

2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

2.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

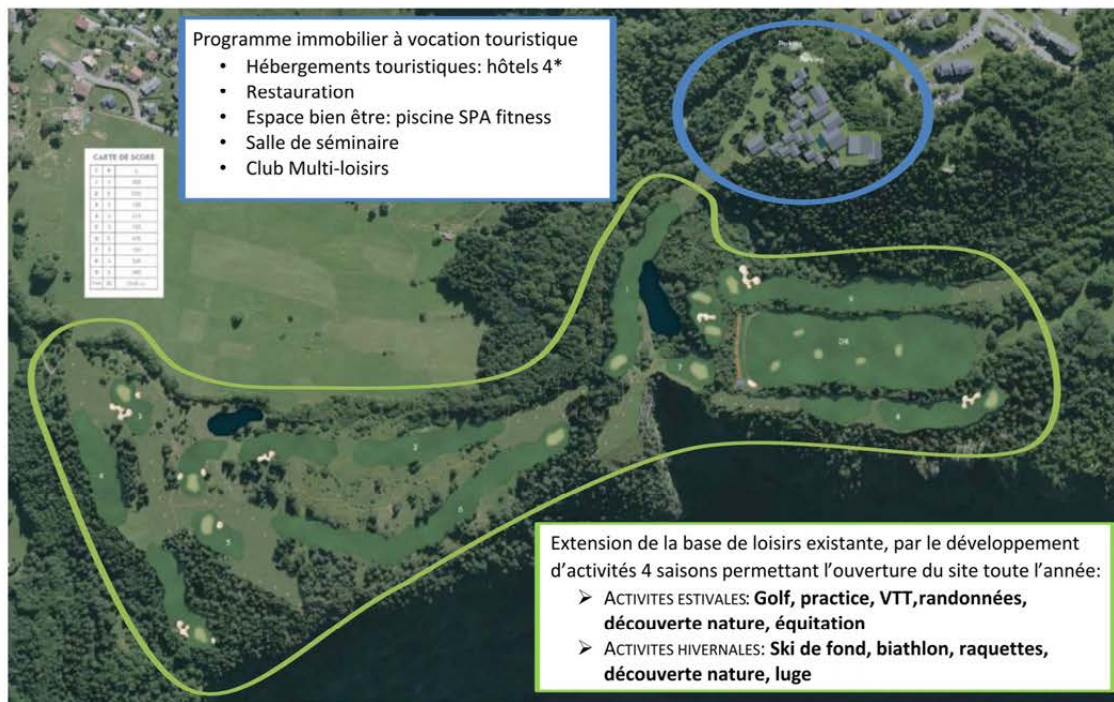
2.1.1 LE CONCEPT

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, dans le département de la Haute-Savoie. La commune d'Arâches-la Frasse est une commune dont la principale économie est le tourisme. Elle a décidé de s'inscrire dans une politique globale de développement durable. Afin de maintenir et assurer cette activité touristique, la station des Carroz envisage d'étendre la zone de loisirs existante du Serveray à l'ouest de la station. Ce projet se positionne sur le plateau à flanc de falaise, offrant une vue panoramique imprenable sur les montagnes alentours.

Il s'agit alors de **compléter l'offre existante** par le développement de nouvelles activités sportives et/ou ludiques de pleine nature **pour une utilisation du site 365 jours par an** et de ce fait **conforter l'attractivité et la dynamique de la station en proposant le développement d'un « Resort » complet**, proposant des activités sportives et ludiques, de la restauration, de l'hôtellerie et un club multi-loisirs. Le client est pris en charge par les différents services du complexe, qu'il s'agisse d'une excursion à la journée ou d'un séjour. **Il s'agit donc d'une destination à part entière.**

La clientèle pourra alors profiter des chemins de randonnée pédestre l'été ou en raquette l'hiver, s'essayer au golf avec un parcours 9 trous et son école de golf, se détendre dans un hôtel 4* et son espace bien-être...





2.1.2 ENJEUX, CONTEXTE ET OBJECTIFS

A l'heure des bilans de fin de saison et de la préparation de la saison d'été, de nombreuses stations se posent la question de la diversification de leur offre touristique. Il faut garder à l'esprit qu'une station est une zone touristique, il faut donc proposer du divertissement aux clients, il faut leur proposer une offre complémentaire au ski pour les distraire en dehors du temps passé sur les pistes et pour attirer les non-skieurs à la montagne en toute saison. La thématique de la diversification de l'offre touristique constitue un véritable exercice de funambulisme : elle s'inscrit en contrepoint du modèle original centré sur l'organisation de la pratique du ski, tout en affichant sa volonté non pas de remettre sa présence en cause, mais au contraire de conforter et de renforcer les dynamiques économiques qu'il a engendrées.

La diversification est un enjeu essentiel pour les stations de montagne. En hiver, cette diversification a pour but de divertir une clientèle familiale ne skiant pas toute la journée, d'attirer les non-skieurs en leur proposant diverses alternatives au produit ski et d'occuper les skieurs après la fermeture du domaine skiable ou en cas de mauvaises conditions météorologiques. Quant au reste de l'année, il s'agit de compléter l'offre présente naturellement avec la randonnée et le VTT, de tenter de sédentariser une clientèle par nature itinérante afin de la faire consommer. Il faut que la station devienne le camp de base et que depuis celui-ci, la clientèle puisse se divertir.

La volonté est de pérenniser les emplois à l'année et de sécuriser les nombreuses offres de logement par des loisirs attractifs. Pour cela, il faut pouvoir offrir une offre complète de loisirs, services et hébergements.

Mais l'objectif n'est pas une simple transposition d'activités urbaines en montagne. Si le projet capitalise sur la proximité immédiate de la station avec les aires urbaines, il n'en demeure pas moins situé dans un cadre particulier sur lequel il s'appuie en jouant avec le terrain et la pente et pour donner une identité propre à cette offre, avec une forte identité "montagne", véritable valeur ajoutée du projet.

Cette diversification est également une réponse au renouvellement générationnel. La jeune génération est devenue une clientèle de « zappeurs » qui a besoin de surenchère dans les activités proposées en stations. L'image de la montagne est dépendante des jeunes générations, ce n'est pas à eux de s'adapter à l'offre présente en station mais aux stations d'adapter leur offre. Clientèle versatile et habituée à tout avoir à portée de main en ville, ils souhaitent bien souvent avoir un panel d'activités à leur disposition en montagne et c'est tout l'enjeu de ce projet. Mais attention, le tout n'est pas de financer des activités de complément, il faut encore les commercialiser.

Avec ce projet la commune cherche donc à :

- **Développer son attractivité** à une demande croissante de la clientèle de diversification ;
- **Redynamiser l'offre** d'activités ludiques et sportives pour les touristes et la population locale ;
- **S'adapter au changement climatique** par la diversification 4 saisons (désaisonnaliser l'économie et éviter le ski dépendance), et ainsi pérenniser la vie locale et développer l'activité du territoire. Ce projet vise par-là à anticiper et assurer l'avenir de la commune et de son économie locale.
- **Pérenniser la vie sur le territoire** en garantissant l'emploi et ainsi fixer les habitants sur la commune.

D'un point de vue réglementaire, ce projet d'extension de la base de loisirs répond au décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles.

Le projet d'extension de la base de loisirs visant 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 **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 (respect de l'environnement, des paysages) 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

Le présent dossier UTN sera déposé par la commune d'Arâches-La Frasse auprès du Préfet du département, puis sera examiné via la commission spécialisée du comité de massif. Par ailleurs, en respect du décret du 9 avril 2010, Le projet d'extension de la base de loisirs est soumis à une « évaluation des incidences Natura2000 » au regard de la Zone Spéciale de Conservation FR8201700 « Haut Giffre », et de la Zone de Protection Spéciale FR8212008 « Haut Giffre » du réseau Natura 2000, situés à plus de 12 km du projet de golf.

A ce titre, une évaluation simplifiée des incidences est intégrée au dossier UTN.

2.1.3 JUSTIFICATION GENERALE DU PROJET

Le projet présenté par la commune d'Arâches-La-Frasse est légitime du fait de :

- Son offre qui répond à une vraie de demande de la clientèle
- Son emplacement idéal

- Son modèle économique réfléchi

2.1.3.1 *Une offre adaptée aux attentes de la clientèle*

EXTENSION DE LA BASE DE LOISIRS EXISTANTE AVEC DES ACTIVITES COMPLEMENTAIRES, ATTRACTIVES ET 4 SAISONS

La station d'Arâches-La Frasse fait partie du domaine skiable Grand Massif, de renommée internationale. C'est un secteur touristique très convoité et apprécié, qui représente un pôle touristique majeur pour le territoire.

Sa capacité à se diversifier et à s'adapter à l'évolution des exigences des consommateurs fait partie des atouts permettant à Arâches-La Frasse de rester attractive. Aujourd'hui, la tendance à la diversification s'accroît, d'après Atout France (Cahiers de la montagne) plus de la moitié des destinations de pratique de sports d'hiver mènent des actions de diversification des activités touristiques pour les deux saisons d'hiver et d'été.

Le projet vient **en complément de structures touristiques existantes et attractives** : La station a investi dans des structures adaptées pour répondre aux besoins de la clientèle afin de maintenir et assurer son activité touristique. L'objectif visé était d'offrir à la clientèle un panel varié d'activités permettant à l'ensemble de satisfaire leur séjour au sein de la station en hiver comme en été. Le projet viendrait alors en complément de la base de loisirs, initiée dans les années 90, comportant une piscine municipale (rénovée en 2010), un espace aquatique (SPA, bassin extérieur chauffé), des terrains de tennis, une salle omnisports, un parcours Vitae, des parcours accrobranche, du tir à l'arc et un mur d'escalade indoor. Le projet d'extension se positionne en continuité de cette base de loisirs du Serveray, déjà existante, performante et attractive.

Le projet vient agrémenter et valoriser cette base existante et répond à une problématique majeure de **diversification et de tourisme 4 saisons** grâce à la création d'activités nouvelles diversifiant le panel existant de la base de loisirs et permettant une utilisation du site toute l'année :

- **Activités estivales sur la base multi loisirs** : parcours de golf 9 trous avec son practice et son école de golf, VTT, tennis, randonnées, équitation, piscine-aquacime, découverte nature, accrobranche
- **Activités hivernales sur la base multi loisirs** : ski de fond, biathlon, raquettes, luge, découverte nature, piscine-aquacime



L'amplitude d'utilisation du site est ainsi élargie.

A l'intérieur de cette zone, le projet d'un golf 9 trous proposant un parcours accessible à un public moins expérimenté tout en restant praticable par une clientèle recherchant de la technique est un élément moteur de cette diversification.

La taille et la localisation et la diversification des activités proposées sur la zone de projet, permettent de proposer un intérêt pour tous les profils.

REPONSE AU BESOIN EN LITS HOTELIERS

Le projet participe à la création d'un pôle de divertissements attractif, en complément d'un dispositif touristique dynamique qu'est la base de loisirs existante. Le projet dans sa globalité diversifie ainsi les activités sur la commune tout en étant complémentaire avec les activités existantes et en s'intégrant dans un complexe complet de restauration/hôtellerie. Le projet hôtelier participe au renforcement de l'offre marchande et à la montée en gamme des hébergements sur le territoire et permet d'associer un espace de restauration et d'hébergement à une offre de loisirs.

Le dispositif d'hébergement touristique d'Arâches-La Frasse se compose à 67% de résidences secondaires, ce qui implique une part importante de lits froids. L'offre marchande est principalement représentée par les résidences de tourisme.

La commune d'Arâches-la Frasse compte sur son territoire 25 580 lits touristiques, dont 636 lits hôteliers, soit seulement 2,5% des lits touristiques. Au niveau du village des Carroz, on compte 218 lits hôteliers pour 16 382 lits touristiques. Ainsi, sur la station des Carroz, seuls 1,3% des lits touristiques sont des lits hôteliers.

On constate donc sur les Carroz ainsi que sur la commune en général, un déficit important en hôtellerie, d'où un besoin conséquent en lits hôteliers, qui représentent pour la commune des hébergements pérennes dans la boucle des lits marchands. En effet, ces lits hôteliers participent à la lutte contre les lits froids au profit des lits chauds. Ils participent également à la montée en gamme des lits marchands en proposant des lits haut de gamme (4 étoiles).

