



DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE
COMMUNE DE MAGLAND

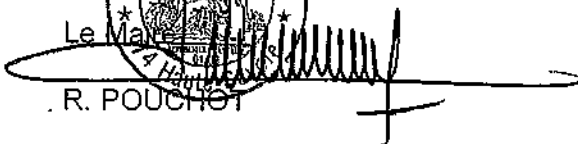
P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

Certifié conforme par le Maire et
Annexé à la présente
Délibération d'approbation
En date du 28 juin 2006

Le Maire

R. POUCHOT

Prescription de la révision du PLU le
21 novembre 2001

Projet arrêté le : 22 juin 2005

Dossier soumis à une enquête publique par arrêté

N° 2006 – 40 du 24/02/2006

Introduction	01
A - Diagnostic	03
1 - Démographie	03
2 - Emploi	06
3 - Activités économiques et sociales	07
4 - Logements	10
5 - Bilan de l'urbanisation passée	12
6 - Équipements	13
7 - Déplacements	15
B - Analyse du site et de l'environnement	18
1 - Le milieu physique	18
2 - Les unités écologiques	20
3 - Territoire et développement urbain	24
4 - Le paysage	37
C - Dispositions réglementaires	49
1 - Choix retenus pour établir le PADD	49
2 - Choix retenus pour établir la délimitation des zones	54
3 - Superficie des zones	61
4 - Les emplacements réservés	62
5 - Motifs des limitations d'utilisation du sol	63
D - Environnement et PLU	64
1 - Évaluation des incidences des orientations PLU sur l'environnement	64
2 - Exposé de la prise en compte de l'environnement dans le souci de sa préservation et de sa mise en valeur	65
Annexes	
Annexe 1	
Annexe 2	
Annexe 3	
Annexe 4	

1 - Situation et présentation de la commune

Magland se situe au centre Est du département de la Haute-Savoie, dans la vallée de l'Arve. Sur le plan administratif, cette commune est rattachée au canton de Cluses et appartient à l'arrondissement de Bonneville.

Elle est délimitée :

- À l'Est par la commune du Reposoir.
- Au Nord-Est par la commune de Nancy-sur-cluses.
- Au Nord par la commune de Cluses.
- À l'Ouest par la commune d'Arâches.
- Au Sud par la commune de Sallanches.

2 - Les documents d'urbanisme

2.1 - Des P.O.S. au P.L.U.

La commune de Magland est gérée au travers de plusieurs documents d'urbanisme :

- Le PLU du " Chef-lieu et des alentours " approuvé le 04 septembre 1973, et mis en révision le 16 janvier 1975.
- Le PLU partiel de " Gravin " approuvé le 30 janvier 1987.
- Le PLU de " Flaine " approuvé le 10 mars 1981.
- L'élaboration du PLU des " Coteaux " a été prescrite le 18 mai 1984.

Concernant la révision du PLU du " Chef-lieu et des alentours " et l'élaboration du PLU des " Coteaux ", des projets de dossier existent. Par deux fois, ces deux dossiers n'ont pas abouti :

- En 1988, la commune n'a pas souhaité intégrer les données issues du Plan de Prévention des Risques. Ce document entraînait la suppression et la réduction de nombreuses zones constructibles.
- En 2000, la Loi SRU a remis en cause la situation juridique des documents d'urbanisme arrêté le 13 décembre 2000.

Le 07 décembre 2001, les élus ont pris une délibération prescrivant la révision du PLU sur les 3 secteurs (Chef-lieu, Flaine et Gravin). Ils ont décidé de poursuivre l'élaboration du PLU des " Coteaux " et de fusionner l'ensemble de ces documents pour disposer d'un document unique couvrant l'ensemble du territoire de Magland.

2.2 - Le plan de prévention des risques : P.P.R.

Le territoire de Magland est couvert par deux PPR :

- Le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles de la station de Flaine sur les communes d'Arâches-La-Frasse et de Magland, approuvé le 19 octobre 1988. Il s'agit d'un document qui expose les risques naturels ayant affecté et susceptibles d'affecter la station de Flaine. Il s'agit pour l'essentiel d'avalanches et de chutes de pierres.

– Le plan de prévention des risques de Magland couvrant le reste du territoire, approuvé le 02 avril 1997. Comme le PER, il expose les risques naturels prévisibles et qui pour l'essentiel sont des inondations dues aux différents cours d'eau en présence (ruisseaux et Arve) et des chutes de pierres. Un dossier communal synthétique des risques majeurs établi en septembre 2001 présente les risques naturels encourus et les mesures de sauvegarde pour s'en protéger sur le territoire de la commune de Magland.

3 - Intercommunalité et supra-communalité

La commune de MAGLAND s'inscrit dans un maillage intercommunal qui se traduit par son appartenance à plusieurs syndicats intercommunaux.

3.1 - Compétences des syndicats intercommunaux

- SIVOM de la Région de Cluses, dont les communes membres sont Cluses, Magland, Marignier, Marnaz, Mieussy, Saint-Sigismond, Scionzier, Thiez. La commune adhère aux compétences suivantes :
 - o Assainissement individuel : mise en œuvre du contrôle et de l'entretien de l'assainissement non collectif.
 - o Traitement sélectif des déchets ménagers.
- Syndicat Intercommunal de Flaine.
- Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement.
- SAUR.
- SAEMEF.
- SMDEA.

3.2 - Réflexions intercommunales en cours

Le domaine skiable du Grand Massif s'étend sur les territoires des communes d'Arâches-la Frasse et de Magland. Au regard de l'attractivité hivernale du site, un déséquilibre est apparu entre l'offre de nombre de lits touristiques par rapport au nombre de journées skieurs vendues. Une opération d'urbanisation a été lancée et un dossier d'Unité Touristique Nouvelle visant à l'extension de l'urbanisation a été établi. Le dossier a été mis à la disposition du public du 22 avril au 23 mai 2003.

1 - Démographie

Les données démographiques s'appuient pour l'essentiel sur les recensements INSEE, le dernier recensement date de mars 1999 ; à cette date, la commune de Magland totalise 2801 habitants (1384 hommes et 1417 femmes) soit une densité de 69 habitants au km². La population est en légère baisse par rapport au recensement précédent. En 9 ans, depuis 1990, la commune a perdu 60 habitants. En 24 ans, depuis 1975, la commune a gagné 569 habitants.

1.1 - Évolution du nombre d'habitants

De 1975 à 1999 : évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	2168	2216	2628	2862	2800
Variation absolue		3,0%	17,8%	8,9%	-2,16%

Source : Tableaux références 1975 à 1999 : population - Recensements de la population 1999 - © INSEE 1999.

En trente années, Magland a augmenté sa population de 632 habitants, soit une progression de 29 %. Cette évolution est en marge des autres communes du département.

L'augmentation de la population entre 1968 et 1999 connaît plusieurs tendances démographiques :

- Entre 1968 et 1975, la commune gagne des habitants à un rythme annuel de +0,3 % à une période où l'exode rural est fort.
- Entre 1975 et 1982, la tendance s'accélère. Magland accueille 412 habitants nouveaux en 7 ans soit un rythme annuel de +2,56 %.
- Entre 1982 et 1990, la population continue à augmenter mais à un rythme annuel plus modéré aux environs de +1,1 %.
- Entre 1990 et 1999, Magland perd des habitants alors que la tendance générale pour l'arrondissement de Bonneville est un rythme annuel de progression de +1,3 % (contre -0,24 % à Magland).

Magland perd des habitants.

1.2 - Composantes de la croissance démographique

L'évolution démographique d'une commune est le résultat de deux composantes : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et le solde migratoire (différence entre les immigrants et les émigrants de la commune).

	1968/75	1975/82	1982/90	1990/99
Solde naturel	150	159	195	178
Solde migratoire	-86	239	36	-238

Source : Fiche profil, actualité : population - Recensements de la population 1999 - © INSEE 1999.

Le rôle de chaque solde dans les évolutions du nombre d'habitants :

- Le solde naturel a toujours été positif au cours des trente dernières années participant activement au renouvellement de la population. Au cours des années 1990, on a enregistré 351 naissances et 173 décès dans la commune ; l'excédent naturel s'élève à 178 personnes.
- Le solde migratoire a participé à la forte croissance de population de la période inter censitaire 1975 à 1982.
- La baisse du nombre d'habitant est directement liée au nombre des départs de population.

1.3 - Pyramide des âges

La répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département. Les 179 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 6,4 % de la population ; cette proportion est de 6 % dans le département. Les 779 jeunes de moins de 20 ans représentent 27,8 % de la population ; à comparer à 26,1 % dans le département.

a) Structure par âge de la population

	1975		1982		1990		1999	
0-19 ans	709	32,0 %	861	32,7 %	855	29,8 %	779	27,8 %
20-39 ans	714	32,2 %	864	32,8 %	965	33,7 %	738	26,3 %
40-59 ans	511	23,0 %	591	22,5 %	647	22,6 %	776	27,7 %
60-74 ans	192	8,7 %	227	8,6 %	290	10,1 %	328	11,7 %
75 ans et plus	90	4,1 %	85	3,2 %	105	3,7 %	179	6,4 %
Total	2216	100,0 %	2628	100,0 %	2862	100,0 %	2800	100,0 %

Source : Tableaux références 1975 à 1999 : population - Recensements de la population 1999 - © INSEE 1999.

La population apparaît comme vieillissante ; la classe d'âge des 60 ans et plus augmente au détriment des classes d'âges des moins de 19 ans et de la classe d'âge des 20-39 ans.

Le nombre de personnes de 60 ans et plus est à relativiser au regard de l'existence d'une structure d'accueil pour personnes âgées. La MAPAD compte 40 lits, son extension est d'ores et déjà à l'étude.

b) L'évolution des effectifs scolaires depuis 5 ans

Magland compte une école maternelle et 3 écoles primaires ; dont une en montagne, celle de la Moranche dont la fermeture est prévue pour la rentrée scolaire 2002-2003. Le Collège et le Lycée sont à Cluses. Globalement, les effectifs scolaires sont en baisse.

	1997/98	1998/99	1999/2000	2000/01	2001/02
École maternelle	139	134	104	112	110
École de la Moranche	11	10	9	11	13
École du chef-lieu	103	92	88	93	95
École de Gravin	95	98	96	95	86
Total	348	334	297	311	304

Source : Mairie de Magland Mai 2002.

1.4 - Taille des ménages

Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages passe de 981 à 1002, soit un gain de 21 ménages. Cependant la typologie des familles tend à se réduire : la taille moyenne des ménages au dernier recensement est de 2,79 personnes par ménage contre 2,9 au recensement de 1990.

Années	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers ou +	Ménages
1975	102	159	133	133	82	54	663
1982	131	179	181	171	99	59	820
1990	206	250	186	204	85	50	981
1999	219	285	204	175	85	34	1002

Source : Tableaux références 1975 à 1999 : population - Recensements de la population 1999 - © INSEE 1999.

1.5 - Structure socioprofessionnelle

Catégories	1999
Agriculteurs exploitants	16
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	172
Cadres, profession intellectuelle supérieure.	32
Professions intermédiaires	228
Employés	216
Ouvriers	652
Retraités	432
Sans activité	477
Total	2225

Source : Fiche commune : édition 2002 – Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie, service économie.

Les catégories les plus représentées par mi les actifs sont :

- Les ouvriers.
- Les retraités.
- Les professions intermédiaires.

1.6 - Tendances démographiques et Besoins

L'analyse démographique permet de mettre en évidence les tendances suivantes :

- Le rythme de progression de la population est négatif : Magland perd des habitants.
- La taille des ménages diminue.
- Le nombre des retraités augmente.
- Le nombre des 60 ans et plus s'accroît.

2. Emploi

Magland appartient à l'aire économique de la Vallée de l'Arve.

2.1 - Taux d'activité

En 1999, parmi les 2801 habitants de la commune, 1333 personnes sont actives : 759 hommes et 574 femmes. Au moment du recensement, 89 de ces actifs cherchent un emploi et 1244 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 181 exercent une profession à leur compte ou aide leur conjoint ; les 1063 autres sont des salariés. Une majorité de ces actifs exerce dans la commune ; 551 personnes vont travailler en dehors.

	1990		1999	
Population active ayant un emploi	1415	100,0 %	1244	100,0%
Homme	852	60,2 %	721	57,9 %
Femme	563	39,8 %	523	42,1 %

Source : Fiche profil, actualité : emploi - Recensements de la population 1999 - © INSEE 1999.

La part prise par le taux d'activité des femmes augmente entre 1990 et 1999, passant de 39,8 % à 42,1 % des actifs ayant un emploi. La baisse du nombre d'habitants a entraîné une diminution du nombre des actifs.

2.2 - Taux de chômage

Les demandeurs d'emploi représentent 89 individus soit 6,7 % de la population active (contre 2,4 % en 1990).

Dans l'arrondissement, la population active est de 81 454 personnes. Parmi elles, 5187 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 6,4 %. Dans le département, le taux de chômage est de 8,7 %.

2.3 - Mobilité des actifs.

En 1999, sur les 1244 actifs ayant un emploi, environ 55,7 % travaillent dans leur commune de résidence ; le reste travaille dans une autre commune du département (42,1 %). La mobilité concerne un actif sur deux.

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant ...	693	524	27
Pourcentage d'actifs travaillant ...	55,7 %	42,1 %	2,2 %

2.4 Tendances et besoins

- Une diminution du nombre des actifs.
- Une hausse du nombre des chômeurs.
- Un accroissement de la mobilité pendulaire de travail.

3. Activités économiques et sociales

Le nombre d'emplois à Magland est de 1438, sans les emplois liés à la fonction publique.

3.1 – Diversité du tissu économique

a) Activités artisanales et construction-BTP

Secteurs d'activité	Effectif total	Nombre d'établissements
Industrie	900	69
BTP	105	7

Il y a 4 entreprises de plus de 50 salariés : DECOPER SA - MARIAZ INDUSTRIE SA - ROUX ANDRE SA -THEVENET TECHNOLOGIES SA.
En 1987, les emplois industriels étaient au nombre de 714 et 67 % de ces emplois étaient occupés par des résidents de Magland. Aujourd'hui le nombre d'emplois industriels a augmenté de 186 postes et le nombre d'actifs résidant et travaillant à Magland à diminuer.
La commune comptait 72 établissements industriels en 1998. Désormais, ils sont 69.

b) Services

Secteurs d'activité	Effectif total	Nombre d'établissements
Commerce	97	13
Services	112	17

Les activités tertiaires représentent 209 emplois répartis entre 30 établissements.

c) Sites spécialisés

Les établissements industriels sont en majorité installés sur des zones d'activités ; les petits établissements industriels sont dispersés dans les différents pôles d'habitat de la commune.

Il existe deux zones urbaines spécialisées : la zone industrielle du Val d'Arve et la zone artisanale de la Perrière

Il existe deux exploitations de matériaux : la carrière d'éboulis de La Grangeat et celle de Balme. La carrière de Bois Crédo au chef-lieu est fermée.

3.2 - L'agriculture

D'après l'étude agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture au cours de l'été 2002 il existe 3 exploitations ayant leur siège social à Magland. 2 sont sous forme sociétaire : GAEC. Elles se situent à La Tour Clerton, à Chamonix et à Chessin (1 bâtiment d'exploitation en périphérie du hameau de Gravin).

a) Les hommes

Il y a 8 chefs ou co-chefs d'exploitation sur ces 3 exploitations pour un équivalent de 9 UTH (unité de travail humain).

L'âge moyen de l'ensemble des exploitants est de 41 ans. La pérennité des exploitations est assurée pour les 10 années à venir.

b) Les surfaces exploitées

Les agriculteurs exploitent et entretiennent 500 hectares à Magland, 325 hectares en alpage et 175 hectares hors alpage sur la commune d'Arâches-La-Frasse.

c) L'activité principale : l'élevage

La production agricole à Magland repose sur l'exploitation laitière (146 vaches laitières) et l'élevage (130 génisses, 34 bovins à viande, 5 vaches allaitantes, 276 ovins, 14 caprins et 3 chevaux).

d) Production et débouchés

La production laitière est de 700 000 kg de lait.

3.3 – Tourisme et Loisirs**a) Tourisme**

L'activité touristique sur le territoire de Magland est majoritairement localisée sur la station de Flaine. Il existe un certain nombre de structures d'hébergement à Magland : hôtels, camping, colonies de vacances et résidences secondaires.

Il faut noter que le projet d'unité touristique nouvelle sur les territoires d'Arâches-la Frasse et de Magland en vue d'étendre la station touristique de Flaine, porte sur la création de 4500 lits supplémentaires.

b) Loisirs

Les lacs de Balme et de Chamonix sont des propriétés communales. Leur gestion est remise aux associations locales de pêche.

3.4 - Emploi communal et social – Enseignement

Plusieurs services communaux sont à la disposition des habitants ;

Dans le domaine du social

- Pour les enfants : une garderie péri-scolaire accueillant les enfants des écoles maternelle et primaire ; un restaurant scolaire ; un centre de loisirs sans hébergement ouvert en juillet ; une aide aux devoirs.
- Pour les personnes âgées : un service de portage de repas ; un service d'aide à domicile ; une MAPAD (40 lits).

Dans le domaine des sports, de la culture et de l'animation,

- La bibliothèque municipale
- Un animateur de quartier.
- Un contrat temps libre (développer l'offre de loisirs et mettre en place une coordination jeunesse).

Dans le domaine de l'enseignement

- Les écoles.

3.5 - Vie culturelle et associations

La vie associative communale existe au travers d'une douzaine d'associations (source bulletin municipal 2003) qui proposent divers services et activités de loisirs, culturelles ou sportives.

3.6 - Enjeux et pistes de réflexions

La volonté de la commune est :

- De maintenir cette diversification de l'offre d'emplois
- De trouver un équilibre dans le développement communal pour pérenniser l'activité agricole.
- D'encourager et de poursuivre l'accueil d'activités commerciales, industrielles et artisanales sur des sites spécialisés et au sein des lieux de vie des habitants.
- D'accompagner la création de l'UTN de Flaine (soutien à l'emploi local et aux logements des saisonniers).

4 - Logements

4.1 - Évolution du nombre de logements

Au recensement de 1999, la commune de Magland compte 1363 logements.

	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	747	1203	1293	1363
Résidences principales	663	824	980	995
Résidences secondaires	46	273	253	302
Logements vacants	38	106	60	66

Le nombre de logements augmentent plus vite que la population : + 5,4 % contre - 2,16 % entre 1990 et 1999. La répartition des 70 constructions nouvelles montre qu'une part importante de logements est destinée aux résidences secondaires.

Le parc de logements est constitué dans une majorité de résidences principales. Toutefois, le taux de résidence principale diminue passant de 76 % en 1990 à 73 % en 1999 ; alors que le taux de résidence secondaire passe de 19,6 % à 22,1 %.

En données relatives, les logements vacants ont augmenté de 26 unités.

4.2 - Age du parc de logements

a) Le neuf et l'ancien

La commune comprend 1369 logements : 1002 résidences principales et 281 résidences secondaires ou occasionnelles. Au moment du recensement de 1999, 86 logements sont déclarés vacants. Le parc de logements est ancien : 1024 seulement ont été construits après la deuxième guerre mondiale, soit une proportion de 74,8 %. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle est de 81,4 % dans l'arrondissement et de 81,4 % dans le département.

b) Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

4.3 - Evolution de la construction neuve

De 1988 à 1999, 140 logements ont été commencés dont 107 en individuel et 33 en collectif, soit 76,4 % des logements commencés sont des maisons individuelles. Il existe plusieurs programmes de logements collectifs récents.

Localisation	Nombre de logements	Année de construction
La Pointe d'Areu	47 logements	2002
La Fruitière	2 logements	2002
L'ancienne Poste	2 logements	2003

4.4 - Statut d'occupation des résidences principales - Parc immobilier

Au recensement de 1999, sur l'ensemble des 1002 logements 64,5 % sont occupés par leur propriétaire et 28,1 % par des locataires dont environ la moitié dans du locatif privé.

a) Le logement social

141 logements sociaux répartis comme suit :

Le quartier du Val d'Arve	77 logements	Réalisés en 1977
Le Clos de l'île	15 logements	Réalisés en 1997
La Pointe d'Areu	47 logements	Réalisés en 2002
La Fruitière	2 logements	Réalisés en 2002
L'ancienne Poste	2 logements	En cours de réalisation

La commune de Magland a été recensée comme une commune de priorité 1 pour le développement du parc social, d'autant que son parc social est restreint (7,7 %) et que le nombre de demandeurs est conséquent.

b) La station de Flaine

En 1961, la station de Flaine a été conçue pour accueillir en résidence 5 200 lits touristes avec un centre satellite dans la combe de Véret de 500 lits. En septembre 2001, la capacité d'accueil de la station de Flaine est de 8125 lits touristiques.

4.5 - Tendances et besoins

L'augmentation du nombre de logements résulte essentiellement de l'accession à la propriété et concerne dans une large part le logement individuel. Au cours des cinq dernières années, le rythme de constructions se situe aux environs de 5 constructions nouvelles par an ; il s'agit uniquement de constructions individuelles.

La croissance du nombre de logements profite dans une large part aux résidences secondaires qui ont augmenté de 49 logements contre 15 pour les résidences principales entre 1990 et 1999.

Concernant le problème du logement des saisonniers, des solutions sont envisagées dans le projet d'UTN.

5 - Bilan de l'urbanisation passée

L'urbanisation communale s'est développée de part et d'autre du torrent de montagne l'Arve. Le chef-lieu se positionne en fond de vallée. L'urbanisation est éclatée.

5.1 - Rythme de construction

De 1988 à 1999, 140 logements ont été commencés. Le rythme de construction est de 12,7 logements par an.

Du point de vue du mode de financement :

- 70 % sont financés au travers de prêts conventionnés, libres ou autre.
- 30 % sont financés soit par des PLA soit par des PAP.

5.2 - Consommation foncière

D'après les données de l'observatoire départemental 2001, l'urbanisation des sols se poursuit au travers d'une consommation quasi exclusive des terres agricoles.

Pour la Vallée de l'Arve, le rythme de consommation est de 70 à 80 ha urbanisé chaque année.

L'arrondissement de Bonneville est le moins urbanisé de la Haute-Savoie (4%) en raison notamment de la topographie et de la répartition démographique.

Toutefois, l'évolution de l'urbanisation se poursuit à un rythme élevé + 1,65 % par an.

5.3 - Tendances et besoins

La construction demeure active, mais ne pallie pas au départ de population.

6 - Equipements structurants et espaces publics

6.1 - Les équipements structurants

a) Équipements communaux

Équipements structurels

- Une mairie
- Un bureau de poste
- Une gare
- Une caserne de pompiers
- Un cimetière
- Une maison de retraite

b) Équipements scolaires

Il existe 4 écoles :

- Une école maternelle du Val d'Arve
- Une école primaire au chef-lieu
- Une école primaire à Gravin
- Une école primaire à la Moranche

c) Équipements culturels et de loisirs

- Une église.
- Un centre sportif (terrain de foot, terrain de pétanques, ...)
- Une salle des fêtes
- Une bibliothèque

d) Amélioration de l'offre communale en équipements

Plusieurs projets sont en cours de réflexion ou de réalisation :

- Mise en sécurité de la traversée du chef-lieu.
- Élargissement de la voie communale n°11 route de la Golettaz (dernière tranche).
- Aménagement de la traversée du chef-lieu partie centrale en 2003.
- Carrefour giratoire RN205 - Route du Crêtet à l'entrée Nord du Bourg en 2004.
- Réhabilitation en logements de l'ancienne Poste.
- Implantation de ralentisseurs avenue du Val d'Arve, route de Gravin et route du Vely.

