

2- 1- Préconisations pour le patrimoine paysager

Les vues remarquables

Du fait de sa situation géographique, Passy bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel (massif du Mont Blanc, chaîne des Aravis, massif des Aiguilles Rouges, Désert de Platé). Sa topographie alliant plaine et coteaux offre des perceptions visuelles diversifiées :

- Des ouvertures visuelles dominantes multiples depuis les « routes balcons » du coteau de Passy et du coteau des Plagnes,
- Des points de vue - belvédères
- Des vues panoramiques (360°) depuis la plaine
- Des vues remarquables depuis la vallée vers le coteau de Passy, Désert de Platé et chaîne des Fiz

Constat

Les vues dominantes se raréfient le long des routes balcons, elles sont de plus en plus masquées, obstruées et banalisées par le bâti résidentiel qui se développe et la végétation qui l'accompagne.

Dans la plaine, l'ouverture du secteur des granges de Passy ainsi que quelques grandes parcelles agricoles à l'Est, permettent encore des vues remarquables.

Enjeu

La perte des vues, patrimoine paysager identitaire majeur, en péril du fait de l'urbanisation des coteaux.

Objectifs

Pour les vues cartographiées :

- Conservation exigée, pas d'obstruction autorisée
- Interventions cadrées, si ouverture à l'urbanisation

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

En termes de zonage et de choix de développement :

- limiter l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés dans les cônes de vue
- sur certaines parcelles à urbaniser et inscrites dans le cône de vue, organiser les constructions de façon à préserver la vue ; il y a possibilité de régler par les OAP.

Au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les vues cartographiées sont identifiées sur le plan de zonage du PLU et le règlement est adapté.

► Actions

- Entretien de la végétation existante (élagage, taille)
- Réouverture (déboisement, élagage) de certaines vues, le long des « routes balcons ».

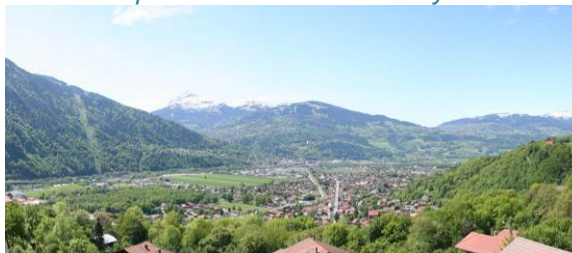
Limites du PLU

Les terrains situés dans les cônes de vue doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole ou gestion).

Vues dominantes depuis les « routes balcons »



51- Vue depuis le cimetière de Passy



11- Vue depuis Joux

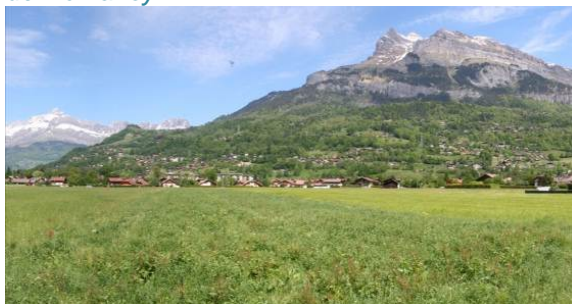


39- Vue depuis la route communale de l'Echais

Vues panoramiques depuis la plaine, des premiers plans ouverts en herbe qui mettent en scène le cadre paysager montagnard



Depuis les granges de Passy vers les coteaux de Domancy



7- Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis la RD1205

La perception des points repères bâtis

La commune de Passy dévoile des vues remarquables vers des points repères bâtis (constitutifs du patrimoine bâti de Passy : ils participent à l'identité communale et permettent un certain repérage visuel) : des perspectives visuelles, des points de vue, et des ouvertures visuelles.

