

PADD débattu en séance  
du conseil municipal du  
26 juillet 2022



# ARACHES-LA FRASSE

Plan Local d'Urbanisme

## 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :  
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :

---

## Un contexte communal spécifique : un territoire partagé entre des villages, une station-village et une station intégrée.

Le territoire communal comporte plusieurs niveaux pour lesquels les usages et les problématiques sont relativement différents. Le PLU doit prendre en compte cette spécificité.



- /// **Les villages** sont implantés dans la partie basse de la commune (entre 800 et 1.000 mètres d'altitude) au coeur d'un espace à vocation agricole composé de prés-bois. L'habitat est réparti entre deux villages (Arâches et la Frasse), de nombreux hameaux, des secteurs d'extension urbaine et des noyaux d'habitat isolé.

Ces différents sites urbains ont principalement une vocation d'habitat permanent bien qu'on observe ces dernières années un certain développement des résidences secondaires.

C'est un secteur sur lequel l'accueil des populations permanentes sera privilégié, en prenant en compte les forts enjeux agricoles et paysagers.



- /// **Les Carroz** est une station-village implantée sur un plateau de moyenne altitude (1.100 mètres). Ce site présente une diversité des fonctions (habitat permanent, habitat touristique et habitat saisonnier diffus), des formes urbaines (habitat collectif, habitat individuel) ainsi que de nombreux commerces, services et équipements publics.

Les enjeux portent sur :

- La réorganisation de la circulation et du stationnement afin de libérer le coeur de la station des voitures et le rendre plus convivial.
- L'aménagement du pied des pistes et des espaces de proximité.
- La remise en marché des «lits froids».
- L'aménagement du domaine skiable: secteur du pied des pistes (amélioration de la piste retour ...), secteur d'altitude, amélioration de l'accueil du public sur le domaine skiable (salle hors sac, toilettes, restaurants d'altitude) .

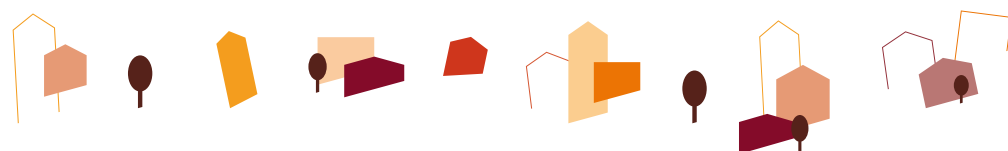


- /// **Flaine** est une station intégrée, créée de toutes pièces dans un site vierge à 1.600 mètres d'altitude.

Dans les années 60 l'architecte Breuer imagine un urbanisme et une architecture contemporaine, aujourd'hui classés à l'inventaire des monuments historiques. Depuis, la station s'est développée sur de nouveaux sites et l'architecture a pris un tournant néo-régional (Les Gerats) ou d'inspiration scandinave (Le Hameau de Flaine).

Les enjeux portent sur :

- La prise en compte du plan de prévention des risques naturels.
- La remise en marché des «lits froids» et la rénovation des copropriétés anciennes.
- L'aménagement du domaine skiable : amélioration de l'accueil du public sur le domaine skiable (salle hors sac, toilettes, restaurants d'altitude).





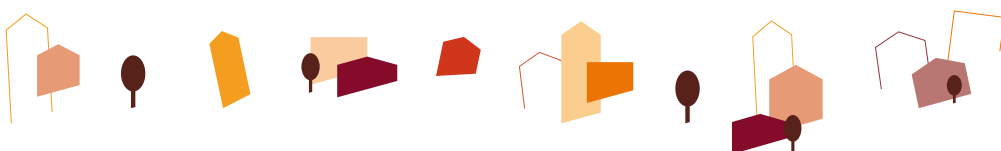
---

**Une ambition nouvelle : réorienter le modèle de développement dans l'objectif de s'adapter aux différentes évolutions démographiques, économiques, sociologiques, climatiques.**

**// Revitaliser la vie permanente.**

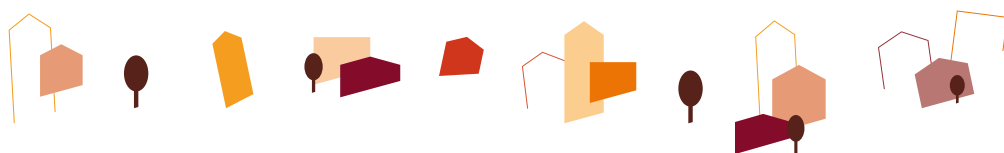
**// Améliorer l'expérience-client.**

**// Assurer la transition écologique et énergétique de la commune.**





# 1 – Revitaliser la vie permanente.



***Après plusieurs décennies consacrées au développement des stations, la municipalité souhaite à présent rééquilibrer l'action publique vers l'activité permanente.***

## **1.1 - Retrouver une dynamique démographique**

### **Objectif du PLU : mettre en oeuvre les conditions d'une reprise démographique**

Au cours des périodes précédentes, la population a augmenté de 250 à 300 habitants par décennie.

La commune est entrée depuis ces toutes dernières années dans une dynamique démographique négative. Dans les différents indicateurs défavorables, on note que le nombre d'enfants scolarisés a chuté. Dans les années 2000 il y avait environ 200 enfants à l'école. Aujourd'hui il ne sont plus que 140 ... avec la menace de fermeture d'une classe.

Cette situation est caractéristique du «syndrome démographique» des stations de ski.

Pendant la phase de développement de la station, de nouveaux habitants s'installent pour profiter des emplois directs et indirects créés par l'activité touristique.

Au cours de la phase de maturité de la station, la tension sur le marché immobilier fait monter les prix, souvent de façon exponentielle. Les résidents ne peuvent plus se loger dans des conditions raisonnables et migrent vers les territoires périphériques (notamment en fond de vallée).

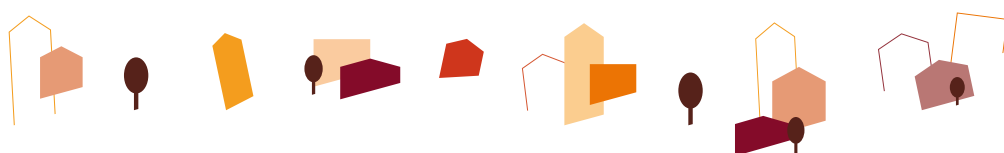
En diversifiant l'économie locale, en créant les conditions favorables à l'installation et au maintien d'activités économiques, en proposant une offre de logement adaptée aux ressources des permanents, la commune souhaite renouer avec une croissance démographique positive.

Les principaux objectifs poursuivis par la politique démographique communale sont :

- Stabiliser le nombre d'élèves scolarisés.
- Fixer sur place la population active qui a un emploi dans la commune.
- Proposer une offre adaptée au maintien dans la commune des personnes vieillissantes.

Pour retrouver une situation démographique positive, il sera nécessaire de réaliser de l'ordre de 140 logements permanents :

- 70 logements à échéance 5 ans pour le «rattrapage» démographique : revenir au pic démographique de 2017.
- 70 logements supplémentaires à échéance 10 ans pour renouer avec une croissance démographique positive.



## 1.2 - Débloquent une offre de logements adaptés aux caractéristiques socio-économiques communales et innover dans les propositions.

**Objectif du PLU : cibler prioritairement les nouvelles opérations immobilières vers l'habitat permanent à coût maîtrisé pour éviter la fuite des habitants vers les communes périphériques.**

### 1.2.1 - Mobiliser le gisement de logements dans le parc existant

*Rappel données INSEE 2017 : 23 logements vacants (0.3% du parc de logement). Ce taux extrêmement bas est un indicateur de la tension sur le marché immobilier. A titre comparatif, le taux de vacance départemental est de 6%.*

Depuis de nombreuses années la commune réfléchit à réinvestir une partie du parc de logements existants pour des populations permanentes.

Cette volonté se heurte à plusieurs difficultés majeures : le coût d'achat (le prix de l'immobilier est ajusté sur un marché touristique tendu), le coût des travaux de mise aux normes, les charges de copropriété élevées, l'accessibilité PMR souvent inexistante, la taille souvent inadaptée (surface trop petite).

La commune a abandonné cette piste et se tourne plutôt vers la remise en marché principal de logements inoccupés.

