



COMBLOUX

360° mont blanc france

RÉVISION DU PLU

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débatu au conseil municipal en
décembre 2022



Dossier pour approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 17 juin 2024
Le Maire, Claude Chambel



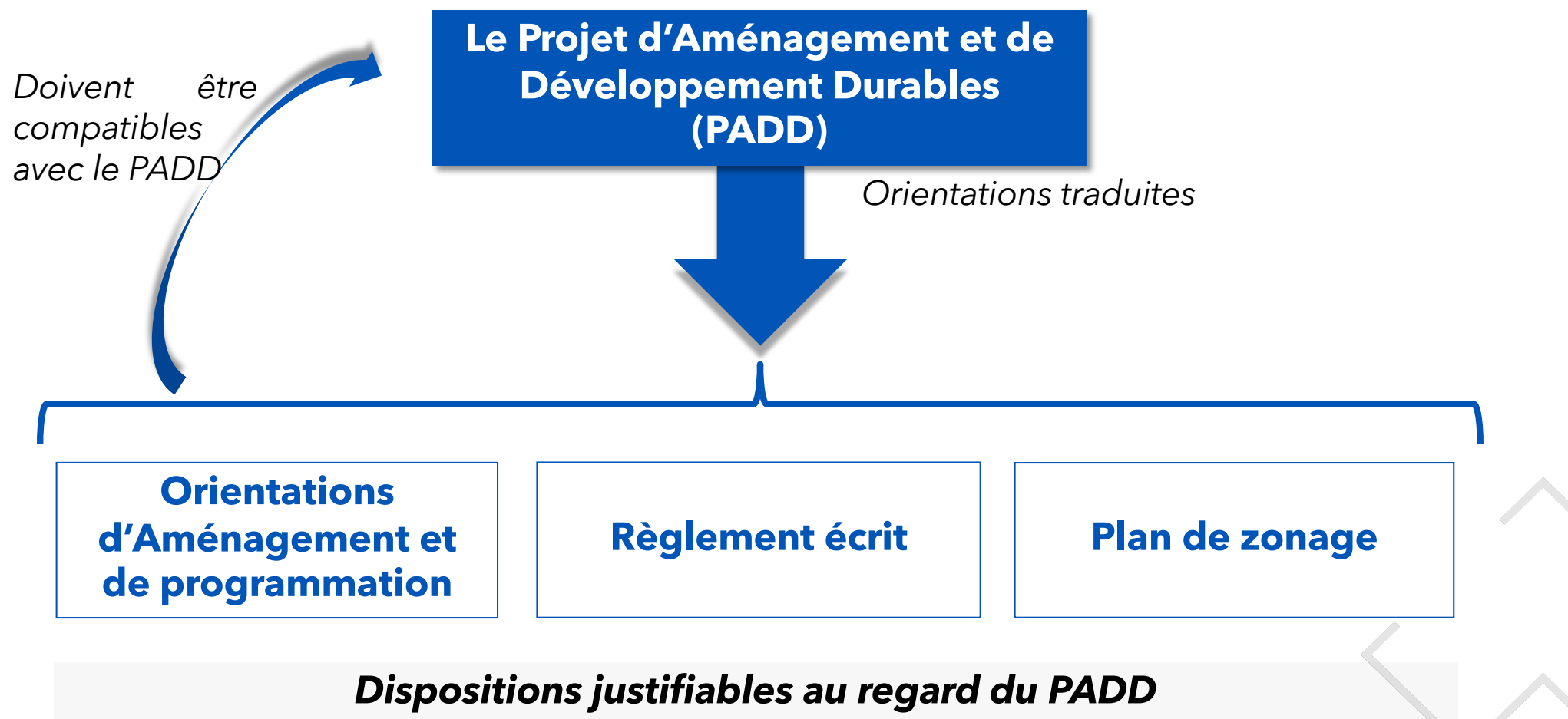
SOMMAIRE

<u>LE CADRE GÉNÉRAL</u>	<u>3</u>
<u>MÉTHODOLOGIE DU PADD</u>	<u>4</u>
<u>LES GRANDS AXES</u>	<u>6</u>
<u>AXE CADRE DE VIE : Un cadre naturel et paysager exceptionnel à préserver, valoriser et faire découvrir</u>	<u>7</u>
<u>AXE ECONOMIE : Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable</u>	<u>20</u>
<u>AXE SOCIAL : Une vie locale à maintenir et développer, base de l'attractivité du village et du dynamisme de la station</u>	<u>30</u>