Constat

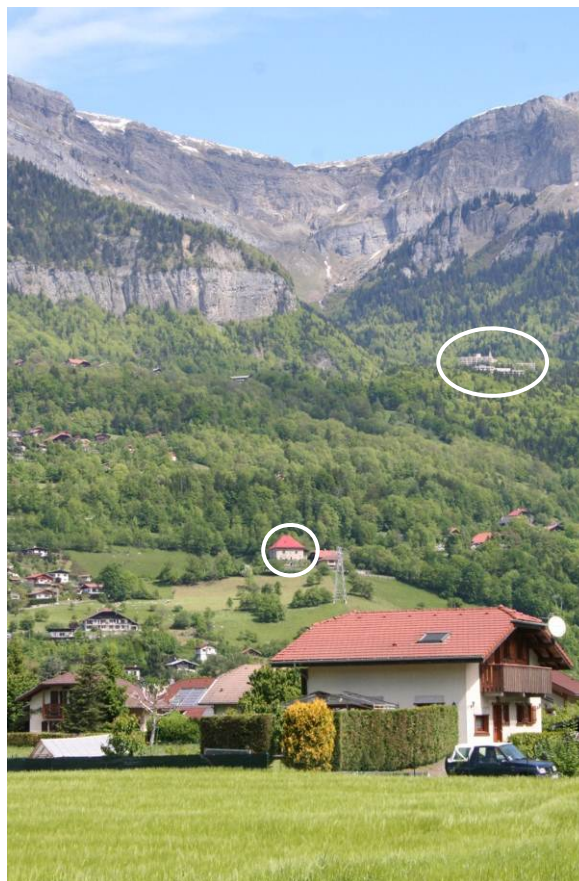
La perception des points repères bâtis s'atténue du fait du développement résidentiel qui vient les masquer ou obstruer les vues. Certains points repères sont encore lisibles dans le paysage passant :

> *Les points repères bâtis majeurs (perceptibles en vue lointaine, depuis le coteau des Plagnes ou les communes voisines) :*

- La maison forte de la Tour de Dingy
- Les sanatoriums de Sancellemoz et de Martel de Jeanville

> *Points repères bâtis locaux (perceptibles depuis Passy, en vue rapprochée) :*

- Le clocher de Passy
- Les clochers de la Motte et de Joux
- L'église Notre Dame de Toute Grâce du plateau d'Assy
- Les maisons fortes de La Frasse, de Lucinges et la Tour de Chedde



7- La maison forte de la Tour de Dingy et le sanatorium de Sancellemoz depuis la RD1205

Enjeu

La perte des vues sur les points repères bâtis, patrimoine paysager identitaire majeur, du fait de l'urbanisation et de la fermeture des coteaux.

La perte des éléments de repérage entraîne la banalisation des perceptions visuelles et la perte de lisibilité du paysage.

Objectifs

Préserver la lisibilité des points repères bâtis dans le paysage

Pour les vues vers les points repères cartographiées :

- Conservation exigée, pas d'obstruction autorisée
- Interventions cadrées, si ouverture à l'urbanisation



Le cimetière et le clocher de Passy depuis les granges de Passy

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

En termes de zonage et de choix de développement :

- pour les points repères isolés, ne pas ouvrir à l'urbanisation les espaces de présentation du bâti
- pour les points repères inscrits dans des espaces urbanisés, ne pas développer ou sous condition les secteurs dont l'urbanisation pourrait altérer ou masquer la vue
- limiter l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés



Espaces ouverts en herbe permettant des vues sur l'église Notre Dame de Toute Grâce depuis la RD43

dans les cônes de vue

- sur certaines parcelles à urbaniser et inscrites dans le cône de vue, organiser les constructions de façon à préserver la vue ; il y a possibilité de règlementer par les OAP.

Au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les vues cartographiées sont identifiées sur le plan de zonage du PLU et le règlement est adapté.

► Actions

- Entretien de la végétation existante (élagage, taille)
- Réouverture (déboisement, élagage) de certains secteurs (espaces de présentation), aux abords des points repères bâtis pour améliorer leur perception.

Limites du PLU

Les terrains situés aux abords (espaces de présentation) des points repères bâtis et ceux situés dans les cônes de vue doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole, gestion et entretien).

Les vues remarquables, les vues vers les points repères bâtis et leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

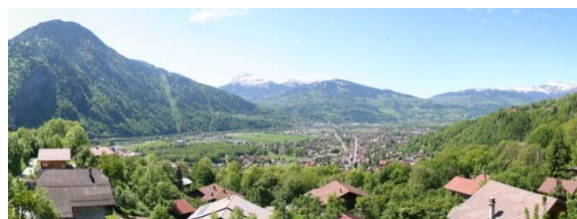
Pour certaines vues existantes sur des routes balcon ou sur la RN205, ou certains points repères bâtis implantés en situation dominante, le document d'urbanisme est sans effet. Ces vues (fonction surtout de la topographie des lieux) seront à priori préservées, malgré des premiers plans bâtis (effet de pente, le regard passe au-delà des toitures ou la vue est présente en échappée visuelle entre deux constructions).