6.2 - Les espaces publics

a) Les espaces verts et de loisirs

De nombreux espaces verts accompagnent les bâtiments et équipements publics. Il existe aussi de nombreux espaces publics spécifiques :

- Quartier du Val d'Arve : des terrains de tennis, 2 terrains de foot, 1 terrain de pétanques.
- Au chef-lieu : le jardin du Presbytère, le parc le long du ruisseau du Rézier, un espace de jeux pour enfants, un espace vert à l'arrière de l'école du chef-lieu et divers accompagnements paysagers.
- Clos de l'île : un agorospace et un giratoire urbain (espace vert).

La création d'un agorospace au Quartier du Val d'Arve est en projet.

b) Les espaces publics qualifiés

Deux sites sont aménagés pour accueillir des activités économiques, il s'agit de :

- La zone industrielle du Val d'Arve.
- La zone artisanale de la Perrière.

c) Qualité des espaces publics et environnement

L'amélioration de la qualité des espaces publics passe par l'enfouissement des réseaux secs (télécoms, électricité) dans les quartiers suivants : le bourg, Gravin, le Clos de l'île, Oëx., les terrains de foot et de pétanques.

6.3 – Tendances et besoins

Devenir des activités industrielles, de nouveaux secteurs d'implantation doivent être définis.

- Les ZI de la Perrière et du Val d'Arve ne peuvent plus se développer faute de place. Il convient de gérer au mieux ces secteurs, éventuellement les mutations de certains bâtiments d'activité et l'insertion environnementale de ces sites dans les quartiers où ils se développent.

- Quelques gros établissements, comme à Bellegarde ou Gravin, ne peuvent pas être délocalisés mais ont besoin d'espaces là où ils sont implantés. Pour Gravin, il est probable qu'une demande de dérogation auprès de la chambre d'agriculture soit nécessaire au vu de la proximité d'une exploitation agricole et de l'extension urbaine qui empiète sur des terres agricoles issues du remembrement aménagement. Il convient de permettre la gestion de l'existant en encourageant les mises aux normes et les extensions des bâtiments de façon intégrée aux quartiers limitrophes.

- Deux secteurs ont un potentiel urbanisable en concurrence avec les besoins en terre cultivable (ou mécanisable) de l'agriculture ; il s'agit de la gare d'Oëx et de La Balme. Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une étude définissant les évolutions de ces deux entrées de ville en terme de qualité de l'urbanisation, de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité des paysages (application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). Actuellement, le problème des débouchés reste à l'étude avec la possible mise en place d'un giratoire pour le secteur d'Oëx. Les terres agricoles sises à la Gare d'Oëx auraient été proposées par la SAFER à la commune qui se serait portée acquéreur. Cette maîtrise foncière pourrait permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, conduit par la collectivité, à court ou moyen terme. Plusieurs outils opérationnels pourraient alors être mis en œuvre.

7 - Déplacements

7.1- Inventaire de l'état actuel des déplacements

Sa situation en fond de vallée place le territoire communal dans un couloir de grands axes de liaisons. Le compartimentage naturel, induit par l'Arve, est accentué par les infrastructures : voie ferrée, route nationale et autoroute. Ce maillage dense de réseaux de communication, orienté selon l'axe Est-Ouest du fond de la vallée, situe la commune dans un réseau d'échanges élargis.

Route : RN 205.

Autoroute Blanche (A40).

Fer : Voie ferrée Paris / Saint Gervais.

Air : Genève Cointrin.

Au plan local, la commune est desservie par la RN 205 à partir de laquelle s'organise le réseau de voies communales vers le coteau et les quartiers.

a) Le réseau actuel

Le territoire de la commune de Magland est traversé sur la rive droite par la nationale 205, axe de transit très fréquenté sur lequel se rattache le réseau viaire communal.

La rive gauche de l'Arve est desservie par un réseau viaire communal en boucle.

La réglementation relative à la trame viaire

- Axe à grande circulation : RN 205.
- Axe bruyant : RN 205 et l'A 40 (mesures d'isolement acoustique associées à la délivrance du permis de construire sur une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 40 et de la RN 205).
- Prescriptions d'aménagement et d'urbanisme, l'article L 111-1-4 ou Amendement Dupont : l'A 40 et la RN 205 sont classées axe à grande circulation et par conséquent les dispositions dudit article sont applicables sur la commune depuis le 1^{er} janvier 1997 dans une bande de 75 mètres le long de l'autoroute et de 75 mètres le long de la nationale. Une étude a été réalisée en mars 1998, afin d'élaborer des projets urbains en vue de poursuivre les orientations et objectifs de développement urbain de la commune.

Les charges de trafic

- L'A40 supportant en 2000, un trafic de 12 200 véhicules jour (en baisse de 20 % depuis la fermeture du tunnel) avec des pointes touristiques de 30 000 véhicules jour.
- La RN 205 supportant un trafic de 11 900 véhicules jour en 2000 avec des pointes de 16 400 véhicules jour, elle joue le rôle de rue centrale et a été récemment réaménagée.
- En aval le carrefour de la Balme, sur la RN 205, a un trafic moyen de 14 200 véhicules jour.
- La RD6 supporte un trafic moyen de 2 800 véhicules jour avec des périodes de très fortes pointes touristiques liées à l'accès aux stations des Carroz et de Flaine (+ de 10 000 véhicules jour).

Les franchissements

- Depuis le centre de Magland, il existe d'une part un pont franchissant l'A40 et la voie SNCF et mettant en relation l'entrée Nord de la commune et le Val d'Arve et d'autre part un passage sous voie mettant en relation l'entrée Sud et le Val d'Arve.
- Depuis le bourg de Gravin, il existe un pont franchissant l'Arve.
- Depuis le centre de Magland en entrée Sud, via le passage sous voie de l'A40 et de la voie SNCF, la Route de Gravin et le pont franchissant l'Arve ; ou depuis l'entrée Nord via la route du Crêtet (pont sur l'A40 et la voie SNCF) et l'avenue du Val d'Arve qui rejoint la route de Gravin.
- La desserte interne du Val d'Arve s'organise depuis la route de Gravin et la route de l'Ancien Pont ; le réseau interne est dense et un projet de liaison direct au travers du secteur agricole existe (chemin d'exploitation actuellement visible sur la photographie aérienne).

b) Les déplacements alternatifs : chemins piétons, pistes cyclables.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Des chemins de promenade ont été repérés cartographiquement dans le cadre du PDIPR de la Haute-Savoie. Globalement, aucun aménagement particulier n'est prévu ; toutefois, il convient à titre informatif que ces chemins soient reportés au plan de zonage du PLU révisé.

Le projet de Voie Verte

Un cheminement le long de l'Arve est à l'étude ; actuellement aucun projet n'est arrêté, plusieurs secteurs posent problèmes pour la mise en place d'une bande roulante sécurisée pour les cyclistes. Il pourrait y avoir une rétrocession des bas-côtés de la RN201 au département pour créer une piste cyclable intégrée à la Voie Verte.

Cheminement piéton et SM3A

En collaboration avec l'ONF, la SM3A réfléchit à un cheminement piéton de Genève/Annemasse à Chamonix. Le territoire de Magland est concerné par la portion Cluses/Magland. Ce projet devrait se préciser dans le courant de l'année 2004.

Pistes cyclables

Une piste cyclable est matérialisée au sol sur le bas côté de la route du Crêtet., l'avenue du Val d'Arve et le long des berges de l'Arve. La rue du Clos de l'île est équipée de pistes cyclables.

c) Les transports en commun

La voie ferrée et la gare

Il y a une zone d'emprises ferroviaires le long de l'axe SNCF Paris/Saint-Gervais aux abords de laquelle l'édification de toute construction est interdite, seuls les murs de clôture distant de 2 mètres sont autorisés.

Il existe cinq passages à niveau où la visibilité de part en part doit demeurer.

d) Le stationnementÀ Magland :

- 23 aires de stationnements ont été dénombrées pour un total de 1215 places. Ce stationnement ne concerne que les parcs publics.
- Il n'existe pas de places payantes, hors stationnement de Flaine (gestion conjointe avec Arâches).
- La proportion de places par habitants est de 2,3 places pour 1 habitant. (Sachant que 905 ménages ont au moins une voiture, on peut estimer qu'il existe à Magland plus d'une place de stationnement public par ménage.)
- L'accès au domaine public (rues et parc de stationnement) apparaît comme assuré.
- Par ailleurs, il existe une offre privée de stationnement puisque les immeubles et les entreprises économiques disposent de parking.
- Au regard du stationnement, l'usage de l'automobile est favorisé.

À Flaine :

- La station offre 1310 places de stationnement extérieures et 50 places de bus, répartis sur 3 grands parkings.
- Une centaine de places sauvages le long de la RD.
- Un déficit de places de stationnement existe sur le site de la station, notamment en période de forte affluence. Le projet UTN propose une réflexion sur la redistribution du stationnement sur l'ensemble du site (projet à la Combe du Vernant).

7.2 - Mobilité**Niveau d'équipements en automobile**

L'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé : 97 ménages seulement n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 90,3 % ; dans le département, cette proportion est de 86,8 %.

7.3 - Tendances et Besoins

Les aménagements projetés pour le réseau routier sont :

- Mise à 3 voies de la RN.205 entre Cluses et le carrefour de la Balme à Magland.
- Aménagement de la voie communale n°1 de Mormoux à La Moranche.

Le territoire communal couvre une superficie de 4032 hectares dont 1746 hectares en bois et forêts, et 500 hectares en surface agricole.

1.1 - La géologie

La commune de Magland se situe dans la cluse de l'Arve qui entaille principalement le substrat calcaire des chaînons des Bornes/Aravis – Massif de Platé/Haut-Giffre.

Cet axe morphologique majeur présente deux principaux types de formations :

- Des dépôts quaternaires : dépôts fluviatiles de l'Arve en fond de vallée, quelques placages morainiques et éboulis sur le bas des versants.
- Les formations secondaires et tertiaires de la série litho-stratigraphique de la chaîne des Aravis.

1.2 - Le relief

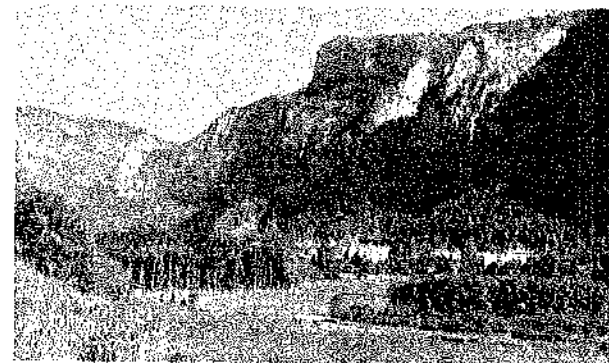
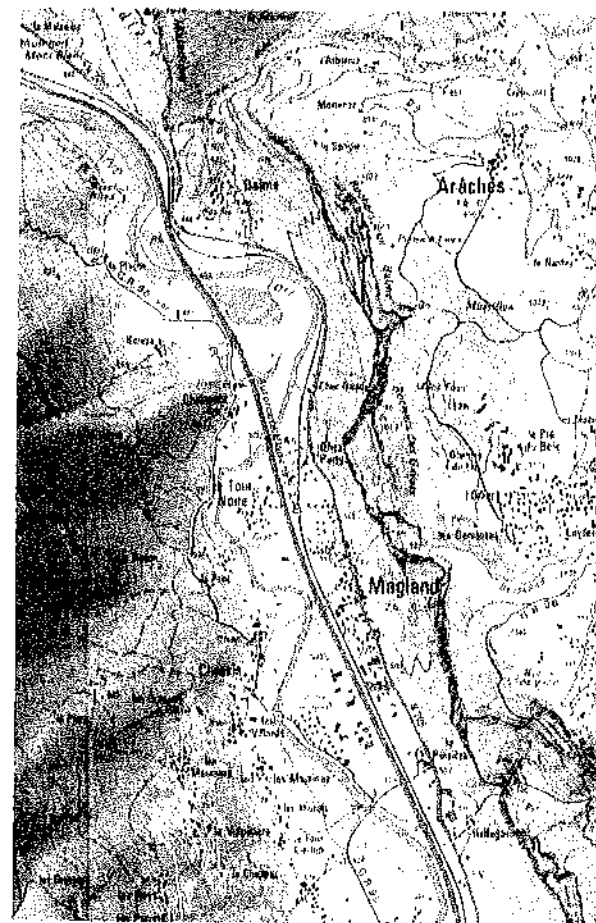
Le territoire communal s'étire pour l'essentiel dans un étranglement d'environ 12 kilomètres entre les « falaises » à l'Est (Rochers des Gérats) et des escarpements assez raides à l'Ouest. Le point haut de Magland est La Pointe d'Areu à 2 478 m d'altitude. L'Arve supporte les points bas.

Topographiquement, il se compose d'une partie basse avec le lit alluvionnaire de l'Arve et de parties hautes avec les deux versants de la vallée.

Le versant adret (exposé au soleil) est très pentu dans sa partie haute (dénivelé de 50 %) rejoignant en pente plus douce les rives gauches de l'Arve. Le point culminant est La Pointe d'Areu à 2478 mètres et le point le plus bas se trouve au lieu-dit les Barreys à 492 mètres.

Le versant ubac est une falaise dont l'altitude maximale se situe entre 1100 et 1300 mètres avec un point haut à la Tête du Colloney. Le pied de cette paroi est à 523 mètres pour la partie amont de l'Arve et s'abaisse à 494 mètres dans sa partie aval.

La présence de cascades sur ce versant confirme l'importance de la rupture de pente qui existe sur ce secteur.



1.3 - L'hydrologie

a) Les cours d'eau

Le territoire communal se caractérise par un réseau hydrique varié, composé :

- L'Arve est un cours d'eau torrentiel qui traverse Magland.
- Plusieurs ruisseaux sillonnent le coteau Ouest (rive gauche de l'Arve) : les ruisseaux des Roches, du Chéron, le Nant de Gravin, les ruisseaux des Meuniers, du Radon et de Bellegarde.
- En rive droite de l'Arve : Le Nant de la Ripaz.
- Des cascades sont repérables sur les falaises : la cascade du chef-lieu (ruisseau du Gron) et la cascade de Bellegarde.
- Des étangs sont présents en fond de vallée : Chamonix et La Glière. Ce sont des plans d'eau artificiels réservés à la pêche amateur (zone d'extraction de matières premières lors de la construction de l'autoroute A40).
- Quatre zones humides sont identifiées dans un inventaire établi par la DDAF en janvier 1996. Il s'agit du Lac de Flaine, des 3 plans d'eau artificiel (Chamonix Nord, Gravin Est et La Plagne Est).
- Le lac de Flaine, un site touristique remarquable.

b) La ressource en eau

La commune est alimentée par :

- Un réseau principal qui dessert en rive droite les hameaux de La Balme à Oëx et en rive gauche, ceux de Chamonix à Gravin. Le réseau est alimenté par plusieurs captages. Globalement les canalisations ont une capacité suffisante.
- Un réseau privé alimenté par la source des Meuniers ; tout raccordement est subordonné à l'autorisation de branchement par l'Association syndicale de distribution d'eau des Meuniers.



Le lit de l'Arve

Cascade donnant naissance à un ruisseau



– Cinq périmètres de protection des eaux potables et minérales alimentent le réseau : captages de Chéron, de Ranziers ou Vers Le Nant, des Grangers, d'Oëx et de Lutz.

Certains bâtiments agricoles sont alimentés par des sources privées.

La ressource en eau est importante ; toutefois, pour améliorer le fonctionnement du réseau principal des travaux sont en cours de réalisation (1994-2005). Le service incendie est assuré de façon réglementaire sur l'ensemble du réseau.

La commune de Magland est concernée par le schéma directeur de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse approuvé le 20 décembre 1996.

2.1 - Un patrimoine naturel

a) Les zones humides

L'inventaire départemental des zones humides concernant le territoire communal a été établi par les services de la DDAF en janvier 1996. Il identifie 4 zones humides présentant un intérêt écologique et hydraulique. Il est préconisé de les repérer à l'intérieur de zone naturelle pour leur intérêt biologique mais aussi pour leur rôle dans la gestion des eaux de surface.

1. Lac de Flaine et sa zone inondable à l'Est

Altitude 1416 m ; superficie : 9 à 10 ha.

Petit lac d'altitude avec un bassin versant de grande étendue, complément d'assainissement à la station d'épuration de Flaine.

2. Plan d'eau artificiel de Chamonix Nord

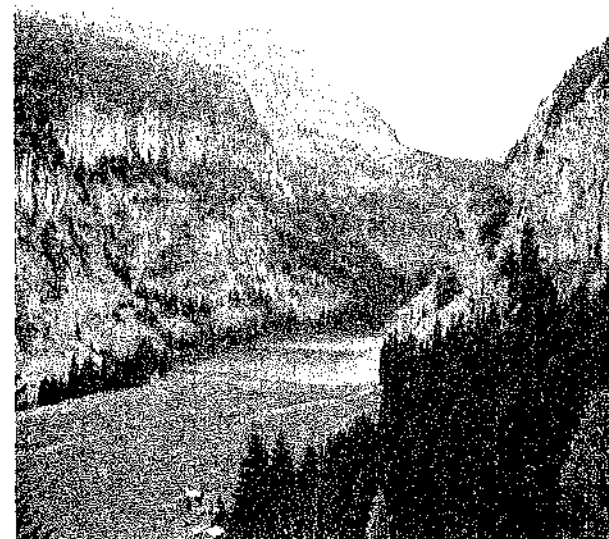
Altitude 480 m ; superficie : 6,25 ha.

Plan d'eau artificiel issu de l'extraction de graviers ; rôle de tampon hydrique utile pour les petites crues de l'Arve.

Autres intérêts : faune, flore, loisirs, ...

3. Plan d'eau artificiel de Gravin Est

Altitude 500 m ; superficie : 5 ha.



Le lac de Flaine

Plan d'eau artificiel issu de l'extraction de graviers ; rôle de tampon hydrique utile pour les petites crues de l'Arve.

Autres intérêts : faune, flore, loisirs, ...

4. Plan d'eau artificiel de La Plagne Est

Altitude 480 m ; superficie : 2 ha.

Plan d'eau artificiel issu de l'extraction de graviers ; rôle de tampon hydrique utile pour les petites crues de l'Arve.

Autres intérêts : faune, flore, loisirs, ...

b) Les ZNIEFF

Sept zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont identifiées sur le territoire de Magland. La préservation et la gestion de ces milieux est souhaitable.

1. Zone rocheuse bordant et dominant la Plaine de l'Arve n°7400-1300 Type 1

Altitude entre 500 et 1100 m ; superficie : 339 ha.

Versant abrupt bien orienté longé de parois rocheuses.

Milieux assez variés (bois, taillis) ; zones rocheuses dont éboulis ; faune diversifiée.

2. Ensemble s'étendant à l'Ouest de la Réserve Naturelle de Sixt n°7410 Type2

Altitude entre 1400 et 2113 m ; superficie : 3394 ha.

Versant abrupt bien orienté longé de parois rocheuses.

Ensemble pittoresque avec deux vallons équipés pour la pratique du ski alpin (station de Flaine).

Milieux variés (forêts, landes à rhododendrons, aulnaies, pâturages, pelouses rocailleuses et zones rocheuses) ; 3 lacs, petites zones marécageuses et quelques tourbières ; faune diversifiée.

3. Cembraie de Flaine n°7410-1802 Type1

Altitude entre 1604 et 1854 m ; superficie : 100 ha.

Forêt intéressante par son étendue et son caractère exceptionnel sur calcaire hébergeant le tétras-lyre et autres espèces inféodées aux forêts d'altitude.

4. Lac de Flaine et périmètre de protection n°7410-1805 Type 1

Altitude 1416 m ; superficie : 67 ha.

Petit lac d'altitude ayant les caractères des lacs oligotrophes de montagne.



Le lac artificiel de Chamonix



Barre rocheuse dominant la plaine de l'Arve

5. Chaîne des Aravis (Partie Nord) n°7411 Type 2

Altitude entre 1480 et 2752 m ; superficie : 8738 ha.

Édifice naturel sédimentaire dont la plupart des sommets dépassent 2000 m ; zones de végétation subalpines et alpines. Milieux riches et variés : végétation calcicole localement silicicole et acidophile (divers types de pelouses, grandes zones rocheuses et vastes éboulis). Faune : mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens et insectes. Flore : nombreuses espèces rares.

6. Chaîne des Aravis de la Tête Pelouse à la Pointe d'Areu n°7411-1702 Type 1

Altitude entre 1100 et 2750 m ; superficie : 4281 ha.

Édifice naturel sédimentaire dont la plupart des sommets dépassent 2000 m ; nombreuses combes ; plusieurs domaines skiables. Zones de végétation subalpines et alpines. Milieux riches et variés : végétation calcicole localement silicicole et acidophile (divers types de pelouses, grandes zones rocheuses et vastes éboulis). Faune : mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens et insectes. Flore : nombreuses espèces rares.

7. Zone à l'Ouest des Réserves Naturelles de Sixt et Passy n°9884 Type 2

Altitude entre 1100 et 2692 m ; superficie : 2428 ha.

Zone vierge de tout équipement touristique d'hiver. Chalets d'alpage traditionnels peu nombreux et regroupés en petits hameaux. Végétation comprise dans les étages montagnard, subalpin et alpin très variée (forêt, landes, aulnaies, pâturages, pelouses rocailleuses et zones rocheuses d'éboulis). Faune : mammifères, oiseaux, reptiles et insectes. Flore calcaire localement acidophile. Nombreuses plantes rares au niveau départemental et national.

c) Les gisements

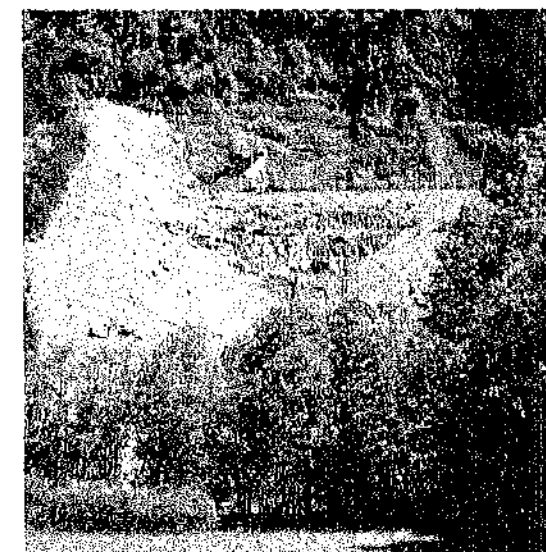
Sur le territoire de la commune, on relève plusieurs exploitations en éboulis ou roches massives calcaires dûment autorisées ou en cours d'instruction à savoir :

- Carrière de Balme exploitée par la SA GUELPA, arrêté préfectoral du 10/02/2000.
- Carrière d'éboulis de la Grangeat (dossier d'autorisation en cours).

