



**COMBLOUX**

360° mont blanc france

# REPRISE DE LA RÉVISION DU PLU



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**RÉUNION CONSEIL MUNICIPAL**

VERSION 28 JUIN 2021

**Le PADD est le socle du PLU et explicite le projet de développement.  
Il doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire**  
*Une vision d'ensemble du territoire pour les 10-15 prochaines années*

*Doivent être compatibles avec le PADD*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

*Orientations traduites*

**Orientations d'Aménagement et de programmation**

**Règlement écrit**

**Plan de zonage**

***Dispositions justifiables au regard du PADD***

## LE CONTENU

L'article L.123.1.3 du Code de l'Urbanisme définit le **contenu du PADD**.

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

Les orientations générales concernent **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il doit fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

**Interroger le PADD du PLU actuellement arrêté,** en fonction :

- Du diagnostic et des enjeux hiérarchisés
- Des objectifs de la nouvelle municipalité
- Des remarques et avis des Personnes Publiques Associées
- Du cadre législatif : objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

**Et définir les axes du nouveau projet (orientations et actions)**

Axe social

Axe économique

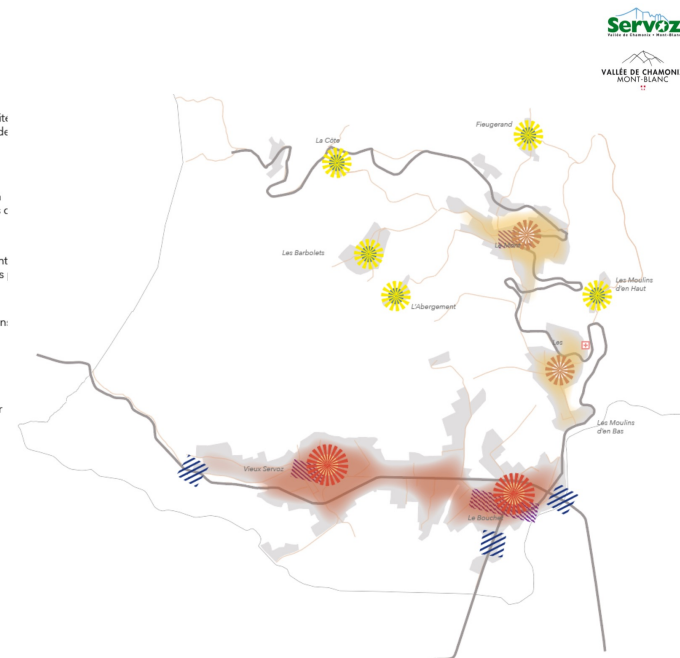
Axe environnement / paysage

Axe déplacement

Objectifs de modération de la consommation d'espace

## AXE SOCIAL

-  Centralité structurante support de la mixité fonctions et secteur privilégié d'accueil de population future
-  Secteur de développement secondaire à vocation résidentiel avec des possibilités de développement en extensif
-  Secteur patrimonial structurant accueillant mixité des fonctions et support d'espaces
-  Hameau dont le développement en extensif sera proscrit
-  Zone urbanisée existante
-  Entrée de village à aménager et sécuriser
-  Traversée du centre à aménager



## LE PADD : LE SOCLE DU PLU

### Traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire

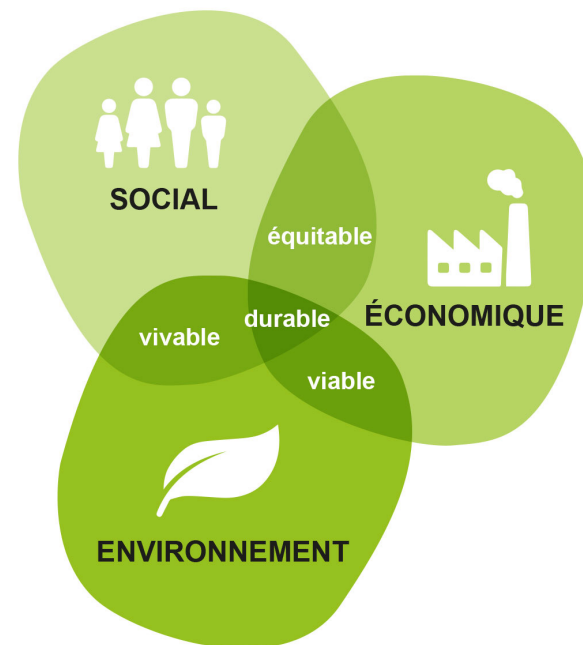
*Une vision d'ensemble du territoire pour les 10-15  
prochaines années*

#### ORIENTATION GÉNÉRALE

**Ligne directrice**

#### ACTIONS

**Moyens pour assurer la mise en  
œuvre de l'orientation**



## AXE ENVIRONNEMENT

Un cadre naturel et paysager exceptionnel à préserver, valoriser et faire découvrir

## AXE ÉCONOMIE

Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable

## AXE SOCIAL

Une vie locale à maintenir et développer, base de l'attractivité du village et du dynamisme de la station