Plusieurs gisements possibles ont été ciblés :

- Le programme inachevé «Soleil Blanc» au Lachat : 8/10 logements
- L'ancienne colonie «Les Petits Lits Roses» à la Frasse : 8/10 logements
- La vieille ferme (parcelle 1315) à la Frasse : 6/8 logements
- La cure de la Frasse : 4/6 logements

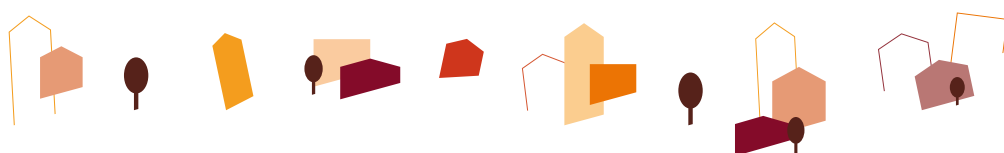
Total : 16/24 logements

### 1.2.2 - Développer une offre de logements neufs sur des terrains aujourd'hui non urbanisés, adaptées aux conditions de l'habitat principal, qui présenteront les garanties d'un maintien de la destination en habitat principal

- Secteur «les Crêtes» aux Carroz : 24 logements
- Secteur «Bois Rosset» à Arâches : 20/25 logements

Total : 25/50 logements

Afin de garantir la pérennité de la destination d'habitat principal de ces opérations urbaines, plusieurs types de montage seront étudiés : bail réel et solidaire, coopérative d'habitat, habitat partagé ...



### 1.2.3 - Mettre sur le marché des logements spécifiques

*Rappel de l'objectif du PLH (2016-2021) : 16 logements locatifs sociaux (hors logements des saisonniers).*

Une opération de logements sociaux est programmée aux Carroz au lieu-dit «les Crêtes» : 2 bâtiments comptant 15 logements en locatif social, 9 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre.

L'ancienne colonie de «La Croix des 7 Frères» pourrait être recyclée en logements BRS (Baux réels et solidaires) (nombre de logements à préciser après étude de faisabilité).

Un terrain, propriété du Syndicat de Flaine, est disponible pour la construction d'un bâtiment à destination des permanents pour 2 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, soit environ 35 logements. Ce programme pourra être lancé quand les besoins se feront sentir.

## 1.3 - Diversifier l'économie locale

**Objectif du PLU : diversifier l'économie locale pour se dépolier de la mono-activité touristique qui risque d'être fragilisée par les évolutions climatiques et développer un écosystème local favorable à l'implantation des entreprises.**

La commune jouit d'une desserte de qualité et d'une relative proximité de Genève et de son bassin d'emploi dynamique.

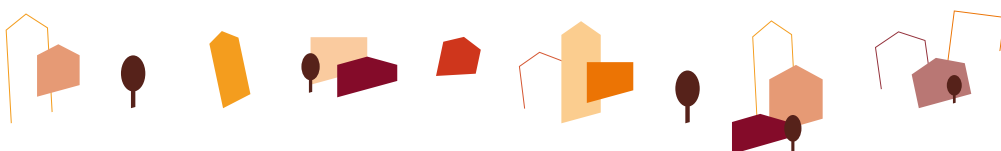
Un réseau d'infrastructures de transport performant permet de connecter Arâches aux grands pôles urbains par autoroute, par train (Léman Express) et par avion (Genève-Cointrin).

Avec la récente évolution des modes de travail (télétravail ...) il existe une réelle opportunité pour que la commune profite de ce nouveau marché du travail en proposant un cadre de vie attractif notamment avec des conditions climatiques estivales agréables, loin des problèmes de surchauffe de la plaine.

### 1.3.1 - Développer les communications numériques

Des communications numériques performantes sont un préalable à toute velléité de développement d'activités économiques, tertiaires notamment, sur la commune.

Le développement de la fibre, dont la maîtrise d'ouvrage revient au Département et au Syane, est prévu pour 2023.



### 1.3.2 - Créer une pépinière d'entreprises pour des activités tertiaires

Fort du retour d'expérience d'initiatives réussies dans le bassin de vie, la commune propose la création d'une pépinière d'entreprises dédiée aux activités tertiaires dans l'ancienne école d'Arâches (à côté de la mairie).

Il s'agirait de créer un première tranche de taille modeste (le RDC par exemple) pour tester la proposition au niveau communal. En fonction du succès, le projet pourrait être étendu au reste du bâtiment et éventuellement être prolongé sur les garages communaux voisins

### 1.3.3 - Proposer un espace de travail partagé pour les usagers de passage

La commune envisage de créer un espace de travail partagé aux Carroz pour répondre aux besoins temporaires :

- Des «travailleurs nomades».
- Des vacanciers ayant des responsabilités professionnelles et qui ont besoin pendant leur séjour d'être connecté ponctuellement à leur travail.

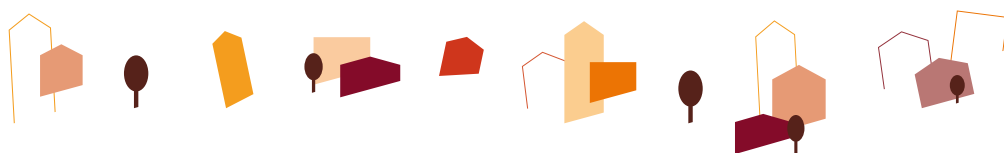
### 1.3.4 - Créer une zone artisanale pour conserver les entreprises locales

La commune ne dispose sur son territoire d'aucun lieu pour accueillir des entreprises artisanales ... qui n'ont pas d'autre choix que de s'implanter à l'extérieur. La commune souhaite garder ses entreprises artisanales sur son territoire, notamment pour limiter les déplacements avec le fond de la vallée.

Le site retenu se situe à côté de la station d'épuration (lieu-dit «Racines»). Il serait destiné à l'implantation d'entreprises qui présentent des nuisances incompatibles avec une proximité résidentielle (exemples: une scierie, une entreprise de maçonnerie ...).

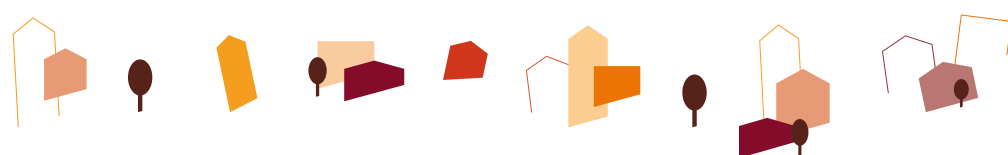
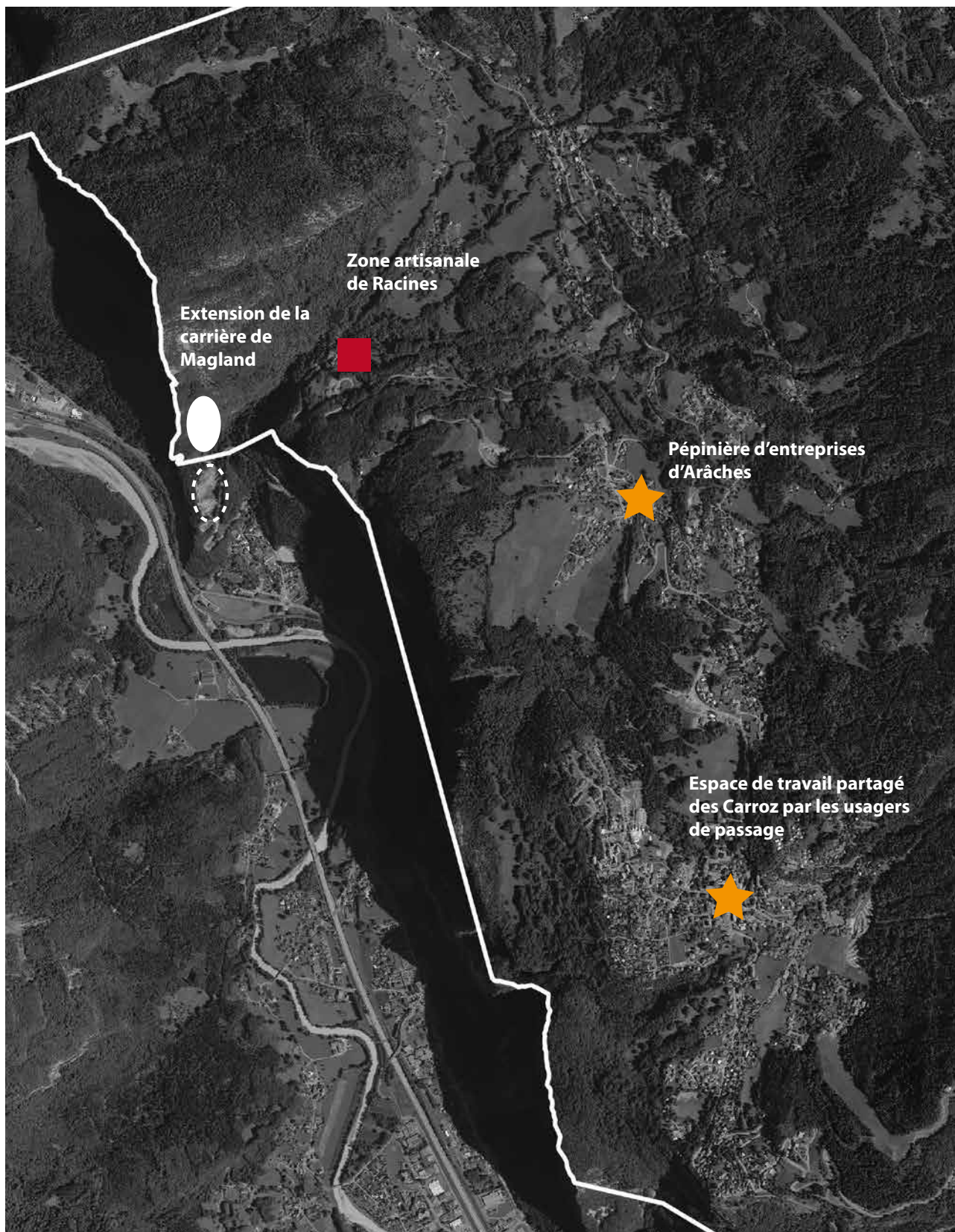
### 1.3.5 - Permettre l'extension de la carrière de Magland

La carrière de Magland pourrait à terme nécessiter une extension sur la commune d'Arâches. Un secteur pourrait être réservé à cet effet. La mise en oeuvre de ce projet sera conditionnée aux résultats des études environnementales.





