



Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du
Val des Usses

Modifications envisagées

Complément février 2025

Territoires
—
demain

Pourquoi une révision « allégée » du PLUi ?

Cette procédure de révision allégée a pour objet de modifier le tracé des espaces paysagers structurants identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour deux raisons distinctes et explicitées plus en détails ci-après :

- La nécessité d'homogénéiser ce dispositif sur le territoire, les différentes communes le composant n'ayant pas bénéficié des mêmes dispositions à ce sujet,
- La nécessité de permettre le développement et la pérennisation de l'activité agricole du territoire.

1. La modification du tracé des espaces paysagers structurants sur des secteurs déjà bâtis ou ne présentant pas d'enjeux paysagers.

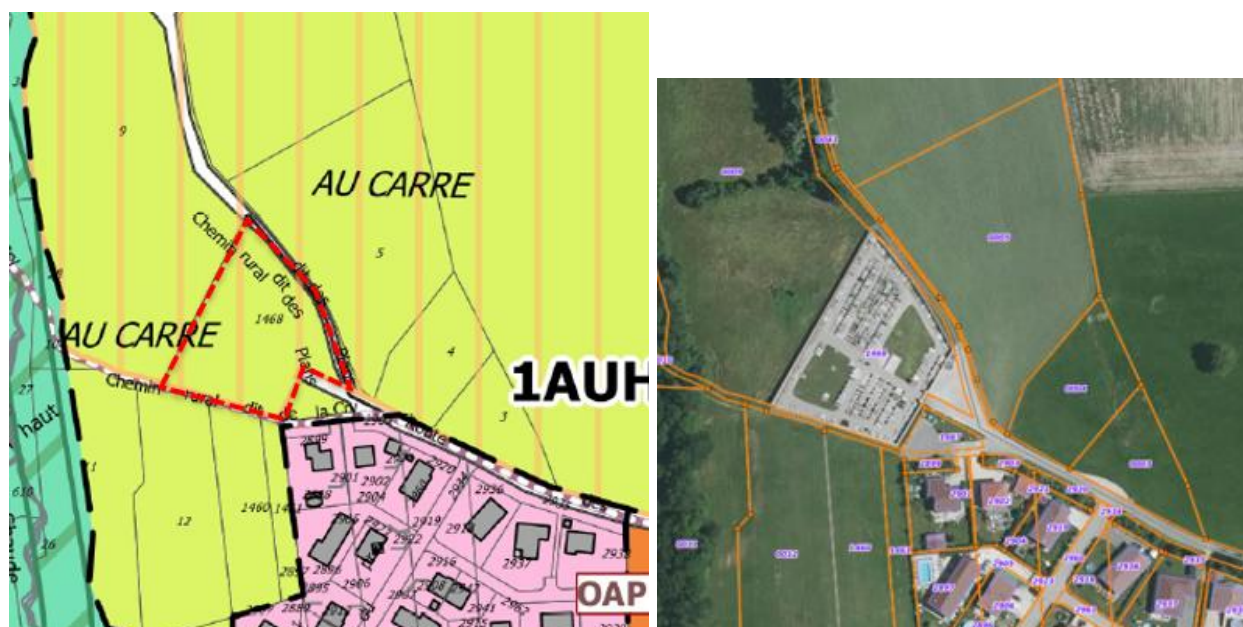
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les communes du territoire du Val des Usse ont retenu des protections paysagères fortes, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment la plaine agricole et les grands espaces ouverts identitaires sur leur territoire.

Cependant, après plusieurs années d'application du document d'urbanisme, il s'avère que certains secteurs initialement classés en tant qu'espaces paysagers structurants, ne répondent pas à cet enjeu, ou ont été classés comme tels par erreur. Il s'agit souvent de constructions à vocation d'habitat, pour lesquelles l'enjeu paysager n'est pas ou très peu présent, et pour lesquelles, en comparaison avec d'autres cas similaires sur le territoire du Val des Usse, le classement au sein des espaces paysagers structurants n'est pas justifié.

Ces secteurs sont les suivants :

→ Sur la commune de Chilly :

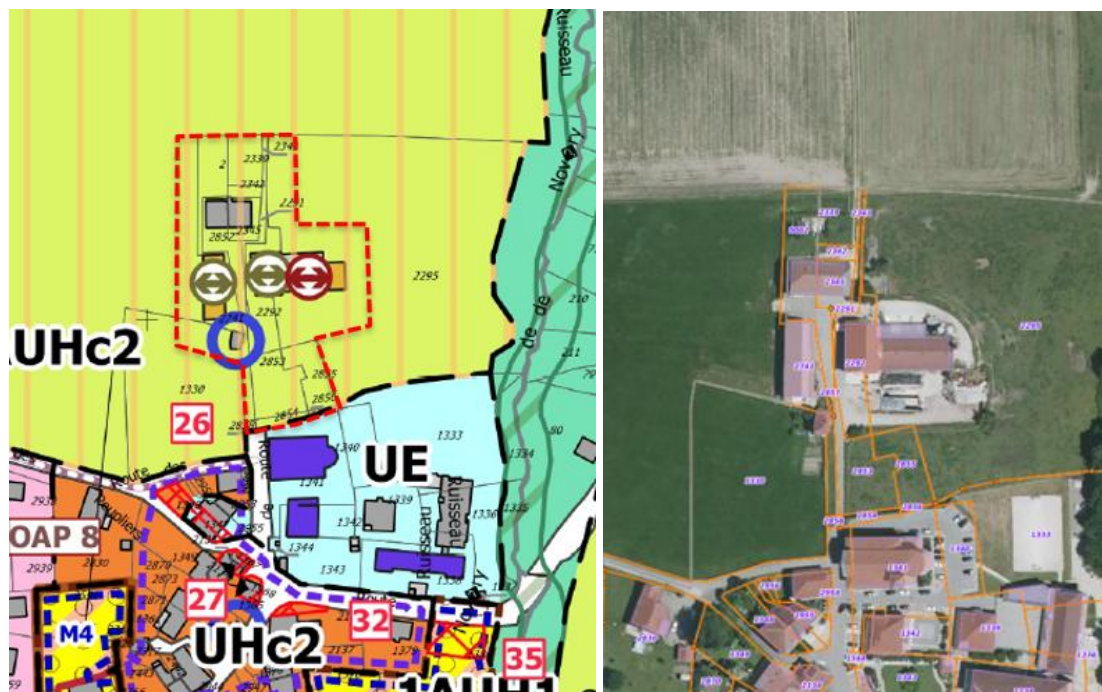
Au centre-village, le secteur concerné par le cimetière a été identifié en tant qu'espace paysager structurant. Il est nécessaire de supprimer cette protection sur la parcelle concernée.



Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.

Au centre-village également, un secteur situé en zone agricole, car composé de plusieurs bâtiments d'exploitation regroupés, mais localisé en continuité de l'espace urbanisé, est identifié en tant qu'espace paysager structurant. Cependant, il constitue un ensemble bâti et aménagé homogène, qui n'a pas les caractéristiques d'un grand espace ouvert.

Il est donc proposé de retirer ces constructions et leurs abords des espaces paysagers structurants.