Cette typologie de lits (hôteliers haut de gamme, avec des services attachés attractifs) assure une fréquentation pérenne grâce à une offre attractive. Ce produit intégré est recherché par la clientèle, qu'elle soit :

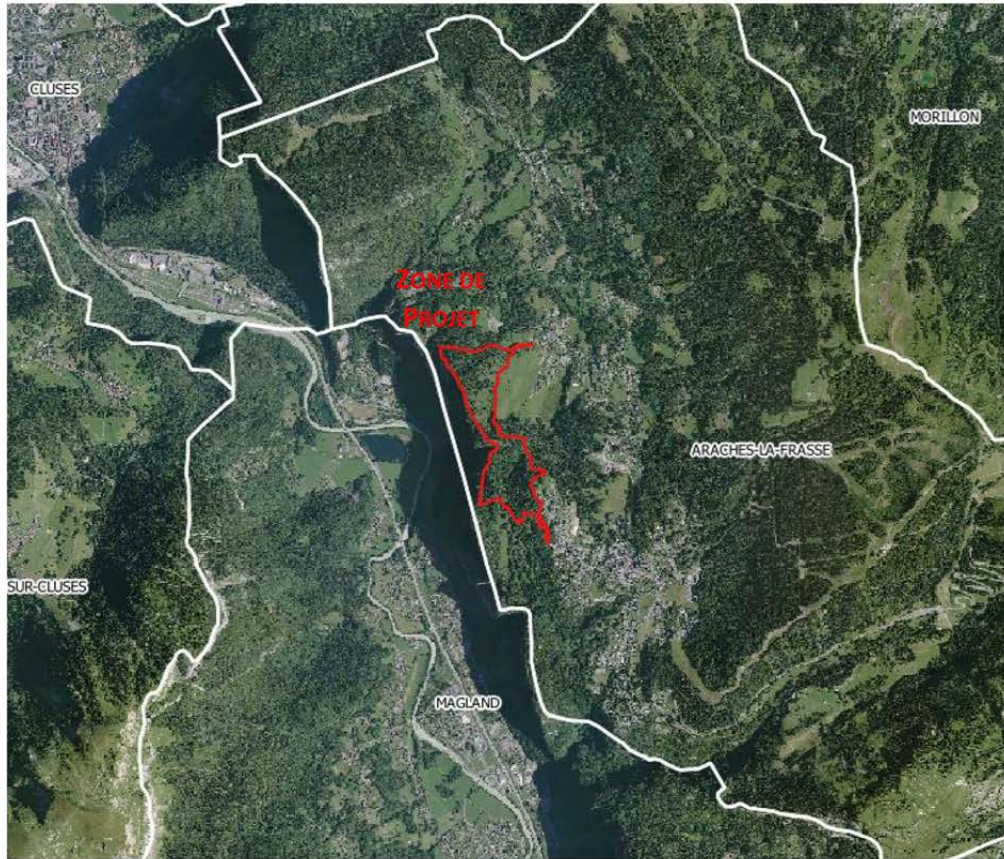
- Golfique : recherche ce type de concept, ensemble rattaché à l'activité, tout compris
- Autre : cherche le haut de gamme, le confort : espace bien-être, à proximité du village, des services, des activités et du domaine skiable.

UN PROJET POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

Considérant l'offre développé sur le site, le projet s'adresse aussi bien aux locaux qu'aux touristes et excursionnistes qu'ils soient en recherche de détente ou d'activités de loisirs.

2.1.3.2 Une situation géographique favorable et opportune

L'aménagement de cet espace pour la pratique de diverses activités répond à plusieurs critères favorables au développement d'activités de plein air.



UN SITE REMARQUABLE

Du fait de son implantation en bord de falaise, le projet surplombe la vallée et donne une vue imprenable et panoramique sur les chaînes de montagne environnantes. Le lieu est particulièrement attractif et favorable à l'implantation du projet, par sa surface mais aussi sa topographie.

UN ESPACE DEJA IDENTIFIE COMME SITE MULTI LOISIRS

Aussi, le projet et les activités qu'il propose, viennent en complément de la base de loisirs existante. Son implantation à proximité immédiate de la base multi loisirs du Serveray est ainsi particulièrement adaptée. Le projet forme une extension et conforte la base existante. Par-là, l'ensemble sera d'autant plus performant.

UNE MAITRISE FONCIERE

Le projet s'implante sur deux parcelles communales. De ce fait, la commune, porteuse du projet, détient la maîtrise foncière de ces espaces. La localisation du projet est alors d'autant plus intéressante et se présente comme une réelle opportunité pour la commune.

UN ACCES SIMPLE ET RAPIDE A UNE ZONE DE CHALANDISE IMPORTANTE

La facilité d'accès du site et son positionnement stratégique, à proximité de la Vallée de l'Arve et de Genève, permettra au projet de golf notamment de drainer un éventail large de clientèle.

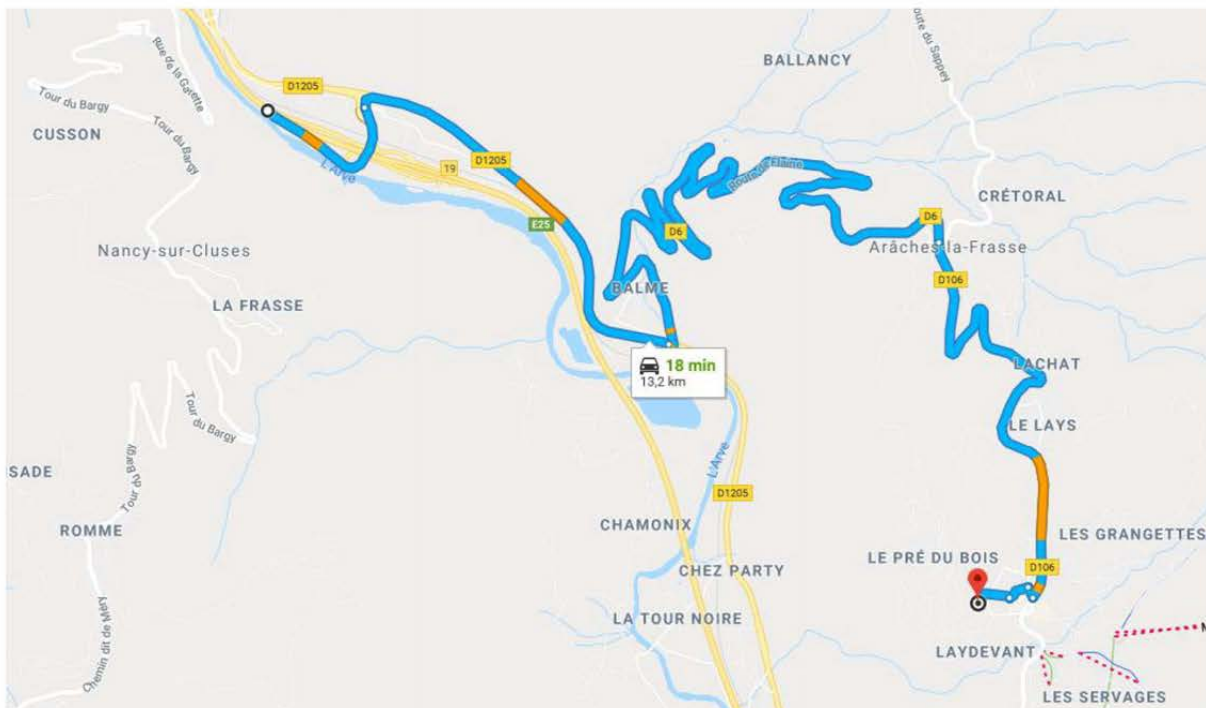
L'Etude sur les sports de nature lancée par le Comité Régional Olympique et Sportif Rhône-Alpes en Mai 2012 permet d'identifier le Golf comme un sport recherché par les habitants de la région Rhône-Alpes. Cette étude précise également que plus de 44% des sportifs peuvent consacrer plus d'une heure de déplacement, à partir de leur domicile, pour pratiquer leurs activités.



Une Etude Isochrone depuis Arâches-la-Frasse, avec 30 et 60mn de voiture permet de dégager un bassin de population de près de 400 000habitants à moins d'une heure de route.

L'objectif d'associé ce golf à un hôtel et surtout un restaurant qualitatif est de viser également cette clientèle citadine, pour des escapades à la demi-journée.

De plus, le site est facile d'accès tout au long de l'année. Sa localisation à 1100 m d'altitude le rend accessible, à moins de 20mn de la sortie d'autoroute.



2.1.3.1 Un mode de gestion murement réfléchi

L'hiver, un modèle économique avec une clientèle captive et sédentaire existe depuis longtemps et fonctionne, mais l'été, les touristes n'ont pas un forfait semaine et ne sont donc pas fixes.

La commune confiera l'exploitation du golf à un fermier. Un appel d'offre sera alors lancé, appel d'offre auquel répondra notamment la SOREMAC, fermier qui a à charge l'exploitation du domaine skiable afin de développer les synergies entre les différentes activités du fermier aussi bien pour les moyens humains que matériels.

Depuis quelques années, la commune a anticipé les mutations dans le secteur de la Montagne en transformant progressivement la métier et l'activité de la SEM SOREMAC d'une société de transport par câble en une société d'activités de loisirs. Ainsi, la SOREMAC est aujourd'hui exploitant des remontées mécaniques, mais aussi de l'activité VTT (pistes, bike park), de la mise en place d'un big air bag et va gérer la luge 4 saisons qui sera mise en service en décembre 2018. Des réflexions sont également en cours quant à la mise en place d'une tyrolienne. Cette diversification permet d'améliorer la rentabilité des investissements sur la saison d'été et de rendre attractif le territoire durant la période estivale.

Cette diversification nécessite de créer des synergies entre toutes les activités. Ainsi, le pass découverte déjà existant sur le territoire deviendrait un véritable portefeuille électronique regroupant en une carte unique l'accès à toutes les animations de la commune, quel que soit l'exploitant.

De plus, l'exploitation du Golf est étroitement liée à l'exploitation du complexe hôtelier à proximité. Un partenariat étroit entre les 2 structures (le fermier et le privé) sera alors établi pour encourager une exploitation harmonieuse de l'ensemble par l'intermédiaire d'une convention Loi Montagne garantissant l'ouverture de l'hôtel et les synergies comme par exemple le développement du tourisme d'affaires/team building avec une offre comprenant hébergement, restauration, espaces séminaires mais aussi activités ludiques et sportives...

2.1.4 EN SYNTHÈSE

La diversité des activités praticables sur le site permet une utilisation du site toute l'année. Le projet favorise la **diversité 4 saisons**, en élargissant 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. Aussi, le projet amènera à l'officialisation d'une **école de golf**. Il s'agit en ce sens d'un **véritable projet pédagogique**. Ces activités de golf et de ski de fond feront partie des activités périscolaires. L'école de golf est un excellent outil de promotion et d'intégration, un excellent moyen de créer une insertion ou une réinsertion sociale auprès des jeunes. L'aspect « animation sociale » de cet équipement est indéniable et permet le rapprochement des générations, des milieux sociaux et des différentes communautés.

UN PROJET ECONOMIQUEMENT DURABLE

- ❖ **UN PROJET ATTRACTIF QUI DYNAMISE L'ECONOMIE LOCALE.** Le nouvel afflux de clientèle attendu par le projet représente des consommations et des dépenses supplémentaires sur la commune. L'accroissement de la fréquentation sur la station dynamise l'économie territoriale.
- ❖ **UNE MONTEE EN GAMME** par la création de lits hôteliers et d'une restauration haut de gamme
- ❖ **UN PROJET FIDELISANT LA CLIENTELE ACTUELLE ET DRAINANT DE NOUVELLE CLIENTELE** dont les stages de préparation physique et les groupes de séminaires qui initie le tourisme d'affaire.
- ❖ **RETOMBÉES ECONOMIQUES POSITIVES** : directes et indirectes pour la commune et le territoire périphérique : Au global, plus de 3 460 000€ de recettes supplémentaires attendues

UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT.

Le projet a pour objectif de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel. Le choix s'est notamment porté sur l'aménagement de greens et de départs écologiques. Cela limitera l'impact sur la ressource en eau et permettra une qualité golfique optimum et un entretien limité. Aussi les terrassements seront limités et le projet épousera au mieux le terrain naturel.

- ❖ **UN PROJET DONT LES AMENAGEMENTS LAISSENT AU SITE SON CARACTERE NATUREL** et tiennent compte de la topographie du terrain.
- ❖ **UN PROJET QUI S'INTEGRE DANS LE PAYSAGE** en conservant les rideaux d'arbres et de haies, créant un masque paysager pour les secteurs alentours.
- ❖ **PEU CONSOMMATEUR D'EAU**, grâce à l'alimentation par l'eau de pluie et la mise en place des greens et de départs écologiques.
- ❖ **UN GOLF LABELISE GEO** (Golf Environment Organization), label encourageant et valorisant les golfs respectueux de la conservation des paysages et des écosystèmes, de l'optimisation des ressources et de l'intégration de la communauté au cœur du projet.
- ❖ **UN PROJET ADAPTE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**, basé sur les inventaires naturalistes et les enjeux rencontrés sur le site.
- ❖ **INCITATION AUX TRANSPORTS EN COMMUN**, par la mise à disposition de navettes pour faciliter la connexion entre les deux sites d'Arâches et de Flaine

UN PROJET EN FAVEUR DE LA VIE LOCALE

- ❖ **UN PROJET A DESTINATION DES TOURISTES TOUT COMME LA POPULATION LOCALE.**
- ❖ **UN PROJET PEDAGOGIQUE** : les activités de golf et de ski de fond seront intégrées à l'enseignement au service des locaux.

- ❖ **UN PROJET COMPLEMENTAIRE DE DYNAMISATION ET DE VALORISATION DE L'EXISTANT** en complétant et renforçant ce pôle de sports et loisirs.
- ❖ **UN PROJET GENERATEUR DE NOUVEAUX EMPLOIS** : 30 emplois directs en phase chantier, une petite trentaine d'emplois directs en phase d'exploitation et une dizaine d'emplois indirects en phase d'exploitation également.
- ❖ **PRISE EN COMPTE DU LOGEMENT DU PERSONNEL** : le projet prévoit la construction de 20 lits dédiés au personnel saisonnier.