Carte de localisation des pôles de développement économique



## 1.4 - Organiser le développement selon la hiérarchie de l'armature urbaine

**Objectif du PLU : répartir les capacités d'urbanisation selon une stratégie claire.**

### Une polarité de chef-lieu : Arâches

Cette polarité à vocation à être renforcée et à devenir un nouveau point d'équilibre territorial. La vocation de cette polarité est la mixité des fonctions urbaines : habitats permanents et secondaires, équipements et services publics, activités tertiaires, commerces.

Deux secteurs d'extension urbaine sont prévus en continuité du chef-lieu:

- L'un au lieu-dit «les Crêts», mitoyen à la mairie, destiné à la création du pôle tertiaire (pépinière d'entreprises)
- L'autre au lieu-dit «Bois Rosset», derrière l'église, pour accueillir une opération d'habitat permanent.

### Deux polarités touristiques

La station intégrée de Flaine :

La totalité des autorisations «Unités Touristiques Nouvelles» (UTN) de La totalité des autorisations «Unités Touristiques Nouvelles» (UTN) de 2003 ont été accordées. Aucune opération d'hébergement touristique supplémentaire d'envergure n'est prévue. Toutefois, des opérations liées à l'amélioration des équipements et services touristiques, à des équipements publics, à des logements permanents ou de saisonniers restent possibles.

Ponctuellement, une ou deux petites opérations d'hébergements touristiques pourront être envisagées dans les dents creuses ou en continuité des urbanisations existantes, à condition que l'offre développée apporte une plus-value touristique à la station en proposant une typologie d'hébergement complémentaire et différenciée de celle existante.

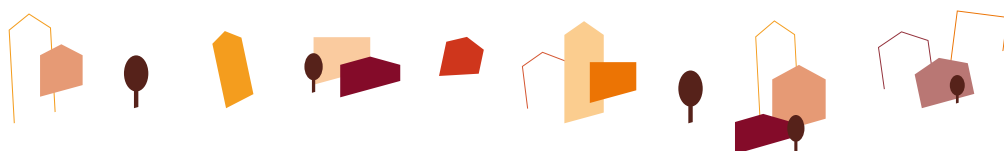
La station village des Carroz :

Cette polarité regroupe une mixité de fonctions urbaines : habitats permanents et secondaires, équipements et services publics, équipements touristiques structurants, commerces.

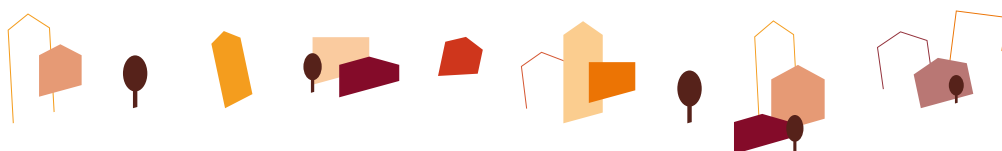
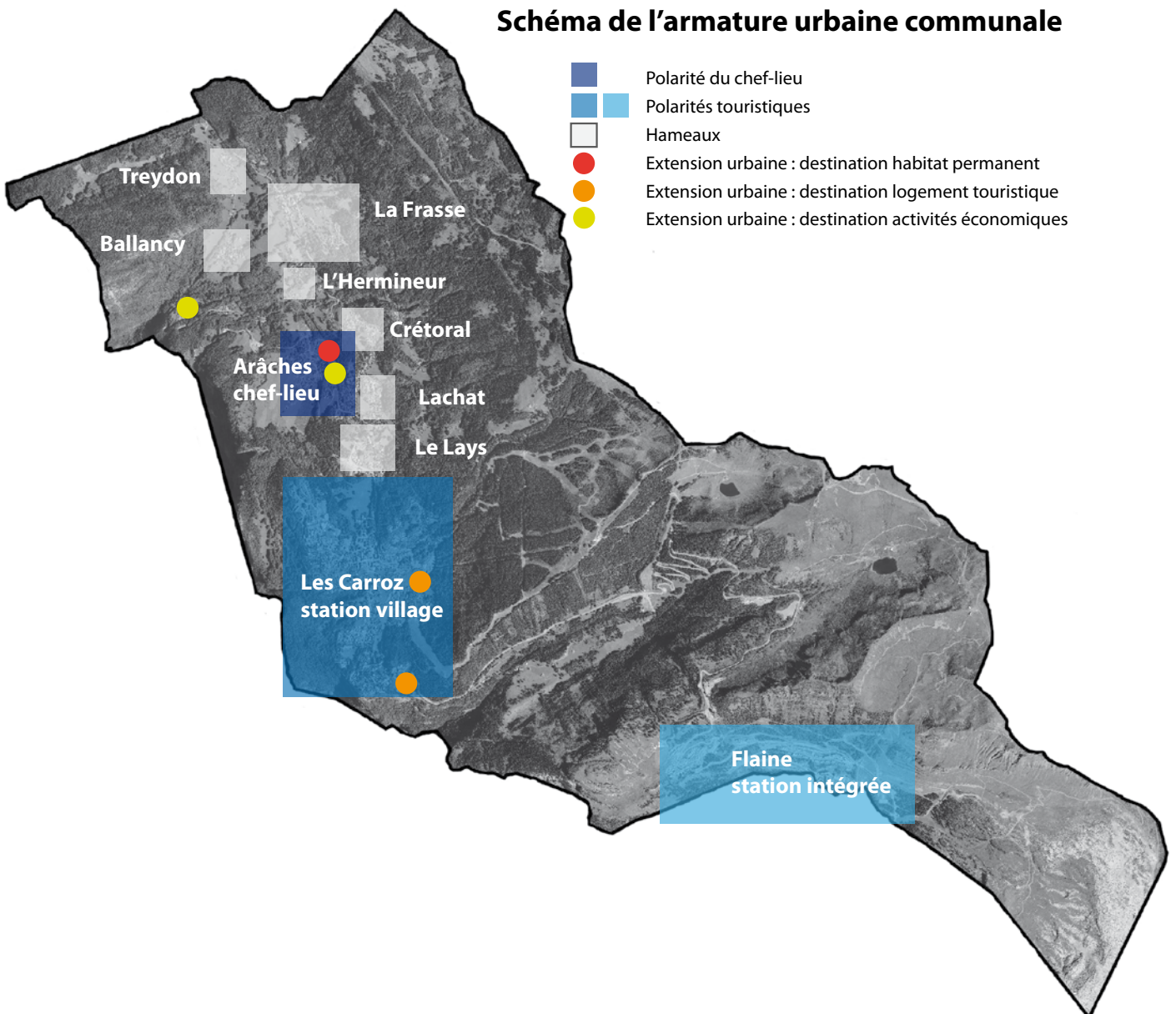
Seuls deux secteurs d'extension urbaine sont prévus. L'un à côté de la télécabine de la Kédeusaz pour accueillir une opération d'hébergements touristiques marchands. L'autre au lieu-dit «le Pré à l'Âne» pour permettre l'achèvement d'une opération engagée.

### Des hameaux

L'objectif du PLU dans les hameaux est le maintien de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes. Les possibilités de construction résultent de la rénovation et de l'extension des constructions existantes, de la densification par urbanisation des dents creuses et par division parcellaire. Aucune extension d'urbanisation n'est prévue.



## Schéma de l'armature urbaine communale



## 1.5 - Un objectif de maîtrise de la consommation d'espace qui marque une rupture avec les pratiques antérieures

**Objectif du PLU : maîtriser l'urbanisation et réduire le rythme de développement pour préserver un cadre de vie de qualité.**

Dans une démarche d'«urbanisme circulaire», l'urbanisation est prioritairement organisée dans les emprises actuelles des espaces urbanisés.