## Orientations générales

1

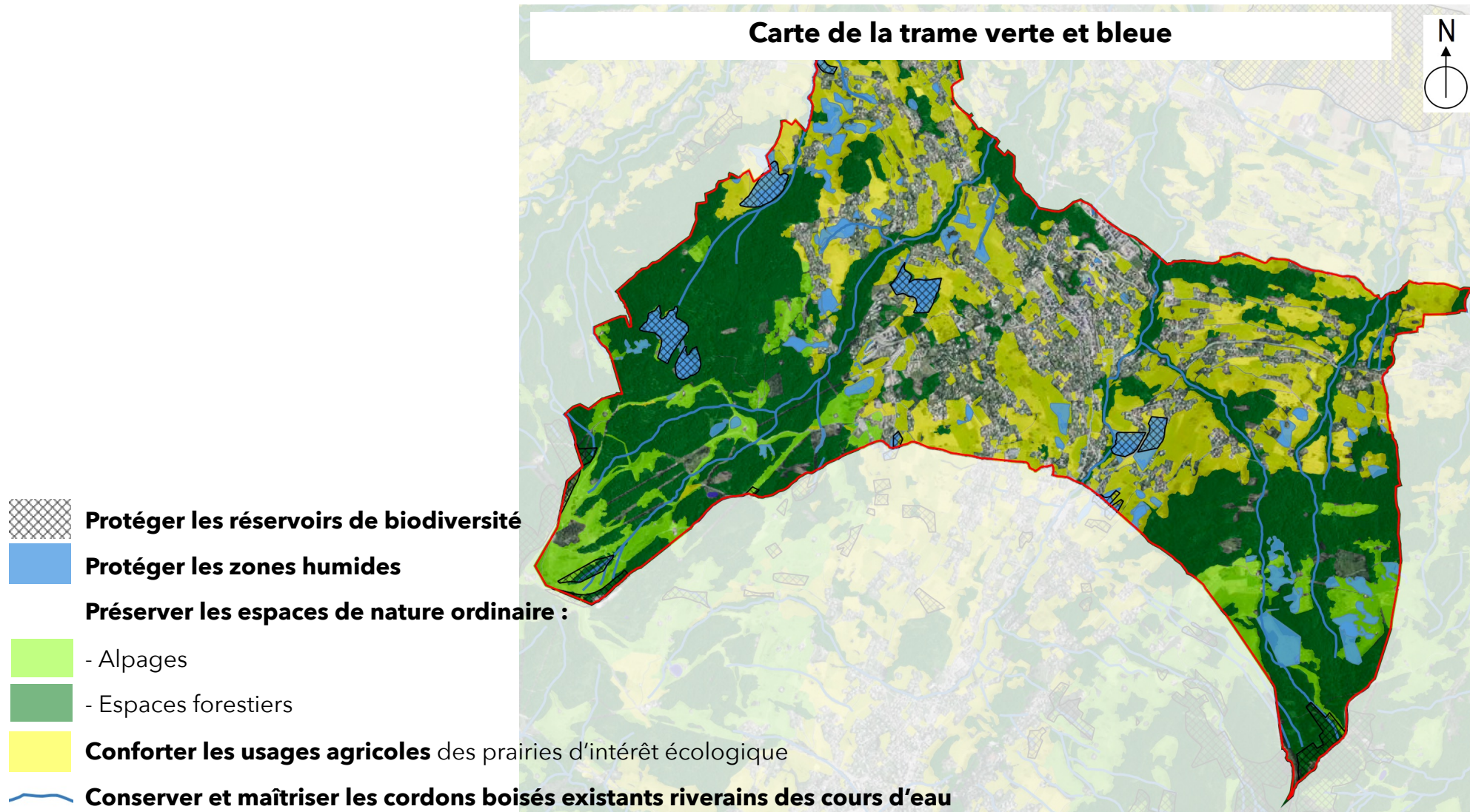
### **Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie**

- *La trame verte et bleue résulte de la mise en réseau des espaces naturels et ruraux*
- *Elle permet d'identifier les pressions humaines qui s'exercent sur les réseaux écologiques, ainsi que les perturbations.*

## Actions

- **Protéger les réservoirs de biodiversité, les zones d'inventaires** (ZNIEFF des zones humides de Combloux et Demi Quartier, zones humides, Espace Naturel Sensible des Serves) en fonction de leur spécificité, sensibilité et diversité, selon une hiérarchie liée à leurs statuts et leurs usages
- **Prendre en compte les corridors écologiques** identifiés sur le territoire communal et les continuités écologiques
- **Intégrer la trame turquoise**
- **Identifier et préserver les espaces de nature ordinaire** (espaces montagnard, forestiers)
- **Conforter les usages agricoles** des prairies d'intérêt écologique
- **Conserver et maîtriser les cordons boisés existants riverains des cours d'eau** (ruisseau de Vervex, nant d'Arbon, nant d'Arvillon, ruisseau de l'Epine...)
- **Limiter la pollution lumineuse** afin de préserver la trame noire, par la mise en place de prescriptions liées à l'éclairage public.