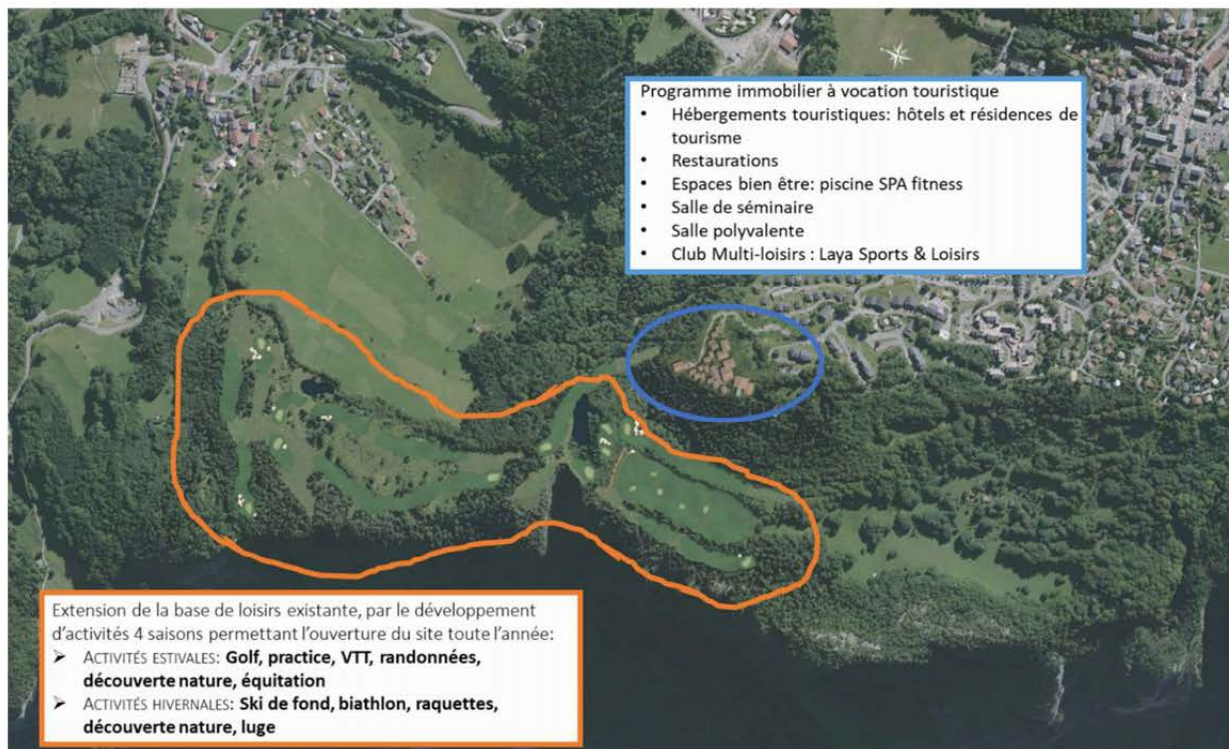
2.2 DETAILS DU PROJET SOUMIS A UTN

2.2.1 DEMANDE UTN

La demande UTN porte sur :

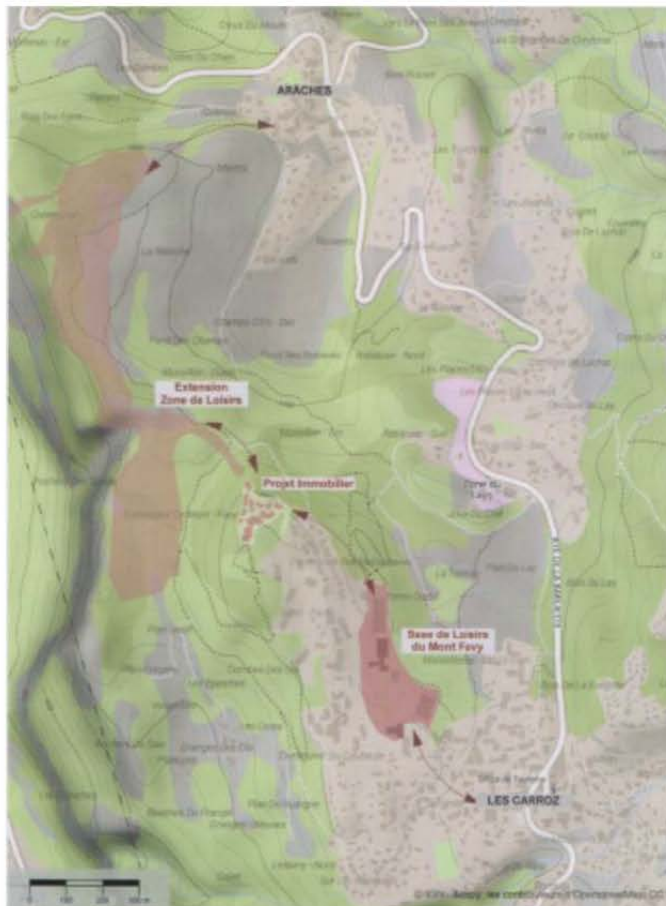
- La création d'un parcours de golf 9 trous
- 450 m² de surface de plancher pour le Club Multi-loisirs et
- 5700 m² pour le complexe immobilier.

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.



2.2.2 HISTORIQUE ET EVOLUTION DU PROJET

Ce projet mûrit depuis près de 25 ans et se concrétise finalement grâce à son intérêt majeur pour la commune.



Le projet de golf conçu à l'origine nécessitait davantage de terrassements et de modifications de la topographie du terrain. L'implantation du golf a été travaillée de manière à s'adapter au terrain. C'est notamment le cas pour le trou 4 qui était initialement positionné sur un talus raide, il a été décalé afin de limiter significativement les impacts sur le terrain.

De la même manière, le projet immobilier a été pensé de façon à minimiser les impacts sur le milieu naturel, sur les paysages ainsi que sur le confort des résidents. Il vient se poser dans la continuité de l'urbanisation et fait le liant entre les 2 zones d'activité, l'existante et son extension.

Le projet initial était localisé plus en amont, sur un espace où les locaux tout comme les touristes aiment à se balader pour profiter du cadre exceptionnel. Les surfaces de plancher ont été optimisées et l'emprise au sol a diminué de presque 1 ha.

Enfin, le parcours a été décalé de plusieurs mètres afin d'écarter les trous des corridors de passage des animaux en flan de falaise.

2.2.3 PROGRAMME DETAILLE ET ORGANISATION FONCTIONNELLE

2.2.3.1 Immobilier et hébergements touristiques

Dans le cadre de l'extension de la base de loisirs, un projet immobilier de 5700m² viendra s'inscrire dans la dynamique économique de l'équipement sportif. Le projet consistera en la construction de 2 unités immobilières principales :

- La Maison « Laya Sports & Loisirs » en lien direct avec le Golf.
Lieu d'accueil des joueurs, il proposera également un espace de restauration et un « Pro shop ».
- Le Complexe Hôtelier 4 étoiles.
Une structure principale regroupant les fonctions d'accueil, salons de réception, restaurant, salle de séminaire, spa-piscine, fitness etc. et 20 lits pour le personnel et les saisonniers.
Une structure secondaire accueillant de petites unités de chambres et/ou suites au nombre de 70 pour 190 lits commerciaux.

COMPLEXE HÔTELIER	Surface (m2)	Effectifs
Accueil / Salons / Bureaux	250	
Bar	150	
Restaurant / Cuisine	800	140 à 180 couverts
Salles de séminaire	350	300 personnes
Spa / Piscine / Fitness / Ski Room	1500	
40 Chambres et 30 Suites	2300	190 lits
SURFACES TOURISTIQUES	5350	
10 Logements personnels	350	20 lits
Garage Véhicules clients + personnels	1500	75 places
Stationnements extérieurs	1000	60 places
Surface de plancher	5700	

Ce projet sera développé dans la continuité de l'urbanisation actuelle en suivant la pente, de façon à étager les bâtiments pour conserver le profil naturel du terrain et offrir des vues optimales sur les chaînes de montagnes.

Les bâtiments composés d'éléments de plan carré dont l'assemblage contribueront à l'effet de hameau (jeu de toitures). Leurs volumes ne dépasseront pas R+3 avec 2 niveaux de sous-sol maximum.



Le stationnement sera essentiellement souterrain (75 places pour 70 chambres/suites) et quelques parkings en surfaces compléteront les besoins.

La circulation générale sillonnera le « Hameau » afin d'offrir une pleine liberté aux clients de parcourir le site en toute sécurité et en accord avec l'environnement. Des pauses seront également proposées devant les bâtiments principaux, sorte de « place de village ».

L'expression architecturale sera en adéquation avec le bâti traditionnel environnant tout en s'inscrivant dans son temps avec relecture plus contemporaine (grandes ouvertures, simplicité des façades)

Les principes constructifs resteront fidèles aux traditions et il n'y aura pas de démultiplication de matériaux : il faudra privilégier le bois, le métal, la pierre, l'enduit.

Un soin particulier sera porté au paysage et à la végétation environnante de manière à respecter totalement l'intégration dans le site.



La déclinaison de l'offre s'inscrit dans une logique de situation privilégiée de l'établissement au sein d'un territoire attractif, de pratiques encadrées de multiples activités, en particulier d'activités de pleine nature.

Si les familles restent une cible prioritaire, notamment en pleine saison touristique, les équipements seront également pensés et réalisés pour répondre aux attentes de la clientèle d'affaire, avec notamment une salle de séminaire pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes selon la configuration.

Les 40 chambres et 30 suites qui composent l'hôtel seront complétées d'un espace bien-être avec piscine, spa, salle de fitness mais aussi d'une ski-room pour l'hiver qui pourra servir de garage à vélo en été et d'un restaurant de 180 couverts.

L'objectif de ce complexe hôtelier est :

- De renouveler l'offre touristique d'hébergement d'Arâches aux standards des exigences de la clientèle actuelle. Comme présenté dans l'état initial du site (chapitre 1), l'offre de lits touristiques d'Arâches souffre d'un phénomène d'érosion. Il s'agit à travers ce projet de renforcer la part de ces lits apparentés à la gamme 4 et 5 étoiles.
En outre, plus le standard des lits est élevé, plus le taux d'occupation est important. Offrir une montée en gamme en termes d'offre de logements et de produits touristiques à part entière
- Offrir une montée en gamme en termes d'offre de logements et de produits touristiques à part entière. Par sa situation et son intégration à la base de loisirs multi-activité, le complexe commercialise une destination touristique à part entière et non un simple lit. Les périodes d'ouverture et de fonctionnement seront calées en fonction des activités offertes, soit une destination à l'année de manière à développer son offre en direction des touristes de montagne traditionnels, mais également des groupes pour l'organisation de séminaires, congrès, etc.

- Conforter la fréquentation du domaine skiable. L'ajout de nouveaux lits commerciaux au standard élevé dans le parc global de la station permet d'envisager des retombées directes sur la fréquentation du domaine skiable. Considérant une conversion moyenne de 70% de skieurs les 190 lits touristiques doivent produire environ 28 000 nuitées annuelles ce qui se traduira par 12 400 journées skieurs supplémentaires et en conséquence, des retombées économiques directes sur le domaine skiable.
- Compléter l'offre de la destination Golf. Ce projet est indissociable au projet du Golf. En effet, si le projet n'a pas vocation à faire d'Araches une destination golfique en tant que telle, ce projet demeure essentiel pour l'avenir du Golf. En effet, les diverses études réalisées tendent à prouver que la réussite d'un golf dépend de la facilité à trouver à proximité immédiate de l'hébergement de qualité et un service de restauration. De plus, comme le projet vise également le tourisme d'affaire, notamment pour développer les intersaisons, ce projet immobilier s'intègre complètement au reste de l'offre, sans lui, celle-ci devient incomplète.

Fréquentation prévisionnelle du complexe

Nombre de lits	Saisons (nb jours)			Taux d'occupation			Nb nuitées			TOTAL
	Hiver	Eté	Hors Saison	Hiver	Eté	HS Haute	Hiver	Eté	HS Haute	
190	110	50	70	85%	60%	35%	17 765	5 700	4 655	28 120

Les 190 nouveaux lits devraient permettre d'attirer quelques 28 120 nuitées supplémentaires sur le territoire.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET IMMOBILIER

Ce programme immobilier s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale marquée. La qualité environnementale est une démarche globale qui devra être prise en compte dès la genèse du projet. Elle impliquera une réflexion tout au long du projet et nécessitera l'intervention d'interlocuteurs spécialisés dont le Maître d'ouvrage sera le chef d'orchestre.

Il définira et vérifiera la faisabilité de ses objectifs environnementaux et assurera les investissements nécessaires en termes d'études (maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage) et de travaux. Ces investissements permettront des économies de fonctionnement sur la vie des bâtiments uniquement si une réflexion en termes de coût global est menée.

Pour rappel, l'évolution des réglementations énergétiques tend vers le modèle de bâtiment à énergie positive mais aussi et surtout vers les « Analyses du Cycle de Vie du bâtiment » avec prise en compte des énergies grises de construction, vie du bâtiment et enfin démolition.

Outre le respect de la réglementation, ce programme se définira par son aptitude à satisfaire plusieurs exigences qui resteront dans une philosophie de démarche environnementale globale :

1. La maîtrise des impacts sur l'environnement local
2. La maîtrise des impacts sur l'environnement à l'échelle global (préservation des ressources naturelles en rapport à l'optimisation des usages)
3. La création d'un environnement intérieur confortable et sain pour ses utilisateurs

La maîtrise des impacts environnementaux locaux et à l'échelle globale, portera sur une réflexion vis-à-vis des ressources locales disponibles comme par exemple le bois, mais aussi l'ensoleillement ou l'eau de pluie.

Pour l'énergie solaire par exemple, les différentes orientations de toiture pourraient permettre la mise en place de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques. Ceci serait un atout pour le projet (étant situé à plus de 1000 m d'altitude) : pas ou peu de masques solaires et un meilleur rayonnement solaire qu'en vallée. Cette production solaire serait d'autant plus opportune qu'elle pourrait alimenter l'hôtel et le restaurant dont le besoin en Eau Chaude Sanitaire est constant toute l'année. Cette réflexion devra être menée pour toutes les ressources locales disponibles.