Toutefois, pour permettre certaines opérations ciblées, quelques extensions urbaines sont envisagées :

Pour des opérations d'habitat permanent :

- Bois Rosset : environ 1.2 ha
- Sur le Pas à l'Âne : environ 0.7 ha

Pour des opérations d'hébergement touristique :

- Kédeusaz : environ 1.2 ha
- Flaine : environ 0.5 ha

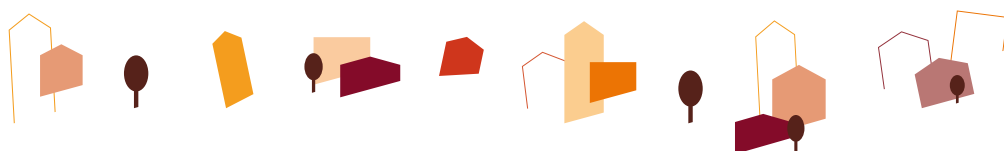
Pour des activités tertiaires :

- Les Crets : environ 0.4 ha

Pour des activités artisanales :

- Racines : environ 3 ha

Le total des urbanisations en extension est d'environ 7 ha.



## 1.6 - Décliner le futur règlement du PLU dans le respect de la typologie urbaine de chaque secteur

### **Secteur des noyaux urbains historiques : vieux villages et hameaux.**

Objectif réglementaire : Valoriser les caractéristiques patrimoniales du tissu urbain, architectural et paysager.

### **Secteur du « cœur des Carroz » destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.**

Objectif réglementaire : favoriser la mixité des fonctions liés à un centre-station et pérenniser le tissu de commerce de proximité.

### **Secteur de la « couronne de densification » destiné à de l'habitat mixte (petit collectif et individuel) de moyenne densité.**

Objectif réglementaire : maîtriser l'intensification souhaitable des secteurs de densité périphérique.

### **Secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.**

Objectif réglementaire : empêcher une sur-densification qui remettrait en cause les caractéristiques d'un tissu urbain dominé par un habitat individuel de type chalet. La volumétrie maximale acceptée correspond à celle des constructions traditionnelles que l'on trouve dans le secteur des noyaux historiques.

### **Secteur destiné aux équipements publics.**

Objectif réglementaire : laisser une latitude réglementaire aux initiatives publiques qui couvrent des opérations aux fonctions variées.

### **Secteur de la station de Flaine.**

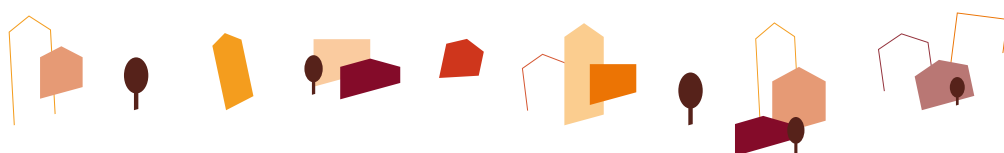
Objectif réglementaire : conserver les caractéristiques architecturales de chaque secteur de la station.









### **Secteur destiné aux hébergements hôteliers et touristiques.**

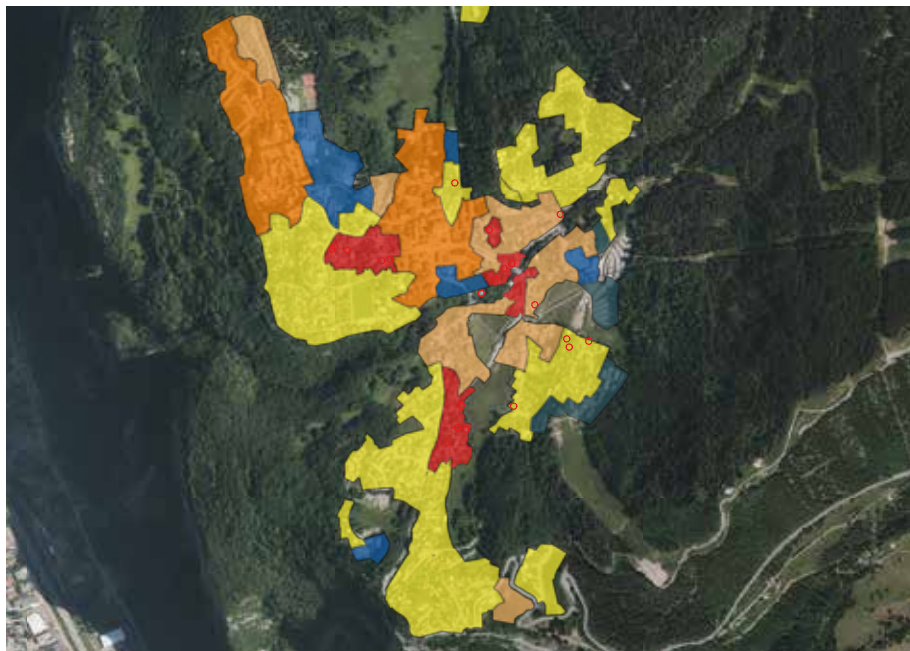
Objectif réglementaire : pérenniser la destination des hébergements hôteliers et touristiques.

### **Secteur destiné aux activités artisanales**

Objectif réglementaire : veiller à la qualité et à l'homogénéité architecturales et paysagères des constructions. Optimiser l'aménagement de l'espace.



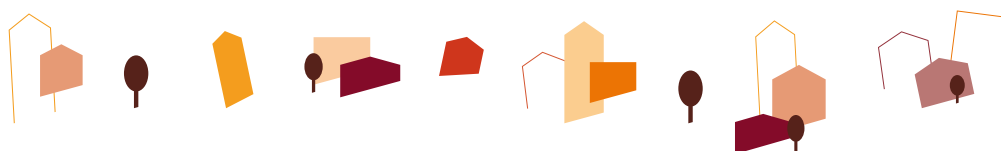
-  Secteur des noyaux urbains historiques : vieux villages et hameaux.
-  Secteur du « cœur des Carroz » destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.
-  Secteur de la « couronne de densification » destiné à de l'habitat mixte (petit collectif et individuel) de moyenne densité.
-  Secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.
-  Secteur destiné aux équipements publics.
-  Secteur de la station de Flaine.
-  Secteur destiné aux hébergements hôteliers et touristiques.
-  Secteur destiné aux activités artisanales.