LE CADRE GÉNÉRAL

**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



LE CADRE GÉNÉRAL

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

MÉTHODOLOGIE DU PADD

LE PADD : LE SOCLE DU PLU

Traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire

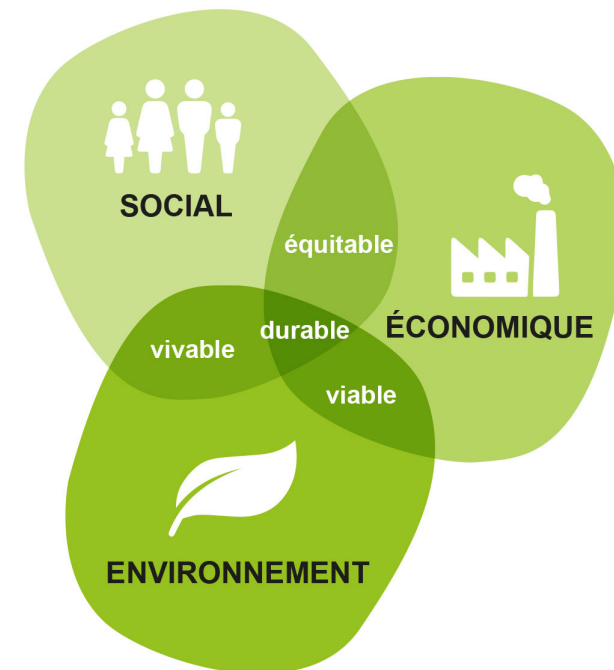
*Une vision d'ensemble du territoire pour les 10-15
prochaines années*

ORIENTATION GÉNÉRALE

Ligne directrice

ACTIONS

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



LES GRANDS AXES

AXE CADRE DE VIE

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'épine...)
 - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.
 - En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)
- **Limiter la pollution lumineuse** afin de préserver la trame noire, par la mise en place de prescriptions liées à l'éclairage public.

Actions

- **Renforcer la « nature de proximité » par:**

- La valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature du centre village en lui accordant toute sa place: des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces plantés.

- **Lutter contre les espèces envahissantes**

- La priorité est donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers, et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).

- **Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés**

=> À l'échelle des projets :

- Utiliser le végétal pour créer des limites parcellaires (haies) poreuses pour la faune.
- Privilégier des haies d'essences adaptées, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité.
- Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige.
- Le cas échéant, valoriser le réseau hydrographique existant

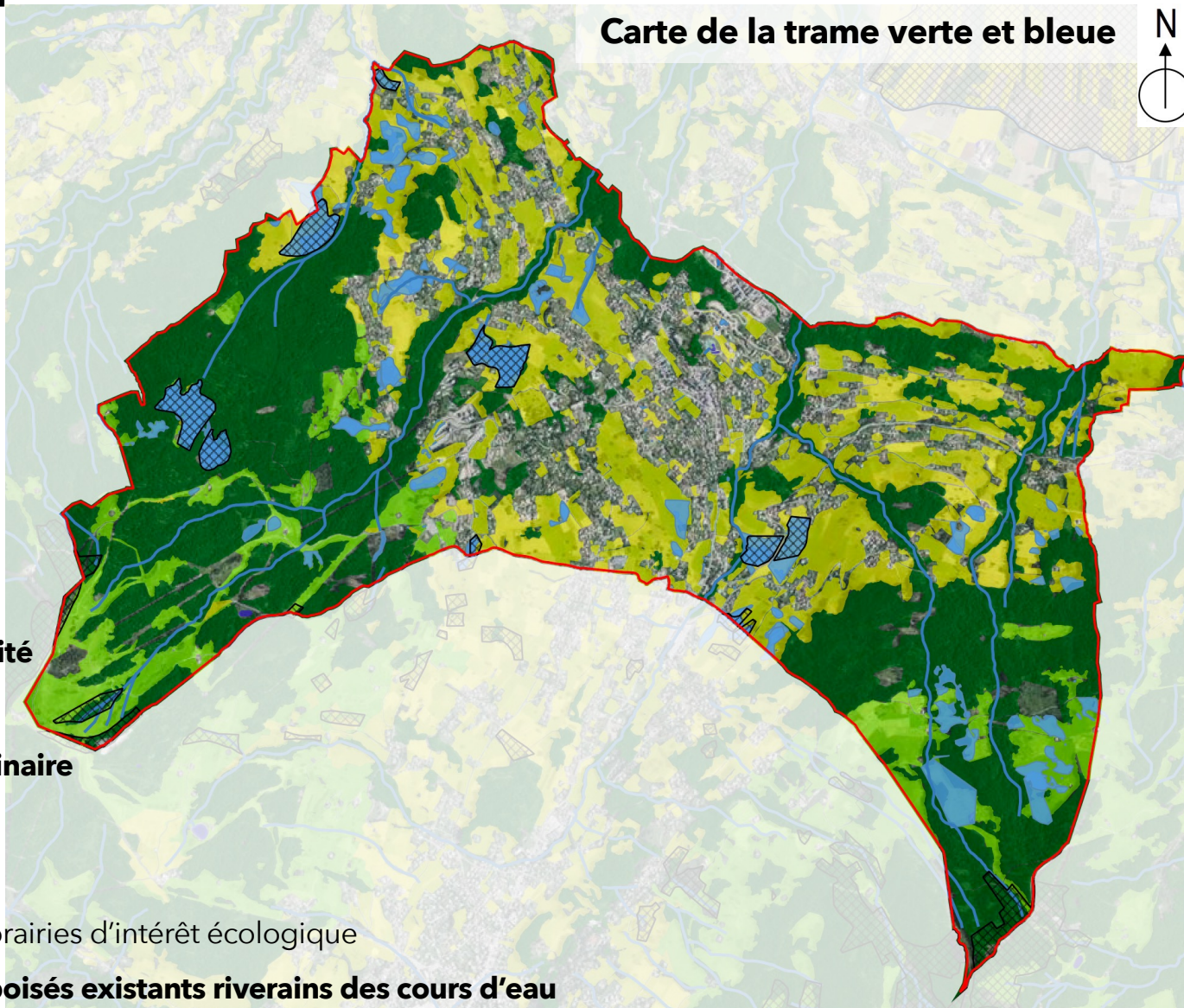
=> À l'échelle des espaces publics

- Poursuivre les actions menées (îlots de fraîcheur, végétalisation des espaces publics ...)