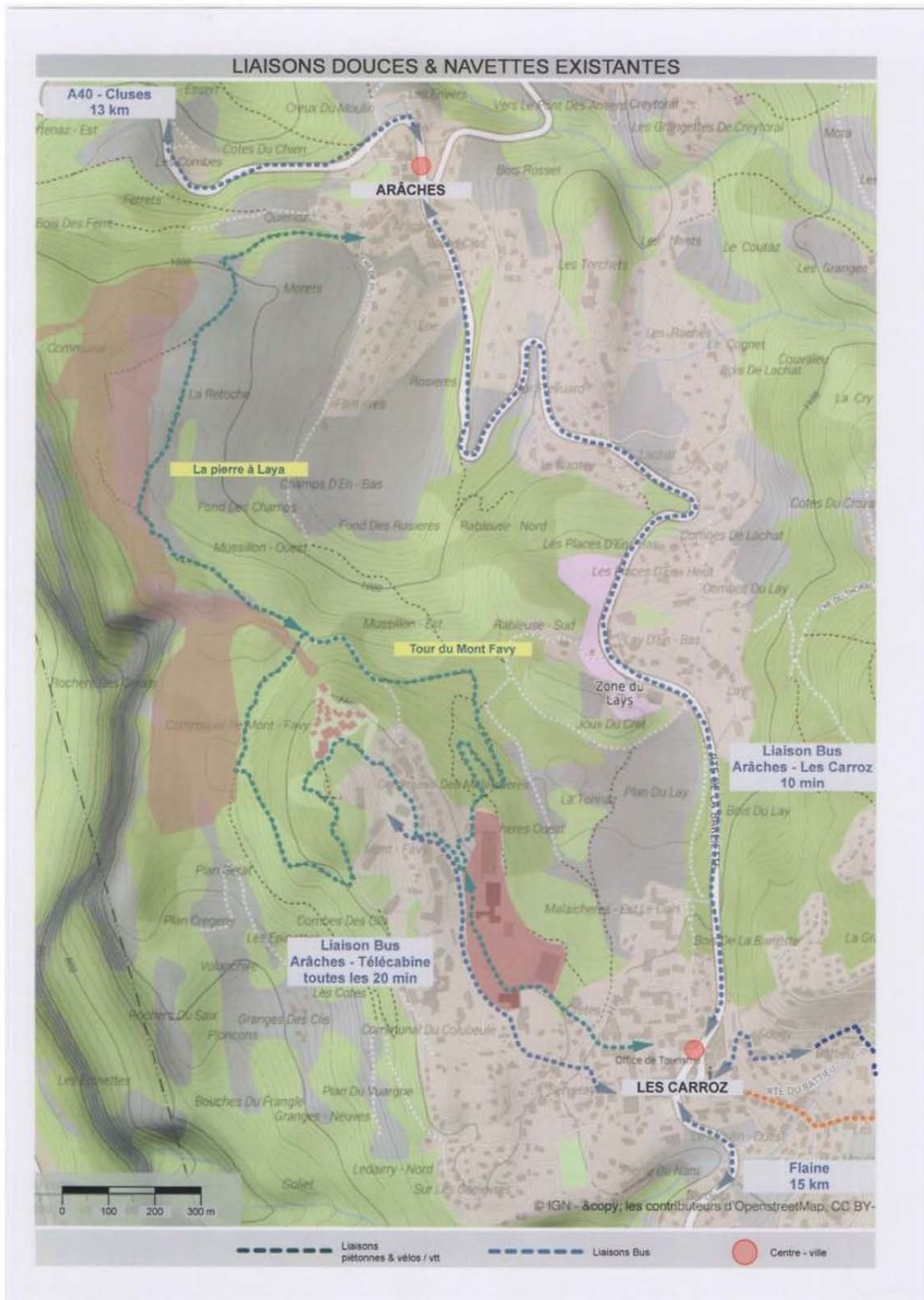
Une compacité de l'ensemble du projet immobilier devra notamment être imposée à l'opérateur économique de manière à ce qu'une implantation très rapprochée des divers bâtiments permette de renforcer l'idée d'une production de chaleur centrale équivalent à un écoquartier de 190 lits.

Cette démarche aurait de nombreux avantages environnementaux comme la réduction notable de l'impact du projet puisque l'on peut l'assimiler à la taille d'un lotissement de 20 villas mais également un faible impact sur les ressources naturelles locales : gestion et récupération facilitée des eaux de pluviales, réduction de l'éclairage extérieur, facilité de mise en place des voies douces de circulation, distributions de chauffage central réduites, etc.

Enfin il serait intéressant de promouvoir une gestion particulière de l'environnement intérieur par une maîtrise des polluants, abordée par une aération qualitativement et énergétiquement performante des espaces mais aussi par l'utilisation de matériaux sains et ne diffusant que peu ou pas de COV.

Enfin, on peut noter que ce projet est tout naturellement relié au centre- bourg du village des Carroz

- Liaisons piétonnes / chemins vélos-vtt préexistants, conservés et développés.
- Chemins de randonnée (situés même dans la zone) préservés.
- Navettes déjà présentes sur le secteur et donc maintenues.



2.2.3.2 Club Multi-loisirs

Le Club Multi-loisirs se définit comme un espace charnière du fonctionnement des activités proposées sur le site : été comme hiver. Il est le point de départ et d'arrivée du parcours de golf et du ski de fond/biathlon. Il se composera d'un snack pour de la restauration rapide et légère avec une terrasse pour les beaux jours (70 couverts), d'un point de location de matériel ainsi que d'un « pro-shop » pour l'achat de matériel (vêtements, accessoires, etc..), de vestiaires et sanitaires (dimensionnés pour 20 joueurs).

D'une surface de 450m², il représente un signal marquant le site de golf et des autres activités. Il accueille les visiteurs désireux de jouer au golf ou de pratiquer une activité proposée sur le site et leur offre tous les services attachés à l'exploitation de ce site. C'est également un lieu d'attente ou de détente.

LAYA SPORTS ET LOISIRS		
Accueil / Salons	100	
Boutique	150	
Restauration	150	50 à 70 couverts
Vestiaires / Sanitaires	50	20 personnes
Stationnements extérieurs	1300	80 places
Surface de plancher	450	

2.2.3.3 Diversification et extension base de loisirs du Serveray

De nombreuses activités seront conservées et développées sur le site. Leur diversité apporte une vraie plus-value au site en optimisant cet espace alors dédié à un très large panel de visiteurs. La cohabitation des différents usages est un enjeu essentiel du projet et donne une cohérence à cet espace.

LES CHEMINS DE RANDONNEES : Les boucles de la Pierre à Laya offrent un itinéraire intégré au projet. Aussi, la liaison piétonne entre Arâches et les Carroz renforce la cohésion entre ces deux pôles.

Les chemins de randonnées sont très recherchés sur Arâches, en été comme en hiver, notamment pour des balades intergénérationnelles en famille, afin de profiter du cadre naturel et des vues exceptionnelles qu'offre le site.

LES CHEMINS EQUESTRES : des boucles partiront du Centre Equestre au lieu-dit « Le Lays » et serpenteront en toute sécurité à proximité de l'équipement golfique.

LE BIATHLON : ce sport trouvera des équipements qui lui permettront l'organisation d'initiations, d'entraînements et de perfectionnements, par l'utilisation des installations :

- Pas de tirs (laser) sur le practice du Golf en hiver
- Cheminements pour le ski de fond ou VTT en cas de manque de neige

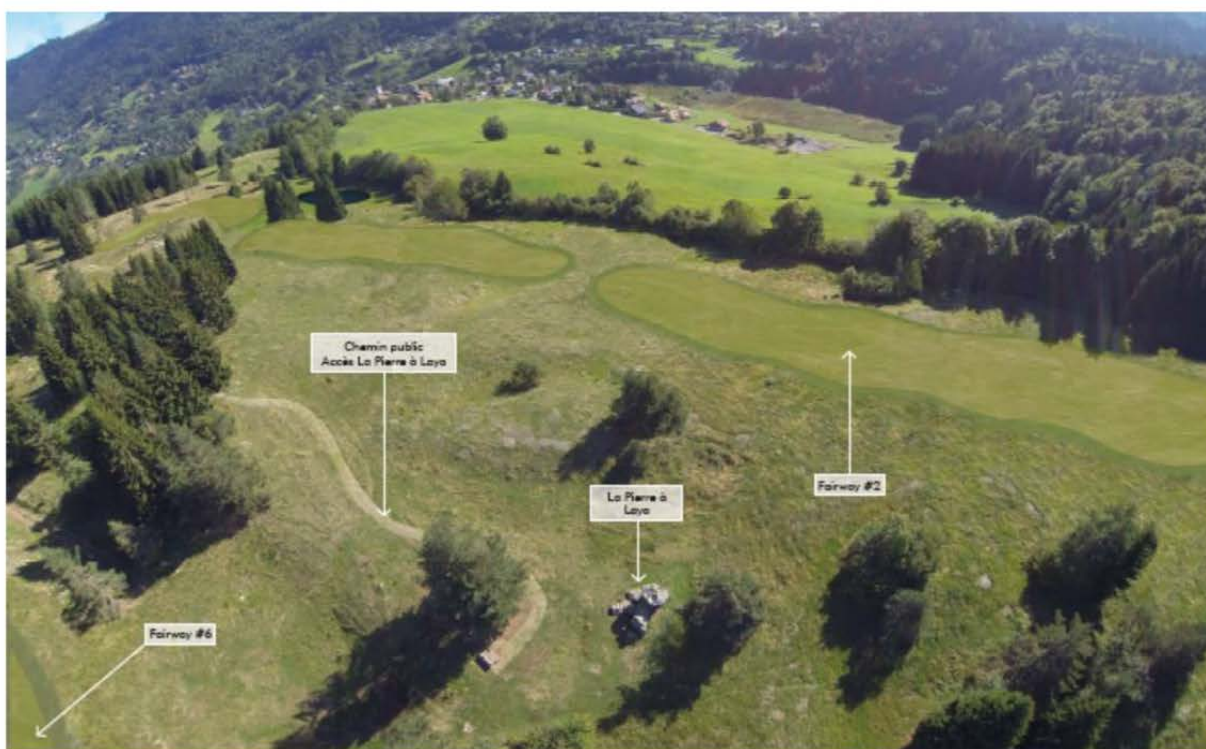
LE SKI DE FOND : sur les cheminements et ou les fairways enneigés du parcours de golf, le ski de fond pourra développer de nombreuses pistes avec une grande variété de difficultés.

LES RAQUETTES & LA LUGE : ces activités trouveront leur place, sur les cheminements et les fairways.

2.2.3.3.1 *Articulation et cohabitation des différentes activités*

L'intégralité du projet est pensée de manière à favoriser et promouvoir la cohabitation des différents usages et pratiquants sur le site. La sécurité des usagers ne sera pas remise en cause, grâce à la séparation des différents espaces (golf, VTT, randonnées, chemins équestres, etc...).

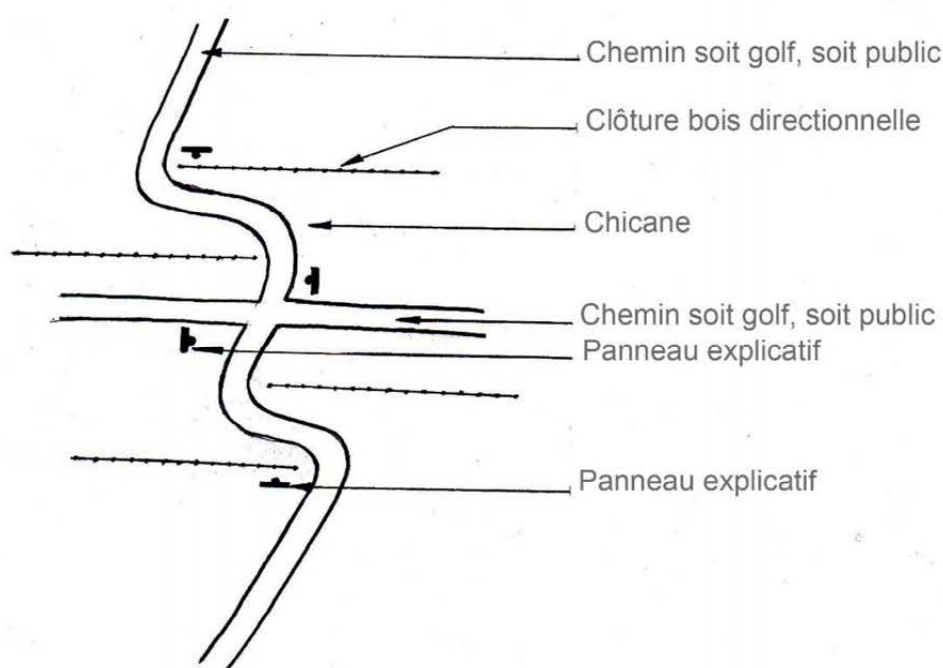
Ainsi, comme l'illustre la perspective suivante, les cheminements piétons, quand ils ne sont pas dans le boisement, se font hors de la zone de retombées des balles de golf.