Vues concernées

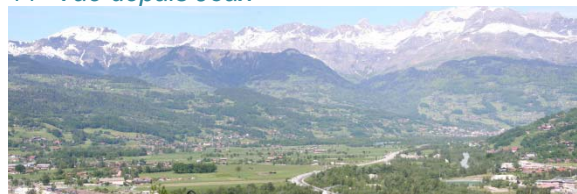
- Depuis Joux
- Depuis l'Abbaye
- Depuis le viaduc de la RN205

Points repère bâtis concernés

- Les sanatoriums de Sancellemoz et de Martel de Jeanville
- Les clochers de Passy et de Chedde



11- Vue depuis Joux

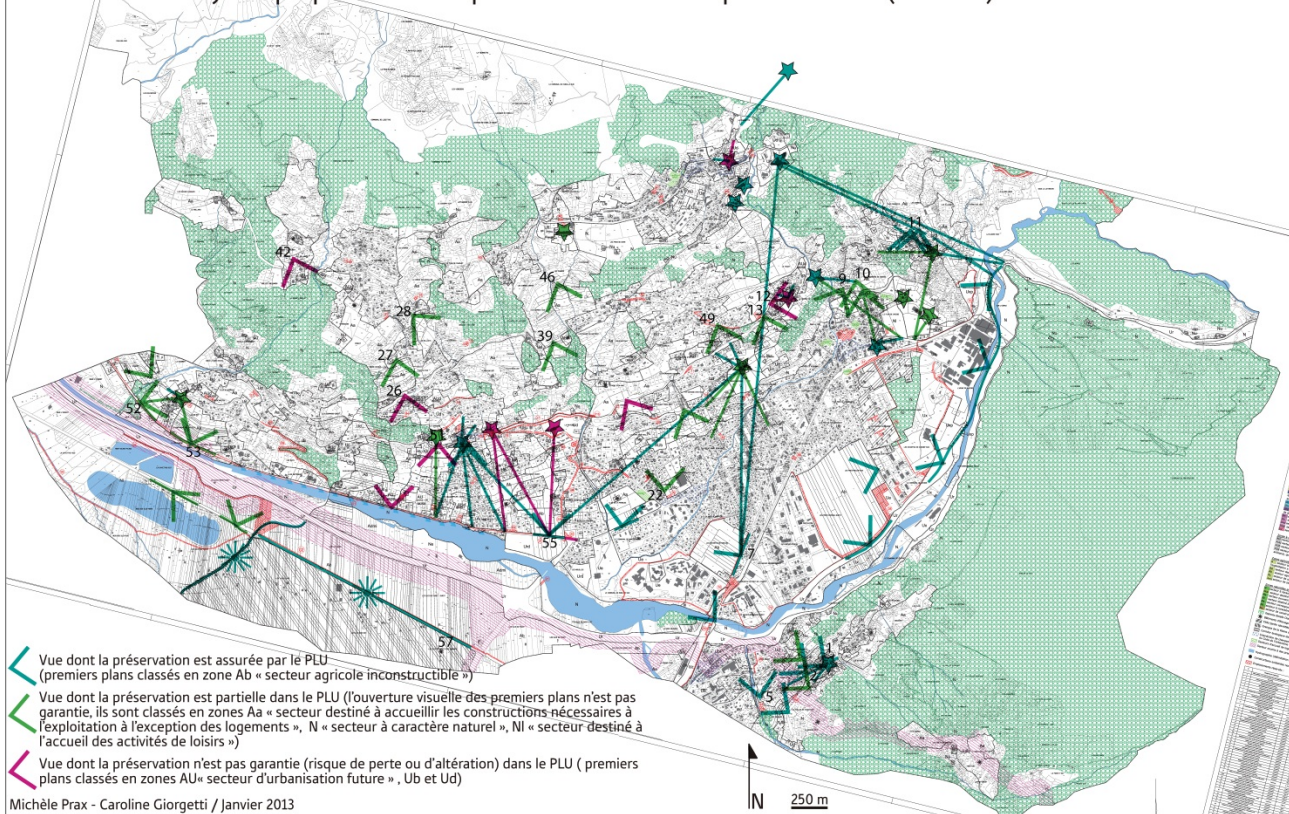


1- Vue depuis L'Abbaye



Le cimetière et le clocher de Passy depuis les granges de Passy

Commune de Passy * Superposition Perceptions visuelles remarquables et PLU (28.06.12)



Des vues dont la préservation est assurée par le Plan Local d'Urbanisme

(document approuvé en juin 2012)

Le zonage Ab « secteur agricole inconstructible » permet l'activité agricole, qui elle-même maintient l'ouverture du paysage et des vues, et interdit toutes constructions. Les vues dont les parcelles constitutives des premiers plans visuels sont inscrites en Ab sont préservées par le PLU.