## 1 Préserver l'armature écologique du territoire





## Orientations générales

2

**Valoriser le cadre paysager naturel, atout majeur d'un territoire d'exception, fondateur de l'identité de Combloux**

## Actions

- **Inventorier les différents lieux porteurs d'une valeur reconnue aujourd'hui** pour la qualité du cadre de vie commun (Bois des mélèzes, Plan d'Eau Biotope, La Cry)
- **Préserver les perspectives lointaines sur le grand paysage** (panoramas sur le Mont-Blanc, les Aravis, la chaîne des Fiz, préservation des cônes de vue) depuis les lieux emblématiques
- **Garantir le maintien des ouvertures visuelles et des fenêtres paysagères** aux abords des voies et maintenir les coupures naturelles et paysagères entre les hameaux
- **Traduire les projets de nouvelles pratiques touristiques et de loisirs sur le secteur du Plan d'eau biotope**
- **Circonscrire l'extension de l'urbanisation.**

## Orientations générales

3

**Protéger, valoriser le patrimoine riche et diversifié**

**Permettre une cohérence d'ensemble, tout en visant une amélioration de la qualité énergétique et environnementale**

## Actions

- Maintenir les **caractéristiques architecturales** des **constructions traditionnelles** (la Ferme à Isidore, les villas régionalistes, le palace du PLM, le Coin Savoyard)
- **Garantir** la **qualité architecturale des constructions nouvelles** et leur intégration au **paysage bâti et naturel** environnant
- Prendre en compte les **abords des constructions** avec un **traitement paysager** tenant compte du contexte montagnard (orientation, pente, perspectives...) pour préserver le caractère ouvert des paysages
- **Maintenir** des règles applicables aux **plantations** et **clôtures**, afin d'éviter toute **parcellisation des propriétés bâties** dans le paysage
- Valoriser, par des aménagements adaptés, les sites emblématiques de la commune (comme le bois des Mélèzes, par exemple)
- **Encadrer les hameaux** autour du bâti existant dans le respect de la prise en compte du paysage
- Reconnaître la valeur des **ensembles bâtis présentant un intérêt historique et pittoresque** (place de l'Eglise, hameau d'Ormaret)
- **Permettre et encadrer la réhabilitation du bâti patrimonial agricole** par un règlement spécifique (caractéristiques architecturales, matériaux, clôtures)
- **Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier** : recensement des bâtiments existants susceptibles de faire l'objet de mesures de protection patrimoniale (bâtiments témoins de l'histoire de la station, ...).

## Orientations générales

4

**Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage..), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux dérèglements climatiques**

## Actions

**.Favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets et privilégier le recours aux énergies renouvelables** (mettre en place un règlement encadrant l'utilisation renouvelables de matériaux et procédés de construction à performance environnementale et l'adapter aux hameaux et constructions historiques).

**.Encourager la mise en œuvre de techniques** permettant de renforcer l'efficacité énergétique des bâtis existants (isolation thermique, récupération d'eau...) et leur adaptation au dérèglement climatique.

**.Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** (cheminements piétons, pistes cyclables, transports en communs, ...) en développant les infrastructures adaptées (parking vélos sécurisés, bornes recharges, parking grande capacité, ...).

**.Prendre en compte les orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère 2 en fonction des outils du PLU**

**.Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement.**

## Orientations générales

5

**Maitriser les ressources et usages de l'eau**

**Réduire les sources de pollution**

**Prendre en compte les risques naturels et leurs gestions**

## Actions

- **Maintenir le libre écoulement des eaux ...**  
**... mais limiter l'augmentation du ruissellement**
- **Tenir compte des possibilités d'assainissement** dans la définition des sites constructibles
- Poursuivre la politique visant **le bon état écologique des cours d'eau**
- **Respecter et intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels** dans les procédures d'évolution urbaine.
- **Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques**
- **Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements** (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau..)
- **Favoriser la perméabilisation** des sols dans la conception des projets

## Orientations générales

6

### Participer à la réduction et à la gestion des déchets

## Actions

- **Favoriser le recours au tri sélectif** par la mise en place de points de collecte dans les opérations nouvelles, si nécessaire
- **Encourager le compostage collectif** dans les opérations d'ensemble/d'habitat intermédiaire
- **Permettre en réglementant le stockage et le recyclage des déchets inertes, notamment pour les déblais excédentaires des chantiers situés sur la commune**

## AXE ENVIRONNEMENT

Un cadre naturel et paysager exceptionnel à préserver, valoriser et faire découvrir

## AXE ÉCONOMIE

**Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable**

## AXE SOCIAL

Une vie locale à maintenir et développer, base de l'attractivité du village et du dynamisme de la station

## 1 Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au dérèglement climatique, pour poursuivre la transition touristique déjà engagée

### Actions

- **Promouvoir un positionnement d'éco-tourisme, à l'année**
  - **En diversifiant les pratiques sportives et de plein air** (identification des sentiers pédestres et VTT/VTTae et recherche de parcours les plus accessibles possibles, rénovation et développement des infrastructures des aires de loisirs en milieu naturel mais aussi en front de neige / lieu d'accès à l'espace montagnard) dans le respect des différents usages (limiter les conflits d'usages et favoriser le respect de l'activité agricole).
  - **En maillant ses sentiers** entre les différents secteurs
- **Valoriser le patrimoine bâti en milieu naturel et l'activité agricole** pour une exploitation touristique, sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles.
- Prendre en compte les **projets en réflexion pour la valorisation et le développement du secteur du Plan d'Eau Biotope**
- **Doter la commune d'équipements touristiques à rayonnement élargi**
- **Valoriser les sites de stockage d'eau pour la neige de culture**, que ce soit en permettant la création de restaurants, d'hébergements insolites ou le développement d'activités de loisirs.