De plus, de façon à protéger les différents usagers du site, les espaces seront balisés, les chemins seront délimités et sécurisés. Des barrières directionnelles seront positionnées aux endroits qui nécessitent un croisement et un voisinage de l'activité sportive golf des promeneurs, joggeurs et autres utilisateurs des chemins publics. Ces protections ont vocation à différencier les chemins, à permettre aux promeneurs, joggeurs et autres utilisateurs de se diriger sur le bon chemin, et il en est de même des golfeurs. Les matérialisations directionnelles sont implantées en chicane, ce qui ralentit les utilisateurs, et nécessairement permet à ces derniers d'être attentifs aux panneaux qui expliqueront et régiront les passages et les croisements des uns et des autres.

Ces barrières sont installées sur une longueur maximum de 2 fois 10 mètres, pour limiter les débordements de part et d'autre, et éviter une clôture continue qui empêcherai toute vie naturelle de se maintenir.

Le schéma ci-dessous illustre le principe de chicane sur un croisement de chemins :



2.2.3.3.2 Zoom sur le parcours de golf de 9 trous

Situé à 1100m d'altitude, le projet de golf que poursuit la commune n'est pas de créer un golf de montagne, mais un golf à la montagne. Sa proximité de l'autoroute et des bassins de population urbains ainsi que son emplacement en moyenne montagne (ce qui réduit sa période enneigée) lui permettrait d'être ouvert d'avril à octobre, soit 4 mois de plus que les golfs de haute altitude.

LA COMPOSITION DU PROGRAMME DE L'EQUIPEMENT GOLFIQUE PREVOIT :

- Un parcours de golf de 9 trous
- Un practice
- Une zone dite du « petit jeu »
- Une école de golf
- Des parkings

UN PARCOURS DE GOLF DE 9 TROUS

Le projet de golf des Carroz propose un parcours accessible à un public bien que sa configuration avec 2 PAR 5 lui permette également d'être qualifié de Championnat car homologué par la FFG pour l'organisation de compétitions. Moins élitiste que le golf de Flaine, il est destiné à une clientèle plus large et plus familiale.

Ouvert à un très large public, d'une longueur totale de 2 945 mètres pour un PAR 35. Ce parcours présente : deux PAR 5, quatre PAR 4 et trois PAR 3.

Détails des longueurs par trou :

- | | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| ▪ #1 – Par4 – 305m | ▪ #4 – Par 4 – 410m | ▪ #7 – Par 3 – 150m |
| ▪ #2 – Par 5 – 520m | ▪ #5 – Par 3 – 155m | ▪ #8 – Par 4 – 345m |
| ▪ #3 – Par 3 – 185m | ▪ #6 – Par 5 – 495m | ▪ #9 – Par 4 – 380m |



Le Golf a été utilisé comme un des vecteurs majeurs de notoriété et d'image pour les Villes d'Eau, françaises et européennes, dès les premières décennies du XXe siècle. Dans les 30 dernières années, le Golf est devenu incontournable pour les grandes destinations touristiques mondiales afin de capter les clientèles CSP+ et le tourisme d'affaires (l'Asie, l'Océan Indien, la Méditerranée, le Moyen-Orient, les Caraïbes, ...).

Aujourd'hui, les Golfs à la montagne se sont multipliés, avec une forte accélération depuis les années 80. Les stations alpestres les plus prestigieuses se sont dotées de Golfs « haut de gamme » associés étroitement à leur image estivale :

- France : Évian, Chamonix, Megève, ...
- Suisse : Crans Montana, ...
- Italie : Cortina, Cervinia, Lugano, ...
- Autriche : Kitzbühel, ...

L'impact sur la saison estivale se traduit par une fréquentation en constante hausse des clientèles de golfeurs et par une contribution majeure à l'animation événementielle des stations. La place du Golf

dans la communication de ces stations traduit clairement le rôle de cette activité dans leur économie touristique.

L'équipement golfique d'Arâches doit être conçu non pas pour rivaliser avec ces destinations qui se sont dotées de golfs depuis de nombreuses années et qui poursuivent encore leurs aménagements avec un objectif d'image et un marketing clair en direction des clientèles ski-golf ; mais en cohérence avec le territoire et les attentes de la clientèle ciblée. Le projet n'est pas de faire d'Arâches-la-Frasse une destination golfique pour une clientèle de séjour mais bien une destination de montagne avec une offre de loisirs variée parmi lesquelles un golf 9 trous.

Cet équipement « Golf d'Arâches » devra sous-tendre efficacement une offre globale de la Station, axée sur ces points :

- Un environnement et des paysages d'exception, nature, sport-loisir, bien-être ;
- Une animation et des événements très qualitatifs en période estivale ;
- Une image activité de pleine nature ;
- Une activité stages tous niveaux ;
- Un complément d'activité disponible d'avril à octobre pour les habitants et résidents de la vallée et les scolaires.

Le programme envisagé répond aux exigences énoncées ci-dessus et satisfait les attentes des différentes clientèles Golf que sont les :

- Golfeurs sportifs, compétiteurs ;
- Golfeurs loisirs, détente, nature ;
- Futurs golfeurs (initiation et école de golf) en forte croissance en France et à l'international ;
- Scolaire en initiation et découverte.

Équipement type adapté à ses clientèles :

- Un Parcours 9 trous, Par 36 ;
- Une école de golf avec Practice et zone de petit jeu, pour les entraînements de tous niveaux,
- L'initiation et les stages ;
- Un Club-house et un atelier de maintenance du golf.

Niveau de traitement de l'équipement golfique :

- Le Golf est ouvert d'avril à octobre (son point de départ se situant à 1100 m d'altitude).
- Son tracé répond aux exigences d'un Golf sportif (événements et compétitions golfiques).
- Dans le même temps le Golf répond également aux attentes du Golf loisir détente.
- Les niveaux de difficulté sont modulés à partir des départs spécifiques.
- Les exigences écologiques renforcées : le golf d'Arâches bénéficiera du label GEO garantissant les objectifs de développement durable.

Un parcours remarquable

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. Les notions de temps et de durée sont à prendre plus en compte dans l'organisation de l'offre et des produits (éviter les systèmes qui engagent trop dans la durée, favoriser les ruptures, les changements de rythme sans engagement).

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 et son panorama permettra d'offrir certains trous qui feront références au sein de la communauté des golfeurs, comme le trou n°7 par exemple.

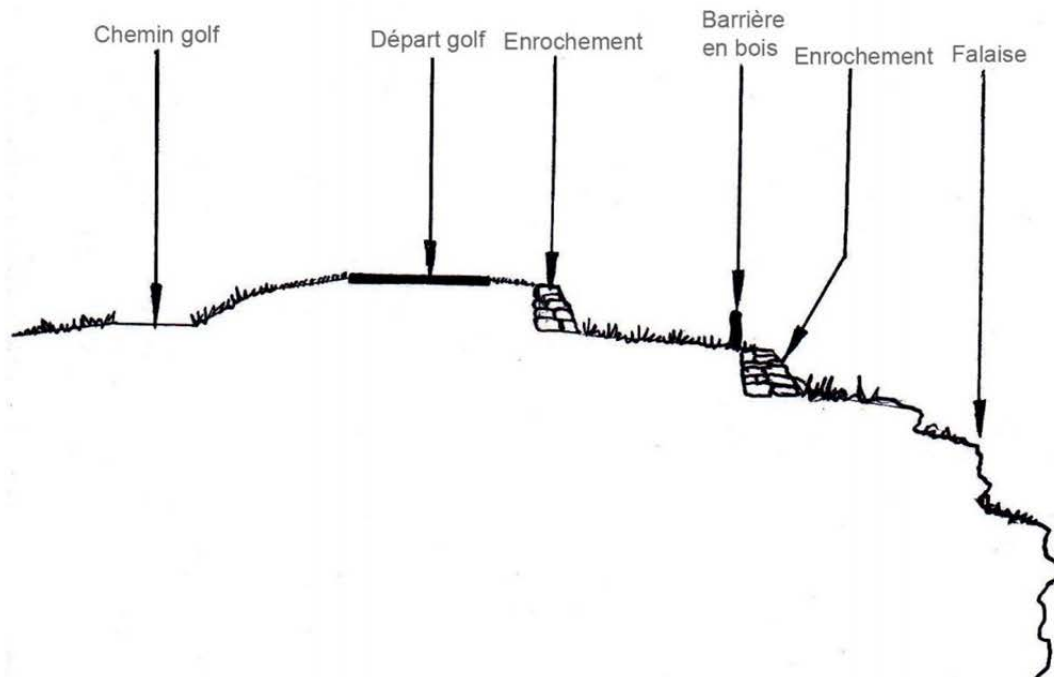


LA SECURITE COMME PREOCCUPATION

En dehors de la sécurité des non-golfeurs liés aux risques de conflits d'usage sur le site, le projet est également réfléchi de manière à assurer la sécurité de l'ensemble des pratiquants, et donc des golfeurs eux-mêmes.

Ainsi, sur le Trou # 7 par exemple, un Par 3 ; les départs vont s'échelonner le long de la falaise. Pour limiter la circulation ces départs seront décalés de ladite falaise, et pour délimiter la zone à risque une barrière en bois sera érigée. La circulation des golfeurs et autres promeneurs éventuels sera maintenue de l'autre côté des départs, c'est-à-dire, côté plateau et dans le boisement existant.

Le croquis de profil ci-dessous illustre les dispositions prises :



La photographie ci-après, présente le type de barrière de protection :



PERTINENCE D'UN GOLF A LA MONTAGNE

On estime le nombre de golfeurs dans le monde à 65 millions environ (des études évoquent des chiffres atteignant 90 millions), dont près de la moitié réside aux Etats-Unis. D'après certaines estimations, ce chiffre pourrait doubler d'ici 10 ans en raison du vieillissement démographique dans les pays occidentaux et du développement accéléré de la pratique golfique dans les BRICS et en Asie. Si le nombre de golfeurs est plutôt stable sur les marchés matures comme en Amérique du Nord et en Europe, il est en effet en évolution rapide dans d'autres zones géographiques comme l'Asie, qui compte aujourd'hui près de 20 millions de golfeurs, dont 13 millions pour le seul Japon. Pour sa part, l'Europe compte de 8 à 9 millions de joueurs. Au-delà du volume total de joueurs, il est intéressant de noter que les ratios de joueurs/ habitants sont très différents selon les régions : 10 % des adultes en Amérique du Nord et au Japon, moins de 1 % en Europe, 0,6 % en France.

En Europe, ce sont sans surprise les îles britanniques qui regroupent le plus de golfeurs licenciés : plus de 800 000 en Angleterre, 250 000 environ en Irlande et en Ecosse, 60 000 au Pays de Galles. La croissance du nombre de golfeurs en Europe s'est ralentie mais elle demeure néanmoins positive.

Pour satisfaire la curiosité et la passion des 65 millions de golfeurs, plus de 32 000 parcours existent aujourd'hui à travers le monde dans plus de 140 pays, dont seulement 6 000 parcours en Europe. On note cependant que l'attractivité golfique d'un pays n'est cependant pas liée au nombre total de parcours qu'il propose.

Et en France ? La France, en tant que première destination touristique mondiale dispose d'atouts réels par rapport à d'autres destinations potentielles n'ayant pas la même notoriété touristique. S'il souffre d'une image élitiste en France, le golf décolle dans les années 1980, mais reste avec ses **800 000 pratiquants** encore loin du tennis. Economiquement, cependant, la petite balle blanche pèse lourd. Selon une étude du cabinet Ernst & Young, le marché français du golf représente **1,5 milliard d'euros et 15 000 emplois**. « *Et ce, en croissance de 4 % par an depuis dix ans* », relève Marc Lhermitte, associé d'EY et coauteur de l'étude. Avec ses 732 parcours dans l'Hexagone, le golf constitue aujourd'hui un atout touristique incontournable. « *Le potentiel économique du golf reste cependant sous-exploité au regard de l'attractivité touristique de la France, car le pays n'est pas perçu comme une destination de premier plan pour ce sport à l'international. Parmi les 335 000 touristes golfeurs, on ne compte que 17 % de golfeurs étrangers* », relève EY. Pour tirer parti de la Ryder Cup, Atout France, l'agence de développement touristique nationale, a décidé de rassembler tous les acteurs du secteur dans une cellule golf et tourisme. Les études d'impact économique ont montré que **chaque euro dépensé sur les "green fees", directement ou indirectement, génère cinq à huit euros supplémentaires dans l'économie locale, régionale et nationale**. (Guy Boulo - Le développement du golf et du tourisme golfique en France : bien préparer son jeu - janvier 2013)

Selon la Fédération française de golf, la France compte 712 équipements golfeurs (parcours 9 à plus de 18 trous, pitch and putt, parcours compacts, terrains de practice) dont 581 parcours sur le continent. Les joueurs de golf occasionnels en France sont environ 2 millions, dont un peu plus de 400 000 golfeurs licenciés. 9 % des français envisageraient de jouer au golf un jour, ce qui montre un potentiel de développement encore important malgré un taux de réalisation qui reste inconnu et à l'évidence aléatoire. On note également une croissance de près de 24 % en 10 ans du nombre de licenciés. La Fédération française de golf a pour ambition de porter ce nombre de licenciés à 600 000 en 2018. 4 régions regroupent à elles seules plus de la moitié des licenciés français : Paris et Ile de France (24,6%), Rhône-Alpes (10,7%), PACA (10%), Aquitaine (7,6%).

Les joueurs de golfs sont particulièrement friands de nouveaux parcours, ils constituent donc une clientèle intéressante car mobile et disposant de moyens financiers conséquents, mais ils apparaissent aussi exigeants et très volatiles.

Les montagnes françaises offrent des parcours de golf les plus beaux de l'hexagone, où le plaisir du jeu s'allie à celui des vues exceptionnelles, où le golf rejoint presque la randonnée, grisés par l'air pur de l'altitude.