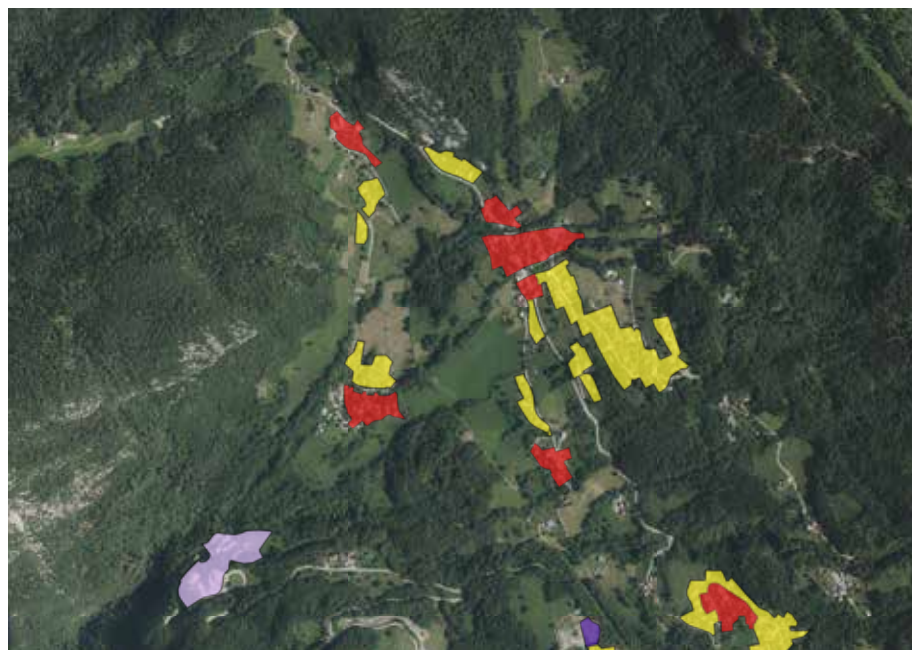
Secteur les Carroz



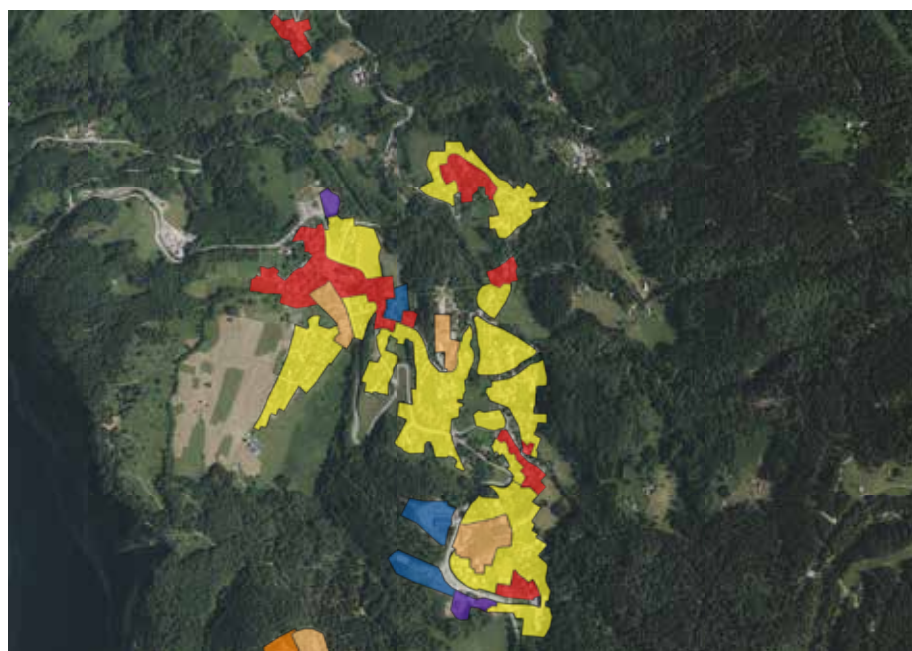
Secteur de Flaine



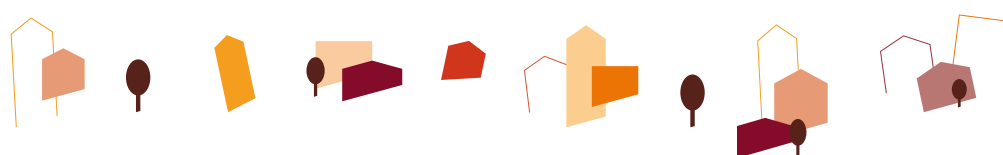
-  Secteur des noyaux urbains historiques : vieux villages et hameaux.
-  Secteur du « cœur des Carroz » destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.
-  Secteur de la « couronne de densification » destiné à de l'habitat mixte (petit collectif et individuel) de moyenne densité.
-  Secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.
-  Secteur destiné aux équipements publics.
-  Secteur de la station de Flaine.
-  Secteur destiné aux hébergements hôteliers et touristiques.
-  Secteur destiné aux activités artisanales.



Secteur de la Frasse

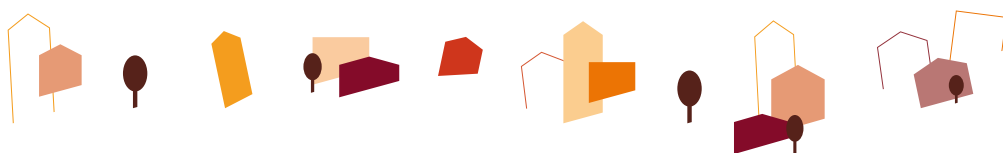


Secteur d'Arèche





## 2 - Hisser la commune au sommet des meilleures «expériences clients» pour la destination montagne.





*L'expérience client désigne l'ensemble des émotions et sentiments ressentis par un client avant, pendant et après son séjour touristique. C'est le résultat de l'ensemble des interactions qu'un client peut avoir avec la destination touristique.*

*Un bonne expérience client c'est un très haut niveau de satisfaction sur les différents aspects de son séjour.*

*Si les touristes sont globalement satisfaits de leur séjour dans la commune, certains indicateurs négatifs commencent à impacter la qualité de l'expérience client : sur-fréquentation du domaine skiable à certaines périodes et sur certains secteurs, urbanisation trop développée («trop de béton»), omniprésence de la voiture, inadaptation de certains services ...*

## **2.1 - Ajuster ponctuellement une offre d'hébergements touristiques arrivée à maturité**

**Objectif du PLU : stopper la fuite en avant vers toujours plus de lits touristiques en réduisant les possibilités d'urbanisation à quelques opérations ciblées qui proposent une offre d'hébergement complémentaire et qui apporte une véritable plus value touristique.**

### **Orientations retenues dans le PLU :**

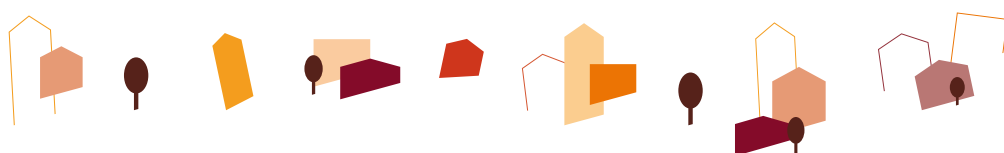
- Un programme d'hébergement touristique «ski au pied» et très qualitatif dans le secteur de la gare de départ de la télécabine Kédeusaz.
- Un projet d'habitat insolite, atypique, «coupé du monde et autonome» de type écolodge.
- Une aire d'accueil pour les camping cars (15/20 emplacements)
- Rénover le parc de lits froids et encourager sa remise sur le marché locatif.

Un chargé de mission a été recruté par la SOREMAC. Un inventaire qualitatif du parc avec une approche labellisation a été réalisé. Le chargé de mission assure le coaching pour la rénovation. Un salon de la rénovation des lits froids s'est tenu aux Carroz en 2018 et 2019 (rencontre entre artisans locaux et propriétaires). Des avantages sont accordés aux propriétaires qui rénovent. Une quarantaine de propriétaires ont adhéré à la démarche depuis le lancement de la politique.

- Considérer que la forte période de développement de Flaine est achevée avec la réalisation de la totalité des autorisations accordées dans l'UTN de 2003. Le PLU ne prévoit donc pas de nouvelles urbanisations à destination d'hébergements touristiques à l'exception d'une ou deux petites opérations d'hébergements touristiques dans les dents creuses de la station, à condition de proposer une offre d'hébergement marchand complémentaire qui apporte une véritable plus value touristique à la station.

## **2.2 Optimiser et diversifier l'offre de loisirs pour permettre de désaisonnaliser et allonger la période touristique.**

**Objectif du PLU : répondre aux attentes de la clientèle et anticiper l'évolution des pratiques de loisirs face aux changements climatiques.**



### **Orientations retenues dans le PLU :**

- Atteindre un taux de couverture par la neige de culture de 70% du domaine skiable.
- Développer la polyvalence saisonnière du domaine skiable : développement du VTT avec réaménagement des pistes, aménagement de tyrolienne, de via ferrata ...
- Créer une piste dédiée aux cyclistes, utilisable par les vélos de route, entre Vernant et la tête des Saix. Cet itinéraire cyclo deviendrait le point le plus haut de Haute-Savoie accessible à vélo.
- Valoriser le site d'escalade de la Frasse avec création d'une via ferrata.
- Engager une réflexion sur la création d'un équipement sportif à l'emplacement du terrain de tennis sud ( salle d'escalade ...).
- Prévoir la création d'un lac d'agrément à Flaine sur le site de la cascade.
- Réduire la taille du golf de Flaine de 18 à 9 trous.
- Transformer le parking derrière église de la Frasse en aire de jeux pour enfants et adolescents.
- Réaliser un nouveau centre culturel (la capacité du CC actuel est trop faible, environ 30 personnes, et le bâtiment mal configuré sur 2 niveaux étroits et petits. Le projet prévoit une capacité d'environ 200 personnes. L'équipement regrouperait sous le même toit : la bibliothèque, le cinéma, une salle conférence, un auditorium.

## **2.3 Compléter les services touristiques**

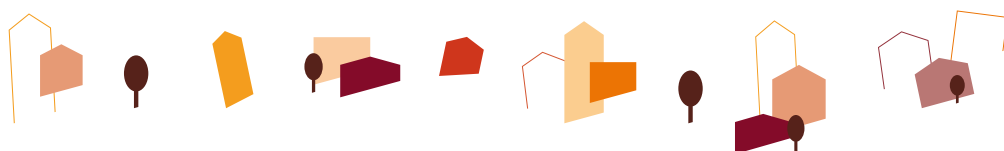
**Objectif du PLU : répondre au manque ou à l'inadaptation de certains services pour améliorer l'accueil des vacanciers.**

### **Orientations retenues dans le PLU :**

- Créer un bâtiment en dur pour l'école de ski et le jardin des neiges au niveau de la gare de départ de la télécabine de Kédeusaz, en remplacement des deux actuels locaux préfabriqués.
- Adapter le domaine skiable aux nouveaux appareils structurants : aménagement et création de pistes de liaison.
- Compléter les équipements d'accueil sur le domaine skiable, dont un restaurant d'altitude multiservices (aire de pique nique, borne recharge des vélos électriques) à la tête des Saix.
- Repenser le fonctionnement et l'aménagement du secteur des Molliets dans la perspective de l'implantation de la gare intermédiaire de la liaison Centre des Carroz / Pierre Carrée. La future réflexion portera notamment sur l'opportunité de maintenir le parking, sur le programme des nouveaux équipements de service à prévoir dans cet espace qui deviendra une «rotule» importante du domaine skiable. Cette réflexion devra être considérée dans une vision globale du Grand Massif.

