



## **DOSSIER DESTINÉ À CDNPS**

**Formation Loi Montagne**

*Dérogation au titre de l'article L.122-7  
du Code de l'urbanisme*





# SOMMAIRE

1	CONTEXTE .....	5
1.1	Contexte intercommunal .....	5
1.2	Contexte paysager .....	6
1.2.1	Un cadre paysager exceptionnel, les massifs comme fonds de scène du paysage, mis en exergue par la cluse et le lac d’Anancy ou les collines de l’avant-pays .....	6
1.2.2	Les 6 unités paysagères du territoire .....	12
1.2.3	Les 9 ambiances paysagères du territoire .....	19
1.3	Élaboration d’un PLUi-HMB .....	26
1.3.1	Les objectifs poursuivis.....	26
1.3.2	Le fil rouge du projet intercommunal.....	26
1.3.3	Synthèse du PADD.....	28
1.4	La Loi Montagne .....	29
2	ETUDE DE DISCONTINUITÉ .....	32
2.1	Cadre réglementaire.....	32
2.2	Projet de création d’une luge sur rail 4 saisons au Semnoz .....	33
2.2.1	Evaluation du besoin .....	33
2.2.2	Le site de projet .....	34
2.2.3	Les éléments du projet .....	37
2.2.4	Solutions réglementaires .....	41
2.2.5	Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne .....	43
2.3	Projet de création d’une zone résidentielles à Cusy – Les Bruchets.....	59
2.3.1	Evaluation du besoin .....	59
2.3.2	Le site de projet .....	61
2.3.3	Les éléments du projet .....	64
2.3.4	Solutions réglementaires .....	65
2.3.5	Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne .....	68
2.4	Projet d’aire de sédentarisation des gens du voyage à Fillière .....	88
2.4.1	Evaluation du besoin .....	88
2.4.2	Le site de projet .....	89
2.4.3	Les éléments du projet .....	90
2.4.4	Solutions réglementaires .....	90
2.4.5	Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne .....	91
2.5	Projet d’équipement en lien avec les écoles à Viuz-la-Chiésaz.....	113
2.5.1	Evaluation du besoin .....	113
2.5.2	Le site de projet .....	113

2.5.3	Les éléments du projet .....	115
2.5.4	Solutions réglementaires .....	115
2.5.5	Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne .....	116

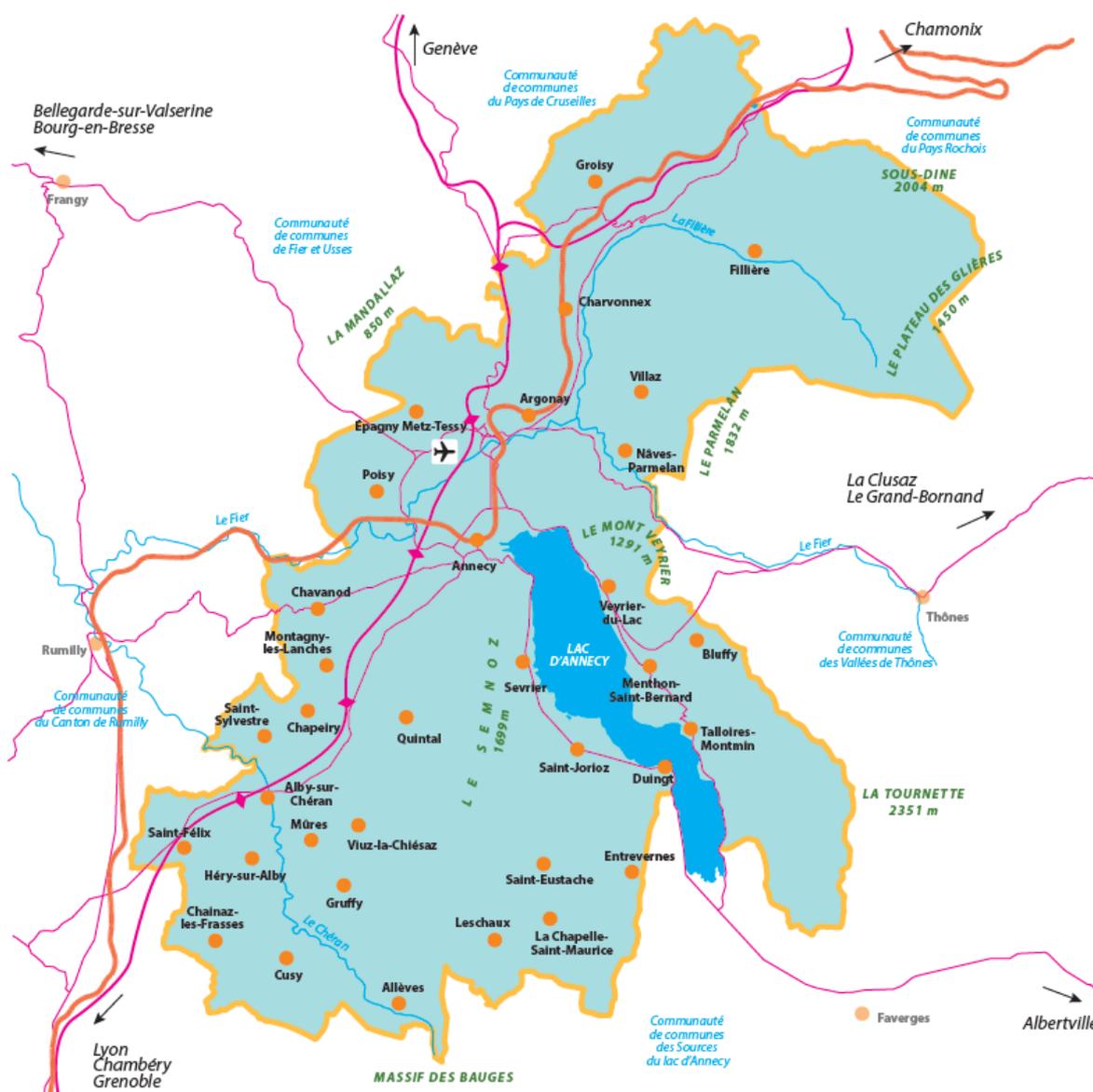
# 1 CONTEXTE

## 1.1 Contexte intercommunal

Située dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de la Haute-Savoie (74), la Communauté d'Agglomération du Grand Anancy regroupe 34 communes.

Elle est née en 2017 de la fusion de 5 intercommunalités du Bassin annécien : les Communautés de communes du Pays de Fillière, du Pays d'Alby, de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, de la Tournette et la Communauté d'agglomération d'Annecy. Elle est ainsi devenue l'une des plus grandes communautés d'agglomération françaises.

Le Grand Anancy comprenant 34 communes, dont 20 ont moins de 2000 habitants et une commune centrale avec plus de 130 000 habitants. Ensemble, elles totalisent 215 286 habitants, représentant 25 % de la population de la Haute-Savoie (INSEE, 2023) et 98 000 emplois, soit 32 % des emplois du département, répartis sur une superficie de 539 km<sup>2</sup>.



## 1.2 Contexte paysager

### 1.2.1 Un cadre paysager exceptionnel, les massifs comme fonds de scène du paysage, mis en exergue par la cluse et le lac d'Annecy ou les collines de l'avant-pays

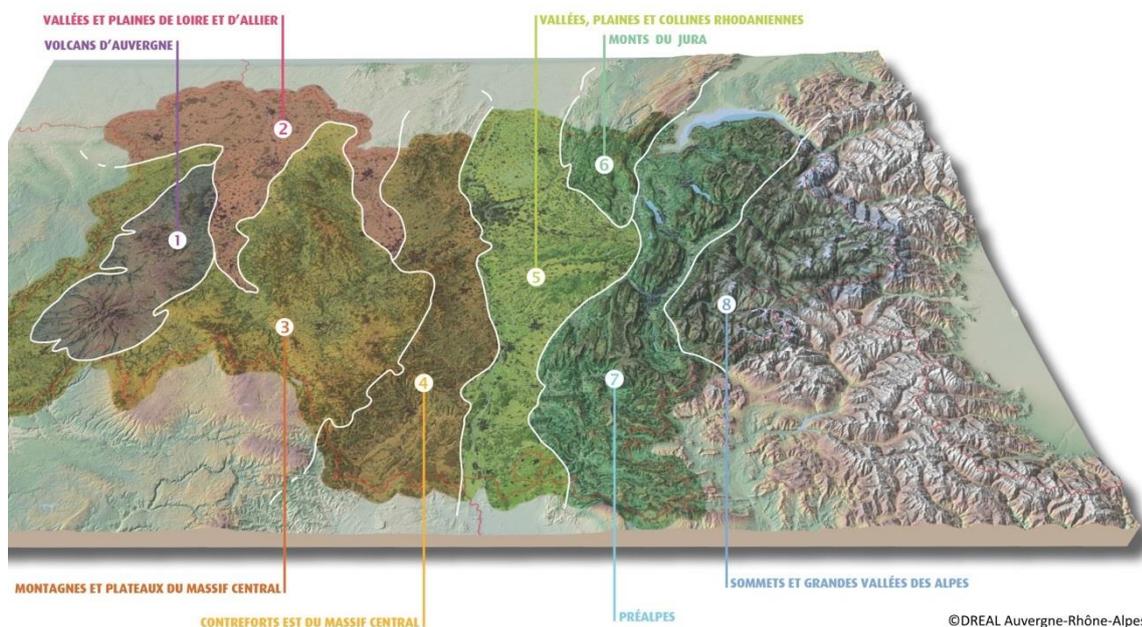


Figure 1 : Présentation des grands paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes – Centre de ressources régional des paysages – DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Le territoire du Grand Anancy, situé dans le grand paysage des Préalpes, offre un cadre paysager exceptionnel, caractérisé par le lac et les montagnes ponctuées de sommets emblématiques.



Situation du territoire



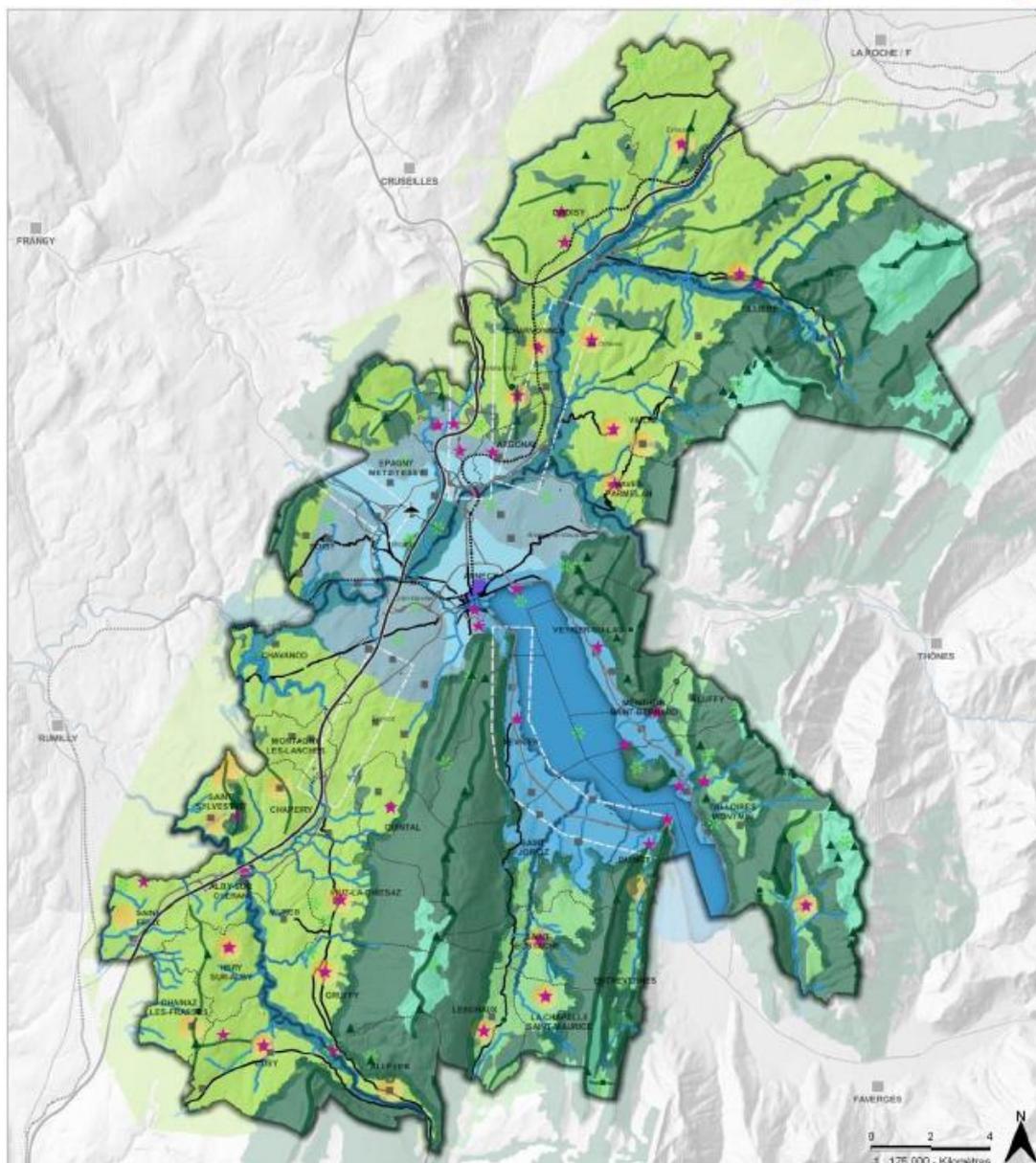
Cadre paysager : entre lac et montagne  
Source : 2006-08-18\_Aggl\_Vue-Aerienne\_1\_\_@JMFavre-Wooloomooloo

La charpente paysagère met en évidence les éléments paysagers caractéristiques, spécifiques et structurants à l'échelle du territoire qu'est le socle naturel, les continuités vertes et bleues, les espaces ouverts agricoles, les vues et repères, les implantations bâties, les axes historiques et structurants, les entrées de ville, les seuils et lisières... Elle s'appuie sur un travail d'emboîtement du général au particulier, se décline selon les unités paysagères et ambiances du territoire, pour reconnaître les éléments ou espaces porteurs de qualité et d'identité paysagères afin de les préserver, les ménager et les mettre au cœur des futurs projets, comme support de composition et de mise en valeur.

Les boisements sur les pourtours du lac présentent un important enjeu paysager, guidant le regard et structurant l'espace sur les versants. La carte suivante de la charpente paysagère du territoire du Grand Anancy fait clairement apparaître cette prédominance de l'ambiance « versants boisés » enserrant l'ambiance « rives du lac ». Ces deux entités paysagères sont les plus structurantes d'un point de vue paysage littoral, complétées en second rideau par la montagne habitée. La partie agglomérée d'Anancy se différencie et répond aux ambiances plaines et terrasses alluviales ainsi que collines urbaines. Dans cet espaces urbain la présence de boisements se fait plus rare et de manière moins structurante.

PLUi-HD  
Grand Anancy

**Charpente paysagère**



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2020 Source(s) : ADMIN EXPRESS, EDTOPO-IGN, SANDRE, BDAIt

<p><b>Éléments de repère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grand Anancy</li> <li>Cours d'eau</li> <li>Aéroport Annecy Mont-Blanc</li> </ul>	<p><b>Voirie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autoroute</li> <li>Voie ferrée</li> <li>Route historique</li> <li>Entrée d'agglomération</li> </ul>	<p><b>Structure topographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sommet</li> <li>Col</li> <li>Ligne de crête</li> <li>Front visuel boisé</li> </ul> <p><b>Ambiances paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ville historique : vieille ville d'Annecy et extension 19-20e</li> <li>Plaine et terrasses alluviales urbaines</li> <li>Collines urbaines</li> <li>Rives du lac</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vallées</li> <li>Pentes et plateaux ruraux</li> <li>Montagne habitée</li> <li>Versants boisés</li> <li>Espaces d'altitude</li> </ul> <p><b>Éléments repères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Noyau bâti ancien</li> <li>Silhouette bâtie remarquable</li> <li>Repère bâti patrimonial</li> <li>Site naturel remarquable</li> </ul>
--	---	--	---

1.2.1.1 Une forte empreinte de la géomorphologie, des lignes de force majeures dans le paysage et des vues remarquables

Les reliefs structurent et cadrent les paysages à l'est du territoire. Les massifs des Bornes (Plateau des Glières, montagne de Sous-Dîne, Tête du Parmelan, montagne de Veyrier, Roc de Chère montagne de la Tournette, dents de Lanfon) et des Bauges (montagne du Semnoz, cluse de Bange, val du Col de Leschaux, Roc des Bœufs, Montagne d'Entrevernes) constituent un arrière-plan permis par l'ouverture des collines de l'avant-pays

savoyard ou ouvertes par la présence du lac. Les massifs et micro-reliefs (Roc de chère, Montagne d'Age, colline de Saint-Sylvestre...) dessinent les lignes de force majeures du territoire et dévoilent de multiples formes et sommets caractéristiques, parfois emblématiques, qui sont des repères importants dans le paysage.

Le lac d'Annecy occupe la partie nord de la trouée d'Annecy-Ugine qui sépare les Bauges des Bornes-Aravis. La plaine alluviale du lac et du Fier accueille l'agglomération d'Annecy.

La géomorphologie structure, qualifie et diversifie fortement le paysage. Elle identifie des unités paysagères distinctes en appui sur :

- Des reliefs majeurs à l'échelle du territoire :
  - Le massif des Bornes : son flanc Ouest sur la Fillière et le Daudens et son flanc Sud sur le lac
  - Le massif des Bauges : le Semnoz, les vals du Laudon et d'Entrevernes
- Des ensembles collinaires
  - Les collines de l'Albanais / ou les collines du Chéran
  - Le plateau ou les collines des Bornes / ou les collines de la Fillière
- Des plaines et terrasses alluviales
  - Les terrasses alluviales du Fier, du Thiou et du lac
  - Les rives du lac

#### 1.2.1.2 *Le lac au cœur des perceptions et des cours d'eau structurants*

L'eau, sous toutes ses formes « visibles », dévoile un fort potentiel de naturalité, et constitue une source de diversité d'ambiances et de qualités urbaines et paysagères : divagation naturelle de rivières, image mouvante des torrents, zones humides de plaine comme d'altitude.... Certains sites naturels sont reconnus et ont fait l'objet de mises en valeur (ex. Marais de Macully à Poisly).

Le lac constitue un site exceptionnel (inscrit à l'inventaire des sites) qui fait la renommée et l'attractivité du territoire. Il participe fortement à sa structure et valeur paysagère. Le lac attire toujours plus de résidents qui souhaitent s'installer au plus proche du lac ou bénéficier d'une vue. Cette urbanisation aux bords du lac et sur les premières pentes s'étend du piémont jusqu'aux rives du lac.

Les principaux cours d'eau structurent les paysages et signent l'identité de chaque vallée. Les nombreux ruisseaux affluents rythment les paysages, participent à la trame paysagère, et font le lien de la montagne aux plaines et vallées.

#### 1.2.1.3 *Une trame végétale diversifiée, qui souligne les reliefs, anime et dessine les paysages agricoles, structure et agrémente les espaces bâtis*

La couverture végétale est conditionnée par le socle naturel, les conditions climatiques et les implantations humaines. Il en résulte des logiques d'agencement : forêt et bois sur les fortes pentes, prairies sur les pentes plus accueillantes, alpages en altitude et cultures ou prairies de fauche en plaines.

### **Les versants boisés comme écrin paysager**

La forêt couvre une grande partie du territoire. Les versants boisés des massifs des Bornes et des Bauges, forment un arrière-plan visuel constant du territoire et présentent de ce fait un fort intérêt et une forte sensibilité paysagère. Les forêts sont constituées de hêtraies, de hêtraies-sapinières, de pessières (épicéas) et de forêts mixtes dans les ravins. Leur importance et leur répartition varie selon l'altitude, la pente, l'exposition et le sol.

Les fortes pentes sont boisées et constituent un écrin végétal et une présence constante pour la ville comme pour les villages. Les versants forestiers constituent un milieu naturel riche, support de continuités écologiques et d'une biodiversité reconnue. La forêt assure ainsi de nombreuses fonctions : ressource, protection contre les risques naturels... Elle constitue aussi un espace de loisirs très prisé.

### **Des paysages agricoles où l'herbe est dominante**

Les espaces agricoles et milieux ouverts, les prés, les prairies et les champs, contribuent grandement à la lisibilité et la qualité des paysages. Ils “donnent à voir” du paysage et “se donnent à voir”. Ils permettent la lecture des nuances topographiques, de l’hydrographie, des structures bâties et de l’étagement des activités selon la pente. Ils ouvrent de grands espaces et permettent ainsi des vues remarquables sur le grand paysage. Ils dévoilent des ambiances diversifiées, de grande qualité et recherchées. Ils contribuent de façon essentielle au cadre de vie offert, dévoilant des espaces humanisés, vivants et soignés. Ils constituent également des habitats naturels importants et sont supports de continuités écologiques. Ils constituent bien sûr l’outil de travail de l’ensemble de la filière agricole du territoire.

En grande partie dédiée à l’élevage bovin, l’agriculture produit des paysages très « verts », où l’herbe domine. Les prairies naturelles de pâtures, les prairies de fauche et cultures fourragères dessinent des paysages au caractère souvent remarquable, avec de larges plans ouverts, qui couvrent et illuminent :

- Les plaines de la rive gauche du lac (Saint-Jorioz et Duingt),
- Les collines du Pays de Fillière et du Pays d’Alby, majoritairement couvertes par des prairies de fauche et de pâture, associées à des cultures de blé, maïs et orge, plus nombreuses dans le Pays d’Alby.
- Les pentes et espaces de moyenne montagne des Bauges (Allèves, vals du Laudon et d’Entrevernes) et des Bornes (Talloires-Montmin, Bluffy, Fillière)
- Les alpages du plateau des Glières, du Parmelan, de la Tournette, d’Entrevernes et du Semnoz

Les espaces « résiduels » d’Anancy et d’Epagny-Metz-Tessy sont plutôt destinés aux céréales et oléagineux.

À une altitude où, l’absence d’activité agricole entraîne “naturellement” l’avancée de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie. À ce titre, le tracé de nombreuses routes, dites « routes Paysage », offre à la vue de vastes espaces agricoles qui participent à la mise en scène des lieux.

#### 1.2.1.4 *Des perceptions visuelles remarquables et d’une grande diversité*

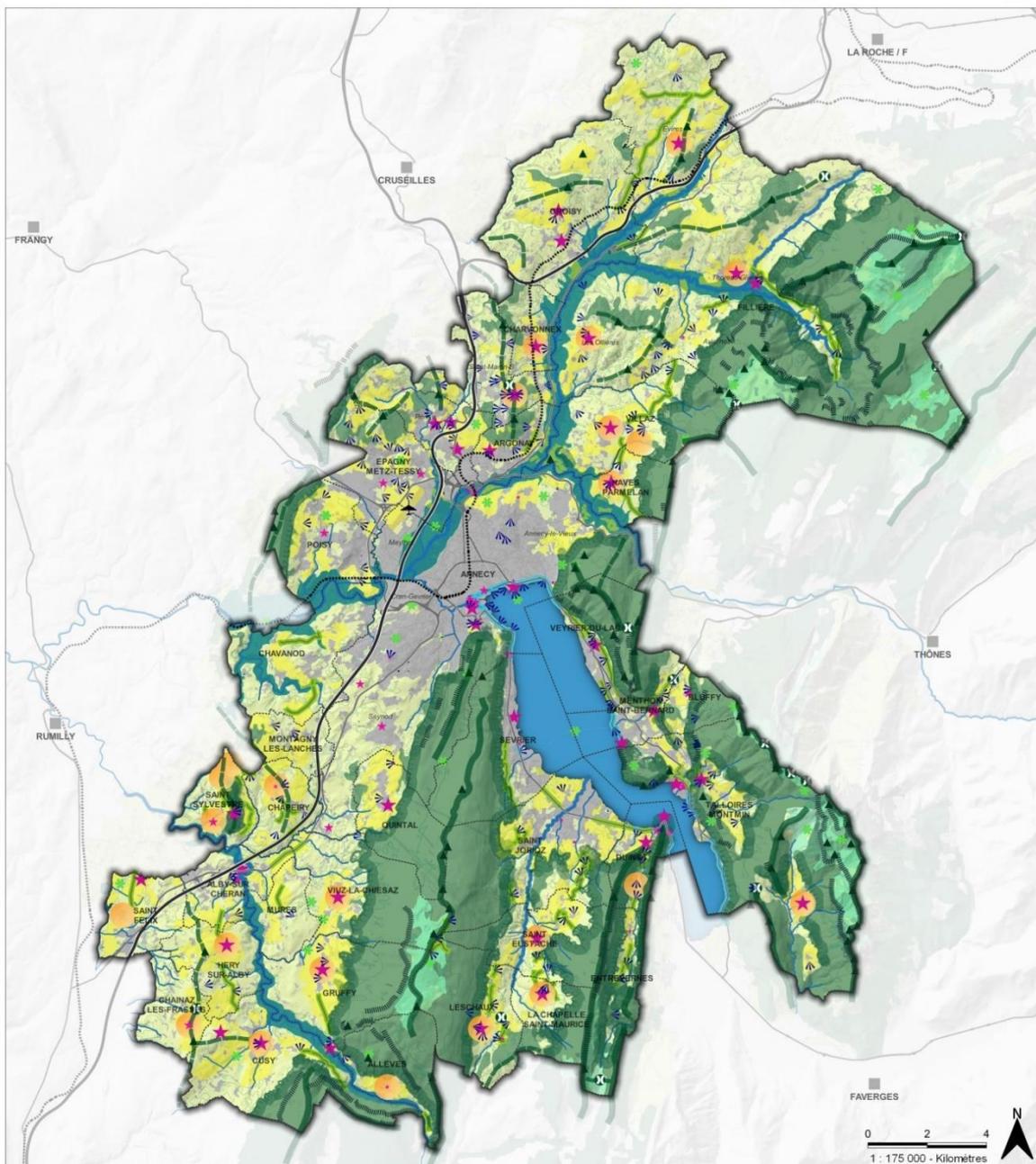
Les perceptions visuelles sont marquées par :

- Le cadre montagnard qui offre des vues constantes sur les sommets emblématiques, points d’appel visuels et repères exceptionnels et emblématiques du paysage,
- La topographie qui génère une diversité de situation : des vues dominantes/dominées, des limites visuelles ou fronts visuels formés par les versants boisés, des lignes de force du paysage et guides du regard (lignes de crête),
- Le lac qui constitue une zone d’attraction et de focalisation du regard, et les cours d’eau accompagnés de leur ripisylve qui constituent des lignes de lecture du paysage
- Le bâti qui peut constituer des repères dans le paysage par les silhouettes ou groupements bâtis qu’il dessine ainsi que par les points qu’il forme à travers le patrimoine isolé remarquable.

PLUi-HD

Grand Anancy

Perceptions visuelles



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2020

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, BDAIt.

<b>Éléments de repère :</b>	<b>Voirie :</b>	Forêts et milieux naturels	Affleurement rocheux	➤ Ouverture visuelle remarquable
Grand Anancy	Autoroute	Territoires agricoles	Front visuel boisé	Route "Paysage"
Limite communale	Axe principal	Surfaces en eaux	Sommet, montagne	Séquence lac
Cours d'eau	Voie ferrée	Territoires artificialisés	Col	Espace agricole sensible, d'intérêt paysager
Aéroport Anancy Mont-Blanc		Pelouses	Repère naturel	
		Roches nues	Repère bâti	
		Vallée	Silhouette bâtie remarquable	
		Ligne de crête		

## 1.2.2 Les 6 unités paysagères du territoire

L'unité paysagère désigne une partie continue de territoire, cohérente d'un point de vue paysager. Cette unité caractérisée par un ensemble de structures paysagères et d'éléments lui procure sa singularité. (Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, « Les atlas de paysages. Méthode pour l'identification, la caractérisation et la qualification des paysages », 2015). Chaque unité présente des traits caractéristiques (type de relief ; présence d'eau ; composition, forme et trame de végétation ; implantation du bâti, matériaux et architecture...), des tendances évolutives et des enjeux qui la distinguent des paysages voisins.

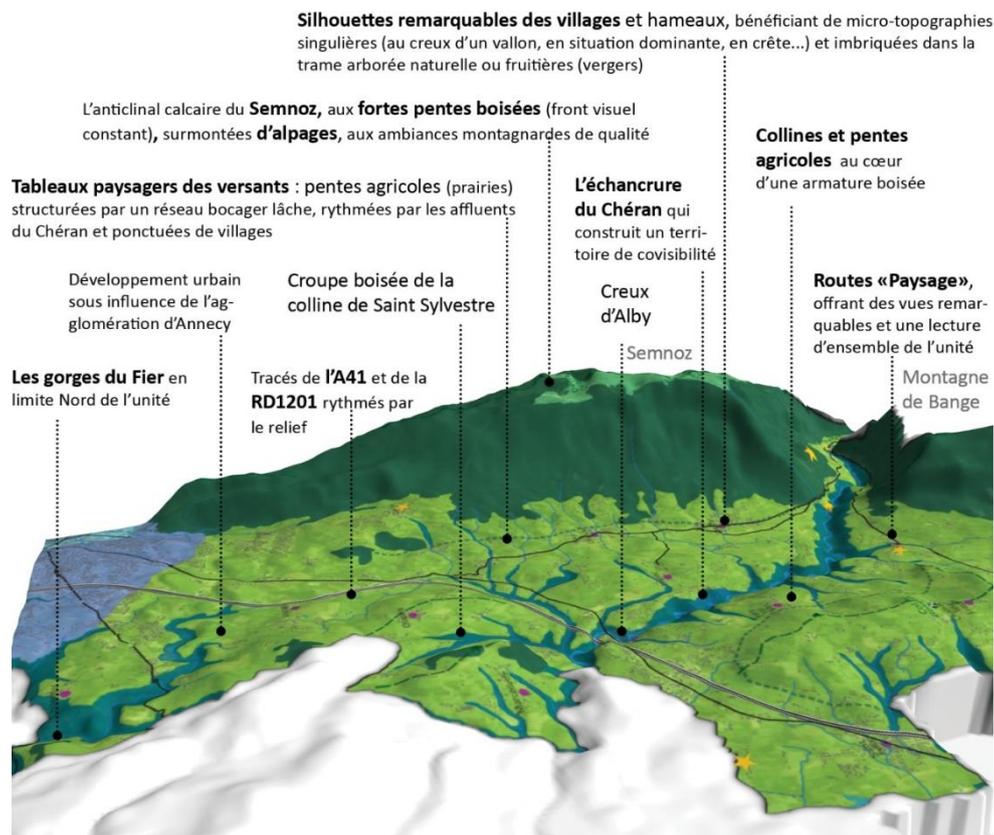
Le découpage proposé s'appuie sur l'Atlas des paysages de Haute-Savoie et les 7 familles de paysages de la DREAL Rhône-Alpes et reflète les grandes entités géomorphologiques du territoire.

### 1.2.2.1 Les collines de l'Albanais

Les collines de l'Albanais sont bordées à l'Est par le Semnoz (1699m), dont l'aspect montagneux est renforcé par de petites falaises surmontées d'alpages verdoyants, et au Sud par la Montagne de Bange (1434m). Au pied des montagnes, les paysages sont marqués par une succession de collines et combes modelées par l'érosion des glaciers et des eaux courantes.



Gruffy et Viuz-la-Chiésaz depuis Cusy – RD911 – Route « paysage »



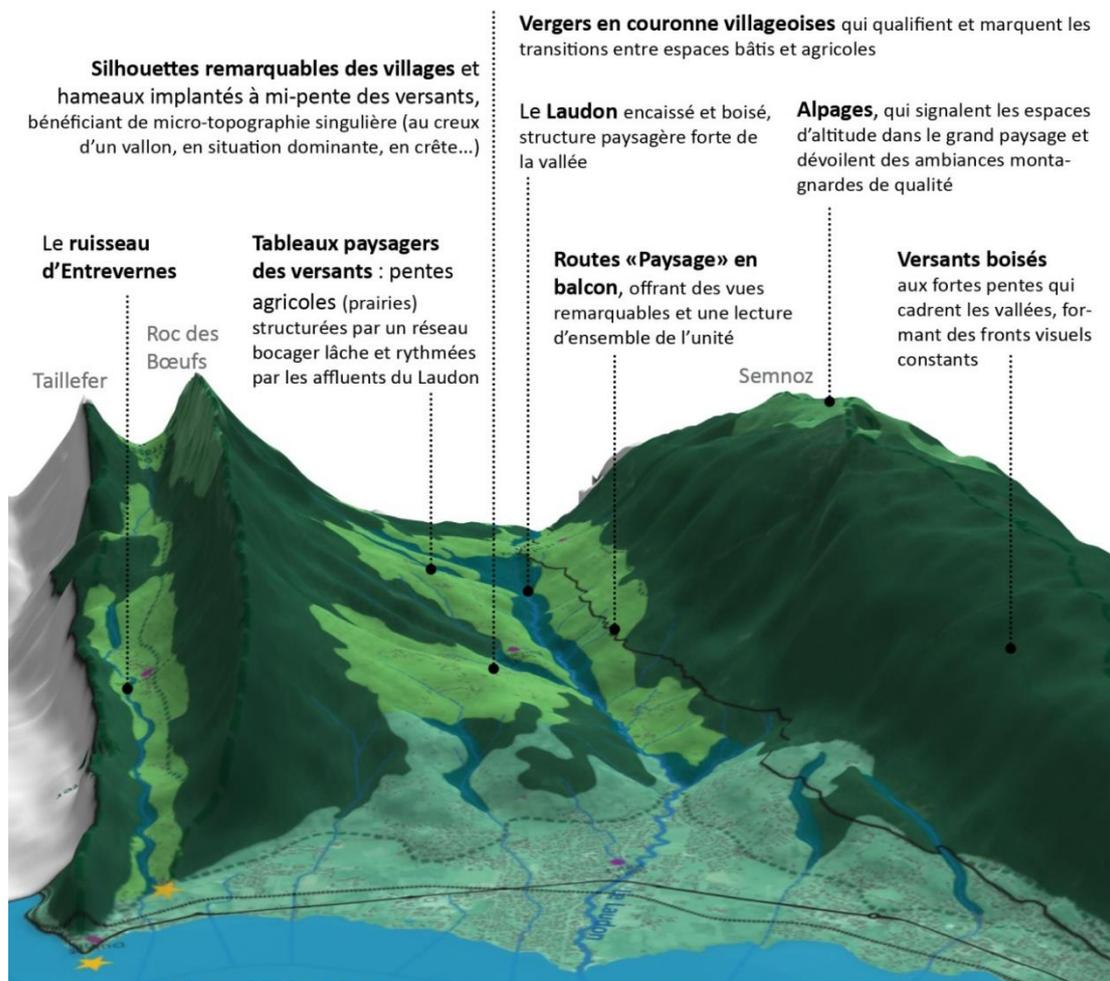
Structure paysagère des collines de l'Albanais

1.2.2.2 Le balcon des Bauges sur le lac (vallée du Laudon et vallon d'Entrevernes)

**Le balcon des Bauges sur le lac** s'inscrit en interface entre le massif des Bauges et le lac et présente un caractère rural et montagnard affirmé. Il se compose de deux vallées parallèles, perchées et orientées nord/sud, du Laudon et d'Entrevernes. Cette situation offre des vues exceptionnelles sur le lac et le cadre montagnard, et génère de nombreuses covisibilités.



Depuis Leschaux – La Bauche vers St-Eustache, Le Cruet, Puget, La Magne



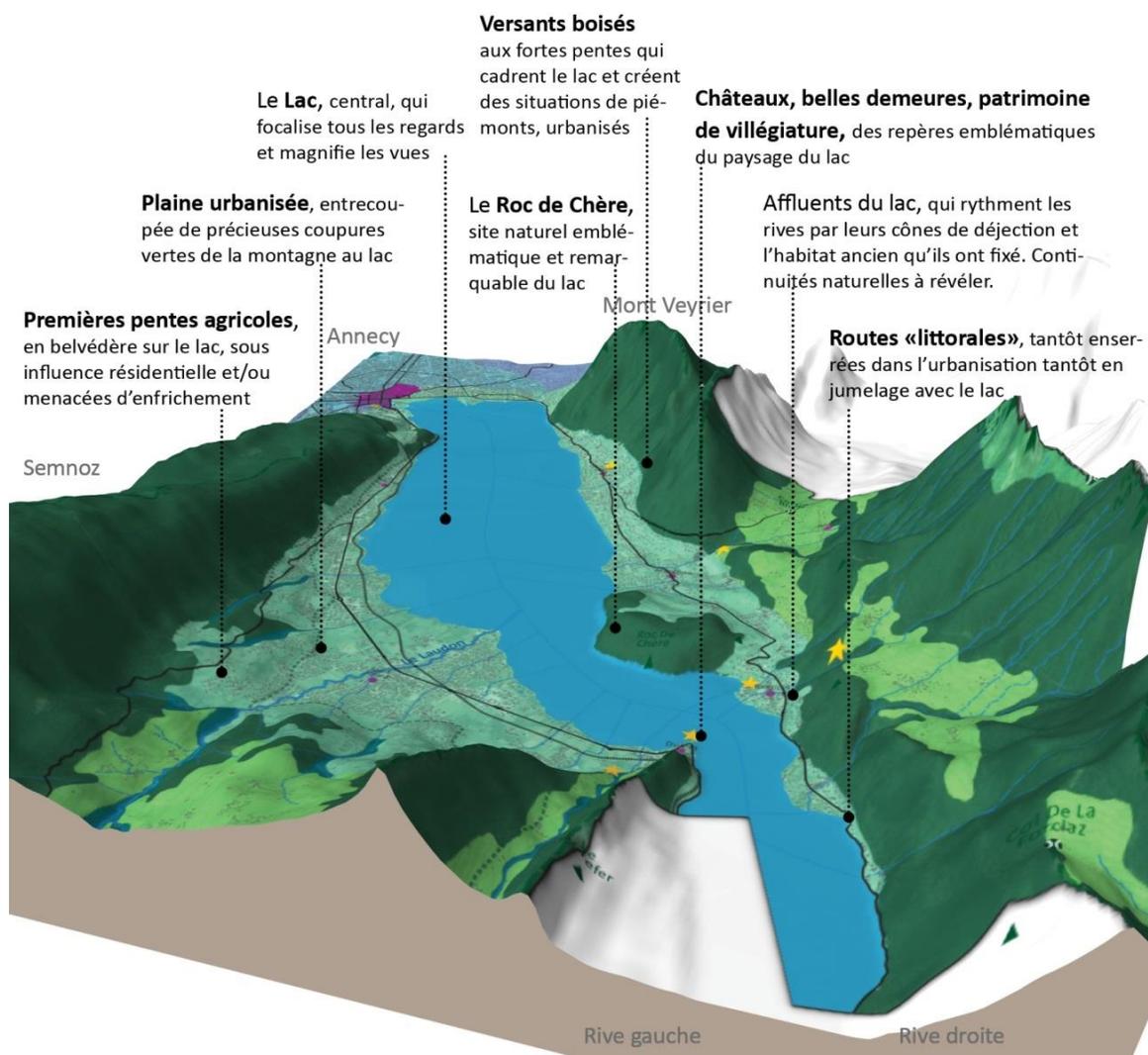
Structure paysagère du Balcon des Bauges sur le lac

1.2.2.3 Les rives du lac

Cette unité comprend le lac et ses rives, entre Bauges au Sud-Ouest et Bornes au Nord-Est, jusqu'au front construit de l'agglomération annécienne au Nord. Le cadre paysager est saisissant, marqué par des reliefs et ensembles naturels exceptionnels qui s'échelonnent autour du lac, tantôt le soulignant tantôt le ponctuant : l'imposant massif du Semnoz, le Roc des Bœufs et le Taillefer, la masse dominante de la Tournette, les sommets découpés des dents de Lanfon, les pentes abruptes et falaises du mont Veyrier et le roc de Chère.



Depuis les hauteurs Saint-Jorioz – RD10b



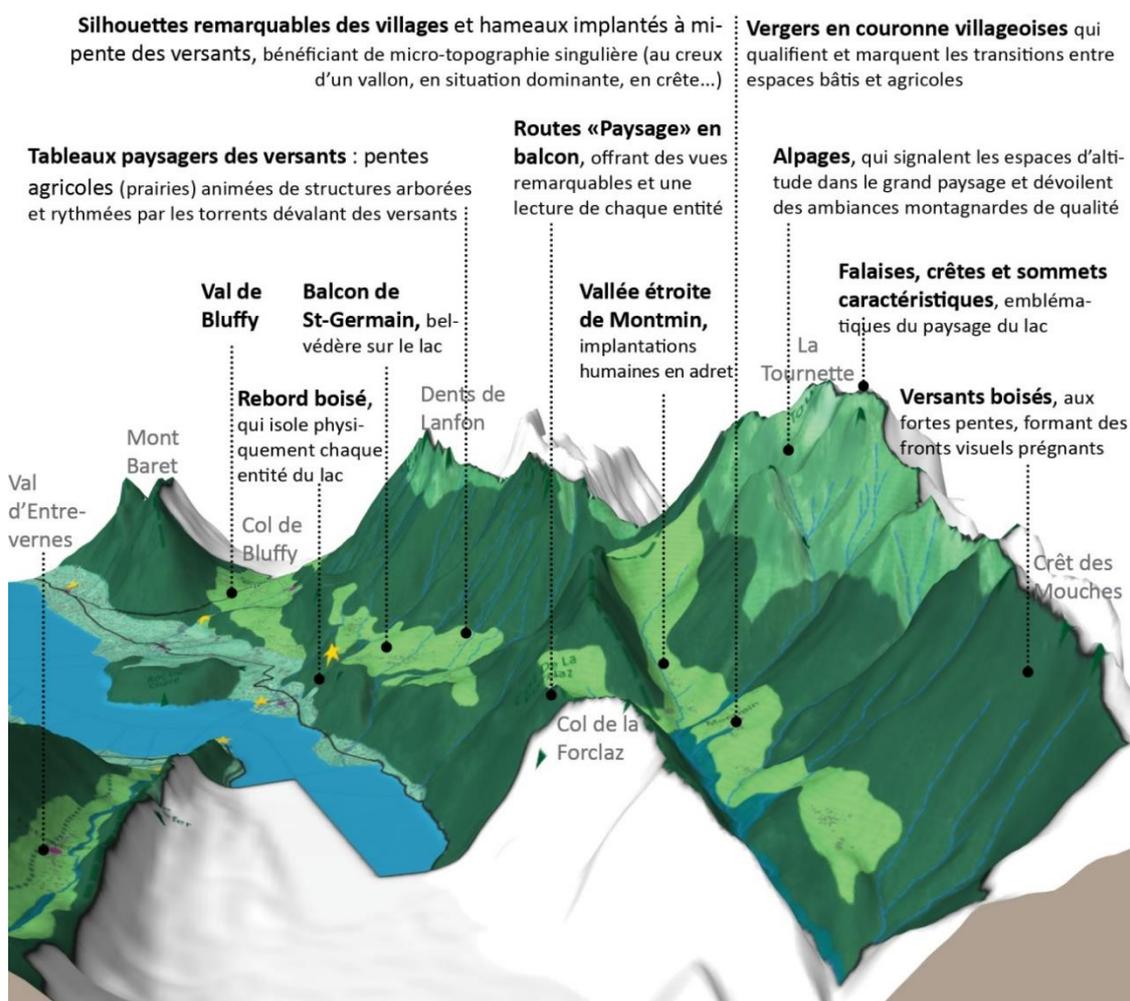
Structure paysagère des Rives du lac

1.2.2.4 *Le balcon des Bornes sur le lac*

Le balcon des Bornes sur le lac s'appuie sur le flanc méridional du massif du même nom et s'inscrit en balcon sur le lac, dévoilant des vues dominantes remarquables. L'unité se compose du val de Bluffy (entre Mont Baret et Dents de Lanfon), du balcon St-Germain (surmonté des Dents de Lanfon et du Lanfonnet), et de la vallée de Montmin (dominée par le massif de la Tournette et la Pointe de la Beccaz). Ces entités se succèdent dans une orientation Nord-Ouest/Sud-Est sans pour autant communiquer visuellement entre elles du fait de la configuration géomorphologique qui cloisonne l'espace.



Balcon Saint-Germain



Structure paysagère du Balcon des Bornes sur le lac

1.2.2.5 *Le plateau et les contreforts des Bornes*

Le plateau des Bornes est cadré à l'Est par le rebord occidental du Massif des Bornes dont les pentes boisées sont surmontées de falaises calcaires, alpages, sommets et sites emblématiques (Montagne de Sous-Dîne et plateau des Glières, Tête du Parmelan), à l'Ouest par le Mont Salève (hors Grand Anancy), au Sud par l'agglomération annécienne. Le plateau, découpé par les rivières et ruisseaux, oscille autour de 900m d'altitude.