Par ailleurs, la commune de Magland comporte d'importantes réserves de matériaux (tout venant et enrochements) particulièrement dans le secteur de la Grangeat, de La Balme et de Chamonix qu'il conviendrait de préserver pour une exploitation future en vue de satisfaire les besoins locaux et du département (élaboration du schéma départemental de carrière en cours).



Le paysage majestueux de la chaîne des Aravis, vue depuis la vallée



Le paysage de l'ancienne carrière du centre

2.2 - Des espaces naturels et milieux naturels ou semi-naturel d'intérêt écologique

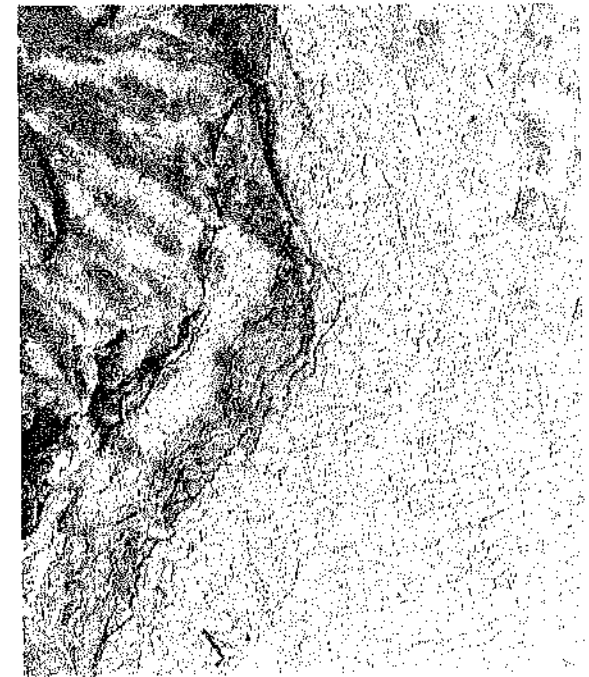
a) Les grands ensembles naturels

Le territoire de la commune de Magland s'étend depuis la vallée de l'Arve sur le versant oriental de la chaîne des Aravis, en rive gauche de l'Arve, et vers le Désert de Platé, en rive droite de l'Arve, via les falaises abruptes des rochers de Balme et des Gérats (constituant le front du massif de Platé).

b) Les particularismes écologiques

Le Désert de Platé appartient à la Réserve naturelle de Sixt-Passy ; c'est un site classé en raison de son grand intérêt paysager ; plusieurs ZNIEFF le recouvrent. Il s'agit d'un plateau calcaire ceinturé par une succession d'arêtes bien marquées. Ce lapiaz est reconnu comme étant le plus grand d'Europe. Ses micro-reliefs sont favorisés par la présence d'herbe, de mousses et de lichens.

La flore comprend des orchidées, des gentianes, des laiches et des fougères. La faune compte des espèces prestigieuses : bouquetin, chamois, aigle royal, lagopède, tétras-lyre, grand tétras, gélinotte et bartavelle.



Le paysage du désert de Platé

2.3 - Tendances et besoins

Les grands ensembles naturels ne sont pas en danger ; ils bénéficient de protections diverses qui seront transcrites dans le dossier PLU.

Les premières traces de l'occupation humaine du territoire de Magland ont été trouvées dans les grottes des falaises. Sinon, il faut attendre le Moyen Age pour voir mentionnée l'activité agro-pastorale sur les pâturages de Chérantaz, Brion et Méry (Archives des Chartreux du Reposoir datées de 1372). Par ailleurs, trois maisons nobles sont recensées : à Bellegarde, à la Moranche et à La Tour Noire. Aujourd'hui, le Château de Loche (La Tour Noire) est un site classé.

3.1 – Identification des différents pôles urbains

Globalement l'évolution communale est à corréliser à la vocation économique traditionnelle de Magland. Le décollage est en constant développement depuis le début du XIXe siècle avec la production d'articles standard de visserie ou de boulonnerie courante. Le développement des établissements industriels et artisanaux est consommateur de terrains constructibles. Aujourd'hui, les secteurs urbanisés s'organisent de part et d'autre de la vallée de l'Arve, à partir des pôles anciens (ou hameaux existants dès l'époque féodale).

Le Chef-Lieu de Magland s'est développé à 500 mètres d'altitude au pied d'une paroi abrupte (» Les Rochers de Gérats » culminants à 1057 mètres).

Il s'étale de part et d'autre de la RN205 englobant de l'habitat, des équipements publics (cimetière, église, mairie, stade, gare) et des établissements industriels ou artisanaux. L'épaisseur de cette trame urbaine est limitée au Nord par le pied de la falaise et au sud par l'autoroute.

À côté de ce pôle principal de développement, plusieurs sites d'urbanisation sont identifiables.

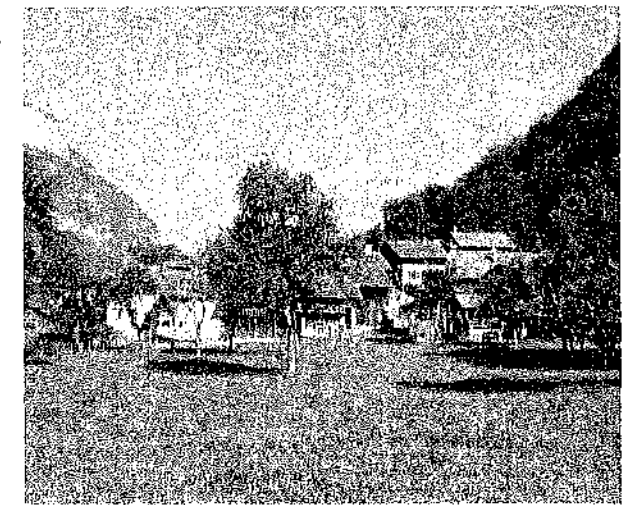
Sur la rive droite du torrent selon un axe nord-sud se localisent plusieurs hameaux de taille plus ou moins importante :

Au nord du Chef-Lieu, les principaux groupes d'habitat sont : la Balme, Chez Gaud, chez Party, La Tour Noire.

Au sud du Chef-Lieu, se trouvent des ensembles urbains mixant habitat et activités économiques (bâtiments industriels ou artisanaux). Successivement d'Est en Ouest il y a : La Perrière, Bellegarde, Pratz, la Grangeat, Oëx, et l'ancienne gare d'Oëx. ainsi que quelques formes urbaines diffuses au Sud du territoire communal autour des pôles les plus importants.



Le chef-lieu de Magland au pied d'une paroi abrupte



Le hameau de Oëx au pied du contrefort montagneux

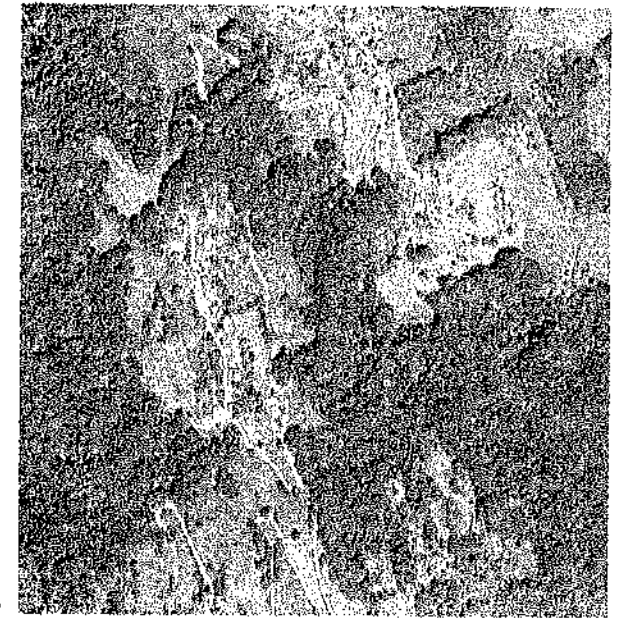
Sur la rive gauche, le territoire urbanisé communal s'étale sur une zone de coteaux dont la pente est douce et à une altitude oscillant entre 500 et 800 mètres. Une multitude de petits groupes d'habitat s'est développée sur ce versant Sud les hameaux du bas de versant en rive gauche de l'Arve : Chessin, les Villards, les Martinaz, les Thurals, la Tour Clerton, et un peu plus haut autour des Meuniers et de la Vulpillère.

À ces parties actuellement urbanisées s'ajoutent un certain nombre de hameaux de taille plus ou moins modeste : Chamonix, Les Grangets, les Reys, les Perrets, les Ranziers, la Moranche, Le Combat, Chéron, La Plaigne.

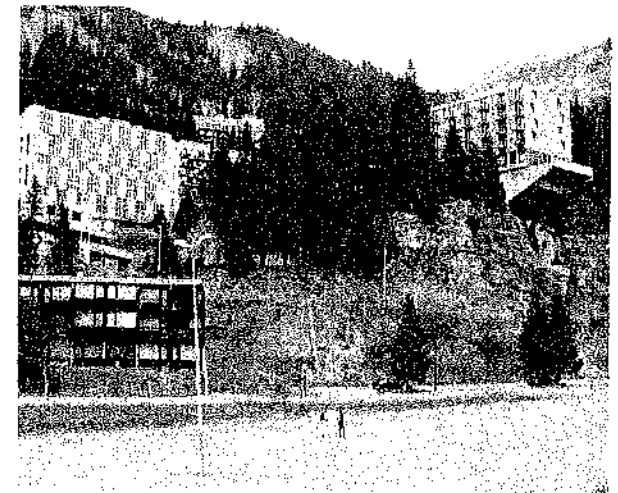
À proximité de l'Arve, des zones d'activité se sont installées. Ce tissu industriel est inséré à la structure urbaine communale, souvent à proximité des habitations et des équipements d'infrastructure. Ces établissements industriels et artisanaux se situent aux lieux-dits La Balme, Bois Crédo et La Grangeat (des carrières ou exploitations en éboulis ou roches massives calcaires) ; au Sud-Ouest du chef-lieu, entre les lieux-dits La Perrière et Bellegarde, au Nord du lieu-dit Gravin (des zones industrielles et artisanales accueillant principalement des activités liées au décolletage et au traitement du bois) ; au lieu-dit Près de Flaine et à l'ancienne gare d'Oëx (des dépôts d'explosif).

Gravin est un second pôle urbain situé en rive gauche de l'Arve ; il englobe le village de Gravin et des secteurs d'urbanisation récente.

La station de Flaine occupe 2300 ha répartis de façon égale entre la commune d'Arâches et celle de Magland. Elle accueille des résidences touristiques d'hébergement, des équipements de commerce, de loisirs et de sports, plusieurs aires de stationnement réparties entre Flaine-Forum, Flaine-Front de neige et Flaine Forêt ainsi qu'un important domaine skiable (pistes balisées et remontées mécaniques).



Le paysage des coteaux: une alternance d'espaces ouverts et fermés



L'urbanisation en "étages" de la station de Flaine

3.2 - Les tendances de l'évolution urbaine

La trame urbaine de Magland se compose :

De secteurs urbains majeurs de fond de vallée, qui au cours des 20 dernières années se sont densifiés et étendus par la mise en place de différents équipements d'infrastructures et de superstructures, la création de logements collectifs à caractère social et la programmation et la mise en œuvre de projet urbain :

- Le secteur du chef-lieu situé entre voie ferrée et flancs de montagne ; il est étroit et très étiré, traversé par la RN 205.
- Le secteur de la Grande Ile situé entre l'Arve et l'A40 ; il est constitué de 3 strates urbaines : un secteur d'activité, un secteur d'habitat collectif avec équipements publics et un secteur d'habitat individuel.
- Le secteur des Villards sur la rive gauche de l'Arve ; il s'étire le long de la voie communale n°2 englobant les hameaux de Chessin et des Thurals et marque une continuité urbaine alternant zone dense de hameau et zone pavillonnaire moins dense.
- Le secteur de Gravin situé en rive gauche de l'Arve ; il se compose d'un village ancien auquel plusieurs secteurs d'habitat pavillonnaire sont venus se greffer.

Plusieurs secteurs urbains mineurs de fond de vallée comprenant un hameau et un secteur d'extension récente d'habitat et/ou d'activité implanté de façon diffuse.

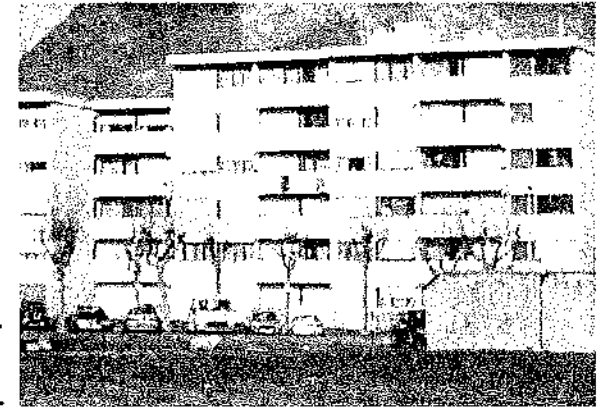
- En rive droite de l'Arve : Balme, Bellegarde, Pratz, La Grangeat, Oëx, et la Rippaz.
- En rive gauche de l'Arve : Chamonix, Le Pont Rouge.

Plusieurs secteurs urbains mineurs de coteaux qui se sont densifiés.

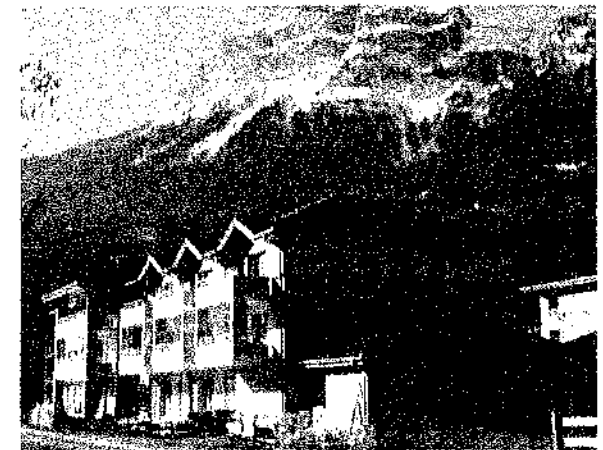
- En rive droite de l'Arve : Les Grangers, Les Meuniers, La Vulpillère, Les Perrets, Les Ranziers, La Moranche, Le Biollay, Le Combat, La Plaigne, La Golettaz, Mournoux, Saxel.
- En rive gauche de l'Arve : Lutz.

De 2 secteurs d'activité économique :

- Les Carres, situé entre l'Arve et l'A40.
- La gare d'Oëx, sortie Sud de Magland.



Secteur de logements collectifs du Val d'Arve caractéristique des années 1970



Secteur de logements collectifs du Clos de l'Ile réalisation 2003

3.3 – Définition de nouveaux secteurs urbains

Les prescriptions du P.P.R. définissent soit une interdiction d'implanter de nouvelles constructions dans les zones classées rouge, soit une autorisation sous conditions d'implanter de nouvelles constructions dans les zones classées bleues. Des zones urbaines ou d'urbanisation future définies au POS du Chef-lieu sont à reclasser en zones agricole ou naturelle.

Une étude préalable visant à définir de nouveaux secteurs de développement a été conduite.

a) Le secteur des Coudrays.

Le zonage prévu autour du hameau des Coudrays est une zone à vocation agricole (A). Au regard de la réduction du potentiel urbanisable avec l'application du PPR, 2 zones urbaines sont redéfinies (UC et AUd).

b) Le bourg de Gravin en bordure de l'Arve.

Le zonage prévu pour ce secteur est une zone à vocation agricole (A) et une zone d'urbanisation future (AUe) pour la réalisation d'équipements publics (réalisation du téléphéteur de Flaine). Au regard de la réduction du potentiel urbanisable avec l'application du PPR, une vaste zone d'urbanisation future est définie (AUb).

c) les secteurs de Balme, Chessin, Pratz, Oex, Lutz et Bellegarde

Des secteurs d'urbanisation en extension des zones déjà construites sont définies afin de permettre à la commune de répondre aux besoins de logements individuels.

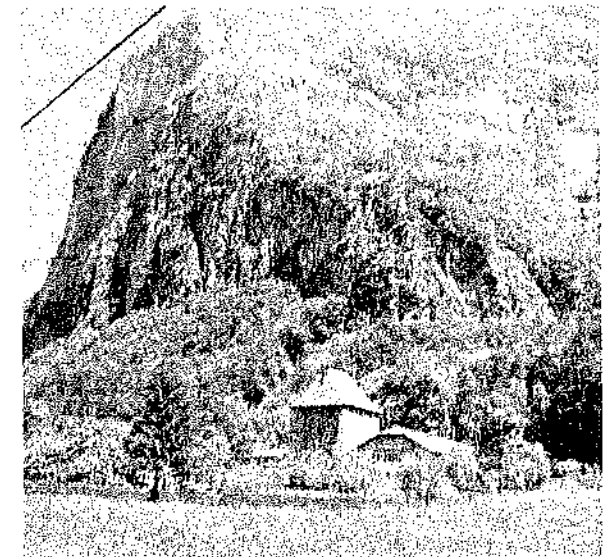
d) les secteurs d'activité de Balme et Oex

Afin d'éviter la délocalisation d'entreprises et de permettre leur développement sur le territoire communal, deux nouveaux secteurs d'activités sont créés à Balme et à Oex.

e) Le projet UTN de la station de Flaine

Dans le projet d'UTN, il est prévu une extension de l'urbanisation sur plusieurs secteurs :
– Flaine Forêt / Flaine Forum / Flaine Front de neige / Pré Michalet / Le « Hameau du Golf »
/ Les Gérats

Le territoire communal n'est concerné que par le secteur de "Front de neige", sur lequel l'étude UTN prévoit la construction de 5000m² de SHON.



Secteur de Bellegarde



Secteur de Balme

3.4 - Le patrimoine bâti

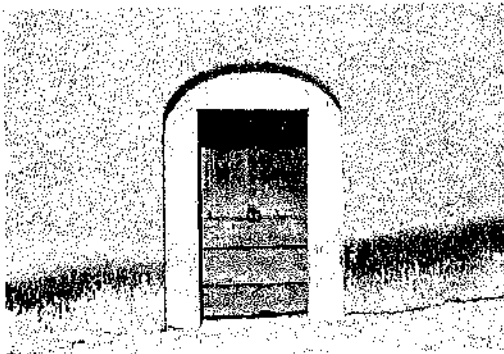
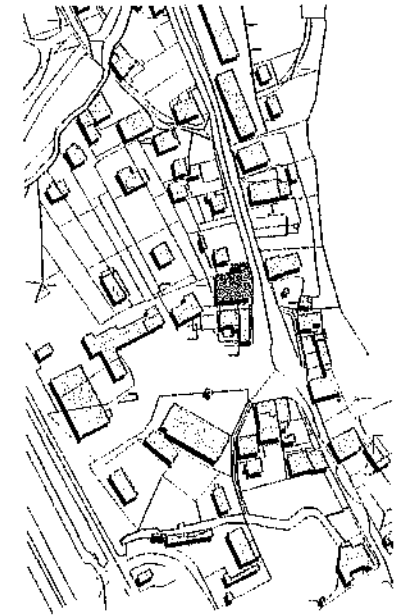
Sur le territoire de la commune se côtoient plusieurs éléments bâtis de valeur patrimoniale.

a) Les maisons fortes

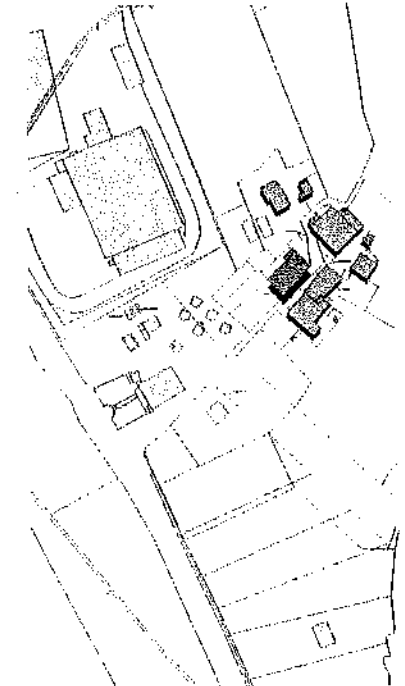
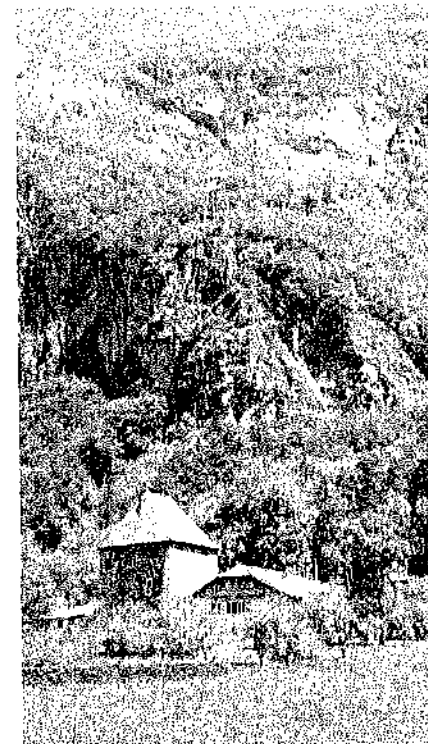
Dès le XIII^e siècle, la petite noblesse édifie des maisons calquées sur les châteaux, composés de corps de logis flanqués ou non de tours, elles ont conservé l'essentiel de leur structure médiévale. Les exemples les plus significatifs à Magland sont le château de Loches et la maison forte de Bellegarde.



La présence massive du Château de Loches dans le paysage du centre-ville



La Maison-forte de Bellegarde dans son "écrin végétal".