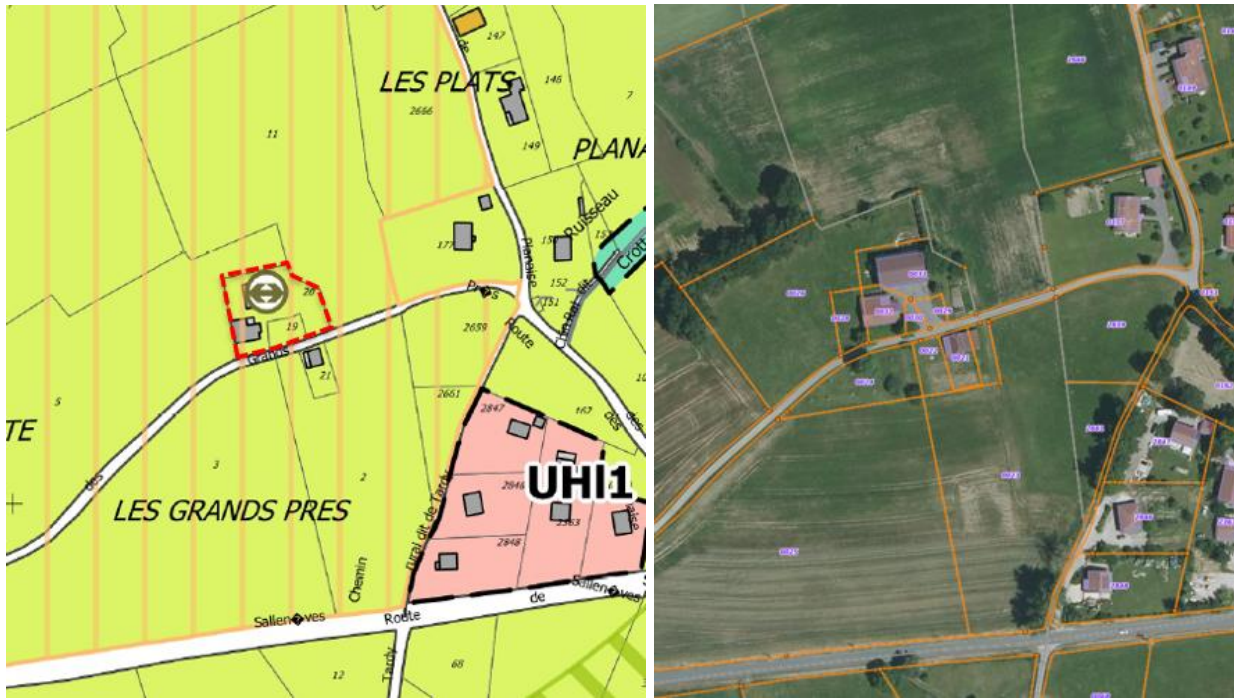


Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographie des constructions concernées.

Au lieu-dit « Les Grands Prés », deux constructions en bordure de voirie ont été classées au sein de l'espace paysager structurant alors que la construction voisine ne l'a pas été. Ces constructions et leurs abords immédiats ne présentent pas d'enjeu paysager. Il est donc proposé de retirer ces constructions et leurs abords des espaces paysagers structurants.

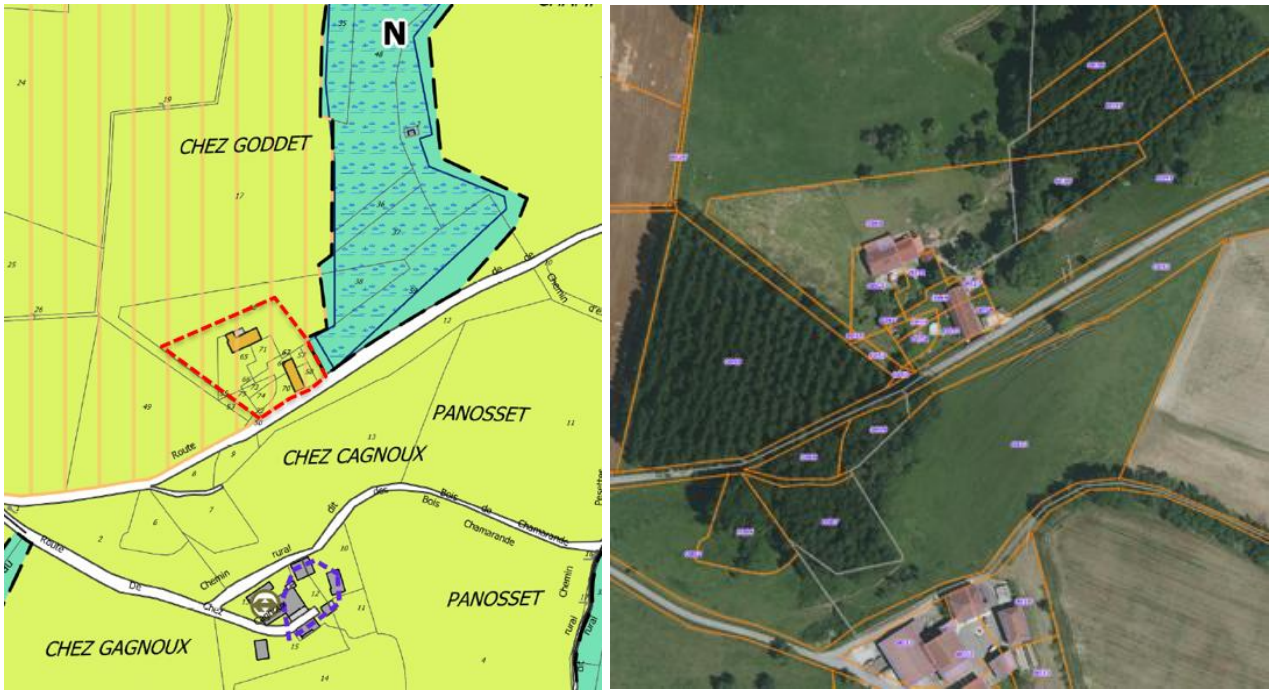


Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographie des constructions concernées.

Au lieu-dit « Chez Goddet », deux constructions en bordure de voirie ont été classées au sein de l'espace paysager structurant alors qu'elles sont bordées de boisements. Ces constructions et leurs abords immédiats ne présentent pas d'enjeu d'ouverture paysagère. Il est donc proposé de retirer ces constructions et leurs abords des espaces paysagers structurants.



Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.

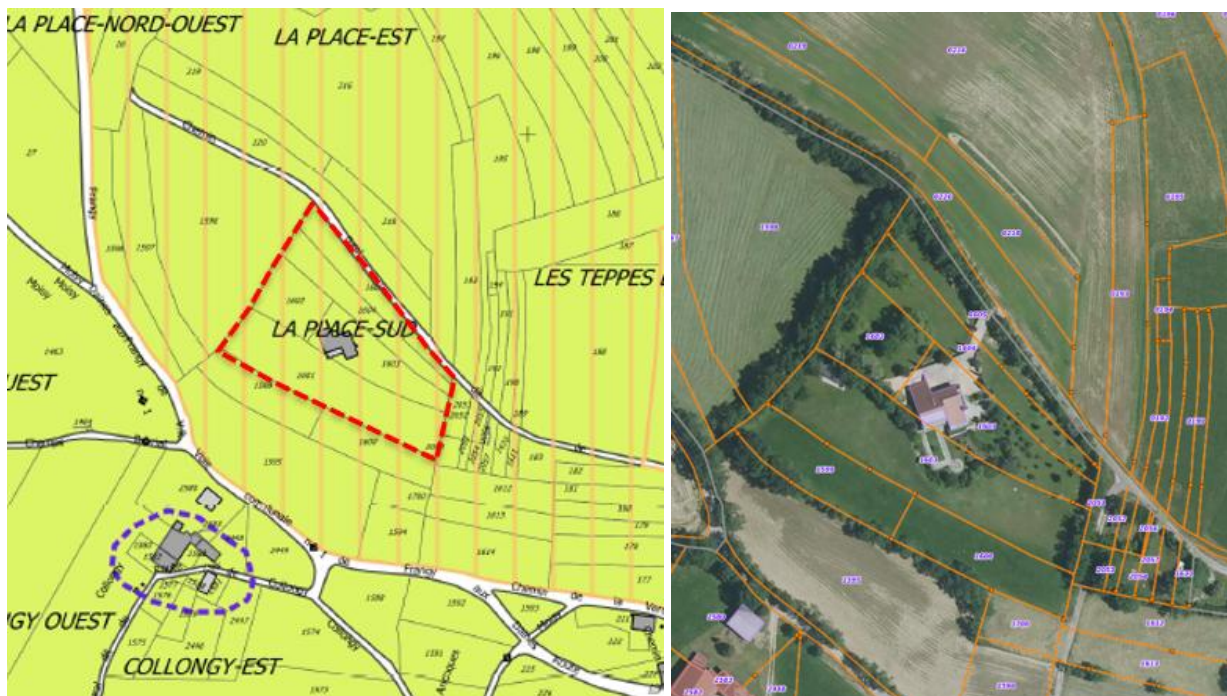


Photographie de la construction concernée.