Tête du Parmelan, Villaz depuis Les Ollières, RD174

**Fortes pentes boisées** (front visuel constant), surmontées de **falaises emblématiques et d'alpages**, aux ambiances montagnardes de qualité

**Tableaux paysagers des versants** : pentes agricoles (prairies) structurées par un réseau bocager lâche, rythmées par les ruisseaux, ponctuées de villages aux formes plus ou moins regroupées, distendues par l'étalement résidentiel

**Routes «Paysage»**, offrant des vues remarquables et une lecture d'ensemble de l'unité

**Villages et hameaux éclatés**, imbriqués dans la trame arborée naturelle, potagère ou fruitières (vergers)

**La Fillière** et ses affluents, qui dessinent des structures paysagères boisées majeures et créent les situations de covisibilités

Croupe et rebord boisés des collines

**Étiement des zones d'activités dans les fonds de vallée**

**Les gorges du Fier** en limite Sud de l'unité

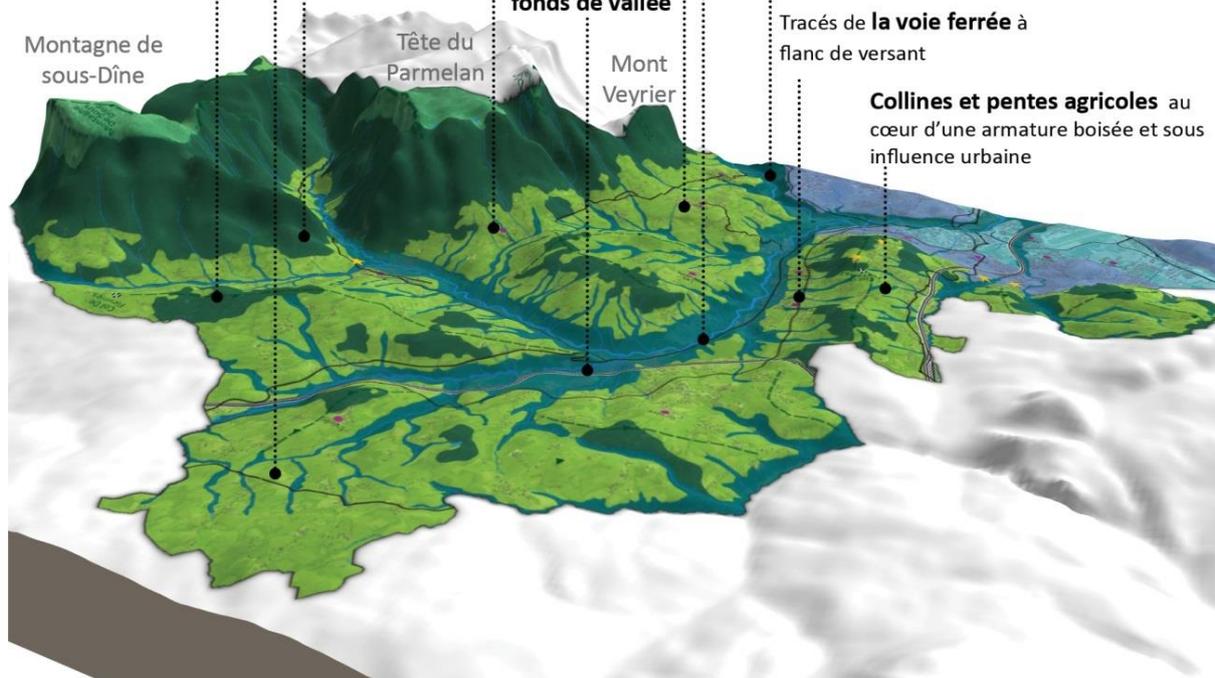
Montagne de sous-Dîne

Tête du Parmelan

Mont Veyrier

Tracés de **la voie ferrée** à flanc de versant

**Collines et pentes agricoles** au cœur d'une armature boisée et sous influence urbaine



Structure paysagère du plateau et des contreforts des Bornes

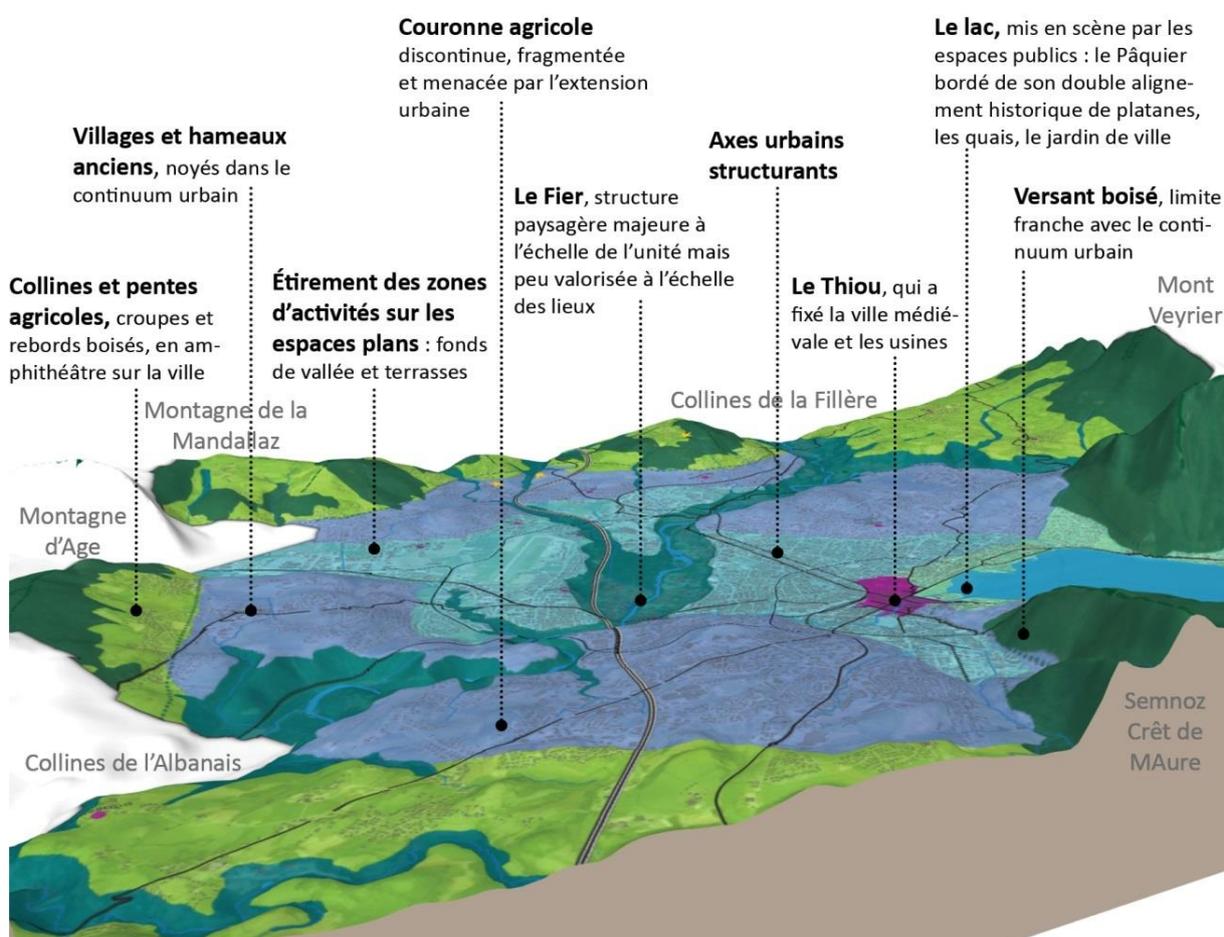
1.2.2.6 Les terrasses annéciennes

Entre Pré-Alpes et ondulations douces de l'avant-Pays, en entrée de la cluse d'Anancy, cette unité s'appuie sur le fond de vallée glaciaire et les terrasses alluviales du Fier. Elle est cadrée au Sud-Est par le lac, le Semnoz, et le Mont Veyrier (cadre naturel emblématique de la ville), et ailleurs par un amphithéâtre collinéen, composé successivement par les collines de l'Albanais, les montagnes d'Age et de la Mandallaz, le plateau des Bornes.

Le cœur urbain du Grand Anancy, s'inscrit ainsi dans un site tout particulier qui jouit de nombreux atouts ainsi que de la proximité d'espaces naturels et paysagers exceptionnels.



Depuis Anancy-le-Vieux

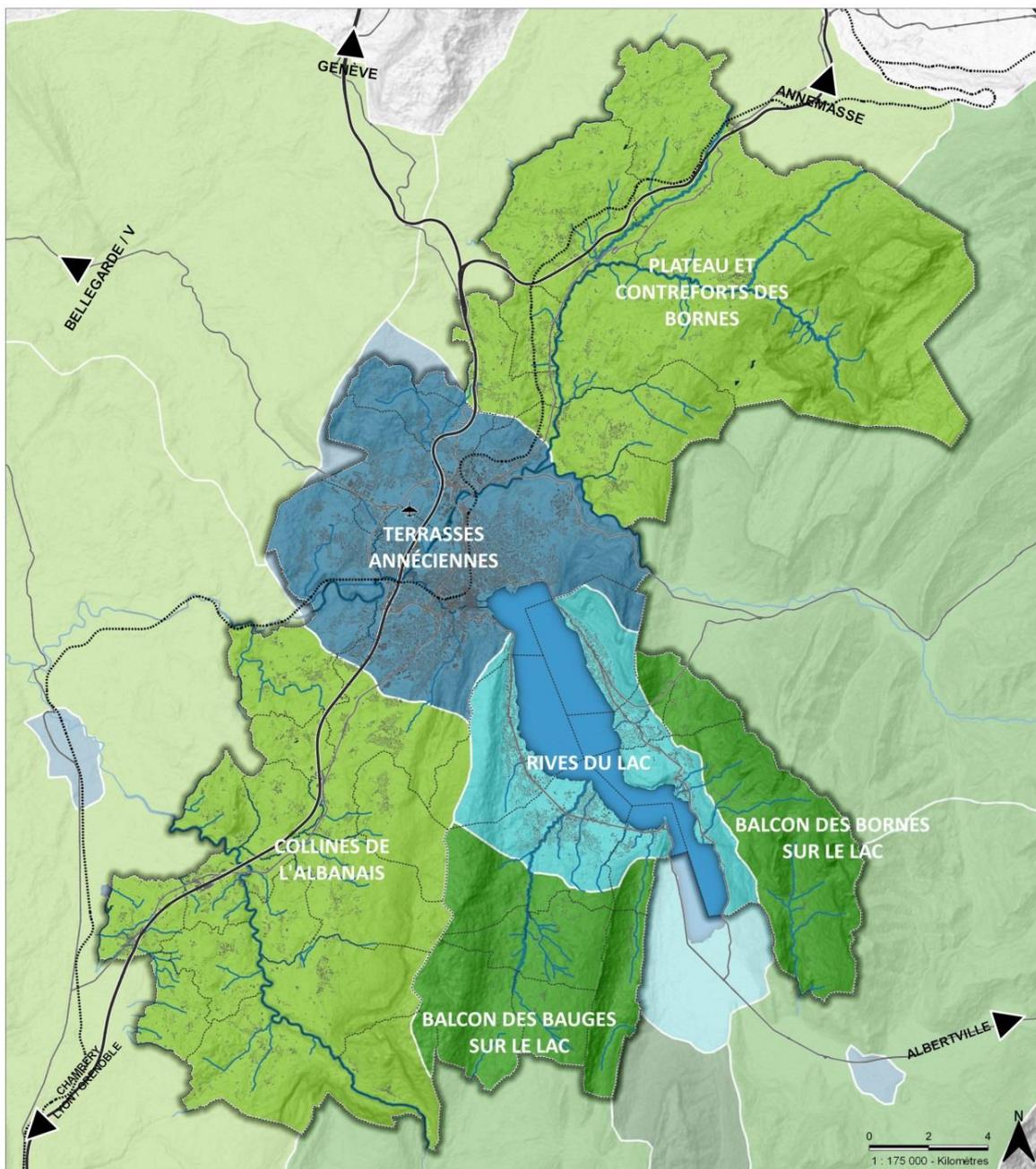


Structure paysagère des Terrasses annéciennes

PLUi-HD

Grand Anancy

**Unités paysagères**



Auteur : [CG] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2020.

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, DREAL, MapSurfer.

- Éléments de repère :**
- Grand Anancy
  - Limite communale
  - Cours d'eau
  - Aéroport Anancy Mont-Blanc
- Voie :**
- Autoroute
  - Axe principal
  - Voie ferrée

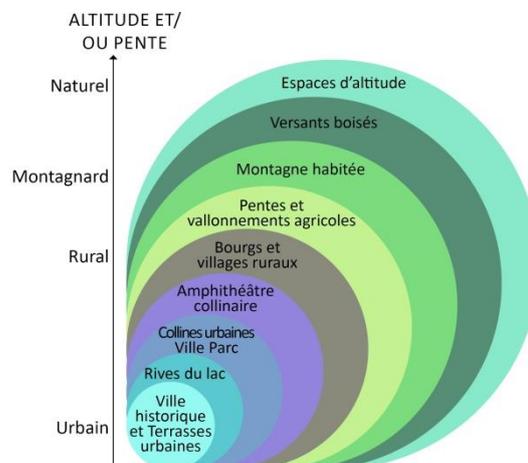
- Familles de paysage**
- Paysages ruraux-patrimoniaux
  - Paysages agraires
  - Paysages émergents
  - Paysages urbains et périurbains

### 1.2.3 Les 9 ambiances paysagères du territoire

Le territoire bénéficie d'une grande variété de paysages associant des paysages littoraux, de plaine, de vallée, collines ou encore de montagne. Les implantations humaines se sont adaptées au socle naturel formé par le relief, les sols, l'eau, la végétation..., produisant des paysages et ambiances diversifiées et contrastées.

9 ambiances paysagères ont été identifiées sur le territoire du Grand Anancy.

1. Ville historique et terrasses alluviales urbaines
2. Rives du lac
3. Collines urbaines Ville parc
4. Amphithéâtre collinaire
5. Bourgs et villages ruraux
6. Pentes et vallonnements agricoles
7. Montagne habitée
8. Versants boisés
9. Espaces d'altitude



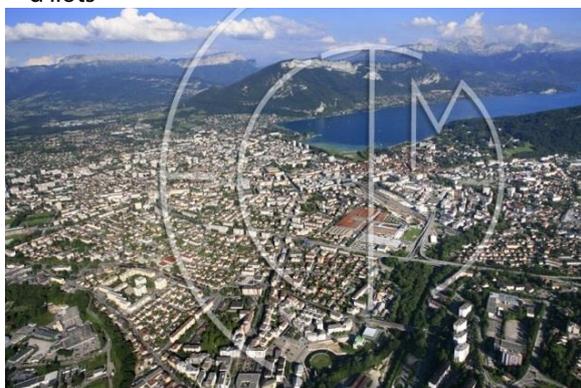
L'ambiance est dite « englobante », définie sur des critères paysagers (géographie, histoire, composition urbaine, présence et caractère du végétal, perceptions visuelles...). Le périmètre de l'ambiance ne correspond pas nécessairement au caractère des zones du règlement (ex. une zone pavillonnaire peut être intégrée dans l'ambiance « Bourgs, villages et hameaux ruraux ») ni à sa vocation (ex. une zone d'activités peut être intégrée dans une ambiance plus large de type « Pentes et vallonnements agricoles »). Ainsi une ambiance peut couvrir plusieurs zones du règlement.

#### 1.2.3.1 Ville historique et terrasses alluviales urbaines

Cette ambiance correspond à la plaine du Fier et du Thiou, accueillant la ville historique d'Annecy, puis au-delà de l'entaille de la vallée du Fier, jusqu'à Epagny. Elle se caractérise par son fond relativement plat, très urbanisé, et dévoile un tissu urbain très composite formé de noyaux bâtis anciens (Gillon, Epagny, Metz, Tessy, Meythet), d'ensembles d'immeubles appuyés sur une trame végétale structurante, d'extensions pavillonnaires ou d'espaces d'activités.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- Plaine du Fier et du Thiou, fond relativement plat
- Caractère urbanisé dominant, formes urbaines composites : noyaux bâtis anciens, quartiers patrimoniaux de villas et immeubles 19e et 20e, quartiers ou îlots « autonomes », extensions pavillonnaires ou d'espaces d'activités
- Une trame végétale fragmentée : continuités naturelles effacées ou peu lisibles, jardins de villas, cœurs d'îlots



Annecy



Annecy (Meythet, Cran-Gevrier)



### 1.2.3.2 Rives du lac

Les « rives du lac » ont attiré très tôt les implantations bâties (château de Menthon, château de Duingt, abbaye de Talloires...), puis se sont développées à la fin du 19<sup>e</sup> siècle avec l'essor de la ville, du tourisme et de la villégiature. La végétation arborée est dominante et l'architecture se met en scène.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- Une mosaïque de typologies diverses : centres-bourgs patrimoniaux, tissus pavillonnaires aérés, propriétés nobiliaires et châteaux, secteurs de loisirs liés au lac, espaces de respiration et coupures vertes agricoles...
- Caractérisée par son rapport au lac, la trame végétale présente du versant boisé jusqu'au lac (torrents) et très infiltrée dans le tissu bâti, la pente et les vues sur le grand paysage, lac et montagne.
- Un patrimoine bâti conséquent, d'origine rurale ou lié à la villégiature des bords de lac
- Une végétation luxuriante, omniprésente, patrimoine arboré, grands parcs, arbres remarquables...



Veyrier-du-lac  
Source : ECTM



Saint-Jorioz

### 1.2.3.3 Collines urbaines Ville parc

L'ambiance de la ville parc couvre en grande partie Seynod et correspond à un urbanisme de la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle jusqu'à nos jours, ouvert, poreux, dans lequel la trame et les continuités végétales, publiques comme privées, sont dominantes. Le végétal structure la ville parc et rayonne depuis une pièce maîtresse (parc urbain, trame verte et bleue), telle que le parc du Val Vert (continuité verte linéaire en pleine ville), le ruisseau du Loverchy, le parc de Malaz ou encore le Pré de Vassy ou le parc du Taillefer.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- Collines et vallonements au Sud d'Annecy, pente, vues dominantes
- Noyaux bâtis anciens de petite taille, caractère villageois et patrimonial
- Urbanisme de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup>, ouvert, poreux, dans lequel la trame et les continuités végétales, privées et publiques sont dominantes.
- Trame végétale arborée (parcs publics, espaces verts et communs) qui accompagne les bâtiments et espaces de circulation



Annecy – Seynod (Avenue du Champ Fleuri)  
Source : ECTM



Annecy – Cran-Gevrier

#### 1.2.3.4 *Amphithéâtre collinaire*

« L'Amphithéâtre collinaire » s'inscrit autour de la plaine urbaine et de la ville d'Annecy. La situation dominante a favorisé l'installation de noyaux bâtis anciens (Annecy-le-Vieux, Argonay, Pringy, Poisy) à partir desquels s'est développé un tissu à vocation résidentielle.

##### Caractéristiques de l'ambiance

- Amphithéâtre collinéen et terrasses autour d'Annecy, pente, vues remarquables dominantes et/ou panoramiques
- Noyaux bâtis anciens, caractère villageois et patrimonial, châteaux et demeures bourgeoises avec parcs arborés, extensions résidentielles (pavillonnaires, maisons en bande, collectifs de tailles diverses)
- Trame végétale infiltrée dans le tissu bâti, relations à l'espace agricole ou naturel
- Espaces agricoles et naturels encore présents



Annecy-le-Vieux  
Source : ECTM



Pringy

#### 1.2.3.5 *Bourgs et villages ruraux*

L'ambiance des « Bourgs et villages ruraux » couvre les bourgs et hameaux anciens des espaces ruraux des collines de l'Albanais et du plateau et contreforts des Bornes. Souvent signalés par des vergers, ils s'insèrent dans un contexte agricole. Ils sont prolongés d'extensions pavillonnaires qui tendent à lier les groupements anciens, à effacer la structuration paysagère.

##### Caractéristiques de l'ambiance

- Des paysages bâtis de noyaux anciens sur lesquels se sont greffés des tissus pavillonnaires
- Des formes regroupées, et un tissu urbain souvent aéré, permettant une imbrication entre bâti et espaces agricoles ou naturels.

- Des fronts bâtis souvent discontinus sur la rue
- Une forte présence végétale de jardins, à l'arrière ou en présentation du bâti, en pied de murs, de prairies et vergers en frange et jusque dans les cœurs



Aviernoz

Source : ECTM



Cusy

### 1.2.3.6 Pentes et vallonnements agricoles

L'ambiance de « Pentes et vallonnements agricoles » couvre les collines de l'Albanais et les ondulations du plateau des Bornes. La topographie est très souvent en pente, légère à modérée. Les espaces agricoles sont très présents et qualifient fortement les paysages. Ils sont composés de prairies dominantes, structurés par des haies et alignements champêtres dessinant une trame bocagère lâche, et rythmés par de nombreux ruisseaux.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- Une topographie très souvent en pente, légère à modérée
- Des espaces agricoles dominants, les prairies, structurées par des haies et alignements champêtres, qualifient fortement les paysages
- Des espaces ouverts perceptibles dans leurs grandes dimensions, des ouvertures visuelles remarquables
- De nombreux hameaux anciens et des extensions pavillonnaires parfois étendues



Alby

Source : ECTM



Groisy

### 1.2.3.7 Montagne habitée

La « montagne habitée » est dominée par la pente, et qualifiée par les pâtures, la trame végétale naturelle omniprésente (haies, ripisylves, arbres isolés), les petites structures villageoises et hameaux installés à mi-pente, des vues remarquables. Le bâti ancien reste dominant, les développements pavillonnaires sont peu étendus. Le cadre montagnard, les sommets, les alpages sont très prégnants dans les perceptions.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- De petites structures bâties regroupées, implantées dans la pente, composées de bâtis implantés sur la rue, un patrimoine bâti important
- Une dominance de l'herbe, dans les espaces agricoles comme dans les espaces bâtis (abords, chemins enherbés)
- Des motifs arborés (haies, ripisylves, vergers, bois) jusque dans les tissus bâtis
- Des espaces jardinés « simples » alliant herbe et potagers, souvent peu clos ou avec des limites transparentes
- Des vues remarquables, un cadre montagnard (sommets, alpages) très prégnants



Talloires-Montmin

Source : ECTM

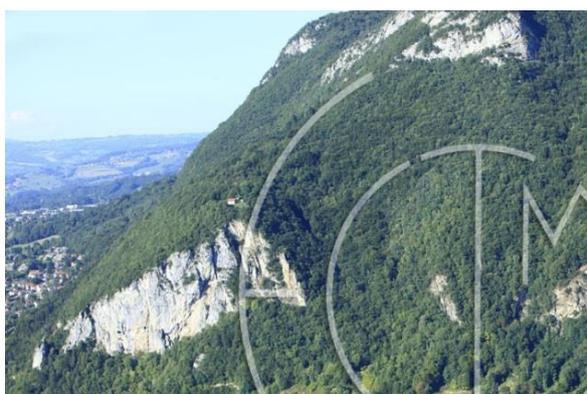


#### 1.2.3.8 Versants boisés

Les « versants boisés » s'étendent sur les fortes pentes et constituent un arrière-plan « naturel » constant. La couverture forestière est dominante, et parsemée de quelques clairières agricoles en frange ou à la faveur de topographies particulières. Parfois la roche affleure en falaises structurantes attirant les regards.

#### Caractéristiques de l'ambiance

- Fortes pentes, arrière-plan « naturel » constant
- Des espaces naturels essentiellement boisés, sur pentes modérées à fortes
- Un caractère fermé et intime, des ambiances diverses liées au couvert végétal. Couvert boisé parfois parsemés de clairières pastorales ou naturelles
- De rares bâtiments isolés (équipement d'intérêt public, vocation forestière ou de loisirs)



Veyrier-du-lac

Source : ECTM



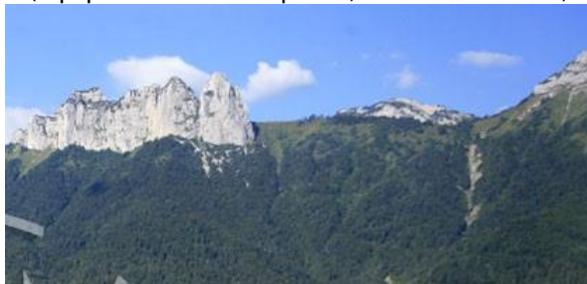
Viuz-la-Chiésaz

#### 1.2.3.9 Espaces d'altitude

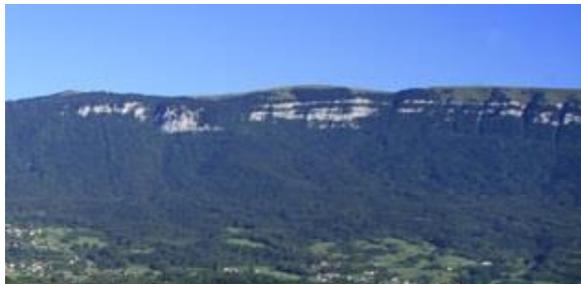
Les « espaces d'altitude » se composent des espaces ouverts d'alpages, des affleurements rocheux et sommets enneigés, qui attirent et focalisent les regards. En plus de l'activité pastorale, certains lieux présentent des activités touristiques et de loisirs (Plateau des Glières, Semnoz).

Caractéristiques de l'ambiance

- Des espaces naturels d'altitude, pelouses et affleurements rocheux, falaises, pentes variables
- Un caractère très ouvert et « exposé » aux vues externes
- Activités pastorales et touristiques, cabanes d'alpage, bâtiments liés à l'activité touristique ou techniques (équipement d'intérêt public, vocation de loisirs)



*Dents de Lanfon*  
Source : ECTM



*Semnoz*

## 1.3 Élaboration d'un PLUi-HMB

### 1.3.1 Les objectifs poursuivis

Depuis le 1er janvier 2017, le Grand Anancy est compétent pour élaborer les PLU et réaliser les évolutions souhaitées par les communes, dans la mesure où elles sont compatibles avec les documents de rang supérieur, en particulier le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PDM et le PLH.

La loi Égalité et Citoyenneté a défini un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2017 (CU art. L.153-3) pour engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'intégralité du périmètre intercommunal. Le Grand Anancy a cependant choisi de ne pas attendre la fin de ce délai pour commencer à élaborer son PLUI.

Le choix a été fait d'intégrer les volets habitat et déplacement (PLUI HD) dès la prescription et d'y ajouter la dimension bioclimatique ensuite.

L'objectif est de concrétiser le projet de territoire « Imagine le Grand Anancy ». L'outil de planification PLUI permettra d'articuler le projet de territoire à l'horizon 2050 avec une traduction concrète à l'horizon de 15 ans.

Avec le PLUI, le Grand Anancy entend permettre un développement équilibré et maîtrisé de son territoire aux enjeux majeurs, multiples et complexes. L'élaboration du PLUI correspond aussi à l'un des engagements qui ont fondé Grand Anancy au moment de la fusion des 5 intercommunalités. Elle permettra de consolider la construction commune et contribuera au renforcement des solidarités entre les entités territoriales du Grand Anancy.

Le Grand Anancy réunit des territoires variés, tant sur le plan géographique que socio-économique : le lac d'Anancy et ses rives jusqu'aux sommets qui l'encadrent, le cœur de l'agglomération et son amphithéâtre collinaire, les pays d'Alby et Fillière. Cette diversité est génératrice d'une grande richesse. Elle constitue un véritable atout pour l'avenir de ce territoire. Elle confère aussi au Grand Anancy une responsabilité particulière pour engager un développement soutenable et acceptable.

Les objectifs poursuivis lors de la prescription du PLUI sont :

- ▶ Placer le paysage au cœur du projet comme bien commun marqueur de l'identité du Grand Anancy
- ▶ Préserver les grands équilibres territoriaux et intégrer les enjeux de mobilités dans le développement urbain et économique du Grand Anancy
- ▶ Faire face aux défis environnementaux par l'innovation

En Conférence des Maires et Bureaux, les élus ont décidé d'ajouter une dimension bioclimatique forte au PLUI. Sera soumis au Conseil communautaire du 25 mars 2021, un projet de délibération visant à compléter en ce sens, la délibération de prescription initiale.

### 1.3.2 Le fil rouge du projet intercommunal

#### **Changer de Modèle et s'engager immédiatement et pleinement dans le cycle des transitions pour faire face à nos responsabilités, notamment climatiques**

Les engagements internationaux de la France et de l'Union européenne, inscrits dans la stratégie nationale bas carbone et le pacte pour le climat (PCAET) du Grand Anancy, imposent une trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2050. Le plan local d'urbanisme intercommunal Habitat mobilités bioclimatique (PLUI HMB) est crucial pour la mise en œuvre de ces objectifs.

Depuis 2018, les communes du Grand Anancy ont entrepris une démarche commune pour intégrer les volets "Habitat" et "déplacements" afin de renforcer les solidarités territoriales. Le projet Imagine le Grand Anancy et le pacte pour le climat mettent en lumière la nécessité d'améliorer la qualité de vie et de préserver l'environnement face à une croissance démographique rapide et difficile à gérer. Les défis incluent l'allongement des temps de parcours, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre due à l'étalement

urbain, et l'impact sur la santé lié à la qualité de l'air. Les politiques d'aménagement doivent donc évoluer vers une gestion plus maîtrisée du développement et des ressources. Les habitants et leurs élus visent à organiser le territoire autour du principe de "l'agglomération du quart d'heure", garantissant un accès facile aux besoins quotidiens en 15 minutes à pied.

La diversité des paysages urbains et ruraux sera préservée, réduisant la consommation foncière. Le PLUi HMB, avec sa dimension bioclimatique, vise à protéger la biodiversité et à favoriser une gestion naturelle des territoires, tout en réduisant l'usage des énergies fossiles et en développant les énergies renouvelables pour limiter les émissions de GES et l'exploitation des ressources non renouvelables. Ce changement de modèle concerne les domaines démographique, écologique et économique, et s'applique à diverses entités géographiques, incluant Anancy et ses environs.

### 1.3.3 Synthèse du PADD

## AXE 1

APAISER NOTRE TERRITOIRE :  
CRÉER LES CONDITIONS  
D'UN AMÉNAGEMENT ET D'UN  
DÉVELOPPEMENT SOUTENABLES  
REPOUNDANT AUX ENJEUX  
HUMAINS ET BIOCLIMATIQUES

**Orientation 1 :** répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires

**Orientation 2 :** renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale

## AXE 2

ANCRER NOS MODES  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DANS  
UN CYCLE SOBRE ET VERTUEUX  
POUR PRÉSERVER NOS  
RESSOURCES A LONG TERME

**Orientation 3 :** réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050

**Orientation 4 :** préserver les sols naturels, agricoles et forestiers

**Orientation 5 :** préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire dans et hors espaces urbanisés

**Orientation 6 :** pérenniser la continuité du cycle de l'eau face au dérèglement climatique

**Orientation 7 :** préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires

**Orientation 8 :** assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique

**Orientation 9 :** prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances

## AXE 3

PILOTER UN DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE, AGRICOLE ET  
TOURISTIQUE RESPONSABLE  
ET DURABLE

**Orientation 10 :** renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois

**Orientation 11 :** accompagner le parcours résidentiel des entreprises

**Orientation 12 :** adapter l'offre commerciale à l'évolution des modes de consommation

**Orientation 13 :** assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière

**Orientation 14 :** améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire

**Orientation 15 :** poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche

## 1.4 La Loi Montagne

En 1985 est votée la loi relative au développement et à la protection de montagne, dite « Loi Montagne ». Au travers de cette loi, la République Française reconnaît la spécificité des territoires de montagne en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel (Article 1 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985).

La loi Montagne s’attache d’abord à caractériser et délimiter la zone de montagne et les massifs. Les critères retenus sont notamment liés à l’altitude, aux conditions climatiques et à une saisonnalité marquée, ou encore aux pentes (Article 3 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985). Les communes concernées par la loi Montagne sont établies par une série de neuf arrêtés interministériels intervenus entre 1974 et 1985. Parmi ces arrêtés, seules les communes visées à l’annexe I sont soumises aux dispositions d’urbanisme de la loi Montagne.

Elle va également constituer une gouvernance intégrée des zones de Montagne par la création d’instances nationales, et locales dont le but sera d’assurer la bonne gestion des massifs Français.

L’un des enjeux centraux de cette loi est de trouver un équilibre entre le développement et la protection de la Montagne. Il est reconnu que ces milieux sont exceptionnels en raison de leur rôle et des services qu’ils apportent, et il s’agit de trouver le juste équilibre entre leur développement visant à permettre à la population de bénéficier de ce milieu, tout en le préservant afin de ne pas dégrader ce « service ».

Cet équilibre passe notamment par une forte maîtrise de l’urbanisation en zone de Montagne. Le principe d’urbanisation en continuité de l’existant est le socle de l’urbanisme en zone de Montagne (L122-5). Toute urbanisation doit également tenir compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L122-9 et L122-10). Cela concerne à la fois les hameaux existants et les activités touristiques qui doivent se plier à une réglementation spécifique (L122-15 à L155-25).

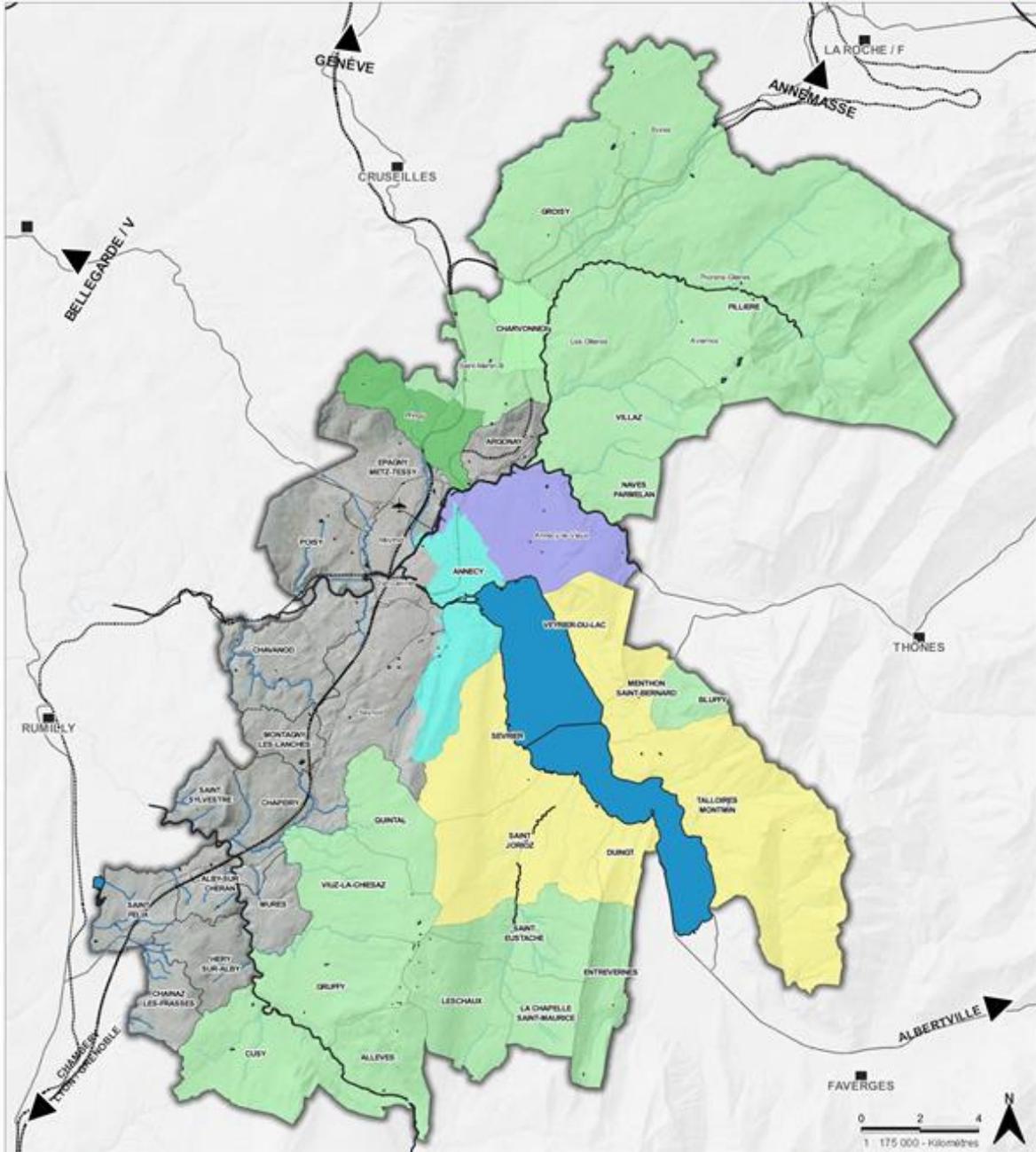
La Communauté d’Agglomération du Grand Annecy compte 22 communes qui sont entièrement ou partiellement concernées par la loi Montagne :

Commune	Ancienne commune	Arrêté interministériel
<b>Allèves</b>		20 février 1974
<b>Annecy</b>	Annecy-le vieux (partiellement)	28 avril 1976
	Pringy (partiellement)	20 février 1974
<b>Bluffy</b>		20 février 1974
<b>Charvonnex</b>		20 février 1974
<b>Cusy</b>		20 février 1974 et 28 avril 1976
<b>Duingt</b>		28 avril 1976
<b>Entrevernes</b>		20 février 1974
<b>Fillière</b>	Aviernoz	20 février 1974
	Evires	20 février 1974
	Les Ollières	20 février 1974
	Saint-Martin-Bellevue	20 février 1974
	Thorens-Glières	20 février 1974
<b>Groisy</b>		20 février 1974
<b>Gruffy</b>		20 février 1974
<b>La Chapelle-Saint-Maurice</b>		20 février 1974
<b>Leschaux</b>		20 février 1974
<b>Menthon-Saint-Bernard</b>		28 avril 1976
<b>Nâves-Parmelan</b>		20 février 1974
<b>Quintal</b>		20 février 1974
<b>Saint-Eustache</b>		20 février 1974
<b>Saint-Jorioz</b>		28 avril 1976

<b>Sevrier</b>		28 avril 1976
<b>Talloires-Montmin</b>	Talloires	20 février 1974
	Montmin	20 février 1974
<b>Veyrier-du-Lac</b>		28 avril 1976
<b>Villaz</b>		20 février 1974
<b>Viuz-la-Chiésaz</b>		20 février 1974

PLUi-HD  
Grand Anney

Communes concernées par les lois  
"Littoral" et "Montagne"



Auteur : [SV] - N° Version [1] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sylvie VALLET urbaniste, 2020. Source(s) : ADMIN EXPRESS, BOTOPO ©IGN, SANDRE, MapSurfer

<b>Éléments de repère :</b>	✈ Aéroport Anney Mont-Blanc	<b>Communes concernées par :</b>	
▭ Grand Anney	— Autoroute		■ Loi Montagne
— Limite communale	— Axe principal		■ Loi Montagne partiellement
— Cours d'eau	— Voie ferrée		■ Loi Littoral
			■ Lois Montagne et Littoral
		■ Loi Montagne partiellement et Littoral	

## 2 ETUDE DE DISCONTINUITÉ

### 2.1 Cadre réglementaire

Par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (L122-5).

L'article L122-7 du Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Cette étude doit justifier que l'urbanisation prévue en discontinuité est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières,
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- La protection contre les risques naturels

La présente étude a pour objet de justifier et démontrer que les zones prévues dans le document d'urbanisme répondent aux exigences de la loi Montagne, listées précédemment.

5 secteurs sont présentés dans le cadre de l'étude dérogatoire au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne :

Secteur	Vocation	Zonage	Superficie
<b>SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE</b>			
Semnoz, Viuz-la-Chiésaz	Economique	Nt14	0,109 ha
Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière	Equipement	Ngv	0,49 ha
<b>AUTRES SECTEURS EN DISCONTINUITÉ</b>			
Les Bruchets, Cusy	Habitat	AUa	1,32 ha
Secteur d'équipements, Viuz-la-Chiésaz	Equipement	Ueq	0,51 ha

## 2.2 Projet de création d'une luge sur rail 4 saisons au Semnoz

### 2.2.1 Evaluation du besoin

#### 2.2.1.1 Contexte du Semnoz

La montagne du Semnoz est située dans le département de la Haute-Savoie, au Sud d'Annecy. Son sommet, nommé Crêt de Châtillon, culmine à 1 699 mètres d'altitude, offrant une vue panoramique sur le massif des Bauges, le lac d'Annecy, et les Alpes environnantes, jusqu'au Mont Blanc. C'est cette vue magnifique qui lui vaut le surnom de « Balcon des Alpes ».

Les flancs du Semnoz sont principalement boisés et inhabités.

La partie sommitale est ouverte et se compose de pâturages. L'alpagisme est une activité historique du Semnoz, comme en témoignent les divers chalets d'alpages disséminés sur son sommet.

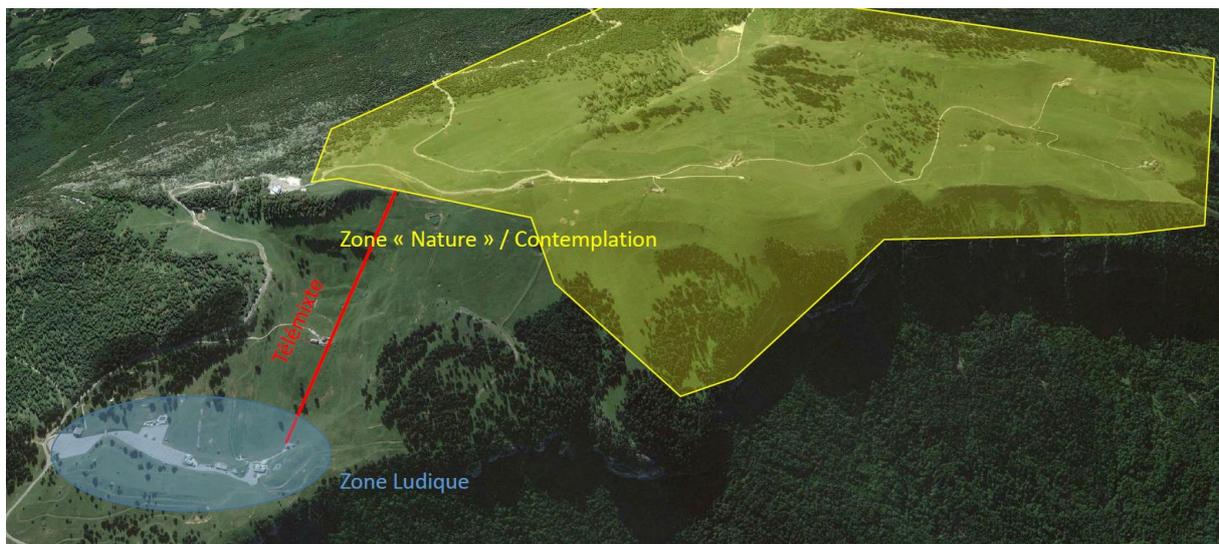
La ville d'Annecy étant proche du Semnoz, les habitants ont perçu très tôt ses qualités paysagères et environnementales ainsi que son potentiel touristique et sportif. Dès la fin du XIXe siècle, on pratique le ski au Semnoz. La dimension récréative du Semnoz se renforce par la construction en 1872 du 1<sup>er</sup> Hôtel-Restaurant au Semnoz : Le Courant d'Ere. Le Semnoz est devenu le poumon d'Annecy, le lieu où les Annéciens viennent trouver la nature et la montagne à moins de 15 Km de chez eux.

Aujourd'hui le Semnoz propose diverses activités ludiques et culturelles de plein air : Randonnée, luge d'été, VTT, etc. L'hiver, le domaine skiable se compose de 15 Km de pistes de ski Alpin tous niveaux (de la verte à la noire) et de 35 Km de pistes de ski Nordique.

La station du Semnoz est une régie à autonomie financière sans personne morale faisant partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy. Toutes les décisions (tarifs été, hiver, activités sur le domaine, etc..) sont proposées par le conseil d'exploitation de la station au conseil communautaire de Grand Annecy, qui est l'organe décisionnaire.

Depuis plusieurs années, la station du Semnoz cherche à sortir de l'image de la « station de ski » et développe l'aspect naturel du site. Cela se traduit par une diversification des activités 4 saisons, par l'accompagnement de l'activité pastorale, par une politique de déplacement en lien avec le service mobilités du Grand Annecy, etc. Cela passe également par une volonté de sectoriser les activités au sein du massif :

- Les aménagements ludiques, pouvant nécessiter des constructions, seront regroupés sur la partie la plus basse de la station. C'est la partie la plus artificialisée du domaine avec de grandes nappes de parking, la présence de restaurants et d'aménagement dédiés à l'accueil des visiteurs.
- Les pratiques sportives et de découverte de la nature seront préservées et mises à distance afin de préserver le cadre naturel du Semnoz. Ici, seuls des aménagements légers sont prévus, visant à conforter les cheminements existants et concilier l'activité pastorale et les activités touristiques.



### 2.2.1.2 Constats et objectifs du projet

Le parcours de luge d'été du Semnoz a été créé en 2000, au sein de la zone ludique. L'objectif de cet équipement était de dynamiser, la station durant les périodes estivales en proposant une activité novatrice.



Après 20 ans d'existence, la station tire le bilan de cet équipement et fait les constats suivants :

- La station du Semnoz accueille principalement une clientèle familiale, de proximité, en attente d'activités de loisirs,
- La fréquentation de la station est désormais trop élevée pour la luge d'été actuelle, ce qui se traduit par des temps d'attente très longs,
- Le système de luge actuel ne permet pas le fonctionnement en hiver ou par temps de pluie, restreignant la période d'exploitation à l'été, par beau temps, ce qui ne correspond pas à l'ambition d'une station 4 saisons,
- La technologie de cette luge ne permet pas à 2 adultes de descendre ensemble,
- Cette luge est peu ou pas accessible aux PMR et personnes en situation de handicap,
- L'enneigement est de plus en plus aléatoire, nécessitant de proposer des activités hors neige.

La station du Semnoz souhaite donc compléter son offre de loisirs suivant 3 grands objectifs :

- Réaliser un aménagement de loisir toute saison de qualité environnementale et paysagère,
- Affirmer et renforcer la vocation de loisirs et de détente du site,
- Accueillir les pratiquants dans les meilleures conditions et leur proposer une activité nouvelle et attractive qui complète et renforce l'offre actuelle.

Il apparaît donc que ce projet de luge sur rail ne vise pas à attirer plus de clientèle mais à améliorer l'expérience client, en réduisant les temps d'attente notamment.

### 2.2.2 Le site de projet

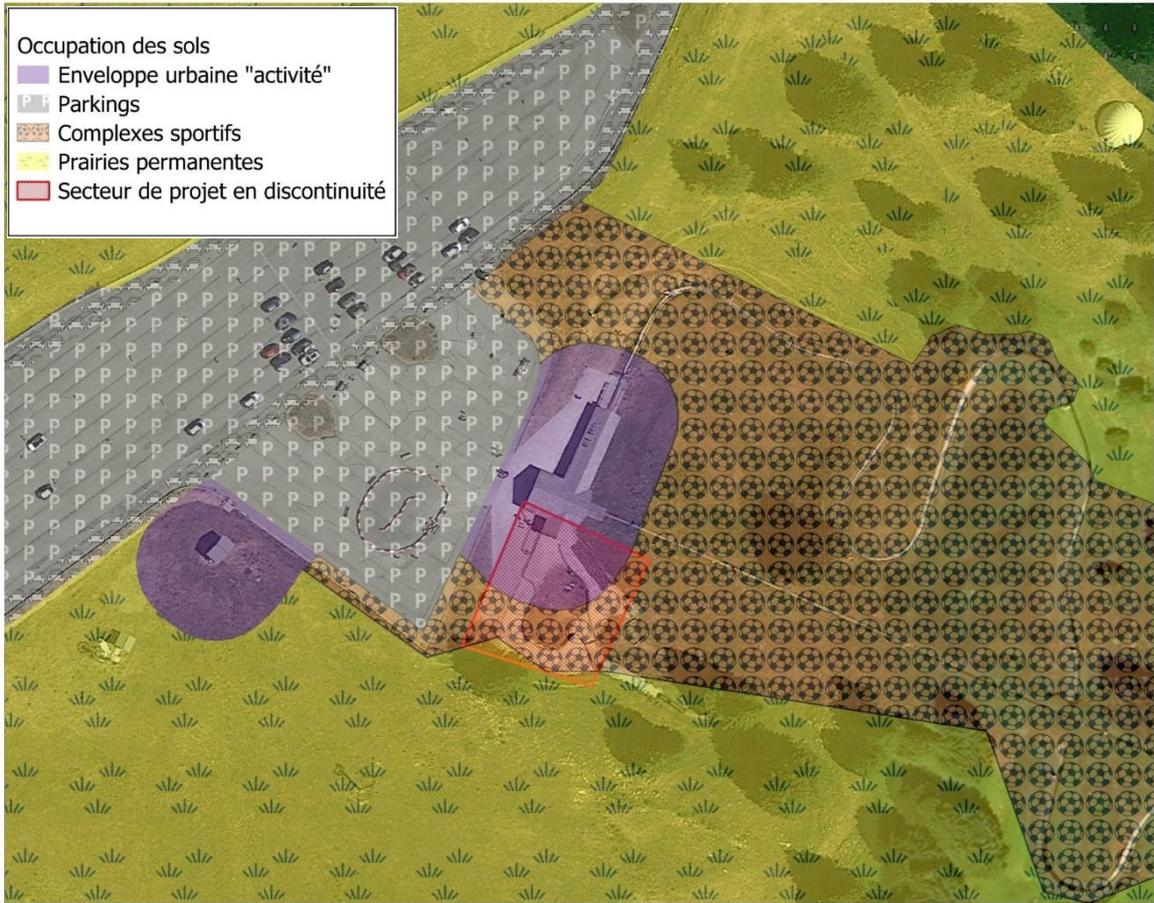
Le projet envisagé concernerait les parcelles B 885, B 807, B 808, B 802, B 801, B 790, B 791 et B 792. L'ensemble de ces parcelles sont propriété de la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy.