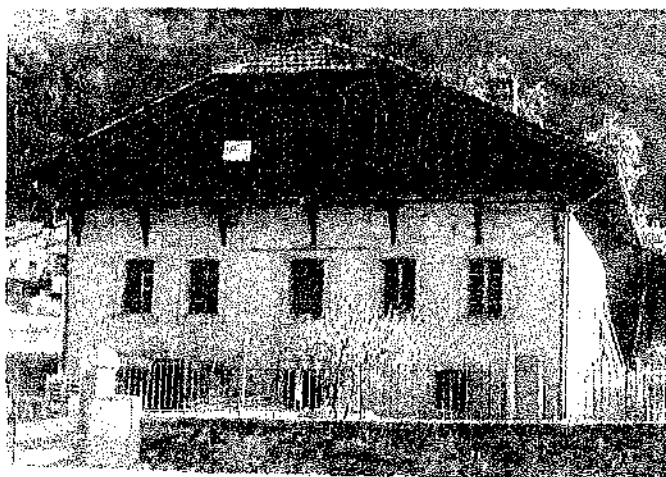
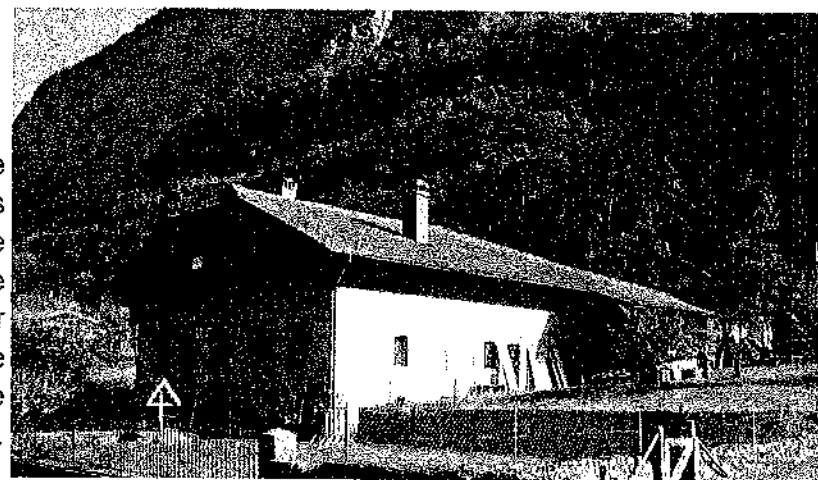
3.4 - Le patrimoine bâti (suite)

b) Les fermes

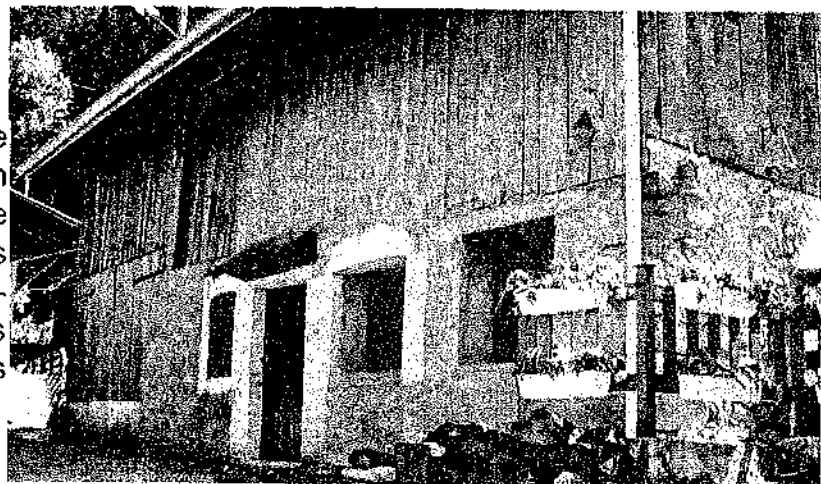
Les maisons anciennes se caractérisent par leur dimension ; ce sont de grandes fermes en pierres avec une grange importante, couvertes d'ardoises ou de tuiles mécaniques.

Le bois est toujours présent au niveau de la grange. Les portes des écuries et celles du logis ouvrent sur des façades différentes, celle de la grange étant presque toujours du côté de la pente.

Un grand volume bien implanté dans la pente par une assise minérale sobre, couvert par une toiture unitaire et un volume de grange en bois.



L'imbrication entre une partie habitation en élément de maçonnerie et les espaces liés à l'activité agricole composés en bois



3.4 - Le patrimoine bâti (suite)

c) Des fermes ateliers aux ateliers

Les premières constructions liées à l'activité industrielle sont les fermes ; progressivement l'expansion de l'activité liée à l'horlogerie impose des aménagements où l'espace de l'atelier empiète sur l'espace intérieur agricole avec notamment le percement de nouvelles fenêtres de dimension significative ou l'adjonction d'un atelier à baies vitrées.

La notion d'atelier apparaît vers la fin du XIXe siècle au travers de types principaux de constructions ; d'une part, les immeubles avec au dernier étage les ateliers de production et dans les étages inférieurs l'habitation et d'autre part de petits ateliers indépendants édifiés dans la vallée et sur les versants montagnards.

Avec l'avènement du décolletage, les bâtiments se modifient, les usines apparaissent. Aujourd'hui ces différents bâtiments sont parfois abandonnés, certains ont connu des rénovations.

Les premiers ateliers s'inscrivaient dans les corps de ferme et nécessitaient la création d'ouvertures plus importantes.



....puis le développement de l'activité a nécessité la création d'ateliers indépendants en prolongation du bâti traditionnel....



....puis l'apparition d'une nouvelle typologie conciliant habitat contemporain et atelier dans un même volume.



3.4 - Le patrimoine bâti (suite)

d) L'hébergement touristique de la station de Flaine

L'urbanisation récente s'organise autour de 2 sites principaux :

- Flaine historique avec son étagement autour de Flaine I ou Flain-
Front de neige (1580 m), Flaine II ou Flaine-Forum (1600 m) et
Flaine III ou Flaine-Forêt (1675 m).

- Les Gérats.

Flaine est bâtie entre 1500 et 2000 m d'altitude dans un site abrité où ensoleillement et enneigement sont peu communs. Elle a été imaginée par Eric Boissonnas et dessinée par Marcel Breuer (maître américain du Bauhaus). Cette station intégrée a été construite au début des années 1960. Des sculptures contemporaines sont dispersées dans la station. Elle se caractérise par ses grands immeubles de béton et son intégration à son environnement (le lapiaz du désert de Platé).

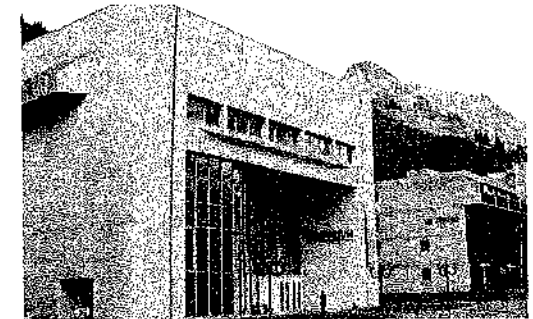
Les Gérats ont une conception architecturale différente basée pour l'essentiel sur la mise en œuvre du bois (« village de chalets ») et l'utilisation de la couleur.

Le Flaine historique: un patrimoine urbain et architectural contemporain:

Pour les bâtisseurs de la station de Flaine, l'ambition était de créer une "aventure culturelle", un "musée à ciel ouvert". Le fondateur Eric Boissonnas prit soin de s'entourer d'urbanistes français - Laurent Chapis et Denys Pradelle- déjà familiers des grands travaux dans les Alpes et aussi, dans une volonté de rompre avec la pratique locale, au "derniers des modernes" formé à l'école du Bauhaus, l'architecte New yorkais, Marcel Breuer.



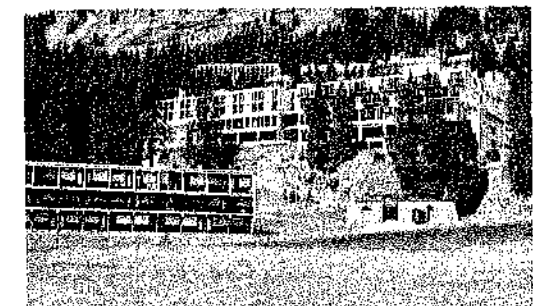
Les deux visages de la station: Flaine historique et Les Gérats



L'expressivité du béton comme volonté de rompre avec la pratique locale



Flaine "Front de neige" au creux de la station



3.4 - Le patrimoine bâti (suite)

L'exiguïté du terrain constructible réduit à quelques replats sur le flanc nord du massif a obliger à concentrer les bâtiments et à les bâtir en hauteur. Les concepteurs ont pris le parti d'une architecture homogène et moderne loin des chalets savoyards- et d'une station sans voiture.

Comme d'autres stations dites de la "troisième génération", Flaine est une station intégrée: au sous-sol des parkings, en rez-de-chaussée, des boutiques, des restaurants et divers services; au dessus les appartements, et le tout au pied des pistes.

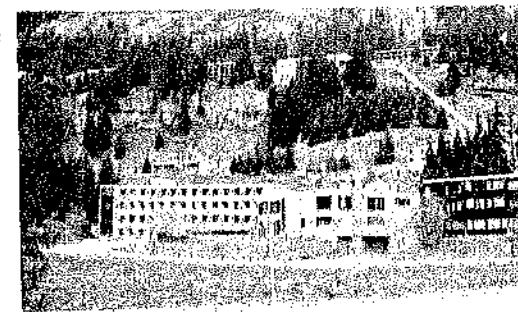
L'opération s'est déroulée de 1959, date du premier dessein de Marcel Breuer lors de son survol en hélicoptère, à janvier 1969, date ou la station accueille ses premiers skieurs.

Les façades "d'ombre et de lumière":

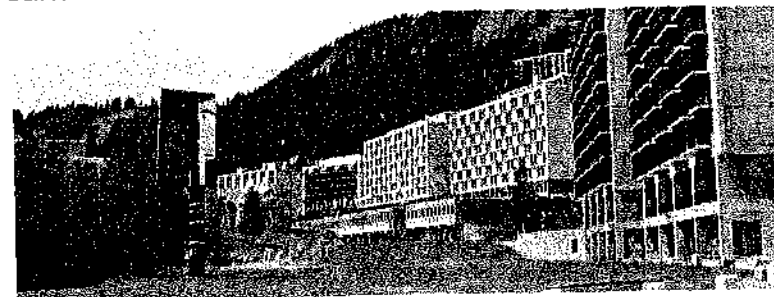
Compte tenu de l'altitude de Flaine, entre 1600 et 1800m, la préfabrication s'imposait; Marcel Breuer découvrit à cette occasion le procédé de Jean Baret qui donnait jusqu'à 50cm de relief aux panneaux préfabriqués en béton. Ainsi il conçut les "pointes de diamant", ou les façades "d'ombre et de lumière" sur lesquelles les rayons de soleil viennent se briser. L'architecte avait trouvé là le moyen de rompre "l'horizontalité des lignes de niveaux auxquelles sont asservis les bâtiments, créations humaines, opposées aux reliefs chaotiques de la montagne". Le béton, parfois imprimé de motif, est laissé brut pour rappeler l'environnement calcaire.

L'austérité de la composition architecturale est adoucie par de grandes oeuvres modernes comme le "boqueteau" de Dubuffet ou la "tête de femme" de Picasso.

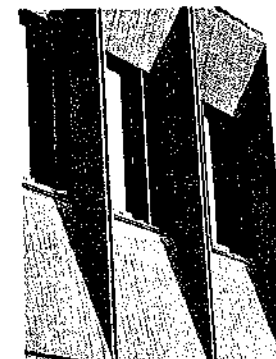
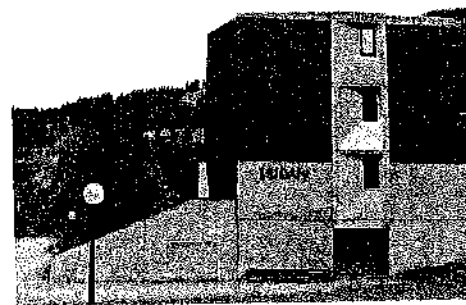
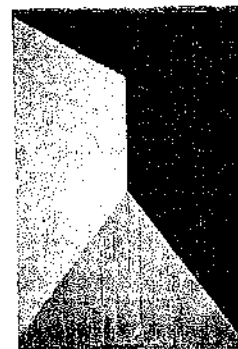
...une architecture homogène et moderne...



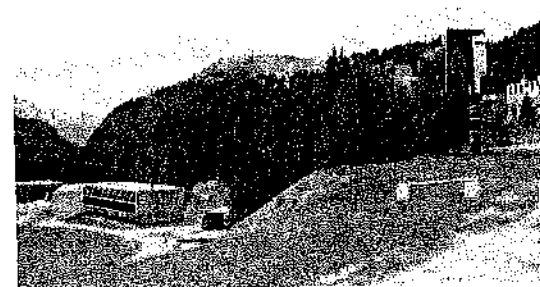
....une station sans voiture.



façades "d'ombre et de lumière"



paysage, architecture et sculpture



3.4 - Le patrimoine bâti (suite)

e) Les chalets d'alpage

Dans l'ensemble de la Savoie, une grande partie des alpages est demeurée propriétés collectives des usagers à l'instar de ceux de la montagne d'Aujon.

Les différents propriétaires, dénommés aussi le groupe de communier, se sont constitués en société civile immobilière dite de la Communauté d'Aujon en 1993. La création de cette S.C.I. vise à faire perdurer leur droit d'exploitation des alpages, qui auparavant se transmettait de manière héréditaire.

Des chalets ont été édifiés soit sur des parcelles indépendantes lorsque l'exploitation de l'alpage était individuelle, soit de manière regroupée sur les montagnes communes. Sur le territoire de Magland, les deux situations se côtoient.

Une liste a été établie identifiant les chalets d'alpage par leur numéro au plan cadastral et le nom du lieu-dit où ils se situent. Elle est jointe en annexe.

Les chalets d'Aujon

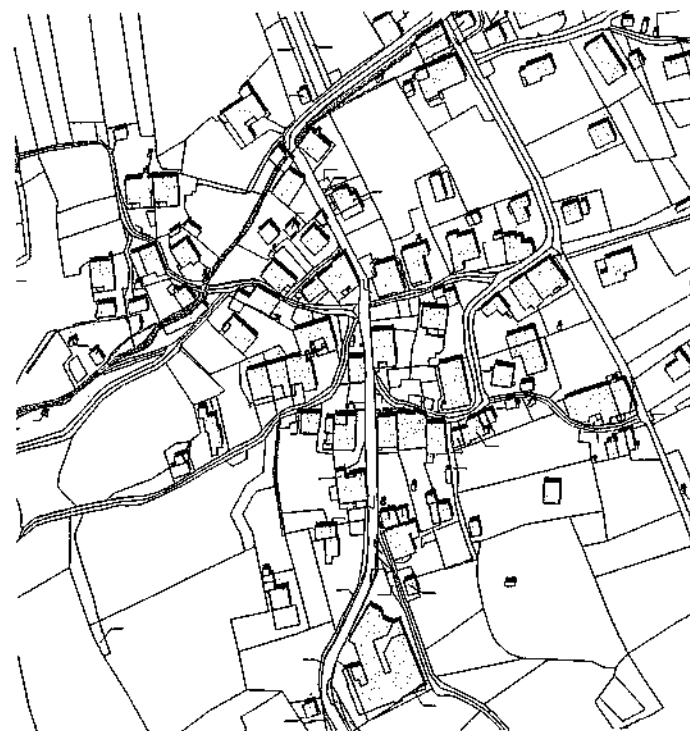


3.5 - Les hameaux remarquables

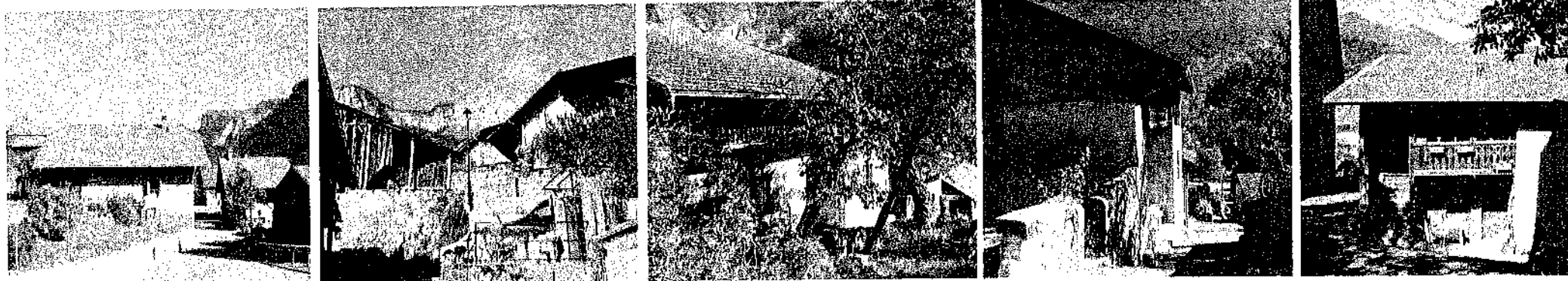
a) Le hameau de Gravin

Second secteur de densité urbaine (après le centre-ville), le hameau de Gravin a connu un fort développement durant la dernière décennie. Son noyau historique a su conserver son intégrité et offre l'exemple d'intégration d'un ensemble construit au pied des versants montagneux. Il se caractérise par:

- une composition urbaine en "grappe"
- une forte densité du bâti, notamment dans son emprise au sol
- un bâti qui s'étage harmonieusement dans la pente
- une disposition des faitages parallèles à la pente
- un bâti disposé généralement sur les limites des espaces publics.

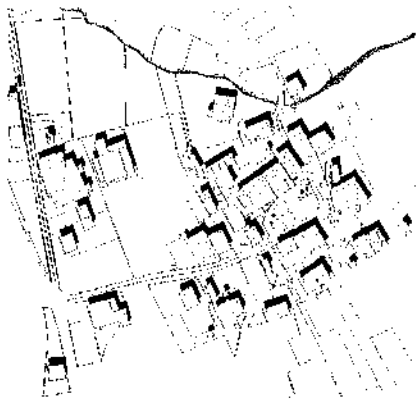


....un hameau pittoresque au pied de la montagne....

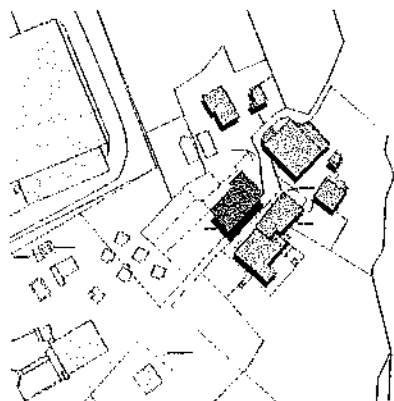


b) Les hameaux de Oex et de Bellegarde

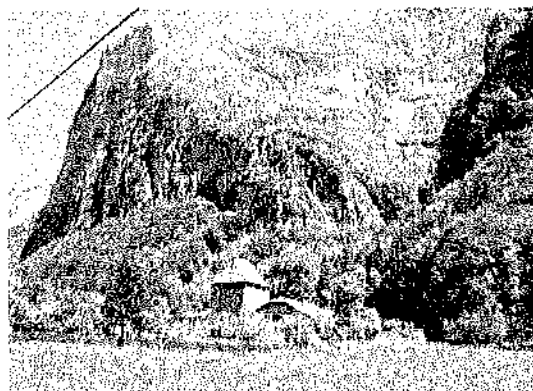
Situés tous les deux sur la rive droite de l'Arve, blottis au pied du versant montagneux, ces hameaux se caractérisent par leur forte présence paysagère en fond de vallée. La préservation de leur environnement naturel a permis de préserver leur rapport au grand paysage. L'enjeu aujourd'hui reste le maintien de leur silhouette urbaine ainsi que des caractéristiques architecturales du bâti: volumes simples, pente des toitures et sens des faîtage, usage du bois et de la maçonnerie, variété des espaces publics.....



Le hameau d'Oex

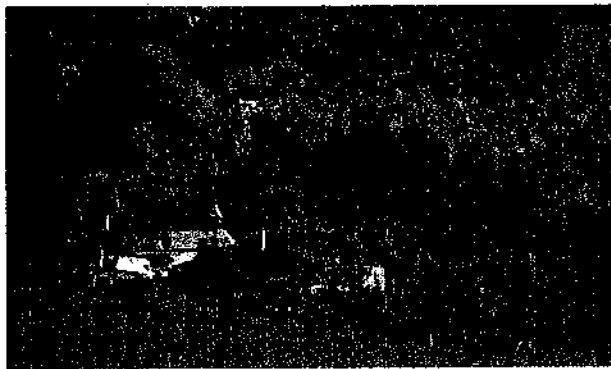
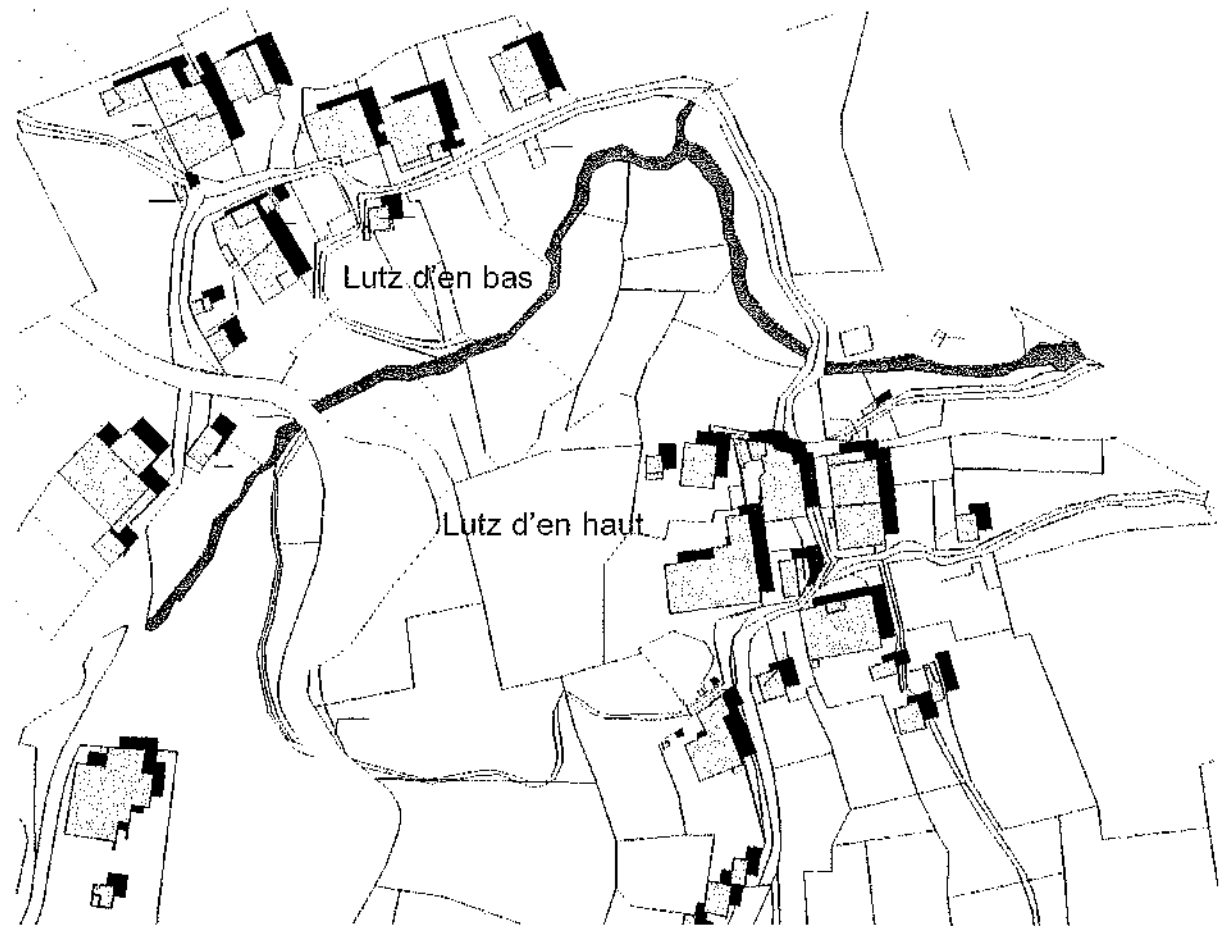


Le hameau de Bellegarde



c) Les hameaux de Lutz

Lutz d'en haut et Lutz d'en bas, deux hameaux situés en moyenne montagne, qui entretiennent un rapport de proximité très fort avec leur "écrin naturel". La préservation de cette intégration nécessitera le maintien des espaces naturels situés en amont et en aval des ensembles bâtis.