GOLF DE VERBIER

Dans un cadre comme la montagne, les créateurs des parcours de golf ont de quoi s'en donner à cœur joie ! Mouvements de terrains, vues dégagées, perspectives, trouées, champs et forêts... Le décor est propice à dessiner des parcours exceptionnels, riches et variés, face à des panoramas magiques. Les montagnes recèlent ainsi quelques parcours qui font figure de petits bijoux : le Golf de Tignes, le plus haut d'Europe, ou encore les golfs de Méribel, des Gets ou de Corrençon en Vercors. La liste est longue de ces parcours où l'amour du swing se conjugue à merveille avec le plaisir de marcher en montagne... Autre plaisir, celui de pouvoir séjourner dans des hôtels haut de gamme, à proximité de ces golfs, d'où les vues sont elles aussi imprenable sur les montagnes.

Mais l'équation financière est souvent complexe : Plus de 60 % des golfs français ont été construits au cours de la décennie 1985-1995 où le développement des golfs a été extrêmement important, avec près de 400 équipements créés en 10 ans. Ce développement a été à l'origine de difficultés car beaucoup d'offres ont été en décalage avec la demande locale. Certains golfs mal positionnés ont connu des difficultés économiques que la croissance de la demande vient peu à peu réduire. La rénovation de certaines structures et le développement de nouveaux services imposent donc d'importants investissements de modernisation. Bien **que 44% des golfs commerciaux et 32% des golfs associatifs ou gérés en régie déclarent une rentabilité nette négative**, ils ont tout de même consacré près de 10% de leur chiffre d'affaires aux investissements.

Pour mieux cibler le positionnement économique du Golf et l'offre à développer, nous avons analysé, via un benchmark, un ensemble de Golfs à la montagne mais également analysé la zone de chalandise et la concurrence locale. Les éléments d'analyse qui ressortent sont listés ci-dessous :

- 9 golfs dans la zone de chalandise (moins d'une heure de route)

- 4 autres golfs de montagne (trois parcours 9 Trous et un 18 trous).

Rappel de la zone de chalandise du Golf :



Une Etude Isochrone depuis Arâches-la-Frasse, avec 30 et 60mn de voiture permet de dégager un bassin de population de près de 400 000habitants à moins d'une heure de route.

L'objectif d'associé ce golf à un hôtel et surtout un restaurant qualitatif est de viser également cette clientèle citadine, pour des escapades à la demi-journée.

D'après les statistiques de la Fédération Française de Golf, la région est l'une des plus prolifiques en termes de golfeurs. Ainsi, la ligue Auvergne-Rhône-Alpes compte quelques 22 549 licenciés sur les 3 départements que sont la Haute-Savoie, la Savoie et l'Ain. Sur ces 22 549 licenciés, plus de 16 000 sont inscrits dans des golfs situés dans cette zone de chalandise. Si l'on suit la tendance du nombre de pratiquants par rapport au nombre de licenciés, cela nous donne environ 40 000 golfeurs à moins d'une heure de route.

Les Golfs de Montagne présents sur cette zone de chalandise :

- **Avoriaz** - A 1600m, situé à l'entrée de la station d'Avoriaz, aux abords d'une forêt de sapins. 9 trous ouvert aux débutants comme aux confirmés.
- **Crozet** - Le golf de Jiva Hill au pied de la station de Monts Jura est un parcours de 9 trous en synthétique et génère chaque année 10 000 green-fees du fait de sa proximité avec Genève.
- **Flaine** - Golf 18 trous qui va se transformer en Golf 9 trous avec le projet FuniFlaine. A 1900m d'altitude, ce parcours est le plus haut de Haute Savoie.
- **Le Grand Bornand** - Le golf est composé d'un parcours 9 trous mais également d'un parcours pitch&putt 9 trous et d'aires d'entraînement
- **Les Gets** - Parcours de 18 trous situé au Cœur des Portes de Soleil.



Les Golfs à proximité immédiate de la montagne :

- **Chamonix**. Parcours 18 trous ouvert en 1934 avec 4 trous sur un terrain avec relativement peu de dénivelé. Le Golf accueille chaque année plus de 10 000 golfeurs.
- **Evian** - 18 trous sur 60 hectares boisé. Parcours accueillant les golfeurs et golfeuses les plus connus du monde au compétition "Evian Masters".
- **Talloires, Lac d'Annecy** - crée en 1953, c'est un des 18 trous les moins difficiles de la région.
- **Giez, Lac d'Annecy**. A mi-chemin l'élévation du parcours change drastiquement. Parcours à 18 trous avec un parcours de 9 trous situé au terrain plat, au bord du lac.
- **Aix-les-Bains**. Ouvert en 1913, c'est l'un des plus vieux 18 trous de France.

Le projet s'inspire de 5 Golfs « référence » :

- 2 Golfs 9 trous de « moyenne » montagne :

Le Golf de Jiva Hill à Crozet. Golf de 9 trous avec des départs et des greens écologiques, ce golf est dans la zone de chalandise du projet. De plus, il est situé à 1050m d'altitude et bénéficie d'une période d'ouverture de 7 mois par an comme le prévoit le business plan du Golf d'Arâches. Ce golf bénéficie d'un emplacement plus favorable que le projet qui lui permet d'attirer chaque année plus de 10 000 green fees.

Le Golf de Barcelonnette. Situé à 1100m d'altitude et ouvert 7 mois par an, ce golf n'a pas eu le succès escompté à son démarrage. Une réorganisation de la gouvernance ainsi que des investissements pour reprendre le parcours a fini par convaincre la clientèle. Si le Golf vise 8000 green fees par an, il n'a pas encore atteint cet objectif mais attire désormais plus de 6000 golfeurs par an.

- Les Golfs de Font Romeu et de Corrençon sont également 2 sources d'inspiration de notre projet. Ces deux destinations ont réussi à imposer la saison estivale comme une véritable alternative à la saison d'hiver, avec des fréquentations plus importantes en été qu'en hiver. Ce sont deux exemples d'une diversification réussie.

Le Golf de Corrençon est un 18 trous, donc possède un attrait supplémentaire par rapport à notre projet. Il se situe lui aussi à 1100m d'altitude et est ouvert 7,5 mois par an. Si le rayonnement de Corrençon n'est plus à démontrer, il illustre l'attractivité d'une destination située à 1h de route des grandes agglomérations (Lyon et Grenoble) les plus proches. Le succès de ce golf se repose également sur l'offre de restauration qui a été développée en complément du golf. Le restaurant le bois Fleuri affiche 1 étoile au Guide Michelin et participe à l'expérience que souhaite développer le projet.

Le Golf de Font Romeu est lui aussi intéressant. C'est un 9 trous situé à 1800m mais ouvert 6 mois par an et qui attire 8700 green fees. La réussite de ce golf est à mettre au crédit de la forte offre estivale du territoire. Font Romeu a été la première station française à avoir plus de nuitées touristiques en été qu'en hiver et le golf a contribué à ce succès malgré une accessibilité depuis Perpignan moins favorable que d'autres destinations.

- Un golf avec une offre « insolite » ; le Golf de Montgenèvre. Situé 1800m d'altitude, ce 9 trous n'est ouvert que 4 mois par an. Il parvient cependant à afficher une belle fréquentation grâce à une offre originale. Le golf de Montgenèvre présente l'atout d'être mitoyen du golf privé Italien 9 trous de Clavière. Depuis plusieurs années des accords ont été conclus entre les 2 entités offrant un parcours "18 trous franco-italien" tout à fait exceptionnel et unique. Les 2 golfs, ayant été construits à des périodes différentes (1936 Clavières, 1988 Montgenèvre), dans cet espace naturel de montagne permet aux golfeurs de jouer 2 types de parcours différents, ce qui rend encore plus passionnant cette association. C'est l'offre que nous souhaitons développer avec le 9+9 Flaine / Arâches.



Golf	Ville la plus proche		Parcours	Altitude	Ouverture	Tarifs			Fréquentation
						Seau	Green Fee	Cotisation	Nb Green Fees
Les Gets	Cluses	25km / 34mn	18 trous	1200m	4 mois	2,50 €	61,00 €	604,00 €	5 400
Flaine	Cluses	30km / 45mn	18 trous	1900m	3 mois	3,00 €	42,00 €	330,00 €	700
Crozet	Gex	8km / 13mn	9 trous	1050m	7 mois	4,00 €	36,00 €	1 185,00 €	> 10 000
Avoriaz	Cluses	43km / 60mn	9 trous	1600m	4 mois	2,50 €	30,00 €	300,00 €	2 700
Font Romeu	Perpignan	89km / 90mn	9 trous	1800m	6 mois	2,50 €	40,00 €	490,00 €	8 700
Barcelonnette	Barcelonnette	-	9 trous	1100m	7 mois	3,00 €	31,00 €	460,00 €	6 100
Montgenèvre	Briançon	11 km / 17mn	9 trous	1850m	4 mois	3,00 €	33,00 €	300,00 €	2 200
Corrençon	Grenoble	43km / 60mn	18 trous	1100m	7 mois	2,50 €	65,00 €	830,00 €	> 10 000
Arâches	Cluses	10km / 16mn	9 trous	1100m	7 mois				

Les Golfs 18 trous affichent une meilleure fréquentation moyenne que les 9 trous, cela est vrai sur l'ensemble des golfs. Seulement, une vraie tendance se dégage en France et la pratique du 9 trous est en plein essor, notamment pour les golfs dits de proximité. Comme le souligne la fédération française de golf, les 9 trous sont en plein développement.

Le Golf d'Arâches offrira 3 niveaux de green fee à ses visiteurs.

- 9 trous
- 9 + 9 en faisant le golf en Aller-Retour
- 9 + 9 en associant le 9 trous d'Arâches au 9 trous de Flaine, pour une offre originale pendant les mois d'ouverture de Flaine.

1 COMMUNE, 2 GOLFS ?

La commune d'Arâches accueille 2 stations sur son territoire. Si la commune possède déjà un Golf sur Flaine, le projet d'Arâche n'a pas pour objectif de dupliquer cette « dualité » du territoire.

L'historique du golf de Flaine démontre le caractère « subit » du golf par la collectivité.

Lors de la création de la station de Flaine, la famille Boissonnat a fondé deux sociétés :

- La SAG, dont l'objet était l'acquisition de terrains ;
- La SEPAD, Société d'études, de participation et de développement, dont l'objet était la construction de remontées mécaniques, hôtels, commerces et autres équipements publics ;

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement, la société SEPAD a réalisé en 1985 et 1986, à ses frais exclusifs, le golf de Flaine au col de Pierre Carrée. La SEPAD a exploité le golf jusqu'en 1998. À cette date, et compte tenu du caractère déficitaire de l'activité, la société SEPAD a souhaité se libérer de ses actifs relatifs au golf. Pour conserver la maîtrise du foncier communal et assurer la continuité des services publics, la commune d'ARÂCHES-LA-FRASSE a acquis l'ensemble des droits immobiliers et mobiliers relatifs au golf pour une somme modique. Ensuite, en 2001, la commune d'ARÂCHES-LA-FRASSE a confié au SIF la gestion et l'exploitation du golf, du club house.

Le déficit d'exploitation qui existait lors de l'exploitation privée du golf a perduré lorsque l'activité a été reprise par le secteur public. Ce déficit structurel est lié aux faibles périodes d'ouverture de cet équipement – deux mois par an – alors que les travaux d'entretien sont nécessaires pendant plus de 6 mois dans l'année. Le déficit a atteint en 2017 près de 150 000 € / an. À ce titre, les services de l'État ont demandé au SIF et à la commune d'ARÂCHES-LA-FRASSE qu'ils se repositionnent sur la continuation de cette activité, avec a minima une réduction de son déficit de fonctionnement. À ce titre, le passage du parcours de 18 à 9 trous permettrait une baisse sensible des coûts d'entretien du golf ; avec un effet limité sur la perte de recettes. La majorité des utilisateurs ne réalisant que 9 green-fees.

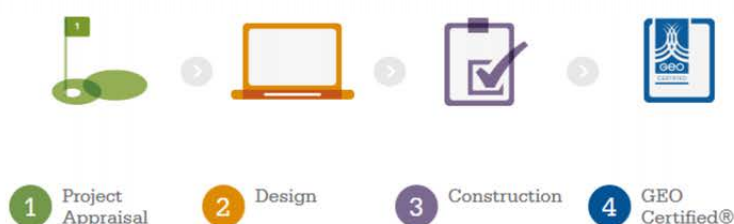
C'est pourquoi, le golf de Flaine a vocation à devenir dès 2019 un golf de montagne 9 trous, afin de permettre un meilleur équilibre financier global. Les zones libérées de l'usage du golf resteront à terme non construites, avec un usage compatible avec le caractère exceptionnel du site.

Ce golf n'est donc pas né d'une volonté politique mais est la conclusion d'un engagement de la commune à rester maître de son développement.

UN GOLF RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT : LABEL GEO (GOLF ENVIRONMENT ORGANIZATION)

Le golf des Carroz entre dans la procédure de labellisation GEO, label encourageant et valorisant les golfs respectueux de la conservation des paysages et des écosystèmes, de l'optimisation des ressources et de l'intégration de la communauté au cœur du projet.

GEO soutient les collectivités et leur communauté dans la conception, la planification, la réalisation et le suivi de leurs projets, tout en respectant les valeurs environnementales et sociales. GEO offre des installations de golf fondées sur le respect de la nature, la résilience des opérations et l'intégration des valeurs communautaires.