Sur sa partie basse, le site intersecte la luge d'été existante, l'objectif étant de mutualiser le bâtiment existant et de l'étendre pour répondre aux besoins d'un nouveau parcours de luge sur rail. Sur sa partie haute, le site est boisé.

La gare de départ de la luge d'été actuelle est en continuité de la nappe de parking principale de la station. L'accès à la gare de départ se fait directement depuis ce parking. Cette partie de la station est particulièrement plane, ce qui a permis la réalisation des équipements actuels.



## Occupation des sols



Source : OCS 74  
Réalisation : Planed, juillet 2024



0 25 50 m



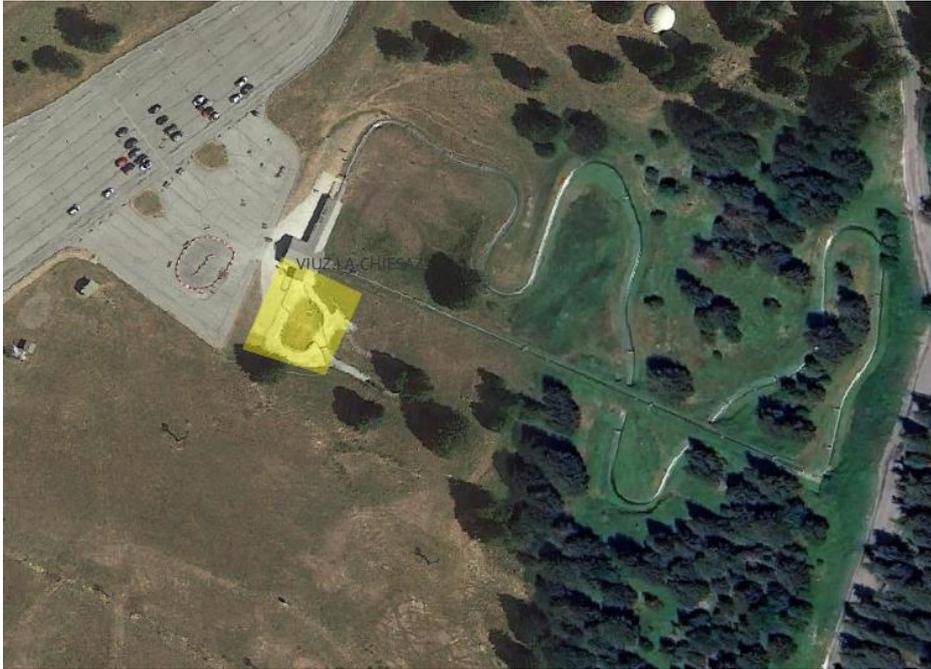


Figure 2 : Secteur de projet de STECAL au Semnoz

### 2.2.3 Les éléments du projet

Le projet porté par le Grand Annecy, par l'intermédiaire de la régie assurant la gestion de la station du Semnoz, est un projet de luge sur rails 4 saisons.

Ce système de luge sur rail permet de répondre à une partie des problématiques que rencontre la station sur l'exploitation de la luge d'été actuelle :

- C'est un système toute saison, fonctionnant aussi bien en été qu'en hiver ou même par temps de pluie,
- Les luges peuvent emporter jusqu'à 2 passagers adultes,
- Il existe des capotes de protections qui permettent d'utiliser ce système en cas de vent ou de pluie

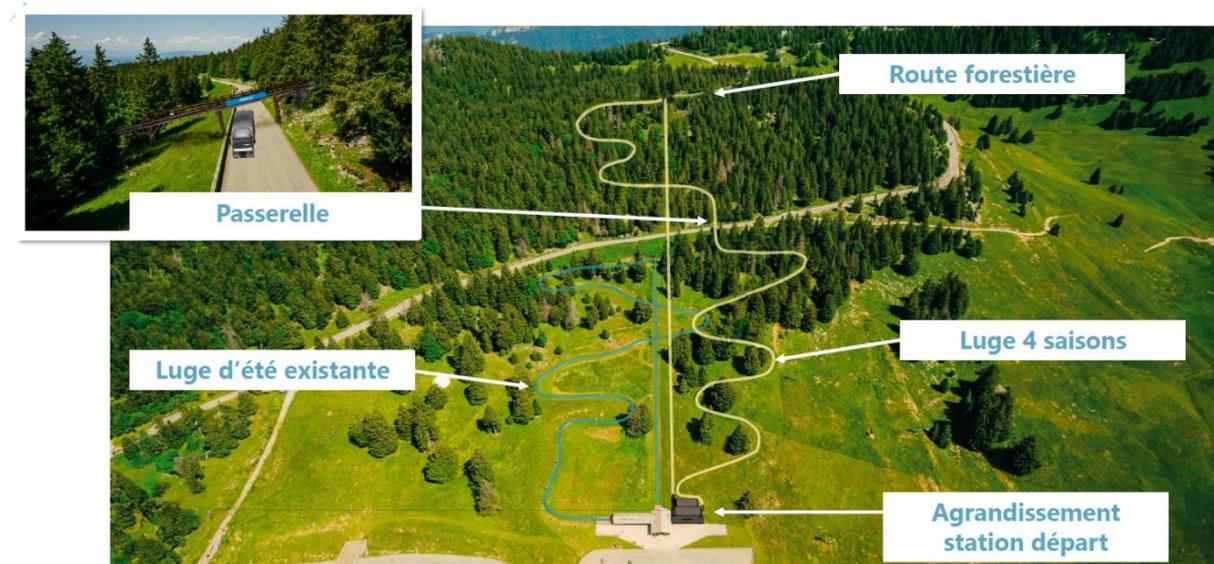


Figure 3 : Extrait de la présentation du projet au Bureau du Grand Annecy

Ce projet induit des travaux à 3 niveaux :

- Au niveau de la station de départ
- Au niveau de la gare motrice
- Au niveau du parcours

#### 2.2.3.1 *La station de départ*

Il existe un bâtiment d'accueil pour la luge d'été créée en 2000. Ce bâtiment sert notamment à la billetterie pour la luge d'été.



Le projet de création d'une luge sur rails 4 saisons nécessitera l'ajout d'un nouveau bâtiment technique à côté de l'existant. Celui-ci sera le poste de conduite et la gare à luge. Ce bâtiment ferait 120 m<sup>2</sup> (y compris l'auvent). Il aura pour but de stocker les luges, sécuriser l'armoire électrique, et accueillir les écrans de contrôle.

Celui-ci pourrait également être intégré au bâtiment existant en créant une symétrie de part et d'autre du bâtiment d'accueil par le prolongement de la coursive actuelle. Il y aura donc un départ pour la luge d'été actuelle et un départ pour la luge sur rails.

Notons également que la gare de tension pour le système de remontée est intégré dans ce bâtiment technique.

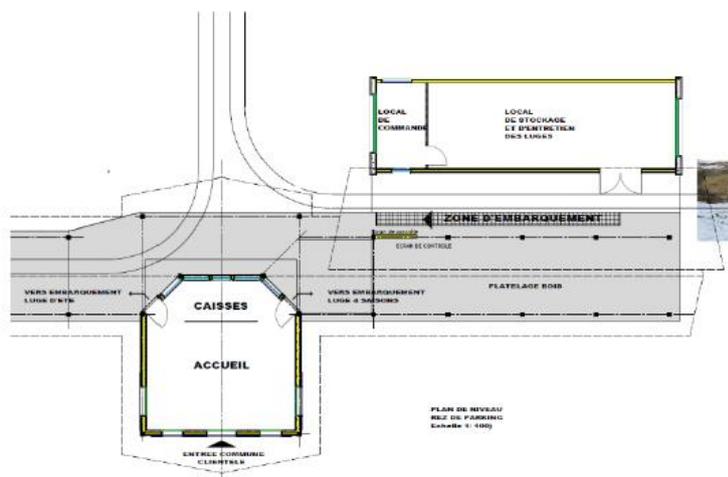
► Stockage des luges



► Armoire électrique



► Écran de contrôle



### 2.2.3.2 La gare motrice

Afin de permettre la remontée des luges au sommet du parcours, une remontée est créée nécessitant une gare motrice et une gare de tension. La gare de tension est intégrée à la station de départ. La gare motrice doit se trouver au sommet du parcours.

Il s'agit d'une petite construction qui sera semi-enterrée afin de limiter son impact visuel. Les talus seront adoucis pour se rapprocher de la pente naturelle.



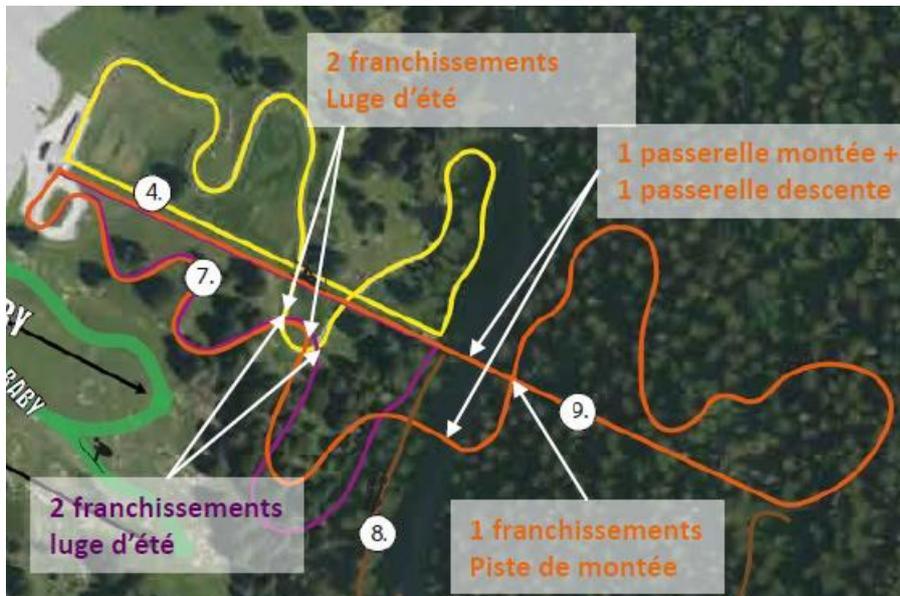
Afin d'assurer l'entretien de la machinerie, une piste forestière existante serait confortée et prolongée jusqu'au site d'implantation de la gare motrice.

### 2.2.3.3 Le parcours

Le tracé slalome entre les arbres et s'intègre dans la végétation. Cela permet d'éviter un certain nombre d'arbres ainsi que les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental.

Par ailleurs, la plupart des ancrages seront « crayonnés » au sol, c'est-à-dire que ce sont des piquets métalliques qui sont enfoncés dans le sol. Ce système présente l'avantage d'être parfaitement réversible.

Toutefois, certains ouvrages spécifiques tels que les passerelles ou franchissements, notamment au niveau de la RD 41, nécessiteront des fondations en béton armé.



▶ Passage inférieur



▶ Vrille



▶ Passerelle / Croisement



▶ Talus aménagé



▶ Piste de descente intégrée



## 2.2.4 Solutions réglementaires

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le PLUi-HMB doit permettre :

- Une construction nouvelle au niveau de la station de départ,
- Une construction nouvelle au niveau de la gare amont, tout en prévoyant la possibilité de défricher et modeler le terrain pour la piste d'accès,
- Le défrichage et le modelage du terrain sur le tracé.

Il apparaît donc que des STECAL Nt14 seront adaptés aux besoins de constructibilité au niveau de la station de départ et au niveau de la gare motrice. En effet, ils permettront notamment d'encadrer finement les volumes et l'aspect extérieur des constructions réalisées.

Pour les besoins de défrichage et de modelage du terrain, une zone A ou N est adaptée à condition de :

1. Ne pas mettre en place de prescription graphique au titre de l'article L151-23 : Le foncier du projet est un foncier public. Le recours à cet outil n'est donc pas nécessaire pour garantir la préservation de ces boisements.
2. Fixer une règle de déblais et remblais qui permette le projet mais reste suffisamment stricte pour limiter l'impact paysager de cet équipement.

Pour assurer la qualité paysagère du projet et sa compatibilité avec son environnement proche, des règles adaptées sont intégrées en ce qui concerne les constructions et aménagements de loisirs liés à la découverte de la montagne. Les constructions devront s'intégrer dans le cadre paysager ou architectural existant. Par ailleurs, les aménagements devront paraître le plus naturels possible. L'objectif de ces mesures est de garantir

une bonne intégration paysagère du projet afin de ne pas dénaturer l'écrin naturel de l'espace ludique de la station du Semnoz.

#### 2.2.4.1 Le règlement graphique



Les STECAL ainsi délimités occupent une surface de 3348 m<sup>2</sup> pour la station de départ et environ 4287 m<sup>2</sup> pour la gare motrice.

Il est à noter que le STECAL Nt14 situé au niveau de la station de départ recouvre le bâtiment existant ainsi qu'une aire de détente existante.

### 2.2.4.2 Le règlement écrit

Le règlement des STECAL Nt14 sera le suivant :

« Autoriser les constructions et installations liées aux activités de loisir favorisant la découverte de la Montagne sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

En secteur Nt14 seront donc autorisé, sous conditions, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Concernant les autres zones concernées par le projet de luge sur rails (N, Aalp), il s'agira de régler de la manière suivante :

- « Les voies doivent être perméables »
- « Les remblais et déblais sont autorisés s'ils sont liés à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone. Leur hauteur ne peut excéder 2m cumulés »
- « Autoriser les installations et aménagements liés aux activités de loisir favorisant la découverte de la Montagne sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.»

## 2.2.5 Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne

### 2.2.5.1 L'évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l'Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, y compris s'il est intercommunal.

Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

<b>Sensibilités environnementales</b>	
<b>Sensibilités écologiques</b>	
<b>Natura 2000 :</b>	Le secteur est localisé à plus de 3,6 Km du site Natura 2000 le plus proche, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) du « Réseau de zones humides de l'Albanais ».
<b>Autres périmètres d'inventaire/de protection :</b>	Le secteur est localisé au sein du PNR du « Massif des Bauges » et de la ZNIEFF de type II de la « Montagne du Semnoz ». Il est également localisé à environ 300 mètres de la ZNIEFF de type I de « Semnoz, du crêt des sauts au crêt de l'Aigle ».
<b>Habitats et espèces faune/flore :</b>	Le secteur est concerné par une petite pelouse entretenue et entourée d'espaces anthropisés (zone de graviers, parterre pour piéton). Les habitats potentiels en présence sont globalement de deux types : pessières et pâturages mésophiles.
<b>Flore :</b>	Aucune espèce protégée n'a été relevée sur l'aire d'étude.
<b>Faune :</b>	Parmi les espèces patrimoniales d'Oiseaux, le Pic noir se nourrit sur l'aire d'étude et niche à proximité. La mésange boréale niche également sur l'aire d'étude. L'aire d'étude comporte de très nombreux arbres-gîtes potentiels la rendant intéressante pour les chiroptères. Le lézard des murailles, le lézard vivipare et le lézard des souches sont potentiels sur l'aire d'étude, différents habitats leur sont favorables.
<b>Zone humide :</b>	Aucune zone humide n'est recensée sur ou à proximité immédiate du secteur.
<b>Trame Verte et Bleue :</b>	Le secteur est bordé par des réservoirs de biodiversité. Néanmoins, du fait de son caractère anthropisé, le secteur ne participe pas aux continuités écologiques du territoire.
<b>Enjeux écologiques :</b>	<b>Faible</b> : Pas d'enjeux particuliers. Petit secteur entretenu, anthropisé et peu fonctionnel d'un point de vue écologique.
<b>Risques et nuisances</b>	
<b>Risques :</b>	Non concerné
<b>Nuisances :</b>	Non concerné
<b>Enjeux risques et</b>	<b>Faible</b>

<b>nuisances :</b>	
<b>Autres enjeux</b>	
Le secteur est localisé au sein d’un périmètre de protection rapproché de captage d’eau potable.	

2.2.5.2 *Protection des terres agricoles, pastorales et forestières*

Sur sa partie sommitale, la forêt du Semnoz n’est pas exploitée pour la foresterie. Elle fait simplement l’objet d’un entretien régulier lié à l’activité de sylvo-pastoralisme qui y est pratiquée.

Ainsi, le pastoralisme est une activité particulièrement développée sur l’ensemble de la partie sommitale du Semnoz. En 2022, toute cette partie est identifiée au Registre Parcellaire Graphique comme des surfaces pastorales, des bois pâturés, ou des prairies permanentes.

Au Semnoz, le pastoralisme est associé à des troupeaux bovins (races Abondance, Tarines et Montbéliardes) ou caprins. Les alpages du Semnoz sont gérés par l’Association Foncière Pastorale du Semnoz (établissement public), créée en 1978. Elle regroupe divers propriétaires des parcelles du massif afin de collaborer pour gérer au mieux le pastoralisme et les autres activités du territoire (tourisme, forestier).

Cette activité de pastoralisme est liée à 5 alpages disséminés sur le massif : le Crêt de l’Aigle, La Combe des Villards, Les Grands Chalets, le Chalet des Frêtes, et L’Abbaye. Ces alpages sont des établissements agricoles saisonniers qui s’occupent des troupeaux et vendent des produits locaux.

Le projet nécessite peu de constructions et l’une d’entre elles se situe sur un espace déjà artificialisé et non pâturé, n’ayant donc aucun impact sur l’activité agricole ou pastorale.

Concernant la gare motrice, il s’agit d’une construction de faible emprise, qui sera semi-enterrée et qui aura donc un impact très ponctuel sur l’activité pastorale.

Enfin, le circuit de luge sur rail aura également un impact très ponctuel sur l’activité pastorale dans la mesure où les aménagements et installations seront très ponctuelles et parfaitement réversibles.

→ **Le projet de luge sur rails est donc compatible avec l’objectif de protection des terres agricoles, pastorales et forestières en raison des dimensions restreintes des constructions, et des aménagements et installations légers et réversibles qu’il prévoit.**

2.2.5.3 *Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel*

2.2.5.3.1 *Contexte paysager*



#### 2.2.5.3.1.1 Ambiance paysagère « Espaces d'altitude »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance des « Espaces d'altitude » qui couvrent des espaces divers au-delà de 1200-1300m d'altitude. Ils se composent d'espaces naturels, de pelouses et affleurements rocheux, falaises et sommets emblématiques, et dévoilent des pentes très variables, pouvant être localement très douces (Semnoz) ou très pentues.

Par leurs situations « au sommet », par les contrastes de couleurs et de textures (végétation, roche) qu'ils génèrent notamment avec les versants boisés, ces espaces attirent les regards et créent des zones de focalisation du regard. Ils présentent de ce fait un fort intérêt et une forte sensibilité paysagère. La Montagne du Semnoz constitue un sommet emblématique (alpage, sommet, espaces de nature, pastoralisme, activités de loisirs et de découverte ...), un point repère et point d'appel du regard, qui participe à l'image du territoire.

L'ambiance se caractérise ainsi par des espaces naturels, au caractère très ouvert et « exposé » aux vues externes. La végétation herbacée est dominante mais localement la végétation arborée peut également constituer une composante de cette ambiance, selon l'altitude, la pente, l'orientation et la nature des sols...

Les bâtiments sont rares, isolés ou plus rarement regroupés, souvent liés à des usages anciens (religieux ou agro-sylvo-pastoraux) ou en lien avec des équipements d'intérêt public et/ou de loisirs (remontées mécaniques, hébergement et restauration, accueil...).

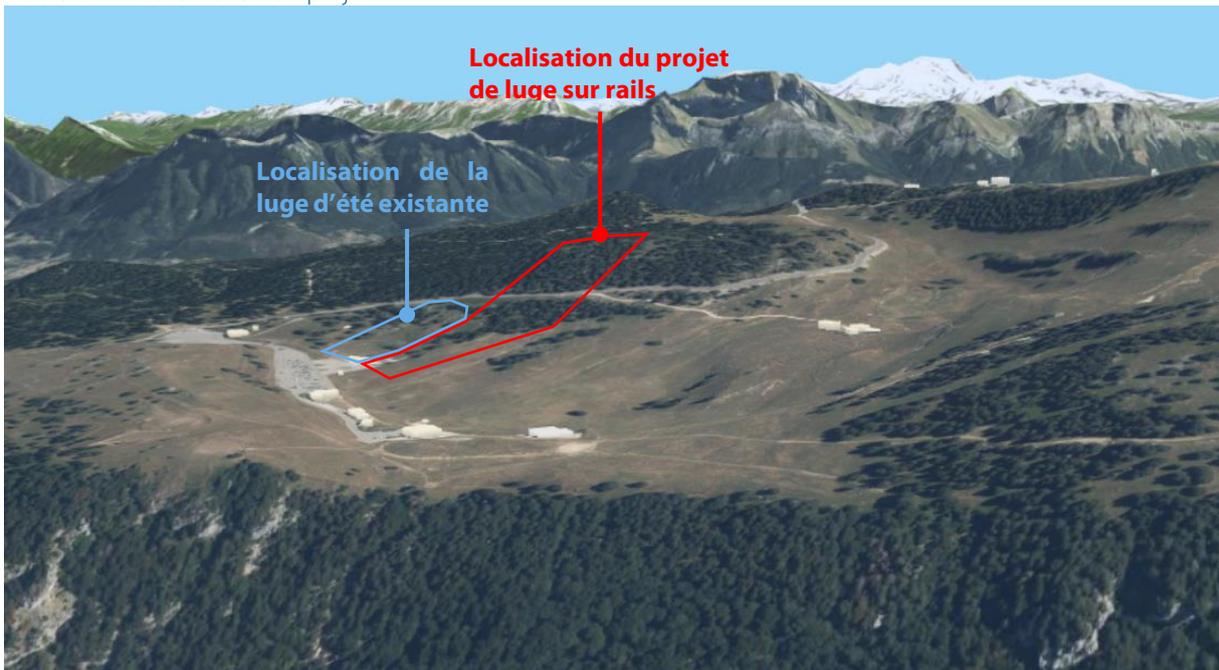


Semnoz

#### 2.2.5.3.1.2 Protections

Aucun site inscrit ou classé, immeuble protégé au titre des monuments historiques, ou patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est recensé sur le site ou à proximité.

#### 2.2.5.3.2 Localisation du projet



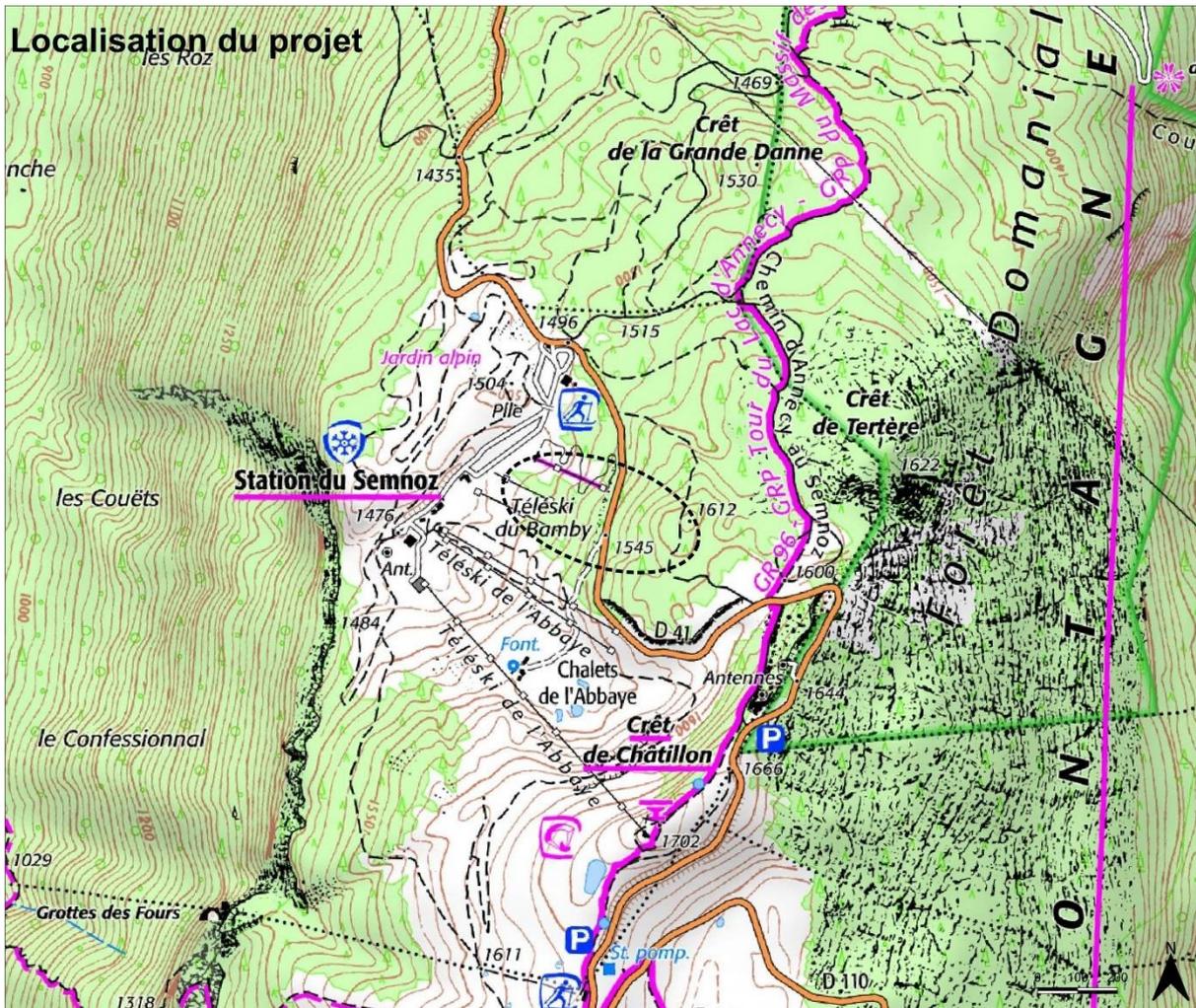
Le projet s'inscrit dans un contexte paysager déjà artificialisé par les aménagements liés aux activités de loisirs : grand espace de stationnement en enrobé, bâtiments liés à la station touristique (Accueil, Restauration, ESF...) bâtiment et équipement de luge d'été existante, remontées mécaniques...



*Station du Semnoz*

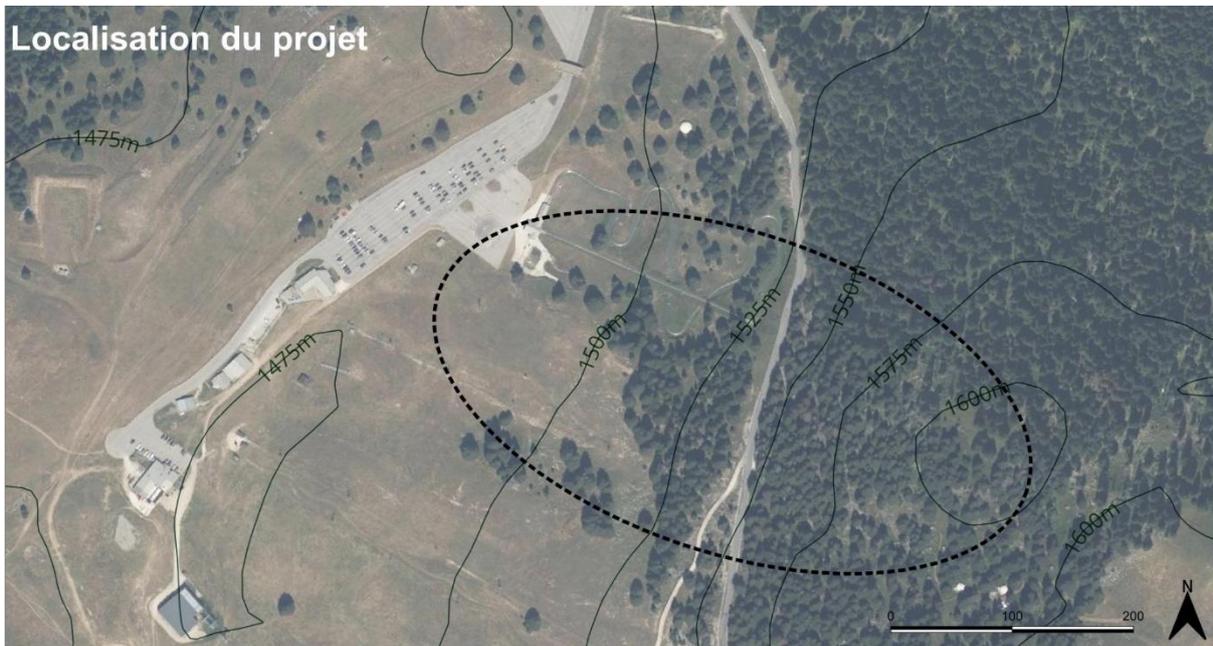


*Bâtiment et équipement de luge d'été existante*



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIti.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIti.

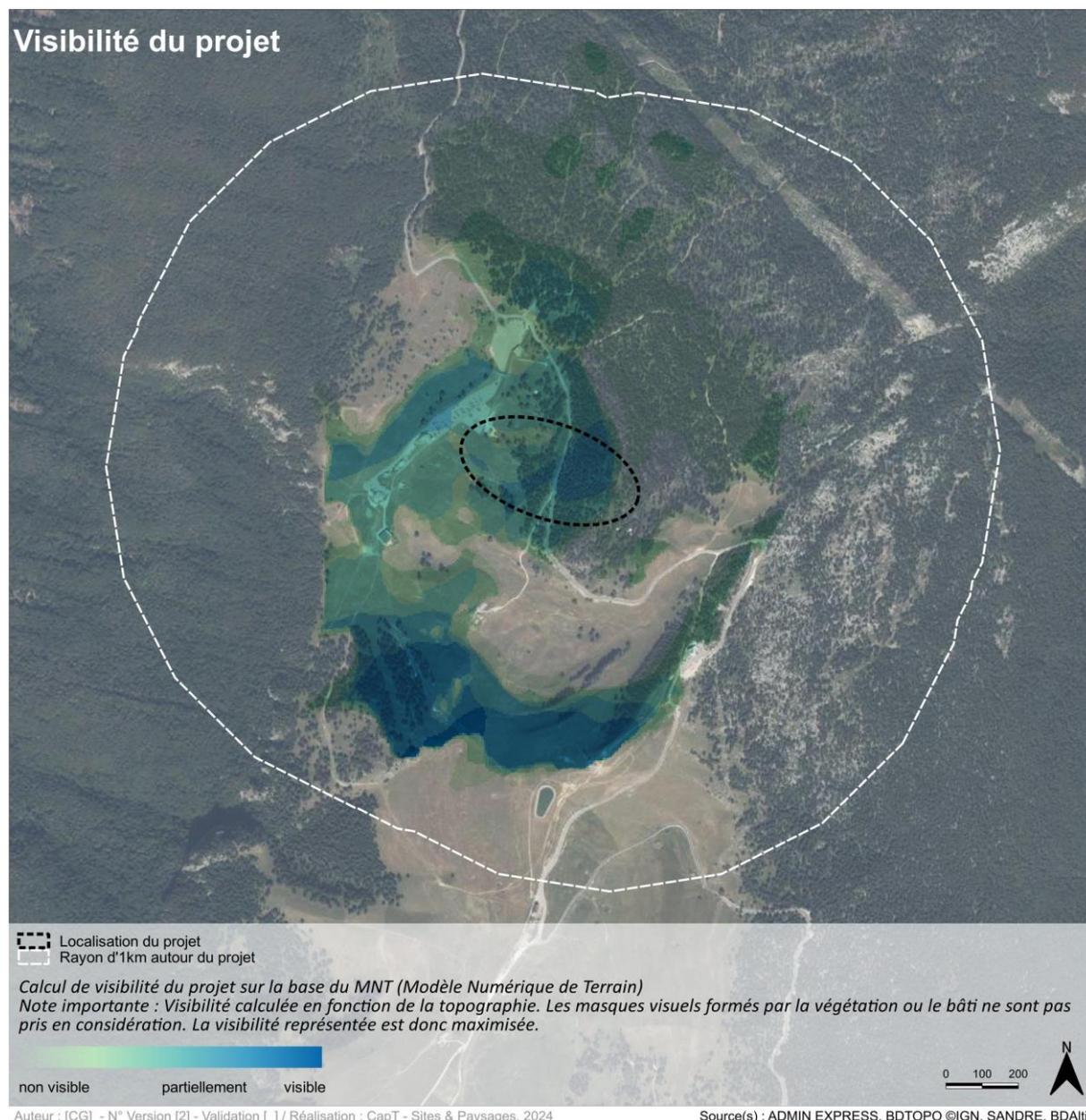
Le projet se localise sur le versant Ouest du Crêt de Tertère et couvre des espaces ouverts en herbe, des lisières arborées et arbres diffus, ainsi qu’un secteur forestier partagé par la RD41 (orientée Nord-Sud).

### 2.2.5.3.3 Perceptions visuelles du projet et enjeux d’insertion

La zone ludique du Semnoz est située dans une « cuvette » et est donc très peu visible dans le grand paysage. En effet, cette configuration a permis à la station de se développer sans induire d’impact paysager négatif depuis les communes ou les massifs voisins.

De même, la zone de nature identifiée par la station est située plus haut et est séparée de la zone ludique par une rupture géomorphologie marquée au niveau du Crêt du Châtillon.

L’analyse de la visibilité du projet de luge sur rail montre les secteurs de visibilité potentiel du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s’appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n’intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.



La carte ci-dessus montre ainsi que les secteurs d’où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), sont peu nombreux, peu étendus et parfois couvert de forêt.

Le projet de luge sur rails aura donc un impact paysager plutôt local, circonscrit à la zone Ludique. Si la zone ludique est effectivement imperceptible dans le grand paysage, il s'avère qu'elle est également discrète depuis la RD 41 qui la dessert.



Depuis l'entrée de la zone Ludique, les éléments perceptibles sont le « Chalet Nordique et de la Forêt », et un premier parking en premier plan, ainsi que les remontées mécaniques de la station en second et troisième plan. La luge d'été est imperceptible depuis cette position, de même que le site de projet de luge sur rail.



La piste de luge d'été se révèle en avançant sur le parking de la station. Sa présence reste toutefois discrète, marquée par le bâtiment d'accueil et quelques installations liées au tracé. Les arbres épars participent à son insertion dans le paysage.



De face, le parcours de la luge d'été reste également discret, malgré son revêtement en acier. La structure de ce type d'activités permet « d'épouser » le relief et participe ainsi à son intégration paysagère.



Le passage au-dessus de la RD 41 serait l'un des plus importants signes de présence de la luge sur rail. Toutefois, le tracé sera en grande partie dans les bois, le rendant invisible dans le grand paysage ou depuis la RD 41.



Depuis la RD 41, la zone ludique est régulièrement masquée par la forêt. La piste de luge d'été apparaît par moments en contrebas de la route sans pour autant dénaturer le paysage montagnard.

Les points de vue principaux sur le projet seront essentiellement depuis le stade de Biathlon du Semnoz et le parking du Semnoz.

#### 2.2.5.3.4 Mesures d'insertion du projet dans le paysage

Des aménagements légers permettront de limiter les incidences paysagères :

- Le projet tire profit de la géomorphologie du terrain pour rester discret depuis la RD 41 notamment.
- La réduction du défrichement au minimum assurera l'insertion du parcours en contexte forestier.

#### ▶ Talus aménagé



#### ▶ Piste de descente intégrée



La gare motrice située en amont du parcours est un petit bâtiment qui sera semi-enterré et situé dans une zone boisée. Il ne sera donc pas perceptible dans le grand paysage ni depuis la RD 41. Il sera visible à proximité immédiate et le fait de l'enterrer permettra de limiter son impact visuel au milieu d'un espace forestier.

L'évolution la plus marquante pourrait être celle de la station de départ. Le projet intègre les nouvelles constructions au bâtiment existant afin de réduire considérablement l'impact visuel de cette extension. De plus, le fait de prolonger l'auvent sur la partie droite du bâtiment permet d'apporter de la symétrie dans le volume et donne l'impression que le bâtiment a été conçu à cette fin.



L'auvent masque partiellement le bâtiment technique qui s'ajoute derrière, garantissant l'insertion architecturale et paysagère du projet.

#### 2.2.5.3.5 Les outils proposés dans le PLUi

##### 2.2.5.3.5.1 Encadrement réglementaire

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions du PLUi-HMB prévoit les règles suivantes :

*« Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours. Les revêtements de façade seront néanmoins de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

*« Le sens du faîtage principal devra respecter le sens dominant des faîtages environnants. »*

*« En l'absence de nuancier, les couvertures doivent respecter la tonalité gris ardoise ou rouge flammé et la teinte dominante en toiture des constructions du secteur. »*

##### 2.2.5.3.5.2 L'OAP thématique « Paysage »

Le projet de luge sur rails s'inscrit dans l'ambiance « Espaces d'altitude » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

#### LIMITER L'IMPACT DE TOUTE INTERVENTION ET S'INSERER DANS LA PENTE

- Limiter les mouvements de terrain et incidences visuelles de tout aménagement
- Insérer les constructions dans la pente

#### S'INSCRIRE DANS L'AMBIANCE NATURELLE ET PASTORALE DU MILIEU

- Conserver le caractère naturel et peu aménagé du milieu
- Affirmer le caractère naturel des abords des constructions : transparences visuelles des clôtures, traitement minimaliste, abords perméables et végétalisés
- Préserver la simplicité, les volumes et le caractère naturel des matériaux empruntés à l'architecture traditionnelle

**Orientations et principes d'aménagement de l'ambiance « Espaces d'altitude » :**

**Orientations**

Sous-orientations

Sous-orientations dépendantes de la situation du projet

Qui s’appliquent pour chaque projet

Qui s’appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d’eau, la pente...)

**1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET**

**Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager**

- Repérer et s’appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales) à travers le projet
- Respecter les vues et l’ouverture visuelle du paysage
- Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel
- A proximité d’eau, mettre en valeur sa présence

**Orientation 2\_S’insérer dans le grand paysage et minimiser l’empreinte paysagère et écologique des constructions**

- Limiter l’impact sur les milieux naturels
- S’appuyer sur les éléments de paysage existants ou à créer pour insérer le projet

**2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS**

**Orientation 3\_S’intégrer dans le contexte naturel et ouvert**

- Lier les espaces libres à l’espace naturel
- Préserver ou recomposer les lisières forestières
- Accompagner les constructions de structures arborées adaptées aux dimensions du projet lorsque le contexte et l’altitude le permettent
- Minimiser les terrassements du terrain et leurs impacts visuels

**Orientation 4\_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité**

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité
- Organiser un aspect naturel des plantations

**3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS**

**Orientation 5\_Insérer les accès et stationnements dans le contexte naturel et ouvert**

- Minimiser l’impact visuel des accès et stationnements
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d’ensemble

**4. CLOTURE**

**Orientation 6\_Effacer la clôture et favoriser les dispositifs alternatifs**

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Privilégier l’absence de clôture ou les clôtures transparentes et rustiques
- Permettre le déplacement de la petite faune via des clôtures perméables

**5. BATI**

**Orientation 7\_S’intégrer dans l’ambiance naturelle et pastorale du milieu**

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité
- Adapter l’architecture du bâtiment à la pente
- Intégrer les éléments techniques en cohérence avec le bâti

**Orientation 8\_Développer la biodiversité à travers la construction**

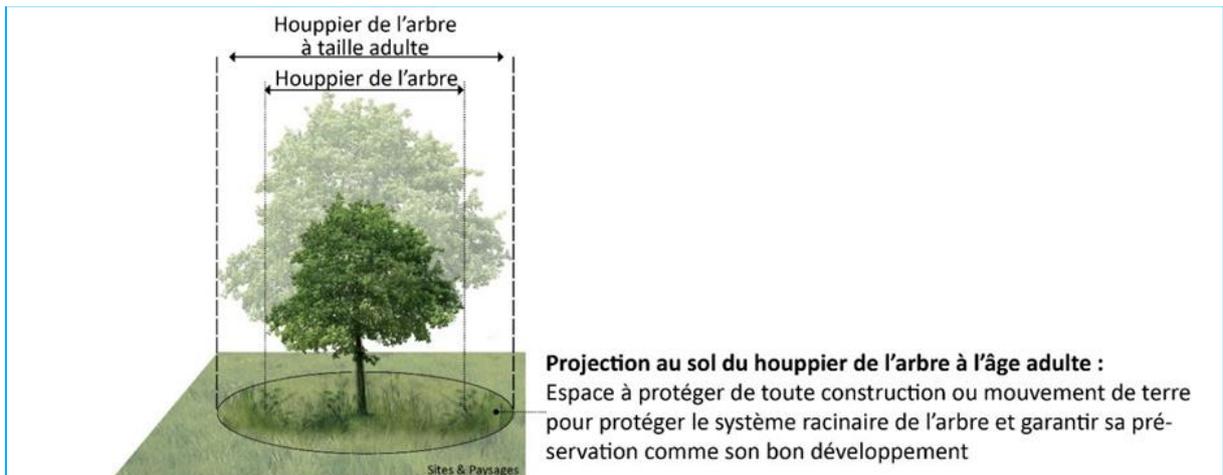
*Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :*

**Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager**

## ➔ Préserver et tirer parti de la végétation existante



- > **Les structures végétales existantes et déjà bien développées seront autant que possible préservées, confortées voire prolongées**, pour participer à la composition du projet et conserver ainsi leur rôle de repère et d'animation du paysage de la rue ou du quartier, leur participation à la trame verte des lieux, ainsi que la qualité paysagère du terrain (ombrage, agrément visuel...).
- > **L'arbre et son système racinaire**, le sol et le volume de terre sous son houppier<sup>1</sup> à taille adulte, seront préservés par une mise à distance des constructions nouvelles (distance supérieure à la dimension du houppier) et un sol perméable, non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de la préservation du houppier de l'arbre à taille adulte par une mise à distance des constructions et des aménagements de sol

## ➔ Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel

- > Le projet s'adaptera à la pente du terrain naturel (et non l'inverse) même dans des secteurs de faible pente.
- > Le pétitionnaire cherchera à suivre autant que possible les nuances de la topographie et limiter au maximum les mouvements et transformations de terrain, même pour de faibles hauteurs.

## **Orientation 2\_ S'insérer dans le grand paysage et minimiser l'empreinte paysagère et écologique des constructions :**

### ➔ **Limiter l'impact sur les milieux naturels**



- > L'implantation du projet cherchera à **minimiser autant que possible son impact sur les milieux naturels** afin de garantir les fonctions biologiques et écologiques du milieu, le cycle naturel de l'eau, le développement du végétal... notamment en minimisant au maximum l'emprise des terres remaniées et artificialisées (en phase chantier comme en phase finale).
- > **En cas de sols déjà artificialisés**, les aménagements et constructions s'implanteront prioritairement sur ces espaces, pour préserver les sols naturels.
- > **En cas de bâtiments existants**, implanter le projet à proximité de façon à composer un ensemble regroupé, notamment par juxtaposition ou adossement à l'existant.

## **Orientation 3\_ S'intégrer dans le contexte naturel et ouvert**

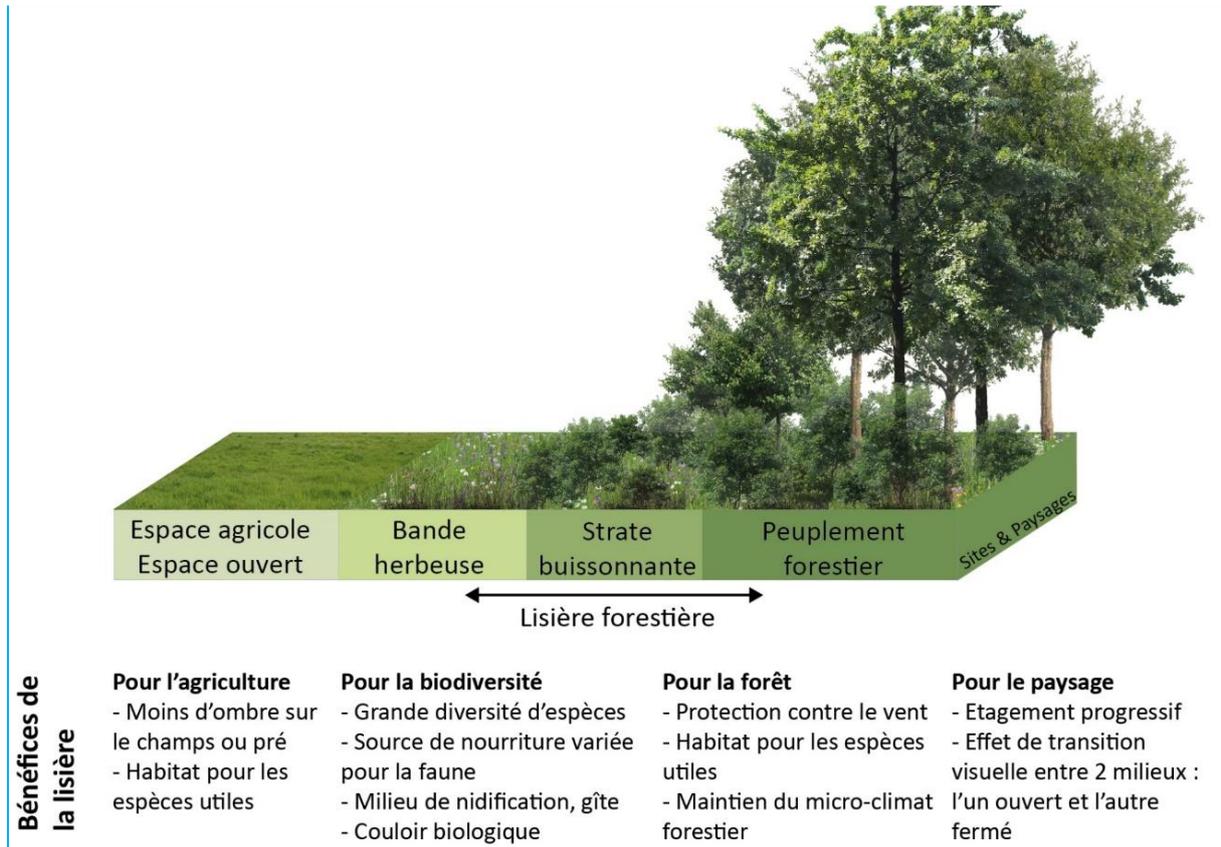
### ➔ **Lier les espaces libres à l'espace naturel**

- > La **composition des espaces extérieurs cherchera à répondre à un parti d'aménagement spécifique**, lié à son contexte paysager, et à décliner dans un plan d'ensemble. Les espaces végétalisés ne constitueront pas un simple « remplissage » d'espaces résiduels. Le plan de composition d'ensemble prendra appui sur les éléments cités dans les principes généraux de « l'orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager », notamment sur la végétation existante sur le tènement du projet ou à proximité, ainsi que sur les opportunités de mise en réseau des continuités éco-paysagères ou de raccordement aux bois.
- > Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre **d'un seul tenant** et à réaliser une **végétalisation qui prolonge l'espace naturel en herbe et les continuités végétales proches** (ex. haie, bosquet, bande enherbée ou arbustive...) le cas échéant.
- > Compte tenu du contexte naturel et ouvert, le projet veillera à inscrire le bâtiment dans la végétation (strate herbacée dominante), en ménageant des **espaces de pleine terre en pied de bâtiment**.