3. 5 - Tendances et besoins

Outre les facteurs démographiques et économiques, la gestion du territoire communal doit intégrer :

– **Un élément naturel structurant fortement le développement urbain communal : le torrent l'Arve.**

Le risque naturel potentiel de ce cours d'eau a été étudié et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé le 02 avril 1997. Les prescriptions de ce document réduisent fortement les surfaces potentiellement urbanisables.

– **La traversée du territoire par des réseaux de communication importants.**

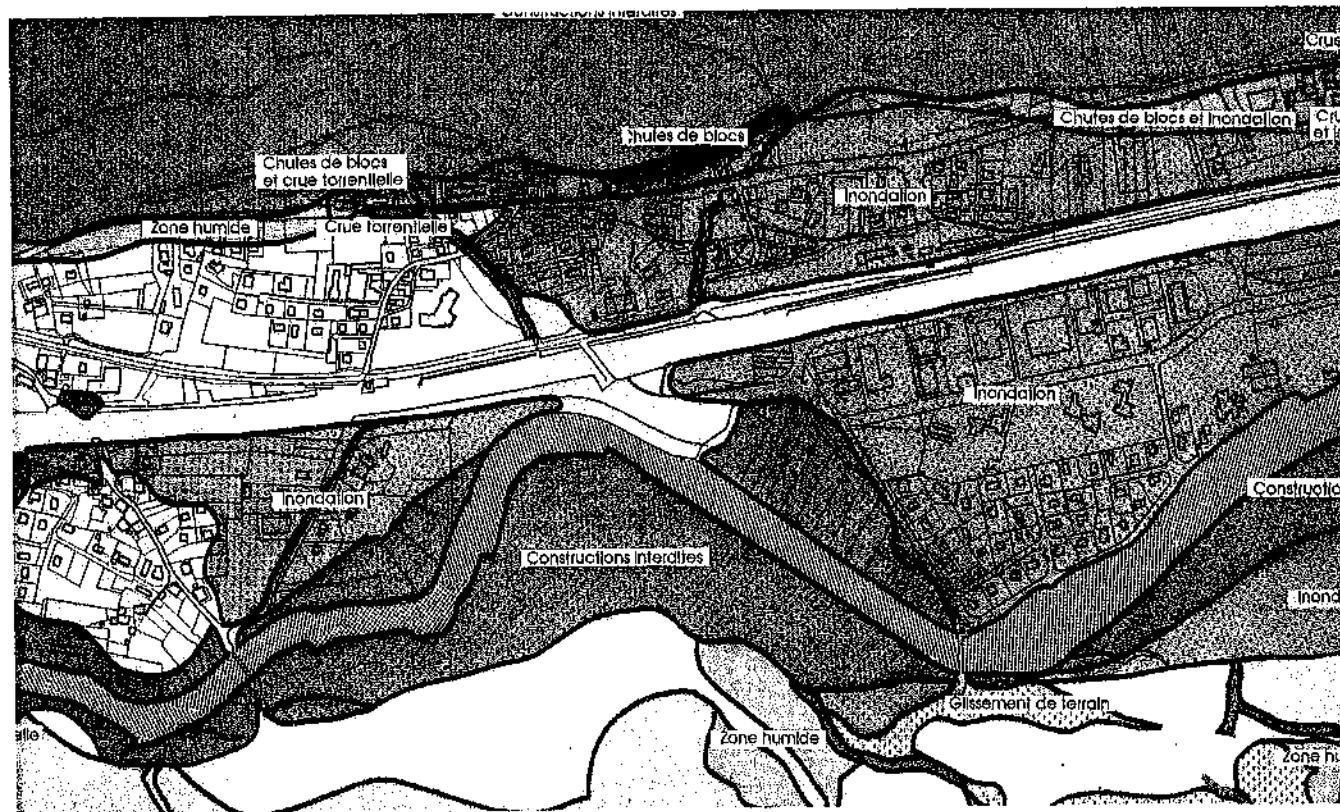
Tout comme les secteurs urbanisés, l'autoroute A 40, la nationale 205 et la voie SNCF se sont installées de part et d'autre de l'Arve. La desserte des hameaux de la rive gauche se fait à partir de trois ponts et par un maillage complexe de chemins communaux.

Les secteurs de développement de l'urbain, des activités industrielles, de l'agriculture, ... se partagent l'espace disponible de fond de vallée, laissé libre par l'Arve et les infrastructures (autoroute, route, voie SNCF, ligne à haute tension, gazoduc, ...). La gestion du P.L.U. vise à trouver un juste équilibre entre les besoins de ces différents acteurs de la vie locale. La définition de zone d'urbanisation future doit soutenir la dynamique communale en permettant d'une part des opérations de construction et d'autre part en affichant une densification des secteurs urbains.

– **Le développement économique de la station de Flaine.**

Le développement urbain de la station de Flaine s'inscrit dans un programme d'amélioration du fonctionnement de l'ensemble du Grand massif.

L'impact du PPR sur le territoire urbanisé de la commune



4.1- Les composantes du paysage communal

L'amphithéâtre de Flaine

Flaine se situe à 1580 m d'altitude au centre d'un amphithéâtre dominant la vallée de l'Arve à l'aplomb de l'agglomération Cluses-Magland-Sallanches.

« Le versant face au Sud sur lequel s'étage la station forme un arc de cercle très tendu. Il est coupé de longues barres rocheuses délimitant des prairies subhorizontales à Flaine-Front de neige et à Flaine-Forum et d'une pente relativement forte à Flaine-Forêt. Au centre de ce versant où s'inscrit la station le bois de Flaine des épicéas et quelques arolles dispersés créent un cadre naturel très suggestif.

Le versant face au Nord, boisé en partie basse, est formé d'un vaste lapiaz qui se poursuit sur le versant opposé formant un ensemble géologique unique en Europe.

De la crête d'encadrement au Sud, la vue englobe la totalité de la chaîne du Mont Blanc, se prolonge les massifs suisses et italiens, et se perd dans la découpe lointaine des massifs de l'Oisans. »

Extrait du « Rapport de présentation du POS intercommunal partiel des communes Arâches-les-carroz/Magland » - Mai 1978



la station au creux d'un vaste amphithéâtre naturel



le site naturel de Flaine



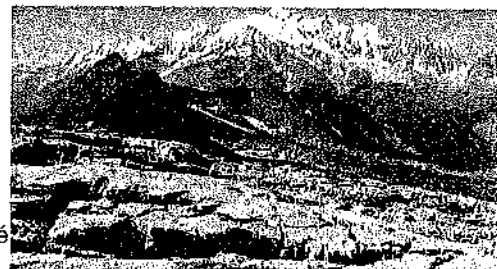
les étages d'épicéas



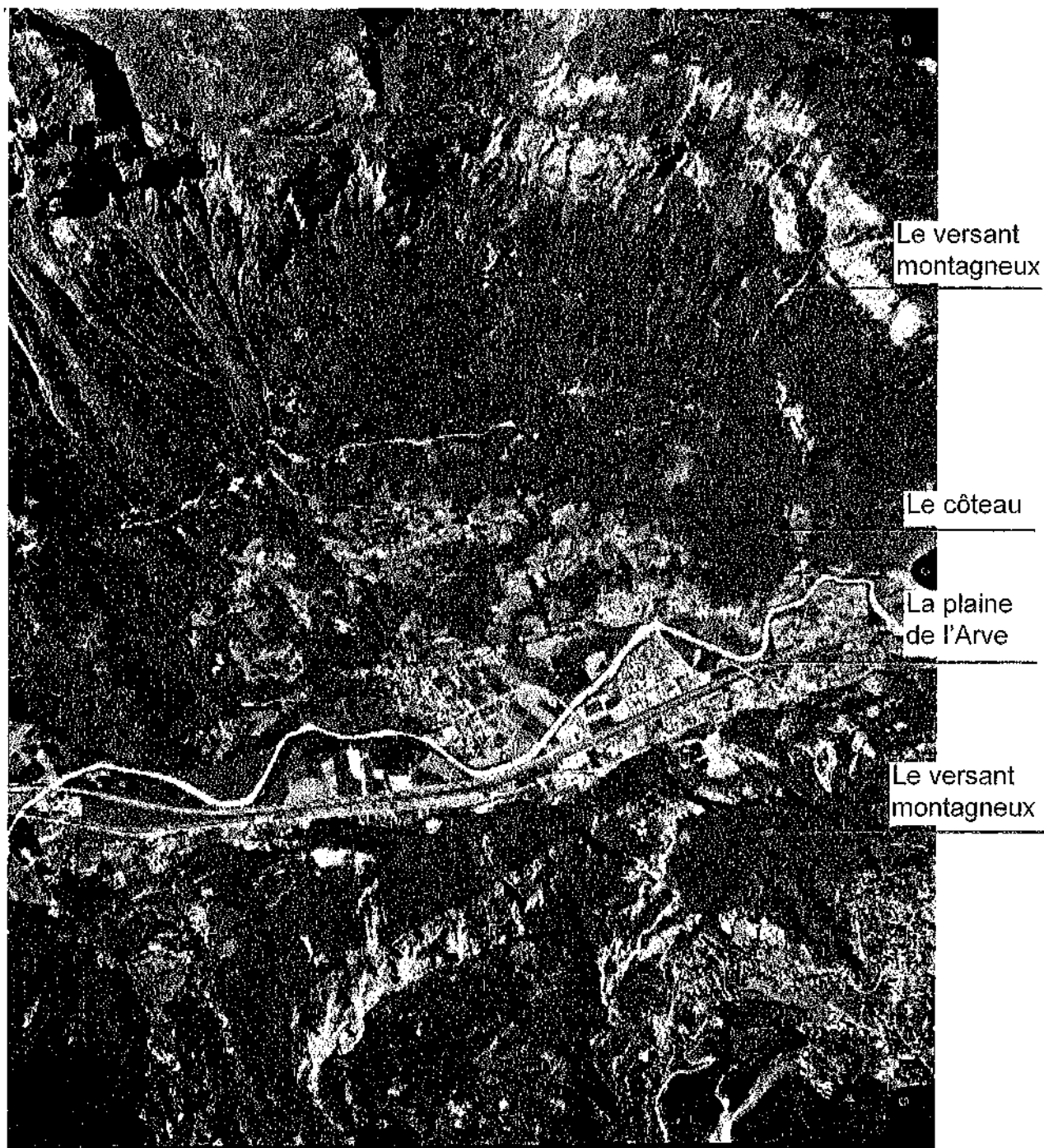
les prairies



imbrication des roches et du végétal



le lapiaz du désert de Platé



Le territoire de la commune de Magland présente trois entités paysagères très différentes, dont l'opposition caractérise la moyenne vallée de l'Arve:

1 - La plaine de l'Arve, très plate, territoire profondément marqué par l'activité humaine à travers les réseaux de voirie (A40, RN 205) et l'économie qui a produit un paysage industriel singulier, «le paysage du décolletage» qui associe industrie, habitat, infrastructures routières et fragments d'espaces naturels.

2 - Le coteau, secteur en mutation paysagère due à la déprise agricole. Il se caractérisait par une urbanisation en hameau répartie sur des espaces de paturages, entrecoupés par des lignes de boisement accompagnant les ruisseaux. Aujourd'hui, les espaces se referment et la forêt reprend du terrain.

3 - Le versant montagneux, un paysage naturel très abrupt qui joue le rôle dominant dans le paysage. Ce sont des barres rocheuses sommitales et des versants boisés.

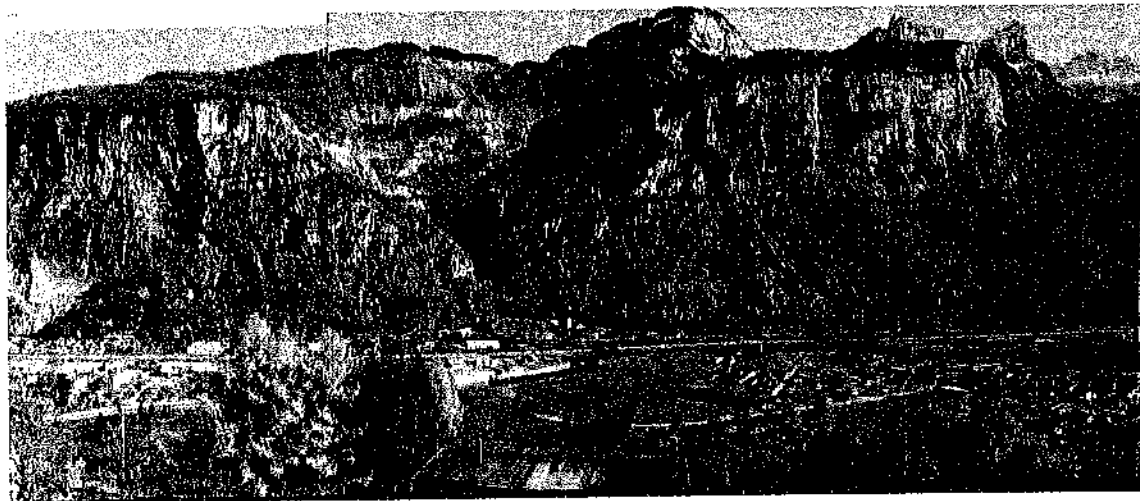
Les barres rocheuses sommitales et les versants boisés abrupts

Sur le plan du grand paysage, ce sont les barres rocheuses sommitales et les versants boisés abrupts qui jouent un rôle dominant :

- attirant et focalisant les vues sur ces versants boisés jusqu'aux lignes de crêtes.
- donnant une image verdoyante (les forêts) mais aussi austère (les barres et falaises rocheuses).

Ces parties hautes demeurent naturelles et ne devraient pas connaître d'évolution. Une partie est protégée par décret du 08 décembre 1998 ; il s'agit de l'ensemble du Désert de Platé, des Aiguilles de Wärens et de la montagne de Véran qui se trouve sur le territoire des communes de Magland, Passy et Sallanches et qui a été classé parmi les sites classés du département de la Haute-Savoie.

Les seules menaces à cette intégrité pourraient venir d'une urbanisation sur les secteurs de replat (hameaux de Lutz ou de Saxel). Une attention particulière doit être portée à l'urbanisation de ces hameaux.



Particularités: il couvre la majeure partie du territoire communal. De caractère montagnard, la forêt est composée par un étagement de feuillus et de résineux et est surplombée par de magnifiques barres rocheuses; Cet ensemble forme un paysage majestueux

Ces versants dominent visuellement toutes les perspectives du territoire de la commune et représentent donc un patrimoine paysager essentiel pour la commune.

- Enjeux
- maintenir l'équilibre paysager de la forêt (nature et répartition des essences)
 - maintenir la qualité des lisières
 - conserver les points de vue remarquables

Le coteau

Le coteau constitue une entité paysagère plus restreinte mais plus fragile. L'affectation de cette zone est plus fluctuante mêlant des secteurs de pâtures, à des secteurs de déprise agricole, à des secteurs de reconquête de la forêt avec une urbanisation conséquente mais très diffuse.

La pente et le reboisement du coteau tendent à effacer cette entité paysagère et à l'assimiler à la partie haute (le secteur de forêts). L'urbanisation disparaît derrière des rideaux d'arbres, induisant de plus en plus de coupures fortes notamment visuelles entre les différents hameaux du coteau. Il y a une certaine désaffection de l'urbanisation la plus haut perchée au profit de celle du pied de coteau et du fond de vallée.



Particularités: le coteau constitue une entité paysagère en mutation ou se mêlent des secteurs de pâtures, des secteurs de déprises agricoles, des fragments de forêts en expansion et une urbanisation type hameaux. Les particularités de cette entité paysagère tendent à s'estomper au profit d'une expansion des masses boisées. Les espaces de paturages et les hameaux disparaissent petit à petit derrière des rideaux d'arbres.

Enjeux

- maintenir la qualité paysagère du coteau
- définir une nouvelle politique de gestion des espaces naturels pour inverser le phénomène d'enfrichement progressif

Le fond de vallée.

Le fond de vallée a des caractères induits par l'occupation humaine. S'y côtoient les pôles urbains les plus importants notamment le bourg de Magland et celui de Gravin, les zones industrielles, les espaces cultivés étendus et interstitiels ainsi que diverses infrastructures (autoroute, route nationale, voie ferrée, canalisation de gaz souterraine, lignes électriques à haute tension aériennes, câbles de télécommunication souterrains).

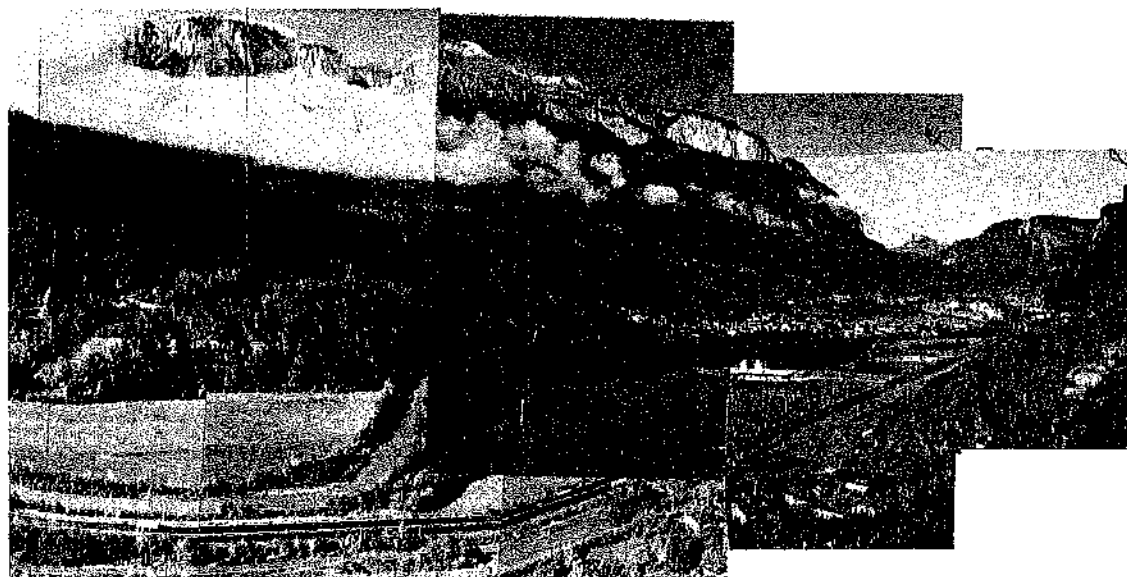
Toutefois, un paysage naturel se développe qui selon les sites se constitue de cordons ou de masses boisées liées à l'eau (ruisseaux, plans d'eau et Arve), de vergers, d'alignements d'arbres, de haies vives denses et de champs en culture ou en pâture.

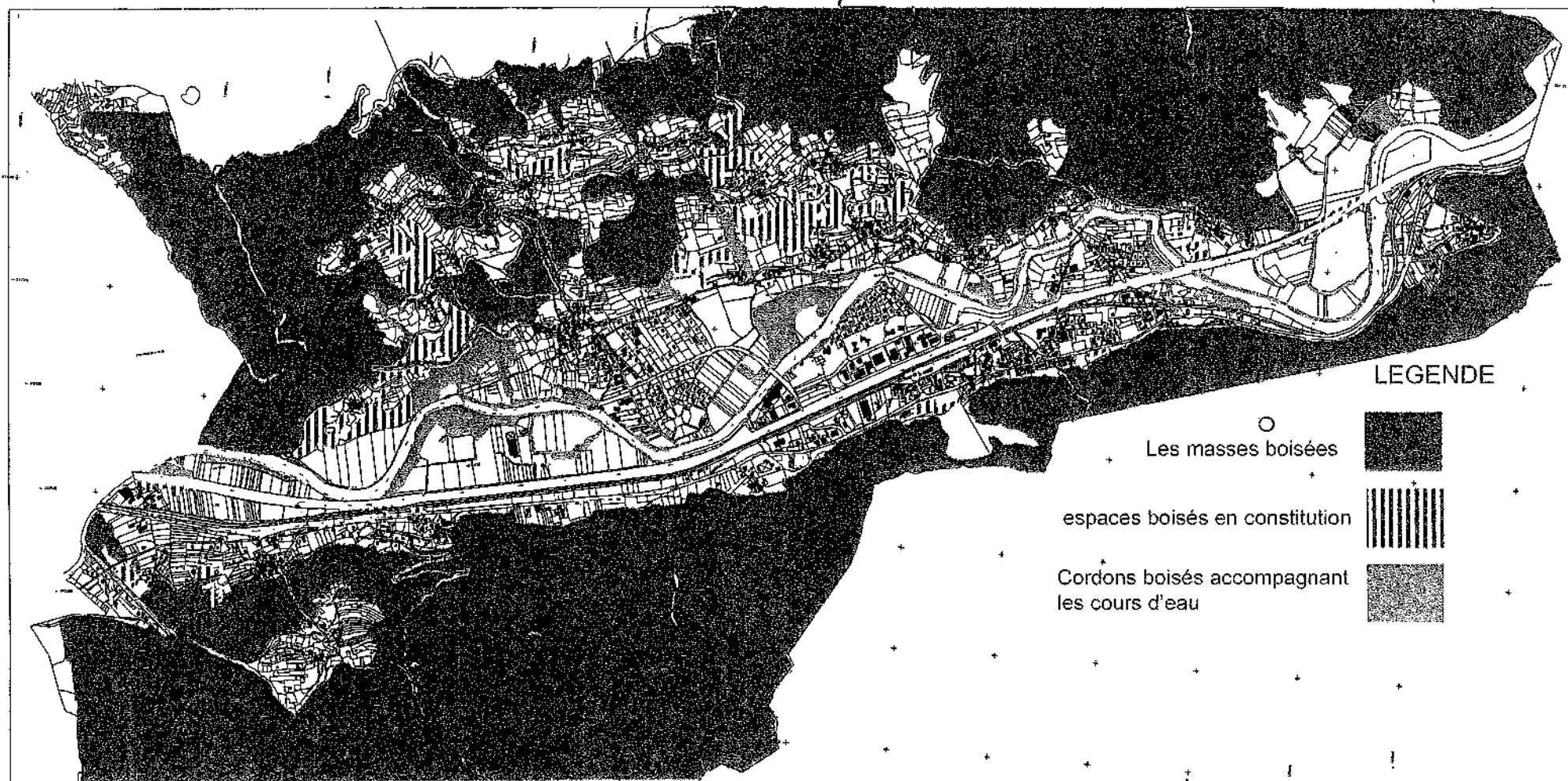
Dans les vues rapprochées, les espaces interstitiels induits par les infrastructures constituent de véritables coupures dans le territoire communal offrant une perception cloisonnée du terroir agricole et des territoires urbains. Cependant les vues éloignées demeurent grandioses. Afin de préserver un cadre de vie de qualité aux terroirs riverains et de limiter les effets de cloisonnement de cet espace fonctionnalisé, il conviendrait de mener des actions spécifiques sur les espaces naturels résiduels quelque soit leur nature.

Particularités: le fond de vallée a des caractères induits par l'occupation humaine. S'y côtoient les pôles urbains les plus importants notamment le bourg de Magland et celui de Gravin, les secteurs d'activités industrielles, les espaces cultivés étendus et interstitiels ainsi que les grandes infrastructures qui marquent fortement le paysage.

