

Département de Haute-Savoie



ARÂCHES
LA FRASSE
STATIONS des **CARROZ**
& de **FLAINE**



Unité Touristique Nouvelle



Extension de la zone de Sports
et Loisirs 4 saisons



NOVEMBRE 2018



MDP Consulting

5a, chemin de la Dhuy

FR - 38240 MEYLAN

www.consultingbymdp.com

mdp@consultingbymdp.com

+33 (0)4 76 90 20 60

N° affaire :20161164

Date : janvier 2018

0. Préambule	8
1. Etat des milieux naturels, des paysages, du site et de son environnement	15
1.1 Contexte général	15
1.2 Evolution économique et sociale	21
1.3 Logement	31
1.4 Tourisme	34
1.5 Infrastructures	68
1.6 Eléments d'environnement	83
1.7 Contexte réglementaire	168
2. Caractéristiques principales du projet	179
2.1 Présentation générale du projet	179
2.2 Détails du projet soumis à UTN	189
2.3 Autres projets	216
3. Risques Naturels	221
3.1 Plan de Prévention des Risques	221
4. Effets prévisibles du projet sur l'environnement et détermination des mesures de réduction	237
4.1 Préambule méthodologique	237
4.2 Prise en compte des exigences règlementaire	238
4.3 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu aux vues des préoccupations environnementales	242
4.4 Prise en compte des outils de gestion et inventaires environnementaux	242
4.5 Evaluation simplifiée des incidences Natura 2000	248
4.6 Prise en compte des habitats	258
4.7 Prise en compte de la flore	267
4.8 Prise en compte de la faune	269
4.9 Prise en compte de la forêt	285
4.10 Prise en compte des continuités écologiques	289
4.11 Prise en compte du climat	294
4.12 Prise en compte du patrimoine	296
4.13 Prise en compte du paysage	297
4.14 Prise en compte des infrastructures	305
4.15 Prise en compte de l'activité touristique	313
4.16 Prise en compte des commodités du voisinage	316
4.17 Prise en compte des effets socio-économiques	320
4.18 Récapitulatif des impacts	323
4.19 Récapitulatif des mesures et des coûts	325
5. Conditions de l'équilibre économique et financier	327
5.1 Préambule	327
5.2 Le chiffrage	327
5.3 la programmation du projet	330
5.4 La réalisation des objectifs économiques	331
5.5 Impacts sur la population et l'économie locale	335
5.6 Les impacts financiers pour la commune d'ARÂches	336
5.7 Synthèse et Conclusion générale	340
6. Annexes	342



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-neuf, le 12 février

Le conseil municipal de la commune d'Arâches La Frasse dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Marc IOCHUM, maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 7 février 2019

Présents :

Le Maire : Marc IOCHUM

Les Adjoints : Christiane SIFFOINTE - Guy FIMALOZ - Philippe SIMONETTI - Frédéric DAMMERY

Les Conseillers : Laurette BERTOZZI - Odile BOISIER - Patrick CHANCEREL - Catherine DABERE -

Yann MATHURIN - Elisabeth PASSY - Hélène ROUX - Didier VANDEBROUCK

Absents/Excusés : Delphine AVENIER - Audrey BOURQUI - Jean-Paul CONSTANT - Christophe GREFFOZ (pouvoir à Elisabeth PASSY) - Patrick LINGLIN (pouvoir à Hélène ROUX) - Valérie SALES

Monsieur Philippe SIMONETTI a été élu secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :

- En exercice : 19
- Présents : 13
- Votants : 15

Vote :

- Pour : 11
- Contre : 4
- Abstention : /

Le Maire soussigné, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération par son envoi dématérialisé en Sous-Préfecture de Bonneville le :

et de sa publication par affichage en Mairie, le : **13 FEV. 2019**

Le Maire,
M. IOCHUM



Objet : Unité touristique nouvelle d'Arâches-la-Frasse pour l'extension de la zone de Sports et Loisirs 4 saisons

N° 19.02.12.13

Vu les articles L 122-15 et suivants et R 122-4 et suivants du code de l'urbanisme

En application des dispositions de l'article L122-15 du code de l'urbanisme, la procédure d'unité touristique nouvelle vise à permettre « *le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.*

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

Monsieur le Maire d'Arâches-la-Frasse rappelle aux membres du Conseil municipal les objectifs du projet d'extension de la zone de Sports et Loisirs 4 saisons :

- Répondre à des objectifs stratégiques en matière de diversification d'offres et de clientèles en s'adaptant au changement climatique par la diversification 4 saisons (désaisonnaliser l'économie et éviter le ski dépendance) ;
- Redynamiser l'offre d'activités ludiques et sportives pour les touristes et la population locale ;
- Enrichir le parc hôtelier du territoire ;
- Pérenniser la vie sur le territoire en garantissant l'emploi et ainsi fixer les habitants sur la commune.