### ➔ **Préserver ou recomposer les lisières forestières**



- > Le projet veillera à **maintenir les lisières forestières en place et/ou à les enrichir** (plantations complémentaires d'essences locales présentes dans l'environnement proche ou adaptées) en cas de besoin.
- > **En cas de défrichement** nécessaire de bois,
  - Le dessin de la lisière forestière sera le plus souple possible (non rigide, non rectiligne) afin de s'insérer dans le milieu naturel.
  - La lisière forestière sera recomposée à travers le projet en comprenant une végétation multistrate et progressive du milieu boisé au milieu ouvert : végétation arbustive formant un manteau arboré contre le bois, un cordon de buissons sous-arbustifs et un ourlet herbeux.
  - Quelques bosquets pourront être préservés et se détacher de la limite du bois, afin de restituer un aspect naturel.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'une lisière forestière

## Orientation 7\_S'intégrer dans l'ambiance naturelle et pastorale du milieu

### ➔ Privilégier un bâti simple, adapté au cadre naturel et au contexte de forte visibilité

- > La **simplicité, la sobriété et la compacité des volumes**, seront recherchés afin de favoriser leur intégration. Le fractionnement mesuré en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, pourra favoriser l'insertion (notamment en cas de pente, même faible) et faciliter des évolutions ultérieures.
- > **L'architecture contemporaine** pourra trouver sa place aux côtés de constructions anciennes ou patrimoniales, et/ou dans le contexte naturel en tirant parti des caractéristiques du site.
- > Le nombre de matériaux et de couleurs sera limité et leurs tons seront accordés :
  - Les matériaux de construction les plus visibles s'harmoniseront autant que possible avec le paysage. Les matériaux naturels seront privilégiés. Le bardage en bois permet souvent une bonne insertion dans le paysage. Le vieillissement naturel du bois permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage.
  - Les tons gris et les bruns (façade, toiture) ainsi que les couleurs mates s'adaptent relativement bien dans le paysage. Les tons trop clairs et couleurs vives seront évités.
  - Les matériaux réfléchissants seront évités en raison de leurs incidences visuelles.
- > Les volumes simples et massifs, éventuellement juxtaposés seront privilégiés, ainsi que les plans rectangulaires ;
- > Les **toitures** recevront un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment. Les formes et la teinte des toitures seront adaptées et s'inséreront dans le paysage environnant.

MOTIFS EN PRESENCE ET REFERENCES INSPIRANTES POUR LES PROJETS



Implantation du bâti dans la pente  
Leschaux



Implantation du bâti dans la pente  
Fillière



Rénovation et extension du centre de loisirs des Puisots  
(Semnoz) – Anancy ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au  
Grand Bornand ©CAUE 74



Réhabilitation et extension de l'Auberge Nordique au Grand Bornand ©CAUE 74

Bâtiment agricole à Vrin (Suisse)



Toiture végétalisée

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Bâtiments en contexte d'altitude

→ **Le projet de luge sur rails est compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa localisation (contexte paysager déjà artificialisé, secteur peu perceptible en vue externe compte tenu de la topographie), de l'adaptation du projet à la géomorphologie et au caractère arboré du secteur (calage du tracé de la piste en fonction des arbres existants) et à la présence de boisement en place, à la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, et par l'appui des nouvelles constructions sur la gare de départ existante, complété par le règlement écrit qui impose une harmonie architecturale.**

#### 2.2.5.4 *Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel*

L'évaluation environnementale menée sur le site de projet fait état d'une faible sensibilité environnementale.

Les études habitat, faune, flore ayant relevé la présence potentielle de certaines espèces protégées, 3 préconisations devront être suivies pour la réalisation du projet :

- **Préconisation 1** : Pour limiter l'impact du projet sur les espèces d'oiseaux, défrichement à réaliser hors période de nidification (avril à juillet)
- **Préconisation 2** : Pour limiter l'impact du projet sur les chiroptères, marquage des arbres-gîtes avant défrichement, et modalités spécifiques d'abattage (« abattage doux »). En cas de défrichement des arbres-gîtes potentiels, défrichement à l'automne (août à octobre).
- **Préconisation 3** : Pour limiter l'impact du projet sur les reptiles, travaux hors période d'hivernage de ces espèces (novembre à avril)

Notons que les travaux de défrichement concerneraient notamment l'installation du rail de la luge, tant pour la remontée que pour la descente, ainsi que la gare motrice et la piste forestière prévue pour sa desserte.

Le secteur de projet se situe également au sein du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable « LE VAR ». De par sa nature, le projet de luge sur rails ne présente aucun risque de rejet de polluants dans les sols qui seraient susceptibles d'impacter la qualité de l'eau. Par ailleurs, ce captage est actuellement hors service. Le projet n'aura donc aucun impact sur ce captage d'eau potable.

→ **Le projet de luge sur rails est donc compatible avec l'objectif de préservation du patrimoine naturel en raison du faible niveau d'enjeu relevé par l'évaluation environnementale du projet et par l'évitement d'un maximum d'impact.**

#### 2.2.5.5 *Protection contre les risques naturels*

<b>Risques naturels identifiés : source géorisques.gouv.fr</b>	
Inondation	Pas de risque connu
Séisme	Modéré
Retrait et gonflement des argiles	Pas de risque connu
Radon	Faible

La commune de Viuz-la-Chiésaz où s'implante le projet est soumise aux risques d'Inondation, au risque sismique, de Retrait et Gonflement des Argiles et d'exposition au Radon.

Le projet se situant sur la partie sommitale du Semnoz, il est peu exposé à l'aléa inondation en raison de sa situation en altitude, des pentes importantes, et de la faible artificialisation des sols favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Le risque de séisme est modéré (4/5), ce qui implique des obligations en cas de travaux ou de construction. Le projet prévoit essentiellement des structures légères sans création de nouvel établissement recevant du public. Il n'aura donc pas pour conséquence d'augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque sismique.

→ **Le projet de luge sur rails est donc compatible avec l'objectif de protection contre les risques naturels.**

## 2.3 Projet de création d'une zone résidentielles à Cusy – Les Bruchets

### 2.3.1 Evaluation du besoin

#### 2.3.1.1 Contexte

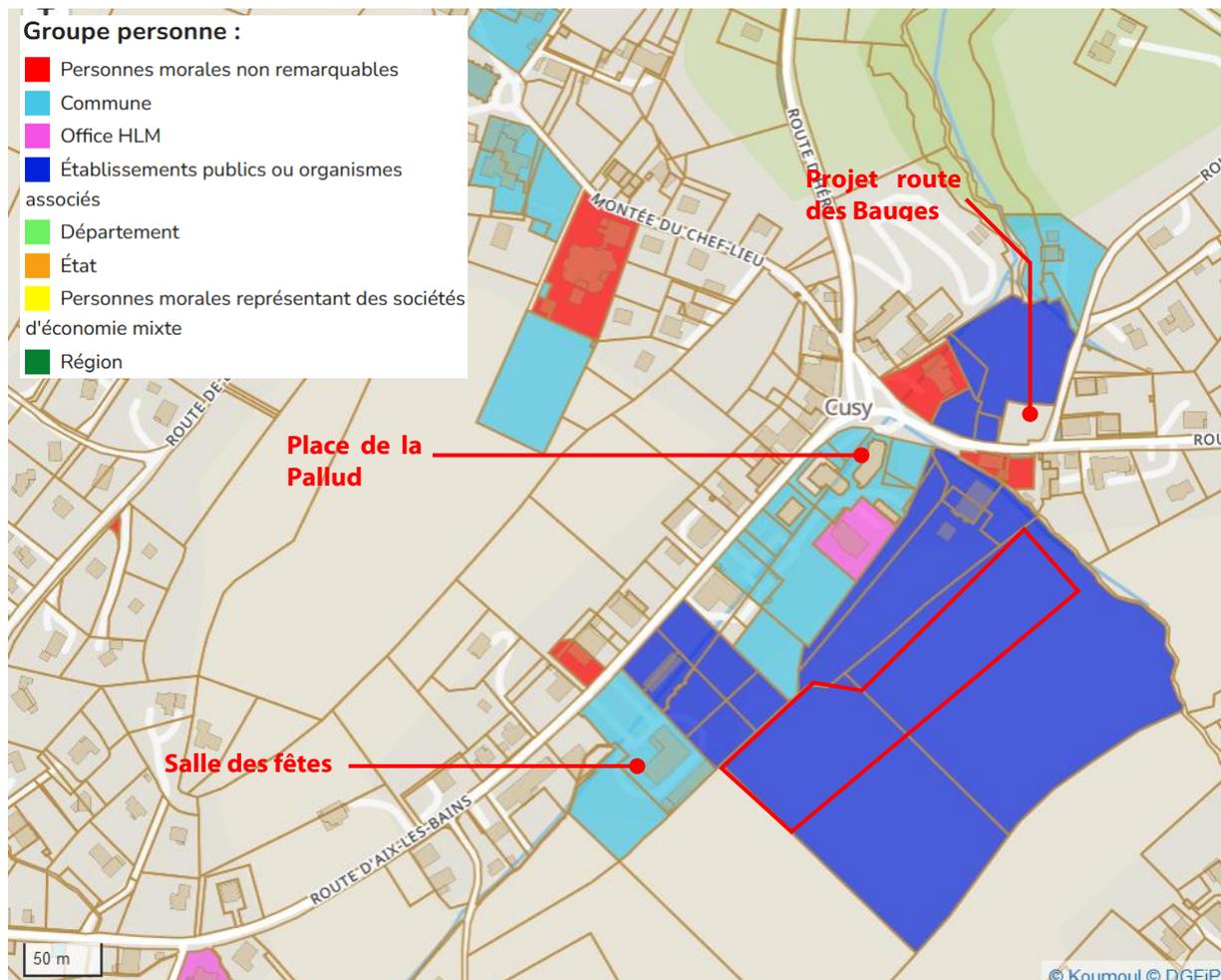
Cusy est une commune située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, à environ 20 kilomètres au Sud d'Anancy.

La commune s'étend sur une superficie de 18,96 km<sup>2</sup> et compte environ 1 700 habitants. Elle est située à la limite du département de la Savoie, dans les collines de l'Albanais, à une altitude moyenne de 520 mètres.

Le site des Bruchets est un secteur de projet de la commune de Cusy qui résulte d'une réflexion collective préalable traduite dans le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays d'Alby approuvé par le Grand Anancy le 29 mars 2018. Ce projet fait ainsi l'objet d'un secteur 2AU et d'une OAP (n°15, Les Bruchets) dans le PLUi-H du Pays d'Alby. Ce classement en 2AU devait permettre à la commune de compléter ses études et acquisitions ainsi que son projet avant d'engager une procédure de modification du PLUi-H du Pays d'Alby en vue d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Le recours à la zone 2AU a ainsi permis de phaser les projets sur la commune depuis l'entrée en vigueur du PLUi-H du Pays d'Alby.

Ce projet était initialement destiné à programmer la construction de 85 logements pour satisfaire une demande d'hébergements variés (locatif social, logement abordable, accession libre), conforter l'offre commerciale et de services, et créer une maison de santé.

Les parcelles du projet ont fait l'objet d'acquisitions par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie dès 2019, venant compléter les propriétés communales.



La cartographie ci-dessus permet de visualiser l'étendue des acquisitions lancées par la Mairie de Cusy dans le cadre du projet des Bruchets. L'ensemble de l'îlot en bleu foncé a été acquis par l'Établissement Public Foncier

de Haute-Savoie, au profit de la Mairie de Cusy. Ce portage arrivera à terme en 2025 et le foncier sera revendu à la commune de Cusy.

Ces acquisitions s'inscrivent dans une logique globale d'aménagement du village par la collectivité. Dans cette optique, l'urbanisation reliait occuperait le fond du vallon, à l'exception d'un espace de respiration central. Le secteur des Bruchets viendrait ainsi apporter de « l'épaisseur au village » qui est aujourd'hui concentré le long de la RD 911.

Il est apparu assez tôt dans le projet que le fond de vallée était soumis à un risque d'inondation et qu'une zone humide était présente. Le programme a donc intégré ces paramètres afin de proposer la réalisation de logements ainsi que l'aménagement de la zone humide et la restauration de ses fonctionnalités.



### 2.3.1.2 Constats et objectifs du projet

L'élaboration d'un PLUi-HMB à l'échelle du Grand Annecy est l'occasion pour Cusy de réinterroger la stratégie de phasage mise en place au travers du PLUi-H de 2018. Depuis l'approbation du document, la collectivité a mené certains projets à terme, tandis que d'autres projets n'ont pas abouti. En tirant le bilan de ces années d'exercice du PLUi-H, la collectivité souhaite donc ralentir, voire stopper l'étalement urbain, tout en laissant une ultime opportunité pour un projet porté par la commune.

Le secteur des Bruchets est ainsi le dernier secteur de projet d'ensemble sur la commune de Cusy. Depuis l'approbation du PLUi-H, le projet a évolué au gré des études menées sur le site et il est aujourd'hui suffisamment avancé pour justifier d'un classement en zone A Urbaniser. Par ailleurs, l'ensemble du foncier du secteur de projet a été acquis par l'intermédiaire d'un portage de l'EPF 74 (cf partie 2.3.1.1).

La zone humide a été étudiée précisément et son périmètre précisé dans le cadre des pré-études opérationnelles dès 2017. Elle est aujourd'hui très vulnérable et en mauvais état écologique. Dans le cadre du PLUi-HMB la zone humide est sanctuarisée (zonage N, prescription L151-23 très restrictive sur la zone humide ainsi que sur un espace tampon de 10m, dispositions particulières pour les espaces de bon fonctionnement au sein de l'OAP thématique bioclimatique).

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Porter un programme de logements à proximité directe de la centralité de Cusy,
- Organiser une extension en cohérence avec le tissu existants et les nouvelles opérations à proximité,
- Assurer l'insertion paysagère de l'opération,

- Restaurer et valoriser la zone humide, tant pour ses services écologiques que pour son caractère paysager

### 2.3.2 Le site de projet

Le site se situe dans l'axe d'un vallon séparant le cœur historique de Cusy (« sur le Fay ») et les contreforts occidentaux de la Montagne de Bange. Le fond de vallée est aujourd'hui occupé par la RD 911, accompagnée d'un noyau urbain accueillant la plupart des commerces de la commune.

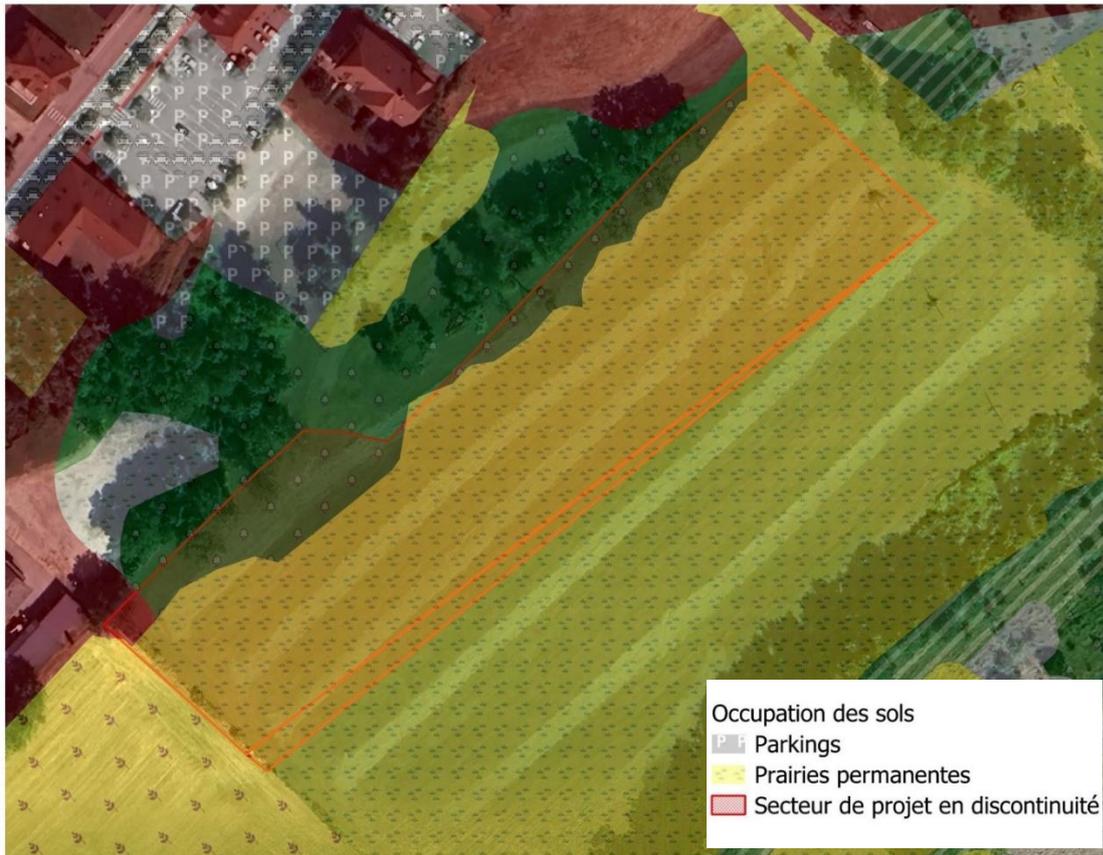
Le projet des Bruchets s'implante sur une partie des parcelles B 1233 et B 1113. Ces deux parcelles, d'une surface cumulée de 3,85 Ha, ont été acquises par la commune de Cusy par l'intermédiaire d'un portage EPF en 2019. Elles sont dans la pente, sur les contreforts de la Montagne de Bange. Le site de projet tel qu'il a été délimité dans le projet de PLUi-HMB s'étale sur 1,35 Ha.

La discontinuité du secteur avec l'urbanisation existante est constituée d'un espace humide, les Marais de la Pallud. Ce périmètre de projet est toutefois situé à moins de 15 minutes des commerces implantés autour de la place de la Pallud (boulangerie, pharmacie, etc.) ainsi que des équipements publics (école, salle des fêtes, Mairie, etc.).



Ces parcelles ont une vocation agricole et sont déclarées comme « prairie temporaire » au RPG 2023. Il apparaît que la majorité des terres autour du bourg de Cusy ont une vocation agricole, en lien notamment avec l'activité d'élevage.

Deux ruisseaux, prenant tous deux leur source dans la Montagne de Bange, se rejoignent à l'extrémité Nord-Est du vallon, au niveau du carrefour entre la RD 911 et la RD 3. Il s'agit du ruisseau des Massettes et du ruisseau des Bogeys. La confluence de ces deux cours d'eau dans un secteur à très faible pente est favorable à la stagnation et l'accumulation d'eau.



Source : OCS 74  
Réalisation : Planed, juillet 2024

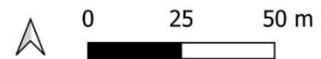
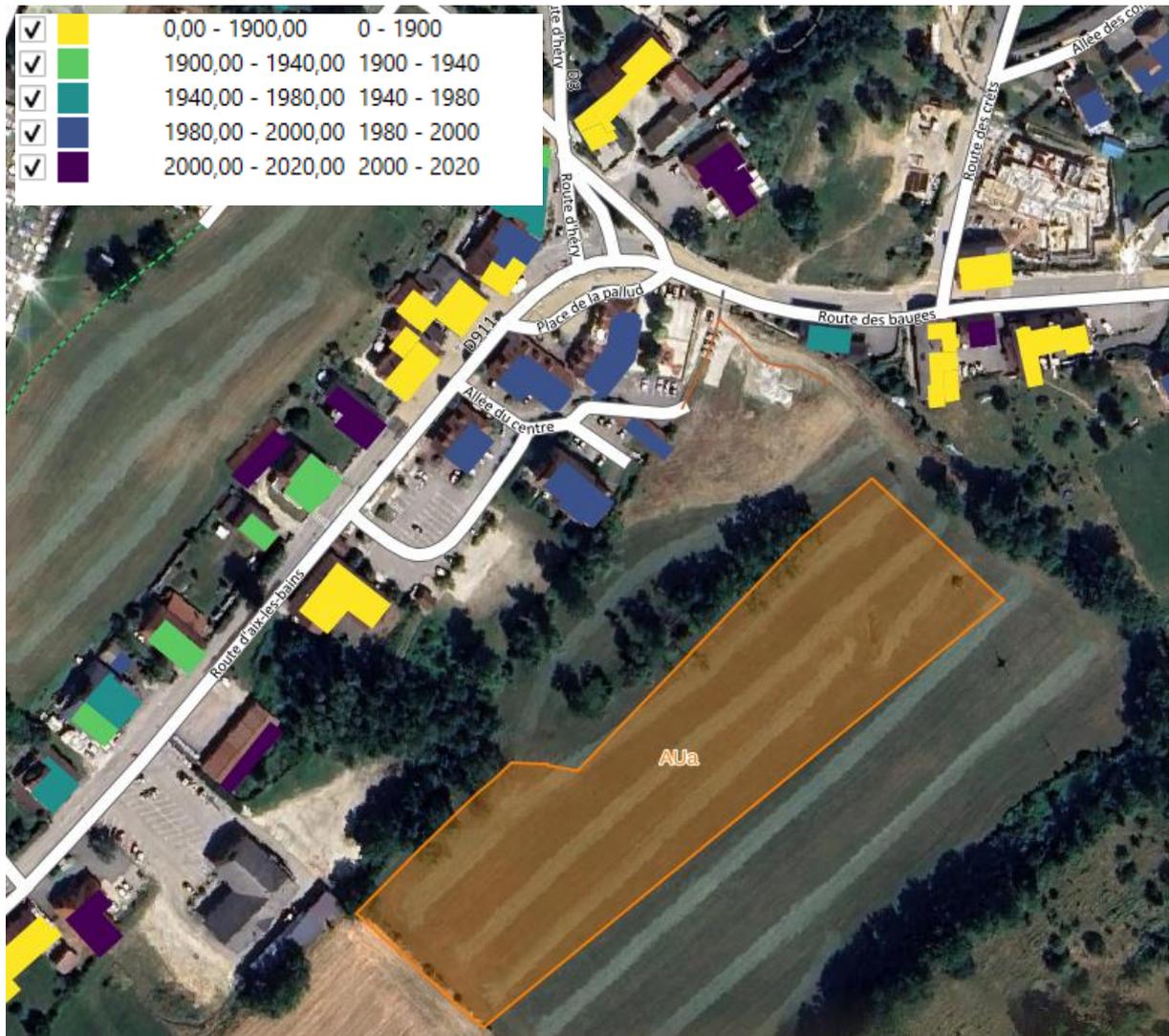
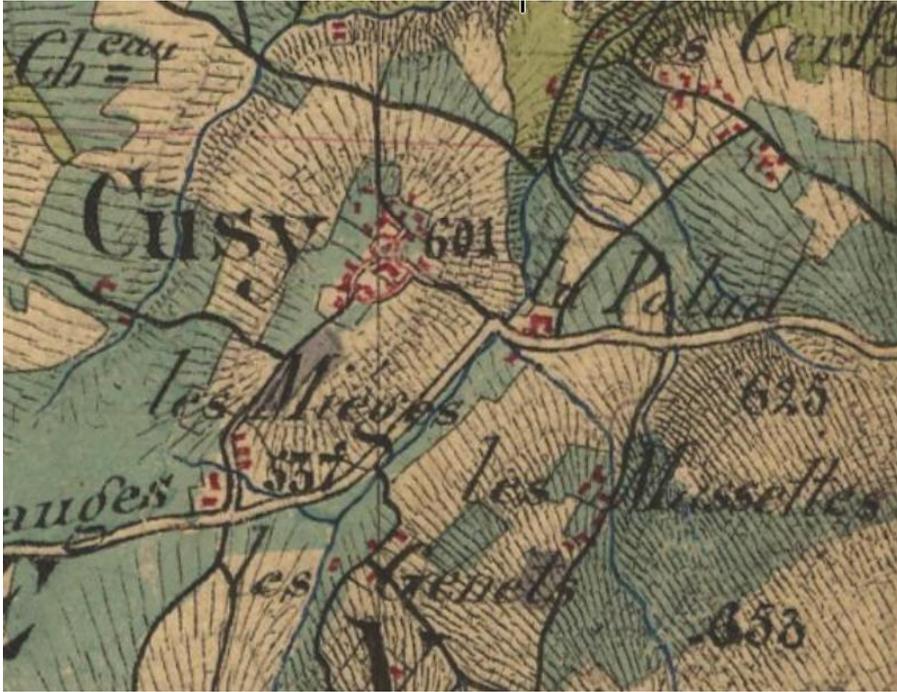


Figure 4 : Secteur de projet d'habitat à Cusy

Comme le montre la cartographie ci-dessous, le bourg de Cusy était historiquement implanté en haut de la colline, « sur le Fay ». L'urbanisation du vallon est relativement tardive, seuls quelques bâtiments étant présents avant 1900.



Une première intervention a eu lieu sur le ruisseau des Bogeys, qui coule au fond du vallon. Au niveau de l'actuel carrefour entre la RD 911 et RD 3, une partie des écoulements ont été détournés, possiblement motivé par l'alimentation d'un moulin au secteur de la Palud. Selon les données historiques disponibles, il est probable que ce détournement date du milieu du XIXème siècle (voir carte d'état-major ci-dessous : env 1865).



Quelques habitations se sont implantées le long de la route des Bauges entre 1900 et 1940, plutôt sur la partie Ouest du vallon. Du côté du marais, les terrains étaient probablement des pâturages à cette époque.

Le fond du vallon a également fait l'objet d'un remblaiement assez large, dans un premier temps lors de l'aménagement de la route des Bauges (actuelle RD911), puis lors de l'urbanisation autour de la RD 911, et notamment au niveau de la place de la Pallud.

La place de la Pallud a été réalisée dans la seconde moitié des années 1990 au fond du vallon à l'intersection entre la RD 911 (Route de Bauges) et la RD 3 (Route d'Alby). Cette situation correspond également à la confluence entre le ruisseau des Massettes et le ruisseau des Bogeys. La construction sur ce secteur a été réalisée sur un remblai et le ruisseau des Bogeys a été busé sur toute la traversée du village. Ce remblai a notamment recouvert une partie de la zone humide, comme on peut le voir en comparant une photographie aérienne de 1950 à une photographie aérienne des années 2000.



À la suite d'une expertise écologique menée en 2017, une zone humide a été identifiée et quelques enjeux relatifs à la faune et la flore ont été soulevés. Dans le but d'intégrer ces enjeux avec la réalisation du projet d'aménagement, un diagnostic écologique complet a été lancé en 2019.

### 2.3.3 Les éléments du projet

L'extension urbaine du bourg de Cussy sur le secteur des Bruchets apparaît comme une densification logique du bourg. Ainsi, lorsque ces terrains ont été mis en vente, la commune a saisi l'opportunité.

Dans le cadre de la procédure d’élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy, le projet des Bruchets a été réinterrogé, au prisme des projets actuellement en cours de construction. Deux autres projets sont actuellement en cours sur la commune :

- 23 logements en promotion immobilière sur un terrain privé. Livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.
- 44 logements et locaux d’activités sur un terrain vendu par la commune à un promoteur. Livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026.

Ce sont donc 67 logements qui sont en cours de réalisation et qui seront livrés à court terme, ce qui représente un important volume à l’échelle de la commune de Cusy. Le choix a ainsi été fait de réduire le projet afin qu’il reste cohérent avec son environnement, tant naturel qu’urbain.

Le projet revu à la baisse prévoit :

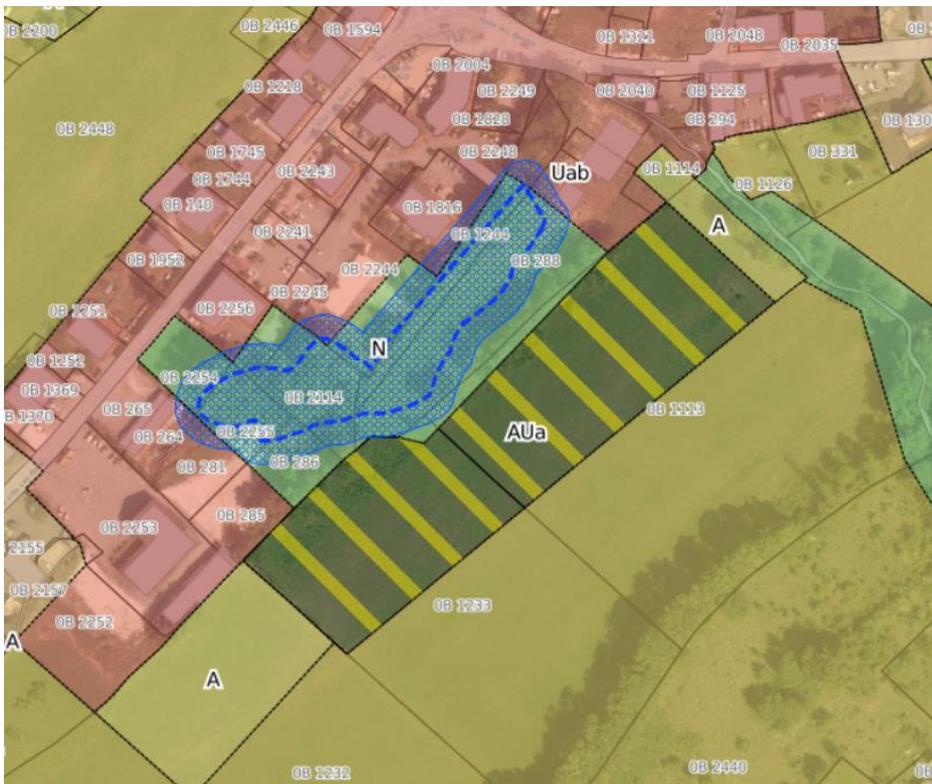
- La réalisation d’environ 53 logements de type habitat intermédiaire,
- Au minimum 30% de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS,
- Le secteur est desservi par une nouvelle voie interne au projet et par des cheminements doux,
- La restauration des fonctionnalités de la zone humide.

### 2.3.4 Solutions réglementaires

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le PLUi-HMB doit permettre la construction nouvelle, tout en maîtrisant les formes urbaines ainsi que la préservation de la zone humide.

Etant donné l’importance du projet et sa localisation, la zone A Urbaniser, accompagnée d’une OAP, semblent être les outils les plus adaptés.

#### 2.3.4.1 Le règlement graphique



Le secteur de projet est classé en zone AUa. L’assiette de ce secteur est de 1,4 Ha.

La zone humide est classée en zone N, non constructible. Afin de renforcer cette protection, l’ensemble de la zone humide ainsi qu’une bande tampon de 10 mètres sont identifiés au règlement graphique au titre de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme.

La bande tampon de 10 mètres autour de la zone humide vise à préserver les abords immédiats de la zone humide. C’est la première étape vers la préservation des espaces de bon fonctionnement des zones humides.

**La justification du projet s’entend à plusieurs niveaux :**

La zone AUa a été délibérément décalée vers le sud pour éviter la zone humide (ZH) et prendre pleinement en compte les enjeux environnementaux. Sa superficie a été significativement réduite par rapport au périmètre initial du PLUi du Pays d'Alby en vigueur, afin de diminuer la consommation de terres et l'impact de l'urbanisation dans ce secteur.

De plus, il s'agit d'un portage foncier public de long terme par l'Établissement Public Foncier (EPF), ce qui permet à la commune de maîtriser la future opération, d'en garantir la qualité, et de répondre aux besoins en logements, notamment sociaux. Ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP dans le PLUi du Pays d'Alby en vigueur.

À proximité, à l'ouest, le site est entièrement artificialisé en lien avec la salle polyvalente, et l'accès se ferait par cet endroit. Au nord-est, un parking en cours d'aménagement facilitera également l'accès au site. Ainsi, les aménagements pour les accès à la zone sont déjà anticipés et en cours de réalisation, particulièrement sur la partie nord-est.

Des voiries sont prévues pour connecter le site, et avec l'opération en cours au nord-ouest, la continuité pourrait être assurée par l'urbanisation prévue avant l'adoption du PLUi. C'est principalement la présence de la zone humide qui crée une discontinuité.

#### 2.3.4.2 *Le règlement écrit*

##### 2.3.4.2.1 *Destination des constructions, affectations des sols*

La zone AUa n'est pas spécifique au secteur des Bruchets. Il s'agit de la zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui est mise en œuvre sur les secteurs de projet du PLUi-HMB du Grand Annecy.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte qui autorise la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que la sous-destination « Logement ».

Les autres destinations et sous-destinations sont interdites en zone AUa.

Les annexes sont encadrées par le règlement écrit afin de limiter l'artificialisation des sols :

- Maximum 3 annexes, les annexes existantes étant comptabilisées dans le calcul,
- Emprise au sol maximale de 70 m<sup>2</sup>,
- Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris les piscines,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

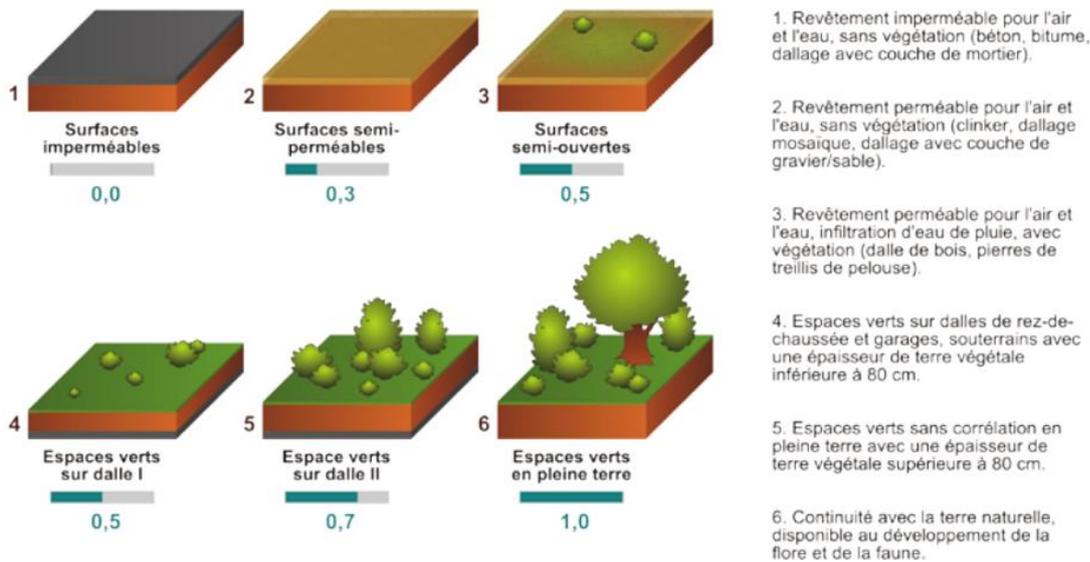
##### 2.3.4.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

L'implantation des constructions est réglementée dans la partie 4.1.2.a du règlement écrit du PLUi. Les règles sont les suivantes :

- Recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- ½ Hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives, ou sur une seule limite avec un retrait de la ½ hauteur des constructions avec un minimum de 3 m sur l'autre limite,
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur.
- Au sein d'une même unité foncière, les constructions doivent être distantes d'au moins 10 mètres les unes par rapport aux autres. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Le plan des hauteurs mis en œuvre dans le cadre du PLUi-HMB permet de fixer des règles de hauteurs variables au sein d'un même secteur. Sur le secteur des Bruchets, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, soit un équivalent R+2+C.

Si le règlement de la zone AUa ne règlemente pas l'emprise au sol des constructions, il fixe un coefficient de biotope par surface et un coefficient de pleine terre. Le coefficient de Biotope par surface est un outil qui permet d'estimer le degré d'imperméabilité d'un projet. Pour ce faire, le règlement associe des pondérations aux différents types de surfaces :



En zone AUa, les projets doivent respecter les coefficients suivants :

- Le coefficient de biotope par surface, tenant compte de tous les types de surfaces, est fixé à 0,5 sur le terrain d'assiette du projet,
- En plus de cela, 40% au moins de l'assiette du projet doit être traitée en pleine terre.

Pour ce qui a trait à la qualité architecturale, le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Notons par ailleurs que le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer la préservation de la zone humide, identifiée au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Une bande tampon de 10 mètres autour de chaque zone humide est identifiée au règlement graphique sur laquelle s'appliquent les mêmes dispositions que sur la zone humide elle-même :

- Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont interdites,
- Les projets liés aux modes doux, pistes cyclables du schéma directeur du Grand Annecy et au développement du TCSPi sont autorisés,
- Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique de la zone humide ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général.

### 2.3.4.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Compte tenu de son importance et des objectifs de la commune, le secteur de projet fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



L’OAP permet de mieux maîtriser l’aménagement attendu sur ce secteur. En outre, elle rappelle les éléments de programmation :

- Environ 53 logements à produire,
- 30% au moins de ces logements seront des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS.

Le secteur doit être aménagé dans le cadre d’une unique opération d’aménagement d’ensemble.

L’OAP fixe également des orientations de composition urbaine et d’intégration paysagère du projet :

- C’est une opération de densité moyenne composée d’habitat intermédiaire,
- Quelques rappels de règlement permettent d’insister sur l’importance de prêter attention à la qualité architecturale des bâtiments,
- La végétalisation des abords est également privilégiée afin de garantir l’insertion paysagère du projet ainsi que la qualité de l’opération,
- Une percée paysagère est ménagée afin de conserver les vues depuis le bourg, tout en favorisant l’écoulement des eaux pluviales alimentant la zone humide.

Enfin, l’OAP permet d’encadrer la desserte tous modes du secteur en limitant les voiries et en évitant les impasses. Des cheminements doux sont notamment prévus.

### 2.3.5 Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne

#### 2.3.5.1 L’évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l’Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme, y compris s’il est intercommunal.

Le secteur d’étude a fait l’objet d’une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

<b>Sensibilités environnementales</b>
<b>Sensibilités écologiques</b>

<b>Natura 2000 :</b>	Le secteur est localisé à environ 700 mètres à l'est du site Natura 2000 le plus proche, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) du « Réseau de zones humides de l'Albanais ».
<b>Autres périmètres d'inventaire/de protection :</b>	Le secteur est localisé au sein de la ZNIEFF de type II des « Zones humides du sud de l'Albanais » et du PNR du « Massif des Bauges ». Il est également localisé à environ 700 mètres à l'Est de l'ENS des « Marais des Mièges » et du site du CEN associé (« Les Mièges ») et de la ZNIEFF de type I associée (« Marais des Mièges »). On retrouve également la ZNIEFF de type I des « Gorges du Chéran » à environ 480 mètres au Nord-Est du secteur.
<b>Habitats et espèces faune/flore :</b>	Le secteur abrite une prairie mésophile ensemencée associée à un alignement de noyers en bordure nord. Plusieurs espèces ont été contactées dont des espèces à enjeux comme la Buse variable ou encore le Milan noir (en vol, non nicheurs sur la parcelle). Des Mésanges charbonnières sont potentiellement nicheuses dans les noyers. Ce secteur correspond également à une zone de chasse possible pour les chiroptères. D'autres espèces à enjeux peuvent potentiellement être présentes comme la Pie-grièche écorcheur, le Tarier pâtre...
<b>Zone humide :</b>	Aucune zone humide n'est recensée au sein du secteur. Néanmoins, plusieurs zones humides avérées sont identifiées à proximité du secteur, notamment une prairie bocagère humide localisée en bordure nord-ouest du secteur. Ces zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cf 2.3.4.1)
<b>Trame Verte et Bleue :</b>	La zone humide et l'alignement de noyers au nord du secteur sont identifiés comme réservoir de biodiversité et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
<b>Enjeux écologiques :</b>	<b>Moyen :</b> Ce secteur abrite une prairie fonctionnelle d'un point de vue écologique, accueillant une biodiversité riche dont potentiellement des espèces à enjeux. Par ailleurs, ce secteur borde une zone humide et des réservoirs de biodiversité confirmant ainsi son niveau d'enjeu significatif.
<b>Risques et nuisances</b>	
<b>Risques :</b>	Le secteur est seulement concerné par un aléa faible à moyen de retrait/gonflement des argiles.
<b>Nuisances :</b>	Plusieurs sites Basias sont localisés à proximité du secteur. Il est également soumis à un risque de transport de matière dangereuse lié à la présence d'une canalisation.
<b>Enjeux risques et nuisances :</b>	<b>Faible à moyen</b>

### 2.3.5.2 Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur de projet n'est pas boisé et n'est pas utilisé par la filière forestière pour d'autres usages liés à l'activité forestière.

#### 2.3.5.2.1 Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Rappelons que le présent projet de PLUi-HMB porte une ambition volontariste d'apaisement du territoire. Cela passe notamment par une réduction significative de la consommation foncière :

« Dans la période 2021-2040, utiliser au maximum 240 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers, soit la moitié de la surface consommée dans les 10 années de référence (2010-2020). » (source : PADD du PLUi-HMB du Grand Annecy)

Rappelons que la surface consommée entre 2010 et 2020 sur le territoire du Grand Annecy (toute vocation confondue) s'élève à 480 Ha.

La trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 fixait des échéances décennales de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : entre 2021 et 2030, -50% par rapport à 2010-2020 ; entre 2031 et 2040, -50% par rapport à 2021-2030, etc. jusqu'à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

En appliquant strictement cette trajectoire, le Grand Annecy aurait pu prétendre à une consommation de l'ordre de 360 Ha (2021 – 2030 = 480/2 = 240 → 2031 – 2040 = 240/2 = 120 → 2021 – 2040 = 240+120 = 360).

Au moment de son approbation, le 29 mars 2018, le PLUi-H du Pays d'Alby offrait un potentiel constructible à vocation d'habitat de 9,7 Ha sur la commune de Cusy.

Depuis 2018, le diagnostic territorial du PLUi-HMB a comptabilisé la consommation de 4,4 Ha d'espaces agricoles naturels et forestiers sur la commune de Cusy. Il resterait ainsi 5,3 Ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisables au sein du PLUi-H du Pays d'Alby.

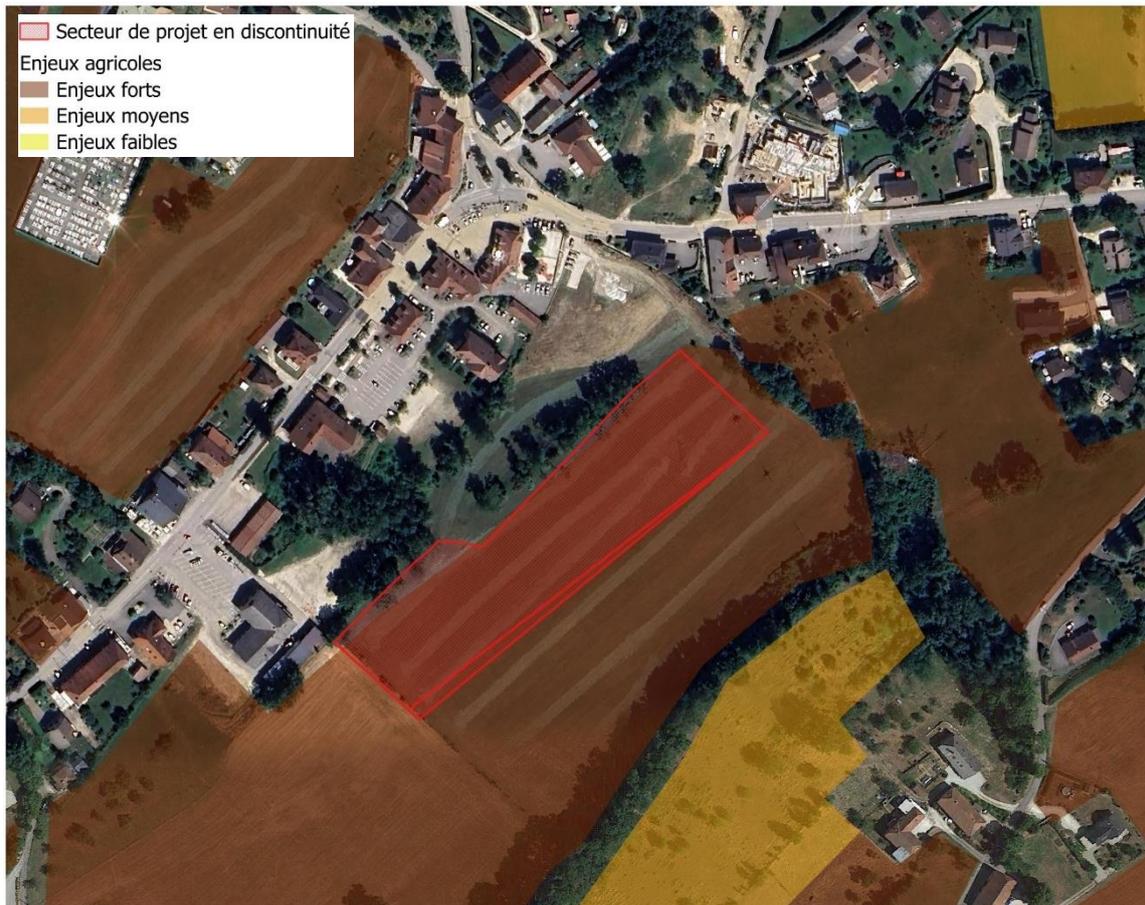
Au sein du présent projet de PLUi-HMB, le zonage réglementaire a classé 1,66 Ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en zone constructible sur la commune de Cusy. Cela représente une diminution de 70% des possibilités d'extension de l'urbanisation.