Vues concernées

- Plaine des granges de Passy
- Champs Pottu (près des mouilles)
- Clos de la Pérouse
- Les Echartz de Marlioz



7- Les Echartz - Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis la RD1205



57- Ouverture panoramique portée par les espaces agricoles ouverts depuis les granges de Passy



Depuis les granges de Passy vers les coteaux de Domancy



55- Champ Pottu - Vue vers Passy et Marlioz depuis la RD39

Des vues dont la préservation est partielle dans le Plan Local d'Urbanisme

(document approuvé en juin 2012)

1. Le zonage Aa « secteur destiné à accueillir les constructions nécessaires à l'exploitation à l'exception des logements » permet l'activité agricole, qui elle-même maintient l'ouverture du paysage et des vues. En revanche, l'implantation de bâtiment(s) sur ces zones peut altérer voire obstruer les vues remarquables.

Vues concernées

- Autour des Ruttets et Loisin,
- Chedde (près de la cascade)
- Les Combes Sud, La Plagne
- Barre Dessous

Points repère bâtis concernés

- La maison forte de La Frasse
- La Tour de Chedde
- La maison forte de la Tour de Dingy



53- Vue vers les Ruttets et Loisin depuis la RD39



10- Vue depuis la route communale des Soudans (haut de Chedde)



39- Vue depuis la route communale de l'Echais

Proposition de complément au PLU

Identifier sur le plan de zonage du PLU les vues cartographiées (au titre de l'article L123-1-5-7) et adapter le règlement, par exemple : « *Toute construction, modification de construction ou plantation située dans le cône et/ou l'axe de vision, susceptible de fermer, masquer ou de dénaturer la vue devra s'inscrire dans le paysage sans porter atteinte à la visibilité des points de repère et à la qualité des perceptions* ».

2. Le zonage N « secteur à caractère naturel » ne garantit pas le maintien d'activités agricoles et/ou le caractère en herbe des espaces concernés. Ainsi l'ouverture visuelle existante aujourd'hui peut disparaître avec le développement d'une végétation naturelle.

Vues concernées

- Les Outards
- Le Perrey
- La Motte
- Les Sauvages, Les Milliets
- Chedde (près de la cascade)
- L'Abbaye

Proposition de complément au PLU

Vérifier le statut des terres concernées par les vues remarquables : si ces terres sont exploitées les classer en zone agricole, si ces terres ne sont pas exploitées et menacent de fermeture réfléchir à une gestion du paysage, de la végétation et des vues, qui doit s'appréhender à l'échelle communale.

3. Le zonage NI « secteur destiné à l'accueil des activités de loisirs » ne garantit pas le maintien d'activités agricoles et/ou le caractère en herbe et l'entretien des espaces verts qui permettent l'ouverture du paysage et les vues.

Vues concernées

- Lac de Passy
- Chedde

(les Combes Sud)



49- Vue depuis le Perrey



13- Vue depuis la RD13 à La Motte



28- Vue depuis la RD46 –Les Sauvages



27- Vue depuis la RD46 (Barre Dessous)

Des vues dont la préservation n'est pas garantie (risque de perte ou d'altération) dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

1. Le zonage AU « secteur d'urbanisation future » implique l'urbanisation du secteur et à priori la perte ou la dégradation des vues repérées.

Vues concernées

- Léchaud Ouest – OA n°14
- Le Vernay – OA n°16 ?
- L'Abbaye – OA n°7

Points repère bâtis concernés

- Le clocher de Joux
- La maison forte de Lucinges

Proposition de complément au PLU

Identifier les vues cartographiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et organiser les accès et constructions de façon à préserver les vues.



51- Vue depuis le cimetière de Passy



26- Vue depuis la RD46 au-dessus de Passy (La Contamine du Crêt)



42- Vue depuis Les Julliards

2. Le zonage Ub « secteur de petits collectifs – commerces – artisanat non nuisant – services et équipements touristiques et sportifs » et le zonage Ud « secteur d'habitat individuel et intermédiaire » impliquent l'urbanisation du secteur et à priori la perte ou la dégradation des vues repérées.

Vues concernées

- Village ouest
- La Motte
- La Contamine du Crêt
- Les Julliards



Notre Dame de Toute Grâce depuis la RD43

Points repère bâtis concernés

- Le clocher de la Motte
- Le Sanatorium La Ravoire
- L'église Notre Dame de Toute Grâce du plateau d'Assy

Proposition de complément au PLU

Identifier les vues cartographiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et organiser les accès et constructions de façon à préserver les vues.

Identifier sur le plan de zonage du PLU les vues cartographiées (au titre de l'article L123-1-5-7) et adapter le règlement, par exemple : « dans le cône et/ou l'axe de vision, organiser toutes constructions, modifications de constructions ou plantations de façon à préserver et cadrer la ou les vue(s) ».