AXE CADRE DE VIE

1 Préserver l'armature écologique du territoire

Carte de la trame verte et bleue



Protéger les réservoirs de biodiversité



Protéger les zones humides

Préserver les espaces de nature ordinaire



Alpages



Espaces forestiers



Conforter les usages agricoles des prairies d'intérêt écologique



Conserver et maîtriser les cordons boisés existants riverains des cours d'eau

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 et du front de neige**
- **Circonscrire l'extension de l'urbanisation.**
- **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire) :**
 - En concentrant l'essentiel du développement urbain dans le centre bourg et sa périphérie prioritairement sur les espaces déjà artificialisés.
 - En stoppant l'urbanisation en extension périphérique, excepté pour les projets d'intérêt majeur pour la collectivité (emploi, habitat répondant aux exigences de mixité sociale, équipements). Leur mobilisation devra s'inscrire au sein d'une enveloppe urbaine claire, qui s'appuie principalement :
 - Sur les continuités bâties
 - Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
 - Sur les infrastructures (routes, ...)
 - Sur les espaces anthropisés
 - Sur le relief (rupture de pente, ...).
 - Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée (peu ou pas de création de logements) pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture et limiter l'incidence des zones de non traitement (ZNT) induites sur les pratiques agricoles.

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 l'urbanisation des 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

Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels et leurs gestions

Actions

- **Maintenir le libre écoulement des eaux mais limiter l'augmentation du ruissellement**
 - En maintenant une perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre)
 - En maintenant les haies agricoles qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.
- **Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets**
- **Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques.**
- **Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement** dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...) et **favoriser la perméabilisation** des sols dans la conception des projets
- **Tenir compte des possibilités d'assainissement** dans la définition des sites constructibles.
 - Autoriser la densification des secteurs pouvant bénéficier d'un système d'assainissement collectif (existant ou programmé)
 - Limiter la densification des autres espaces et groupements bâtis, qui ne peuvent pas bénéficier d'un système identifié et validé.
- Poursuivre la politique visant **le bon état écologique des cours d'eau.**
 - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau.
 - En protégeant les ripisylves.
- **Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements** (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau..).
- **Protéger les périmètres de captage d'eau potable** pour prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- **Poursuivre l'entretien du réseau d'eau potable et la mise aux normes du réseau de défense incendie.**
- **Respecter et intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels** dans les procédures d'évolution urbaine.

Orientations générales du PADD

6 Réduire l'impact environnemental du développement urbain

Actions

- **De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.**
 - Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas, la désimperméabilisation.
 - Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes.
 - Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés.
 - Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences locales, économes en eau, non allergènes

Actions

- **Prendre en compte le confort climatique** notamment :
 - En promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, ainsi que les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)
 - En luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, haies vives en clôture, ...)
 - En limitant la minéralisation des sols et avoir des approches différenciées en fonction des besoins réels (allée carrossable, stationnement aérien, chaussée, chemin piéton...) avec des matériaux semi perméables ou poreux dès que possible
 - En poursuivant la valorisation et l'accessibilité des espaces paysagers à proximité du tissu bâti dense
- **Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets**, avec la mise en place de règles incitatives, encadrant et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, avec notamment (liste non exhaustive) :
 - Intégration des panneaux solaires au bâti
 - Prise en compte des masques solaires. L'objectif est ici de renforcer l'ensoleillement naturel et l'optimisation des ressources solaires
 - Encourager la mitoyenneté qui limite les déperditions d'énergie.

Actions

- **Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements**

- Permettre la réalisation de formes urbaines plus économes en foncier, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation) ... tout en restant adaptées à la morphologie communale.
- Principes et procédés qui seront à adapter :
 - aux structures historiques pour conserver ses caractéristiques (toitures, ...).
 - Pour respecter la silhouette urbaine du village. *Notamment, des hauteurs différenciées en cas de toiture terrasse végétalisées pourront être mises en place*
 - Encourager la rénovation thermique globale pour le bâti existant

- **Limiter l'empreinte carbone du développement urbain**

- En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre. À ce titre, la réalisation de sous-sols sera encadrée et sera privilégiée sous l'emprise des bâtiments
- En limitant les prélèvements de terre : privilégier l'adaptation du bâti au terrain et limiter les sous-sols.
- En imposant des plantations le cas échéant.
- En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières)

- **Imposer la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les projets de construction.**

- **Inciter à la réduction des déchets.**

- **Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.**

- Notamment, les espaces de stationnement ouverts en aérien seront prévus en matériaux perméables.
- Les stationnements enterrés ou semi-enterrés seront prévus essentiellement sous l'emprise des bâtiments.