La zone AUa du secteur des Bruchets s'étend sur 1,32 Ha et se trouve être le principal secteur d'extension urbaine de la commune de Cusy. Il est à noter que 0,34 Ha d'extension sont également projetés pour l'extension du cimetière et le confortement des équipements autour de l'école.

Le projet de PLUi-HMB participe ainsi à la pérennisation de 3,98 Ha de terres agricoles sur la commune de Cusy.

### 2.3.5.2.2 Diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie

Lors du diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture de Haute Savoie dans le cadre du diagnostic territorial du PLUi-HMB, cette parcelle a été identifiée comme présentant un enjeu agricole fort.



Source : diagnostic Chambre Agriculture 74, 2022  
Réalisation : Planed, juillet 2024



La qualification des terres agricoles s'appuie sur 3 critères définis par la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie :

- La proximité des bâtiments d'exploitation. La proximité immédiate est estimée entre 200 et 600 mètres suivant le type d'exploitation. 40% de la SAU du Grand Anney est considérée à proximité des sièges d'exploitation.
- La taille du tènement agricole. On considère ici l'ensemble des parcelles d'un seul tenant, limité par des zones infranchissables (infrastructures, éléments naturels, urbanisation, etc.), ainsi que leur fonctionnalité. 78% des tènements agricoles sont considérés comme étant de Grande taille.
- La qualité des surfaces agricoles. Il s'agit ici du potentiel agronomique, de la possibilité de mécaniser les travaux, de la nature et de la profondeur du sol, de l'exposition des terrains, etc. 75% des terres agricoles sont évaluées de bonne qualité.

En premier lieu, une terre agricole est considérée à enjeux forts si elle se situe en proximité des exploitations agricoles, nonobstant les critères de taille de tènement et de qualité des sols. En second lieu, les terres de bonne qualité situées au sein de tènements de grande ou moyenne taille sont considérées à enjeux forts.

Qualité Taille	Bonne	Moyenne	Faible
Grands	forts	moyens	moyens
Moyens	forts	moyens	faibles
Petits	moyens	faibles	faibles

Cette qualification relève donc 12 315 Ha de surfaces agricoles à enjeux forts, soit 79% des terres agricoles étudiées. Notons par ailleurs que les surfaces agricoles à enjeux moyens s’élèvent à 2 793 Ha (18%) et les surfaces à enjeux faibles à 388 Ha (2%).

Cette qualification met en lumière l’importance de la préservation des terres agricoles et la pression foncière qui s’exerce pour urbaniser ces terres.

La cartographie ci-avant indique que l’ensemble des terres agricoles situées autour du bourg de Cusy présentent des enjeux agricoles forts selon l’analyse de la Chambre d’Agriculture de Haute-Savoie.

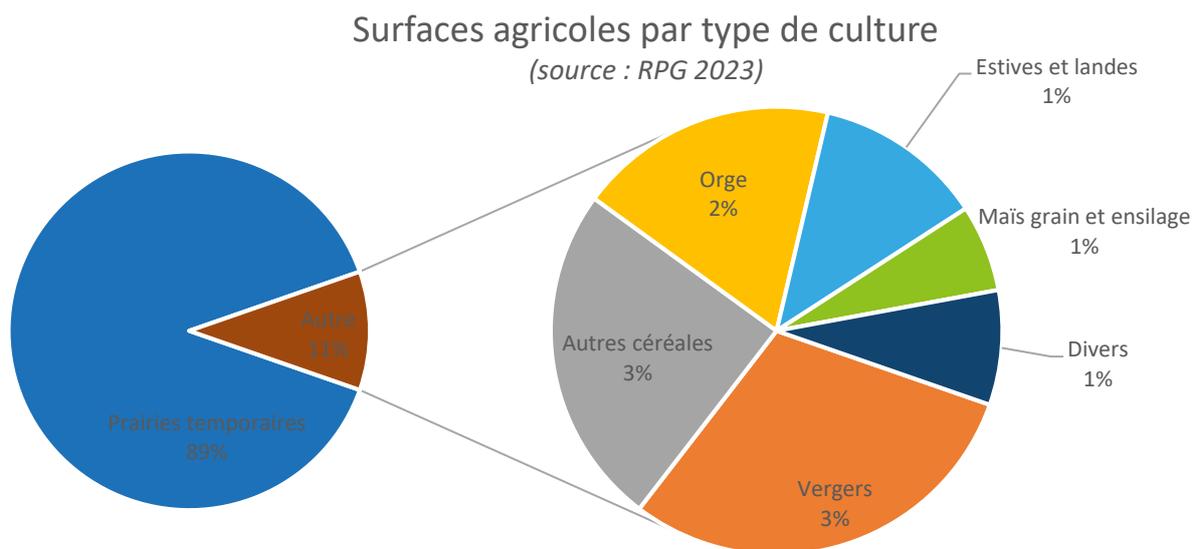
Si l’on considère les enjeux de la ville du quart d’heure et les enjeux agricoles, il n’existe pas d’alternatives présentant un impact agricole moins important que le site de projet. L’urbanisation autour du bourg de Cusy impactera nécessairement des terres agricoles à enjeu fort.

2.3.5.2.3 Analyse du Registre Parcellaire Graphique de 2023

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l’instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

Le secteur de projet est inscrit au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en tant que prairie temporaire. Par ailleurs, le tènement est inscrit au RPG depuis au moins 2007 (absence d’informations plus anciennes), signe d’une activité agricole profondément ancrée sur ce site.

Sur la commune de Cusy, le registre parcellaire graphique compte près de 650 Ha de terres agricoles déclarées à la PAC. 580 Ha correspondent à des prairies temporaires, soit 89% des terres agricoles déclarées en 2023. Notons que cette tendance se confirme à l’échelle du Grand Annecy qui compte 73% des surfaces agricoles déclarées en 2023 comme prairies temporaires.



Les prairies temporaires sont des « [...] superficies à base de graminées fourragères. Elles peuvent être semées en culture pure (ray-grass anglais, dactyle, etc.), en mélanges de graminées fourragères ou bien de graminées fourragères mélangées à des légumineuses fourragères. Elles sont exploitables en fauche et/ou pâture. Leur flore est composée d'au moins 20 % de graminées semées. Ces prairies sont dites temporaires jusqu'à ce qu'elles aient donné lieu à six récoltes, c'est-à-dire jusqu'à leur sixième année d'exploitation. À partir de leur septième récolte (ou année d'exploitation), elles sont assimilées à des surfaces toujours en herbe ». (source : [agreste.agriculture.gouv.fr](http://agreste.agriculture.gouv.fr)) Ce sont donc des terres qui sont particulièrement liées à l'activité d'élevage.

Le secteur de Bruchet a pour effet direct de consommer 1,32 Ha de terres agricoles en prairie temporaire, soit 0,23% des 580 Ha de prairie temporaire de la commune de Cusy.

Toutefois, un tel projet pourrait avoir des impacts indirects en rendant l'ensemble de l'îlot agricole plus complexe à exploiter en raison du voisinage d'habitations. L'impact total sur l'activité agricole concernerait donc 4,42 Ha de prairie temporaire, soit 0,76% des prairies temporaires de la commune.



→ Le projet d'habitat sur le site des Bruchets est donc compatible avec l'objectif de protection des terres agricoles, pastorales et forestières en raison des l'effort de modération de la consommation de l'espace consenti sur la commune afin de limiter l'impact sur des terres à fort enjeu agricole, de la pérennisation de 3,98 ha de terres agricoles qui étaient constructibles dans le cadre du PLUi-H du Pays d'Alby par leur classement en zone agricole au projet de PLUi-HMB, et de la présence sur ce site d'une activité agricole fortement représentée à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle de l'agglomération.

### 2.3.5.3 *Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel*

#### 2.3.5.3.1 Contexte paysager

##### 2.3.5.3.1.1 Ambiance paysagère « Bourgs et villages ruraux »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Bourgs et villages ruraux » qui se caractérise par des paysages bâtis de noyaux anciens, souvent signalés par des vergers, qui s'insèrent dans un contexte agricole de prairies accompagnées d'une trame arborée plus ou moins dense. Ils sont prolongés d'extensions pavillonnaires qui tendent à lier les groupements anciens, et à effacer la structuration paysagère.

Quel que soit le site d'implantation et leur évolution, les bourgs, villages et hameaux présentent des formes regroupées, et un tissu urbain souvent aéré, permettant une forte imbrication entre bâti et espaces agricoles ou naturels, qui participe à leur caractère rural.

Les **implantations originelles du bâti** dessinent un front bâti discontinu sur la rue, avec alternance de bâti aligné sur rue et d'espace libre, produisant un caractère irrégulier et aléatoire, avec une diversité d'implantations bâties (façade à l'alignement sur la rue, avec un angle du bâti sur la rue ou en léger recul), un caractère très aéré du groupement tout en composant une structure urbaine et un rapport à la rue. Dans les tissus bâtis plus récents, les implantations de pavillons en milieu de parcelle et en discontinuité, ont effacé le rapport à la rue fortement présent dans les cœurs de villages et hameaux.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIt.

Fond IGN 1950-1965



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP ©IGN, SANDRE, BDAIti.

Fond IGN aérien actuel

La **végétation** est très présente et liée au caractère aéré des structures urbaines : une grande présence de l'herbe (entre et jusqu'au pied des bâtiments, en lien avec l'espace agricole ou naturel à proximité), des jardins issus de la culture rurale et d'auto-subsistance, associant potagers, arbres fruitiers et espaces d'agrément (à côté d'un bâti à l'alignement sur la rue, en présentation d'un bâti en retrait ou encore à l'arrière d'un front bâti). Les arbres dans les jardins sont généralement de petite taille (fruitiers). Dans le cœur du village, les jardins créent des espaces de respiration et confortent le caractère rural, tandis qu'en limite, ils dessinent une couronne plus ou moins continue et structurée qui assure la transition avec l'espace agricole ou naturel. Lorsque le jardin n'est pas directement perceptible, la végétation reste très présente et se développe en façade, s'insinue dans un micro retrait ou accompagne les murs de propriété. La trame végétale naturelle (haies, arbres isolés, ripisylves, bosquets) s'immisce dans le cœur des groupements bâtis, fait le lien avec l'espace agricole et naturel et participe à la qualité du paysage villageois comme à la présence de biodiversité.

Le **patrimoine bâti** est important (maisons de bourg, granges et habitat rural, fours et lavoirs...), avec des architectures remarquables marquées par une implantation dans la pente, de grandes toitures et avancées de toiture, des façades de qualité... Les bâtiments anciens développent des volumes simples et imposants, parfois en mitoyenneté (dans le sens de la pente, dans la profondeur d'une parcelle, en retrait ou à l'alignement sur la rue...), généralement rectangulaire, avec des toits à deux pans (avec ou sans croupe) et un faitage aligné ou perpendiculaire à la rue.



Patrimoine bâti et implantations le long de la RD911



Vue depuis la route des Bauges



Vue depuis la RD911

#### 2.3.5.3.1.2 Protections

Aucun site inscrit ou classé, immeuble protégé au titre des monuments historiques, ou patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est recensé sur le site. A proximité du groupement bâti de La Pallud, l'Ecart de Ravière (Ravière en bas), au Nord-Ouest, est protégé dans le PLUi-HMB comme Ensemble patrimonial « Noyaux historiques des villages ou des hameaux » et l'église comme patrimoine religieux, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

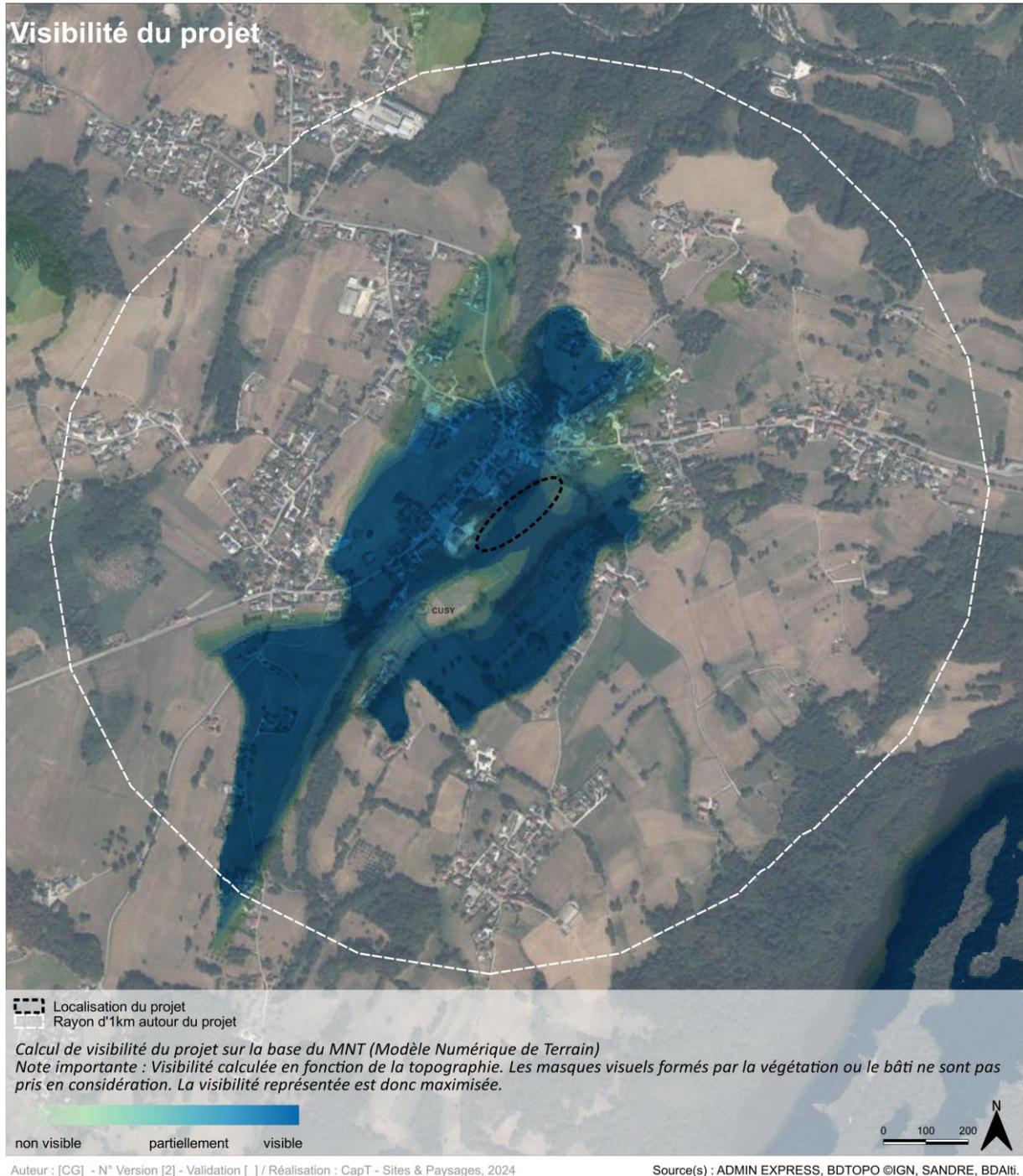
#### 2.3.5.3.2 Localisation du projet

Le projet s'inscrit dans le contexte paysager du bourg et de sa frange paysagère avec l'espace agricole ou naturel, en rive droite du ruisseau affluent du Chéran, sur un secteur en pente, aujourd'hui en herbe. Une haie arborée, déjà présente sur la photo aérienne des années 1950, borde la limite Nord du site et signale la zone humide dans le paysage.

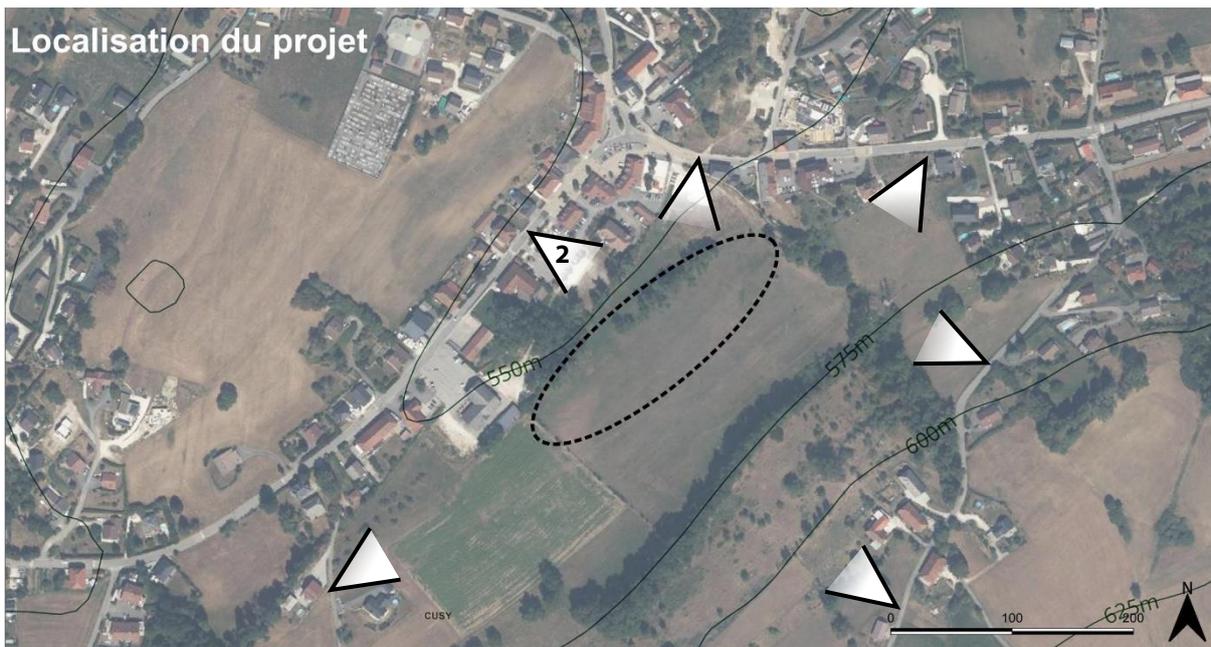
#### 2.3.5.3.3 Perceptions visuelles et enjeux d'insertion du projet

L'analyse de la visibilité du projet montre les secteurs de visibilité potentiels du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s'appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n'intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.

La carte ci-dessous montre ainsi que les secteurs d'où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), se concentrent essentiellement depuis le groupement bâti de Cusy et ses abords (dans un rayon inférieur à 500m). Apparaissent ensuite potentiellement quelques vues lointaines (au-delà de 2km) vraisemblablement masquées ou filtrées par la trame arborée qui structure et anime les paysages.



L'analyse des perceptions visuelles montre que le bâti existant et la trame arborée masquent en grand partie le secteur de projet. Néanmoins, celui-ci est perceptible en vues rapprochées lors d'échappées visuelles dans le front bâti villageois (depuis la rue principale (RD911) vers l'Est) ou en vues plus éloignées (200-300m), comme depuis le chemin des Genêts (au Sud-Ouest). La perception du site s'inscrit donc dans le contexte paysager déjà urbanisé de groupement bâti ancien.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIti.



Vue depuis la route des Bauges

La haie arborée forme un filtre visuel sur la zone de projet



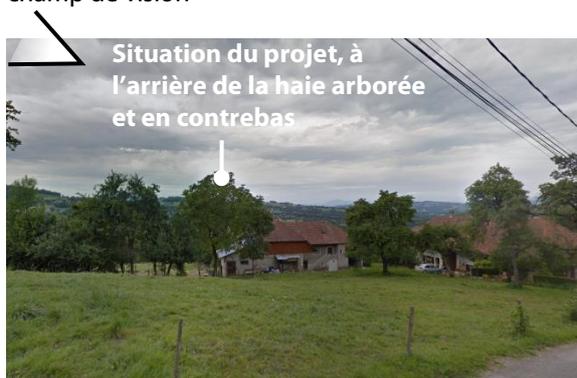
Vue depuis le chemin des Genêts

Le site de projet s’inscrit dans la profondeur du champ de vision



Vue depuis la route des Chavonnes

La végétation et le bâti masquent les vues vers le site



Vue depuis la route des Chavonnes

La topographie ne permet pas de vue sur le secteur

En termes de composition paysagère et de logiques d’agencement, ce secteur s’inscrit dans le prolongement du groupement existant tout en préservant la continuité paysagère de l’ancien ruisseau au cœur du village. Le maintien de cette structure paysagère majeure (qui marque le contexte paysager d’implantation du groupement originel) conforte l’ambiance rurale patrimoniale du paysage, notamment caractérisée par l’infiltration et l’imbrication de la trame végétale des espaces naturels et agricoles jusque dans les cœurs bâtis.

Les enjeux d'insertion du projet dans le paysage sont :

- Le rapport visuel au village (forme urbaine, volumétrie, espace libre, vue et échappée visuelle vers le paysage agricole et naturel...),
- L'implantation dans la pente (pour limiter les impacts des constructions et terrassements des abords)
- La préservation et le confortement des trames arborées existantes
- La composition de la frange urbaine avec l'espace agricole, notamment dans la partie Sud-Ouest du site, et avec l'espace naturel (zone humide)

#### 2.3.5.3.4 Mesures d'insertion du projet dans le paysage

Plusieurs mesures d'insertion du projet dans le paysage ont été développées (Cf. chapitre ci-après « Les outils proposés dans le PLUi ») :

- Le périmètre du projet a été ajusté de façon à préserver l'ensemble du fond de vallon et de la zone humide associée (continuité paysagère naturelle) ainsi que l'ensemble des structures végétales haies d'arbres de haut-jet existantes sur le secteur
- Une percée visuelle est ménagée au sein de l'opération afin de maintenir une vue vers le coteau bocager depuis le village (depuis la rue principale vers l'Est)
- Les franges de l'opération seront composées via un traitement végétal assurant une transition avec l'espace agricole ouvert
- La voirie d'accès s'inscrit le long des courbes de niveau, en partie basse de l'opération et en appui visuel sur la trame arborée existante, garantissant une meilleure insertion
- Le règlement encadre l'aspect des constructions
- L'OAP Paysage décline plusieurs orientations afin d'insérer le projet dans le paysage via son implantation, la place du végétal dans le projet et la végétalisation des espaces extérieurs, le traitement des accès et stationnements, l'aspect des clôtures ainsi que la forme du bâti et le respect du caractère patrimonial du village.

#### 2.3.5.3.5 Les outils proposés dans le PLUi

##### 2.3.5.3.5.1 Encadrement réglementaire

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions du PLUi-HMB prévoit les règles suivantes :

*« Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours. Les revêtements de façade seront néanmoins de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

*« Le sens du faîtage principal devra respecter le sens dominant des faîtages environnants. »*

*« En l'absence de nuancier, les couvertures doivent respecter la tonalité gris ardoise ou rouge flammé et la teinte dominante en toiture des constructions du secteur. »*

##### 2.3.5.3.5.2 L'OAP thématique « Paysage »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Bourgs et villages ruraux » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

#### **AFFIRMER LE CARACTÈRE RURAL ET JARDINÉ**

- Favoriser une végétation perceptible depuis la rue : jardins, pieds de murs, façades...
- Maintenir et développer le rapport du bâti à l'espace agricole et naturel
- Privilégier le caractère naturel, perméable et végétalisé des accès, cours et stationnements
- Préserver la simplicité et les volumes de l'architecture traditionnelle

#### **MAINTENIR UN RAPPORT À LA RUE ALTERNANT DES INTERFACES BÂTIES ET JARDINÉES**

- Favoriser le regroupement du bâti tout en préservant l'aération du tissu
- Articuler les projets avec les structures et tissus urbains originels
- S'adapter aux proportions bâtis/espaces libres du lieu

- Développer des implantations du bâti non systématiques pour éviter l’effet de masse
- DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCO-PAYSAGÈRES JUSQUE DANS LE COEUR DES ESPACES BÂTIS**
- S’appuyer sur et conforter la trame naturelle et agricole dans le cadre des projets
  - Développer les continuités de jardins en cœur d’îlot comme en lisière

Orientations et principes d’aménagement de l’ambiance « Espaces d’altitude » :

**Orientations**

Sous-orientations

Sous-orientations

dépendantes de la situation du projet

Qui s’appliquent pour chaque projet

Qui s’appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d’eau, la pente...)

**1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET**

**Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager**

- Repérer et s’appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces) à travers le projet
- Ménager les sols naturels
- Mettre en scène les vues
- A proximité d’eau, mettre en valeur sa présence
- En frange urbaine, orienter et composer le projet pour dessiner la lisière

**Orientation 2\_Conforter la structure urbaine des groupements bâtis anciens et composer le rapport à la rue**

- Considérer l’ensemble de la rue, du quartier et de l’environnement proche pour implanter le projet
- Rechercher l’imbrication du bâti et du végétal
- En secteur ancien ou à proximité, prolonger les caractéristiques du tissu bâti traditionnel
- En secteur pavillonnaire, retrouver un rapport diversifié (Alternance Bâti/Végétal) à la rue

**2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS**

**Orientation 3\_Prolonger le caractère jardiné et l’imbrication du végétal avec le bâti**

- Ménager et composer des espaces végétalisés au caractère rural
- Accompagner les constructions par une strate arborée adaptée
- Minimiser les terrassements du terrain et leurs impacts visuels
- En frange, privilégier le caractère jardiné ou naturel des espaces libres au contact avec l’espace agricole ou naturel et assurer la transition via des plantations adaptées

**Orientation 4\_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité**

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité

### 3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS

#### Orientation 5\_Créer des accès, stationnements, cours et cheminements au caractère naturel et végétalisé

- Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements, les accompagner de plantations multistrates
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d'ensemble

### 4. CLOTURE

#### Orientation 6\_Assurer des transparences visuelles sur une végétation diversifiée

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Considérer la clôture comme un élément participant à la qualité de la rue
- Dans les tissus ordonnancés, marquer la rue par des clôtures accompagnées de végétation
- Dans les hameaux et tissus plus diffus, favoriser les clôtures végétales
- En frange, au contact avec l'espace agricole ou naturel, assurer une grande transparence des clôtures
- Privilégier le caractère simple et végétal des limites séparatives
- Développer des clôtures perméables au déplacement de la petite faune

### 5. BATI

#### Orientation 7\_S'intégrer dans l'ambiance rurale et patrimoniale

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Rechercher une cohérence avec les constructions traditionnelles
- Intégrer les éléments techniques
- En pente, adapter l'implantation du projet et l'architecture au terrain

#### Orientation 8\_Développer la biodiversité à travers la construction

*Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :*

#### Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager

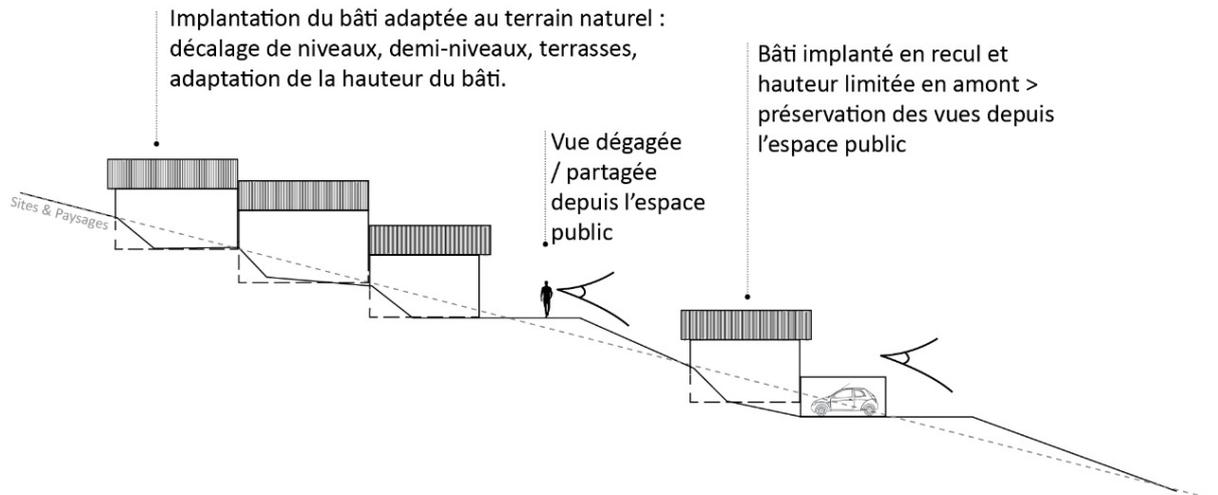
##### ➔ Implanter le projet en fonction de la pente du terrain naturel

- > **Le projet s'adaptera à la pente du terrain naturel (et non l'inverse) même dans des secteurs de faible pente.**
- > Le pétitionnaire cherchera à suivre autant que possible les nuances de la topographie et limiter au maximum les mouvements et transformations de terrain, même pour de faibles hauteurs.
- > L'implantation sera étudiée en fonction de la pente du terrain. **Le sens du bâtiment pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau** selon :
  - La présence d'éléments de paysage ainsi que les vues depuis le site et depuis les alentours,
  - L'implantation des constructions voisines,
  - La configuration de la voie,
  - L'accessibilité du terrain,
  - L'orientation.
- > L'insertion dans la pente favorisera la mise en œuvre d'un **projet architectural spécifique** pouvant allier : des terrasses avec vues dégagées, des étages en demi-niveau, un double accès au logement, des espaces extérieurs étagés...



## Cas d'opération d'ensemble

- > Le projet cherchera à **développer un parti d'aménagement d'ensemble**, alliant le bâti et ses abords (espaces végétalisés, mutualisation des espaces de stationnement, continuités piétonnes...) en les intégrant et étageant dans la pente.
- > La pente pourra être aménagée pour insérer du stationnement en demi-niveau ou semi enterré.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'implantation d'opérations d'ensemble dans le terrain naturel en pente

### ➔ En frange urbaine, orienter et composer le projet pour dessiner la lisière

- > La **composition du projet** (l'implantation et l'orientation du bâti, des accès et chemins) permettra de préserver autant que possible des vues et les liens physiques depuis l'espace bâti, et depuis l'espace public, vers les espaces naturels et agricoles, et de les mettre en scène.
- > La **composition du projet recherchera l'implantation d'un espace ouvert végétalisé** (potentiellement commun dans le cas de projets d'ensemble), **au contact de l'espace agricole ou naturel**, qui assure la transition bâti/non bâti. Le projet s'efforcera de préserver l'imbrication entre espaces agricoles et espaces bâtis et non pas de marquer une limite franche.
- > Le projet est à **composer en fonction des vues depuis l'espace agricole ou naturel** vers le site de projet afin qu'il participe à la qualité de la silhouette bâtie.

#### MOTIFS EN PRESENCE ET SOURCES D'INSPIRATION POUR LES PROJETS



St Martin de Bellevue



Chainaz-les-Frasses



Villaz

REFERENCES INSPIRANTES D'OPERATIONS RECENTES



Epagny Metz Tessy

Confortement et prolongement  
d'un verger en transition

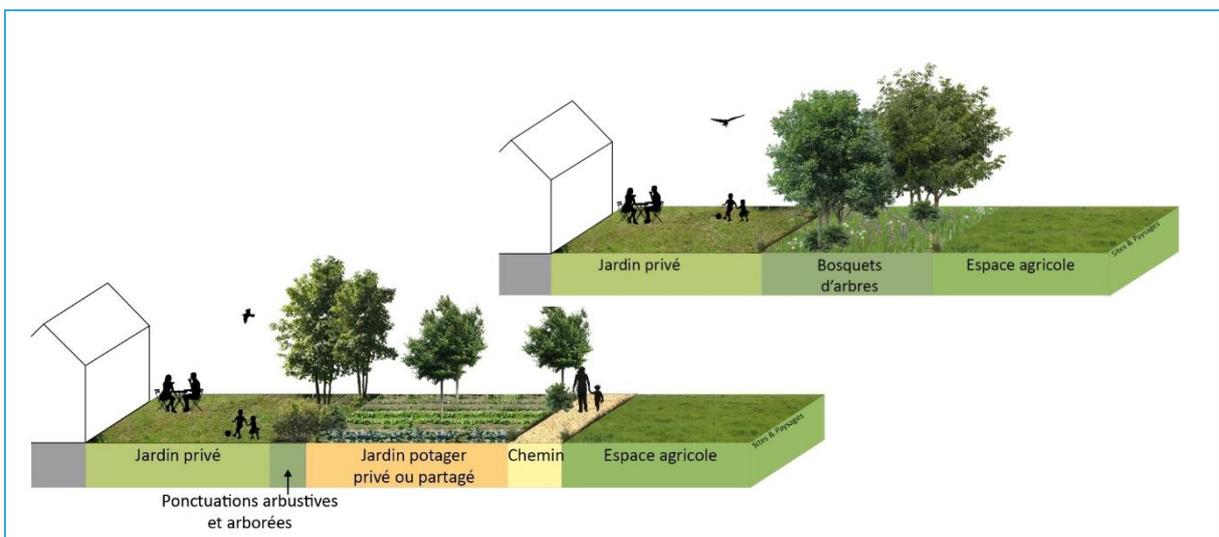
Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : En frange urbaine, accompagnement des constructions par une trame végétale « englobante » et de forme « naturelle »



Cas d'opération d'ensemble



- > La répartition des formes urbaines et l'architecture des bâtiments chercheront à composer une transition progressive du non bâti vers le bâti, au sol comme en élévation.
- > Le dessin de la lisière privilégiera une **épaisseur variable et des formes végétales naturelles et diversifiées**, utilisant les motifs champêtres ou naturels existants ou à proximité. La progression des strates végétales multipliera les effets de lisière propices à la biodiversité.
- > Le projet mettra en œuvre de façon préférentielle, **une interface active** (si possible non privatisée comme dans les hameaux anciens) **entre bâti et non bâti**, permettant une certaine multifonctionnalité de la lisière, des espaces qui « donnent à voir ». La possibilité et l'intérêt (en termes de raccordement, d'usages) d'un aménagement de chemin en lisière seront évalués.
- > **Le projet assurera le maillage et la continuité des chemins ruraux** et tiendra compte de l'organisation du parcellaire pour garantir le bon fonctionnement des activités agricoles ou forestières. Il pourra développer des cheminements doux d'accès et de découverte des espaces naturels ou agricoles.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de compositions des franges urbaines, via la végétalisation des espaces libres

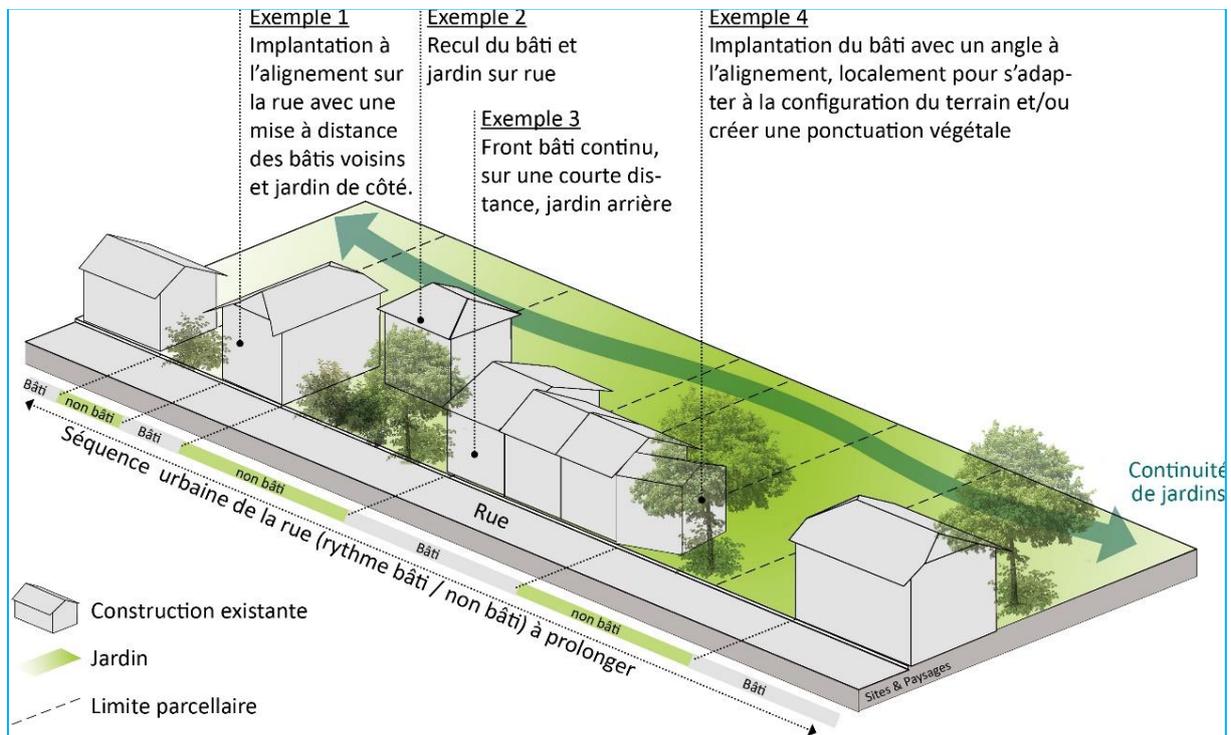
## Orientation 2\_Conforter la structure urbaine des groupements bâtis anciens et composer le rapport à la rue

➔ Considérer l'ensemble de la rue, du quartier et de l'environnement proche pour implanter le projet

➔ Rechercher l'imbrication du bâti et du végétal

➔ En secteur ancien ou à proximité, prolonger les caractéristiques du tissu bâti traditionnel

- > Il s'agit de composer son projet en **prolongeant les caractéristiques du tissu bâti traditionnel**.
- > L'implantation du projet **respectera la structure et la composition du groupement originel**, permettra l'imbrication des différents motifs et éléments en présence (naturels, agricoles, bâtis et jardinés), s'adaptera au contexte, en puisant dans la diversité suivante :
  - Une façade à l'alignement sur la rue (exemple 3) pour poursuivre un front bâti sur rue
  - Un mur pignon à l'alignement prolongé d'un jardin, d'une cour ou d'un accès latéral (exemple 1) pour créer ou maintenir une ponctuation végétale, une respiration, une ouverture visuelle, une porosité, une interruption dans le front bâti sur rue. Sur rue principale, une clôture pourra prolonger le bâti et conforter la tenue de rue.
  - Un espace végétalisé (accompagné ou non d'un muret selon le contexte environnant) dans le cas d'un bâtiment en retrait (exemple 2), pour créer ou maintenir une ponctuation ou une continuité végétale : le jardin ou l'espace libre végétalisé, accompagne et qualifie la rue.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de types d'implantations en secteur ancien

→ Le projet de création d'une zone résidentielle à Cusy est compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa localisation (proximité du village tout en préservant la continuité naturelle liée à l'eau), de l'adaptation du projet au contexte paysager du secteur (préservation de la zone humide

**et des haies arborées, maintien de vues depuis le village), à la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »).**

#### 2.3.5.4 *Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel*

L'évaluation environnementale menée sur le site de projet ainsi que les diverses études pré-opérationnelles menées entre 2017 et 2020 font état d'une sensibilité environnementale modérée à forte. Les enjeux sont principalement liés à la présence de la zone humide en fond de vallon, et notamment alimentée par ruissellement.

Pour rappel, les études préalables ont relevé le mauvais état de cette zone humide, notamment dégradée par l'urbanisation du fond du vallon. De manière générale, les sols sont fortement remaniés, ce qui se traduit par une végétation peu typique en surface. Quelques habitats présentent un certain enjeu de conservation mais l'influence anthropique du secteur menace leur présence sur le long terme.

La première mesure du projet a été l'évitement de la zone humide et la mise à distance, portée à au moins 10 mètres. La zone AUa n'intersecte donc aucunement la zone humide telle qu'elle a été identifiée suite à une étude hydrogéologique adaptée (analyse flore et carottages) ni même le tampon de 10 mètres identifié au titre de l'article L151-23.



Source : Cerema  
Réalisation : Planed, juillet 2024



Notons que le règlement associé aux identifications des zones humides ainsi que de leurs abords immédiats vise la préservation stricte du milieu et de ses abords :

« Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont interdites

Les projets liés aux modes doux, pistes cyclables du schéma directeur du Grand Anecy et au développement du TCSPi sont autorisés.

Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique de la zone humide ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général. »

Il est à noter que les périmètres des zones humides relevées dans le PLUi-HMB sont issues d'une étude menée par le CEREMA en 2023. L'objectif de cette étude était de disposer de l'inventaire le plus à jour possible à l'échelle du Grand Anecy en croisant différentes sources de données :

- L'inventaire départemental de Haute-Savoie,
- L'actualisation de l'inventaire réalisé par le SMIAC en 2021 dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion du bassin versant du Chéran,
- Les compléments de délimitation réalisés par le SILA en 2020.

De manière globale, les données du SILA et du SMIAC, plus précises et plus récentes ont été privilégiées à celles de l'inventaire départemental.

En cas d'incohérence notable entre les différentes sources de données, les référents ZH du SILA et du SMIAC ont été consultés pour les arbitrages.

Un travail complémentaire de toilettage a été réalisé en ôtant de la couche les secteurs urbanisés de manière évidente, en s'appuyant à la fois sur l'occupation du sol 2020 de la DDT 74, sur les orthophoto-plans, et sur les couches des enveloppes urbaines et du bâti isolé du Grand Anecy. Ce travail a été mené par le CEREMA.

En complément à cette base, le Grand Anecy a ajouté la délimitation des zones humides ayant fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre de projets d'aménagement. Cela concerne moins de 10 zones humides.

Cette étude a également été l'occasion d'analyser les Espaces de Bon Fonctionnement théoriques de chaque zone humide en s'appuyant sur une analyse SIG proposée par le CEREMA. Cette étude a permis d'identifier des périmètres immédiats, proches, et éloignés, participant à l'alimentation et au bon fonctionnement des zones humides et milieux aquatiques du territoire.



Une OAP thématique Bioclimatique a été rédigée qui s'appuie notamment sur ces éléments d'information produits par le CEREMA. Celle-ci fixe des orientations visant à préserver les zones humides :

« Les constructions et aménagements situés dans les périmètres de bon fonctionnement proches des zones humides devront tenir compte de l'alimentation des zones humides situées en aval et favoriser la libre circulation de ces eaux de ruissellement. La perméabilité des haies, revêtements de sols et ouvrages sera favorisée.

Les eaux pluviales recueillies dans les opérations alentour pourront être rejetées dans le milieu humide voisin si le secteur d'opération participait originellement à l'alimentation de la zone. La qualité des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs de filtration naturels (filtres plantés, etc.). »

Si la zone humide est sanctuarisée par les outils du PLUi-HMB, elle présente un potentiel de restauration et de valorisation pédagogique certain. Il est apparu que la restauration de la zone humide permettrait notamment de proposer un espace collectif qualitatif au cœur du bourg de Cusy, et d'améliorer la gestion des crues du ruisseau des Bogeys.

La prairie mésophile occupant le versant est exploitée de manière semi-intensive et n'est donc pas un site de nidification prioritaire. Toutefois, elle constitue un potentiel site de chasse pour les rapaces, et notamment le Milan Royal (observé lors de la phase de terrain), qui fait l'objet d'un Plan National d'Action visant à en pérenniser la population. C'est également un site de chasse avéré pour les chiroptères (étude environnementale menée par TERE0 en 2020). Le projet des Bruchets a été réduit afin de limiter les impacts sur les milieux. Par ailleurs, la localisation du site permet d'éviter à la fois la zone humide ainsi que les stations d'espèces patrimoniales qui ont été relevées par les études écologiques de 2019.

L'OAP prévoit des transitions paysagères végétales en limites Sud et Est qui serviront de support aux continuités écologiques. Par ailleurs, la protection de l'alignement de noyers au Nord du site au titre de l'article L151-23 vise à préserver les continuités écologiques existantes.

→ **Le projet d'habitat sur le site des Bruchets est donc compatible avec l'objectif de prise en compte du patrimoine naturel en raison des dispositions garantissant la préservation et la restauration de la zone humide en fond de vallon, des dispositions visant à assurer son alimentation en eau, des dispositions visant à garantir les continuités écologiques à l'échelle du projet, et du choix d'un périmètre de projet qui permette d'éviter les milieux présentant des enjeux écologiques forts.**

### 2.3.5.5 Protection contre les risques naturels

<b>Risques naturels identifiés : source géorisques.gouv.fr</b>	
Inondation	Aléa lié aux crues du ruisseau des Bogeys et à la zone humide en fond de vallon
Séisme	Modéré
Retrait et gonflement des argiles	Faible à Modéré (en fond de vallon)
Radon	Modéré

La commune de Cusy où s'implante le projet est soumise aux risques d'Inondation, au risque sismique, de Retrait et Gonflement des Argiles et d'exposition au Radon.

Le projet se situe sur un versant du vallon et n'est donc pas soumis aux aléas inondation liés au ruisseau du Bogey et à la zone humide. Des dispositions doivent toutefois être prises afin de ne pas aggraver le risque d'inondation à l'aval du projet. Le bureau d'études hydrologiques SEPIA a proposé divers aménagements hydrauliques en vue d'améliorer la gestion de l'aléa inondation sur le secteur La Pallud. Il s'agit d'une série d'aménagements qui ne sont pas à traduire dans le document de planification.

Le risque de séisme est modéré (4/5), ce qui implique des obligations en cas de travaux ou de construction. Le projet prévoit essentiellement des structures légères sans création de nouvel établissement recevant du public. Il n'aura donc pas pour conséquence d'augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque sismique.

→ **Le projet d'habitat sur le site des Bruchets est donc compatible avec l'objectif de protection contre les risques naturels.**



## 2.4 Projet d'aire de sédentarisation des gens du voyage à Fillière

### 2.4.1 Evaluation du besoin

#### 2.4.1.1 Contexte

La commune de Fillière est située dans le département de la Haute-Savoie, à une quinzaine de kilomètres au Nord-Est d'Annecy.

La commune nouvelle de Fillière est née de la fusion des communes d'Aviernoz, Évires, Les Ollières, Saint-Martin-Bellevue et Thorens-Glières en 2017. Elle s'étend sur une superficie de 119,41 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 10 000 habitants.

La commune est située à une altitude moyenne de 750 mètres avec de gros écarts d'altitude. En effet, le point le plus bas est à moins de 500 mètres d'altitude au niveau de la Fillière à Saint-Martin-de-Bellevue, tandis que le point culminant s'élève à près de 2000 mètres d'altitude sur la montagne de Sous Dine.