Le projet d'extension de la base de loisirs concerne notamment :

- Le développement d'activités de pleine nature complémentaires autour d'un golf 9 trous nouvelle génération, de sentiers équestres, randonnées, VTT, ski de fond et biathlon, raquettes ;
- Un complexe hôtelier haut de gamme de 5700 m² de surfaces de plancher, pour 190 lits touristiques et 20 lits saisonniers ;
- Un club multi loisirs (accueil, restauration, pro-shop) de 450 m².

Monsieur le Maire précise que la demande UTN est localisée sur des terrains communaux entre le village d'Arâches et la station des Carroz.

Le positionnement du projet répond à différentes contraintes, notamment la superficie disponible, la qualité des paysages, la proximité de la base de loisirs existante, la desserte par les navettes et la discontinuité urbaine limitée.

Le projet a également été conçu pour limiter au maximum les terrassements, les modifications de la topographie du terrain et limiter son impact sur la faune et la flore.

De la même manière, le projet immobilier a été pensé de façon à minimiser les impacts sur le milieu naturel et sur les paysages en continuité de l'urbanisation. Les surfaces de plancher et l'emprise au sol ont été optimisées.

En respect du décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles, l'UTN pour l'extension de la base de loisirs est qualifiée de « structurante » en raison de la superficie du parcours de Golf 9 trous, supérieure à 15 ha. En l'absence de SCOT, ce dossier UTN préalable à toute procédure, est soumis à autorisation du Préfet coordinateur de massif, après avis de la commission spécialisées du comité massif.

Ce dossier est découpé en 5 grands chapitres et examine :

1° L'état des milieux naturels, des paysages, du site et de son environnement, l'état des infrastructures et des équipements touristiques existants avec leurs conditions de fréquentation, ainsi que les principales caractéristiques de l'économie locale ;

2° Les caractéristiques principales du projet et, notamment, de la demande à satisfaire, des modes d'exploitation et de promotion des hébergements et des équipements ;

3° Les risques naturels auxquels le projet peut être exposé ;

4° Les effets prévisibles du projet sur le trafic et la circulation locale, l'économie agricole, les peuplements forestiers, les terres agricoles, pastorales et forestières, les milieux naturels, les paysages et l'environnement, notamment la ressource en eau et la qualité des eaux, ainsi que les mesures pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser les incidences négatives notables sur l'environnement qui n'auront pu être ni évitées ni réduites, et l'estimation de leur coût ;

5° Les conditions générales de l'équilibre économique et financier du projet.

Le projet de création d'unités touristiques nouvelles sera mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition seront précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établira le bilan.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, à la majorité :

- **Approuve** l'exposé de Monsieur le Maire,
- **Autorise** Monsieur le Maire à déposer la demande d'autorisation de créer une Unité Touristique Nouvelle « structurante » auprès du Préfet du département conformément à l'article R 122-13 code de l'urbanisme,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document qui se révélerait nécessaire de produire dans le cadre de la demande d'autorisation d'UTN.

Voies et délais de recours

Cette délibération peut être contestée :

- Dans le cadre d'un recours administratif auprès de la Commune d'Arâches La Frasse par courrier à la Mairie d'Arâches - 64 route de Frévuard - 74300 ARACHES LA FRASSE dans un délai de deux mois suivant son affichage et sa notification.
- Dans le cadre d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble - 2 place de Verdun - 38019 Grenoble dans un délai de deux mois suivant son affichage et sa notification.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme

Au registre sont les signatures.