➔ Sur la commune de Frangy :

Au lieu-dit « La Place Sud », une construction à vocation d'habitat et ses abords ont été intégrés aux espaces paysagers structurants, alors que les parcelles concernées ne constituent pas une plage agricole ouverte et constituant un enjeu paysager fort à l'échelle du territoire. L'unité foncière est par ailleurs bordée de végétation, ce qui la rend non visible depuis l'espace public, et depuis le grand paysage.

Il est donc proposé de retirer cette construction et ses abords des espaces paysagers structurants.



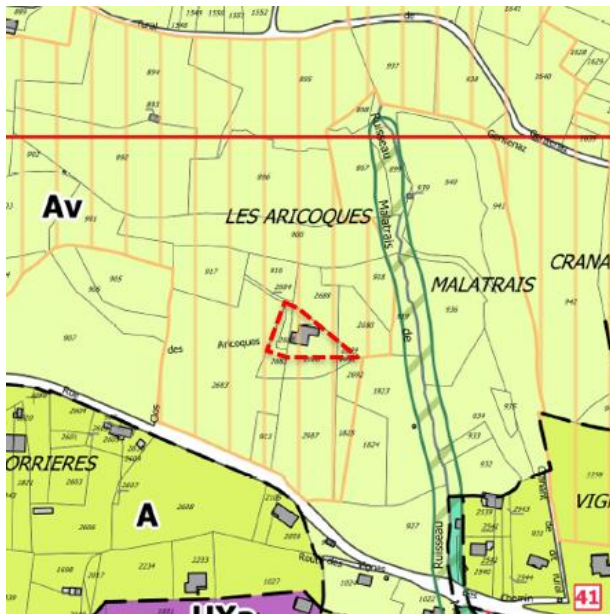
Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Vue sur les parcelles, derrière le rideau végétal.

Au lieu-dit « Les Aricoques », une construction a vocation d'habitat et ses abords ont été intégrés aux espaces paysagers structurants, alors qu'ils ne constituent pas un enjeu paysager à l'échelle du territoire.

Il est donc proposé de retirer cette construction et ses abords des espaces paysagers structurants. Les espaces viticoles à enjeux, en amont et en aval du site, restent protégés.

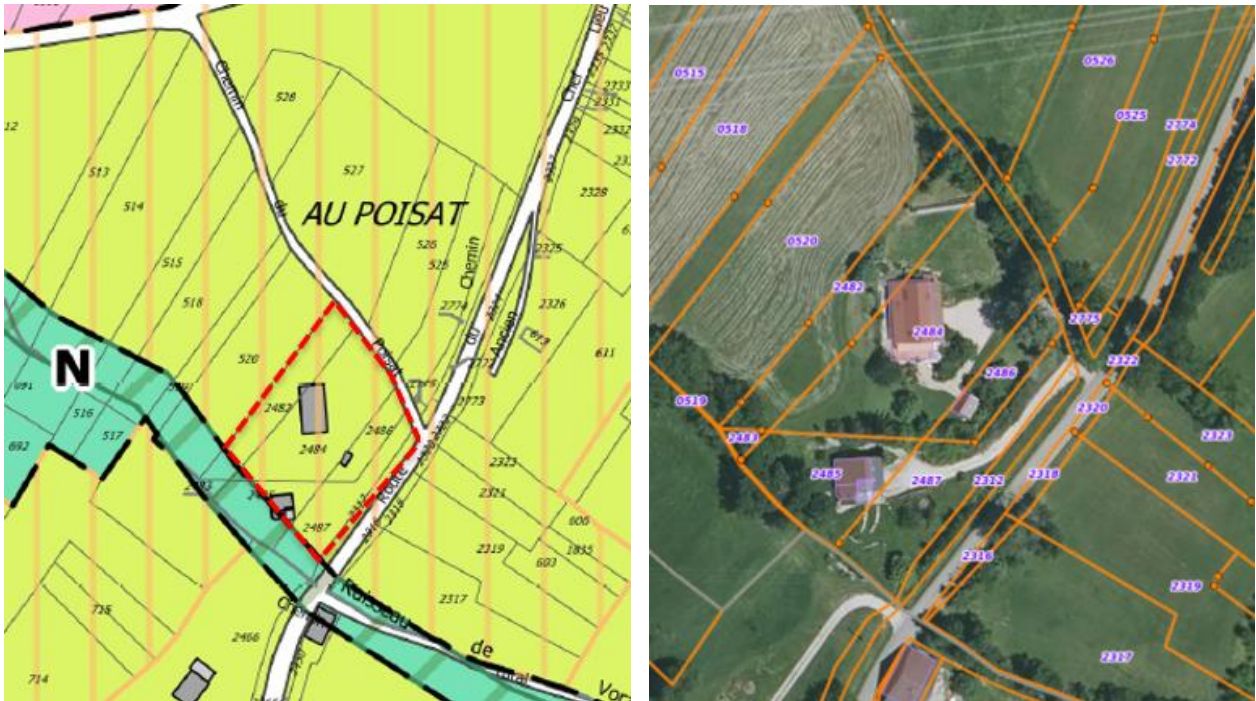


Photographie de la construction concernée.

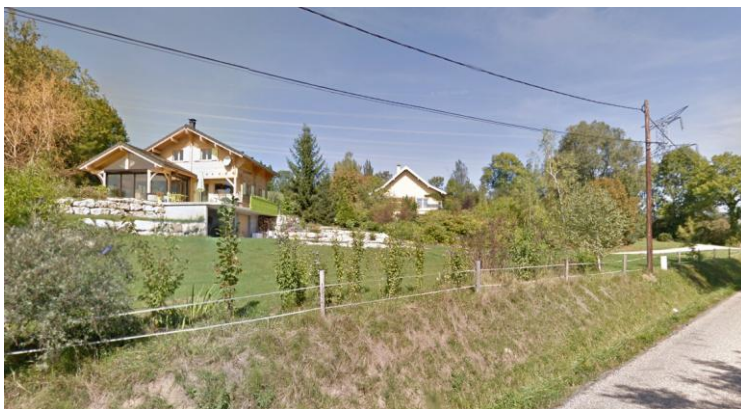
→ Sur la commune de Marlioz :

Au lieu-dit « Au Poisat », deux constructions à vocation d'habitat, sont incluses dans les espaces paysagers structurants, en lien avec l'espace agricole ouvert plus au Nord-Ouest. Or ces constructions et leurs abords ne participent pas à la qualité paysagère du site, et n'ont pas d'enjeu en matière de maintien des espaces agricoles ouverts. Elles sont par ailleurs en bordure de voie.

Il est donc proposé de retirer cette construction et ses abords des espaces paysagers structurants.