La commune est également une des portes d'entrée sur le plateau des Glières. Haut lieu de la résistance durant la seconde guerre mondiale, ce vaste plateau est aujourd'hui un formidable espace de loisirs de nature, tant estival qu'hivernal.

#### 2.4.1.2 Constats et objectifs du projet

Apparu dans les années 70, le terme générique « Gens du Voyage » est une dénomination administrative désignant une population hétérogène sans domicile ni résidence fixe, qui réside traditionnellement en résidence mobile, circulant en France ou exerçant des activités ambulantes.

Les gens du voyage sont estimés à environ 400 000 personnes en France.

Les déplacements sont motivés par des nécessités professionnelles et sociales : élaguer, cueillir, réparer, ramoner, vendre, chiner, ferrailer... mais aussi retrouver la famille, participer à des festivités, à des événements familiaux ou religieux...

Pour autant, il existe aussi, parmi les gens du voyage, des aspirations à une « sédentarisation », notamment en regard des difficultés socio-économiques rencontrées par certaines personnes ou ménages. Cette sédentarisation peut être provisoire et remise en cause.

Depuis la promulgation de la loi NOTRe, ce sont les EPCI qui sont compétentes en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil, ceci concernant les « aires d'accueils » et les « aires de grand passage ». La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a, en sus, rendu obligatoire la compétence aménagement, entretien et gestion des terrains familiaux locatifs. Ces aménagements doivent notamment suivre les prescriptions du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage.

Le bilan du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage sur la période 2012-2018 montre une réponse très incomplète en termes de création d'aires permanents d'accueil et de terrains familiaux ou habitats adaptés. Pour la période 2019-2025, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage fixe donc de nouveaux objectifs pour le Grand Annecy :

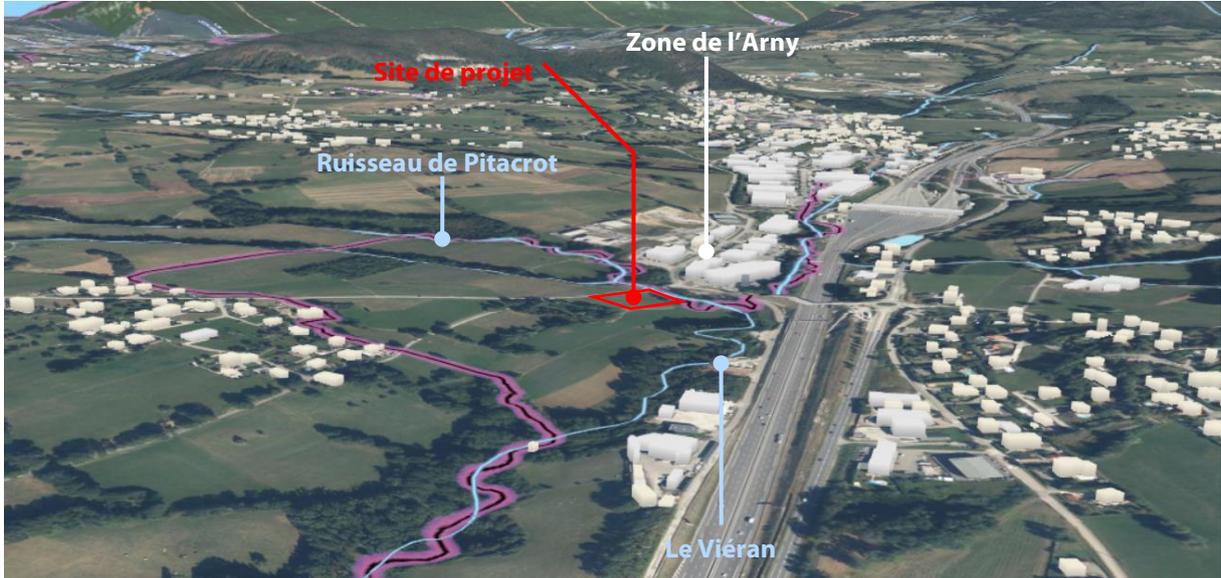
- Sédentariser 28 ménages en créant 56 places de Terrains Familiaux Locatifs (TFL),
- Créer 15 places en aire d'accueil,
- Créer 150 places en aire de grand passage sur le Grand Annecy ou sur la Communauté de Communes Fier et Usses.

Le présent projet s'inscrit parmi les projets de sédentarisation des gens du voyage du Grand Annecy. Etant données les échéances de la procédure d'élaboration du PLUi-HMB du Grand Annecy, cette aire de sédentarisation participera à l'atteinte des objectifs du prochain schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

## 2.4.2 Le site de projet

Le site de projet se situe sur la commune de Fillière, à la limite avec la commune de Allonzier-la-Caille. La frontière entre les deux communes est marquée par la RD 172 (Route de Burgaz) et par le Ruisseau de Pitacrot.

Au nord du site, la zone de l'Arny marque la limite Sud de la commune d'Allonzier-la-Caille. Elle est séparée du site de projet par la RD 172 et par un petit boisement.



Le site de projet s'implante sur l'ensemble de la parcelle AH 40 et couvre une surface de 0,49 Ha.

Il est également à noter la proximité de l'Autoroute A41 à 110 mètres à l'Est du site. Le site de projet n'est donc pas concerné par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au sens de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.



Figure 5 : Secteur de projet d'aire d'accueil de gens du voyage à Fillière

La parcelle a une vocation agricole et est déclarée comme « prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé) » au RPG 2023. Il apparaît que la commune de Fillière est largement concernée par ce type de prairies, en lien notamment avec l'activité d'élevage.

### 2.4.3 Les éléments du projet

Le projet porte sur la réalisation d’une aire de sédentarisation pour les gens du voyage. Cela peut se traduire par la création d’un Terrain Familial ou de l’habitat adapté. Ces deux types d’habitat présentent quelques nuances :

	<b>Terrain familial</b>	<b>Habitat adapté</b>
<b>Constructions</b>	<b>Oui :</b> Pièces de vie (cuisine, espace de vie, sanitaires)	<b>Oui :</b> logement conventionné avec des bailleurs sociaux
<b>Aménagements</b>	<b>Oui :</b> stationnement de caravanes, places de stationnement, etc.	<b>Oui :</b> stationnement de caravanes, places de stationnement, etc.

A ce jour, le type d’habitat n’est pas défini. Il apparaît toutefois que les aménagements nécessaires sont identiques et que des constructions seront également à autoriser.

Rappelons que les équipements liés à l’accueil des gens du voyage sont d’intérêt général.

### 2.4.4 Solutions réglementaires

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le PLUi-HMB doit permettre :

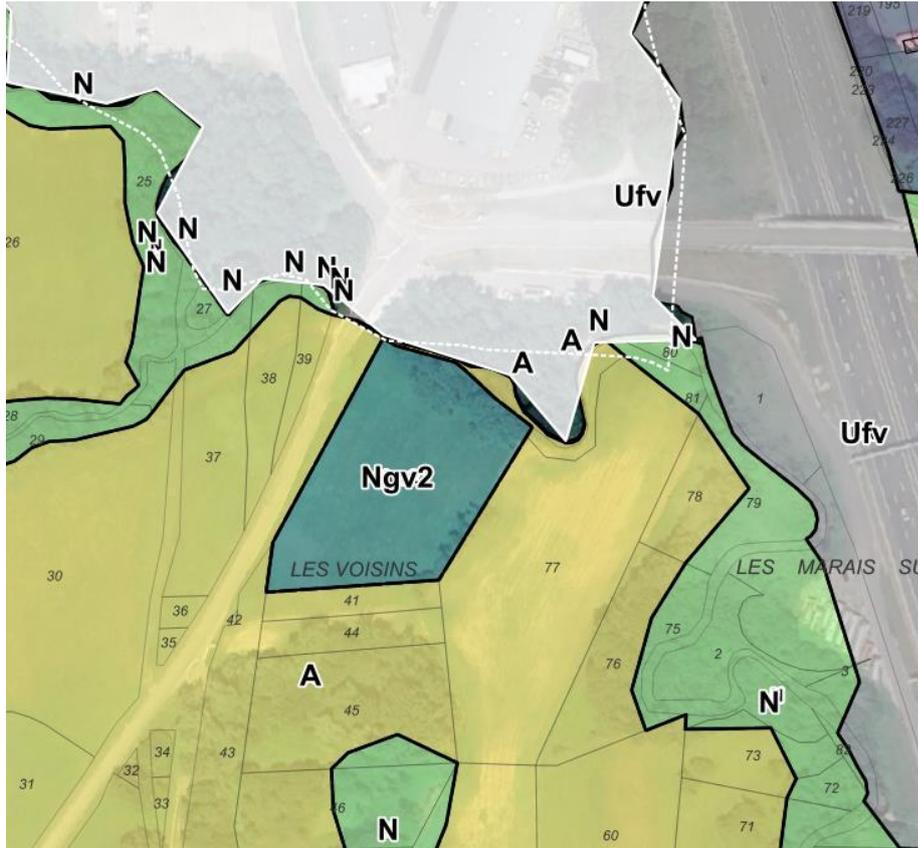
- La construction nouvelle de logements, tout en le réservant aux gens du voyage,
- La construction nouvelle d’autres équipements recevant du public afin de permettre la création d’une pièce de vie collective,
- La création d’aménagements liés au stationnement des caravanes.

Il apparaît donc qu’un STECAL Ngv2 sera adapté aux besoins de constructibilité au niveau de ce site de sédentarisation des gens du voyage. En effet, il permettra notamment d’encadrer finement les volumes et l’aspect extérieur des constructions réalisées.

Si des logements sont créés, ceux-ci doivent être conventionnés avec des bailleurs sociaux. Une servitude de mixité sociale devra alors être instaurée sur ce secteur en fixant un taux de 100% de logements locatifs sociaux.

Pour assurer la qualité paysagère du projet et sa compatibilité avec son environnement proche, des règles adaptées sont intégrées en ce qui concerne les constructions et aménagements autorisés. Les constructions devront s’intégrer dans le cadre paysager ou architectural existant.

2.4.4.1 Le règlement graphique



Le STECAL ainsi délimité occupe une surface de 4900 m<sup>2</sup>.

Etant donné la discontinuité du secteur, notamment marquée par le ruisseau de Pitacrot et par la RD 172, l’outil STECAL semblait être le plus adapté au regard notamment du 2° de l’article L151-13 du code de l’urbanisme.

2.4.4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi définit ce secteur comme une zone urbaine spécifique à l’accueil des gens du voyage dans un but de sédentarisation, et régit par un **STECAL Ngv2**.

En secteur Ngv2 les constructions et aménagements des sous-destinations logements, hébergement et autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement s’ils sont liés à des aires d’accueil des gens du voyage.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, soit un équivalent R+1.

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres minimum aux voies et emprises publiques ainsi qu’aux limites séparatives.

L’emprise au sol n’est pas réglementée, ainsi que le recul des constructions les unes par rapport aux autres.

2.4.5 Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne

2.4.5.1 L’évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l’Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme, y compris s’il est intercommunal.

Le secteur d’étude a fait l’objet d’une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

Sensibilités environnementales	
Sensibilités écologiques	
<b>Natura 2000 :</b>	Le secteur est localisé à plus de 6750 mètres du site Natura 2000 le plus proche, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) du « Salève ».
<b>Autres périmètres d’inventaire/de</b>	Les périmètres d’inventaire et de protection existants sont localisés à plus de 1000 mètres du secteur.

<b>protection :</b>	
<b>Habitats et espèces faune/flore :</b>	Ce secteur abrite une prairie de fauche mésophile bocagère en bordure de zones humides (rus, fourrés et boisements humides) et de zones boisées. Prairie fonctionnelle d’un point de vue écologique pouvant servir de zones de reproduction et de chasse à de nombreuses espèces, dont des espèces à enjeux (rapaces, chiroptères...).
<b>Zone humide :</b>	Aucune zone humide n’est recensée au sein du secteur. Néanmoins, plusieurs zones humides avérées sont identifiées à proximité du secteur (fourrés et boisements humides, fossés, rus...). Ces zones humides sont protégées au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Au niveau du secteur, des sondages pédologiques ont été réalisés, mais n’ont pas permis de confirmer la présence de zones humides. Seules des traces d’humidité étaient présentes en profondeur, pouvant s’expliquer par un ruissellement au niveau de la prairie. Ce secteur appartient à l’espace de bon fonctionnement des zones humides/cours d’eau à proximité.
<b>Trame Verte et Bleue :</b>	Les zones boisées localisées en bordure du secteur sont identifiées comme des réservoirs de biodiversité et protégées au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Le secteur est localisé à proximité de l’autoroute et de la zone d’activité de l’Arny (commune d’Allonzier-la-Caille) limitant ainsi les continuités écologiques du territoire au niveau de ce secteur.
<b>Enjeux écologiques :</b>	<b>Moyen à fort :</b> Prairie fonctionnelle d’un point de vue écologique (abrite une biodiversité intéressante dont potentiellement des espèces à enjeux) en lien avec les espaces agronaturels voisins et appartenant à l’espace de bon fonctionnement des zones humides/cours d’eau voisins.
<b>Risques et nuisances</b>	
<b>Risques :</b>	Le secteur est seulement concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Le secteur est en partie concerné par un risque de transport de matière dangereuse.
<b>Nuisances :</b>	Le secteur est localisé à moins de 300 mètres de l’autoroute A41 qui est classée en catégorie 1 pour les nuisances sonores (zone de bruit sur 300 mètres de part et d’autre de la route classée). Le secteur est donc soumis à des nuisances sonores significatives. Le secteur est également soumis à une qualité de l’air dégradée liée à cet axe routier. Des sites Basias sont également localisés à proximité du secteur, au niveau de la zone d’activités.
<b>Enjeux risques et nuisances :</b>	<b>Moyen :</b> Le secteur est concerné par des nuisances sonores significatives et une qualité de l’air dégradée.

#### 2.4.5.2 Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur de projet n’est pas boisé et n’est pas utilisé par la filière forestière pour d’autres usages liés à l’activité forestière.

##### 2.4.5.2.1 Modération de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers

Rappelons que le présent projet de PLUi-HMB porte une ambition volontariste d’apaisement du territoire. Cela passe notamment par une réduction significative de la consommation foncière :

« Dans la période 2021-2040, utiliser au maximum 240 hectares d’espaces naturels agricoles et forestiers, soit la moitié de la surface consommée dans les 10 années de référence (2010-2020). » (source : PADD du PLUi-HMB du Grand Annecy)

Rappelons que la surface consommée entre 2010 et 2020 sur le territoire du Grand Annecy (toute vocation confondue) s’élève à 480 Ha.

La trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 fixait des échéances décennales de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers : entre 2021 et 2030, -50% par rapport à 2010-2020 ; entre 2031 et 2040, -50% par rapport à 2021-2030, etc. jusqu’à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

En appliquant strictement cette trajectoire, le Grand Annecy aurait pu prétendre à une consommation de l’ordre de 360 Ha (2021 – 2030 = 480/2 = 240 → 2031 – 2040 = 240/2 = 120 → 2021 – 2040 = 240+120 = 360).

Au moment de son approbation, le 16 décembre 2021, le PLU de Saint-Martin-Bellevue offrait un potentiel constructible à vocation d’habitat de 8,04 Ha, dont 0,9 Ha de potentiel de division parcellaire. A cela s’ajoutent 2,8 Ha à vocation d’équipements et 10,18 Ha à vocation d’activités économiques. Au total, le PLU de Saint-Martin-Bellevue ouvrait donc 21,02 Ha d’espace à la constructibilité.

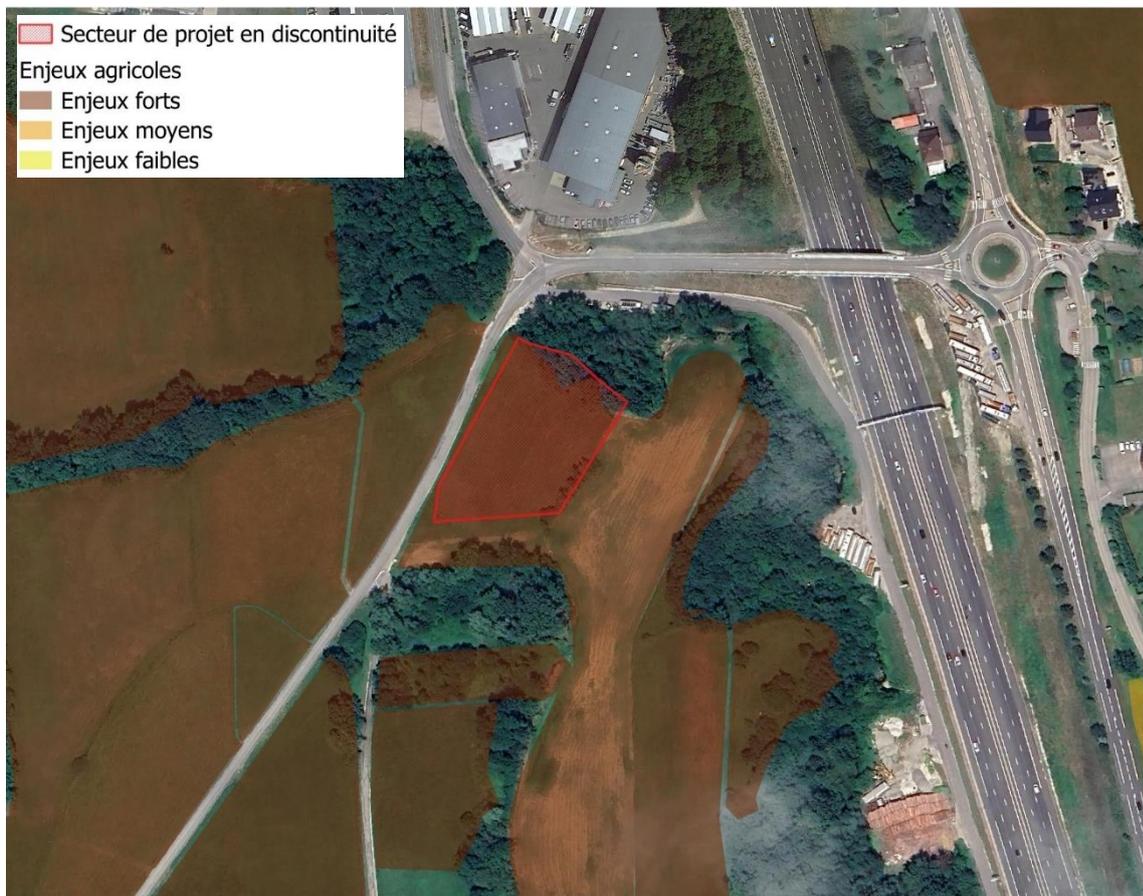
Le site de projet était classé en zone 1AUXi au sein du PLU de Saint-Martin-Bellevue. Ce secteur dit « des Voisins » était un projet d'extension de la zone intercommunale de l'Arny qui s'étend sur la commune voisine d'Allonzier-la-Caille.

Au sein du présent projet de PLUi-HMB, le zonage réglementaire a classé 2,86 Ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en zone constructible sur la commune nouvelle de Fillière. Cela représente une diminution de 86% des possibilités d'extension de l'urbanisation par rapport au seul PLU de Saint-Martin-Bellevue. Notons par ailleurs que les autres communes fusionnées étaient également dotées de Plans Locaux d'Urbanisme et que la diminution réelle du potentiel constructible sur la commune nouvelle de Fillière est donc bien plus importante.

La zone Ngv2 s'étend sur 0,49 Ha s'inscrit parmi les 1,96 Ha de foncier constructible à vocation d'équipements public sur la commune de Fillière. Il est à noter que la commune ne dispose d'aucun secteur en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et a classé 0,9 Ha d'extension pour l'activité économique.

#### 2.4.5.2.2 Diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie

Lors du diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture de Haute Savoie dans le cadre du diagnostic territorial du PLUi-HMB, cette parcelle a été identifiée comme présentant un enjeu agricole fort.



Source : diagnostic Chambre Agriculture 74, 2022  
Réalisation : Planed, juillet 2024



La qualification des terres agricoles s'appuie sur 3 critères définis par la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie :

- La proximité des bâtiments d'exploitation. La proximité immédiate est estimée entre 200 et 600 mètres suivant le type d'exploitation. 40% de la SAU du Grand Anney est considérée à proximité des sièges d'exploitation.

- La taille du tènement agricole. On considère ici l'ensemble des parcelles d'un seul tenant, limité par des zones infranchissables (infrastructures, éléments naturels, urbanisation, etc.), ainsi que leur fonctionnalité. 78% des tènements agricoles sont considérés comme étant de Grande taille.
- La qualité des surfaces agricoles. Il s'agit ici du potentiel agronomique, de la possibilité de mécaniser les travaux, de la nature et de la profondeur du sol, de l'exposition des terrains, etc. 75% des terres agricoles sont évaluées de bonne qualité.

En premier lieu, une terre agricole est considérée à enjeux forts si elle se situe en proximité des exploitations agricoles, nonobstant les critères de taille de tènement et de qualité des sols. En second lieu, les terres de bonne qualité situées au sein de tènements de grande ou moyenne taille sont considérées à enjeux forts.

Qualité Taille	Bonne	Moyenne	Faible
Grands	<i>forts</i>	<i>moyens</i>	<i>moyens</i>
Moyens	<i>forts</i>	<i>moyens</i>	<i>faibles</i>
Petits	<i>moyens</i>	<i>faibles</i>	<i>faibles</i>

Cette qualification relève donc 12 315 Ha de surfaces agricoles à enjeux forts, soit 79% des terres agricoles étudiées. Notons par ailleurs que les surfaces agricoles à enjeux moyens s'élèvent à 2 793 Ha (18%) et les surfaces à enjeux faibles à 388 Ha (2%).

Cette qualification met en lumière l'importance de la préservation des terres agricoles et la pression foncière qui s'exerce pour urbaniser ces terres.

La cartographie ci-avant indique que la plupart des terres agricoles situées autour de l'autoroute A41 sur l'ancienne commune de Saint-Martin-Bellevue présentent des enjeux agricoles forts selon l'analyse de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie.

Parmi les 351,8 Ha de terres agricoles analysées par la Chambre d'Agriculture sur Saint-Martin-de-Bellevue, 292,6 Ha sont à enjeu fort, soit 83% des terres étudiées.

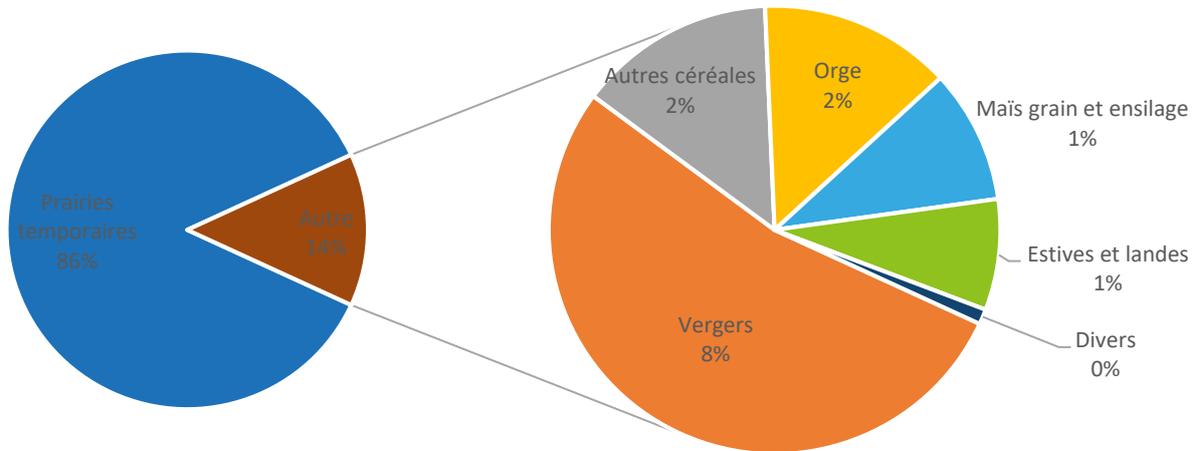
#### 2.4.5.2.3 Analyse du Registre Parcellaire Graphique de 2023

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

Le secteur de projet est inscrit au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en tant que prairie temporaire. Par ailleurs, le tènement est inscrit au RPG depuis au moins 2007 (absence d'informations plus anciennes), signe d'une activité agricole profondément ancrée sur ce site.

Sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Martin-Bellevue, le registre parcellaire graphique compte 325 Ha de terres agricoles déclarées à la PAC. 280 Ha correspondent à des prairies temporaires, soit 86% des terres agricoles déclarées en 2023. Notons que cette tendance se confirme à l'échelle du Grand Anney qui compte 73% des surfaces agricoles déclarées en 2023 comme prairies temporaires.

### Surfaces agricoles par type de culture (source : RPG 2023)



Les prairies temporaires sont des « [...] superficies à base de graminées fourragères. Elles peuvent être semées en culture pure (ray-grass anglais, dactyle, etc.), en mélanges de graminées fourragères ou bien de graminées fourragères mélangées à des légumineuses fourragères. Elles sont exploitables en fauche et/ou pâture. Leur flore est composée d’au moins 20 % de graminées semées. Ces prairies sont dites temporaires jusqu’à ce qu’elles aient donné lieu à six récoltes, c’est-à-dire jusqu’à leur sixième année d’exploitation. À partir de leur septième récolte (ou année d’exploitation), elles sont assimilées à des surfaces toujours en herbe ». (source : [agreste.agriculture.gouv.fr](http://agreste.agriculture.gouv.fr)) Ce sont donc des terres qui sont particulièrement liées à l’activité d’élevage.

Le secteur de projet des Voisins a pour effet direct de consommer 0,49 Ha de terres agricoles en prairie temporaire, soit 0,18% des 280 Ha de prairie temporaire de l’ancienne commune de Saint-Martin-Bellevue.

Au vu de la localisation et de l’emprise du projet, les impacts indirects sur l’activité agricole sont particulièrement limités dans la mesure où les accès agricoles sont préservés et où l’îlot agricole reste cohérent. Les impacts indirects résulteraient de l’application des Zones de Non Traitement au droit du périmètre de projet, dans l’éventualité où le projet s’orienterait vers la création d’habitats adaptés pour la sédentarisation.



→ Le projet d'aire de sédentarisation des gens du voyage sur le site des Voisins est donc compatible avec l'objectif de protection des terres agricoles, pastorales et forestières en raison de l'effort de modération de la consommation de l'espace consenti sur la commune afin de limiter l'impact sur des terres à fort enjeu agricole, de la pérennisation de terres agricoles qui étaient constructibles dans le cadre du PLU de Saint-Martin-Bellevue par leur classement en zone agricole au projet de PLUi-HMB, de la présence sur ce site d'une activité agricole fortement représentée à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle de l'agglomération, et des faibles impacts indirects d'un tel projet sur l'activité agricole du secteur.

#### 2.4.5.3 *Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel*

##### 2.4.5.3.1 *Contexte paysager*

##### 2.4.5.3.1.1 *Ambiance paysagère « Plateaux, pentes et vallonnements agricoles »*

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Plateaux, pentes et vallonnements agricoles » qui couvre des espaces perceptibles dans leurs grandes dimensions : espaces plans, espaces de vallée étroite, de plateau légèrement ondulé ou de pentes moyennes à fortes... Les prairies naturelles de pâtures, les prairies de fauche et cultures fourragères dominent et s'associent localement avec du maraîchage ou des cultures de céréales (blé, maïs, orge). Les espaces agricoles permettent la lecture des nuances topographiques, de l'hydrographie, des structures bâties et de l'étagement des activités selon la pente. Ils ouvrent de grands espaces et offrent ainsi des vues remarquables sur le grand paysage.

Au sein des espaces agricoles, les bâtiments agricoles, au caractère d'anciennes fermes, sont souvent regroupés en petits hameaux et signalés par des bouquets d'arbres. L'implantation de plusieurs bâtiments (activité, habitation, divers) à proximité de la voirie ou autour d'une cour interne constitue le schéma traditionnel. De nombreux hameaux anciens ponctuent l'ensemble de cette ambiance et participent à son caractère. Des extensions résidentielles pavillonnaires plus ou moins importantes, en appui sur ces anciens hameaux ou pas, s'inscrivent aussi au cœur des espaces agricoles.



*Depuis la route de Burgaz ou RD172 (Nord-Est de Cuvat) vers le Nord*

#### 2.4.5.3.1.2 Protections

Aucun site inscrit ou classé, immeuble protégé au titre des monuments historiques, ou patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est recensé sur le site ou à proximité.

#### 2.4.5.3.2 Localisation du projet

Le projet s'inscrit sur un versant agricole, en rive gauche du Viéran et du ruisseau du Pitacrot (affluent du Viéran), structuré par une trame arborée bien développée (haies, bois, ripisylve). Le fond de vallée est occupé par l'autoroute A41 et des activités artisanales diverses le long de la route du Viéran qui longe le cours d'eau éponyme. Sur le versant opposé, le hameau ancien du Villaret montre une implantation à mi-pente et des extensions pavillonnaires, le tout imbriqué dans une trame arborée dense.



*Groupement du Villaret, A41 et ripisylve du Viéran*

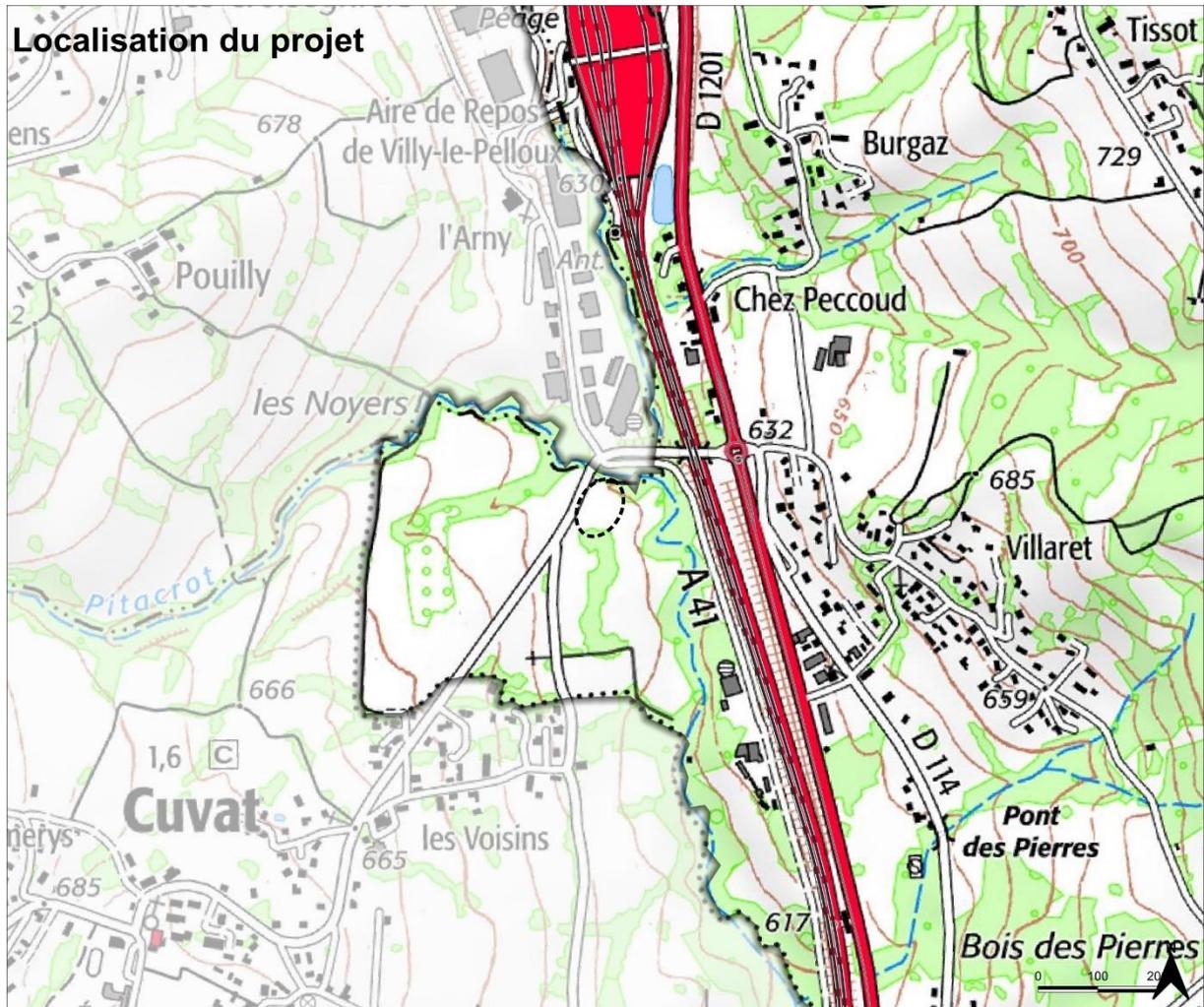


*Activités le long de la route du Viéran et du ruisseau à l'arrière-plan*



*Zone d'activités économiques de la commune d'Allonzier-la-Caille (hors territoire du Grand Annecy), au Nord du secteur de projet*

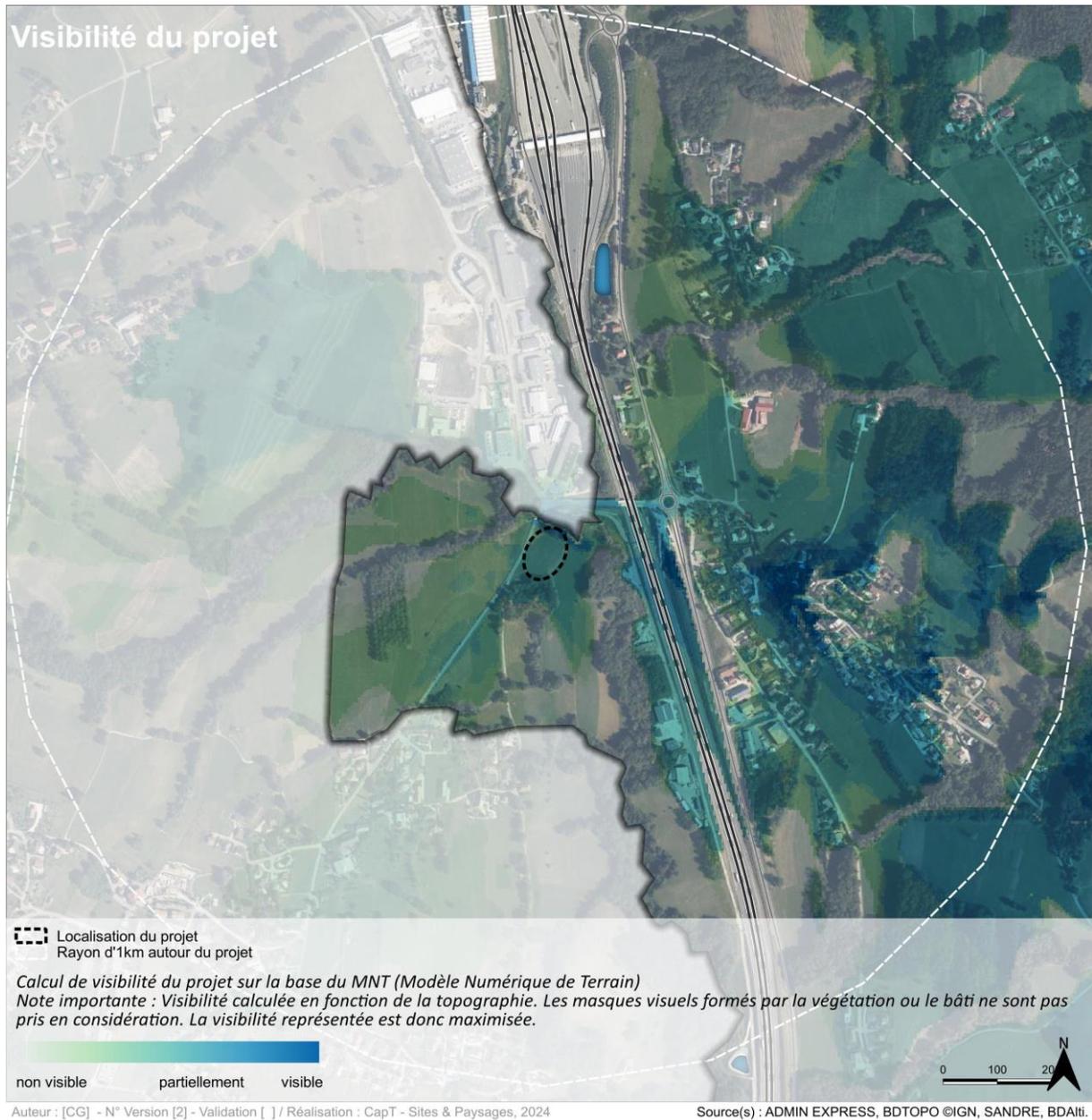
Le secteur de projet s’inscrit en limite communale et en limite du territoire du Grand Anney. La zone d’activités économiques de la commune d’Allonzier-la-Caille (hors territoire du Grand Anney), se situe au Nord du secteur de projet.



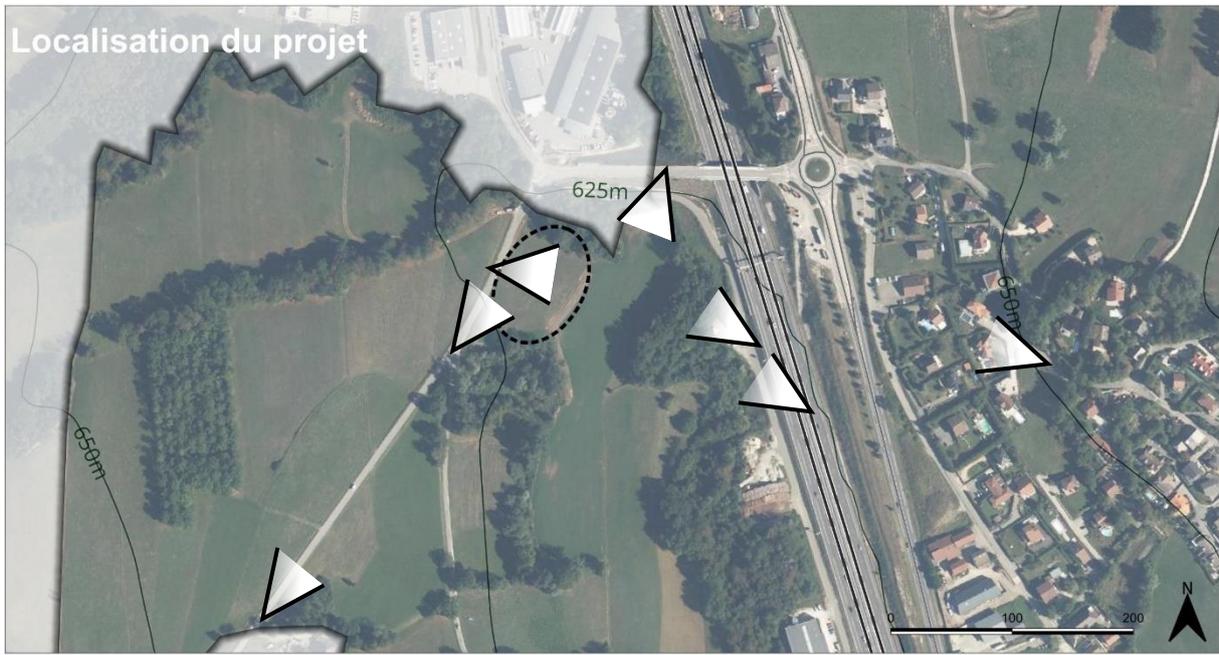
#### 2.4.5.3.3 Perceptions visuelles et enjeux d’insertion du projet

L’analyse de la visibilité du projet montre les secteurs de visibilité potentiels du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s’appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n’intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.

La carte ci-dessous montre ainsi que les secteurs d’où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), se concentrent essentiellement depuis le versant opposé (à l’Est du projet et de l’A41) et notamment du groupement bâti du Villaret et ses abords (distance proche de 500m), ainsi que depuis le fond de vallée.



L'analyse des perceptions visuelles montre que la trame arborée existante, et notamment les ripisylves des ruisseaux du Viéran et du Pitacrot, masque le secteur de projet, hormis pour les vues très rapprochées depuis la route de Burgaz ou RD172, qui longe la limite Ouest du site de projet et en constitue l'accès.



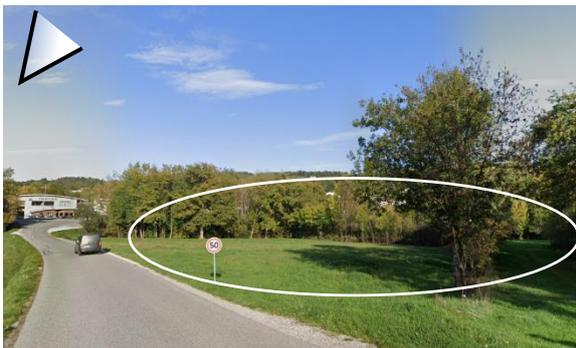
Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAiti.



*Vue depuis la route de Burgaz ou RD172 vers le site de projet*

La végétation arborée marque les limites Nord (à gauche de la photo) et Sud (à droite de la photo) du site de projet.



*Vue depuis la route de Burgaz ou RD172 vers le site de projet*

La végétation arborée marque les limites Nord et Sud du site de projet. Dans l'axe de la route, perception de la zone d'activités économiques de la commune d'Allonzier-la-Caille.



*Vue depuis la route de l'Army*

La ripisylve du ruisseau du Pitacrot masque le projet ou constitue un filtre visuel important compte-tenu de la densité et de l'épaisseur de trame arborée.



*Vue depuis la route du Viéran*

La ripisylve du Viéran masque les vues vers le site



*Vue depuis l'autoroute A41*

La ripisylve du Viéran masque les vues vers le site



*Vue depuis le groupement du Villaret*

Depuis le groupement les vues sont peu nombreuses du fait des constructions et de la végétation ou des clôtures associées. Cependant, une ouverture visuelle dans le tissu bâti, au profit de l'implantation de la route en surplomb, permet une large ouverture visuelle sur le paysage. Le site de projet s'inscrit dans ce large panorama et est masqué par la trame arborée des ripisylves (Viéran, Pitacrot).



*Vue depuis le groupement du Villaret*

En termes de composition paysagère et de logiques d'agencement, ce secteur s'inscrit entre le village de Cuvat (hors territoire du Grand Anney) et la zone d'activités économiques de la commune d'Allonzier-la-Caille (hors territoire du Grand Anney), sur un secteur à dominante agricole marqué par des structures arborées épaisses et la présence de cours d'eau structurants. En contrebas, la route, l'autoroute et les activités artisanales artificialisent le fond de vallée. La taille du secteur de projet et sa localisation à l'extrémité Nord (en lien avec la route de l'Arny et la zone d'activités économiques de la commune d'Allonzier-la-Caille), permettent de ne pas altérer la continuité paysagère Ouest-Est à l'échelle du Grand Paysage.

Les enjeux d'insertion du projet dans le paysage sont :

- L'insertion dans l'ambiance agricole et naturelle (à travers les aménagements, essences et matériaux utilisés),
- La préservation et le confortement des trames arborées existantes
- L'implantation dans la pente (pour limiter les impacts des terrassements des abords)
- La composition des franges avec l'espace agricole, partie Ouest du site, et avec l'espace naturel (boisements Nord et Sud)

#### 2.4.5.3.4 Mesures d'insertion du projet dans le paysage

Plusieurs mesures d'insertion du projet dans le paysage ont été développées (Cf. chapitre ci-après « Les outils proposés dans le PLUi ») :

- Le site s'implante au sein d'une trame arborée dense qui lui assure un certain isolement visuel
- Le périmètre du projet s'inscrit en limite de route existante
- Le règlement encadre l'aspect des constructions
- L'OAP Paysage décline plusieurs orientations afin d'insérer le projet dans le paysage via son implantation et la composition des franges paysagères de l'opération, la place du végétal dans le projet et la végétalisation des espaces extérieurs, le traitement des accès et stationnements, l'aspect des clôtures ainsi que la forme du bâti et le respect de l'ambiance agricole et naturelle.

#### 2.4.5.3.5 Les outils proposés dans le PLUi

##### 2.4.5.3.5.1 Encadrement réglementaire

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions du PLUi-HMB prévoit les règles suivantes :

*« Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours. Les revêtements de façade seront néanmoins de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

*« Le sens du faîtage principal devra respecter le sens dominant des faîtages environnants. »*

*« En l'absence de nuancier, les couvertures doivent respecter la tonalité gris ardoise ou rouge flammé et la teinte dominante en toiture des constructions du secteur. »*

##### 2.4.5.3.5.2 L'OAP thématique « Paysage »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Plateaux, pentes et vallonnements agricoles » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

#### MAINTENIR LES OUVERTURES VISUELLES ET COUPURES VERTES ENTRE GROUPEMENTS BATIS

- Favoriser l'installation des nouveaux bâtiments au plus près des structures anciennes des hameaux afin de regrouper les espaces bâtis

#### S'APPUYER SUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE EXISTANTS POUR INSERER LES PROJETS

- Utiliser la trame arborée existante (bosquet, haie...) comme des éléments de support pour l'installation de bâtiment agricole dans un espace agricole non bâti
- Créer de nouvelles structures végétales en continuité de l'existant

#### S'INSCRIRE DANS L'AMBIANCE AGRICOLE

- Adapter finement le projet à la topographie
- S'inspirer de l'organisation historique des fermes, de la simplicité et des volumes de leur architecture traditionnelle

- Affirmer le caractère rural et jardiné des abords des constructions : transparences visuelles des clôtures, caractère naturel, minimaliste, perméable et végétalisé des accès, cours et stationnements

Orientations et principes d'aménagement de l'ambiance « Espaces d'altitude » :

**Orientations**

□ Sous-orientations

□ Sous-orientations  
dépendantes de  
situation du projet



Qui s'appliquent pour chaque projet

Qui s'appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d'eau, la pente...)