Enjeux

- réduire l'impact paysager des infrastructures et l'effet de coupure
- organiser une gestion des espaces interstitiels entre les infrastructures routières et ferroviaires
- maintenir les cordons et masses boisées liées à l'eau (ruisseaux, Arve, plans d'eau)
- maintenir les espaces ouverts.





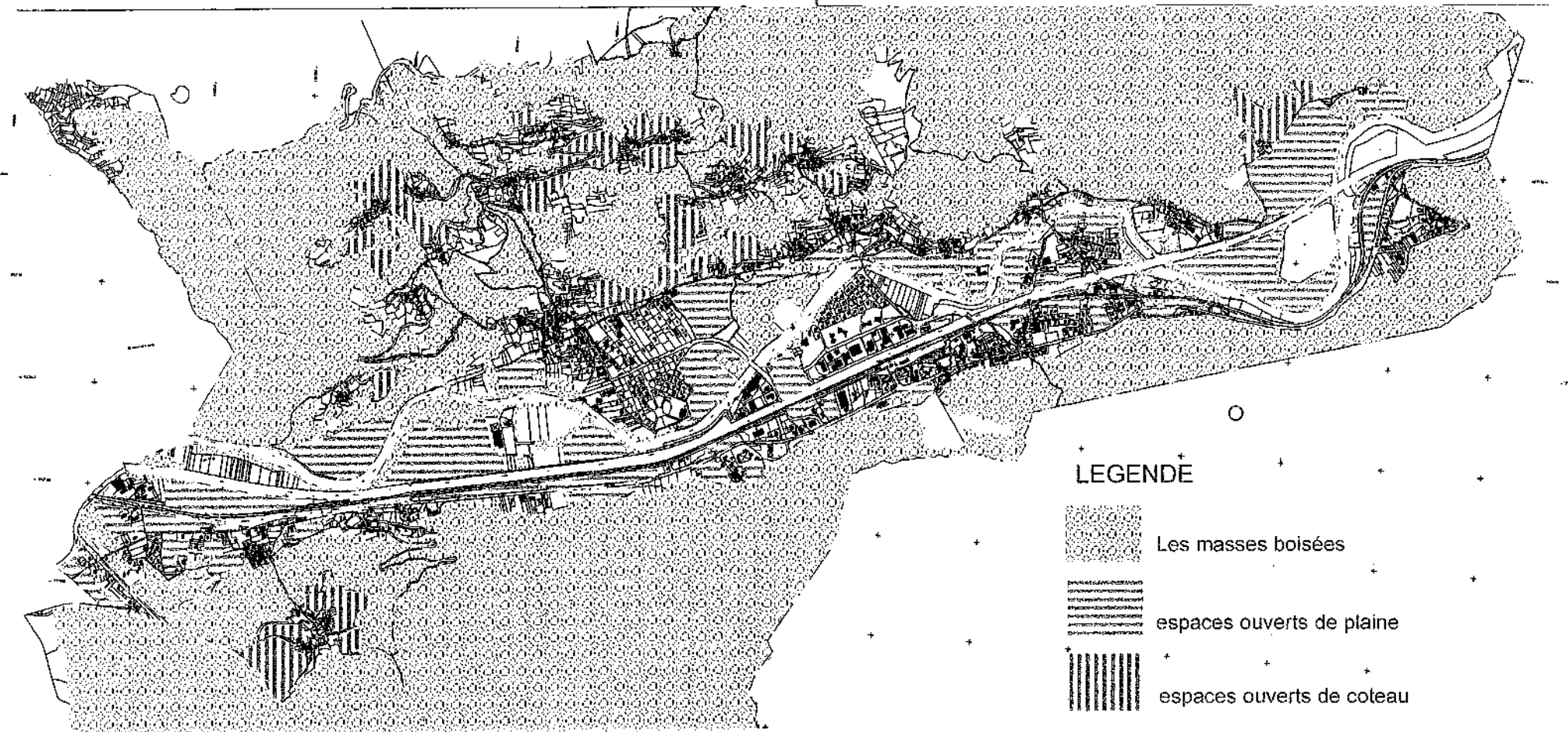
Les espaces boisés

Particularités:

Très importants, les espaces boisés jouent autant un rôle esthétique dans le grand paysage qu'un rôle de tenue des sols. Parfois uniquement composée de feuillus, parfois mixte ou composée de persistants, cette forêt possède un caractère varié qui évite la monotonie et offre une qualité esthétique intéressante. Dans les secteurs difficiles d'accès, ces paysages forestiers ont tendance à peu évoluer.

Les enjeux:

- éviter toute forme de coupes qui viendrait à remettre en cause la stabilité des sols, et aurait pour conséquences de créer des zones érosives dangereuses et à fort impact paysager
- ne pas remettre en cause dans la gestion future la diversité actuelle des boisements.
- conserver ces paysages naturels qui créent un contraste avec le fond de la vallée qui lui est en constante évolution
- éviter une trop grande progression des forêts dans ou vers les zones urbanisées.



LEGENDE

-  Les masses boisées
-  espaces ouverts de plaine
-  espaces ouverts de coteau

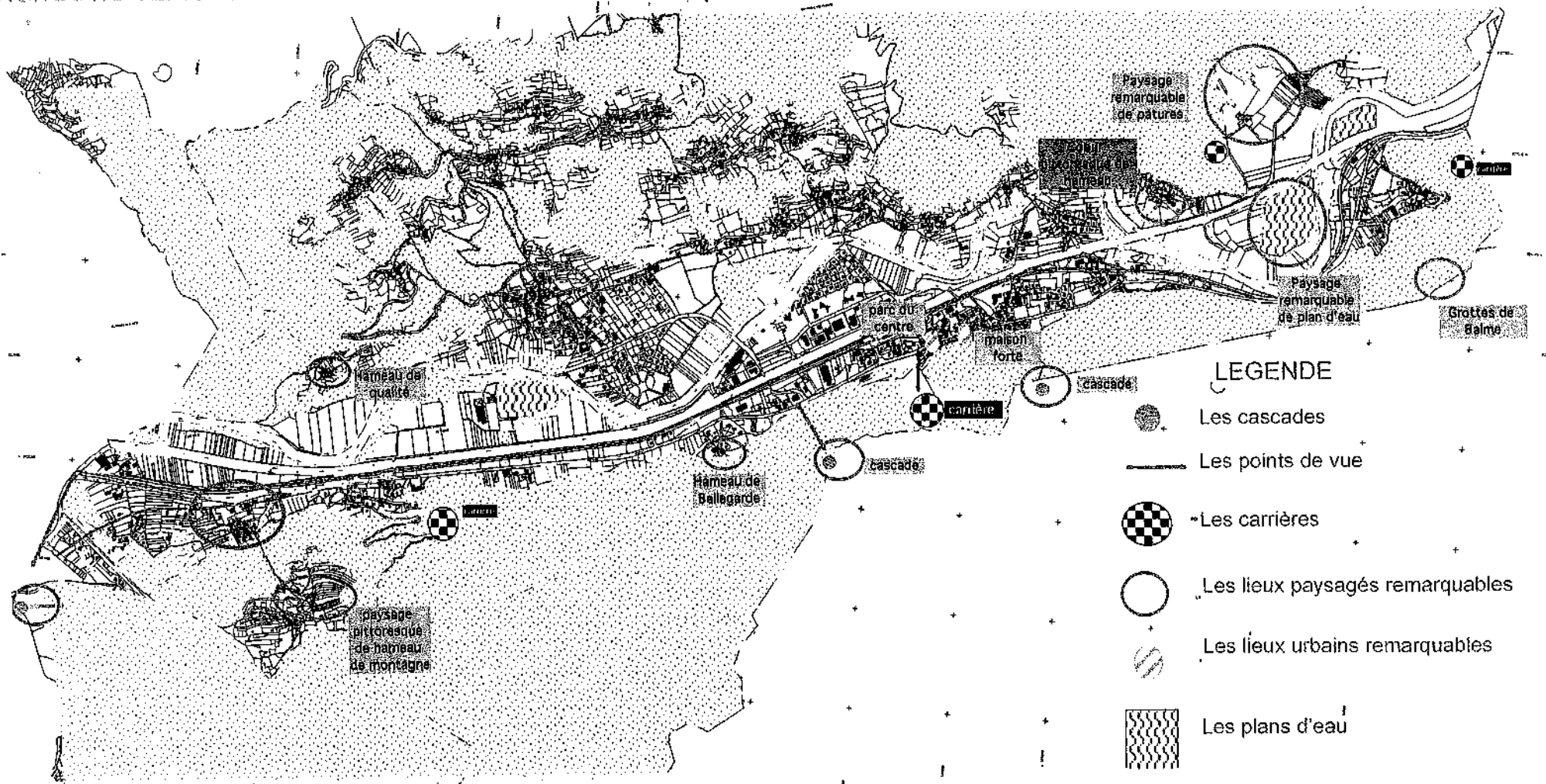
Les espaces ouverts**Particularités:**

Les contraintes environnementales fortes liées aux risques majeurs (inondations, chutes de pierres, crues torrentielles...) ont au moins un effet positif, c'est le maintien d'espaces ouverts non construits relativement importants. Ces espaces permettent au paysage de la vallée relativement étroit de conserver des respirations qui mettent en valeur les montagnes de part et d'autre. Le réfermement progressif de ces espaces naturels ouverts, dans la vallée et sur le coteau, est un risque à moyen

Les enjeux:

Mise en place d'une gestion des espaces naturels permettant de:

- contenir la formation de bosquets et haies entre les secteurs bâtis proches des lisières
- éviter le phénomène d'enfrichement progressif
- faucher et débroussailler les délaissés liés aux infrastructures pour éviter l'introduction de colonisateurs
- maintenir une gestion forestière.



Les points particuliers du paysage

Particularités:

Le territoire de la commune possède des atouts paysagés importants, notamment des lieux spécifiques de grande qualité: cascades, plans d'eau, hameaux pittoresques, espaces de paturage.... Ces lieux sont répartis de part et d'autre des voies principales de circulation mais restent, dans l'ensemble, peu perceptibles.

Les enjeux:

- protéger les lieux remarquables
- valoriser les points de vue depuis les espaces urbains et les voies principales de circulation.
- réduire l'impact paysager des carrières

4.2- Les espaces naturels

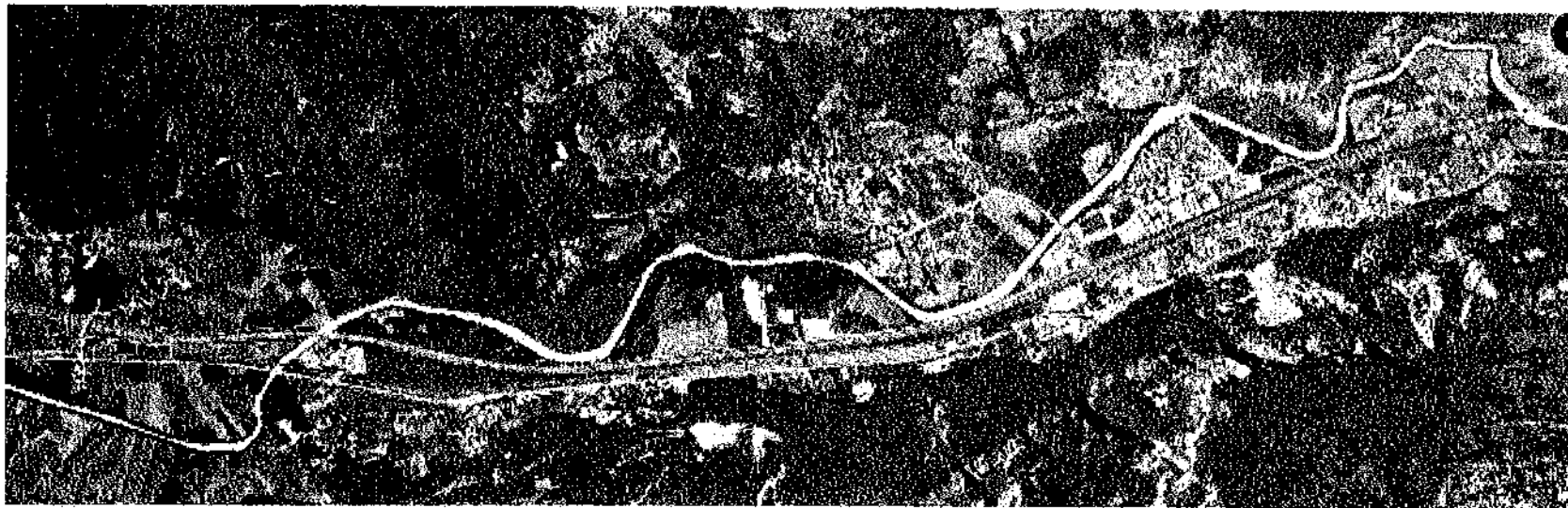
Il existe une hiérarchie paysagère dominante (3 unités homogènes symétriques) qui a une échelle plus fine se compose d'éléments spécifiques.

Les espaces humides ou semi-humides de la vallée, la végétation accompagnatrice des cours d'eau, les plans d'eau et les ruisseaux.

L'importance du réseau hydrique induit un paysage végétal qui a une identité marquée. Cette végétation possède des qualités esthétiques et joue un rôle en terme de retenue des sols et de système écologique. Les espèces en présence sont majoritairement à feuilles caducs et suivent les lignes d'eau.

C'est un réseau primaire très important dans la lisibilité du paysage qui apporte des ruptures dans la linéarité des infrastructures de communication.

La qualité des espaces humides ou semi-humides tient à la qualité des cordons boisés qui les bordent et au maintien en eau vive de la majorité des ruisseaux.



Au fil de l'eau

Particularités:

L'Arve traverse l'ensemble du territoire communal et longe toutes les lignes d'infrastructure (RN, Autoroute, SNCF). Il est l'élément premier qui constitue le paysage de la vallée (la vallée de l'Arve!), son réseau hydrique est représenté par:

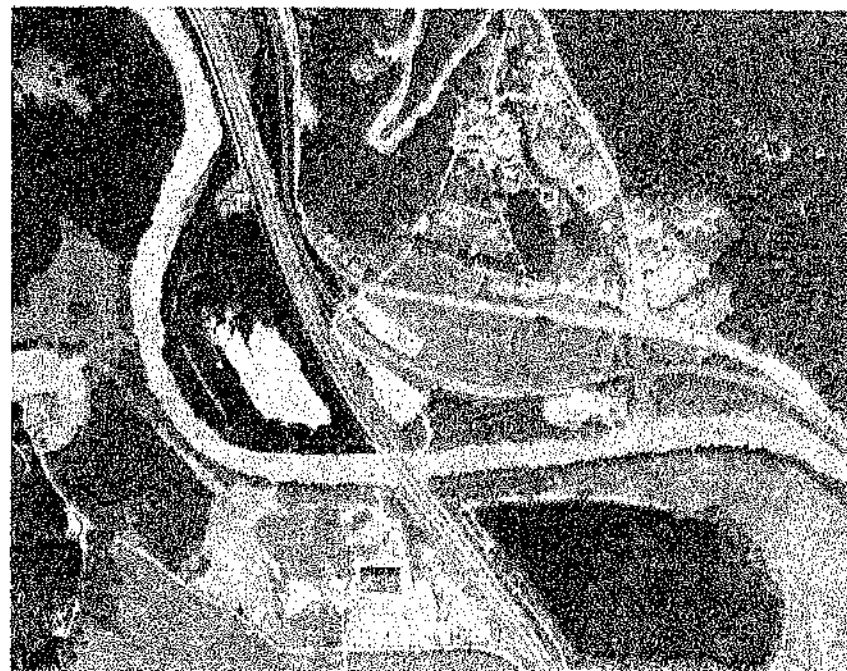
- l'Arve
- les plans d'eau
- les ruisseaux qui coupent transversalement la vallée pour rejoindre le lit de l'Arve
- les zones humides ou inondables avec toutes les contraintes liées.

Cette particularité induit un paysage végétal avec une identité marquée qu'il est impératif de conserver, voir même de renforcer par secteurs.

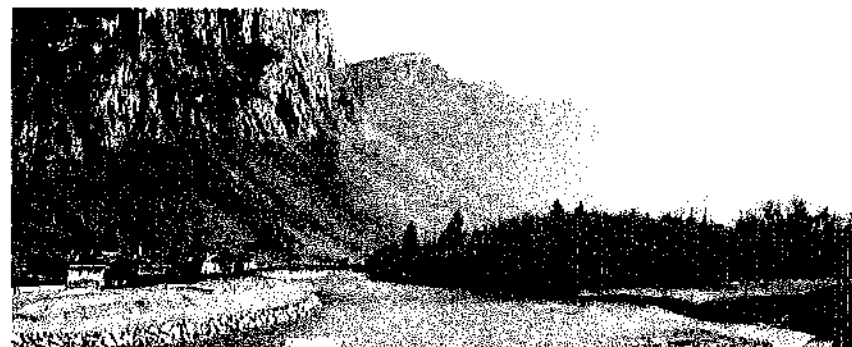
Cette végétation possède autant des qualités esthétiques que des qualités en terme de retenue des sols et de système écologique.

Végétation souvent pionnière, elle regroupe des espèces très majoritairement à feuillages caducs, qui suivent et animent les saisons par leurs variations. Par sa disposition en cordon proche des «lignes d'eau», elle forme un fil vert tout au long de la vallée (par le passage de l'Arve), avec des antennes latérales (les ruisseaux), des élargissements (les plans d'eau).

C'est un réseau primaire très important pour la lisibilité et la valorisation du paysage, qui, par ses ondulations, vient rompre la linéarité des structures de communications (autoroute, voie ferrée, route nationale...).



Le parcours sinusoïdale de l'Arve en fond de vallée, qui vient rompre la linéarité des structures de communication.



Au fil de l'eau(suite)

Enjeux

- conserver ou remplacer, lorsqu'il y a atteinte, tous les cordons de végétaux qui accompagnent le réseau hydrique de la vallée, même lorsqu'il s'agit de ruisseaux secondaires, en utilisant les variétés existantes, ponctuellement renforcées de végétaux de même nature. Plusieurs petits ruisseaux ne sont pas ou peu perçus par le manque d'appuis «végétatifs».

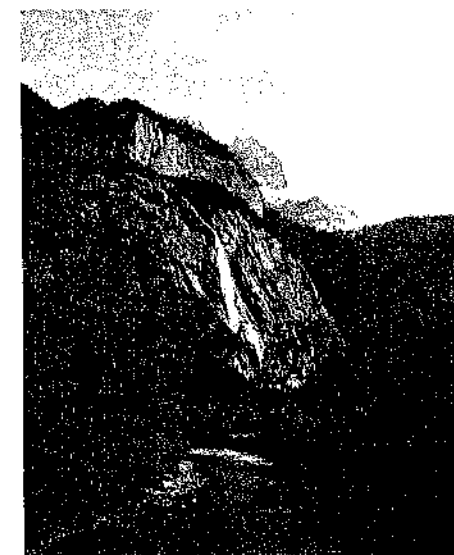
- créer des ouvertures ou échappées visuelles permettant d'appréhender depuis les zones circulées ou habitées l'identité du «paysage humide».

- conserver les «respirations» induites par les vastes zones ouvertes dues aux risques d'inondations.

- préserver dans les secteurs d'urbanisation les cordons végétatifs accompagnant les cours d'eau.



Les ruisseaux coupent transversalement la vallée pour rejoindre l'Arve. Des cordons de végétaux peuvent valoriser leur présence paysagère.



Valoriser et magnifier les points de vue sur les cascades.



Des plans d'eau remarquables au pied de la montagne.

Les espaces semi-ouverts : friches basses et espaces cultivés.

Particularités:

Très présentes sur la commune de Magland, ces friches basses forment des bandes longitudinales situées entre la route nationale, la voie ferrée et l'autoroute. Elles occupent les espaces résiduels entre les voies de communication.

Il s'agit d'espaces naturels en cours de mutation dans les délaissés. D'aspect désordonnés, ils marquent l'image de Magland en offrant à l'automobiliste ou au voyageur en train une vision de proximité peu flatteuse alors que le paysage d'ensemble est grandiose. Composées de ronces, de plantes pionnières diverses, elles ont tendance à refermer le paysage; leur entretien est fastidieux et souvent difficile à cause des barrières de circulation.

Quand ces espaces résiduels sont plus larges, ils sont encore occupés par des prairies, champs cultivés, reliquats de vergers....., ce qui offre un paysage moins fermé, créant une liaison plus cohérente avec le paysage du fond de vallée. Ces espaces permettent de maintenir les vues transversales d'un versant vers l'autre de la vallée.

Enjeux

- conserver autant que possible la présence de cultures, prairies ou vergers dans ces espaces pour maintenir un paysage entretenu et limiter les effets du cloisonnement.
- recomposer dans un maximum de ces secteurs délaissés des portions d'un paysage simple d'entretien mais permettant des ouvertures visuelles, d'une lecture moins cahotique.
- éviter la fermeture complète par la végétation de secteurs qui bloqueraient les vues principales.

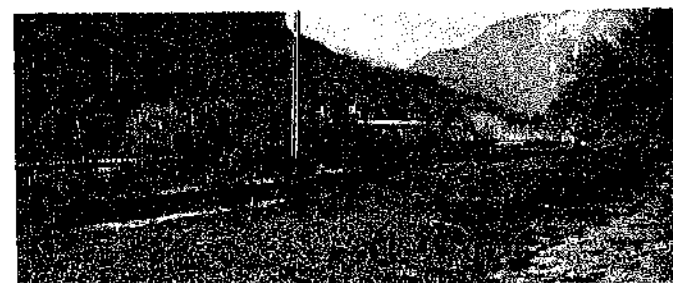


Espaces résiduels entre les voies de communication.



Envahissement progressif par la végétation pionnière...

...puis fermeture du paysage.



1 - Choix retenus pour établir le PADD

À l'issue du diagnostic, plusieurs postulats à la réflexion sur la définition des orientations d'aménagement sont définis et regroupés autour de 2 grandes thématiques d'une part «la croissance urbaine et la relance démographique» et d'autre part «le soutien et le développement du tissu économique».

1.1 - Croissance urbaine et relance démographique

1.1.1 - Impulser une relance démographique générale

L'analyse de la croissance démographique révèle une perte d'habitants avec un taux de croissance de -2,16 % au cours de la dernière période inter censitaire. Au travers du PLU, les élus souhaitent inverser cette tendance et retrouver un rythme de croissance annuel équivalent à la période 1982-90.

Pour cela, il s'agit de rendre la capacité du PLU cohérente avec l'objectif de croissance affiché.

Cette adéquation passe par certaines dispositions réglementaires telles que :

- Le dimensionnement des zones de réception qu'elles soient urbanisables immédiatement (dites "U") ou à urbaniser (dites "AU").
- La maîtrise du phasage de développement urbain.
- La définition de coefficient d'occupation du sol adaptée au potentiel de chacune des zones qu'elles soient "U" ou "AU".

Des mesures d'accompagnement doivent être mises en œuvre :

- Adéquation entre urbanisation souhaitée et niveau d'équipements publics.
- Programmation de réalisation des réseaux (voirie, assainissement) pour permettre l'ouverture à l'urbanisation.
- Amélioration des déplacements sur le maillage viaire communal.
- Prise en compte des nuisances sonores.