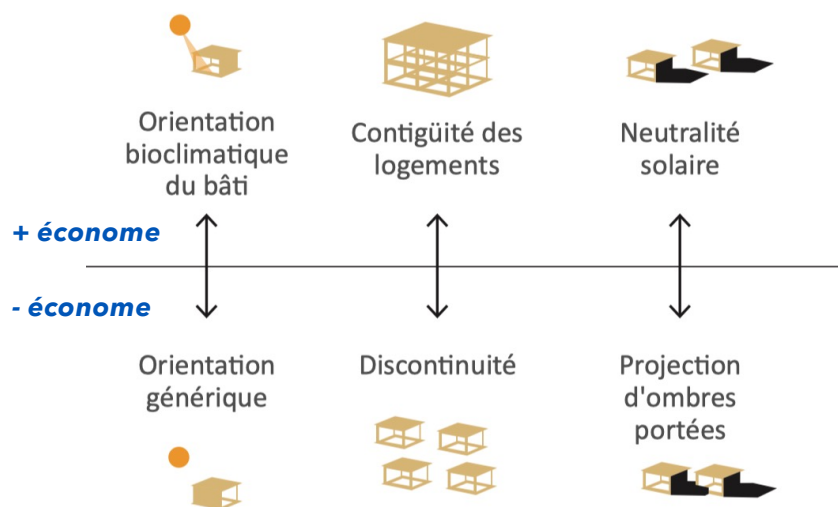


Illustration à titre indicatif

Actions

- **Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux pollutions, nuisances, risques naturels et technologiques :**
 - Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...)
 - Ne pas exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (notamment TMD et ICPE) existants et futurs (pas d'implantation d'activités à risques en secteur à dominante d'habitat)
 - Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit en cherchant à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver des zones de calme.
 - Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation.
- **Prendre en compte les risques de manière générale (sismiques, feux de forêt, ...).**
 - Concernant le risque incendie et dans le contexte de multiplication des épisodes de sécheresse, il conviendra notamment de définir des limites franches entre les espaces urbanisés et les versants boisés et de lutter contre le développement de l'habitat dispersé.

Orientations générales

Actions

7

Accompagner la densification

- **Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,**
 - En s'inspirant de la trame urbaine traditionnelle lorsque les projets s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité (mitoyenneté, toitures, aspect extérieur, ...).
 - En limitant l'emprise au sol du bâti nouveau :
 - pour encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction
 - pour limiter la densification des hameaux périphériques et/ou isolés.
 - En imposant un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel. De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs, limitant les nuisances.
 - En favorisant une alternance entre « les pleins » et « les vides » qui viennent rythmer le paysage urbain et offrir des vues sur le grand paysage.
 - En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.
- **Prendre en compte la densification du foncier bâti existant**
 - En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).
 - En encadrant la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement)
- **Prendre en compte les nuisances sonores**
 - En adaptant si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords des infrastructures bruyantes
 - En mettant en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant.

Actions

- **Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public**

- La place de la voiture sur le domaine public doit être limitée au profit des piétons. Pour cela, il convient de mettre en place des dispositifs visant à lutter contre le report du stationnement résident le long des voies et sur les parkings publics. Plusieurs leviers sont utilisés :
 - Mieux réglementer les exigences en stationnement, pour garantir un nombre minimum de place par logement, y compris pour les petits logements.
 - Éviter le dévoiement des stationnements couverts vers le stockage. Pour cela des espaces de stockage pourront être imposés.
 - Réglementer le stationnement visiteurs
- Être attentif aux interfaces public/privé
 - Veiller à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (clôtures, végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public
- Complémentaire, les projets de construction importants devront prévoir des espaces collectifs d'agrément, suffisamment dimensionnés et paysagés. Les opérations de renouvellement urbain sont d'ailleurs des lieux à privilégier pour renforcer les espaces publics et favoriser le lien entre le centre village et la nature notamment par le renforcement des espaces plantés de proximité., qui participent à la réalisation d'un trame d'îlots de fraîcheur.

Orientations générales

8 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**

LES GRANDS AXES

AXE CADRE DE VIE

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 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

Actions

- **Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes.**
- **Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain**, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants, en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux, transports en commun et automobiles.
- **Permettre le développement et la sécurisation des infrastructures routières** et conforter la réserve foncière communale.
- **Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme** en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération;
- **Renforcer et diversifier les modes doux de circulation**, notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux commerces. Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture : les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.
- **Engager le réaménagement du chef lieu** pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale.
- **Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux** avec les sentiers de randonnées et les sites touristiques, chaussées à voie centrale banalisée
- **Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants:**
 - En imposant des stationnements cycles
 - En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité.
 - *Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, ...).*
- **Compléter les maillages en modes actifs du quotidien, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo électrique** : Les itinéraires structurants sont dotés d'espaces sécurisés et les voies résidentielles traitées dès que possible en circulation mixte.
- **Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques** des places de stationnement notamment sur les parkings publics ;
- **Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre** favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale et touristique.