Les espaces ouverts en herbe

Les espaces ouverts en herbe constituent un patrimoine paysager incontestable qui participent à l'ambiance rurale de certains secteurs des coteaux et à la qualité paysagère de la plaine des granges de Passy, qui sont supports de la trame verte écologique et paysagère de la commune, qui ouvrent des vues remarquables et fondent l'identité paysagère passerande.



Espaces ouverts en herbe au-dessus de Passy

Constat

Depuis les années 80, l'urbanisation a progressé sur ces espaces ouverts en herbe induisant notamment :

- Une perte de lisibilité du paysage (les éléments naturels ou bâtis structurants sont de moins en moins perceptibles),
- Une perte des continuités écologiques et paysagères
- Une perte de qualité d'ambiances : ambiances rurales, ouverture de vues
- Une perte d'identité paysagère



Sur la RD43 au-dessus de Passy : qualification du premier plan, ambiance de qualité

Enjeu

La fermeture du paysage des coteaux notamment
La perte d'identité et de qualité paysagère, la banalisation du paysage.

Objectifs

Conserver voire restaurer des espaces ouverts en herbe de coteaux

Protéger les espaces ouverts de la plaine des granges de Passy

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

- Limiter l'urbanisation sur les espaces ouverts en herbe
- Identifier les espaces ouverts en herbe majeurs en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié
- Protection de la zone agricole des granges de Passy, n'autoriser de nouvelles constructions qu'après étude approfondie des projets et de leurs impacts paysagers et agricoles.

► Actions

- Réouverture de certains secteurs des coteaux, remise en état agricole et gestion
- Projet de restauration et de mise en valeur de la trame verte écologique et paysagère



Perception de la plaine des granges de Passy depuis le cimetière

La trame structurante des cours d'eau

Les cours d'eau constituent un motif paysager naturel qui structure et rythme le paysage en vues externes (par les cordons de végétation spécifique, ou ripisylves, qui les accompagnent) et offrent des qualités d'ambiances en vues internes.

Les ripisylves, par leur nombre et leur récurrence dans le paysage, constituent un motif paysager majeur qui participe à l'identité de Passy.

Constat

De nombreuses ripisylves sont aujourd'hui morcelées, fragmentées et/ou discontinues. Leur perception et le repérage des cours d'eau dans leur entier sont altérés. La présence de gravières et de grandes infrastructures nuisent à la lisibilité d'ensemble de l'Arve qui, associée à sa ripisylve et sa forêt alluviale, constitue une structure paysagère forte à l'échelle de Passy et de la vallée toute entière.

Certains ruisseaux ont été canalisés, artificialisés ou enfouis. Même en perception proche, ils s'effacent souvent dans les paysages bâtis et ne participent ainsi plus à l'animation et à la qualité des paysages.

Enjeu

L'altération des ripisylves et de la biodiversité liée aux cours d'eau par la fragmentation des espaces et l'artificialisation des berges.

La perte de lisibilité des structures arborées, par le développement des bois ou des constructions à proximité, entraîne la banalisation des perceptions visuelles et un paysage brouillé.

Objectifs

Conserver/protéger les ripisylves, voire les restaurer
Préserver voire améliorer la lisibilité des cours d'eau dans le paysage

Mettre en valeur les cours d'eau

Moyens proposés

► Réglementation : via le PLU

- Identifier les ripisylves en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié
- Limiter l'urbanisation aux abords des cours d'eau, maintenir des espaces ouverts

► Actions

- Réouverture de certains secteurs où la ripisylve n'est plus lisible car noyée dans la végétation
- Contrat de rivière : restauration des habitats naturels...
- Projet de mise en valeur : continuités douces le long des cours d'eau, ouverture de vues, aménagement



L'Arve constitue une structure paysagère à l'échelle de la vallée toute entière



Canalisation des cours d'eau par des enrochements qui artificialisent les cours d'eau et nuisent à l'image de naturalité qu'ils évoquent (dégradation des ambiances paysagères, perte de biodiversité)



L'Ugine, perception directe (jumelage avec la route)



Le ruisseau de Passy, depuis la RD43, accompagné par une ripisylve lisible dans le paysage, qui fait limite entre un espace ouvert de prairie et un espace bâti

d'espaces de détente accès à l'eau...

Limites

Les terrains situés aux abords (espaces de présentation) des cours d'eau doivent être maintenus ouverts (exploitation agricole, gestion et entretien).