## 2 Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiabiles alpins et nordiques, en poursuivant leur modernisation et leur caractère pluri saisonnier.

### Actions

- **Poursuivre la valorisation et l'amélioration des infrastructures et des équipements du domaine skiable alpin et nordique, le développement de la neige de culture dans la perspective d'une activité à l'année et à l'échelle du domaine des Portes du Mont Blanc**
- **Aménager les fronts de neige et lieux d'accès à l'espace montagnard de La Cry et de Cuchet** (notamment en matière d'équipements, d'infrastructures, de stationnement et de services) **et faire de la qualité architecturale du front bâti une préoccupation permanente**
- **Permettre les pratiques liées au ski découverte et à l'itinérance en toutes saisons**
- **Protéger et favoriser une activité commerciale et de service/animation** de qualité sur le domaine skiable et **identifier les restaurants d'altitude** en visant une exploitation toutes saisons.
- **Aménager le domaine skiable** dans un esprit de pluri saisonnalité **et de réversibilité**
- **Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle de la station** : traversée du centre, amélioration de l'offre en stationnement et circulations douces, liaison centre du village vers le pied des pistes, gestion des parkings en front de neige
- **Assurer une accessibilité et une perméabilité skieurs efficace et maillée aux domaines skiabiles**








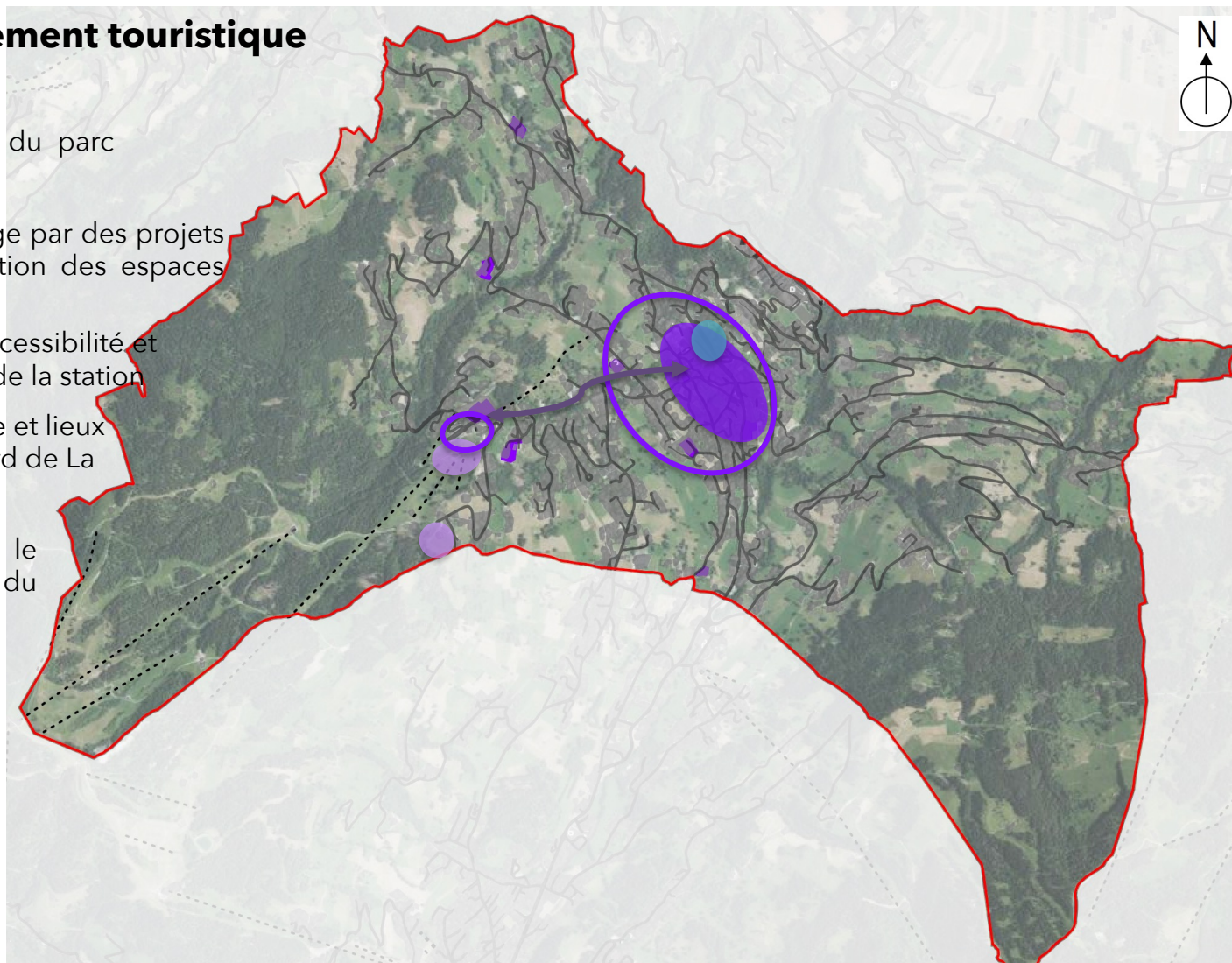
## 3 Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil autant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux

### Actions

- **Soutenir le développement et le renouvellement du parc d'hébergements touristiques, ainsi que la rénovation des lits froids (via une procédure de labellisation)**
- **Retrouver une capacité globale d'accueil d'environ 14000 lits touristiques, soit + 1000 lits supplémentaires par rapport à la situation actuelle** pour compenser l'érosion du parc, et conforter l'offre en fonction de l'évolution de la demande
- **Poursuivre les actions favorisant l'hébergement touristique durablement professionnel**
  - La définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits neufs professionnels, situés en centre, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, ...)
- **Encourager la mise sur le marché de lits marchands intermédiaires, notamment pour le marché domestique**
- **Répondre aux besoins d'une offre d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements**
- **Affirmer la centralité du village** par des projets structurants et la requalification des espaces publics

## Assurer un développement touristique

-  Soutenir le développement du parc d'hébergements touristiques
-  Affirmer la centralité du village par des projets structurants et la requalification des espaces publics
-  Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle de la station
-  Aménager les fronts de neige et lieux d'accès à l'espace montagnard de La Cry et de Cuchet
-  Valorisation et le développement du secteur du Plan d'Eau Biotope



Carte du projet de développement touristique

## 4 Maintenir et conforter l'activité agricole dans sa dynamique économique, sociale, environnementale et paysagère, en prenant en compte la réalité et les spécificités d'un territoire montagnard

### Actions

- **Identifier, localiser les sièges d'exploitation et les cônes d'ouverture existants et les préserver**
- **Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations** pour assurer leur fonctionnement de façon satisfaisante et leur pérennité
- **Garantir l'activité agro-pastorale** en permettant la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace
- **Préserver les accès aux parcelles agricoles et pérenniser les chemins d'exploitation pour les activités**
- **Reconquérir les secteurs en déprise agricole pour permettre un usage fonctionnel et lutter contre l'avancée de la forêt**
- **Renforcer la synergie entre agriculture, tourisme,** par le soutien des initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil
- **Limiter le mitage des parcelles agricoles et éviter les nouvelles urbanisations** pour permettre la préservation des continuités agricoles et des espaces homogènes

## 4 Maintenir et conforter l'activité agricole

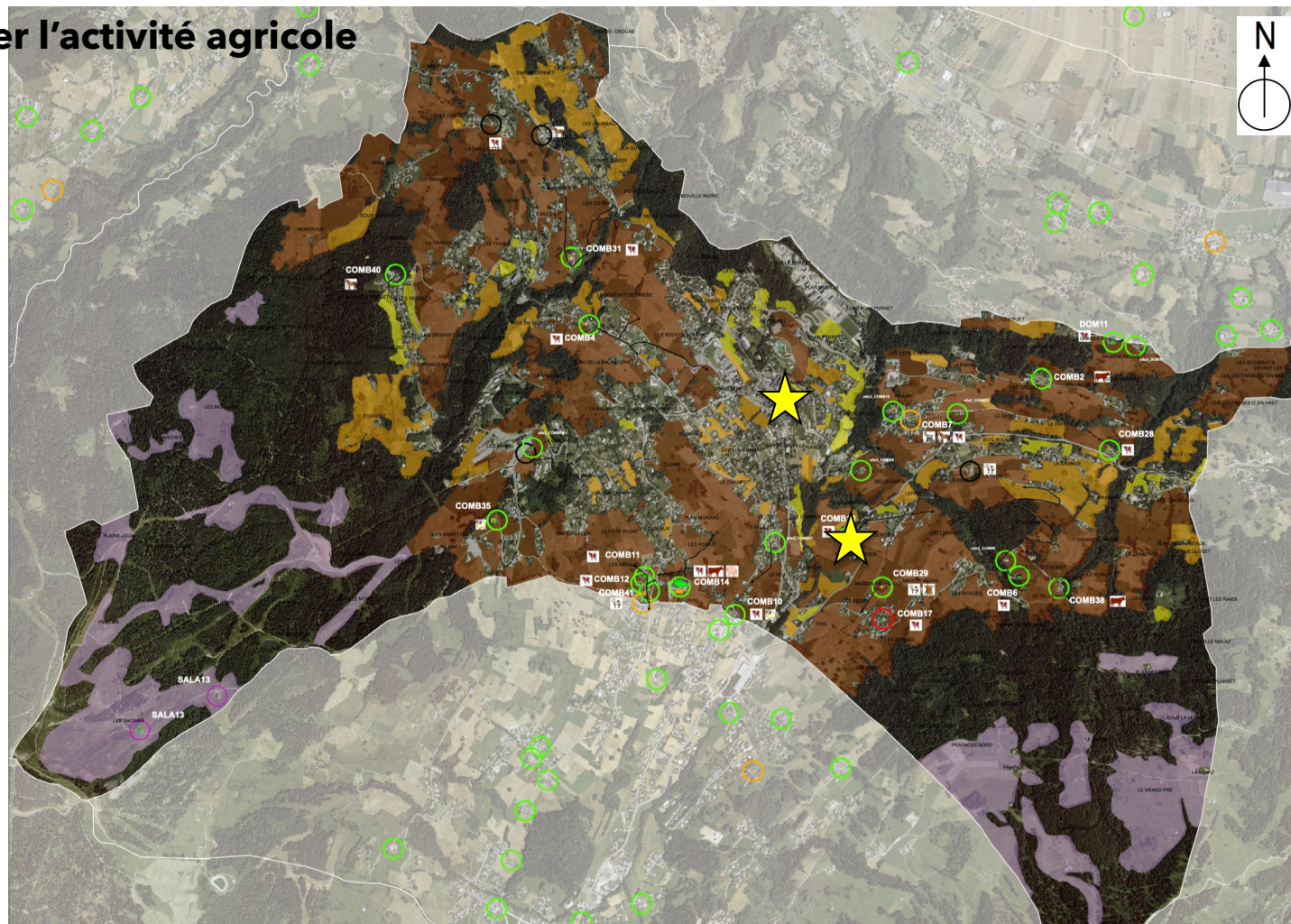
○ Préserver les sites d'exploitation existants et limiter l'urbanisation aux abords des exploitations