2 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.
- **Poursuivre 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.

- 3** **Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiables 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 skiables**

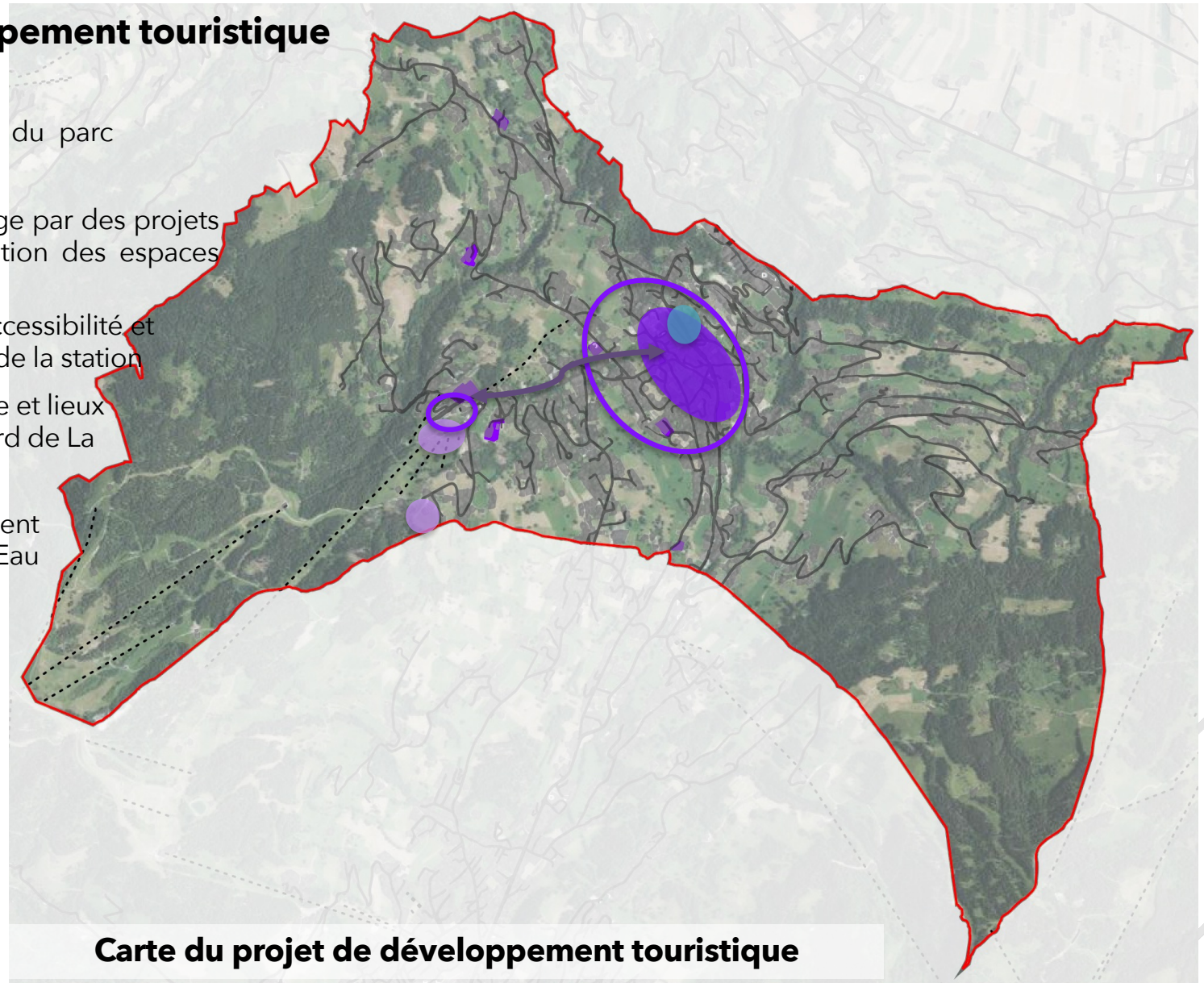
4 Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil autant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux

Actions

- **Soutenir le développement et le renouvellement du parc d'hébergements touristiques, ainsi que la rénovation des lits froids (via une procédure de labellisation)**
- **Envisager une capacité globale d'accueil d'environ 14000 lits touristiques à l'horizon du PLU, soit + 1000 lits supplémentaires par rapport à la situation actuelle** (13026 lits à l'été 2022) 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.** Cela passe par 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/les Brons et de Cuchet
-  Valorisation et développement du secteur du Plan d'Eau Biotope



Carte du projet de développement touristique

5 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
- **Limiter le mitage des parcelles agricoles et éviter les nouvelles urbanisations** pour permettre la préservation des continuités agricoles et des espaces homogènes
- **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
- **Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :**
 - Pour sécuriser l'agriculture
 - Pour développer les circuits courts en permettant des points de vente directe, des locaux de transformation, d'espaces vitrines de ces productions.