Les espaces ouverts en herbe, la trame arborée et leur prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

La préservation des ripisylves n'est pas garantie dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

Les ripisylves ne sont pas identifiées, ou partiellement, en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7. Elles sont généralement classées en zone N mais sur certains secteurs sont en zone A ou même U et AU, d'où l'importance de les matérialiser sur le plan de zonage.

Par ailleurs, les Espaces Boisés Classés occupent une grande part des espaces forestiers. La zone N (et le code forestier qui s'applique) paraît suffisante pour gérer ces espaces. L'EBC devrait être employé pour les structures arborées importantes jouant un rôle écologique et/ou paysager (ripisylves, haies, bosquets...) pour pérenniser l'occupation boisée.

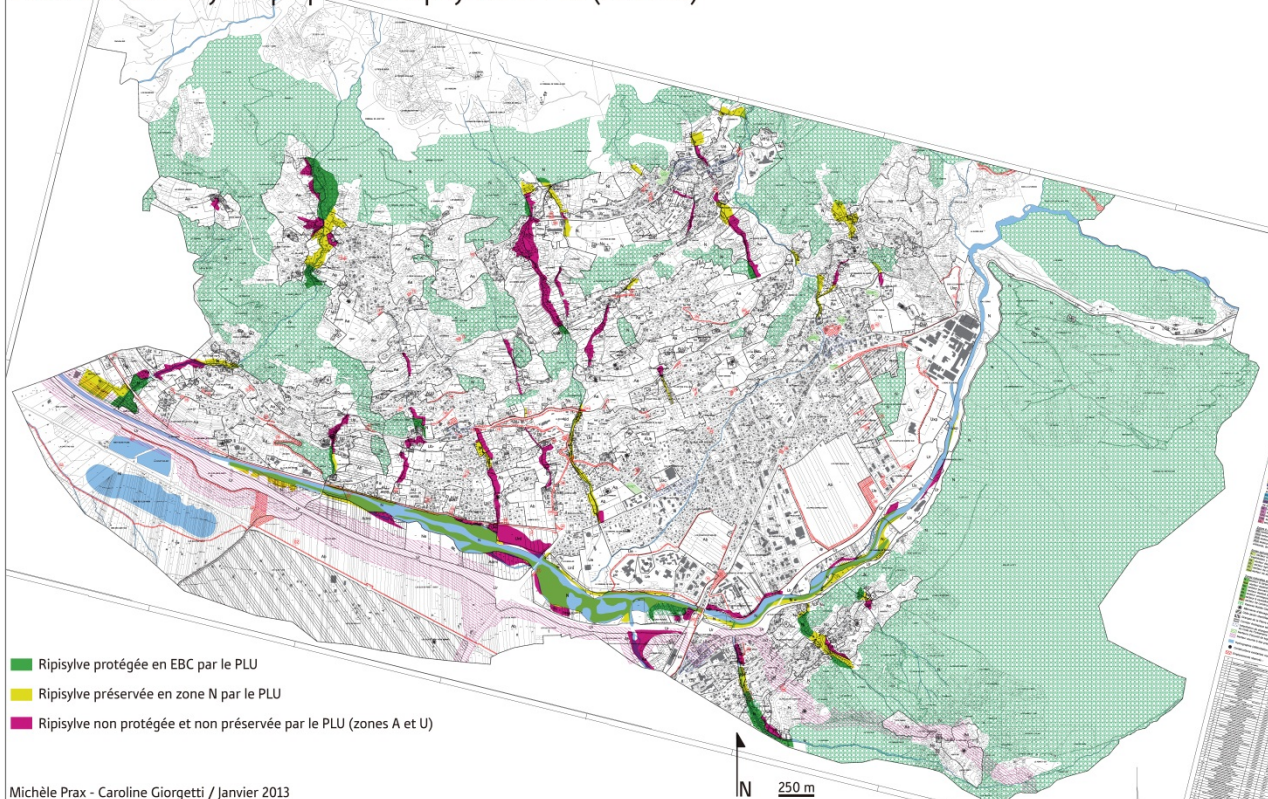
Proposition de complément au PLU

- Classer l'ensemble des ripisylves repérées en Espaces Boisés Classés et/ou en Espaces Boisés Classés à créer.
- Dans les zones AU, identifier les ripisylves et organiser les constructions en retrait du cours d'eau et composer une coulée verte de part et d'autre de la ripisylve (la considérer comme un axe de composition du projet d'aménagement de la zone).