Garantir l'activité agropastorale :

■ Préserver les espaces à enjeux fort

■ Préserver les alpages

★ Renforcer la synergie entre agriculture, tourisme: soutien aux initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil



**CARTE À ACTUALISER DANS L'ATTENTE DES MISES À JOUR DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

## 5 Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique



### Actions

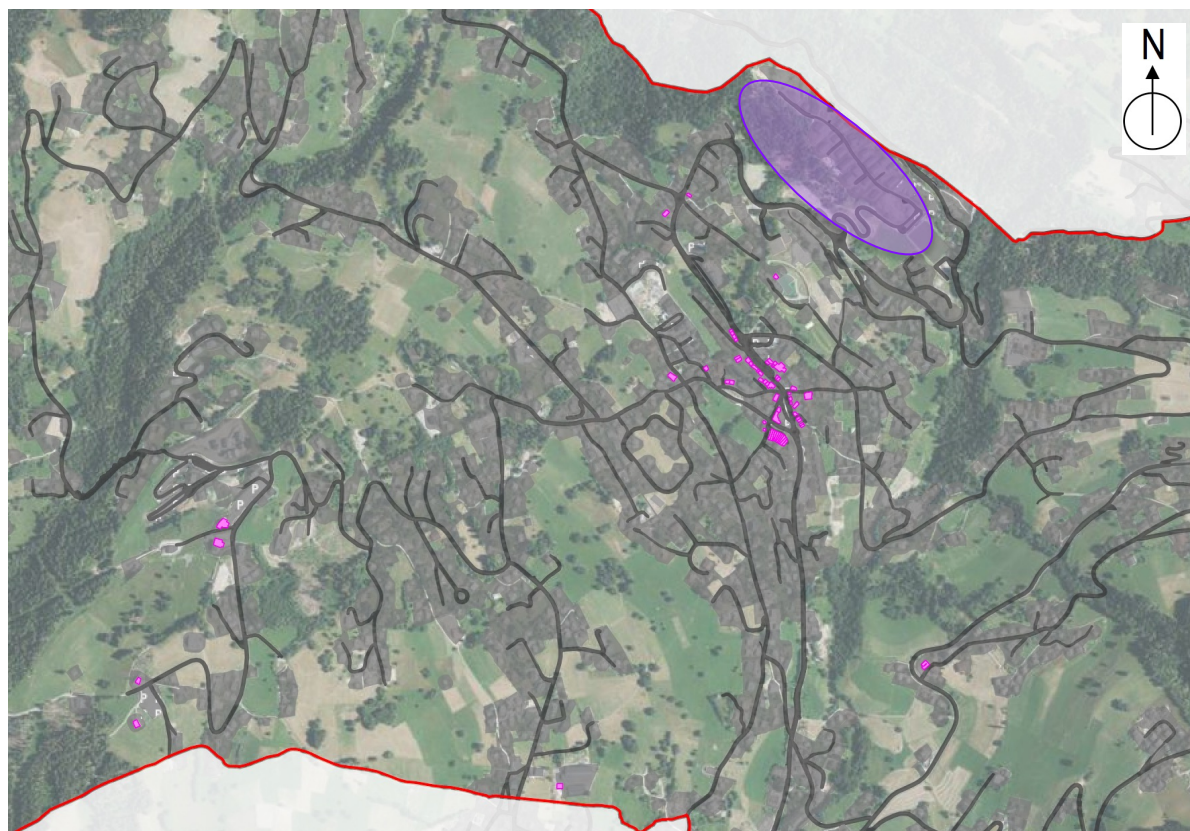
- **Identifier les activités commerciales existantes au centre village** (notamment et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre.
- **Identifier la zone d'activités existante de Plan Mouillé et lui donner les moyens de se développer dans le respect de la DUP de la ZAC**
- **Favoriser l'accueil de petites structures dans les hameaux** : créer des sites d'accueil des activités artisanales (avec une politique foncière adaptée)
- **Encadrer les activités artisanales existantes** dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat
- **Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires** (supports et complémentaires au tourisme)
- **Renforcer l'offre numérique du territoire** comme levier économique (fibre optique)
- **Faciliter la gestion et l'exploitation de la forêt** (chemins forestiers, plateforme de stockage des grumes)