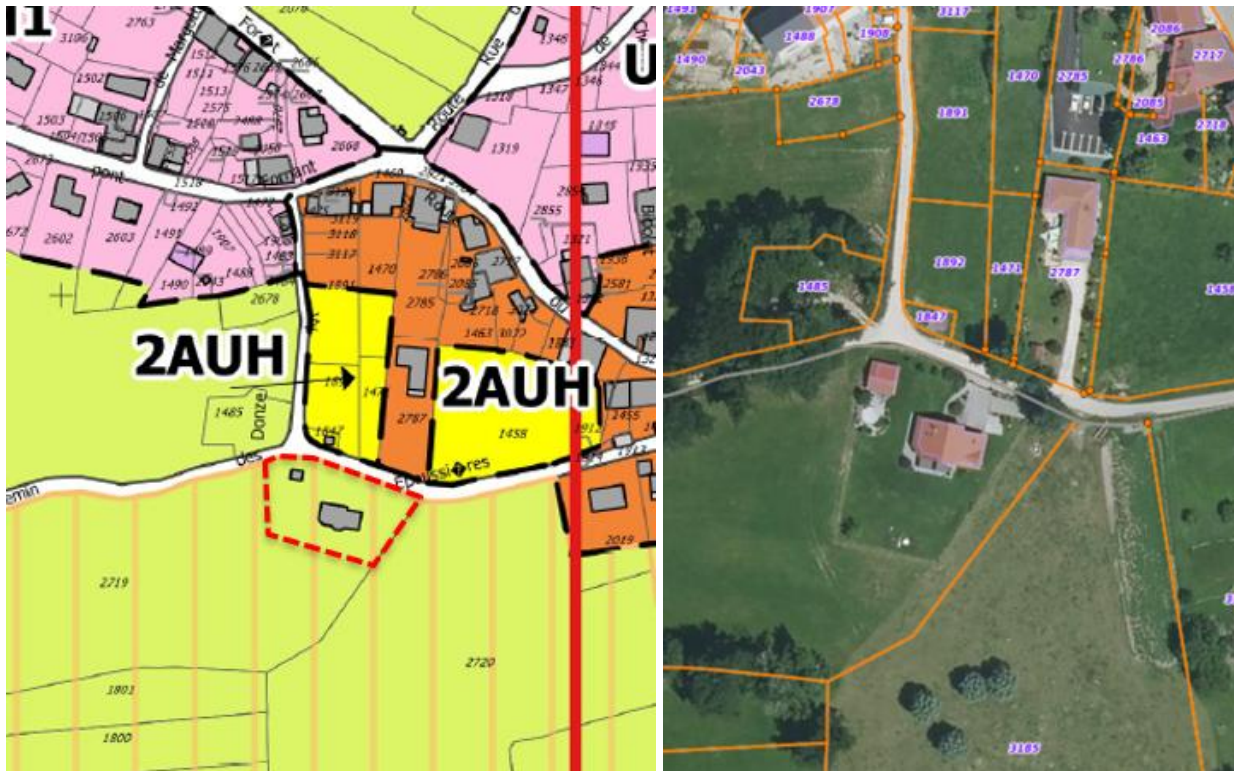
Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographie de la construction concernée.

Au sud du Chef-lieu, une construction à vocation d'habitat situées sous le Chemin des Epoussières, a été intégrée aux espaces paysagers structurants. Même si le secteur agricole situé en dessous de cette construction constitue un enjeu en matière de paysage, la construction en elle-même n'en n'est pas un pour le maintien des espaces agricoles ouverts.

Il est donc proposé de retirer cette construction et ses abords des espaces paysagers structurants.

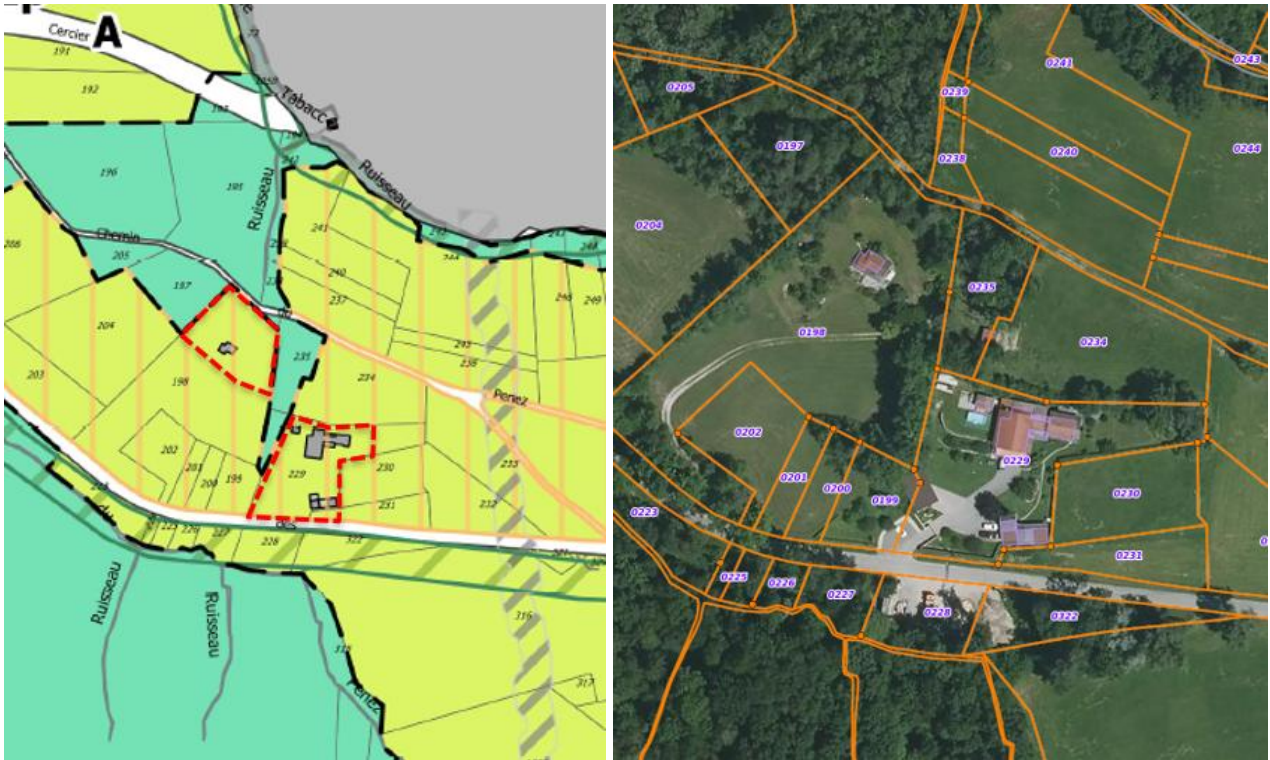


Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographie de la construction concernée.

Au lieu-dit « Tabachet », plusieurs constructions à vocation d'habitat ont été identifiées au sein d'un espace paysager structurant, n'ayant pas un enjeu fort en matière d'ouverture des grands paysages. En effet, le secteur est fortement végétalisé et n'ouvre aucune perspective large, étant situé au sein d'un vallon. Il est donc proposé de retirer ces constructions et leurs abords des espaces paysagers structurants.



Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



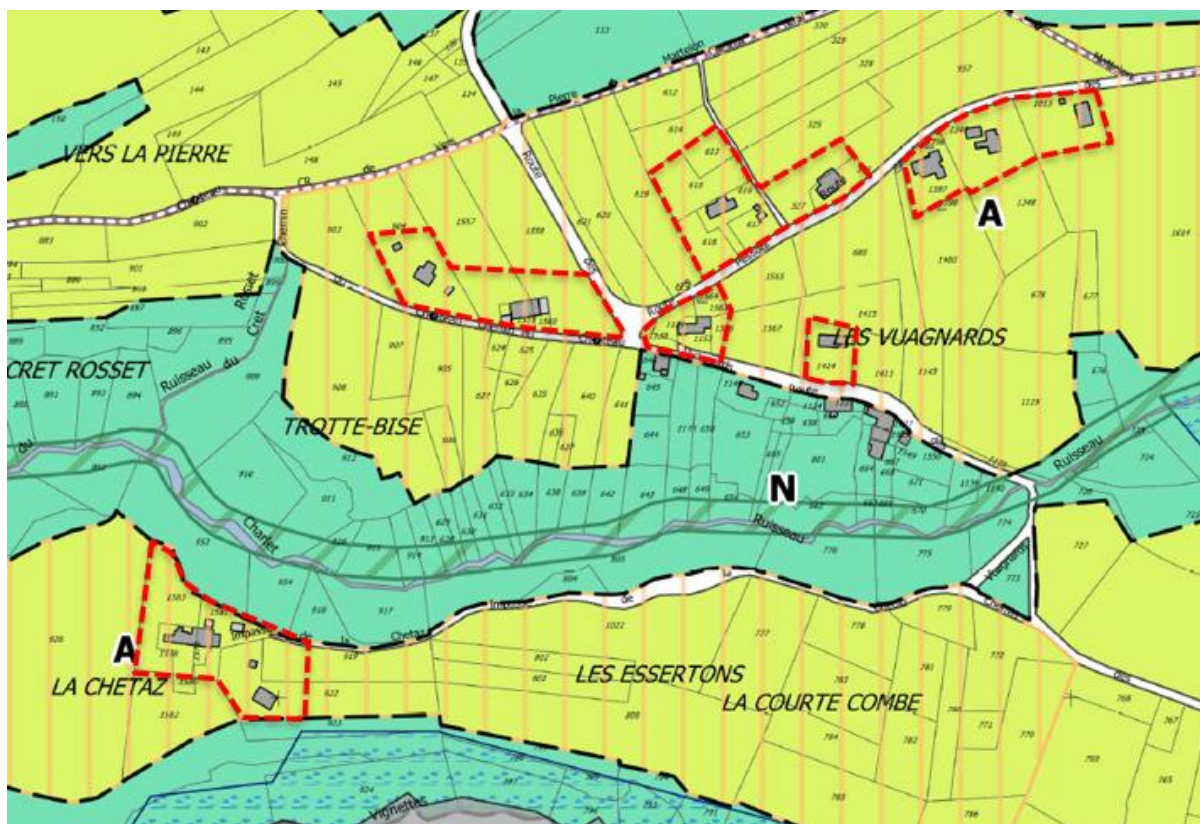
Photographie des constructions concernées.

Au lieu-dit « Les Vuagnards », le secteur est constitué de plusieurs constructions à vocation d'habitat, situées de part et d'autre de la Route des Pessots et du Chemin du Château.

Ce secteur ne constitue pas un secteur à enjeu pour le maintien de paysages agricoles ouverts, notamment au niveau des constructions existantes et de leurs abords.

Il en est de même pour les constructions existantes au lieu-dit La Chetaz.

Il est donc proposé de retirer ces constructions et leurs abords des espaces paysagers structurants.



Localisation du secteur au règlement graphique



Localisation du secteur sur photo aérienne.

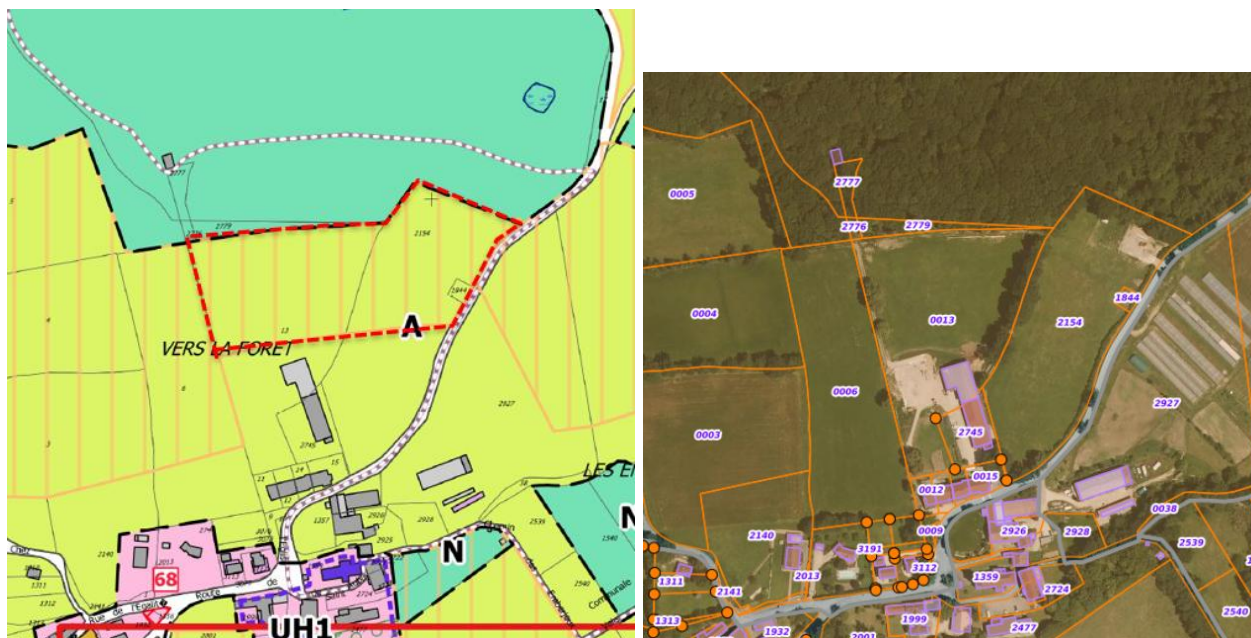


Photographies de certaines constructions.

Au lieu-dit « Vers la Forêt », les abords d'une construction dédiée à l'activité agricole ont été identifiés en tant qu'espaces paysagers structurants. Or, il ne s'agit pas d'un secteur à enjeux pour le maintien des ouvertures paysagères, et des plaines agricoles ouvertes. L'enjeu est ici de permettre la pérennité de cette activité agricole nécessaire à l'entretien des paysages, il faut donc

que l'exploitation puisse évoluer au niveau de ses abords. En outre, cet espace est clairement délimité par la voirie à l'est et le boisement au nord. Des serres sont également présentes à l'est de la voirie ce qui consacre le caractère agricole du grand paysage autour de cette exploitation.

A ce titre, il est donc proposé de retirer les abords de la construction agricole des espaces paysagers structurants.



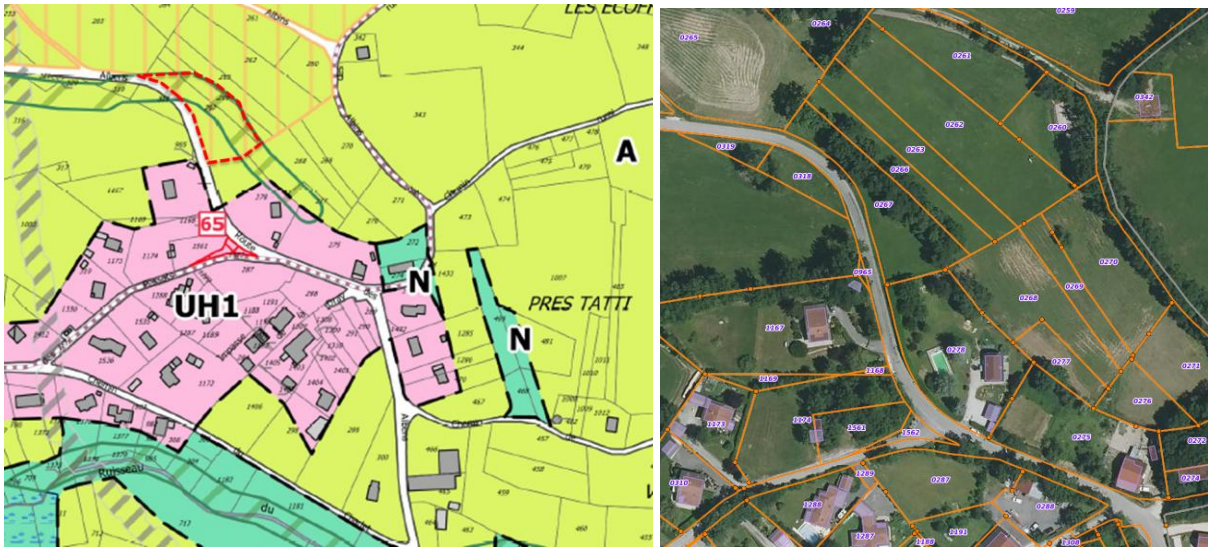
Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographies du secteur depuis le Nord avec vue sur le bâtiment d'exploitation existant.