1.1.2 - Définition des usages du territoire

Les pôles majeurs du développement urbain sont d'une part le centre de Magland et d'autre part de bourg de Gravin. Le PLU propose une croissance urbaine organisée autour d'orientations particulières qui ont pour objectif d'accroître le potentiel urbanisable tout en offrant des services urbains adaptés et en valorisant les espaces naturels de proximité.

a) Organiser la capacité d'accueil entre ensemble urbain de fond de vallée et hameaux du coteau.

Le PLU propose plusieurs actions qui doivent permettre un phasage du développement urbain au travers d'un équilibre entre les zones urbaines et d'urbanisation future :

- Définition de périmètres de densification cohérents en appui sur la trame urbaine actuelle, soit en zone urbaine soit en zone d'urbanisation future lorsqu'il

C - Dispositions réglementaires du PLU

apparaît nécessaire qu'une réflexion d'aménagement d'ensemble soit conduite.

- Positionnement de secteurs d'extension en continuité de la trame urbaine soit en zone urbaine soit en zone d'urbanisation pour les secteurs à équiper.
- Mise en place d'un gradient de densité distinguant les hameaux du coteau de l'ensemble urbain de fond de vallée où la définition d'un ratio entre implantation des constructions et équipements publics par secteur semble nécessaire.

Elle se réalisera également au travers de :

- La déclinaison de typologies adaptées afin d'assurer une diversification de l'habitat : volumétrie, implantation, densité.
- L'organisation de la forme urbaine qui passe par le rapport entre bâti et espaces libres privés, par la gestion du stationnement et des dessertes.

Elle se traduira par des dispositions réglementaires :

- Positionnement de secteurs de densification et d'extension au plan de zonage.
- Définition de règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), de hauteur (article 10), de stationnement (article 12) et de densité (article 14) au règlement.
- Conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2) au règlement.

b) Renforcer les liaisons entre le centre de Magland et le bourg de Gravin.

En complément de l'organisation de la capacité d'accueil, il convient de renforcer les liaisons entre le centre de Magland et le bourg de Gravin, ce qui passe par :

- La consolidation des 2 pôles de centralité.
- La mise en relation de ces 2 pôles.
- L'adaptation en offre d'équipements publics et sociaux.
- La création et l'amélioration des espaces publics.

Elle se réalisera au travers de :

- La définition de poches d'extension en continuité urbaine.
- La réalisation de nouveaux équipements : bâtiments publics, amélioration des voiries, ...

1.1.3 - Diversification de l'habitat

a) Assurer la mixité des logements dans les poches de développement.

La mixité sociale du territoire communal passe par la diversification de l'habitat.

Cette mixité peut se réaliser soit au travers de l'action publique, soit en laissant des possibilités aux acteurs privés.

Elle sera encouragée dans les quartiers denses du bourg au travers de :

- La déclinaison de typologies architecturales et urbaines intermédiaires (habitat individuel groupé, petits collectifs).
- Le montage d'opération avec des promoteurs de logements sociaux sur des parcelles ou du bâti maîtrisé par la commune.

Elle se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

- La définition de règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), de hauteur maximale (article 10), d'aspect extérieur des constructions (article 11).
- La définition d'un COS adapté (article 14).

b) Encourager l'entretien et le réinvestissement du bâti ancien

En complément des constructions nouvelles, les actions sur le bâti ancien peuvent contribuer à la diversification de l'habitat et de l'offre en logement.

Elles se traduisent par les dispositions réglementaires suivantes :

- La modulation de l'occupation du volume selon que le bâti est situé en zone urbaine (U ou AU) ou en zone naturelle (A ou N) (article 2) : sans limitation dans le respect des règles dans le premier cas, avec limitation de la SHON créée dans le second cas.
- La définition de dispositions relatives au bâti ancien pour la volumétrie et l'aspect architectural (articles 10 et 11).

1.1.4 - Gérer les secteurs d'habitat diffus

Situés dans les coteaux et le long de la route Gravin-Chamonix, ces secteurs se développeront de manière mesurée et en fonction de l'avancement des travaux du réseau d'assainissement collectif.

Elles se traduisent par les dispositions réglementaires suivantes :

- La délimitation des zones sur la base des parcelles déjà urbanisées, avec une possibilité de construire soit en extension de la zone soit de manière résiduelle, le rappel des prescriptions réglementaires liées aux risques naturels, au règlement.
- La limitation de la constructibilité (articles 1 et 2), au règlement.
- La limitation de l'extension des constructions existantes et la densification des volumes anciens en fonction de la capacité d'assainissement de ces zones (article 2), au règlement.
- La définition des règles de desserte par les réseaux (article 4) et de caractéristique des terrains (article 5) pour la mise en œuvre d'une filière d'assainissement durant la période transitoire, au règlement.

1.1.5 - Les réseaux

La distribution d'eau potable, les systèmes de récupération des eaux pluviales et les réseaux d'assainissement sont des équipements d'infrastructures dont l'existence, l'absence ou l'obsolescence est déterminante dans les choix d'urbanisation.

Les actions concernant les réseaux vont porter sur :

- La mise aux normes de la station d'épuration.
- La poursuite de la réalisation du réseau d'assainissement.
- Ponctuellement la définition de filière d'assainissement autonome pour les secteurs qui ne sont pas encore équipés dans l'attente d'une réalisation prochaine d'un collecteur.

1.2 - Soutenir et développer un tissu économique diversifié

Le positionnement de la commune de Magland dans la Vallée de l'Arve assure la combinaison de plusieurs facteurs qui ont permis le développement d'un tissu économique présentant de nombreux aspects : terroirs agricoles de valeur et infrastructures de déplacement.

Il s'agit à la fois de pérenniser cette diversité et d'assurer un développement quantitatif et qualitatif cohérent avec les autres orientations de l'aménagement communal.

1.2.1 - Pérenniser l'activité agricole

Assurer la pérennité de l'outil de production agricole, c'est donner les moyens aux exploitations de se maintenir et de se développer au travers de :

- La modulation des limites de l'urbanisation à l'occupation du terroir agricole : parcelles exploitées, forêts, pâtures de proximité...
- La protection des sièges d'exploitations.

Elles se traduisent par les dispositions réglementaires suivantes :

- La définition des limites entre les zones urbaines (U ou AU) et les zones agricoles (A), avec notamment des périmètres cohérents des zones A et des zones N.
- Le repérage des sièges d'exploitation, par un graphisme adapté au plan de zonage.
- La définition précise des constructions autorisées sous conditions (article 2), au règlement.

1.2.2 - Promouvoir l'attrait touristique

Il s'agit de prévoir l'extension de l'urbanisation de la station touristique de Flaine qui concerne les communes d'Arâches la Frasse et de Magland. Cela passe par plusieurs actions que le PLU rendra possible :

a) Entretenir et valoriser les sites existants

Elle se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

- Repérage d'une zone naturelle destinées aux activités de loisirs de montagne.

b) Créer un nouveau site d'accueil touristique

Elle se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

- Définition d'une zone de réception (zone à urbaniser dite "AU"), au plan de zonage.
- Définition de conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2), au règlement.

c) Encourager le développement et la diversification de l'hébergement touristique privé.

Il s'agit de permettre aussi bien en zone urbaine qu'en zone agricole la croissance de l'offre en hébergement touristique. Pour cela, le PLU va décliner cette possibilité selon les différentes zones, au travers de la rédaction des articles 1 et 2 du règlement.

1.2.3 - Pérenniser le tissu artisanal et industrie

Pourvoyeur d'emplois et indicateur du dynamisme communal, le tissu artisanal et industriel doit être soutenu.

a) Affirmer la vocation des pôles économiques existants

Elle se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

- Définition de secteurs d'extension en greffe sur la zone d'activités économiques existante, au plan de zonage (AUx).
- Définition de conditions d'ouverture à l'urbanisation (article 2), au règlement.

b) Assurer le maintien et le développement d'activités économiques non nuisantes

Il s'agit de soutenir un phénomène déjà présent qui permet, à l'échelle de la commune, une mixité relative des fonctions, sans que cela occasionne une gêne pour les habitants présents ou futurs.

Le PLU propose de cadrer cette mixité.

Cela se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

- Définition des activités économiques adaptées aux caractères des zones (article 2), au règlement.

2 - Choix retenus pour établir la délimitation des zones

2.1 - Les zones urbaines dites U

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.1.1 - Sectorisation

A l'intérieur des zones U, une sectorisation complète le zonage ; elle prend en compte certaines caractéristiques :

En zone UA

L'indice " a " se rapporte à une règle particulière de hauteur (11 mètres à l'égout de toiture) et de densité (Coefficient d'occupation des sols de 0,70).

L'indice " b " se rapporte à une règle particulière de hauteur (9 mètres à l'égout de toiture) et de densité (Coefficient d'occupation des sols de 0,60).

En zone UB

L'indice " a " se rapporte à une règle particulière de hauteur (9 mètres).

L'indice " c " se rapporte à une règle particulière de hauteur (9 mètres) et aux caractéristiques de la production du bâti existant ou à créer.

En zone UC

L'indice " i " se rapporte à l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement ou de projet d'extension de celui-ci.

2.1.2 - Secteurs urbains particuliers

Des espaces sont considérés dans la nomenclature du document graphique comme des zones urbaines en raison des activités qui s'y exercent. Ce sont des sites :

- gérés soit directement par la collectivité soit par de grands services publics (infrastructures ferroviaires) soit par des concessionnaires (Autoroutes et Tunnel du Mont Blanc).
- regroupant des bâtiments ayant une vocation industrielle incompatible avec l'habitat

Ils sont identifiés au travers de zone urbaine spécifique.

2.1.2 - Emplacements réservés

La mise en œuvre du projet communal passe au travers du PLU par plusieurs types d'emplacements réservés en zone UAa, UB et UBa relatifs

Au déplacement

- aménagement de carrefour (ER n°2 ; ER n°4 ; ER n°5) ;
- création de cheminement piétons et/ou cycles (ER n°2 et ER n°3).

A la gestion des nuisances sonores

- création de mur anti-bruit le long de l'A41 (ER n°6).

2.1.3 - Annexes du PLU

Plan de prévention des risques naturels

L'existence des risques naturels prévisibles peut conduire soit à interdire soit à admettre sous conditions un certain nombre d'occupation ou d'utilisation des sols. Ces dispositions sont explicitées dans les deux PPR qui couvrent en partie le territoire de la commune de Magland ; ce sont des servitudes d'utilité publique.

Traduction au plan de zonage

1. Les zones de type " centre urbain "

... définies sont des centres traditionnels qui ont accueilli diverses fonctions notamment de services au travers de l'implantation des bâtiments publics :

- La zone agglomérée du centre de Magland : elle est repérée en **UAa**.
- La zone agglomérée du centre de de Gravin : elle est repérée en **UAb**.

2. En greffe immédiate sur les zones centrales.

... des zones à dominante habitat (logements individuels ou collectifs) où l'on note la présence d'activités économiques (services, artisanat ou industrie) :

- Périphérie du centre de Magland : **UB, UBa et UBc**
- Périphérie du centre de Gravin : **UB et UBb**

3. Les zones d'habitat développées à partir d'un noyau d'habitat traditionnel

- En rive droite de l'Arve et au Nord du Chef-lieu, Balme et La Tour Noire sont respectivement repérées en zone **UCi et UC**.
- En rive droite de l'Arve et au Sud du Chef-lieu : Bellegarde, Pratz, La Grangeat et Oëx sont repérés en **UC** pour Bellegarde et en **UCi** pour les autres hameaux.
- En rive gauche de l'Arve et le long de la voie communale de Gravin au Pont du Cretet : Le Pont, Chessin, Les Villards, Les Martinaz, Les Thurals , La Tour Clerton sont repérés en zone **UC**.

4. Les zones d'habitat pavillonnaire

Il s'agit d'une zone totalement urbanisée sous la forme d'habitat individuel. L'objectif est d'adapter le règlement aux caractères particuliers de l'habitat en place.

5. Équipements publics

Les secteurs accueillant des équipements publics particuliers sont repérés en zone **UE** ; il s'agit du secteur accueillant le groupe scolaire du Val d'Arve / les terrains de tennis, foot et pétanque.

Voirie

L'autoroute A41 est repérée en zone **UR**.

Infrastructures ferroviaires

Le tracé de la voie ferrée Paris-Lyon-Saint Gervais est repérée en zone **UZ**.

Bâtiments d'activités

Les sites d'activités industrielles sont repérés en zone **UX**, il s'agit :

- La ZI du Val d'Arve,
- L'entreprise de menuiserie de La Perrière,
- La ZI de la gare d'Oëx.

2.2 - Les zones à urbaniser dite AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2.2.1 - Sectorisation

À l'intérieur des zones AU, une sectorisation complète le zonage ; elle prend en compte certaines caractéristiques :

- L'indice " b " se rapporte
 - 1°) à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant sur l'ensemble de la zone l'implantation des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation.
 - 2°) à la réalisation des équipements de viabilisation du site.
- L'indice " c " se rapporte
 - 1°) à la prise en compte des dispositions définies dans le projet urbain établi au titre de l'article L.111-1-4.
 - 2°) à la réalisation des équipements de viabilisation du site.
- L'indice " d " se rapporte à
 - 1°) à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant sur l'ensemble de la zone l'implantation des voies et des réseaux nécessaires pour achever ou recoudre des tissu résidentiel lâche.
 - 2°) à la réalisation des équipements de viabilisation du site.

- L'indice " e " se rapporte aux secteurs d'implantation des équipements publics en projet.
- L'indice " f " se rapporte :
 - 1°) à la prise en compte des besoins définis en matière d'habitat, d'emplois, d'activités, de services et de transports sur la station de Flaine
 - 2°) à la réalisation des équipements de viabilisation du site.
- L'indice " x " se rapporte à
 - 1°) à la prise en compte des dispositions définies dans le projet urbain établi au titre de l'article L.111-1-4. à Balme
 - 2°) à la réalisation des équipements de viabilisation du site.

2.2.2 - Emplacements réservés

La mise en œuvre du projet communal passe au travers du PLU par plusieurs types d'emplacements réservés.

En zone AUd, un ER relatif au déplacement a été défini :

- aménagement d'un carrefour sur la RN205 pour desservir le hameau de Bellegarde (ER n°1).

En zone AUe, un ER relatif à la réalisation d'équipements publics a été défini :

- aménagement d'un secteur d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs de montagne (ER n°8).

2.2.3 - Annexes du PLU

Plan de prévention des risques naturels

L'existence des risques naturels prévisibles peut conduire soit à interdire soit à n'admettre que sous certaines conditions un certain nombre d'occupation ou d'utilisation des sols. Ces dispositions sont explicitées dans les deux PPR qui couvrent une partie du territoire de la commune de Magland ; ils constituent des servitudes d'utilité publique.

Traduction au document graphique

Les zones à urbaniser avec indice sont urbanisables à court ou moyen terme ; ce sont des zones dans lesquelles la destination et les règles d'urbanisme sont connues, toutefois des conditions d'ouverture à l'urbanisation ont été définies. Les différents cas de figure sont les suivants :

- Secteur d'extension défini au Sud du bourg de Gravin : est repéré en **zone AUb**
- Secteur d'extension en continuité du hameau de Bellegarde est repéré en **zone AUc**
- Secteurs d'habitat pavillonnaire «à recoudres» sont repérés en **zone AUd** : Balme, Les Verneys / Les Coudrays-Nord / Les Coudrays-Sud, Chessin / L'Uche, Pratz / La Grangeat / Oëx / Les Rosset / La Rippaz, Lutz.
- Secteurs d'implantation d'équipements publics sont repérés en **zone AUe** : secteur des Pièces Neuves pour l'accueil de la future gare téléphérique Magland-Flaine et les équipements publics liés et secteur du Crêt à Flaine pour la réalisation de la future station d'épuration.
- Secteur de Flaine Front de neige est repéré en **zone AUf**
- Secteurs d'implantation des futures zones d'activités économiques sont repérés en **zone AUX** : Balme (création)et Oëx (extension de la zone actuelle)

2.3 - Les zones agricole dite A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non , à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

2.3.1 - Particularités de certaines zones agricoles

Suite à l'approbation du PPR de 1997, plusieurs secteurs destinés à l'urbanisation sont retournés à l'agriculture bien que les terrains soient équipés pour accueillir une urbanisation qui au regard des risques naturels potentiels ne peuvent pas se réaliser. Les secteurs concernés sont :

- Les Coudrays
- Le Val d'Arve
- Chessin
- Gravin
- Les Carres

A l'inverse des terrains destinés à l'agriculture suite à une opération de remembrement aménagement sont retournés à l'urbanisation.

2.3.2 - Éléments graphiques complémentaires

La prise en compte de la réglementation des distances et de la règle de réciprocité entre zone urbaine et siège d'exploitation agricole est traduite au document graphique par un repérage des bâtiments agricoles et des habitations des agriculteurs par un pochage rouge des bâtiments.

2.3.3 - Annexes du PLU

Plan de prévention des risques naturels

L'existence des risques naturels prévisibles peut conduire soit à interdire soit à n'admettre que sous certaines conditions un certain nombre d'occupation ou d'utilisation des sols. Ces dispositions sont explicitées dans les deux PPR qui couvrent une partie du territoire de la commune de Magland ; ils constituent des servitudes d'utilité publique.

Traduction au document graphique

Sont classés en zone agricole dite A :

- Les terres labourées du fond de vallée
- Les terres pâturées du coteau

2.4 - Les zones naturelles dite N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2.4.1 - Sectorisation

À l'intérieur des zones N, une sectorisation complète le zonage ; elle prend en compte certaines caractéristiques :

- L'indice " c " se rapporte à l'identification des sites exploités pour la richesse du sous-sol.
- l'indice «f» se rapporte à l'identification de la zone naturelle du secteur de Flaine où le règlement prévoit notamment la gestion des activités pastorales et des activités touristiques, sportives et de loisirs de montagne.
- L'indice «h» se rapporte à l'identification des étangs.
- L'indice " i " se rapporte aux secteurs habités du coteau où la collectivité n'est pas en mesure pour des raisons techniques et/ou financières d'améliorer le niveau des équipements publics. Les évolutions du bâti existant et les constructions nouvelles dans les «dents creuses» sont admises dans la limite de la capacité de mise en œuvre de filières d'assainissement autonome.
- Une sectorisation supplémentaire a été prévue pour les secteurs habités isolés et pour permettre la gestion du bâti existant ; il s'agit des zones Nig.
- L'indice «r» se rapporte à l'identification des cours d'eau traversant ou jouxtant des secteurs habités ; ils ont été repérés au regard des risques naturels potentiels type débordement.

2.4.2 - Éléments graphiques complémentaires

Protection des éléments constitutifs du paysage

Des espaces boisés classés (EBC) identifient des boisements en zone naturelle qui doivent être maintenus strictement. le défrichement volontaire de l'état boisé est interdit. Toute coupe ayant un caractère exceptionnel est soumise à autorisation. Sont repérés :

- Les boisements des berges des cours d'eau situés entre les hameaux du coteau
- Les boisements de la barre rocheuse surplombant le centre de Magland.

2.4.3 - Annexes du PLU

Plan de prévention des risques naturels

L'existence des risques naturels prévisibles peut conduire soit à interdire soit à n'admettre que sous certaines conditions un certain nombre d'occupation ou d'utilisation des sols. Ces dispositions sont explicitées dans les deux PPR qui couvrent une partie du territoire de la commune de Magland ; ils constituent des servitudes d'utilité publique.

Traduction au document graphique

Sont classés en zone naturelle dite N :

- les boisements accompagnant
 1. les barres rocheuses et les versants abrupts des coteaux
 2. les pentes situées entre la vallée et le bas des zones rocheuses des montagnes.

Sont classés en zone naturelle dite N avec un indice particulier :

- Les carrières :
 1. Carrière de balme
 2. Carrière de la Grangeat
- L'ensemble du secteur de Flaine excepté la zone urbanisée. Sont inclus:
 1. Les marais de montagne des vallons de Flaine et de Balacha
 2. Les Landes et pelouses du versant Sud y compris la Cembraie à rhododendrons
 3. Le Bois de Flaine
- Quatre zones humides :
 1. Lac de Flaine
 2. Étang de Chamonix Nord
 3. Étang de Gravin Est
 4. Étang de La Plagne Est
- Les cours d'eau traversant ou jouxtant des secteurs habités ont été repérés :
 1. L'Arve
 2. en rive droite : les ruisseaux ou torrents de La Rippaz, de La Bézière et de Balme
 3. en rive gauche : les ruisseaux ou torrents de Mournoux, des Biollays, des Perrets, des Villards, des Grangers.

3 - Superficie des zones

ZONES URBAINES	
UA a	19,9
UA b	7,5
UB a	18,9
UB b	28,5
UB c	7,6
UC	17,0
UC i	13,3
UD	5,0
UE	5,1
UR	43,8
UX	16,7
UZ	13,4
Total des zones urbaines	196,7
ZONES À URBANISER	
AU b	52,5
AU c	2,9
AU d	51,3
AU e	14,5
AU f	31,2
AU x	11,3
Total des zones à urbaniser	163,7
ZONES AGRICOLES	
A	585,1
Total des zones agricoles	585,1
ZONES NATURELLES	
N	2139,6
Nc	22,4
Nf	844,3
Nh	16,2
Ni	21,9
Nig	4,3
Nr	78,8
Total des zones agricoles	3127,5
Superficie couverte par le PLU	4 073,0

4 - Les emplacements réservés

La mise en œuvre du projet d'aménagement communal passe au travers du PLU par plusieurs types d'emplacements réservés relatifs :

au déplacement

- aménagement de carrefour routier
 - création de cheminement piétons/cycles
 - construction d'un téléphérique gros porteur reliant Magland à Flaine.
- amélioration de la voirie communale

à la protection contre les nuisances sonores

- réalisation de murs anti-bruit

à la gestion de l'eau

- réalisation de la station d'épuration de Flaine

C - Dispositions réglementaires du PLU

5 - Motifs des limitations d'utilisation du sol apportées par le règlement

Les prescriptions réglementaires précisent :

- au travers des articles 1 et 2, les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous condition.
- au travers des différentes zones urbaines, une hiérarchie des densités.
- au travers de la définition des zones agricoles et naturelles, les mesures prises pour assurer leur préservation et leur protection.

5.1 - Gestion des zones à vocation urbaine

Les zones urbaines sont réparties en deux groupes à l'intérieur desquels un phasage de l'urbanisation est prévu au travers de la définition de zones dites à urbaniser (AU) :

- Les zones U destinées à l'habitat : UA, UB/AUb, UC/AUc, UD/AUd, UF/AUf ; elles se distinguent essentiellement au regard des hauteurs et des coefficient d'occupation des sols.
- Les zones U identifiant des fonctions urbaines particulières : UE/AUe, UR, UX/AUx, UZ.

5.2 - Gestion des zones à vocation agricole

La destination de la zone A est l'exploitation du terroir agricole par des agriculteurs ; seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées et le logement des exploitants.

5.3 - Gestion des zones à vocation naturelle

La zone N protège strictement les zones de patrimoine naturel ou environnemental.