5

**Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au dérèglement climatique**

**Carte du projet des activités économiques (commerces et ZA)**

-  Pérenniser les activités commerciales existantes
-  Identifier la zone d'activités existante de Plan Mouillé et lui donner les moyens de se développer



## AXE ENVIRONNEMENT

Un cadre naturel et paysager  
exceptionnel à préserver, valoriser et  
faire découvrir

## AXE ÉCONOMIE

Une économie diversifiée et orientée  
vers un tourisme plus durable

## AXE SOCIAL

Une vie locale à maintenir et  
développer, base de l'attractivité du  
village et du dynamisme de la station

- 1 Promouvoir une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale**  
**Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation**

## Actions

- **Définir une armature urbaine cohérente et structurée, au regard de l'organisation caractéristique de Combloux existante, dans le but :**
  - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
  - de préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,
  - de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
  - de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.
- **Prendre en compte la spécificité urbaine, géographique et agro-pastorale des coteaux de Combloux avec ses nombreux hameaux, et limiter les possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs.**
- **Restreindre la consommation foncière en extensif en évitant de morceler les terrains agricoles.**
- **Intégrer le projet structurant « centre bourg » avec la valorisation de la place des Cristaux, le développement du Clos Lachenal et la restructuration de la place de l'Office de Tourisme**









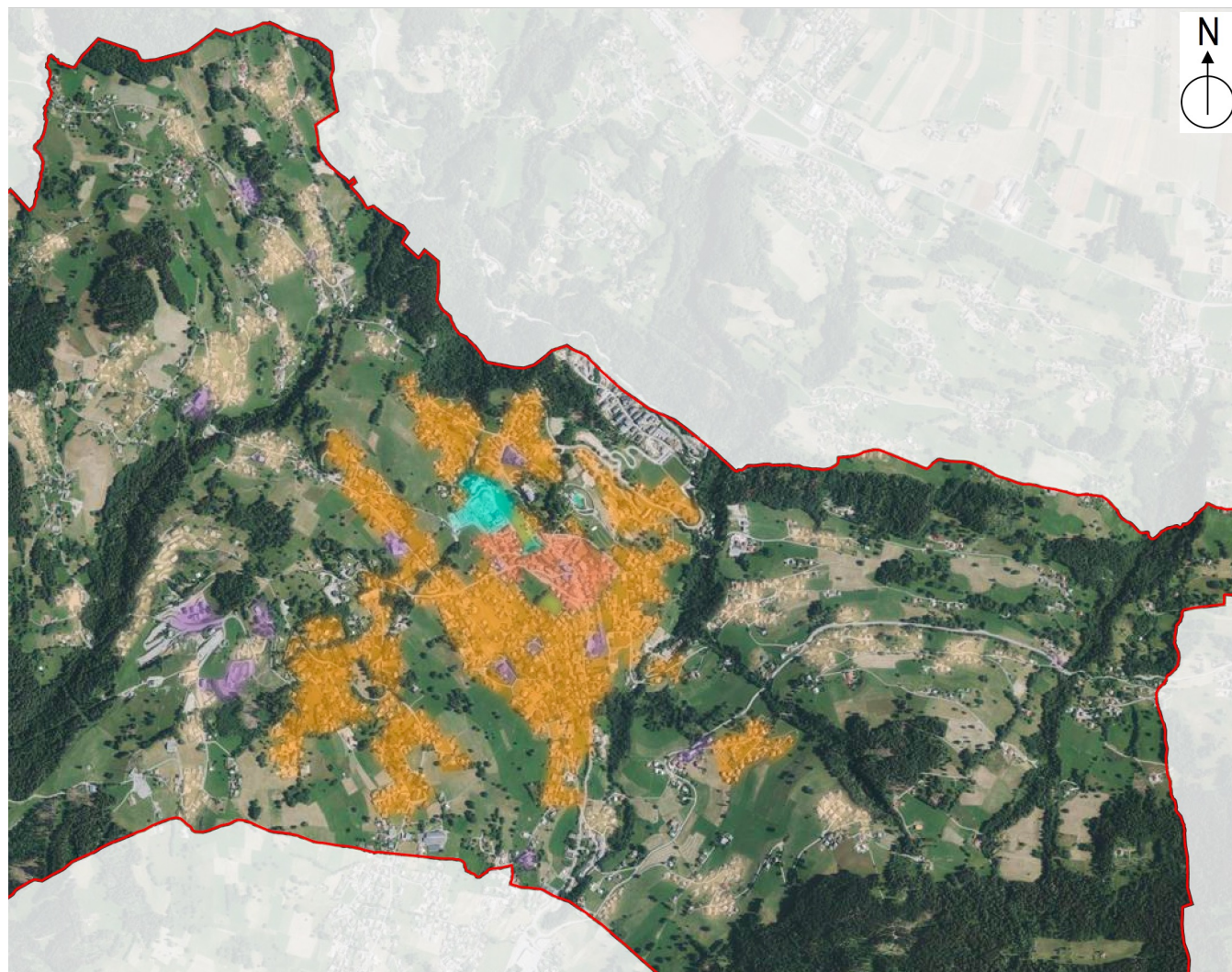
## 2 Orienter et maîtriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale

### Actions

- **Fixer un objectif de croissance traduisant la volonté de privilégier l'habitat permanent** dans les productions des futurs logements
- **Etre en capacité de produire environ 300 logements supplémentaires dont 150 à destination des actifs et des permanents**
- **Favoriser l'installation des jeunes ménages** et apporter une réponse aux **différents parcours résidentiels**
- **Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune**
- Définir, dans les zones d'urbanisation future, **des formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique** (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments...).
- **Veiller à une urbanisation progressive des futurs programmes de logements.**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.**

## Carte du projet de l'armature urbaine

-  Densifier le chef lieu et y rechercher une diversification de l'habitat
-  Rechercher un développement de l'habitat au plus près du centre
-  Permettre la densification des espaces périphériques fortement bâtis et des hameaux principaux, en évitant l'urbanisation en extensif
-  Permettre l'urbanisation en dents creuses dans les hameaux secondaires
-  Préserver l'offre et la diversité des hébergements touristiques
-  Conforter le pôle d'équipements



- 3 Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace** : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne avec un fort mitage

## Actions

- **Optimiser l'urbanisation des dents creuses** par la mise en place des OAP sur ces secteurs à forts enjeux de développement
- **Prendre en compte la spécificité urbaine et paysagère des coteaux de Combloux** avec la limitation des possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs
- **Réduire la consommation foncière** en extensif (espaces agricoles et naturels périphériques).
  - En évitant de venir consommer les espaces agricoles homogènes avec de l'habitat individuel.
  - En fixant comme objectifs la réduction de mobilisation de foncier de **50%** par an.
  - En limitant la mobilisation de foncier à **15ha maximum**
- **Gérer la mutation du bâti** pour accueillir une part de la production future de logements (réhabilitations de fermes anciennes ou de leurs annexes).
- **Volonté de restreindre l'habitat individuel pour favoriser la densification.**

## 4 Structurer et animer les espaces publics du centre village, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes

### Actions

- Engager une réflexion sur la traversée du centre village et sa restructuration
- Repenser les perméabilités piétonnes entre les différents sites générateurs de flux (centre village, plan d'eau biotope, équipements publics)
- S'assurer de l'animation du rez de l'artère principale (route de Megève)
- Conserver et renforcer les sites d'accueil des manifestations ponctuelles
- Engager une politique volontariste de stationnement et d'accessibilité en lien avec les **commerces** par la réalisation d'un parc de stationnement public couvert au village, **et limiter la place de la voiture dans l'espace public**
- Travailler la qualité et l'insertion paysagère des espaces publics dans le respect de l'identité comblérane

## 5 Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique

### Actions

- **Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics** pour assurer leur usage par tous
- **Intégrer un projet de parking public couvert à l'entrée du village**
- **Poursuivre la création de nouveaux équipements sportifs et culturels à l'usage de la population locale et touristique**
- **Accompagner et poursuivre le développement du réseau numérique** inscrit au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) porté par le SYANE , qui prévoit un raccordement en fibre optique
- **Confirmer la vocation d'équipements de loisirs et de tourisme du Plan d'eau et permettre de nouveaux projets (Clos Lachenal, Place des Cristaux)**
- **Créer des réserves foncières** destinées au développement des équipements publics et d'intérêt collectif par l'instauration d'emplacements réservés

## 6 Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station et du village

### Actions

- **Améliorer l'attractivité du centre village avec le projet de restructuration et en créant de véritables zones piétonnes**
- **Augmenter la capacité de stationnement dans le cadre des projets structurants (parking couvert du centre village...)**
- **Améliorer la fonctionnalité et la sécurité des dessertes routières par l'inscription d'emplacements réservés**
- **Créer de nouvelles liaisons piétonnes urbaines, en lien avec les secteurs existants**
- **Permettre le déneigement rapide et sécurisé des emprises publiques, en identifiant les sites de dépôts de neige**



**COMBLOUX**

360° mont blanc france



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**