Le Maire,
M. Marc IOCHUM



0. PREAMBULE

Le comportement des vacanciers est en pleine mutation. Aujourd'hui, le client vient en montagne avec de nouvelles aspirations. Le tout ski en hiver comme le tout randonnée en été ne font plus recettes à eux seuls. Le consommateur souhaite découvrir de nouvelles activités pour profiter autrement et plus intensément de la montagne.

Fort de ce constat et, appuyé par une réflexion stratégique sur les perspectives d'évolutions intégrant les aléas climatiques, sa forte dépendance saisonnière, la pluralité des typologies clients et le renforcement de la concurrence internationale, la commune d'Arâches-La Frasse **souhaite se démarquer autour d'une offre nouvelle, différenciée, pluridisciplinaire, ouverte sur des nouvelles pratiques 4 saisons et accessibles à tous** dans le respect d'un paysage authentique préservé et un cadre environnemental de premier ordre.

Le projet faisant l'objet de la présente Unité Touristique Nouvelle (UTN) est localisé sur la commune d'Arâches-La Frasse, entre le village d'Arâches et la station des Carroz. Commune touristique par excellence, Arâches-la Frasse est idéalement située au-dessus de la Vallée de l'Arve, en plein cœur du Grand Massif, avec une **accessibilité renforcée** depuis la vallée grâce à l'autoroute qui place le projet à moins d'une heure de Genève ou d'Annecy et de leurs bassins de population.

Afin de renouveler son attractivité touristique, Arâches envisage de compléter l'offre existante dans la zone de loisirs du Servery à l'Ouest de la station avec des activités de pleine nature complémentaires autour d'un **golf 9 trous nouvelle génération, de sentiers équestres, randonnées, VTT, ski de fond et biathlon, raquettes**. La situation géographique est favorable et opportune, d'autant que la commune maîtrise foncièrement deux parcelles sur lequel s'implante le projet. Grace à son implantation en bord de falaise, le projet surplombe la vallée et permet une vue imprenable et panoramique sur les chaînes de montagne environnantes.



Le projet consiste en l'extension de la base de sports et loisirs existante. Il vise la diversification 4 saisons pour une utilisation du site à l'année et de ce fait vise à conforter l'attractivité et la dynamique de la station en proposant de nouveaux services :

- Un complexe hôtelier haut de gamme avec service de restauration,
- Un Club multi-loisirs,
- Une diversité d'activités praticables à l'année

Du fait de la grande accessibilité du site et de la facilité d'y pratiquer des activités nouvelles aussi bien en hiver qu'en été, le projet ambitionne **d'attirer de nouvelles clientèles**.

Parmi les clientèles cibles, la clientèle des jeunes enfants est particulièrement visée autour d'une fonction terrain d'apprentissage. Prescripteurs des décisions aujourd'hui, les enfants seront le public des stations de demain et la station des Carroz souhaite attirer cette clientèle via une offre attractive et adaptée.

Par ailleurs, le complexe hôtelier lié au golf permettra d'attirer un tourisme « d'affaire » avide de lieux qui allient cadre grandiose de pleine nature, modernité, confort et possibilités de pratiques des activités sportives et/ou récréatives de loisirs.

La diversification des activités pour augmenter la rentabilité. Ce projet qui s'adresse aussi bien à la clientèle touristique qu'à la population locale a pour objectifs de dynamiser le dispositif d'accueil touristique avec une offre attractive, et à destination d'une clientèle large, des familles aux joueurs de golf confirmés en passant par les entreprises. Ainsi, le projet doit permettre à la destination de :

- **Compléter la base de loisirs existante et ainsi augmenter son attractivité.** En effet, le projet cherche à satisfaire, sur un même espace, les besoins divers et variés de la clientèle. Il propose, pour cela, tout un ensemble d'activités et de services qui cohabitent sur un même site.
- Répondre à des **objectifs stratégiques en matière de diversification d'offres et de clientèles.** La diversité des activités praticables sur le site permet une utilisation du site à l'année élargissant ainsi les périodes d'exploitation du site. Cette pluralité de services rend le site **attractif pour tous** : les groupes d'amis, les familles tout comme les groupes de séminaires ou encore les stages de préparation physique.
- **Enrichir le parc hôtelier** du territoire aujourd'hui déficitaire avec hébergements pérennes dans la boucle des lits marchands qui participeront à la montée en gamme des lits marchands proposés sur la destination.