Cours d'eau/ripisylves concernés

- *Torrent du Boussaz (secteurs Ruttets et Bay) : partiellement protégé en EBC, en zone U sous le Saix d'Aval et au Crebet (Nord Bay).*
- *Ruisseau de la Carabotte : en zone U aux Regards. Au Clos des Regards, un espace ouvert classé en zone N ne garantit pas l'activité agricole et donc l'ouverture du paysage qui permet la perception du ruisseau.*
- *Ruisseau de la Combe : en zone U à la Combe, la Terrasse et au Crey, aux Miliets et à Chavanne ; en zone AU avec OA n°14*
- *Ruisseau de Merderey : en zone U à Passy et Champlan ; en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *Ruisseau de Nantet : en zone U à Plain-Passy Est ; en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *Le Nant Cruy : en zone U au Cran et partiellement identifié en zone N au Sud (La Ravoire, Les Mouilles)*
- *L'Ugine : en zone U en grande partie*
- *Le ruisseau de Marlioz : en zone U en grande partie*
- *Le ruisseau d'Assy : en zone U et en zone AU à Plain Passy sans OA*
- *L'Arve*

Commune de Passy * Superposition Ripisylves et PLU (28.06.12)



Michèle Prax - Caroline Giorgetti / Janvier 2013

Vue lointaine depuis la RD909 (St Gervais les Bains)



Vue depuis l'Abbaye



La préservation des espaces ouverts en herbe dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

L'étude a repéré les espaces ouverts en herbe majeurs de la commune. En comparant le classement de ces espaces dans le PLU, plusieurs cas de figure se présentent :

- Certains de ces espaces sont préservés en zone agricole.
- Certains de ces espaces sont classés en zone naturelle : la préservation de l'activité agricole qui les maintient ouverts n'est pas garantie.
- Certains de ces espaces sont classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser : ces espaces vont se fermer.



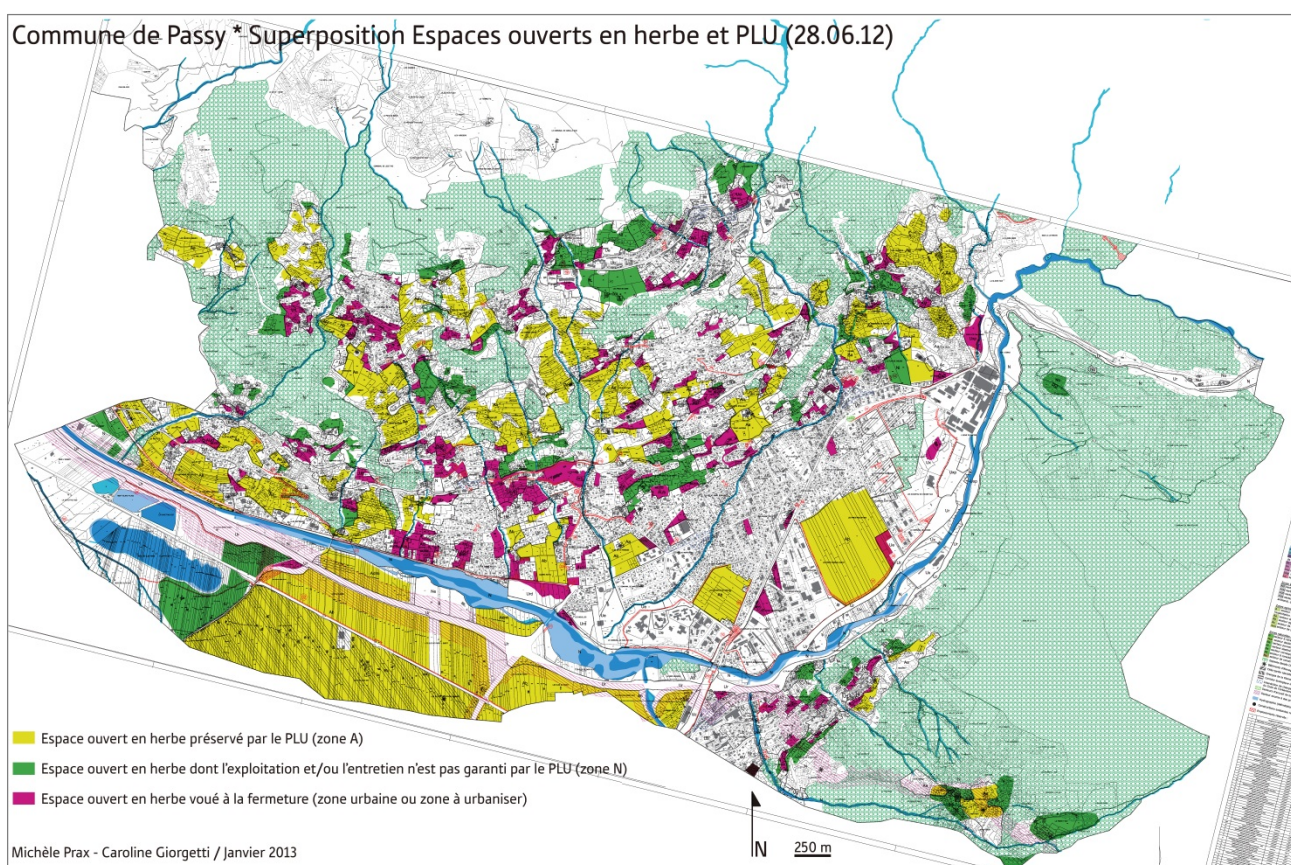
Espaces ouverts en herbe au-dessus de Passy