1- Evaluation du projet

- 2- **Conception** : Une conception durable intégrée dans un plan de développement durable du projet, définissant et communiquant des objectifs et cibles clairs et crédibles.
- 3- **Construction** : démontrer une approche sensible et responsable de la construction, utile pour une plus large communication envers la communauté et la collectivité.
- 4- **Certification** : communiquer sur le développement et la note est un moyen crédible et pertinent pour partager ses valeurs environnementales et sociales, et ce sur le long terme.

REVETEMENTS ECOLOGIQUES

Le choix de greens et de départs écologiques/synthétiques réduit considérablement les besoins en eau pour l'arrosage. Les matières synthétiques constitutives du gazon issues d'un recyclage pourront à nouveau être recyclées en fin de vie. Les greens sont jouables par conditions plus drastiques, comme celles rencontrées en altitude. **Aussi, aucun produit phytosanitaire ou pesticide ne sera utilisé. Seuls des fertilisants bio seront appliqués, sur les fairways uniquement.**



AUTONOMIE EN EAU POUR L'ARROSAGE GRACE A UN PLAN D'EAU

Le projet de golf est autonome en alimentation en eau. En effet, un lac d'environ 11 500 m³ sera aménagé, alimenté gravitairement par la récupération du rejet des eaux de la piscine municipale ainsi que les eaux pluviales d'habitations du Mont-Favy, situé en amont

INTEGRATION PAYSAGERE

L'ensemble du parcours a été réfléchi de manière à minimiser son impact environnemental et paysager. Ainsi, les terrassements tout comme les défrichements sont limités au maximum.

Le paysage du Golf est l'objet de beaucoup d'attention et de respect car il fait partie intégrante du plaisir d'évasion que recherchent les golfeurs... En effet, le paysage est partie intégrante de la qualité du parcours et constitue un actif très important et sensible du projet.

Le paysage se caractérise par de nombreuses zones boisées. Cet environnement constitue des zones d'habitats pour les insectes notamment (bois mort, tas de feuilles...), les oiseaux et les grands animaux de la forêt, qu'il n'est pas si rare de contempler à la croisée des fairways. Au fil des saisons, le paysage change, joue avec les lumières et prend des palettes de couleurs qui enrichissent l'expérience du golfeur.

Un plan simple de gestion des forêts sera mis en place afin de valoriser l'environnement avec la mise en valeur des cultivars présents naturellement sur le site.





LE PRACTICE

UN PRACTICE de 100 mètres de largeur sur 300 mètres de longueur, qui sera couvert sur 70 mètres par une structure à étage permettant de placer 40 postes de jeu. Il est à noter que cette structure en période hivernale pour accueillir les pratiquants du Biathlon, qui seront abrités et auront à disposition une zone ouverte de dimensions confortables et sécurisée.



LA ZONE DE « PETIT-JEU »

Adjoint au Practice **UNE ZONE DITE DU « PETIT JEU »** proposera un Chipping-Green avec un bunker et un Putting-Green. Ces structures golifiques permettent un apprentissage et un entraînement performant pour les utilisateurs.

L'ECOLE DE GOLF

UNE ECOLE DE GOLF composée de :

- Un Driving Range ou Practice ouvert au public, offrant une partie couverte, un Practice couvert équipé de 2 studios de perfectionnement accessibles à tout un chacun
- Une zone dédiée aux approches et au petit jeu.

Dans le futur, une augmentation du nombre de jeunes de 0 à 21 ans est à prévoir, d'où une politique d'école de golf et un accès à cette pratique à un prix raisonnable. Cette école est l'élément indispensable pour garantir un avenir durable.

Bien entendu, cet équipement s'adresse également aux néophytes de tous âges.

Le golf participera à son échelle à la création de nouveaux joueurs. Une école de golf est un excellent véhicule promotionnel, des compétitions, des sponsorings et autres formules peuvent être mis en place pour animer, supporter, développer et animer le golf.



C'est un excellent moyen de créer une insertion ou une réinsertion sociale auprès des jeunes.

Le golf sera également un prolongement naturel du milieu scolaire, en permettant aux enseignants de participer aux cours et aux stages de golf accompagnés de leurs élèves. C'est également un excellent vecteur pour ouvrir ce sport aux retraités et préretraités qui souhaitent continuer une activité sportive douce et un lieu de rencontre sociale. L'aspect « animation sociale » de cet équipement est indéniable et permet le rapprochement des générations, des milieux sociaux, des différentes communautés.

DES PARKINGS

DES PARKINGS au nombre de 80 places, situés à proximité du Clubhouse, dont 4 places réservées aux PMR (Personne à Mobilité Réduite). Des parkings au nombre de 80 places, situés à proximité du Clubhouse, dont quatre places réservées aux PMR (Personne à Mobilité Réduite), sont nécessaires pour le fonctionnement du golf. Les stationnements de l'hôtel sont prévus au nombre de 75 places couvertes (garage véhicules clients et personnels) et 60 places de parkings extérieurs.

2.2.4 UN PROJET POUR TOUTES LES CLIENTELES

A travers ce projet ambitieux, la commune vise 5 typologies de clientèles différentes.

- Les locaux
- Les scolaires
- Les séjournants
- Les excursionnistes
- Le tourisme d'affaire

Les locaux seront parmi les premiers bénéficiaires du projet. Si aménager un site à des fins touristiques peut parfois engendrer un risque de tourisme de masse au détriment d'une population locale, le projet a été pensé dans l'intérêt de la communauté. En effet, ce secteur apprécié par les locaux pour ses paysages et la qualité de ses randonnées restera non seulement accessible à tous mais avec une meilleure accessibilité via l'aménagement de cheminements respectueux de l'environnement mais accessibles au plus grand nombre (poussettes, familles...).



De plus, ce projet se veut éducatif et l'objectif est d'ouvrir l'activité golf aux élèves de l'école de la commune (et même à d'autres) dans le cadre du temps scolaire et aux jeunes en périscolaire. Aujourd'hui, les élèves de l'école font déjà de l'initiation au golf à l'initiative de l'enseignante de CM2 sur le terrain de foot. Des milliers d'enfants découvrent aujourd'hui

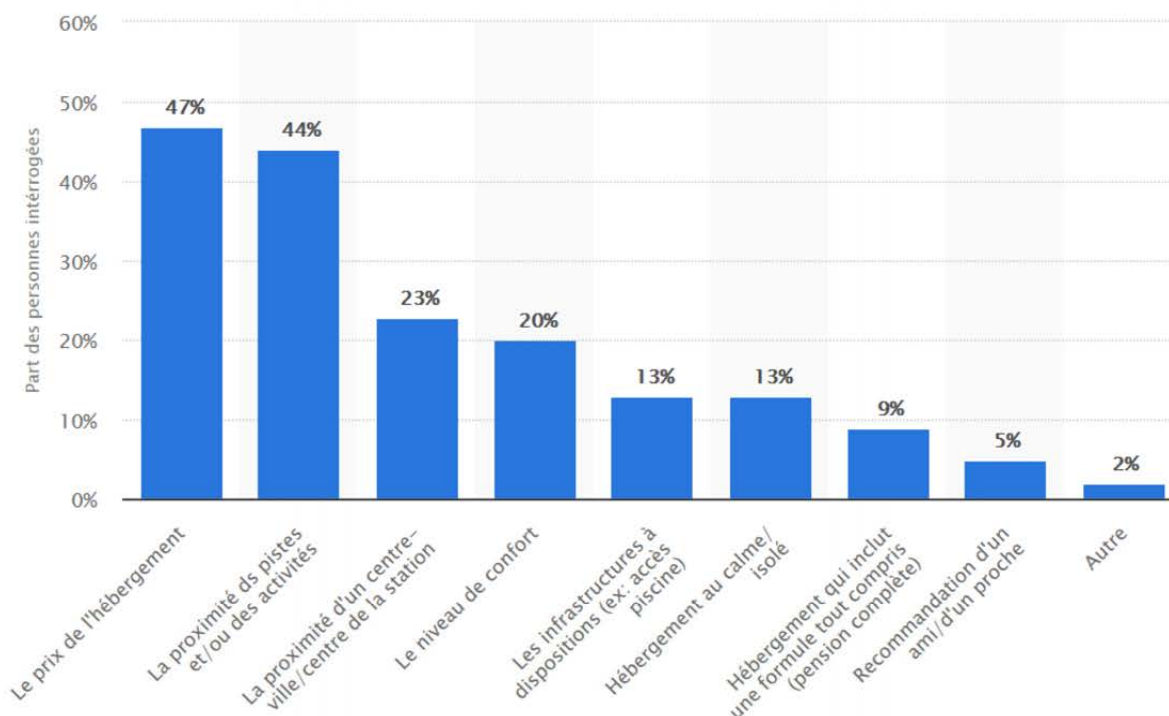
le golf sur des installations tous sports, grâce à un matériel adapté. Les golfs accueillent ensuite ces enfants pour leur faire découvrir leurs parcours et leur donner envie de revenir pratiquer régulièrement. En plus des qualités de coordination, d'adresse, d'équilibre et de souplesse qu'elle requiert, elle nécessite maîtrise de soi (calme, réflexion), stratégie et respect des autres joueurs et du terrain. Ces mêmes qualités sont celles attendues pour la pratique du biathlon qui sera proposée sur le practice en hiver.



Dès 2010, l'académie de Toulouse à encourager la pratique golfique scolaire, et l'inspecteur d'académie expliquait alors que « *la pratique du golf à l'école permet également à l'élève d'adapter sa conduite motrice à l'environnement et de développer des relations de coopération et d'opposition avec ses pairs. Ces relations sont régies par des règles de jeu et de fonctionnement dont la compréhension, l'apprentissage et le respect sont des moments d'éducation sociale et civique très importants dans la formation du jeune enfant* ».

Les séjournants sont également une cible privilégiée du projet développé par la commune. Ainsi, l'enquête statista 2017 sur les critères déterminants pour leur choix d'hébergement en station, la proximité des activités est citée comme le second critère juste après le prix. Le projet veut répondre à pas moins de 5 des principaux critères, avec la proximité des activités, un niveau de confort à la hausse, le nombre des infrastructures dans son périmètre et enfin un caractère isolé bien qu'à proximité du centre et avec des liaisons facilitées.

De plus, le développement d'une offre d'hébergement en hôtellerie 4 étoiles, offre peu présente sur le territoire répond à une réelle demande de la clientèle. L'objectif est d'attirer une nouvelle clientèle et non pas un transvasement entre deux lits sur le territoire. Les plus : le service, l'emplacement, accessibilité en été et en hiver aux différentes activités, proximité du cœur de village, proximité du domaine skiable...



L'enquête analyse également les raisons qui inciteraient la clientèle à passer des vacances d'été à la montagne.

Là encore, le projet ambitionne de répondre à nombre de ses attentes. Ainsi, les paysages naturels sont plébiscités et sont un élément phare du projet, les activités sportives sont également recherchées. Le Golf par exemple, arrive en 14^{ème} position des séjours sportifs d'été en France - soit des séjours d'au moins quatre nuits pendant lesquels au moins une activité sportive a été pratiquée. Ainsi, faire du sport (tennis, voile, plongée, golf...) est une activité recherchée par 21% des français derrière se détendre et découvrir des sites naturels mais 7 points devant se rendre dans des espaces de détente (thalasso, remise en forme...) par exemple.

Les excursionnistes : Le projet ne vise pas uniquement le tourisme golfique. Ainsi, si les séjournants font partis de la cible, les excursionnistes sont également une cible importante. Hors hiver, le parcours de golf 9 trous, réalisable en 2heures, correspond aux aspirations de la clientèle actuelle. La proximité de ce parcours avec un restaurant de qualité sur un site d'exception en fera une destination privilégiée pour des sorties « courte durée ». De plus, la proximité immédiate du site avec les autres activités de loisirs pour toute la famille comme la piscine, le pumtrack etc. ravira les accompagnants non golfeurs.

Enfin, la dernière clientèle essentiellement visée est le Tourisme d'affaires. Avec plus de 20.000 voyages d'affaires et 70.000 nuitées passées par les Français dans le cadre d'un déplacement professionnel en 2014, le tourisme d'affaires est sans conteste un secteur de poids. Les dépenses au cours d'un voyage d'affaires en France s'élevaient ainsi à plus de 35 milliards de dollars en 2014, ces mêmes dépenses représentant environ 20 % de la part de la contribution du secteur touristique au Produit Intérieur Brut français. (Statista) Véritable enjeu pour la destination, l'industrie des rencontres et événements professionnels est en pleine expansion. C'est une opportunité pour l'économie du territoire. Le Tourisme d'Affaires représente 25 % du C.A de la totalité des activités touristiques en France. L'industrie MICE génère en France 7,5 Mds d'euros par an : des retombées économiques indirectes du secteur sur l'hôtellerie, la restauration, la mobilité, les dépenses liées au shopping et à la culture. Soit près de 1/6ème des recettes touristiques globales du pays.

L'objectif du projet est de viser une partie seulement de ce tourisme, en ciblant les activités dites Corporate, à savoir les colloques, séminaires, conférences ou autres conventions.

L'aménagement de ce complexe hôtelier haut de gamme et son partenariat avec une zone d'activité multi-loisirs permettra de satisfaire à la demande des sociétés pour l'organisation de leur team building.

2.2.5 CHIFFRAGE DU PROJET

Equipement non standardisé ou normés, comme d'autres terrains de sport, tels le football, les tennis, les piscines, ..., le coût de création d'un parcours de golf doit être abordé avec discernement en fonction du cas précis.

Contrairement aux bâtiments, où les surcoûts sont le plus souvent imputables aux travaux de fondations le raccordant au sol, les travaux du golf ne sont qu'adaptation du sol et raccordement à la topographie.