Ce complexe hôtelier respectera le site sur lequel il s'implante. Il s'agit de petites structures formant l'effet de hameau, et orientées de manière à profiter des vues exceptionnelles sur le grand paysage.

UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE POUR EXTENSION 4 SAISONS- ARACHES LA FRASSE



Le projet d'extension de la base de loisirs du Serveray répond au décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles. Ce dernier stipule que

Art. R.122-8.- «Constituent des unités touristiques structurantes [...] les opérations suivantes :

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares. »

Art. R.122-9.- « Constituent des unités touristiques nouvelles locales, [...] :

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

a) La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques »

Le projet d'extension de la base de loisirs visant notamment :

- l'aménagement d'un golf 9 trous,
- un complexe hôtelier haut de gamme de 5700 m² de surfaces de plancher,
- un club multi loisirs (accueil, restauration, pro-shop) de 450 m².

Ce projet relève de la procédure spécialisée des Unités Touristiques Nouvelles Structurantes.

Cette procédure, issue de la loi Montagne de 1985 vise trois objectifs distincts et complémentaires :

- Légitimer le projet en démontrant qu'il respecte les principes généraux d'aménagement du territoire et les prescriptions particulières à la zone de montagne et qu'il engendre un impact positif sur l'économie du territoire,
- Mettre à disposition de la population les informations relatives au projet,
- Rendre compatible le projet avec les dispositions législatives et réglementaires de la loi Montagne.

La demande UTN porte sur :

- Un golf 9 trous nouvelle génération
- 450 m² de surface de plancher pour le Club Multi loisirs,
- 5700 m² pour le complexe immobilier.

En considérant les 350 m² dédiés aux logements du personnel, le projet porte donc sur **5 800 m² de surface de plancher touristique**, sur une superficie totale d'environ 46 ha.

Le projet global se compose d'un panel diversifié d'activités (loisirs, sports, hébergements, restauration, services), qui cohabiteront sur cet espace, l'occupation du site sera ainsi optimisée.

Un projet, qui a le soutien de la Fédération Française de Golf.

ffgolf®

Président

Commune d'Arâches la Frasse
Monsieur le Maire Marc IOCHUM
Secrétariat Général
64 Route de Frévuard
74300 ARACHES LA FRASSE

JLC/lv – 2018 – 314

Levallois-Perret le 25 octobre 2018

Objet : Création de 9 trous à Arâches la Frasse - Soutien de la ffgolf

Monsieur le Maire,

Suite à l'acceptation du nouveau PADD par votre Conseil Municipal proposant notamment une extension de loisir incluant un **golf de 9 trous**, je souhaitais vous manifester mon soutien quant à ce projet qui viendra compléter l'offre golfique proposée par le golf situé à Pierre Carrée.

La structure golfique existante sur votre territoire, appelée **Golf de Flaine les Carroz**, est affiliée à la Fédération française de golf depuis le 31 mai 1985 et a délivré pour l'année 2017 un **peu plus de 140 licences** dont 32 licenciés jeunes (moins de 19 ans), 46 licenciées femmes, 14 créations de nouveaux joueurs. Il comptait également 43 joueurs non classés (débutants) : cet équipement sportif s'adresse donc à tous les publics, du débutant au joueur confirmé, du jeune au senior. De plus, son école de golf est de qualité puisqu'elle dispose du **Label Fédéral Développement**.

Quant à la pertinence du projet des 9 nouveaux trous, elle s'exprime à travers les éléments suivants :

- un **parti pris environnemental pertinent avec des greens et départs synthétiques** de dernière génération : une irrigation quasi nulle et un non recours aux produits phytosanitaires pour traiter les éventuelles maladies. Ce golf suivrait - comme tous les autres - les règles de notre charte « Golf et environnement », permettant à des publics de tous âges de pratiquer un sport de pleine nature. Ce nouvel équipement générera de la valeur au secteur local, avec ses emplois, son activité sportive et économique.
- par ailleurs, sa complémentarité paysagère et golfique avec le Golf de Flaine les Carroz sera en mesure de contribuer au **développement du tourisme golfique** de votre territoire en s'adressant aux clientèles touristiques françaises et étrangères.
- enfin, ces nouveaux 9 trous répondraient au besoin d'équipement golfique nouvelle génération pour toute la **Vallée de l'Arve, bassin riche en nombre de golfeurs**.