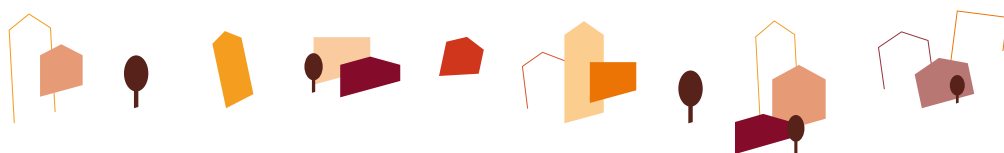
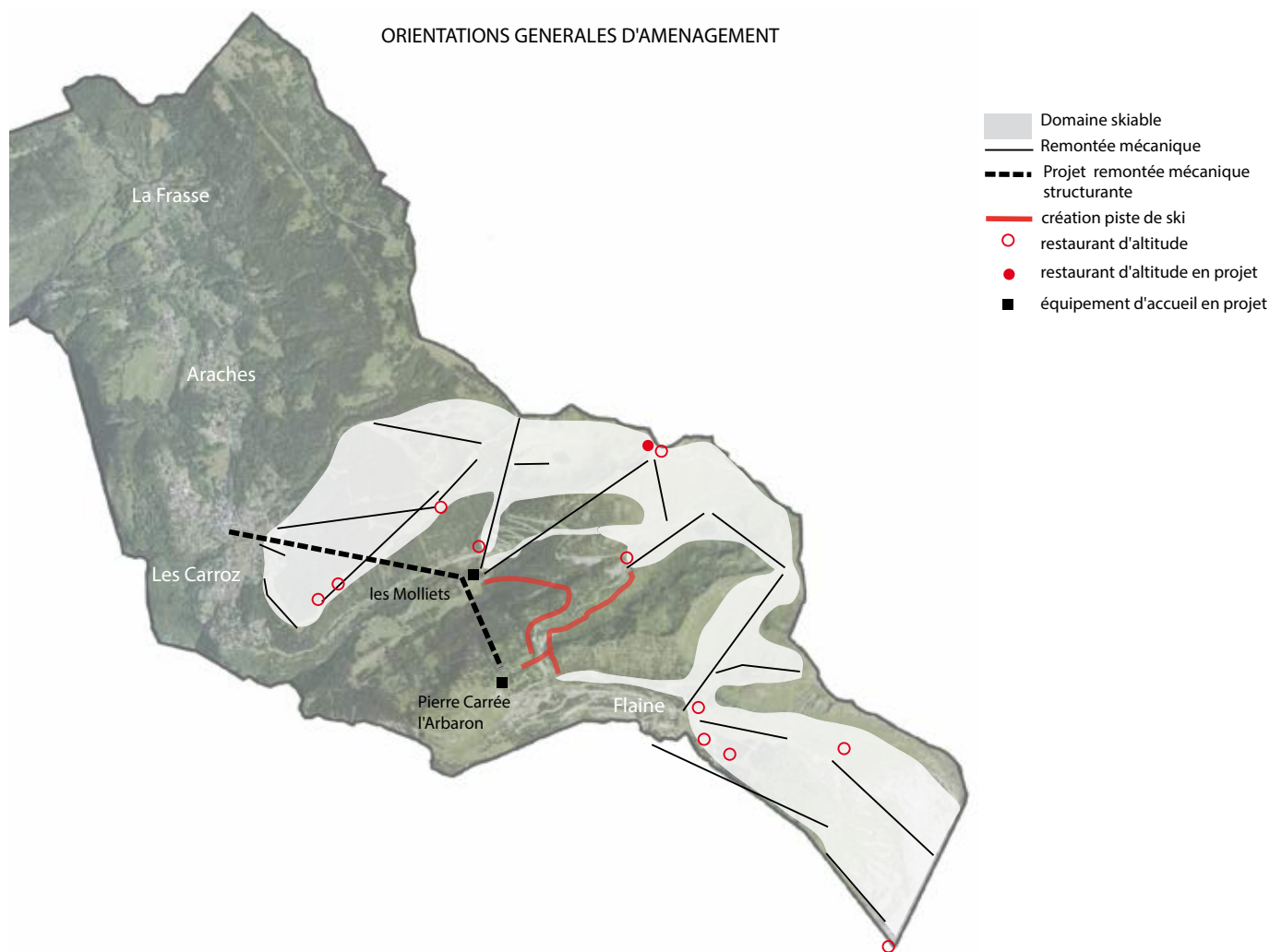
## **2.4 Repenser les mobilités**

**Objectif du PLU : rendre l'usage quotidien de la station plus agréable, apaisé, moins exposé aux nuisances de la circulation automobile. Créer un espace libéré des voitures dans le centre des Carroz.**

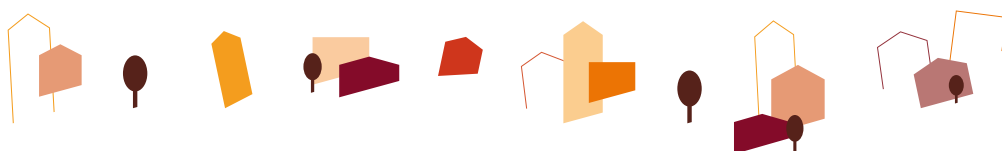
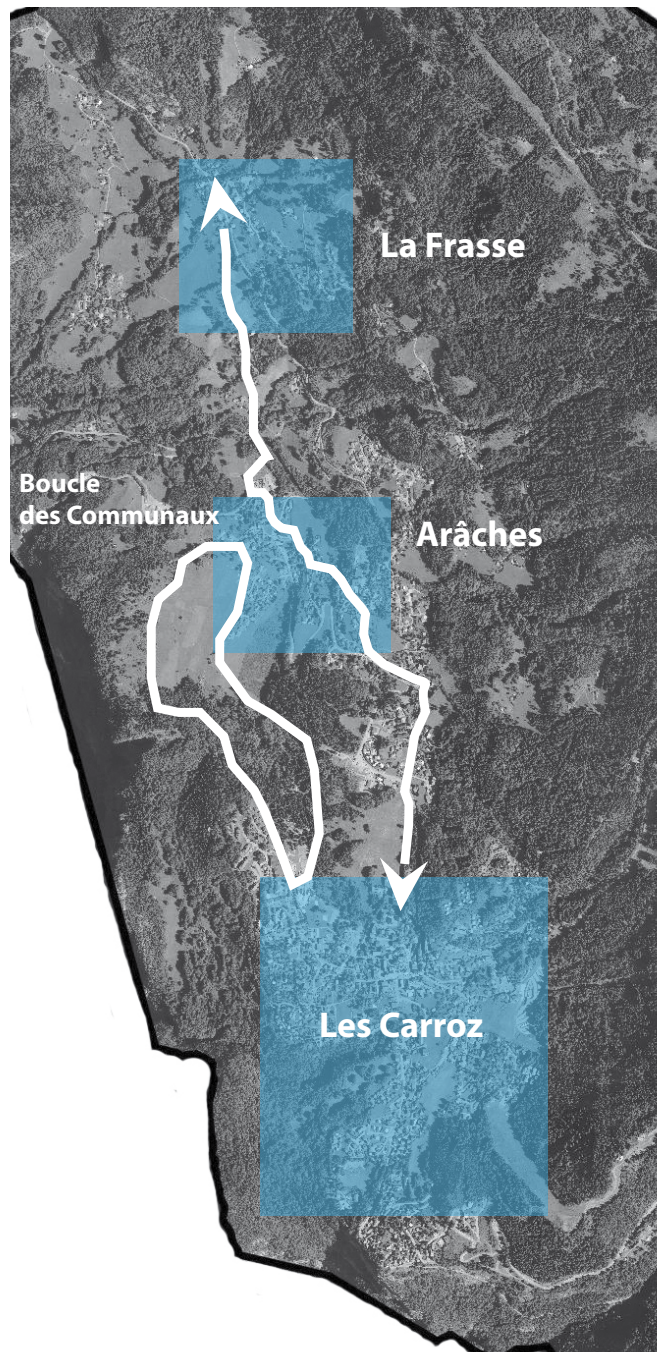