## 1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET

### Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager

- Repérer et s'appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces) à travers le projet
- Ménager les sols naturels
- Mettre en scène les vues
- Considérer les vues externes et covisibilités pour composer le projet
- Insérer minutieusement les bâtiments au terrain naturel
- A proximité d'eau, mettre en valeur sa présence
- Au contact de l'espace agricole ou naturel, orienter et composer le projet pour dessiner la lisière

### Orientation 2\_S'appuyer sur les structures paysagères existantes ou à créer et sur les formes bâties traditionnelles, pour insérer les bâtiments dans le paysage agricole

- S'inspirer du schéma traditionnel des fermes
- Au sein des espaces agricoles, s'appuyer sur les éléments de paysage existants ou à créer pour insérer le projet
- Au sein d'espaces déjà bâtis, retrouver ou conforter un rapport diversifié (Alternance Bâti/Végétal) à la rue

## 2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS

### Orientation 3\_Privilégier le caractère vivrier ou naturel des espaces libres et les lier à l'espace agricole

- Lier les espaces libres et jardins à l'espace agricole
- Accompagner le bâti de structures arborées adaptées aux dimensions du projet
- Végétaliser les pieds de murs et façades "domestiques"

### Orientation 4\_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité
- Organiser un aspect naturel des plantations

## 3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS

### Orientation 5\_Créer des stationnements, cours et accès au caractère naturel et végétalisé

- Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements et les accompagner de plantations multistrates
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d'ensemble

## 4. CLOTURE

### Orientation 6\_Conserver la transparence et la perméabilité des clôtures

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Privilégier l'absence de clôture ou les clôtures transparentes et rustiques
- Au sein d'espaces déjà bâtis, participer à la qualité de la rue via des clôtures végétales diversifiées
- En frange, au contact avec l'espace agricole ou naturel, assurer une grande transparence des clôtures
- Privilégier le caractère simple et végétal des limites séparatives
- Permettre le déplacement de la petite faune via des clôtures perméables

## 5. BATI

### Orientation 7\_Privilégier un bâti simple et inspiré de l'architecture des fermes traditionnelles

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Rechercher une cohérence avec les constructions traditionnelles
- Adapter l'architecture du bâtiment à la pente
- Intégrer les éléments techniques en cohérence avec le bâti

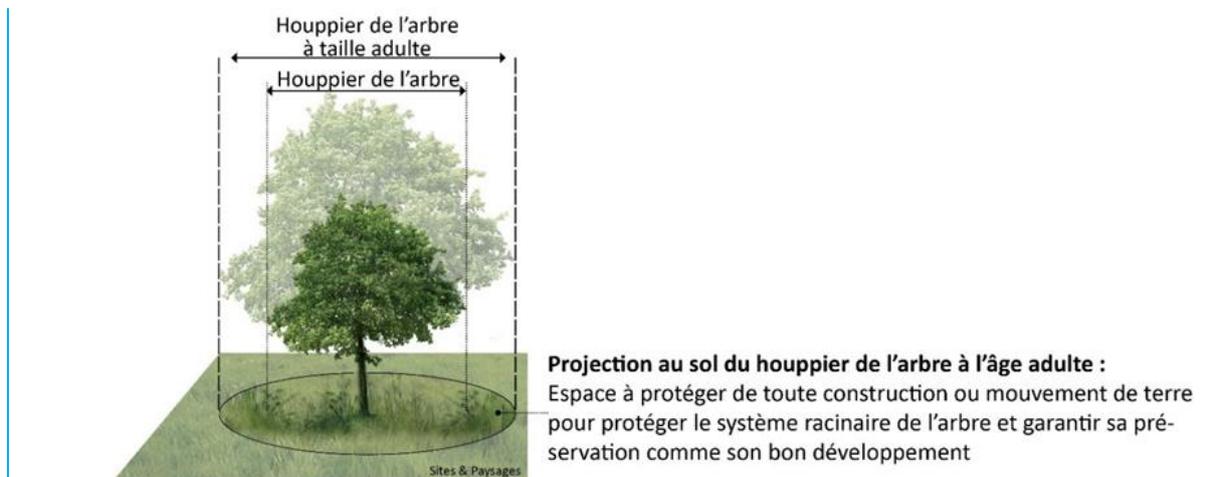
*Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :*

## Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager

### ➔ Préserver et tirer parti de la végétation existante



- > **Les structures végétales existantes et déjà bien développées seront autant que possible préservées, confortées voire prolongées**, pour participer à la composition du projet et conserver ainsi leur rôle de repère et d'animation du paysage de la rue ou du quartier, leur participation à la trame verte des lieux, ainsi que la qualité paysagère du terrain (ombrage, agrément visuel...).
- > **L'arbre et son système racinaire**, le sol et le volume de terre sous son houppier<sup>1</sup> à taille adulte, seront préservés par une mise à distance des constructions nouvelles (distance supérieure à la dimension du houppier) et un sol perméable, non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de la préservation du houppier de l'arbre à taille adulte par une mise à distance des constructions et des aménagements de sol

### ➔ A proximité d'eau, mettre en valeur sa présence



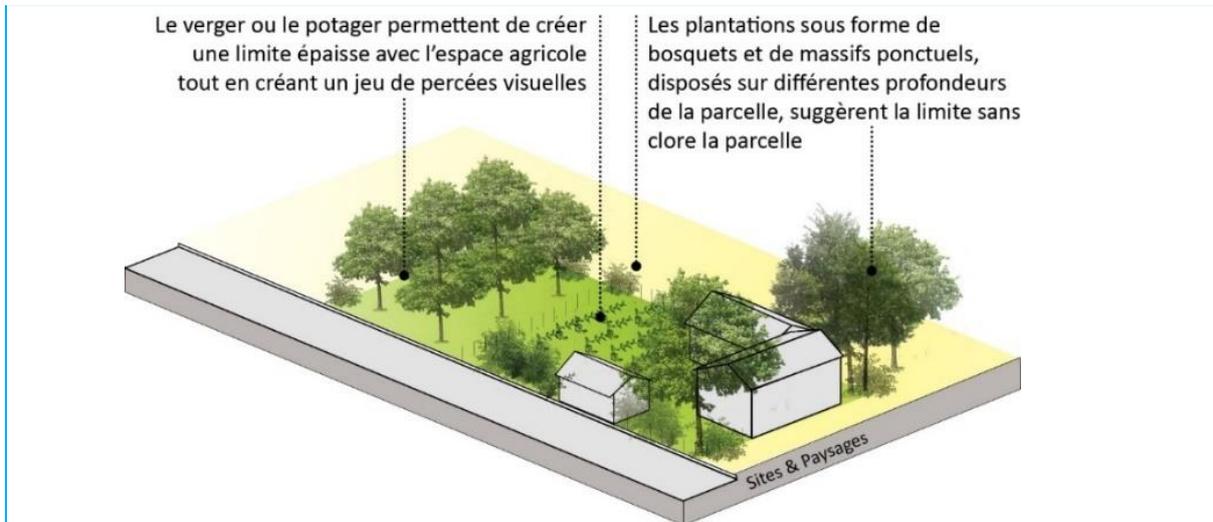
La valorisation de la présence de l'eau peut permettre l'amélioration du cadre de vie, le développement de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et la lutte contre les îlots de chaleur.



- > L'ensemble de la structure du réseau hydrographique (cours d'eau, points d'eau, zones humides, fossés ou toutes formes de présence d'eau) ainsi que la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques, des zones humides pour leurs rôles d'espace tampon, d'évacuation/circulation/gestion des ruissellements, et de transferts de faune... seront **préservés et maintenus naturels** autant que possible par un **retrait des constructions et un maintien des sols naturels aux abords**. Plus l'espace naturel non bâti le long du cours d'eau, est large (du bâti jusqu'à la ripisylve<sup>1</sup> ou jusqu'au du point haut des berges), plus le potentiel écologique est important.

**Orientation 3\_Privilégier le caractère vivrier ou naturel des espaces libres et les lier à l’espace agricole**

➔ **Lier les espaces libres et jardins à l’espace agricole**

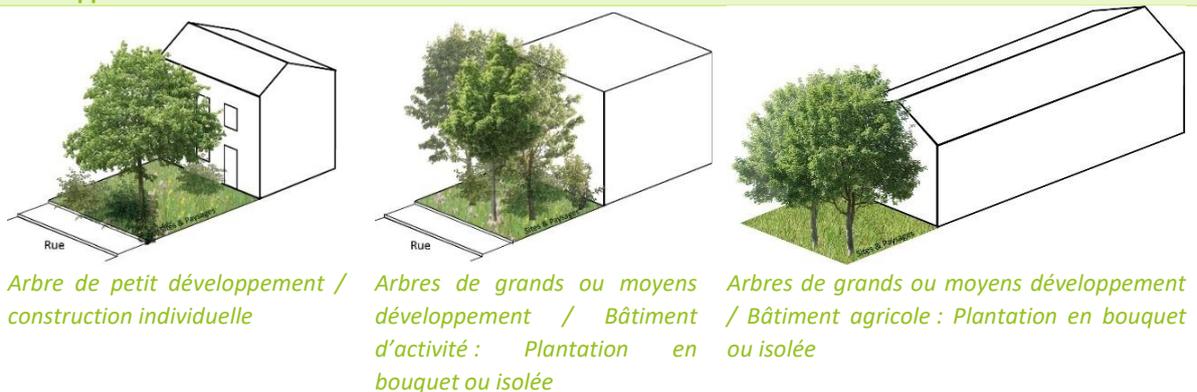


Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'espace libre lié à l'espace agricole

➔ **Accompagner les constructions de structures arborées<sup>1</sup> adaptées aux dimensions du projet**

- > **La plantation d’arbres<sup>2</sup> doit être privilégiée et adaptée aux dimensions du projet.** Un bâtiment de grande dimension sera accompagné d’arbres de grand développement<sup>3</sup> afin de l’insérer dans un cadre verdoyant. Généralement les constructions traditionnelles sont accompagnées d’un arbre de grand développement ou de plusieurs arbres de petit développement (tels des fruitiers). L’espace accueillant les plantations d’arbres sera proportionné afin de garantir leur croissance dans de bonnes conditions.

**Adaptation des structures arborées > Nécessité de ménager un espace de retrait suffisant et adaptés pour le bon développement de l’arbre**



**Orientation 5\_Créer des accès stationnements et cours au caractère naturel et végétalisé**

➔ **Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements et les accompagner de plantations multistrates**



**Cas de stationnement collectif et abords d'activités (projet agricole ou d'activités)**



- > L'impact visuel des aires de stationnement, espaces de circulation, lieux de stockage et abords sera minimisé en **tirant parti des structures végétales existantes ou projetées** sur le site.
- > Les **espaces de stationnements, de circulations et de stockages constitueront des éléments de composition du projet** et seront préférentiellement implantés en retrait latéral ou arrière du bâtiment.
- > En l'absence de structures végétales existantes, les espaces de stationnement, stockage, circulation, ou tout autre espace libre nécessaire à l'activité, seront intégrés par l'implantation de structures végétales de type **masse arborée, bosquet, alignement, haie champêtre** qui participeront au caractère rural du secteur, conforteront le réseau de continuités végétales à l'échelle des lieux et favoriseront la biodiversité.

Accès en graves, abords enherbés et plantés



Stationnement en graves en appui sur haie champêtre



Duingt ©CAUE 74

Yvoire ©CAUE 74

Espaces de stationnement végétalisés

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration d'intégration des stationnements dans une trame végétale

➔ **Mettre en œuvre des revêtements perméables**



- > Les surfaces non végétalisées seront réduites à leur maximum : bandes de roulement
- > **Les revêtements des espaces de stationnement, cours et accès** privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels (dès que la configuration du site et la nature des sols le permettent) en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue tels que :
  - Enherbé : mélange terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, enherbé associés à des bandes roulantes minéralisées (perméables)...
  - Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation. Ces matériaux présentent moins d'intérêt au regard de la biodiversité. Les accès en revêtement « minéral » rechercheront un accompagnement végétal herbacé et arbustif.
  - Pavage réalisé sur lit de sable.

- > **Les surfaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie** pourront être continues ou discontinues mais non résiduelles ou isolées et chercheront à démontrer leur plus-value fonctionnelle et esthétique. Ces espaces pourront être le support à l'implantation d'une strate herbacée et arbustive.



Stabilisé



Bandes enherbées



Pavés, joints enherbés



Pavés, joints enherbés



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de revêtements de sol perméables

→ **Le projet de création d'une aire d'accueil des gens du voyage à Fillière est compatible avec l'objectif de préservation des paysages du fait de sa faible visibilité visuelle et de son insertion dans une trame arborée dense, de sa localisation dans un contexte paysager certes d'ambiance agricole et naturelle, mais marqué par les secteurs d'activités économiques et artisanales ainsi que par la présence de l'autoroute A41 à proximité, à la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »).**

#### 2.4.5.4 *Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel*

L'évaluation environnementale menée sur le site de projet fait état d'un enjeu écologique Moyen à fort. Ce niveau d'enjeu s'explique par :

- Un milieu prairial fonctionnel sur le site qui peut servir de zone de reproduction et de chasse à de nombreuses espèces à enjeux (rapaces, chiroptères, etc.),
- Le lien du secteur avec les espaces agronaturels voisins formé par les boisements qui l'environnent, qui participent notamment aux continuités écologiques sur le secteur,
- L'appartenance du secteur à l'espace de bon fonctionnement des zones humides et cours d'eau présents sur le secteur.

La première mesure du projet a été l'évitement de la zone humide et sa mise à distance, portée à au moins 50 mètres. La zone Ngv2 n'intersecte donc aucunement la zone humide telle qu'elle a été identifiée suite à une étude hydrogéologique adaptée (analyse flore et carottages) ni même le tampon de 10 mètres identifié au titre de l'article L151-23.



Notons que le règlement associé aux identifications des zones humides ainsi que de leurs abords immédiats vise la préservation stricte du milieu et de ses abords :

*« Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont interdites*

*Les projets liés aux modes doux, pistes cyclables du schéma directeur du Grand Annecy et au développement du TCSPi sont autorisés.*

*Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique de la zone humide ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général. »*

Il est à noter que les périmètres des zones humides relevées dans le PLUi-HMB sont issues d'une étude menée par le CEREMA en 2023. L'objectif de cette étude était de disposer de l'inventaire le plus à jour possible à l'échelle du Grand Annecy en croisant différentes sources de données :

- L'inventaire départemental de Haute-Savoie,
- L'actualisation de l'inventaire réalisé par le SMIAC en 2021 dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion du bassin versant du Chéran,
- Les compléments de délimitation réalisés par le SILA en 2020.

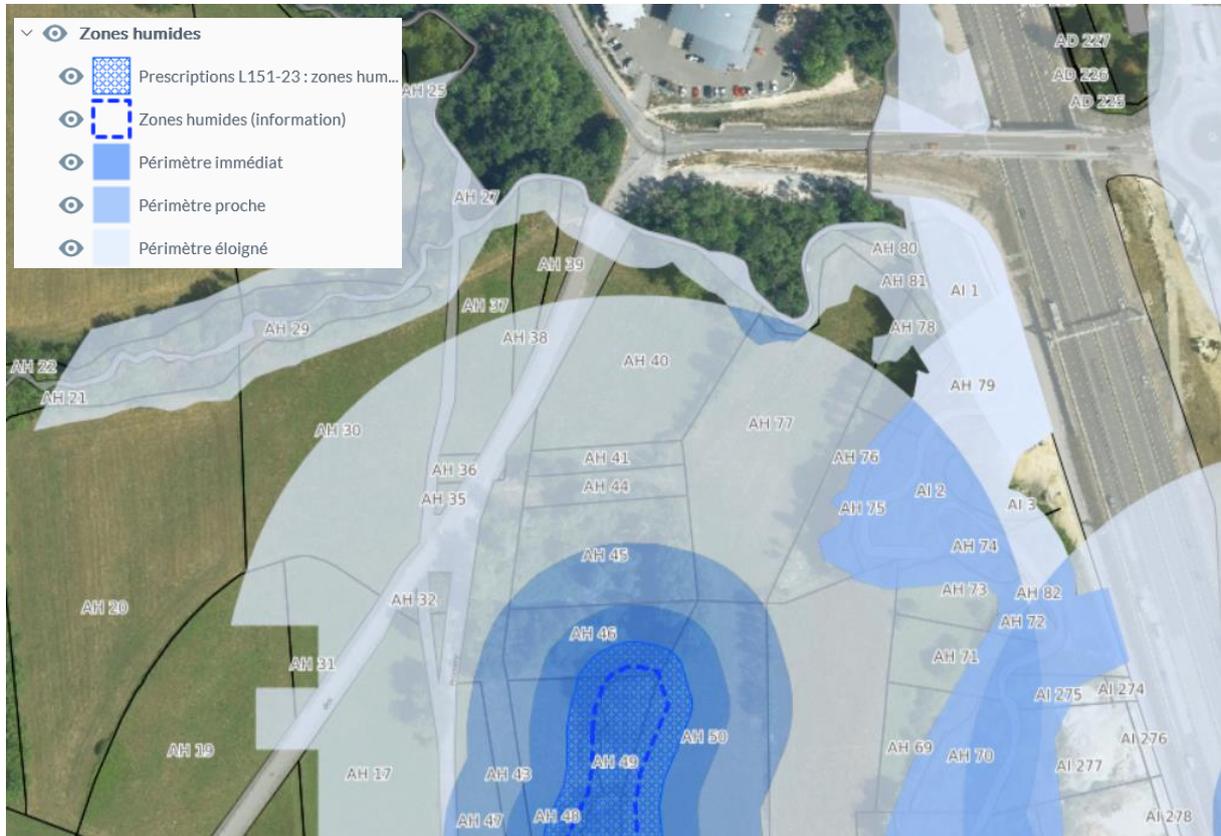
De manière globale, les données du SILA et du SMIAC, plus précises et plus récentes ont été privilégiées à celles de l'inventaire départemental.

En cas d'incohérence notable entre les différentes sources de données, les référents ZH du SILA et du SMIAC ont été consultés pour les arbitrages.

Un travail complémentaire de toilettage a été réalisé en ôtant de la couche les secteurs urbanisés de manière évidente, en s'appuyant à la fois sur l'occupation du sol 2020 de la DDT 74, sur les orthophoto-plans, et sur les couches des enveloppes urbaines et du bâti isolé du Grand Annecy. Ce travail a été mené par le CEREMA.

En complément à cette base, le Grand Anancy a ajouté la délimitation des zones humides ayant fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre de projets d'aménagement. Cela concerne moins de 10 zones humides.

Cette étude a également été l'occasion d'analyser les Espaces de Bon Fonctionnement théoriques de chaque zone humide en s'appuyant sur une analyse SIG proposée par le CEREMA. Cette étude a permis d'identifier des périmètres immédiats, proches, et éloignés, participant à l'alimentation et au bon fonctionnement des zones humides et milieux aquatiques du territoire.

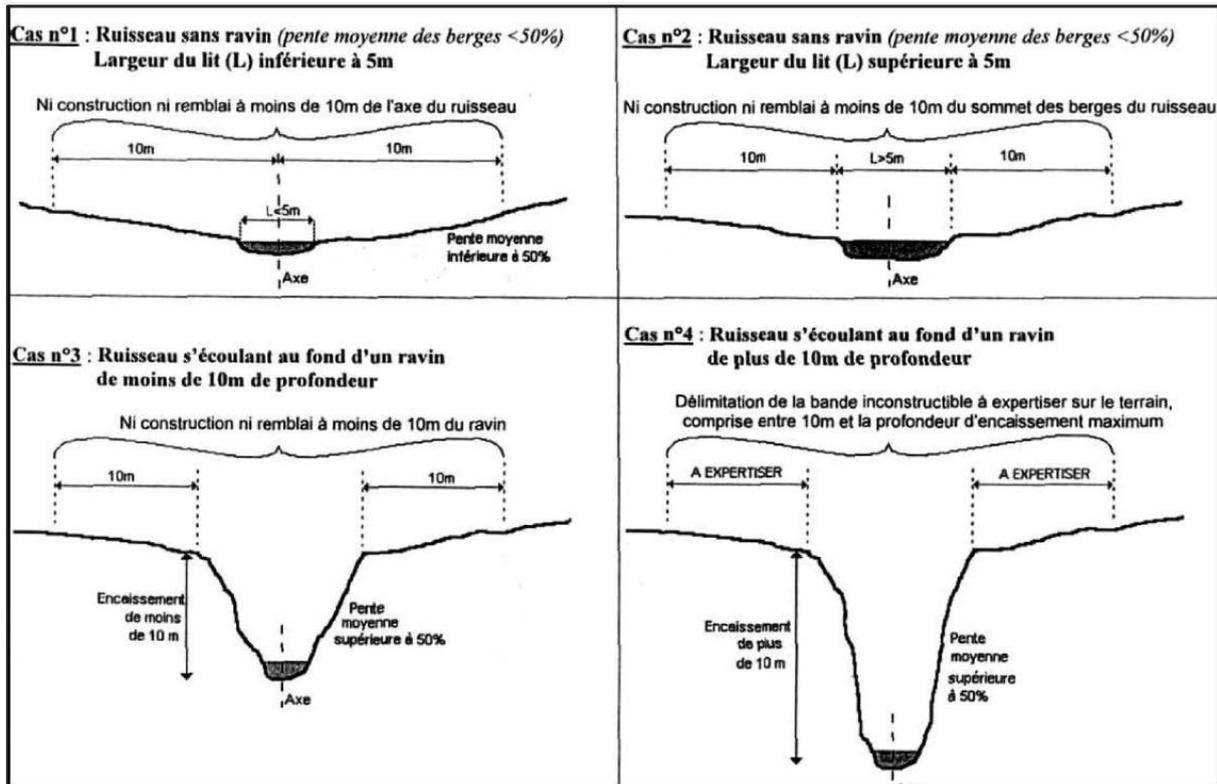


Une OAP thématique Bioclimatique a été rédigée qui s'appuie notamment sur ces éléments d'information produits par le CEREMA. Celle-ci fixe des orientations visant à préserver les zones humides :

*« Les constructions et aménagements situés dans les périmètres de bon fonctionnement proches des zones humides devront tenir compte de l'alimentation des zones humides situées en aval et favoriser la libre circulation de ces eaux de ruissellement. La perméabilité des haies, revêtements de sols et ouvrages sera favorisée.*

*Les eaux pluviales recueillies dans les opérations alentour pourront être rejetées dans le milieu humide voisin si le secteur d'opération participait originellement à l'alimentation de la zone. La qualité des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs de filtration naturels (filtres plantés, etc.). »*

Concernant la préservation des milieux humides, les abords des cours d'eau font également l'objet d'une protection particulière dans le règlement écrit. Il s'agit notamment d'interdire toute constructibilité dans une bande de 10 mètres en zones U et AU, et de 20 mètres en zones A et N. Ce recul s'applique soit à l'axe du cours d'eau pour les plus petits d'entre eux, soit aux berges des cours d'eau, suivant le schéma ci-après.



Les constructions autorisées par le STECAL Ngv2 devront donc respecter un recul de 20 mètres vis-à-vis du ruisseau de Pitacrot.

Les éléments de continuités écologiques sont identifiés et protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Il s’agit notamment des boisements situés au Nord de la parcelle.

Le projet d’aire de sédentarisation des gens du voyage présente un périmètre réduit par rapport à l’ancienne zone d’activité des voisins zonée en 1AUXi, qui s’étendait sur 6,1 Ha. Ce périmètre contenu permet de limiter les impacts sur les milieux les plus sensibles, et notamment la prairie de fauche mésophile, la zone humide et les cours d’eau.

→ **Le projet d’aire de sédentarisation des gens du voyage est donc compatible avec l’objectif de préservation du patrimoine naturel en raison des dispositions réglementaires garantissant la préservation de la zone humide, des dispositions de l’OAP bioclimatique visant à assurer la continuité et la qualité de l’alimentation de la zone humide, des règles d’implantation vis-à-vis des cours d’eau, des dispositions visant à garantir les continuités écologiques à l’échelle du projet, et du choix d’un périmètre de projet qui permette d’éviter les milieux présentant des enjeux écologiques forts.**

2.4.5.5 Protection contre les risques naturels

Risques naturels identifiés : source géorisques.gouv.fr	
Inondation	Moyen (Crue torrentielle et remontée de nappes)
Séisme	Modéré
Retrait et gonflement des argiles	Faible
Radon	Faible

La commune de Fillière où s’implante le projet est soumise aux risques d’Inondation, au risque sismique, de mouvements de terrain, de Retrait et Gonflement des Argiles et d’exposition au Radon.

L’aléa inondation du Viéran n’affecte pas le site de projet dans en raison de son éloignement (plus de 50 mètres) et de sa situation en contrebas. Toutefois, le ruisseau de Pitacrot longe le site de projet sur sa frange Nord. Il présente un aléa de crue torrentielle faible doublé d’un aléa Glissement de terrain moyen.

Le site de projet est également situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave par remontée de nappes. La fiabilité de la donnée est estimée à moyenne sur le secteur.

Le risque de séisme est modéré (4/5), ce qui implique des obligations en cas de travaux ou de construction.

→ **Le projet d'aire de sédentarisation des gens du voyage est donc compatible avec l'objectif de protection contre les risques naturels.**

## 2.5 Projet d'équipement en lien avec les écoles à Viuz-la-Chiésaz

### 2.5.1 Evaluation du besoin

#### 2.5.1.1 Contexte

Viuz-la-Chiésaz est une commune située dans le département de la Haute-Savoie, à une quinzaine de kilomètres au Sud d'Annecy.

La commune s'étend sur une superficie de 14,19 km<sup>2</sup> et compte environ 1 600 habitants. Elle est située au pied du Semnoz, sur son versant Ouest, à une altitude moyenne de 580 mètres.

En 2021, la municipalité a lancé le projet Bâton qui a mené à la construction de 90 logements au cœur du village. Cette nouvelle offre de logements réinterroge la capacité des équipements vis-à-vis de la nouvelle population.

#### 2.5.1.2 Constats et objectifs du projet

En produisant 90 nouveaux logements au centre de Viuz-la-Chiésaz, le projet bâton induit l'arrivée sur le territoire de près de 150 nouveaux habitants. A l'échelle d'une commune de 1300 habitants (source INSEE 2021), il s'agit d'une hausse de population importante qui aura des impacts sur les équipements publics de la commune.

A ce jour, la mairie ne mesure pas quels seront ces impacts au niveau des équipements scolaires et souhaite anticiper une évolution à court ou moyen terme de son école.

Le projet porterait ainsi sur la création d'équipements sportifs dédiés à l'école ou à une extension de l'école ainsi qu'à une cantine scolaire.

### 2.5.2 Le site de projet

Le site se situe à proximité immédiate du bourg de Viuz-la-Chiésaz. Il est séparé du site des écoles existant par le ruisseau de la Perraille.

Il est à noter que la donnée cartographique est imprécise concernant le tracé du ruisseau de la Perraille (sources IGN, DDT 74, etc.). Le tracé est recomposé en pointillés sur la cartographie ci-dessous, en s'appuyant sur une analyse de terrain.

Le projet d'équipements scolaires s'implante sur une partie des parcelles C 368 et C 1973.





Source : OCS 74  
Réalisation : Planed, juillet 2024

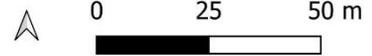


Figure 6 : Secteur de projet d'équipements, à Viuz-la-Chiésaz

La parcelle a une vocation agricole et est déclarée comme « prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé) » au RPG 2023. Il apparaît que la commune de Viuz-la-Chiésaz est largement concernée par ce type de prairies, en lien notamment avec l'activité d'élevage.

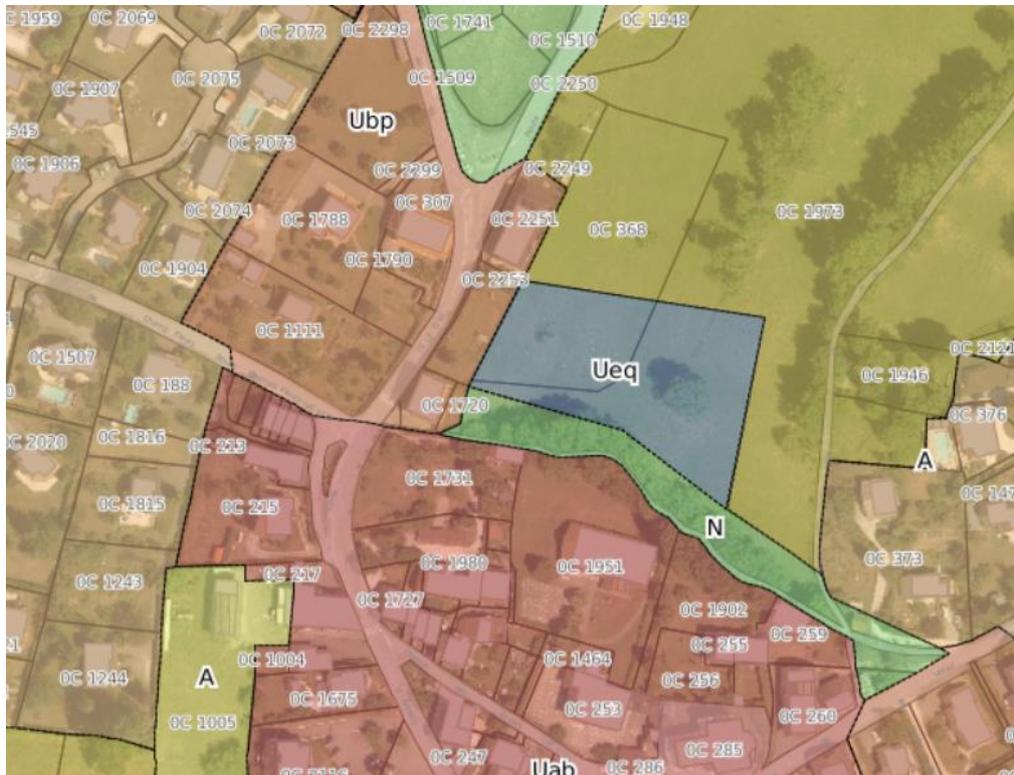
### 2.5.3 Les éléments du projet

Le projet porte sur la création d'équipements sportifs dédiés à l'école ou à une extension de l'école ainsi qu'à une cantine scolaire.

### 2.5.4 Solutions réglementaires

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le PLUi-HMB doit permettre la construction d'équipements, notamment scolaires.

#### 2.5.4.1 Le règlement graphique



Le secteur de projet est classé en zone Ueq. L'assiette de ce secteur est de 0,51 Ha.

#### 2.5.4.2 Le règlement écrit

##### 2.5.4.2.1 Destination des constructions, affectations des sols

La zone Ueq n'est pas spécifique à la commune de Viuz-la-Chiésaz. Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'équipements publics qui est mise en œuvre sur l'ensemble du PLUi-HMB du Grand Anney.

En tant que zone urbaine à vocation d'équipement, le règlement écrit autorise la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que la sous-destination « Hébergement ».

Cette zone étant dédiée aux équipements, ce sont les collectivités qui les délimitent selon leurs projets.

##### 2.5.4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone Ueq n'est pas réglementée en matière de volumétrie, d'implantation des constructions, d'emprise au sol, ni de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

## 2.5.5 Compatibilité du projet avec les thématiques de la loi Montagne

### 2.5.5.1 L'évaluation environnementale

Depuis la loi du 7 décembre 2020, dite loi ASAP, l'Evaluation Environnementale est systématique pour toute procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, y compris s'il est intercommunal.

Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude spécifique afin de déterminer les enjeux potentiels du site.

Sensibilités environnementales	
Sensibilités écologiques	
<b>Natura 2000 :</b>	Le secteur est localisé à environ 520 mètres à l'est du site Natura 2000 le plus proche, à savoir la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) du « Réseau de zones humides de l'Albanais ».
<b>Autres périmètres d'inventaire/de protection :</b>	Le secteur est localisé au sein du PNR du « Massif des Bauges ». Il est également localisé à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection : <ul style="list-style-type: none"> <li>- À environ 200 mètres à l'est de la ZNIEFF de type II des « Zones humides du nord de l'Albanais » et à moins de 1000 mètres à l'ouest de la ZNIEFF de type II de la « Montagne du Semnoz »,</li> <li>- À environ 520 mètres à l'est de la ZNIEFF de type I des « Marais du Sauget »,</li> <li>- À environ 700 mètres au nord-est de l'ENS des « Marais de Chez Guédin »</li> <li>- À environ 800 mètres au nord de l'ENS des « Marais de l'Epenouet »,</li> <li>- À environ 770 mètres au sud-ouest de la ZNIEFF de type I des « Marais au hameau de la Chiésaz » et du site du CEN associé (Chiésaz sud).</li> </ul>
<b>Habitats et espèces faune/flore :</b>	Le secteur abrite une prairie de fauche bocagère associée à une lisière de vieux Frênes au sud et à un fruitier isolé au cœur du site. Il abrite une biodiversité intéressante (Moineau domestique, Bruant jaune...). D'autres espèces dont potentiellement des espèces à enjeux sont potentiellement présentes comme la Pie-grièche écorcheur, le Léopard des murailles, etc.
<b>Zone humide :</b>	Aucune zone humide n'est recensée au niveau ou aux abords du site. Aucune trace d'humidité n'est relevée sur le secteur (critère floristique).
<b>Trame Verte et Bleue :</b>	Le secteur n'est pas directement concerné par des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques. Il est localisé en continuité de l'urbanisation existante et présente plusieurs franges urbaines, limitant ainsi son niveau d'enjeu lié aux continuités écologiques du territoire.
<b>Enjeux écologiques :</b>	<b>Moyen :</b> Ce secteur abrite une prairie fonctionnelle d'un point de vue écologique, accueillant une biodiversité riche dont potentiellement des espèces à enjeux.
Risques et nuisances	
<b>Risques :</b>	Le secteur est seulement concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
<b>Nuisances :</b>	Quelques sites Basias sont localisés à proximité du secteur.
<b>Enjeux risques et nuisances :</b>	<b>Faible</b>

### 2.5.5.2 Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur de projet n'est pas boisé et n'est pas utilisé par la filière forestière pour d'autres usages liés à l'activité forestière.

#### 2.5.5.2.1 Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Rappelons que le présent projet de PLUi-HMB porte une ambition volontariste d'apaisement du territoire. Cela passe notamment par une réduction significative de la consommation foncière :

« Dans la période 2021-2040, utiliser au maximum 240 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers, soit la moitié de la surface consommée dans les 10 années de référence (2010-2020). » (source : PADD du PLUi-HMB du Grand Annecy)

Rappelons que la surface consommée entre 2010 et 2020 sur le territoire du Grand Annecy (toute vocation confondue) s'élève à 480 Ha.

La trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 fixait des échéances décennales de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : entre 2021 et 2030, -50% par rapport à 2010-2020 ; entre 2031 et 2040, -50% par rapport à 2021-2030, etc. jusqu'à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

En appliquant strictement cette trajectoire, le Grand Annecy aurait pu prétendre à une consommation de l’ordre de 360 Ha (2021 – 2030 = 480/2 = 240 → 2031 – 2040 = 240/2 = 120 → 2021 – 2040 = 240+120 = 360).

Au moment de son approbation, le 29 mars 2018, le PLUi-H du Pays d’Alby offrait un potentiel constructible à vocation d’habitat de 6,4 Ha sur la commune de Viuz-la-Chiésaz.

Depuis 2018, le diagnostic territorial du PLUi-HMB a comptabilisé la consommation de 2,7 Ha d’espaces agricoles naturels et forestiers sur la commune de Viuz-la-Chiésaz. Il resterait ainsi 3,7 Ha d’espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisables au sein du PLUi-H du Pays d’Alby.

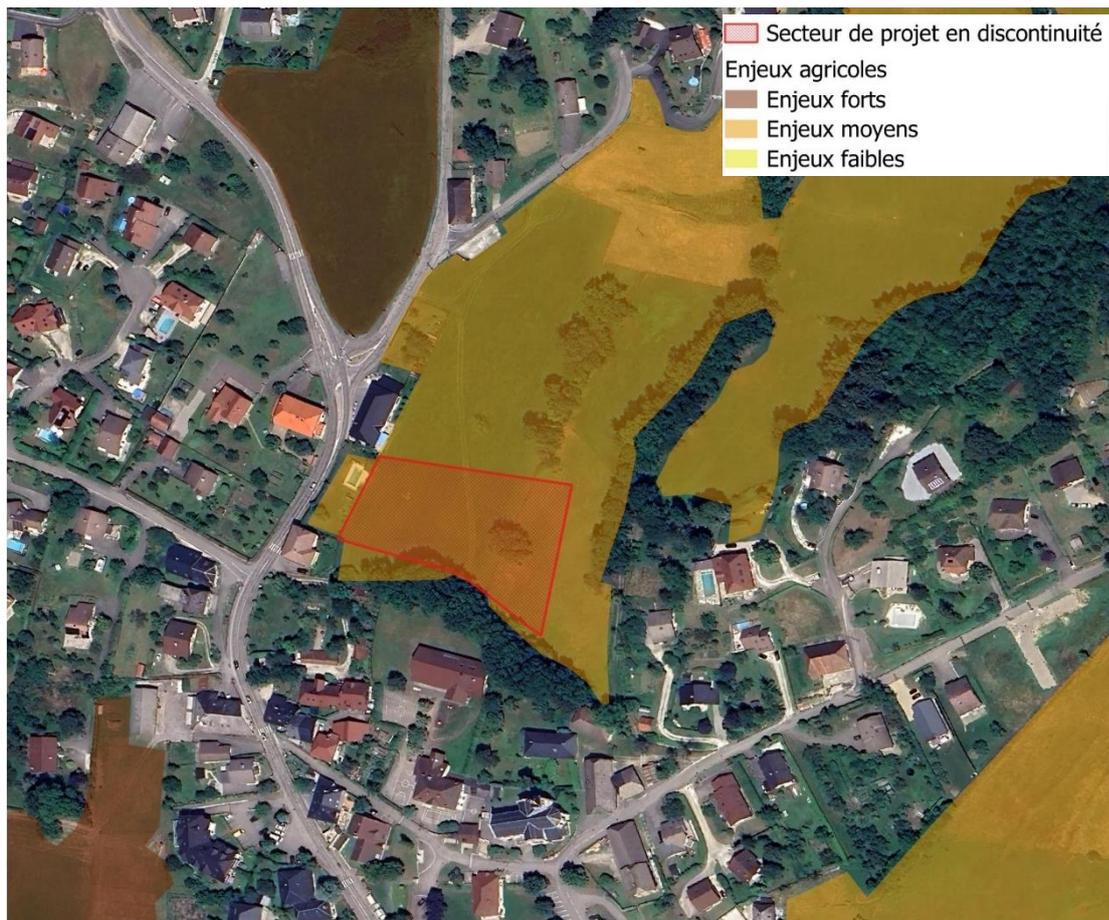
Au sein du présent projet de PLUi-HMB, le zonage réglementaire a classé 2,12 Ha d’espaces naturels, agricoles et forestiers en zone constructible sur la commune de Viuz-la-Chiésaz. Cela représente une diminution de 43% des possibilités d’extension de l’urbanisation.

L’ensemble des surfaces constructibles identifiées au PLUi-HMB sur la commune de Viuz-la-Chiésaz sont à vocation d’équipements et sont classés en zone Ueq. Les autres secteurs doivent permettre à la commune de compléter son offre de stationnement en lien avec le stade existant, créer une maison de santé dans le bourg, ou encore étendre le cimetière.

Le projet de PLUi-HMB participe ainsi à la pérennisation de 1,58 Ha de terres agricoles sur la commune de Viuz-la-Chiésaz.

#### 2.5.5.2.2 Diagnostic agricole de la Chambre d’Agriculture de Haute-Savoie

Lors du diagnostic agricole mené par la Chambre d’Agriculture de Haute Savoie dans le cadre du diagnostic territorial du PLUi-HMB, cette parcelle a été identifiée comme présentant un enjeu agricole moyen.



La qualification des terres agricoles s’appuie sur 3 critères définis par la Chambre d’Agriculture de Haute-Savoie :

- La proximité des bâtiments d’exploitation. La proximité immédiate est estimée entre 200 et 600 mètres suivant le type d’exploitation. 40% de la SAU du Grand Annecy est considérée à proximité des sièges d’exploitation.
- La taille du tènement agricole. On considère ici l’ensemble des parcelles d’un seul tenant, limité par des zones infranchissables (infrastructures, éléments naturels, urbanisation, etc.), ainsi que leur fonctionnalité. 78% des tènements agricoles sont considérés comme étants de Grande taille.
- La qualité des surfaces agricoles. Il s’agit ici du potentiel agronomique, de la possibilité de mécaniser les travaux, de la nature et de la profondeur du sol, de l’exposition des terrains, etc. 75% des terres agricoles sont évaluées de bonne qualité.

En premier lieu, une terre agricole est considérée à enjeux forts si elle se situe en proximité des exploitations agricoles, nonobstant les critères de taille de tènement et de qualité des sols. En second lieu, les terres de bonne qualité situées au sein de tènements de grande ou moyenne taille sont considérées à enjeux forts.

Qualité Taille	Bonne	Moyenne	Faible
Grands	<i>forts</i>	<i>moyens</i>	<i>moyens</i>
Moyens	<i>forts</i>	<i>moyens</i>	<i>faibles</i>
Petits	<i>moyens</i>	<i>faibles</i>	<i>faibles</i>

Cette qualification relève donc 12 315 Ha de surfaces agricoles à enjeux forts, soit 79% des terres agricoles étudiées. Notons par ailleurs que les surfaces agricoles à enjeux moyens s’élèvent à 2 793 Ha (18%) et les surfaces à enjeux faibles à 388 Ha (2%).

Cette qualification met en lumière l’importance de la préservation des terres agricoles et la pression foncière qui s’exerce pour urbaniser ces terres.

La cartographie ci-avant indique que la plupart des terres agricoles situées autour du bourg de Viuz-la-Chiésaz présentent des enjeux agricoles forts selon l’analyse de la Chambre d’Agriculture de Haute-Savoie. Le fait de cibler l’urbanisation sur une terre agricole à enjeu moyen est donc un choix de moindre impact sur l’activité en préservant les terres à plus fort enjeu.

### 2.5.5.2.3 Analyse du Registre Parcellaire Graphique de 2023

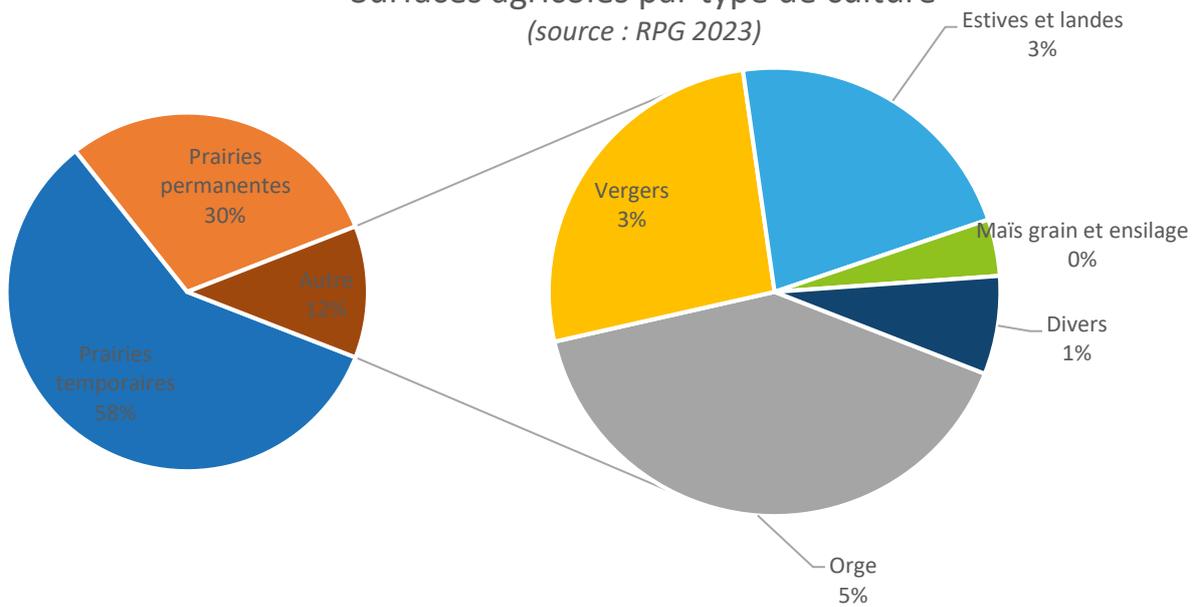
Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l’instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

Le secteur de projet est inscrit au Registre Parcellaire Graphique de 2023 en tant que prairie temporaire. Par ailleurs, le tènement est inscrit au RPG depuis au moins 2007 (absence d’informations plus anciennes), signe d’une activité agricole profondément ancrée sur ce site.

Sur le territoire de la commune de Viuz-la-Chiésaz, le registre parcellaire graphique compte 510 Ha de terres agricoles déclarées à la PAC. 298 Ha correspondent à des prairies temporaires, soit 58% des terres agricoles déclarées en 2023. Particularité de la commune, 151 Ha (30% des terres agricoles de Viuz-la-Chiésaz) sont déclarés en prairies permanentes, principalement situés sur la partie sommitale du Semnoz. Il s’agit notamment des alpages pâturés du Semnoz.