Au lieu-dit « Prés Tatti », un secteur a été inscrit alors qu'il ne constitue pas un secteur à préserver, étant donné que la parcelle concernée est de petite taille, et située entre la Route des Albens et une frange boisée.

Le tracé de l'espace paysager structurant en question est donc modifié.



Localisation du secteur au règlement graphique et sur photo aérienne.



Photographie du secteur

2. La modification des espaces paysagers structurants liés à des projets en lien avec l'activité agricole professionnelle

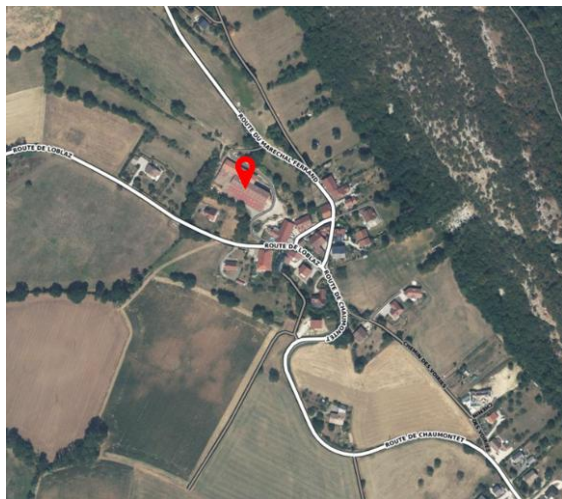
Enjeux partagés :

- Le maintien de l'activité agricole pérenne sur le territoire est un gage de maintien des espaces paysagers ouverts, ces derniers étant entretenus par cette activité.
- Maintien et développement de l'emploi local.
- Rappel des orientations du PADD sur l'agriculture

→ Commune de Chaumont, lieu-dit « Sur les Vers »

Il s'agit de permettre la délocalisation d'une exploitation agricole existante sur la commune, située actuellement au sein du hameau de Chaumontet.

Cette exploitation est une exploitation bovine laitière.



La localisation actuelle des bâtiments et du siège d'exploitation n'est plus adaptée, et nuit à la pérennité de cette dernière. En effet, les exploitants ont plus de 55 ans, et la transmission de l'exploitation est compromise si ses bâtiments ne sont pas fonctionnels.

La localisation des bâtiments présente les contraintes suivantes :

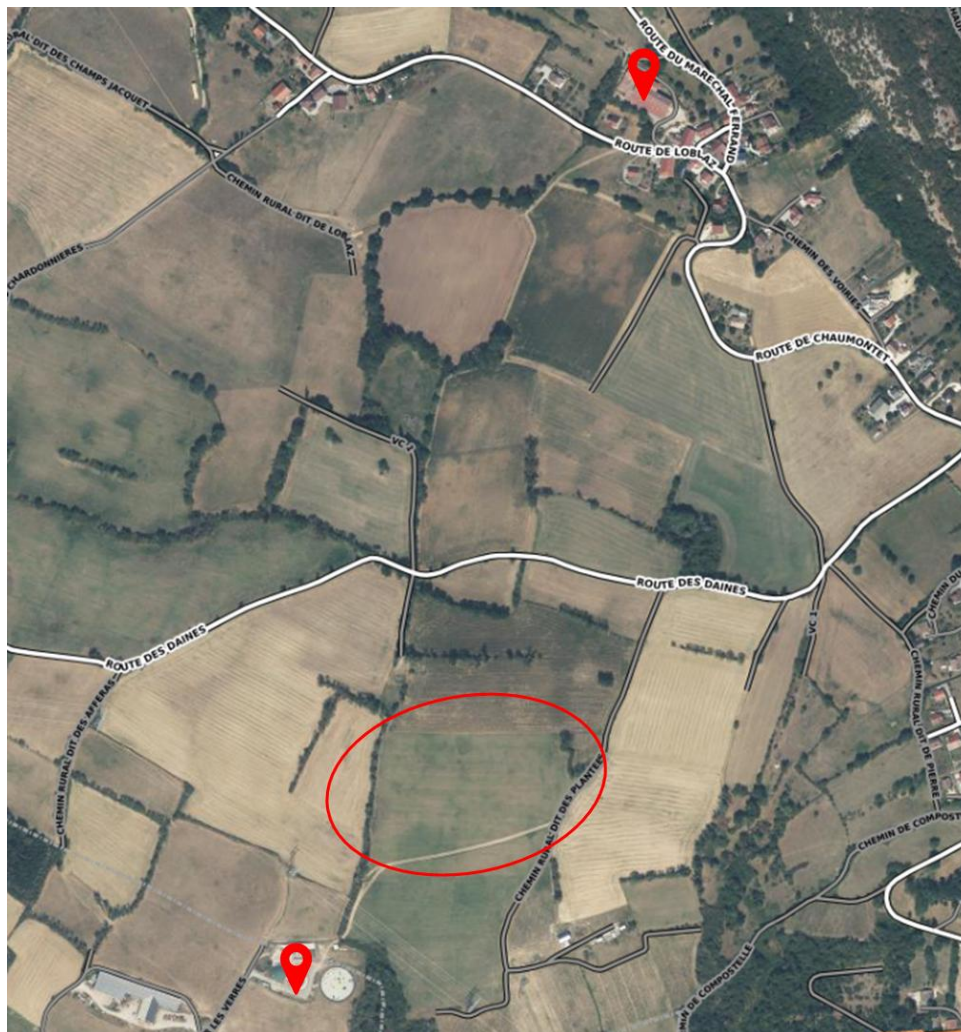
- L'accès aux espaces de pâture est limité, ce qui entraîne des difficultés pour respecter les cahiers des charges des produits de Savoie laitiers (cahiers des charges IGP Tomme de Savoie, Emmental, Raclette).
- La proximité quasi immédiate des constructions à vocation d'habitat entraîne des nuisances liées aux pratiques d'élevage, et des surcoûts pour l'exploitants pour limiter ces nuisances.
- Le site ne permet pas d'évolution des bâtiments d'exploitation, pour une modernisation, une mise aux normes, ou un agrandissement.

Il est donc envisagé une délocalisation de l'exploitation sur un secteur plus adapté à ses contraintes de fonctionnement. Le secteur retenu est situé au lieu-dit « Sur les Vers ». Les bâtiments d'exploitation restants pourront actuels pourront être conservés pour des fonctions de stockage de matériel et de fourrage.

Cet emplacement a été retenu car sa situation est éloignée de toute construction à vocation d'habitat, et située au cœur de la zone agricole. Cela permettrait d'une part de regrouper l'ensemble

des fonctions de l'exploitation au sein d'un même bâtiment, et de permettre un accès aisé, à 360°, aux parcelles de pâture.

Par ailleurs, l'exploitation pourrait être très facilement raccordée au site de méthanisation situé juste au Sud-Ouest des parcelles concernées, avec la mise en œuvre d'une canalisation souterraine permettant le transport des effluents.



Localisation de l'exploitation actuelle, des parcelles identifiées pour sa délocalisation, et du méthaniseur.



Identification des parcelles concernées

La construction projetée est dimensionnée pour l'accueil d'une centaine de vaches laitières. Les bâtiments seront aux normes les plus récentes de sécurité. Le lait sera collecté par la coopérative des Fermiers Savoyards pour la transformation en fromage IGP raclette. La proximité de la station de méthanisation à quelques centaines de mètres favorisera directement la réutilisation des effluents. Leur épandage sera également rendu plus facile grâce aux surfaces agricoles présentes directement autour du futur bâtiment.



Image possible de l'insertion paysagère du projet envisagé.

Le maintien de cette exploitation sur la commune permet d'œuvrer pour la pérennité de l'activité agricole, à la fois à l'échelle communale et intercommunale, mais également départementale. Elle permet par ailleurs de maintenir une activité économique communale, sur une commune fortement marquée par une dépendance à l'emploi extérieur.