Vous confirmant mon soutien, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Jean-Lou CHARON

Copie : Maurice Villard - Président de la ligue de golf d'Auvergne Rhône Alpes

ffgolf[®]
Ligue Auvergne-Rhône-Alpes



Lyon, le 10 novembre 2018

Secrétariat Général de la Mairie d'Araches-La Frasse
64, Route Frévuard
74300 ARACHES

Monsieur le Maire,

C'est avec grand plaisir que j'apprends l'évolution favorable du projet de création d'un Golf 9 trous sur vos terres communales, parfaitement respectueux de l'environnement.

Outre l'intérêt sportif indéniable de ce dossier, j'entends également en souligner les atouts économiques et sociaux, avec un impact fort sur le volet touristique local.

Le projet 9 trous correspond parfaitement au ciblage de la demande d'aujourd'hui : pouvoir rompre avec l'environnement professionnel et les dévorantes obligations du quotidien en s'accordant une partie de golf-détente bouclée en 2 heures, voire moins. Cette offre judicieuse permettra donc aux pratiquants de profiter du parcours non seulement le week-end mais également en semaine, ce qui augmentera très sensiblement la fréquentation et le chiffre d'affaires de la structure.

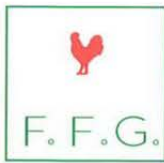
J'entends par ailleurs insister sur le potentiel de chalandise du secteur : les données statistiques en pièce jointe témoignent de la forte capacité de croissance et de l'attraction générée par cet excellent projet : une sortie d'autoroute toute proche (une dizaine de minutes) et l'Ain dynamique (comptant plus de 10 000 licenciés) aux portes mêmes de ce nouveau domaine.

En conséquence de tous ces aspects favorables, La Ligue de Golf que je préside apportera son soutien sans faille et sera, le cas échéant, à l'écoute attentive des opérateurs.

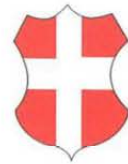
Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Maurice Villard

Ligue de Golf Auvergne-Rhône-Alpes - 28, rue Edouard Rochet - 69008 LYON
Tel. 04 78 24 76 61 - golf.auvergne-rhone-alpes@orange.fr
Siret 380 914 747 000 23



FÉDÉRATION FRANÇAISE DE GOLF
COMITÉ DÉPARTEMENTAL DE HAUTE-SAVOIE



Mairie ARACHES LA FRASSE

Monsieur le Maire

64 Route de Frévuard

74300 ARACHES LA FRASSE

Anney le 20/11/2018

Monsieur le Maire

Concernant le projet de golf 9 trous (ainsi que le practice y afférent) sur votre commune ;
sachez Monsieur le Maire , que notre Comité Départemental souhaite vivement que ce
projet aboutisse .

En effet , outre le fait que cette construction raisonnée sera intégrée dans votre paysage
communal : cheminement piéton en pourtour ,départ synthétique , mise à disposition
hivernale pour pratique de ski de fond , je ne peux qu'approuver cette élaboration originale .

Sachez que notre Comité constate que les entités golfigues compactes de la Haute Savoie
sont les plus fréquentées tant par les débutants que par les golfeurs plus chevronnés et les
familles !

Seulement quatre 9 trous existent sur notre département !

Je mettrai en avant le golf scolaire en plein essor dans la Haute Savoie grâce à l'accord passé
entre notre Fédération et le ministère de l'Education Nationale tant pour les écoles
publiques que privées .Votre projet rentre pleinement dans cette pratique .

De plus votre positionnement géographique n'est que positif .

Enfin je sais que ce futur golf serait en parfaite osmose avec la Gestion Environnementale
mise en place par notre Fédération et le Muséum Nationale d'Histoire Naturelle pour la
préservation de la biodiversité .

Tous ces aspects positifs ne peuvent que vous assurer pleinement du soutien de notre
Comité Départemental de Golf .

Je vous prie d'agrèer Monsieur le Maire mes respectueuses salutations .

Jean Michel Hirchwald

Président Comité Golf Haute Savoie

Maison des sports

97 bis, avenue de Genève - 74000 ANNECY - Tél./Fax 04 50 68 39 32