### Surfaces agricoles par type de culture

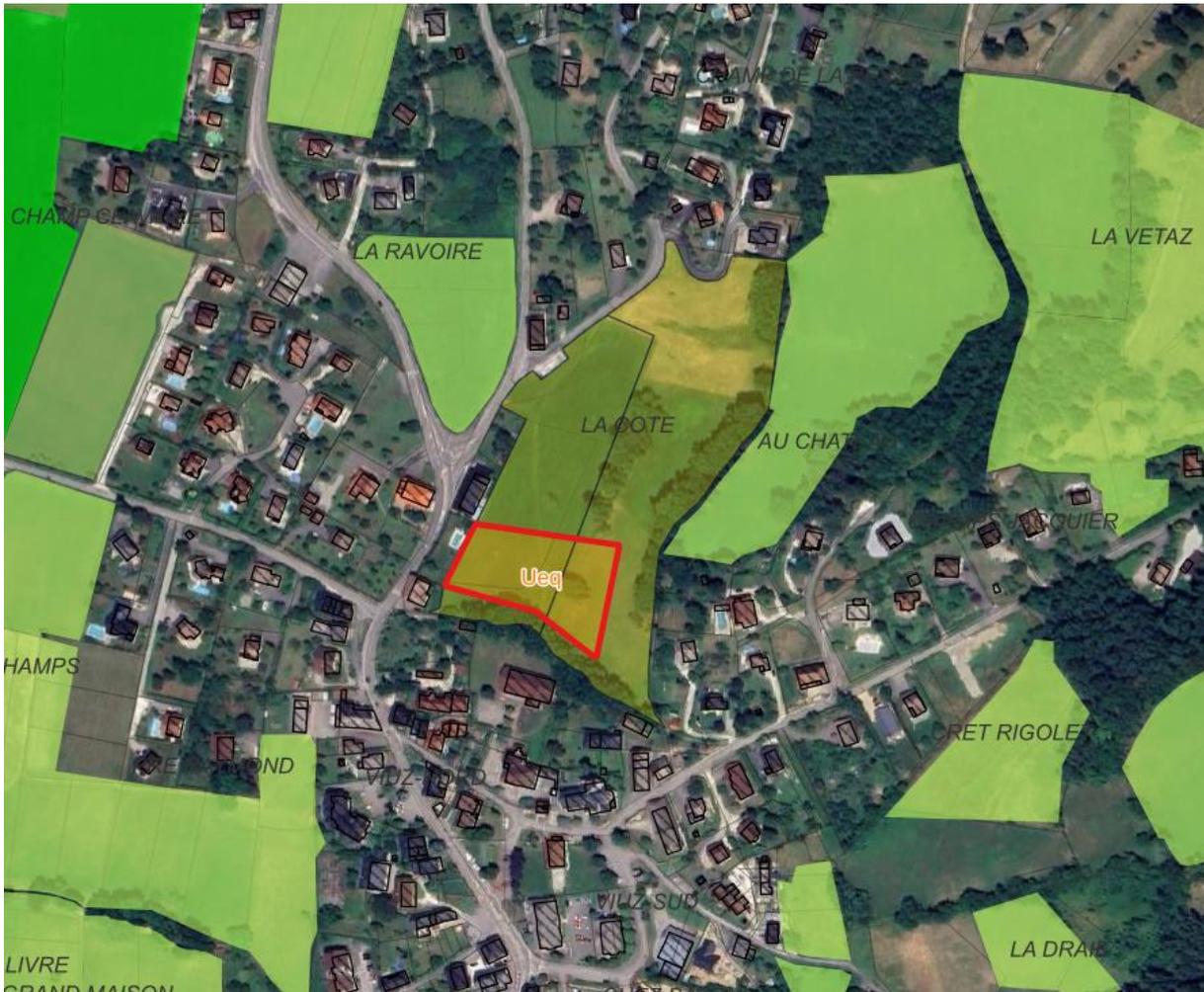
(source : RPG 2023)



Les prairies temporaires sont des « [...] superficies à base de graminées fourragères. Elles peuvent être semées en culture pure (ray-grass anglais, dactyle, etc.), en mélanges de graminées fourragères ou bien de graminées fourragères mélangées à des légumineuses fourragères. Elles sont exploitables en fauche et/ou pâture. Leur flore est composée d’au moins 20 % de graminées semées. Ces prairies sont dites temporaires jusqu’à ce qu’elles aient donné lieu à six récoltes, c’est-à-dire jusqu’à leur sixième année d’exploitation. À partir de leur septième récolte (ou année d’exploitation), elles sont assimilées à des surfaces toujours en herbe ». (source : [agreste.agriculture.gouv.fr](http://agreste.agriculture.gouv.fr)) Ce sont donc des terres qui sont particulièrement liées à l’activité d’élevage.

Le secteur de projet des écoles a pour effet direct de consommer 0,51 Ha de terres agricoles en prairie temporaire, soit 0,17% des 298 Ha de prairie temporaire de la commune de Viuz-la-Chiésaz.

Au vu de la localisation et de l’emprise du projet, les impacts indirects sur l’activité agricole sont particulièrement limités dans la mesure où les accès agricoles sont préservés et où l’îlot agricole reste cohérent.



→ Le projet d'extension des équipements scolaires de Viuz-la-Chiésaz est donc compatible avec l'objectif de protection des terres agricoles, pastorales et forestières en raison de l'effort de modération de la consommation de l'espace consenti sur la commune afin de limiter l'impact sur des terres à enjeu agricole, de la pérennisation de terres agricoles qui étaient constructibles dans le cadre du PLUi-H du Pays d'Alby par leur classement en zone agricole au projet de PLUi-HMB, du choix d'un développement sur une terre à enjeu agricole moyen afin de préserver les terres à enjeu plus élevé, de la présence sur ce site d'une activité agricole fortement représentée à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle de l'agglomération, et des faibles impacts indirects d'un tel projet sur l'activité agricole du secteur.

### 2.5.5.3 *Préservation des paysages caractéristiques du patrimoine naturel*

#### 2.5.5.3.1 *Contexte paysager*

##### 2.5.5.3.1.1 *Ambiance paysagère « Bourgs et villages ruraux »*

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Bourgs et villages ruraux » qui se caractérise par des paysages bâtis de noyaux anciens, souvent signalés par des vergers, qui s'insèrent dans un contexte agricole de prairies accompagnées d'une trame arborée plus ou moins dense. Ils sont prolongés d'extensions pavillonnaires qui tendent à lier les groupements anciens, et à effacer la structuration paysagère.

Quel que soit le site d'implantation et leur évolution, les bourgs, villages et hameaux présentent des formes regroupées, et un tissu urbain souvent aéré, permettant une forte imbrication entre bâti et espaces agricoles ou naturels, qui participe à leur caractère rural.

Les **implantations originelles du bâti** dessinent un front bâti discontinu sur la rue, avec alternance de bâti aligné sur rue et d'espace libre, produisant un caractère irrégulier et aléatoire, avec une diversité

d’implantations bâties (façade à l’alignement sur la rue, avec un angle du bâti sur la rue ou en léger recul), un caractère très aéré du groupement tout en composant une structure urbaine et un rapport à la rue. Dans les tissus bâtis plus récents, les implantations de pavillons en milieu de parcelle et en discontinuité, ont effacé le rapport à la rue fortement présent dans les cœurs de villages et hameaux.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024  
Fond IGN 1950-1965

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOP0 ©IGN, SANDRE, BDAIt.

La **végétation** est très présente et liée au caractère aéré des structures urbaines : une grande présence de l’herbe (entre et jusqu’au pied des bâtiments, en lien avec l’espace agricole ou naturel à proximité), des jardins issus de la culture rurale et d’auto-subsistance, associant potagers, arbres fruitiers et espaces d’agrément (à côté d’un bâti à l’alignement sur la rue, en présentation d’un bâti en retrait ou encore à l’arrière d’un front bâti). Les arbres dans les jardins sont généralement de petite taille (fruitiers). Dans le cœur du village, les jardins créent des espaces de respiration et confortent le caractère rural, tandis qu’en limite, ils dessinent une couronne plus ou moins continue et structurée qui assure la transition avec l’espace agricole ou naturel. Lorsque le jardin n’est pas directement perceptible, la végétation reste très présente et se développe en façade, s’insinue dans un micro retrait ou accompagne les murs de propriété. La trame végétale naturelle (haies, arbres isolés, ripisylves, bosquets) s’immisce dans le cœur des groupements bâtis, fait le lien avec l’espace agricole et naturel et participe à la qualité du paysage villageois comme à la présence de biodiversité.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024  
Fond IGN aérien actuel

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIti.

Le **patrimoine bâti** est important (maisons de bourg, granges et habitat rural, fours et lavoirs...), avec des architectures remarquables marquées par une implantation dans la pente, de grandes toitures et avancées de toiture, des façades de qualité... Les bâtiments anciens développent des volumes simples et imposants, parfois en mitoyenneté (dans le sens de la pente, dans la profondeur d'une parcelle, en retrait ou à l'alignement sur la rue...), généralement rectangulaire, avec des toits à deux pans (avec ou sans croupe) et un faîtage aligné ou perpendiculaire à la rue.



Caractère jardiné des espaces libres, transition paysagère avec l'espace agricole, à proximité du secteur de projet (Depuis la RD141)



Depuis la RD141, patrimoine bâti à proximité

#### 2.5.5.3.1.2 Protections

Aucun site inscrit ou classé, immeuble protégé au titre des monuments historiques, ou patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, n'est recensé sur le site. A proximité deux groupements bâtis de Viuz-la-Chiésaz sont protégés dans le PLUi-HMB comme Ensembles patrimoniaux « Noyaux historiques des villages ou des hameaux » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

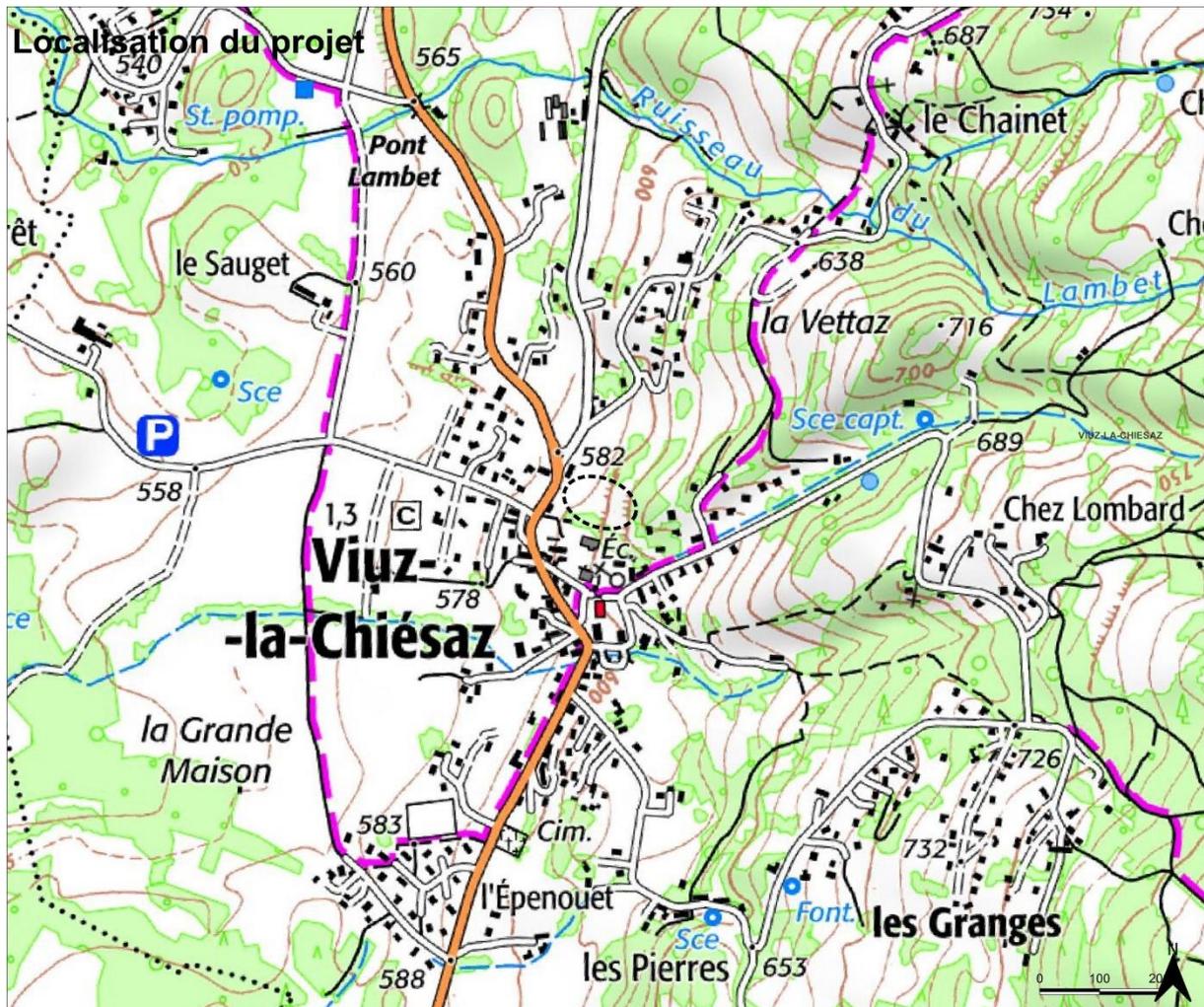
#### 2.5.5.3.2 Localisation du projet

Le projet s'inscrit dans le contexte paysager du bourg et de sa frange paysagère Nord avec l'espace agricole. Une épaisse haie arborée, déjà présente sur la photo aérienne des années 1950, marque aujourd'hui sur ce secteur la lisière Nord du bourg dans le paysage. Le projet se situe sur un coteau en herbe structuré par des

haies bocagères, dans le sens de la pente ou le long des courbes de niveau. Les franges du secteur de projet sont relativement bâties :

- Au Sud, groupement originel de Viuz-la-Chiésaz avec l'église, dont la haie en limite Nord forme une structure paysagère importante
- À l'Ouest, des bâtiments anciens (volumétrie importante, alignement sur la rue) marquent un resserrement le long de la RD141 (signalant l'entrée du village) sans pour autant créer de front bâti bien structuré. Des extensions pavillonnaires s'étendent en contrebas.
- À l'Est, quelques bâtiments anciens épars et des extensions pavillonnaires le long de la route

Quelques arbres sont présents sur le secteur de projet.



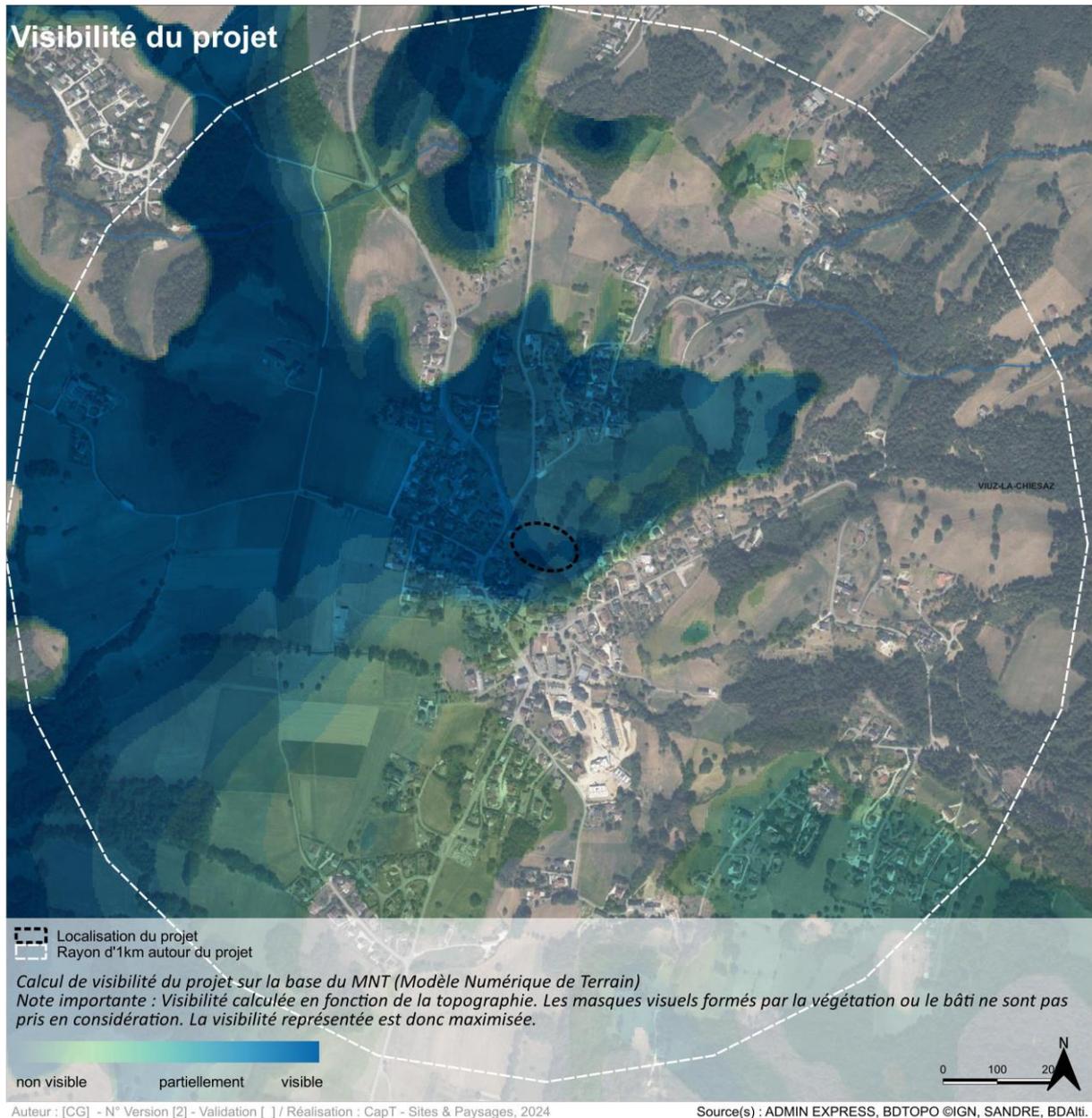
Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIt.

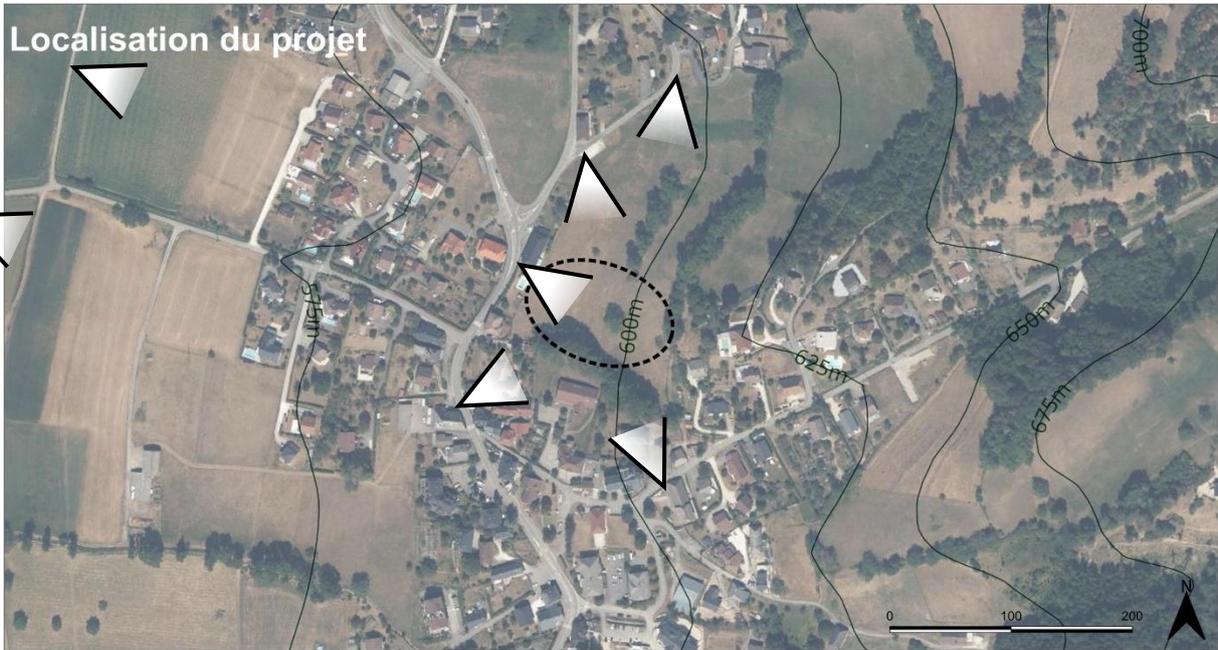
### 2.5.5.3.3 Perceptions visuelles et enjeux d'insertion du projet

L'analyse de la visibilité du projet montre les secteurs de visibilité potentiels du projet. Cette carte maximise les secteurs de visibilité puisque les calculs s'appuient uniquement sur le Modèle Numérique de Terrain (soit le relief) et n'intègre pas les masques visuels formés par la végétation arborée ou les bâtiments.

La carte ci-dessous montre ainsi que les secteurs d'où le projet sera potentiellement visible, entièrement ou partiellement (bleu foncé à bleu clair), se localisent essentiellement à l'Ouest et au Nord du site de projet. Depuis le groupement bâti ancien de Viuz-la-Chiésaz le projet ne sera quasiment pas perceptible.



L’analyse des perceptions visuelles montre que les vues vers le site concernent bien l’Ouest du village (comme l’indique la carte de visibilité) mais celles-ci sont relativement lointaines : le site de projet est englobé dans la silhouette villageoise avec un premier plan visuel urbanisé. Le Nord du site dévoile les perceptions les plus directes sur le site, en appui visuel sur la trame arborée qui occupe une place importante dans le paysage. Depuis la route d’Anancy (RD5), les vues vers le site sont partielles, tantôt filtrées ou masquées par la végétation et le bâti.



Auteur : [CG] - N° Version [2] - Validation [ ] / Réalisation : CapT - Sites & Paysages, 2024

Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, BDAIti.



*Vue depuis la route du Chainet vers le site de projet*

Le projet s'inscrit dans la profondeur du champ de vision, en appui visuel sur la haie d'arbres de haut-jet existante



*Vue depuis la route du Chainet vers le site de projet*

Le site de projet s'inscrit dans la profondeur du champ de vision, en appui visuel sur la haie d'arbres de haut-jet existante



*Vue depuis la route d'Anney (RD5) vers le site de projet*

Le site de projet s'inscrit en arrière-plan des espaces de jardins privés, les perceptions visuelles vers le site sont filtrées par la végétation



Situation du projet, à l'arrière de la haie arborée

*Vue depuis la route d'Anney (RD5) vers le site de projet*



Situation du projet, à l'arrière de la haie arborée

*Vue depuis la route de la Vétaz vers le site de projet*

La végétation arborée (ancienne haie d'arbres de haut-jet ou végétation privée des jardins) masque le projet ou constitue un filtre visuel important compte-tenu de la densité et de l'épaisseur de la végétation.

Le site de projet est masqué par la topographie, le bâti et la végétation.



Situation du projet

*Vue depuis le chemin du Sauget vers le site de projet*



Situation du projet

*Vue depuis la route de Champ Fleury vers le site de projet*

Depuis l'Ouest du village les vues sont larges et ouvertes sur la silhouette bâtie remarquable de Viuz-la-Chiésaz, dont le clocher de l'église forme un point repère dans le paysage. Le site de projet s'inscrit dans ce large panorama et est partiellement masqué par la trame arborée et le bâti existant.

En termes de composition paysagère et de logiques d'agencement, ce secteur s'inscrit dans le prolongement Nord du groupement existant tout en préservant la continuité paysagère formée par la haie arborée déjà présente dans les années 1950, et dans l'épaisseur du bâti ancien installé en amont de la RD5. Le maintien de cette structure paysagère majeure conforte l'ambiance rurale patrimoniale du paysage, notamment caractérisée par l'infiltration et l'imbrication de la trame végétale des espaces naturels et agricoles jusque dans les cœurs bâtis.

Les enjeux d'insertion du projet dans le paysage sont :

- Le rapport visuel au village (forme urbaine, volumétrie, espace libre, vue et échappée visuelle vers le paysage agricole et naturel depuis la RD5...),
- L'implantation dans la pente (pour limiter les impacts des constructions et terrassements des abords)
- La préservation et le confortement des trames arborées existantes
- Le caractère végétal des espaces libres
- La composition de la frange urbaine avec l'espace agricole, notamment dans la partie Nord du site

#### 2.5.5.3.4 Mesures d'insertion du projet dans le paysage

Plusieurs mesures d'insertion du projet dans le paysage ont été développées (Cf. chapitre ci-après « Les outils proposés dans le PLUi ») :

- Le périmètre du projet a été ajusté de façon à préserver la haie d'arbres de haut-jet existante en transition avec le village au Sud
- Les franges de l'opération seront composées via un traitement végétal assurant une transition avec l'espace agricole ouvert
- Le règlement encadre l'aspect des constructions
- L'OAP Paysage décline plusieurs orientations afin d'insérer le projet dans le paysage via son implantation, la place du végétal dans le projet et la végétalisation des espaces extérieurs, le traitement des accès et stationnements, l'aspect des clôtures ainsi que la forme du bâti et le respect du caractère patrimonial du village.

#### 2.5.5.3.5 Les outils proposés dans le PLUi

##### 2.5.5.3.5.1 Encadrement réglementaire

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions du PLUi-HMB prévoit les règles suivantes :

*« Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours. Les revêtements de façade seront néanmoins de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

*« Le sens du faîtage principal devra respecter le sens dominant des faîtages environnants. »*

*« En l'absence de nuancier, les couvertures doivent respecter la tonalité gris ardoise ou rouge flammé et la teinte dominante en toiture des constructions du secteur. »*

##### 2.5.5.3.5.2 L'OAP thématique « Paysage »

Le projet s'inscrit dans l'ambiance « Bourgs et villages ruraux » de l'OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB et dont les objectifs sont de :

#### **AFFIRMER LE CARACTÈRE RURAL ET JARDINÉ**

- Favoriser une végétation perceptible depuis la rue : jardins, pieds de murs, façades...
- Maintenir et développer le rapport du bâti à l'espace agricole et naturel
- Privilégier le caractère naturel, perméable et végétalisé des accès, cours et stationnements
- Préserver la simplicité et les volumes de l'architecture traditionnelle

#### **MAINTENIR UN RAPPORT À LA RUE ALTERNANT DES INTERFACES BÂTIES ET JARDINÉES**

- Favoriser le regroupement du bâti tout en préservant l'aération du tissu
- Articuler les projets avec les structures et tissus urbains originels

- S’adapter aux proportions bâtis/espaces libres du lieu
  - Développer des implantations du bâti non systématiques pour éviter l’effet de masse
- DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS ÉCO-PAYSAGÈRES JUSQUE DANS LE COEUR DES ESPACES BÂTIS**
- S’appuyer sur et conforter la trame naturelle et agricole dans le cadre des projets
  - Développer les continuités de jardins en cœur d’îlot comme en lisière

Orientations et principes d’aménagement de l’ambiance « Espaces d’altitude » :

<p><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Sous-orientations</li> <li><input type="checkbox"/> Sous-orientations dépendantes de la situation du projet</li> </ul>	<p>} }</p>	<p>Qui s’appliquent pour chaque projet</p> <p>Qui s’appliquent selon la situation et le contexte du projet (exemple : la présence de végétation existante sur le site du projet ou à proximité, la présence d’eau, la pente...)</p>
---	----------------	---

## 1. IMPLANTATION ET COMPOSITION DU PROJET

### Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager

- Repérer et s’appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces) à travers le projet
- Ménager les sols naturels
- Mettre en scène les vues
- A proximité d’eau, mettre en valeur sa présence
- En frange urbaine, orienter et composer le projet pour dessiner la lisière

### Orientation 2\_Conforter la structure urbaine des groupements bâtis anciens et composer le rapport à la rue

- Considérer l’ensemble de la rue, du quartier et de l’environnement proche pour implanter le projet
- Rechercher l’imbrication du bâti et du végétal
- En secteur ancien ou à proximité, prolonger les caractéristiques du tissu bâti traditionnel
- En secteur pavillonnaire, retrouver un rapport diversifié (Alternance Bâti/Végétal) à la rue

## 2. VEGETAL ET VEGETALISATION DES ESPACES EXTERIEURS

### Orientation 3\_Prolonger le caractère jardiné et l’imbrication du végétal avec le bâti

- Ménager et composer des espaces végétalisés au caractère rural
- Accompagner les constructions par une strate arborée adaptée
- Minimiser les terrassements du terrain et leurs impacts visuels
- En frange, privilégier le caractère jardiné ou naturel des espaces libres au contact avec l’espace agricole ou naturel et assurer la transition via des plantations adaptées

### Orientation 4\_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité

- Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager
- Diversifier les compositions végétales et développer la biodiversité

### 3. ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS

#### Orientation 5\_Créer des accès, stationnements, cours et cheminements au caractère naturel et végétalisé

- Minimiser l’impact visuel des accès et stationnements, les accompagner de plantations multistrates
- Mettre en œuvre des revêtements perméables
- Intégrer les éléments techniques dans la composition d’ensemble

### 4. CLOTURE

#### Orientation 6\_Assurer des transparences visuelles sur une végétation diversifiée

- Valoriser les clôtures et murs anciens
- Considérer la clôture comme un élément participant à la qualité de la rue
- Dans les tissus ordonnancés, marquer la rue par des clôtures accompagnées de végétation
- Dans les hameaux et tissus plus diffus, favoriser les clôtures végétales
- En frange, au contact avec l’espace agricole ou naturel, assurer une grande transparence des clôtures
- Privilégier le caractère simple et végétal des limites séparatives
- Développer des clôtures perméables au déplacement de la petite faune

### 5. BATI

#### Orientation 7\_S’intégrer dans l’ambiance rurale et patrimoniale

- Respecter et valoriser le bâti ancien
- Rechercher une cohérence avec les constructions traditionnelles
- Intégrer les éléments techniques
- En pente, adapter l’implantation du projet et l’architecture au terrain

#### Orientation 8\_Développer la biodiversité à travers la construction

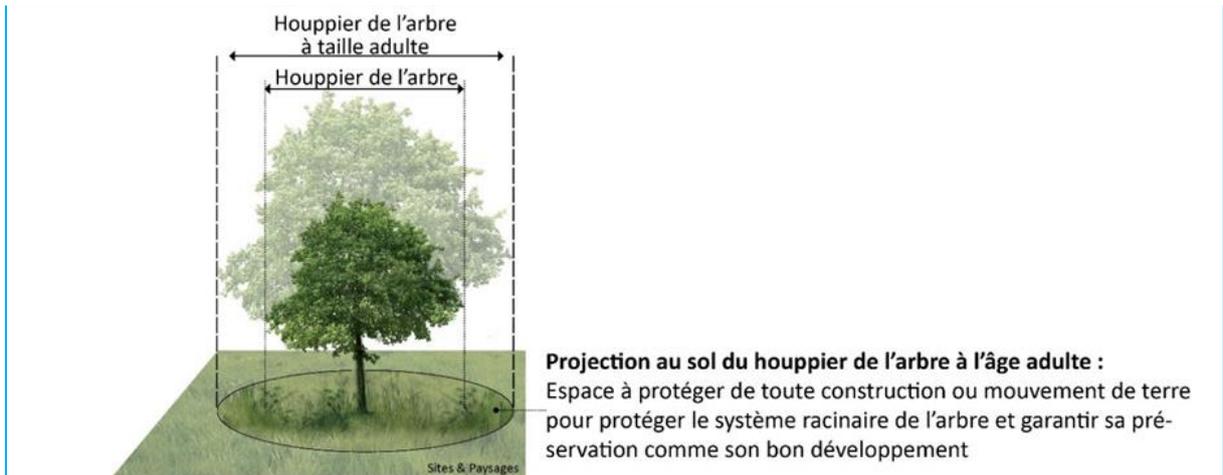
*Ci-après quelques Extraits de OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB en lien avec le projet :*

#### Orientation 1\_Composer le projet avec son contexte paysager

##### ➔ Préserver et tirer parti de la végétation existante



- > **Les structures végétales existantes et déjà bien développées seront autant que possible préservées, confortées voire prolongées**, pour participer à la composition du projet et conserver ainsi leur rôle de repère et d’animation du paysage de la rue ou du quartier, leur participation à la trame verte des lieux, ainsi que la qualité paysagère du terrain (ombrage, agrément visuel...).
- > **L’arbre et son système racinaire**, le sol et le volume de terre sous son houppier<sup>1</sup> à taille adulte, seront préservés par une mise à distance des constructions nouvelles (distance supérieure à la dimension du houppier) et un sol perméable, non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai.



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de la préservation du houppier de l'arbre à taille adulte par une mise à distance des constructions et des aménagements de sol

### ➔ En frange urbaine, orienter et composer le projet pour dessiner la lisière

- > La **composition du projet** (l’implantation et l’orientation du bâti, des accès et chemins) permettra de préserver autant que possible des vues et les liens physiques depuis l’espace bâti, et depuis l’espace public, vers les espaces naturels et agricoles, et de les mettre en scène.
- > La **composition du projet recherchera l’implantation d’un espace ouvert végétalisé** (potentiellement commun dans le cas de projets d’ensemble), **au contact de l’espace agricole ou naturel**, qui assure la transition bâti/non bâti. Le projet s’efforcera de préserver l’imbrication entre espaces agricoles et espaces bâtis et non pas de marquer une limite franche.
- > Le projet est à **composer en fonction des vues depuis l’espace agricole ou naturel** vers le site de projet afin qu’il participe à la qualité de la silhouette bâtie.

#### Transition avec l’espace agricole assurée par des jardins potagers ou vergers

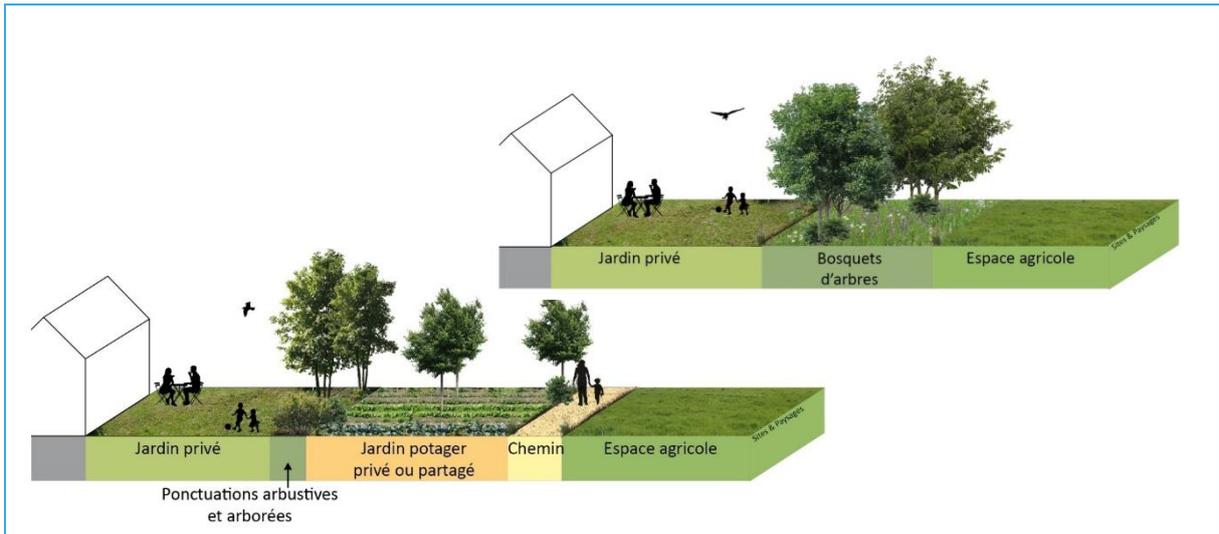


Potager et noyeraie



Veraer communal

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de transitions avec l’espace agricole



Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de compositions des franges urbaines, via la végétalisation des espaces libres

### ➔ Planter le projet en fonction de la pente du terrain naturel

- > **Le projet s'adaptera à la pente du terrain naturel (et non l'inverse) même dans des secteurs de faible pente.**
- > Le pétitionnaire cherchera à suivre autant que possible les nuances de la topographie et limiter au maximum les mouvements et transformations de terrain, même pour de faibles hauteurs.
- > L'implantation sera étudiée en fonction de la pente du terrain. Le **sens du bâtiment pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau** selon :
  - La présence d'éléments de paysage ainsi que les vues depuis le site et depuis les alentours,
  - L'implantation des constructions voisines,
  - La configuration de la voie,
  - L'accessibilité du terrain,
  - L'orientation.
- > L'insertion dans la pente favorisera la mise en œuvre d'un **projet architectural spécifique** pouvant allier : des terrasses avec vues dégagées, des étages en demi-niveau, un double accès au logement, des espaces extérieurs étagés...

### **Orientation 3\_Prolonger le caractère jardiné et l'imbrication du végétal avec le bâti**

#### ➔ Accompagner les constructions de structures arborées<sup>1</sup> adaptées aux dimensions du projet



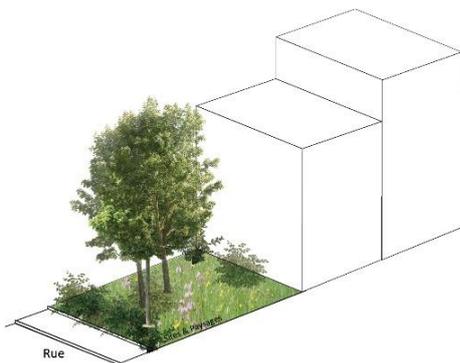
> **La plantation d'arbres<sup>1</sup> sera favorisée et adaptée aux dimensions du projet.** Un bâtiment de grande dimension sera accompagné d'arbres de grand développement<sup>2</sup> afin de l'insérer dans un cadre verdoyant.



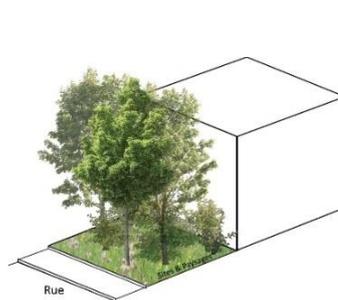
> L'espace accueillant les plantations d'arbres sera proportionné afin de garantir leur croissance dans de bonnes conditions.

> **Lorsque l'espace libre est de grande dimension**, en particulier dans le cas des projets d'ensemble, **les arbres de grand développement seront privilégiés.** Ils prendront place dans des espaces les plus larges possibles pour former des masses, des alignements ou des repères visibles de loin.

**Adaptation des structures arborées > Nécessité de ménager un espace de retrait suffisant et adaptés pour le bon développement de l'arbre**



*Arbres de grand développement / Collectif  
Plantation en bouquet ou isolée*



*Arbres de grands ou moyens  
développement / Bâtiment  
d'activité  
Plantation en bouquet ou isolée*



*Arbre de petit développement /  
construction individuelle*

**Orientation 4\_Composer une végétalisation alliant qualité paysagère, adaptation au changement climatique et accueil de biodiversité**

➔ **Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager**



*Fossé*



*Noue*



*Yvoire @CAUE 74*

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales



> L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible et la mise en œuvre de revêtements de sol perméables doit être recherchée dans chaque projet pour l'ensemble des espaces libres.



> **L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée via des ouvrages à l'air libre** tels que : noues, surcreusements et décaissés, bassins, jardins de pluie, fossés... Les eaux pluviales pourront ainsi alimenter une végétation spécifique et favoriser l'évapotranspiration. Ces milieux sont particulièrement riches en biodiversité en raison de la spécificité des espèces aussi bien animales que végétales qui peuvent les coloniser. La végétation, plantée ou spontanée, participe à conserver la capacité d'infiltration du milieu grâce aux rhizomes et aux racines qui aèrent le sol. Ces dispositifs permettent de ralentir les écoulements, de déconnecter les eaux pluviales des réseaux et d'en infiltrer au maximum à la source.



> **L'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre** ou des surfaces semi-perméables sera assuré.

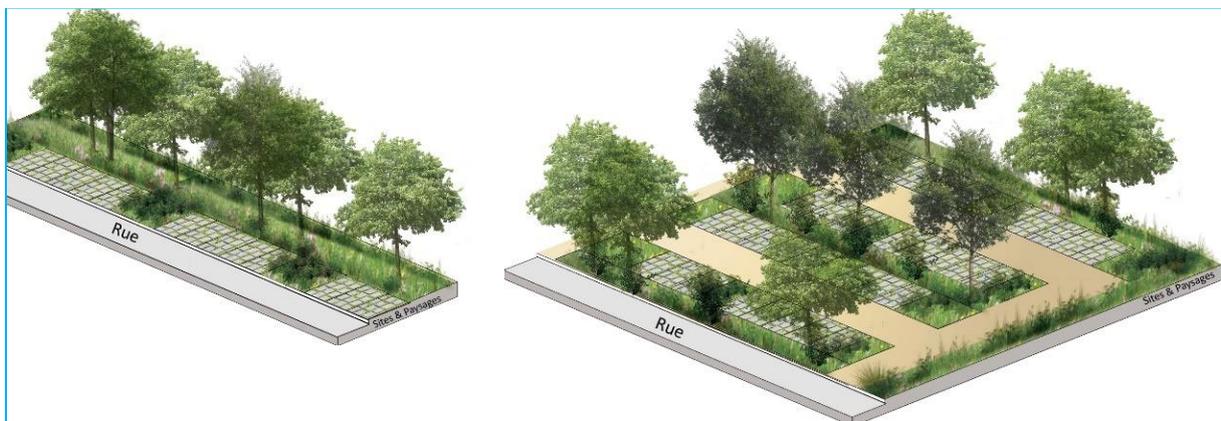
## Orientation 5\_Créer des accès, stationnements, cours et cheminements au caractère naturel et végétalisé

### ➔ Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements et les accompagner de plantations multistrates

#### Végétation



- > Les **stationnements sur rue, les grands espaces de stationnement ou les longs linéaires** seront densément plantés. **Les plantations (strates arborées, arbustives et herbacées) seront conçues préférentiellement « en masse »** (arbres et arbustes en bosquets, pieds d'arbres végétalisés), et organiseront des continuités végétales.
- > Les **plantations arborées** (en bouquet<sup>1</sup>, bosquet, haie ou alignement) seront privilégiées et permettront d'inscrire les espaces stationnements dans un réseau de continuités végétales à l'échelle de la rue ou du secteur.
- > Les **accotements des voies d'accès et cheminements** présenteront un caractère végétal : végétation herbacée et arbustive d'accompagnement, strate arborée selon le contexte et les besoins d'ombrage.
- > Les superstructures légères couvrantes, supports de **dispositifs d'énergies renouvelables** ou pas, pourront être accompagnées de végétation afin de mieux s'insérer dans le paysage.



*Plantations multistrates formant des continuités végétales, trame arborée dense, perméabilité des emplacements voire des circulations*

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Illustration de végétalisation des stationnements collectifs

**MOTIFS EN PRESENCE ET REFERENCES INSPIRANTES POUR LES PROJETS**

**Espaces de stationnement végétalisés**



Duingt @CAUE 74



Annecy-le-Vieux @CAUE 74



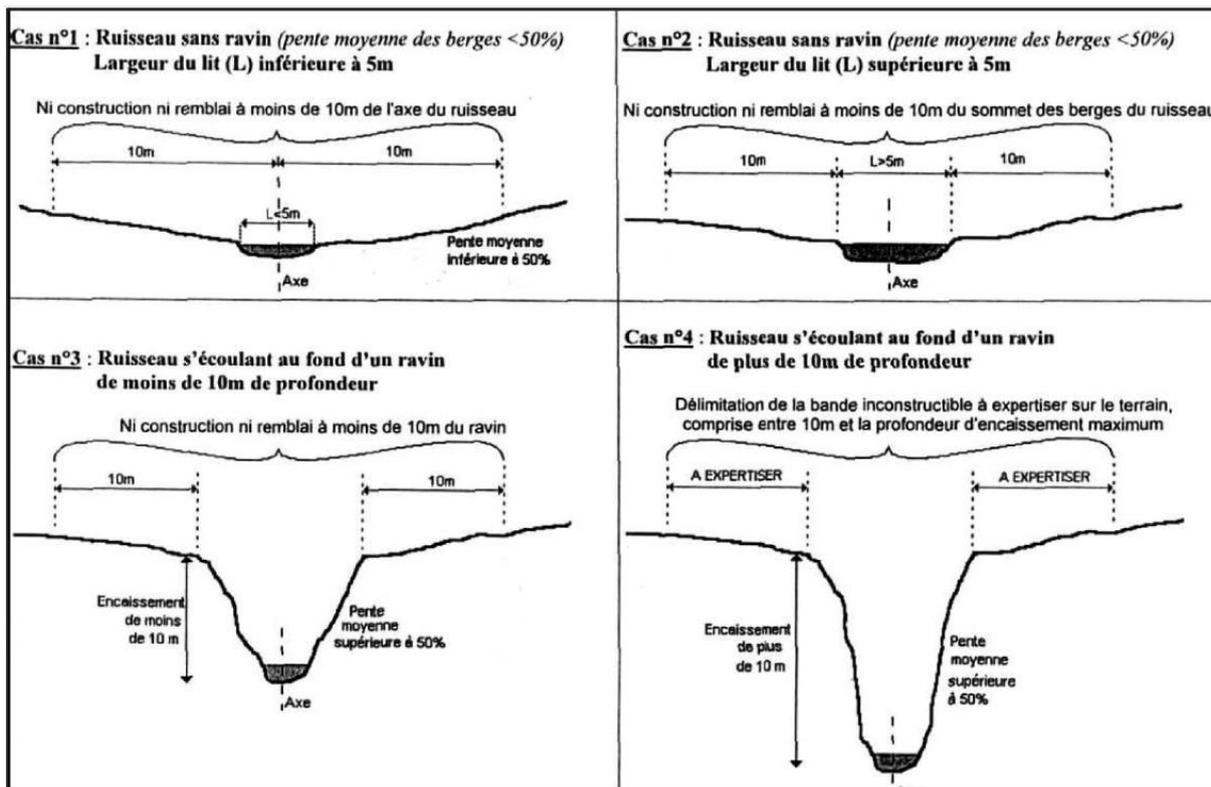
Yvoire @CAUE 74

Extrait OAP thématique « Paysage » du PLUi-HMB : Stationnements perméables et accompagnés de trames arborées et arbustive

→ **Le projet de création d'une zone d'équipement à Viuz-la-Chiésaz est compatible avec l'objectif de préservation des paysages en raison de sa localisation (proximité du village tout en préservant la haie structurante, inscription dans la silhouette villageoise, développement en épaisseur et en conformance du bâti ancien le long de la RD5), à la prise en compte du paysage via les orientations déclinées dans l'OAP thématique Paysage du PLUi-HMB, complété par le règlement écrit qui précise la qualité architecturale attendue (« le bâti devra respecter les codes architecturaux locaux et ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales. »).**

2.5.5.4 *Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel*

Les abords des cours d'eau font l'objet d'une protection particulière dans le règlement écrit. Il s'agit notamment d'interdire toute constructibilité dans une bande de 10 mètres en zones U et AU, et de 20 mètres en zones A et N. Ce recul s'applique soit à l'axe du cours d'eau pour les plus petits d'entre eux, soit aux berges des cours d'eau, suivant le schéma ci-après.



Les constructions autorisées en zone Ueq devront donc respecter un recul de 10 mètres vis-à-vis du ruisseau de la Perraille.

Ce secteur présente essentiellement des sensibilités écologiques liées à son occupation du sol (prairie de fauche bocagère) et à sa fonctionnalité écologique associée (abrite une biodiversité intéressante dont potentiellement des espèces à enjeux).

Le périmètre de projet contenu permet de limiter les impacts sur les milieux les plus sensibles, et notamment la prairie de fauche bocagère.

→ **Le projet d’extension des équipements scolaires de la commune de Viuz-la-Chiésaz est donc compatible avec l’objectif de préservation du patrimoine naturel en raison des règles d’implantation vis-à-vis des cours d’eau, et du choix d’un périmètre de projet qui permette d’éviter les milieux présentant des enjeux écologiques forts.**

2.5.5.5 Protection contre les risques naturels

Risques naturels identifiés : source géorisques.gouv.fr	
Inondation	Faible
Séisme	Modéré
Retrait et gonflement des argiles	Faible
Radon	Faible

La commune de Viuz-la-Chiésaz où s’implante le projet est soumise aux risques d’Inondation, au risque sismique, de Retrait et Gonflement des Argiles et d’exposition au Radon.

Le site de projet est exposé à un aléa de glissement de terrain faible ainsi qu’à un aléa de crue torrentielle faible sur sa partie Sud-Ouest.

Le risque de séisme est modéré (4/5), ce qui implique des obligations en cas de travaux ou de construction.

→ **Le projet d’extension des équipements scolaires de la commune de Viuz-la-Chiésaz est donc compatible avec l’objectif de protection contre les risques naturels.**