo Bernard Lemaire



Un immeuble collectif des Nids (toiture à 2 pans)
photo Bernard Lemaire

Les constructions particulières intéressantes

Eglises, chapelles, oratoires...

Constat :

De nombreux édifices et éléments ont été repérés, la variété est grande dans les dimensions, le style, les époques de construction. Toutefois on relève :

- une majorité d'églises et de chapelles anciennes, édifiées pour la plupart au XVIIème siècle,
- quelques éléments significatifs édifiés au XXème siècle, dont un est protégé au titre des Monuments Historiques.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions par des interventions et traitements inappropriés, la disparition des petits éléments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés
- Cadrer les interventions sur ces édifices

Moyens :

- Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - identifier ces édifices et édicules sur la carte du PLU
 - ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
 - quelles règles adaptées pour les édifices anciens (générales)
- Proposition pour l'église de Chedde et le temple
 - s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XXème siècle).
 - consulter l'Architecte des Bâtiments de France



Eglise Saint Pierre et Saint Paul de Passy, et presbytère



Eglise des Plagnes



Eglise de Chedde



Notre-Dame de Toute Grâce,



Les Soudans



La Ravoire

Bâtiments publics : la Mairie, les écoles

Constat :

De nombreux édifices et éléments ont été repérés, l'ensemble datant du XIX^{ème} siècle (mairie et écoles de la fondation Bosson), deux édifices datent du XX^{ème} siècle.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions par des traitements inappropriés, la disparition des petits éléments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés,
- cadrer les interventions sur ces édifices.

Moyens :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- identifier ces édifices sur la carte du PLU
- ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
- les édifices anciens sont soumis à quelles règles adaptées (générales).

► Proposition pour l'école de Chedde et le groupe scolaire du plateau d'Assy

- s'adjoindre les conseils d'un spécialiste (architecte du patrimoine spécialisé dans le bâti XX^{ème} siècle).
- consulter l'Architecte des Bâtiments de France



Mairie, photo CHEPP



Ecole de Chedde le haut, fondée par Pierre Bosson en 1820



L'école de Chedde, années 30



Le groupe scolaire du plateau d'Assy, 1945

Tours et maisons fortes

Constat :

Passy compte cinq tours anciennes encore debout, et plusieurs sites pouvant receler des vestiges ont été identifiés, certains faisant déjà l'objet de secteurs archéologiques (zones de saisine : Le site du château de Charousse, Maison forte de Lapérouse). Des interventions inadaptées, sans considération des particularités du bâti ont sérieusement affecté ces bâtiments historiques.

Enjeu :

La banalisation de ces constructions, par des traitements inappropriés, la disparition de certains bâtiments.

Objectifs :

- conservation des édifices et éléments repérés,
- cadrer les interventions sur ces édifices.

Moyens :

- ▶ Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :
 - identifier ces édifices sur la carte du PLU
 - ils sont soumis au permis de démolir, leur démolition n'est pas autorisée
 - quelles règles générales adaptées
- ▶ Proposition :
 - consulter l'Architecte des Bâtiments de France lors des demandes d'autorisation concernant ces édifices
 - consulter le service de l'archéologie de la DRAC lorsque les demandes d'autorisation concernent des secteurs où la présomption de vestiges est avérée.
 (Pour mémoire : Maison forte de La Ravoire XVI^esiècle, Tour de Loisin, disparue, reste des caves Tour de Boussaz démolie, Le château de Montfort, disparu, sur le coteau de Moranches, Maison Vallet - le manoir Colonna, il reste en sous sol un élément de la tour)



Maison forte de Dingy



La tour de la Frasse est englobée dans cette grosse bâtisse, Chedde



Maison forte de Lucinges à l'entrée de Passy. Travaux en cours

Maison de maître

Le château Corbin

Maison bourgeoise édifée en 1897 par M. Corbin co-dirigeant de l'usine. Vaste demeure bourgeoise du style de l'époque. Conservée, elle est devenue le siège du groupe industriel Benedetti.

Constat : Ce bâtiment est peu visible, situé au cœur d'un domaine arboré privé.

Enjeu :

La banalisation de cette maison de maître par des interventions peu adaptées (extensions, modifications des façades)

Objectifs :

- Conserver ce bâtiment de qualité, symbole de l'histoire industrielle de Passy
- Cadrer les interventions sur ce bâtiment.