Proposition de complément au PLU

- Vérifier le classement en zone N sur des espaces ouverts et étudier la possibilité de les classer en zone A.
- Pour les secteurs les plus sensibles, étudier la possibilité de limiter les espaces urbains ou à urbaniser pour préserver les espaces ouverts en herbe (zone A ou éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7)



Perception de la plaine des granges de Passy depuis le cimetière



Les prés-vergers et prairies ponctuées d'arbres

Les haies, alignements champêtres et arbres isolés ou en bouquet

Les coteaux de Passy et du Fayet sont ponctués d'anciens pré-vergers. Ce motif paysager, témoin de l'activité agricole passée et de la renommée de Passy pour ses prunes notamment, constitue l'une des singularités du paysage.

D'autres motifs paysagers arborés animent le paysage de Passy : les haies champêtres, les alignements (non réguliers) d'arbres au sein des espaces agricoles, les arbres isolés ou en bouquet.

L'ensemble de ces motifs participe à l'identité du paysage, lui confère des qualités ambiances internes, et concoure aussi à la structuration et à l'animation visuelle en vues externes.

Constat

Malgré une présence encore importante de ces structures végétales, leur lisibilité dans le grand paysage n'est plus garantie et leur pérennité pose question.

La majorité de ces structures végétales sont relictuelles. Le manque d'entretien et de gestion (taille, renouvellement...) a conduit à un fort vieillissement des arbres et à la disparition d'un grand nombre d'entre eux.

Enjeu

La perte des motifs paysagers arborés (manque d'entretien et dépérissement ou urbanisation).

La perte d'identité et de qualité paysagère, la banalisation du paysage.

Objectifs

Conserver des motifs paysagers arborés

Préserver leur lisibilité dans le paysage en vue externe

Moyens proposés

➔ Réglementation : via le PLU

- Identifier les motifs paysagers arborés en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié

- Limiter l'urbanisation sur les pré-vergers

➔ Actions

- Remise en état et gestion du patrimoine arboré

- Projet de mise en valeur / mise en tourisme des pré-vergers



A l'Abbaye



Alignement le long de la route de Charlet



A La Ravoire



Perception des granges de Passy depuis le cimetière de Passy

Chaque arbre isolé ne constitue pas un patrimoine en tant que tel, mais c'est bien la composition d'ensemble qui forme un patrimoine paysager remarquable.

La préservation des prés-vergers, haies, alignements champêtres et arbres isolés ou en bouquet dans le Plan Local d'Urbanisme (document approuvé en juin 2012)

L'étude a repéré les secteurs de pré-vergers et les structures arborées participant à la qualité et à l'ambiance des paysages passerands. Le plan de zonage ne prévoit pas de protection sur ces motifs paysagers arborés. En comparant le classement de des espaces support de motifs paysagers dans le PLU, plusieurs cas de figure se présentent :

- Certains de ces espaces sont préservés en zone agricole, mais les structures arborées ne sont pas protégées en tant que telles
- Certains de ces espaces sont classés en zone naturelle : la préservation de l'activité agricole qui maintient les espaces ouverts n'est pas garantie et les structures arborées ne sont pas protégées en tant que telles
- Certains de ces espaces sont classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser : les structures arborées présentes sont amenées à disparaître.

Proposition de complément au PLU

- Identifier les motifs paysagers arborés en éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7 avec un règlement approprié.
- Vérifier le classement en zone N sur des espaces ouverts support de structures arborées et étudier la possibilité de les classer en zone A.
- Dans les zones AU, identifier les motifs paysagers arborés et organiser les constructions et accès de façon à les préserver et mettre en valeur.
- Pour les secteurs les plus sensibles, étudier la possibilité de limiter les espaces urbains ou à urbaniser pour préserver motifs paysagers arborés structurant (éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7)



A l'Abbaye



A La Ravoire



Perception des granges de Passy depuis le cimetière de Passy