5 Maintenir et conforter l'activité agricole


 **Préserver les sites d'exploitation existants**

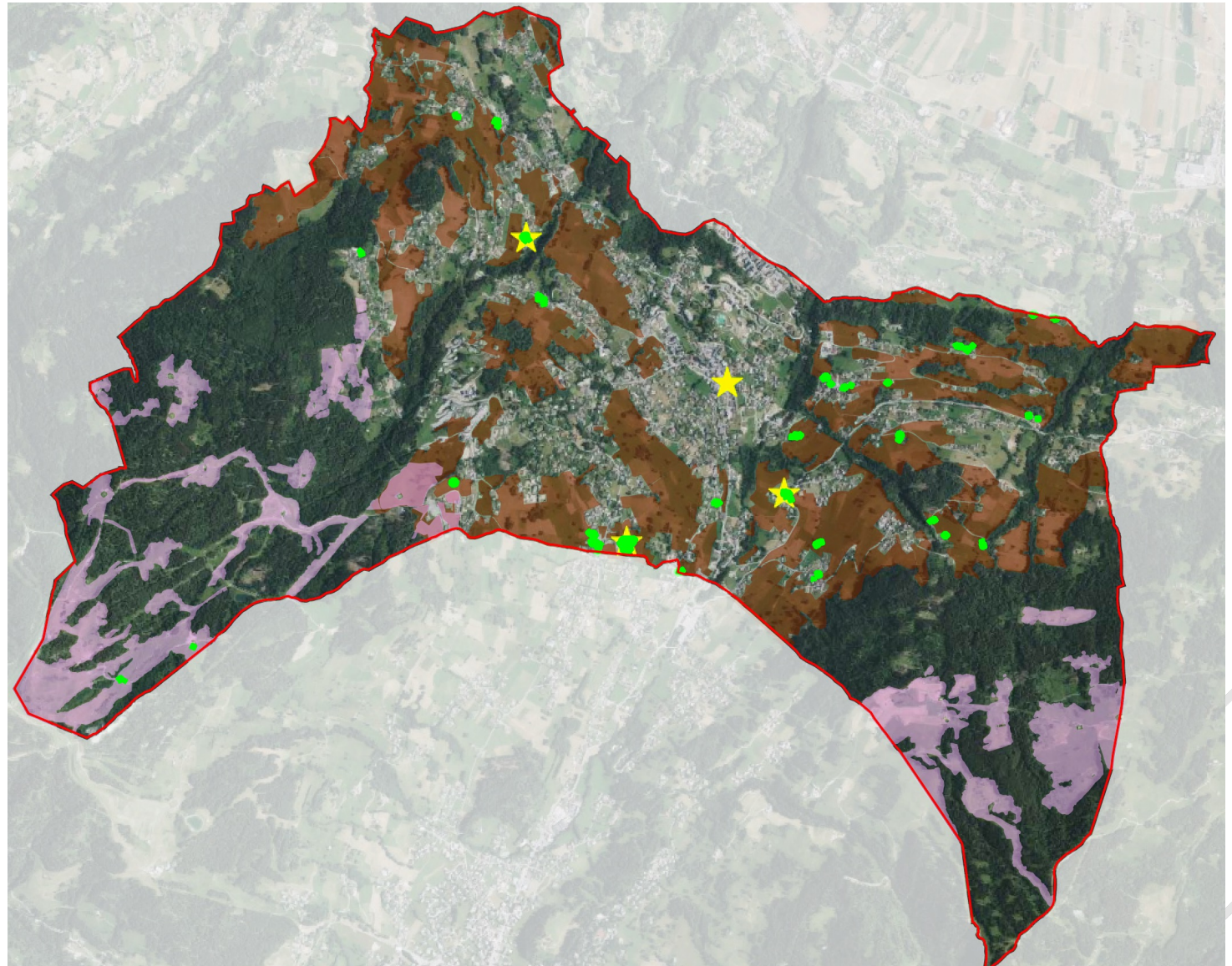
limiter l'urbanisation aux abords des exploitations