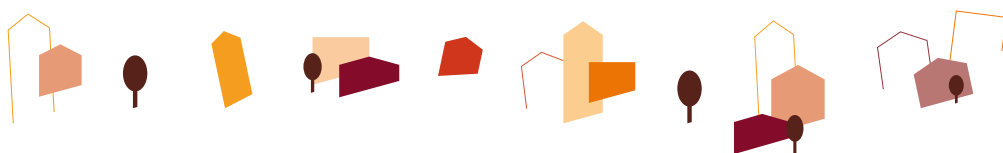
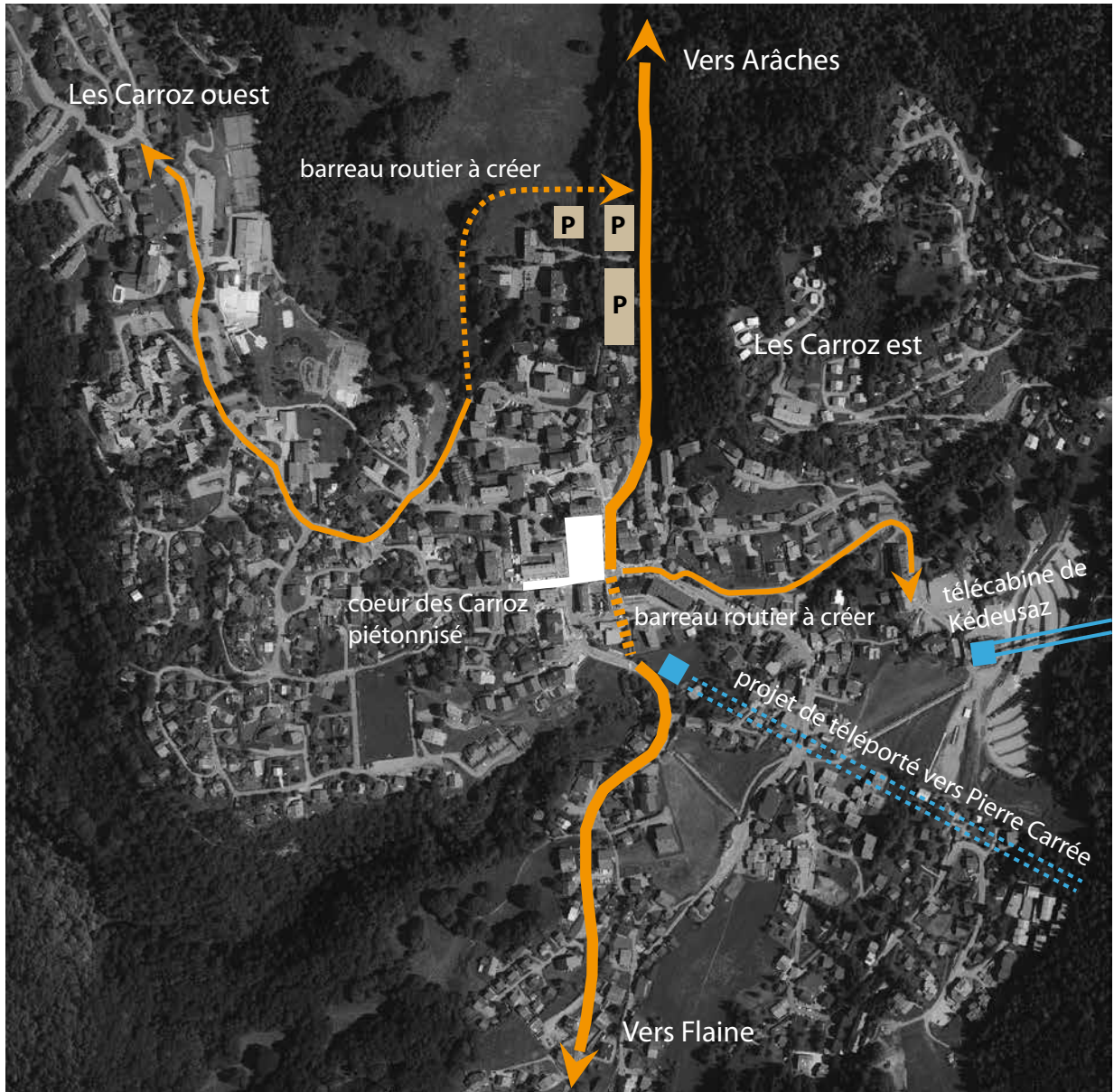
## Orientations retenues dans le PLU :

- // Sécuriser la traversée de la Frasse et d'Arâches.
- // Renforcer la piétonnisation du centre des Carroz.
- // Améliorer le transit vers Flaine en créant un nouveau barreau routier direct, derrière l'église.
- // Soulager le centre en détournant le trafic vers les Carroz ouest par la déviation nord des Carroz.
- // Déporter les navettes «ski-bus» vers la nouvelle gare de départ de la liaison les Carroz/ Pierre Carrée pour soulager le trafic dans le secteur de départ de Kédeusaz.
- // Créer des parkings de délestage à l'entrée nord des Carroz et sous la nouvelle gare de départ de la liaison les Carroz/Pierre Carrée.
- // Utiliser le parking du RIS (au Lays) comme parking de délestage des Carroz avec la mise en place de navettes électriques cadencées.
- // Créer un parking pour le covoiturage derrière l'église d'Arâches
- // Aménager une colonne vertébrale et une boucle pour les mobilités douces, accessibles aux PMR, pour relier les pôles principaux des balcons.



**Une colonne vertébrale et une boucle pour les mobilités douces, accessibles aux PMR, permettant de relier les pôles principaux des balcons.**



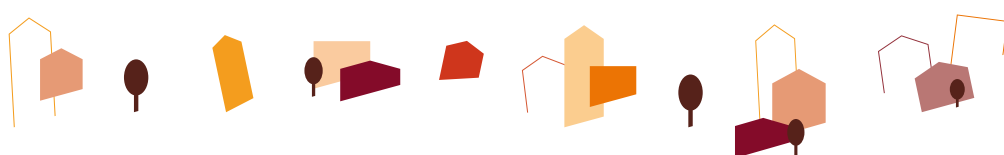


## 2.5 Valoriser le patrimoine architectural

**Objectif du PLU : le cadre architectural fait partie de la qualité globale du cadre de vie que la commune offre à ses résidents et à ses visiteurs. Le maintien de la valeur architecturale est un des facteurs d'une expérience client réussie.**

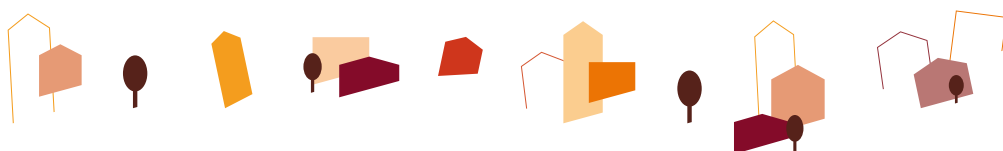
Orientations retenues dans le PLU :

- // Définir des prescriptions architecturales dans le règlement des différentes zones permettant d'assurer une protection de la qualité des paysages urbains de la commune, notamment en imposant le respect des indications architecturales.
- // Respecter la morphologie urbaine des différents secteurs de la commune dans l'objectif d'éviter les phénomènes de surdensification inadaptés à leur contexte.
- // Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes en respectant des règles particulières quant à l'aspect extérieur des constructions :
  - Finition des façades ;
  - Caractéristiques des ouvertures ;
  - Couleurs des menuiseries autorisées ;
  - Caractéristiques des matériaux autorisés pour les toitures ;
- ...
- // Préserver les volumes et les éléments caractéristiques du patrimoine architectural rural.
- // Permettre à l'architecture contemporaine de s'exprimer dans le cadre de la Haute Qualité Environnementale.
- // Entretenir et valoriser l'ensemble du patrimoine récent, dans la continuité de l'attribution du label «Patrimoine XX<sup>e</sup> siècle».