L'altitude entraîne des surcoûts imputables aux coûts des transports, et à une période de travaux courte compte tenu du climat qui oblige à mobiliser du matériel et des équipes afin de tirer plein avantage des journées favorables.

Sur la base du dernier plan du parcours, nous avons procédé à un avant-métré des principales surfaces du golf. Les volumes des terrassements et des déboisements seront affinés au fur et à mesure par des calculs précis.

RECAPITULATIF	
Récapitulatif des travaux golifiques	
Total travaux préparatoires HT.	140 000,00 €
Total Terrassements H.T.	1 200 000,00 €
Total Drainage H.T.	310 000,00 €
Total Espaces verts H.T.	1 200 000,00 €
Total aménagements complémentaires H.T (practice, bâtiments...)	1 500 000,00 €
Total Arrosage H.T.	320 000,00 €
Total Parking H.T	160 000,00 €
Total Aléas H.T.	230 000,00 €
Montant total HT des travaux golifiques hors entretien	5 060 000,00 €
Récapitulatif des travaux publics	
Voirie primaire, terrassement enrobé, largeur 6m	160 000,00 €
Réseau : assainissement, eaux pluviales, éclairage publique...	280 000,00 €
Montant total HT des travaux publics	440 000,00 €

Le chiffrage prévisionnel du projet s'élève à 5 500 000€, dont 5M€ pour la construction du golf et de ses parkings, et 440 000€ de travaux publics pour la voirie et l'assainissement nécessaire au projet.

2.3 AUTRES PROJETS

2.3.1 FUNIFLAINE, TRAIT D'UNION ENTRE LA VALLEE ET FLAINE

Le syndicat mixte Funiflaine a pour objectif de relier la commune de Magland à la station de Flaine par la mise en place d'un téléporté innovant. Le projet initial portait sur une liaison unique par téléporté entre Magland, Les Carroz, le col de Pierre Carrée et la station de Flaine. Or, celui-ci connaît une déclinaison nouvelle, donnant lieu aujourd'hui à deux opérations :

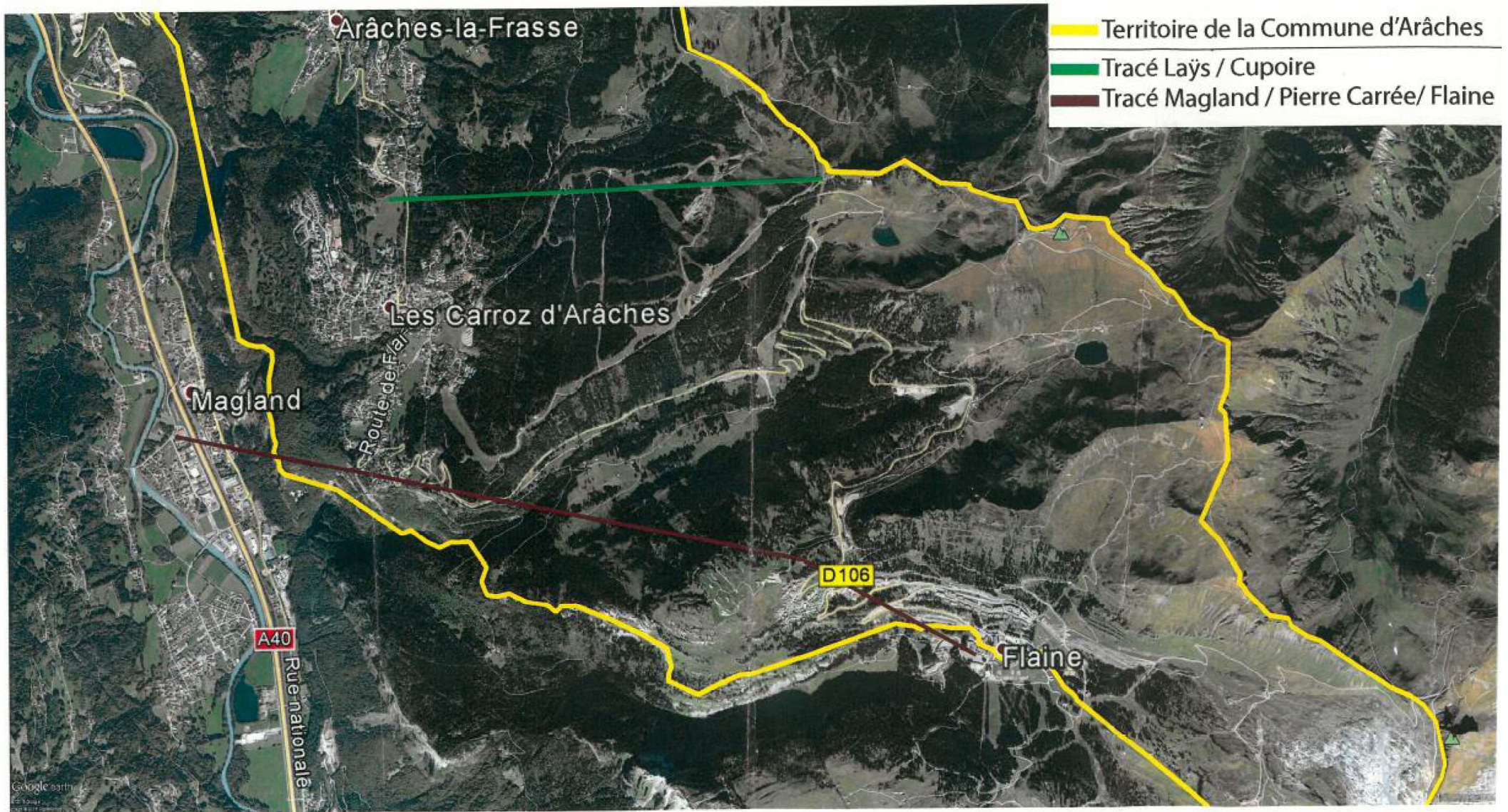
- La réalisation d'un téléporté selon un itinéraire simplifié – accès direct Magland : Col de Pierre Carrée/ Flaine ; avec une liaison multimodale entre la gare ferroviaire et la gare de départ. Cette opération d'ensemble constitue l'objet du syndicat mixte Funiflaine et sera menée sous sa maîtrise d'ouvrage. Elle compose par ailleurs le périmètre de la présente consultation.
- La desserte par câble Les Carroz/Grand Massif, combinée à une amélioration de l'accès routier aux Carroz, porte d'entrée au Grand Massif. Cette réalisation sera portée par la Commune d'Arâches-La Frasse avec le soutien financier de la Région et du Département.

Ce projet, d'utilité publique au regard de l'ensemble du territoire, s'inscrit dans une ambition environnementale portant une nouvelle vision d'accès à la montagne. Il doit répondre à plusieurs enjeux :

- Economique et touristique : ce projet innovant de remontée mécanique permettra en effet de désengorger les voies d'accès au Grand Massif lors des saisons touristiques estivales et hivernales et favoriser l'accès des saisonniers aux sites desservis ;
- Environnemental : le projet FUNIFLAINE, eu égard au Plan de prévention de l'atmosphère de la Vallée de l'Arve, contribuera à l'objectif partagé de réduction des gaz à effet de serre, en proposant une desserte fiable, rapide et en adéquation avec la géographie locale. Parallèlement, cette infrastructure devrait intégrer une plateforme logistique dédiée à l'acheminement des biens, marchandises ou déchets, selon des moyens techniques adaptés et très faiblement émetteurs de gaz à effet de serre.

L'ambition de ce projet consiste alors à limiter les flux de véhicules par une gestion intelligente des différents flux entre la station et la vallée : habitants, visiteurs, professionnels, saisonniers, et scolaires d'une part, marchandises, logistique, déchets d'autre part.

L'utilisation du téléporté comme moyen de rapatriement sanitaire (évacuation rapide des blessés) sera également étudiée.



2.3.2 UN NOUVEAU CŒUR POUR LES CARROZ

Le centre des Carroz va subir des travaux conséquents pour la sécurité et le confort de tous : circulation, centre piétonnier, maison de santé pluridisciplinaire, maison du tourisme, nouvelles résidences locatives.

2.3.2.1 Un espace de vie repensé et sécurisé

Actuellement, le centre de la station des Carroz est coupé en deux par la route départementale. La circulation s'organise en sens unique autour de l'Agora. En période touristique, le flux piétonnier est important dans le cœur de la station, notamment lors des déposes des navettes. Ce flux s'ajoute aux nombreuses voitures (10 000 par jour) traversant la station et n'est pas sans risque pour les usagers. Les travaux de voirie à venir ont pour objectif de sécuriser la route départementale et d'aménager les carrefours existants. La route sera mise en double sens en conservant le tracé de la voie descendante.

Cette restructuration du centre des Carroz s'accompagne d'une réflexion sur l'organisation du secteur du Lays, porte d'entrée de la station : des parkings à créer, des nouveaux accès avec la route départementale et les rues environnantes pour désengorger les Carroz.

Egalement, Arâches verra sa traversée réaménagée : rénovation de la voirie dès l'entrée du village, nouveaux parkings et trottoirs aux abords de l'église.

2.3.2.2 Une nouvelle place pour tous

Il est prévu le réaménagement de la place de l'ambiance, en une place centrale qui optimise la surface au maximum et qui sera plus conviviale, plus pratique et plus agréable. Elle comprendra des stationnements, des toilettes publiques, des gradins, un espace couvert, des terrasses.





En parallèle de ce réaménagement, un plan communal de circulation est en cours d'étude, avec un temps de parcours multimodal à venir.

2.3.2.3 Une maison pour le tourisme :

Une maison du tourisme est prévue entre la place de l'Ambiance et l'église, de manière à regrouper en un lieu unique les acteurs locaux du tourisme local (office de tourisme, associations et prestataires de loisirs).



2.3.2.4 Des soins de proximité centralisés :

Une maison pluridisciplinaire de santé accueille des médecins, généraux et spécialistes, et des infirmières.

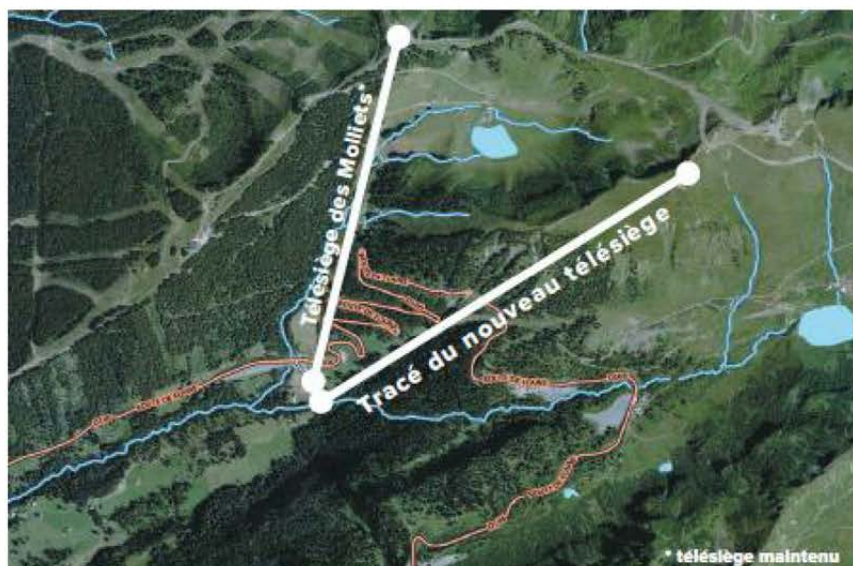
2.3.2.5 Des logements accessibles :

Un programme de construction d'un ensemble de 34 logements – 17 en logements locatifs sociaux et 17 en logement en accession aidée pour un total de 2360m² route des Cyclamens.

L'objectif est de répondre à la demande de primo-accédants et d'habitants aux revenus plus modestes.

2.3.3 TELESIEGE 6 PLACES AUX MOLLIIETS

Vétustes et insuffisants en terme de débit, les télésièges de l'Airon et de Gentianes ont été démontés pour laisser place à un nouvel appareil de six places plus performant, plus confortable, plus sécurisant, dont les départs et arrivées seront spécialement aménagés. En été, il est également accessible aux piétons souhaitant profiter du panorama offert à la Tête du Pré de Saix, ainsi qu'aux VTT.



2.3.4 LA REFONTE DU PLU

La commune s'est engagée dans la refonte de son PLU.

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 23 mai 2018 et présente notamment les nouvelles orientations pour une nécessaire évolution et modernisation de l'outil touristique :

- La réalisation de la liaison valléenne
- L'optimisation du domaine skiable de Flaine
- L'optimisation du domaine skiable des Carroz
- La diversification de l'offre touristique

Le projet prévoit également de retirer 66ha de surfaces constructibles sur le territoire de la commune.

Localisation	Superficie des zones ajoutées (m ²)					Superficie des zones retirées (m ²)	
	Zones U	Zone Ux	Zone Uep	Zone 1AUx	Zones 2AU	Zones U	Zones AU
Treydon	5 700					5 000	26 500
La Frasse	10 300					35 100	88 500
L'Hermineur	200					3 500	37 100
Ballancy	13 300					14 500	
Creytoral							39 600
Les Nants	2 200					2 400	
Arâches, Lachat, le Laij	13 000	2 300	22 400	1 300		52 400	136 100
Les Carroz	60 200		80 000		15 900	44 100	154 800
Flaine	8 900						257 300
Total	113 800	2 300	102 400	1 300	15 900	157 000	739 900
Total zones ajoutées	235 700						
Total zones retirées						896 900	
Solde	-661 200	- 66,12 ha					