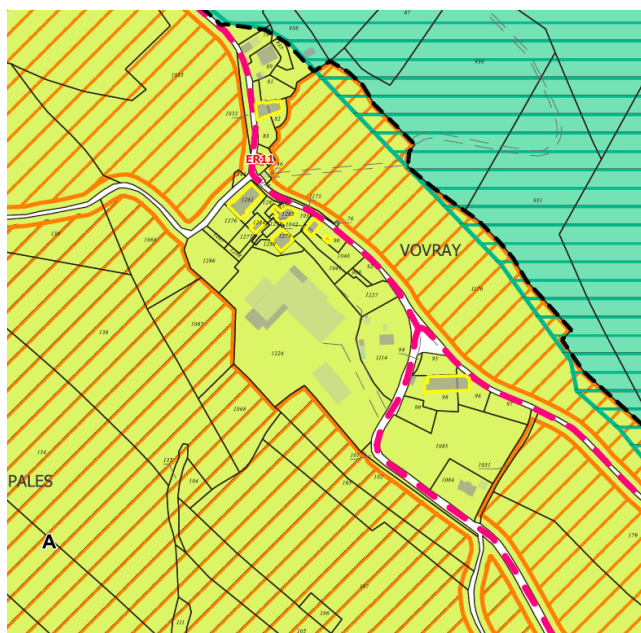
→ Commune de Chaumont, lieu-dit « Vovray »

Il s'agit de permettre l'évolution de l'exploitation agricole présente au lieu-dit « Vovray », sur la commune de Chaumont.

Cette exploitation d'élevage bovin est située à proximité de constructions anciennes à vocation d'habitat. De ce fait, l'évolution de l'exploitation est compromise au Nord et à l'Est des bâtiments d'exploitation existants.



Localisation de l'exploitation actuelle.



Localisation du secteur au règlement graphique (en hachuré, les espaces paysagers structurants identifiés au titre de l'article L151-19).

Il est donc nécessaire de revoir le classement des parcelles non bâties attenantes à l'exploitation agricole, afin de permettre son évolution future, et ne pas compromettre sa pérennité.

Cette exploitation est en effet nécessaire au maintien de l'ouverture des paysages sur ce versant du Vuache, caractérisé par un glacis agricole rythmé par d'importantes haies bocagères.

En effet l'exploitation agricole envisage de se développer en aval, à savoir vers le Sud et l'Ouest, directement à proximité des bâtiments existants. Si le projet n'est actuellement pas précisément défini, le dispositif règlementaire actuel du PLUi en matière d'espaces paysagers structurants ne permet aucune évolution du bâtiment, ou la construction d'une annexe aux abords Ouest et Sud des constructions existantes.



Vue sur l'exploitation agricole depuis le secteur concerné.

Des solutions alternatives n'ont pas été investiguées, dans la mesure où il est moins impactant de permettre l'évolution de l'exploitation sur place, à proximité de l'existant, plutôt que de scinder son fonctionnement sur deux secteurs distincts, engendrant une augmentation des coûts, des nuisances, des distances à parcourir, etc.

Le maintien de cette exploitation sur la commune permet d'œuvrer pour la pérennité et la diversification de l'activité agricole, à la fois à l'échelle communale et intercommunale, mais également départementale. Les produits de la ferme sont vendus en circuits courts sur le département, permettant le dynamisme de la filière locale.

Elle contribue par ailleurs de maintenir une activité économique communale, sur une commune fortement marquée par une dépendance à l'emploi extérieur.

→ Commune de Chaumont, lieu-dit « Sur les Vers »

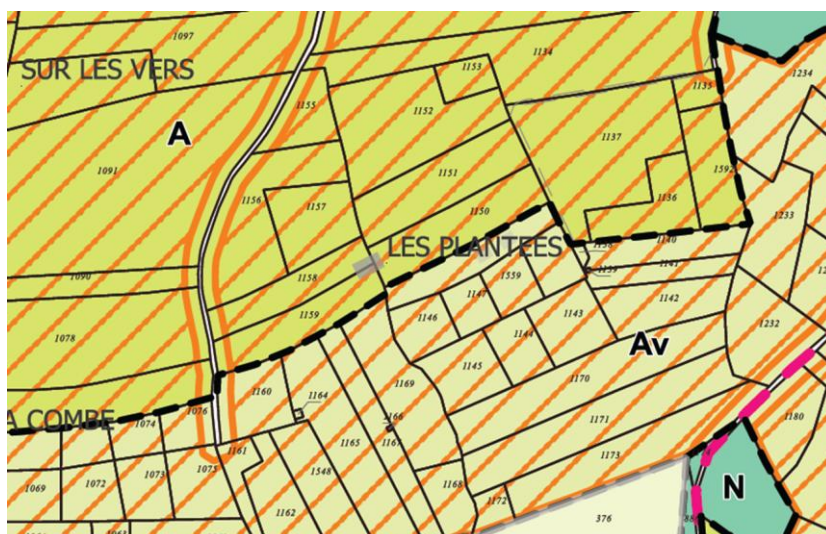
Sur la commune de Chaumont, il est envisagé d'agrandir l'exploitation agricole existante au lieu-dit « Sur les Vers ». A l'origine, l'exploitation sur ce secteur était viticole. Une diversification de la production a été opérée, avec la création en 2019 d'un atelier de poules pondeuses. Le vignoble a été complètement détruit à la suite d'un violent orage en juillet 2021. L'avenir de l'exploitation viticole était compromis, et l'exploitant a décidé de réorienter complètement la production vers l'élevage de poules pondeuses.

A ce jour, l'exploitation est pérenne et a besoin de se développer pour viabiliser l'activité.

Il est ainsi envisagé de doubler la capacité de production de l'exploitation à court terme, sur le site actuel et ses abords, avec l'installation de deux poulaillers de 400 poules pondeuses chacun, puis à moyen terme d'augmenter encore la production avec deux nouveaux poulaillers supplémentaires.



Localisation de l'exploitation actuelle.



Localisation du secteur au règlement graphique (en hachuré, les espaces paysagers structurants identifiés au titre de l'article L151-19).

L'ensemble du secteur de l'exploitation est concerné par un classement au titre des espaces paysagers structurants dans le cadre du PLUi, ne permettant pas la gestion et l'évolution de l'exploitation actuelle. Il est ainsi envisagé de supprimer ce classement au niveau des constructions de l'exploitation actuelle, ainsi qu'en parties Ouest et Est, afin de permettre la réalisation des projets d'extension.

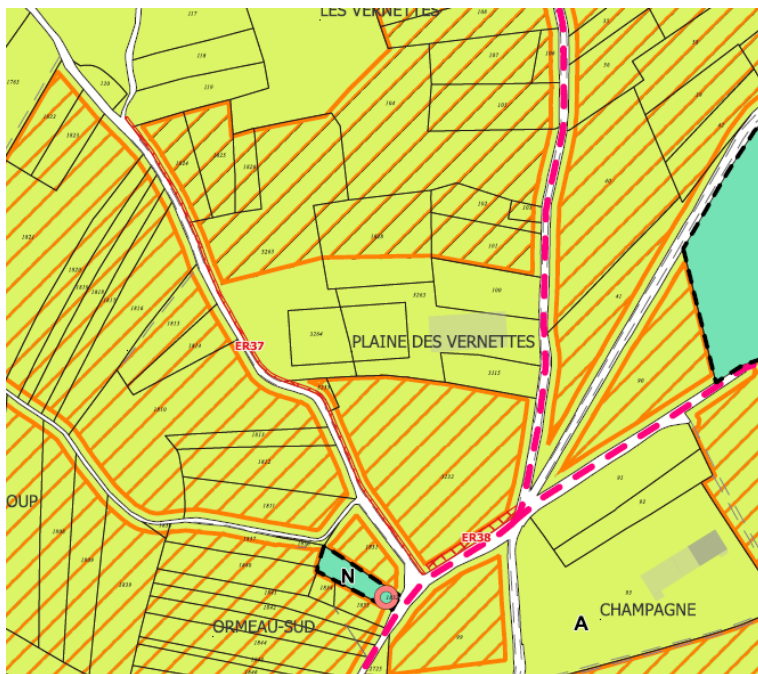
➔ Commune de Contamine-Sarzin, lieu-dit « Plaine des Vernettes »

Sur la commune de Contamine-Sarzin, une exploitation agricole d'élevage bovin est implantée au lieu-dit « Plaine des Vernettes », au Nord du Chef-lieu de la commune.