### 3 – Une prise en compte transversale des problématiques environnementales.

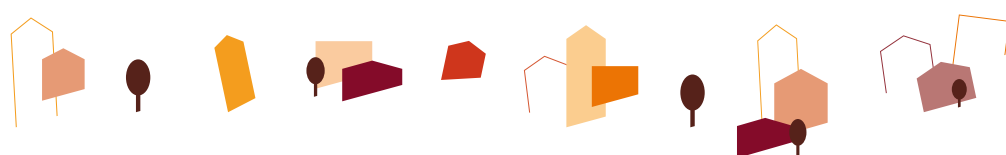


### 3.1 - Préserver les éléments caractéristiques du paysage, protéger les espaces naturels et les corridors écologiques

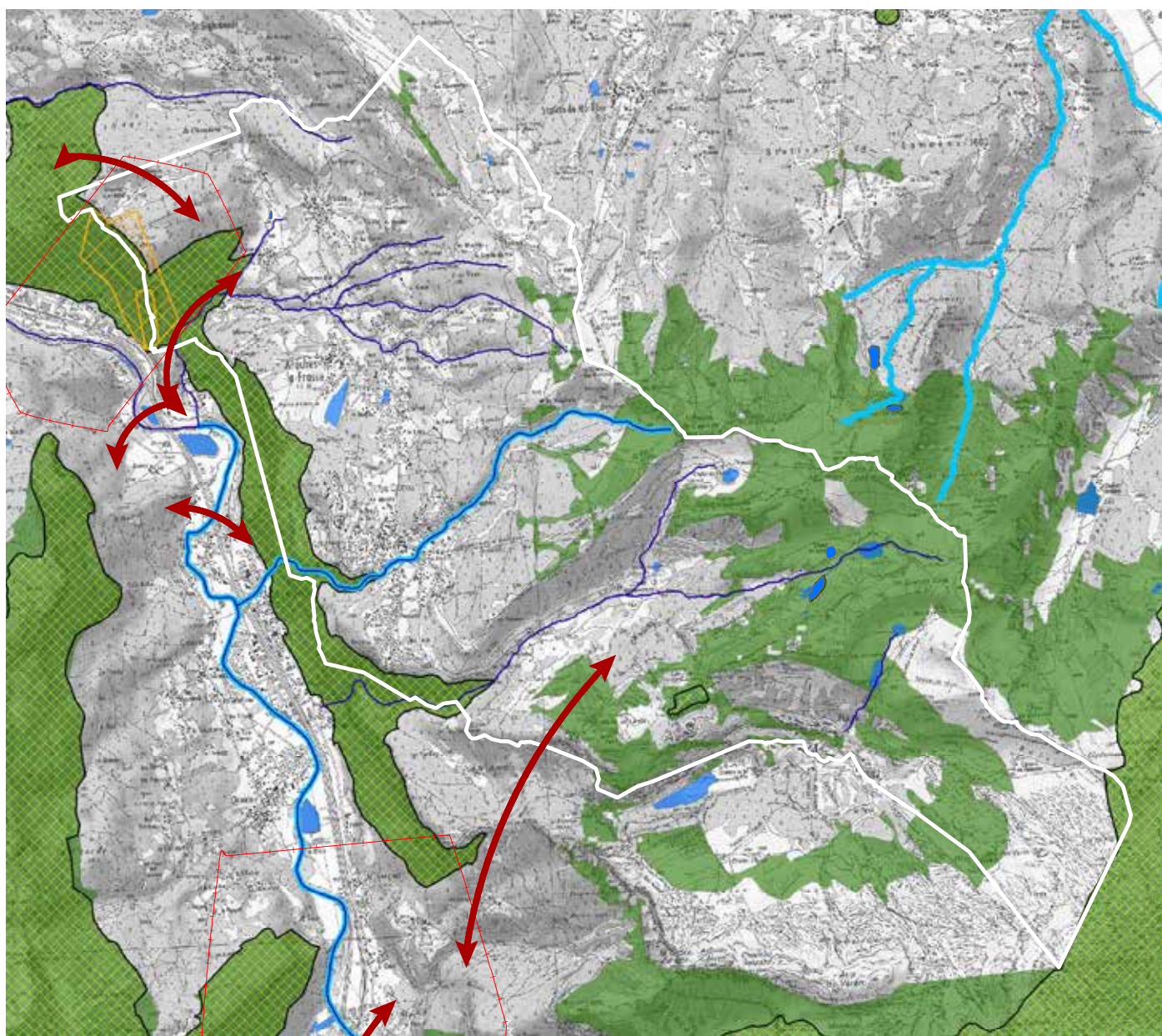
**Objectifs du PLU : maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité.**

#### **Orientations retenues dans le PLU :**

- // Classer en zone N les espaces naturels structurants du territoire.
- // Éviter toute forme de mitage du territoire.
- // Valoriser le couvert végétal forestier existant.
- // Maintenir les ceintures vertes agricoles autour des hameaux.
- // Rendre les zones présentant des risques naturels aux espaces agricoles ou naturels afin d'éviter leur investissement par une urbanisation nécessitant des aménagements lourds incompatibles avec la préservation des paysages.
- // Préserver la ressource en eau et favoriser une gestion économe de celle-ci. Sécuriser la ressource dans la perspective des 20 prochaines années. Arbitrer les usages, selon les besoins et les périodes, entre l'eau potable et la neige de culture. Lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser dans la mesure du possible les opérations de désimperméabilisation.
- // Préserver les corridors écologiques.
- // Encadrer et organiser les nécessaires zones de dépôt de matériaux inertes.
- // Lutter contre les îlots de chaleur.

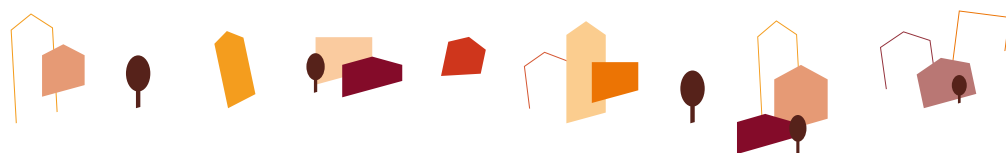






Trame verte et bleue		Espaces naturels remarquables	
	Corridor d'importance régionale du SRCE		Zone humide
	Axes préférentiels de déplacement de la faune inter massifs		APPB Montagne de Chevrans
	Réservoir de biodiversité		ZNIEFF de type I
	Cours d'eau d'intérêt écologique à préserver		Cours d'eau et espaces de mobilité

Carte de localisation des enjeux environnementaux

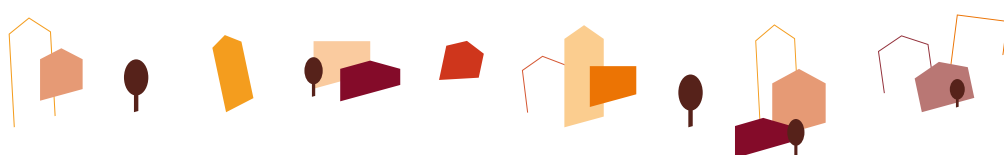


## 3.2 Conserver une agriculture vivante

**Objectif du PLU : le secteur agricole représente un potentiel tant d'un point de vue économique que paysager. La commune souhaite soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement et valoriser les productions locales .**

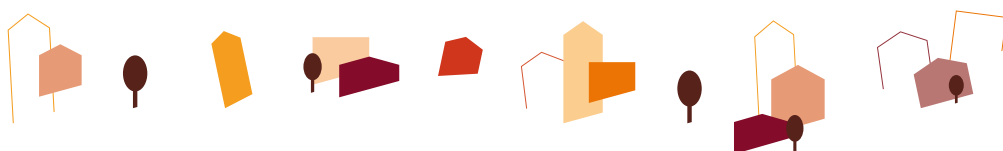
### **Orientations retenues dans le PLU :**

- // Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.
- // Éviter le mitage, en stoppant notamment la tendance au développement urbain le long des axes de circulation.
- // Préserver le potentiel agricole en :
  - Limitant les emprises foncières, notamment sur les terrains mécanisables et à proximité des bâtiments d'élevage.
  - Protégeant les sièges d'exploitation de manière à préserver leur capacité de fonctionnement et de développement.
  - Intégrant la notion de réciprocité.
  - Réservant la construction de bâtiments aux activités agricoles professionnelles.
- // Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement...).
- // Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- // Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments agricoles dans la zone rurale.
- // Encadrer strictement la reconversion et le changement de destination des bâtiments agricoles délaissés dans leurs fonctions premières, pour éventuellement les affecter à du logement.





## 4 – Devenir un territoire totalement décarboné dans une échéance de 20/25 ans.



## 4.1 - Développer localement une production d'énergie renouvelable pour viser une autonomie énergétique

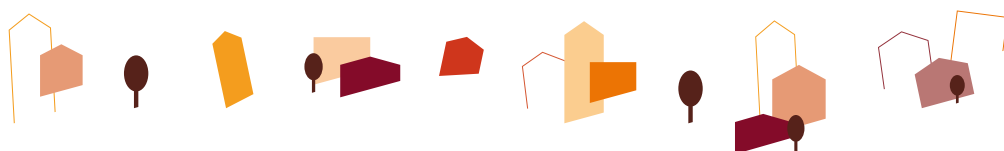
**Objectif du PLU :** le territoire communal bénéficie d'un potentiel important de développement d'énergies renouvelables.

### **Orientations retenues dans le PLU :**

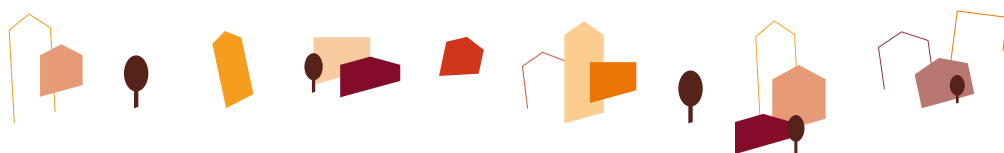
- // Implanter une usine de méthanisation (biogaz) à côté de l'usine de traitement des eaux usées (projet porté par l'intercommunalité).
- // Équiper un ou plusieurs torrents d'une centrale hydro-électrique (étude en projet sur le torrent de l'Épine).
- // Développer l'utilisation de la biomasse locale.
- // Développer l'usage du solaire thermique sur le réseau de chaleur de Flaine.

## 4.2 - Fixer des objectifs ambitieux de performance énergétique pour les constructions neuves

## 4.3 - Encourager la réhabilitation thermique du parc immobilier ancien



## 5 - Synthèse



## ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