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





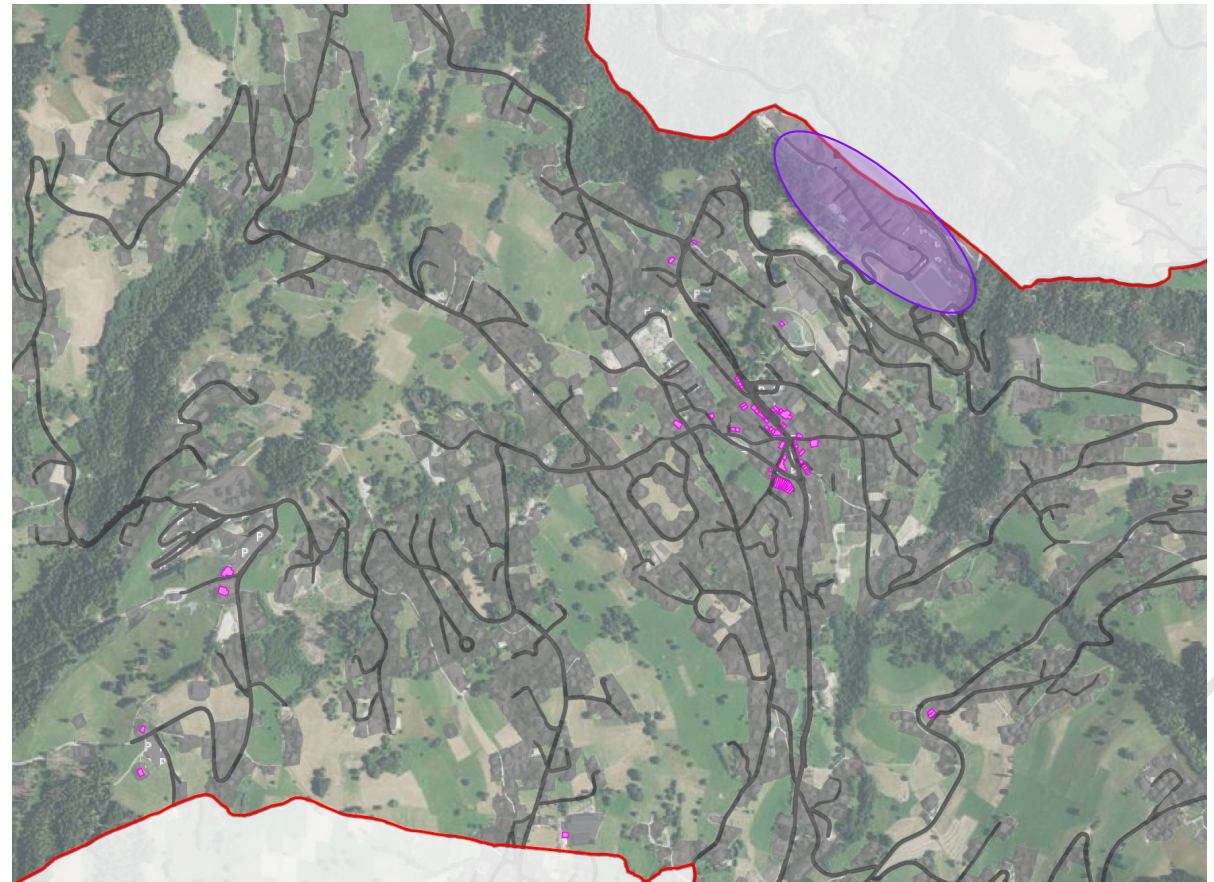
6 Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique

Actions

- **Prioriser l'offre commerciale au centre village :**
 - La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés. Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre-village et ses abords.
 - Sur ces linéaires les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation du village (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).
 - Parallèlement la commune accompagnera cette dynamique commerciale en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption, notamment depuis l'instauration de celle liée aux fonds de commerce) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.
- **Développer 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 le maintien, et l'implantation dans des bâtiments existants, de petites structures dans les hameaux :** créer des sites d'accueil des activités artisanales (avec une politique foncière adaptée).
- **Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement.** Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.
- **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).

6 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

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



LES GRANDS AXES

AXE CADRE DE VIE

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 actuelle et caractéristique de Combloux, dans le but :**
 - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
 - de préserver les tènements 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 d'espaces naturels, agricoles et forestiers** 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

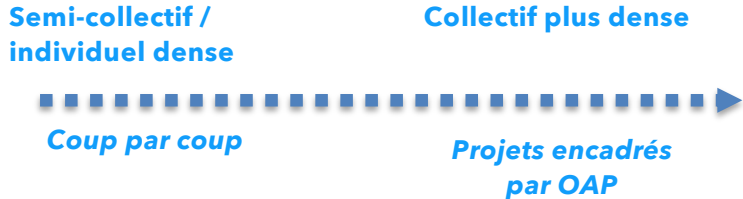
2 Orienter et maîtriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale

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** par le développement des logements en bail réel solidaire (BRS), des logements en accession aidée, des logements locatifs sociaux, par la possibilité d'implantation d'une résidence seniors. Le PLU doit mettre en application les orientations retenues dans le PLH 2022/2028.
- **Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune**
- **Aider au développement d'habitat pour le personnel saisonnier**
- **Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat** en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location) afin de faciliter le parcours résidentiel,
- 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.**