Elle est constituée de deux bâtiments.



Localisation de l'exploitation actuelle.



Localisation du secteur au règlement graphique (en hachuré, les espaces paysagers structurants identifiés au titre de l'article L151-19).

L'exploitation agricole est constituée sous la forme d'un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) de 4 associés et de 2 salariés. Elle se compose de 2 sites d'exploitation. Un premier site situé sur la commune de Minzier qui est destiné au stockage du matériel et à l'élevage des génisses. Le second site d'exploitation, situé sur la commune de Contamine-Sarzin, comprend toute la partie abritant les vaches laitières, la gestion du stockage fourrage et céréalier. L'exploitation agricole compte 150 vaches laitières, 130 génisses et exploite 300 hectares en polyculture élevage. Conformément aux cahiers des charges IGP Tomme de Savoie et Raclette, la ferme est autonome en alimentation.

Le développement de l'activité de cette exploitation agricole implique le besoin de disposer d'un bâtiment supplémentaire dédié au stockage du fourrage et du matériel.

Cependant, le site occupé par cette activité agricole est inclus dans un vaste secteur protégé au titre des espaces paysagers structurants identifiés à l'appui de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Un projet de nouveau bâtiment est nécessaire à la poursuite et à la pérennisation de l'exploitation agricole. Ce bâtiment aurait une fonction de stockage.

La construction d'un bâtiment nouveau, et d'un réservoir d'eau potable, sont nécessaires à la poursuite et à la pérennisation de l'exploitation agricole.

La commune de Contamine-Sarzin est régulièrement concernée par une problématique d'alimentation en eau potable. Il est envisagé, côté Nord, la création d'un réservoir de stockage d'eau pluviale de 250 m². Ce bassin de stockage évitera à l'exploitation agricole de prélever de l'eau dans le réseau d'eau potable, déjà soumis à de fortes tensions d'approvisionnement et notamment l'été. Cela contribuera à sécuriser l'approvisionnement d'eau dans la commune et à permettre de réutiliser l'eau pluviale pour le bénéfice de l'exploitation agricole existante.

Par ailleurs, l'implantation d'un nouveau bâtiment est envisagée côté Sud, permettant de délocaliser la partie fourrage du bâtiment des vaches laitières pour permettre :

- de gagner de l'espace pour les vaches,
- d'appliquer les directives européennes relatives au bien-être animal et pour appliquer les récentes normes définies par le ministère de l'Agriculture. En effet il est désormais interdit d'installer les veaux dans des niches individuelles. Il convient désormais de les parquer ensemble dans des espaces dédiés avec un espace pour sortir. La consommation foncière induite pour l'exploitation est de 50 à 80 m².

C'est pourquoi il convient de réaménager le bâtiment existant et de sortir l'activité fourrage, avec la construction d'un bâtiment neuf. Le bâtiment nouvellement construit, deuxième objectif du projet, aura une emprise foncière de 1 500 m².



Parcelle retenue pour l'installation du nouveau bâtiment de stockage.

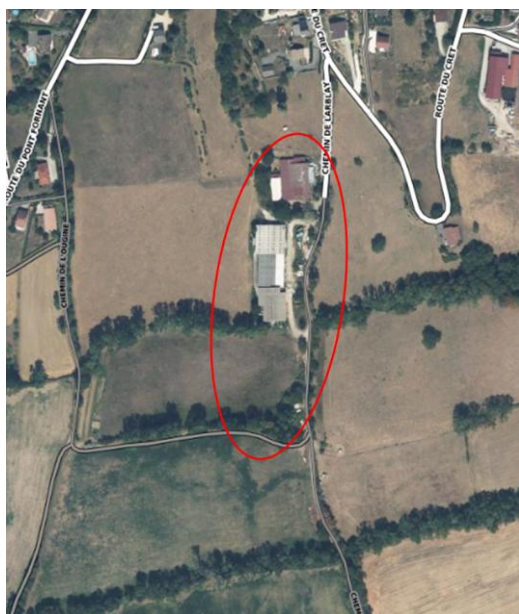
Le maintien, le développement et la pérennisation de cette exploitation sur la commune permet d'œuvrer pour la pérennité de l'activité agricole, à la fois à l'échelle communale et intercommunale,

mais également départementale. Elle permet par ailleurs de maintenir une activité économique communale, sur une commune fortement marquée par une dépendance à l'emploi extérieur.

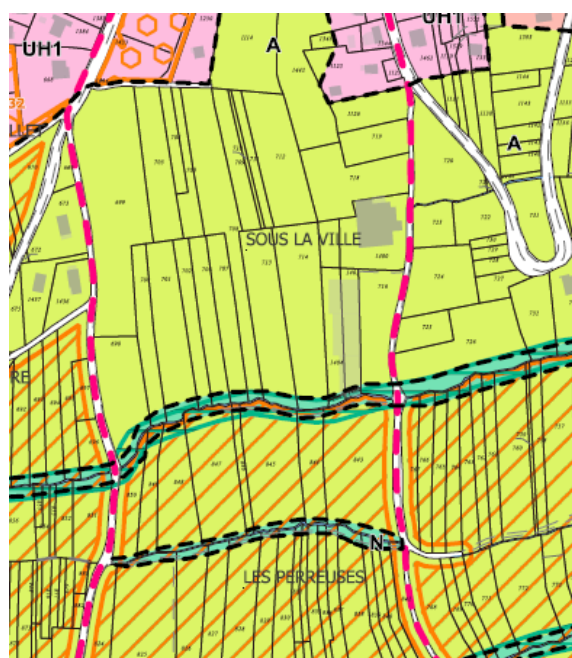
→ Commune de Minzier, lieu-dit « Sous la Ville »

Sur la commune de Minzier, il s'agit de permettre l'installation d'une exploitation agricole d'élevage caprin, au lieu-dit « Sous la Ville ».

La parcelle envisagée pour cette installation a été déterminée au regard de la disponibilité foncière pour le jeune exploitant, ainsi que de la proximité immédiate avec une exploitation d'élevage existante. A ce titre, le projet prévoit la création d'un unique bâtiment pour l'étable et le laboratoire de transformation ; le bâtiment à usage de fourrage existant serait mutualisé pour l'exploitation actuelle et l'exploitation en projet.



Localisation de l'exploitation actuelle et du secteur de projet.



Localisation du secteur au règlement graphique (en hachuré, les espaces paysagers structurants identifiés au titre de l'article L151-19).

A plus long terme, la possibilité pour la nouvelle exploitation de reprendre les bâtiments actuels est envisagée, au départ en retraite de l'exploitant actuel.

Des solutions alternatives ont été recherchées ailleurs sur la commune, mais aucun exploitant n'a été disposé à vendre une partie de son foncier.

Le projet prévoit une chèvrerie en bois, avec une emprise au sol d'environ 540 m² pour 8 m de hauteur. Le projet prévoit également la végétalisation des abords de la nouvelle construction, visant à limiter son impact dans le grand paysage.



Photo avec le futur bâtiment des chèvres

Image possible de l'insertion paysagère du projet envisagé.

Le développement d'une telle exploitation sur la commune permet d'œuvrer pour la pérennité et la diversification de l'activité agricole, à la fois à l'échelle communale et intercommunale, mais également départementale. Elle permet par ailleurs de maintenir une activité économique communale, sur une commune fortement marquée par une dépendance à l'emploi extérieur.