Moyens :

► Réglementation : via le PLU au titre de l'article L123-1-5-7 :

- la maison est identifiée sur la carte du PLU
- elle est soumise au permis de démolir, sa démolition n'est pas autorisée
- elle est soumise à quelques règles adaptées (générales)

► Proposition : la commune consulte l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande de transformation (avis simple)



Carte postale ancienne

Proposition de prescriptions pour :

Eglises, chapelles, cure ... Ecoles, mairie Maisons fortes et tours Château Corbin (les bâtiments anciens, antérieurs à 1945)

Toitures :

- les toitures doivent être conservées dans leurs caractéristiques volumétriques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans, pas de surépaisseur apparente de la toiture (*cas de l'isolation au dessus des chevrons qu'il faut traiter avec finesse*).
- conserver les avancées de toit dans leurs dimensions et leur aspect.
- les rives doivent être traitées de façon traditionnelle: pas de tuiles à rabat ni de planches de rives d'épaisseur supérieure à 20 cm qui épaississent la toiture
- Panneaux solaires : le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture (non saillant, pas d'angle avec le plan du toit), les éléments de liaison doivent être de même teinte que les panneaux, le cas échéant les panneaux devront s'ajuster fidèlement au dessin de la toiture

Murs de façade :

- les murs seront enduits, avec un enduit couvrant, de finition lisse ou frotté fin. L'enduit doit arriver au nu des pierres d'encadrement et des chaînes d'angles ou en retrait si la pierre est taillée pour rester en saillie.
- conserver ou reproduire les décors peints existants
- Tout enduit est réalisé à la chaux naturelle,
- conserver ou reproduire les décors peints existants

→ ne sont pas admis :

- o l'isolation des murs par l'extérieur (*cf justification page 3*)
- o les pierres plaquées sur une maçonnerie de moellons ou de béton,
- o les reprises en béton apparentes (planchers, linteaux, modifications d'ouvertures...),
- o les faux appareillages de pierre montés sans logique constructive
- o les enduits au ciment, les enduits plastiques
- o Les finitions rustique ou « rustique écrasé ».
- o le décroulage du mur pour pierre apparente, les joints contrastants
- o le détournement des pierres de structure (ouvertures, chaîne d'angle) pour les souligner,
- o faire ressortir quelques pierres d'un mur enduit
- o les rectifications de planéité du mur, les enduits dressés (il faut conserver et accompagner le fruit du mur), l'utilisation de grillages et de baguettes d'angles
- o les teintes trop vives (préférer les tons neutres voisins de la pierre utilisée ou l'ocre jaune, sienne brûlée)

Ouvertures :

- Principe : conserver les menuiseries existantes dans leurs caractéristiques (portes anciennes, fenêtres avec partitions, volets bois), ou les reproduire le plus fidèlement possible.
 - Fenêtres : châssis aux montants fins, 2 vantaux, reproduire la partition du vitrage.
 - Occultations : conserver les volets existants, en cas de changement les reproduire dans leurs caractéristiques. Pas de volets roulants avec caisson apparent.
 - Portes : conserver les portes anciennes de qualité, en cas de changement les refaire à l'identique. Pas de portes de style anglo-saxon
- Balcons : conserver les garde-corps métalliques en place. En cas de réfection, le garde-corps sera en serrurerie fine. Pas de garde-corps en bois.

Annexes :

Justification de l'interdiction de l'isolation par l'extérieur pour les bâtiments anciens:

Esthétique :

D'une façon générale l'isolation par l'extérieur par panneaux (en principe 20 cm d'isolant + épaisseur du bardage) fait disparaître toutes les caractéristiques architecturales d'une bâtisse ancienne (modénature, textures, irrégularités) et rigidifie son volume car elle ne peut épouser ni les irrégularités ni le fruit des murs.

Seul un enduit isolant (chaux + chanvre ou chaux + pouzzolane) d'une épaisseur de 5 cm maximum posé à la place de l'enduit existant peut être admis

Technique :

Les murs en pierre avec leurs planchers bois ne présentent pas de ponts thermiques donc il n'y a pas lieu d'isoler par l'extérieur. L'isolation à l'extérieur par panneaux étanches porte atteinte à l'inertie du bâti ancien et peut créer des désordres dans le mur en bloquant les transferts de vapeur d'eau et en favorisant les remontées d'humidité.

S'il est nécessaire d'isoler il faut procéder par l'intérieur en prévoyant des matériaux microporeux comme le béton cellulaire ou des enduits isolants (chanvre, pouzzolane...).

Dans les parties supérieures en bois : l'isolation peut trouver sa place à l'intérieur de la structure bois.

D'une façon générale les vastes bâtiments ne souffriront pas d'une réduction des surfaces à l'intérieur.

Enduit à « pierre vue »

Le procédé de l'enduit à « pierre vue » est de faire un enduit couvrant et de l'user artificiellement, ainsi seules les têtes des pierres apparaissent.

Ce qui est différent des « pierres apparentes » où les pierres sont simplement jointoyées.