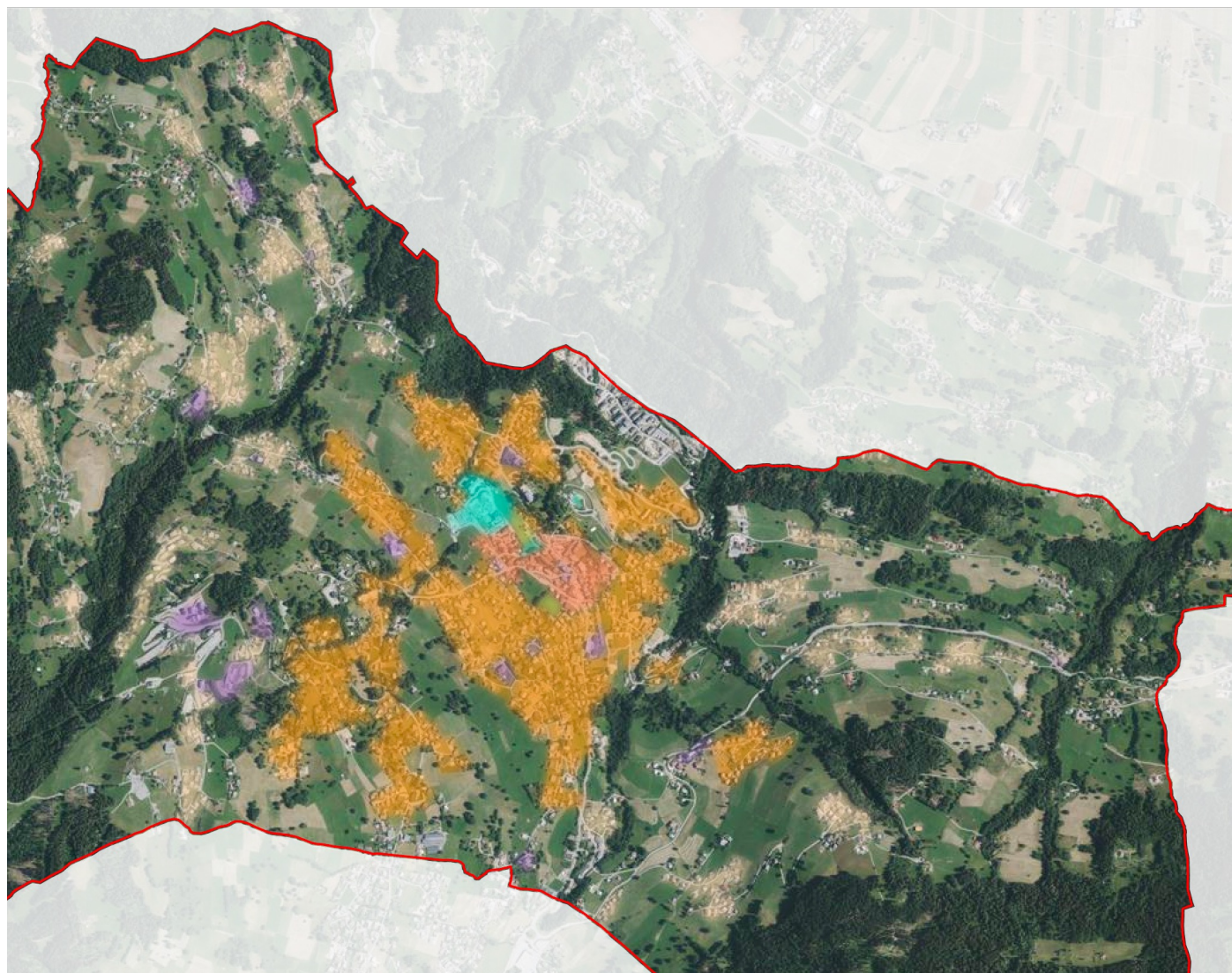
3 Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives

Actions

- **Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :**
 - de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
 - d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,
 - de préserver les tènements 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.
 - **Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine**
 - Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif
 - ... mais tout en assurant un épannelage progressif des bâtiments par rapport au bâti existant.
- 
- Semi-collectif / individuel dense Collectif plus dense
- Coup par coup Projets encadrés par OAP
- **Le PADD retient l'armature urbaine suivante :**
 - 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 extension de l'enveloppe bâtie
 - Permettre l'urbanisation en dents creuses dans les hameaux secondaires

AXE SOCIAL

-  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 extension de l'enveloppe bâtie
-  Permettre l'urbanisation en dents creuses dans les hameaux secondaires
-  Préserver l'offre et la diversité des hébergements touristiques
-  Conforter le pôle d'équipements



- 4** **Limiter la consommation de foncier pour le développement de l'habitat** : 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).
 - En évitant de venir consommer les espaces agricoles homogènes avec de l'habitat individuel.
 - En fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation (cf axe transversal de modération de la consommation d'espace)
- **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.**

5 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.**

6 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

7 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

1 Fixer des objectifs chiffrés pour limiter la consommation de l'espace

Actions

- Favoriser **la mutation du bâti et l'urbanisation des dents creuses** pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'activités ou services.
 - En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, extensions, ...).
 - En facilitant les réhabilitations (prise en compte des contraintes foncières).
- Optimiser **l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur de la centralité.**
 - En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs.
 - En alliant diversification des formes urbaines et préservation de la végétation présente.
- **Limitier la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)** à la périphérie des espaces urbanisés
 - En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier.
 - En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet
 - En limitant le nombre et la surface des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) à des sites présentant un intérêt particulier, déjà construits ou artificialisés
 - En limitant au strict nécessaire les STECAL pour constructions nouvelles
- **Synthèse et objectifs chiffrés :**
 - Limiter la part de logement individuel isolé dans les secteurs d'OAP et rechercher une densité minimum de 15 à 20 logements/ha pour ce type de forme urbaine.
 - Viser un minimum de 50% des besoins estimés en logements (habitat permanent) dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou de densification.
 - Limiter la consommation de l'espace agricole et naturel : **viser une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années, notamment** en limitant la consommation d'ENAF à **16 ha** sur les 10 prochaines années, soit un rythme moyen de 1,6 ha/an (toutes vocations confondues). Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants.



COMBLOUX

360° mont blanc france