1 – Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

L'étude d'environnement s'est attachée :

- à définir les milieux physiques avec notamment une identification du réseau hydrographique, de la ressource en eau et des modes de gestion de l'eau sur le territoire communal.
- à identifier les milieux naturels en présence.
- à comprendre les évolutions du développement urbain.
- à qualifier le paysage.
- à repérer les nuisances.

Les grandes orientations du P.L.U. s'inscrivent dans un objectif de développement équilibré du territoire de Magland et de respect des préoccupations d'environnement.

Développer Magland dans le respect de son environnement naturel

Mieux définir les secteurs d'urbanisation future

Définir des usages du territoire

Gérer les secteurs d'habitat diffus

Conforter la trame verte

Préserver la ressource en eau

Renforcer la gestion des risques naturels

Renforcer la cohésion et la mixité sociales

Faire une ville de qualité à l'échelle humaine

Assurer la mixité urbaine

Proposer un habitat attrayant, diversifié et abordables

Renforcer l'accessibilité entre les quartiers

Favoriser le développement des activités économiques

Favoriser la diffusion et l'équilibre des différentes activités

Maintenir une offre foncière en site spécialisée de production, de services, de logistique, ...

Pérenniser l'activité agricole

Promouvoir l'attrait touristique

2 - Exposé de la prise en compte de l'environnement dans le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

2.1 – L'eau

Plusieurs niveaux de prise en compte de l'eau :

- Identification au plan de zonage des cours d'eau et introduction en annexes des périmètres de captage des eaux potables.
- Préconisations réglementaires adaptées.
- Prise en compte des orientations fixées par le SDAGE dans une limitation stricte des rejets issus des systèmes épuratoires (Les secteurs en assainissement autonome avec rejet au ruisseau sont limités).
- Mise en œuvre d'un zonage d'assainissement.

2.2 – Les milieux naturels

Plusieurs types de milieux naturels ont été mis en évidence : les boisements, les espaces cultivés et les éléments de patrimoine naturel tels les zones humides, les ZNIEFF ou encore la diversité floristique et faunistique. Chacun fait l'objet d'un repérage spécifique au plan de zonage et de préconisations réglementaires adaptées. Le terroir agricole a été identifié tenant compte de l'usage des terres.

2.3 – Les milieux urbains

Pour assurer un équilibre entre milieu urbain et naturel, un développement urbain raisonné va être impulsé au travers :

- de la définition d'un potentiel urbanisable raisonné,
- d'une densification des secteurs urbains existants (constructions interstitiels et réinvestissement du bâti ancien),
- d'une affirmation de la mixité des fonctions urbaines,
- de la définition de secteurs en extension urbaine cohérent,
- d'une limitation forte des évolutions des secteurs d'habitat isolé.

2.4 – Les paysages

La préservation des paysages passe par une protection stricte des éléments naturels les mieux repérables.

2.5 – Les nuisances

Pour les nuisances sonores:

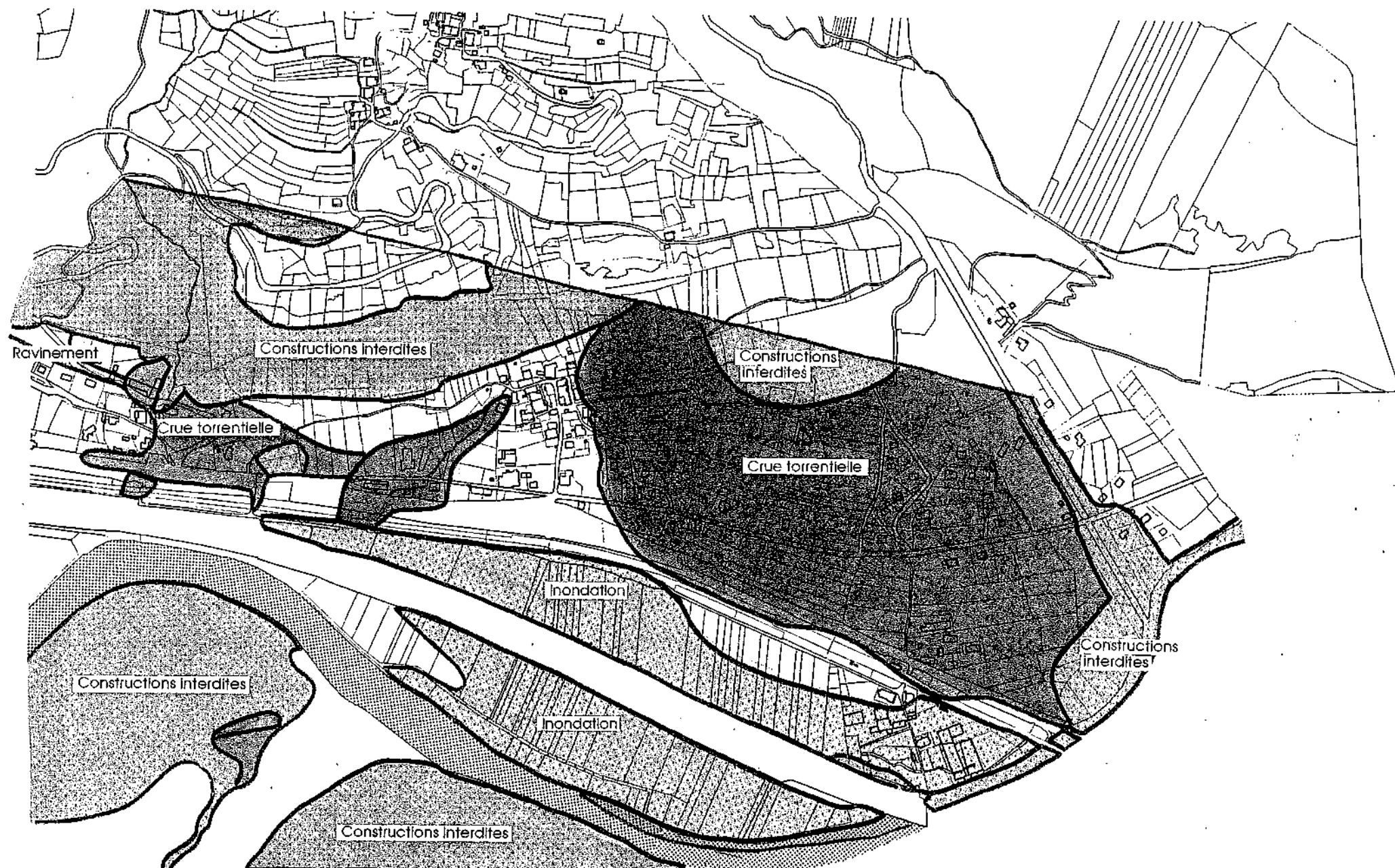
- les nouveaux sites industriels sont définis en rupture de la fonction d'habiter
- les carrières sont repérés spécifiquement
- les axes bruyants sont identifiés

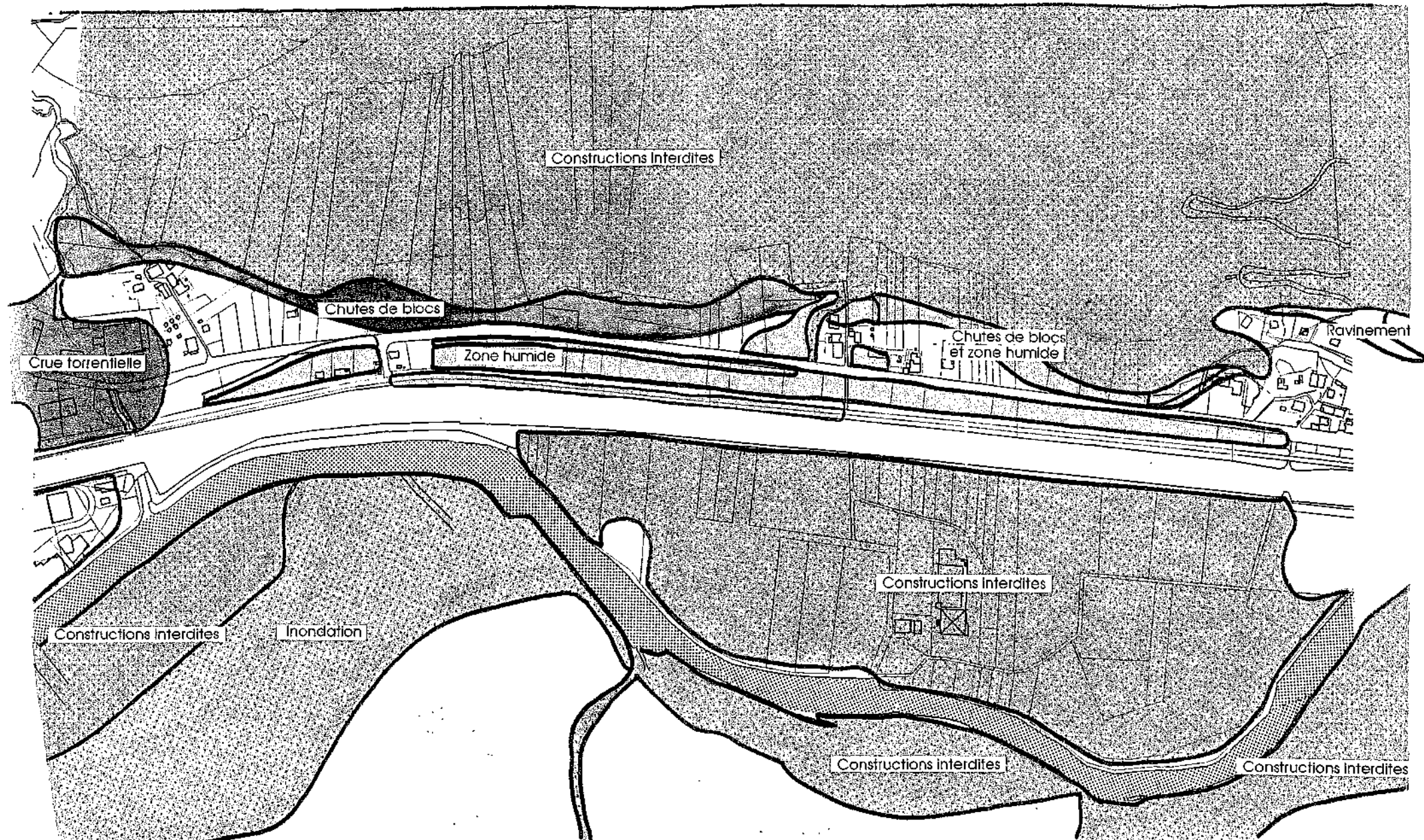
La collectivité s'engage dans la réalisation partielle de murs anti-bruit le long de l'A41 et des préconisations acoustiques sont proposées pour les constructions futures.

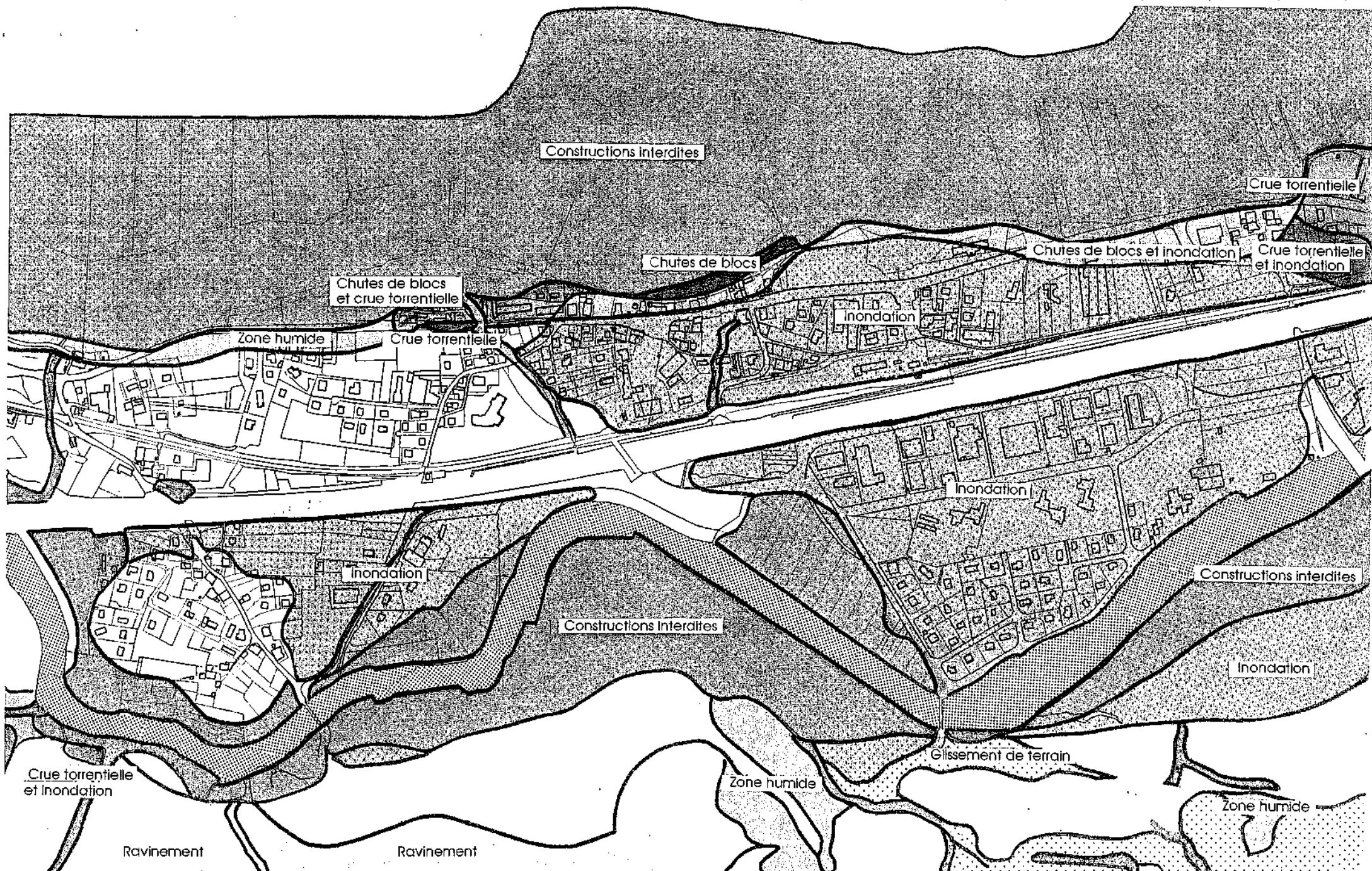
Pour les risques naturels :

La collectivité s'est engagée dans des travaux de protection visant à limiter les risques naturels potentiels ; les pièces réglementaires du PLU rappellent les préconisations proposées dans les PPR.

**IMPACT DU
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
SUR LES ESPACES URBAINS**



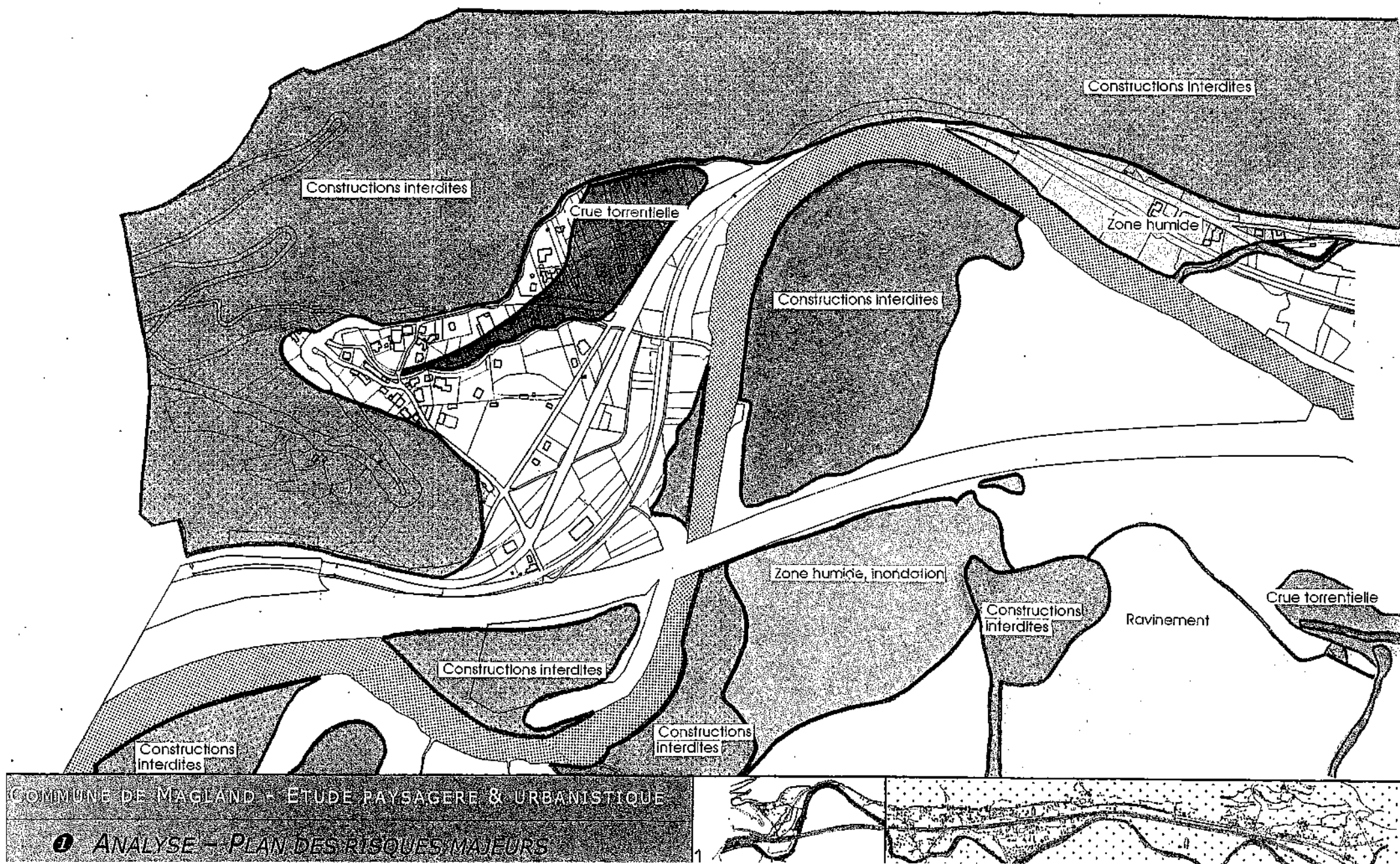




COMMUNE DE MAGLAND - ETUDE PAYSAGERE & URBANISTIQUE

1 ANALYSE - PLAN DES RISQUES MAJEURS





**DIAGNOSTIC PAYSAGER DES
FRANGES DE LA ROUTE NATIONALE
RN 205**

La commune de **Magland** occupe un territoire étirée en fond de vallée, pris entre deux massifs montagneux. Elle est aujourd'hui un lieu de passage important: jonction avec la vallée de Chamoni et l'Italie via le tunnel du Mont-Blanc jonction entre Cluses et Sallanches desserte de domaines skiables, notamment l'accès à la station de Flaine.

Les infrastructures marquent fortement le territoire communal: l'autoroute **A40** traverse la commune sur une distance de 7 kms environ; elle crée avec l'emprise de la voie SNCF un élément de coupure important. La voie SNCF qui relie Cluses à Saint-Gervais, longe le tracé de l'autoroute sur une grande partie, et rejoint aux extrémités du territoire communal le tracé de la route nationale

la **Route Nationale 205** traverse l'ensemble du territoire et constitue aujourd'hui, de par son rôle, l'axe majeur de la commune; elle irrigue à la fois un trafic de transit important et le trafic interne dans les relations entre les différents secteurs urbanisés du territoire. Compte-tenu des vitesses pratiquées rendues possibles par la géométrie du tracé de la route sur l'ensemble de l'itinéraire, les problèmes rencontrés au niveau des traversées de hameaux, des carrefours et du centre-ville constituent des enjeux forts de sécurité.

l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme en vertu duquel:

En dehors des espaces urbanisés des communes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation....

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de

la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ces dispositions sont applicables dès le 1er janvier 1997....»

Le territoire communal de Magland est traversé par l'autoroute A40 et la RN205 classées grande circulation. Par conséquent, les dispositions dudit article sont applicables sur la commune:

- dans une bande de 100 mètres le long de l'autoroute
- dans une bande de 75 mètres le long de la RN 205.

Cette étude est un **diagnostic préalable et global** sur l'ensemble des territoires traversés par ces deux voies de circulation. Cette lecture fine des voies et des espaces qu'elles traversent servira de base à l'élaboration des projets urbains futurs des espaces concernés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en fonction des orientations et des objectifs de développement urbain de la commune.

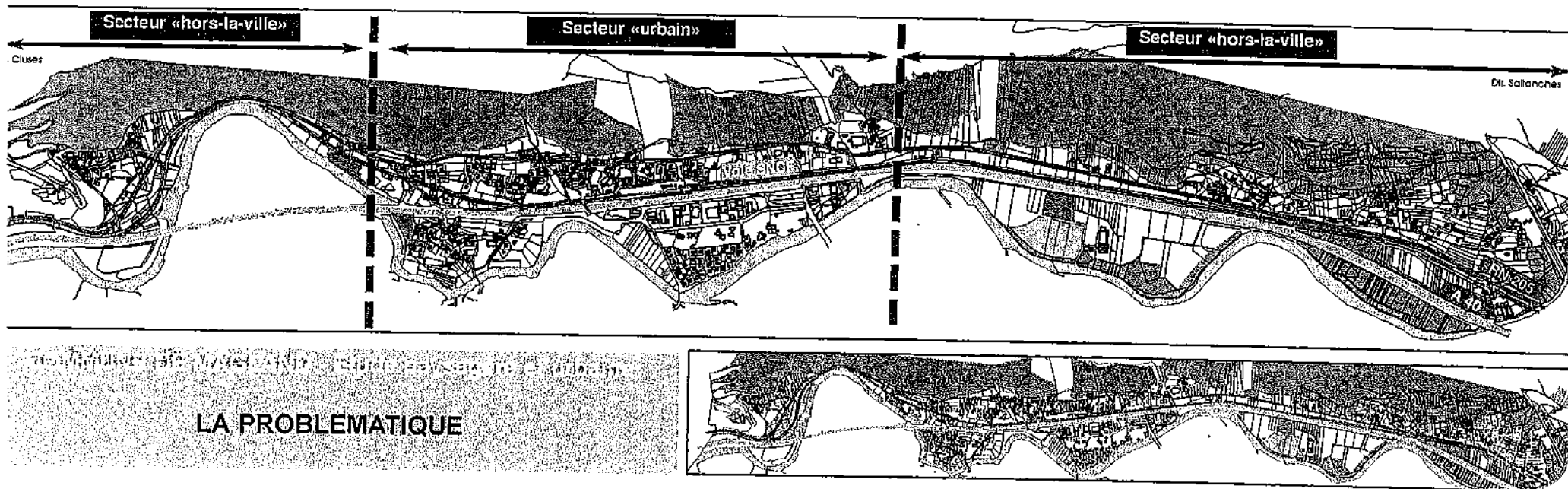
Cet état des lieux a pour objectif de révéler les caractéristiques de la voie et des espaces traversés, par une analyse:

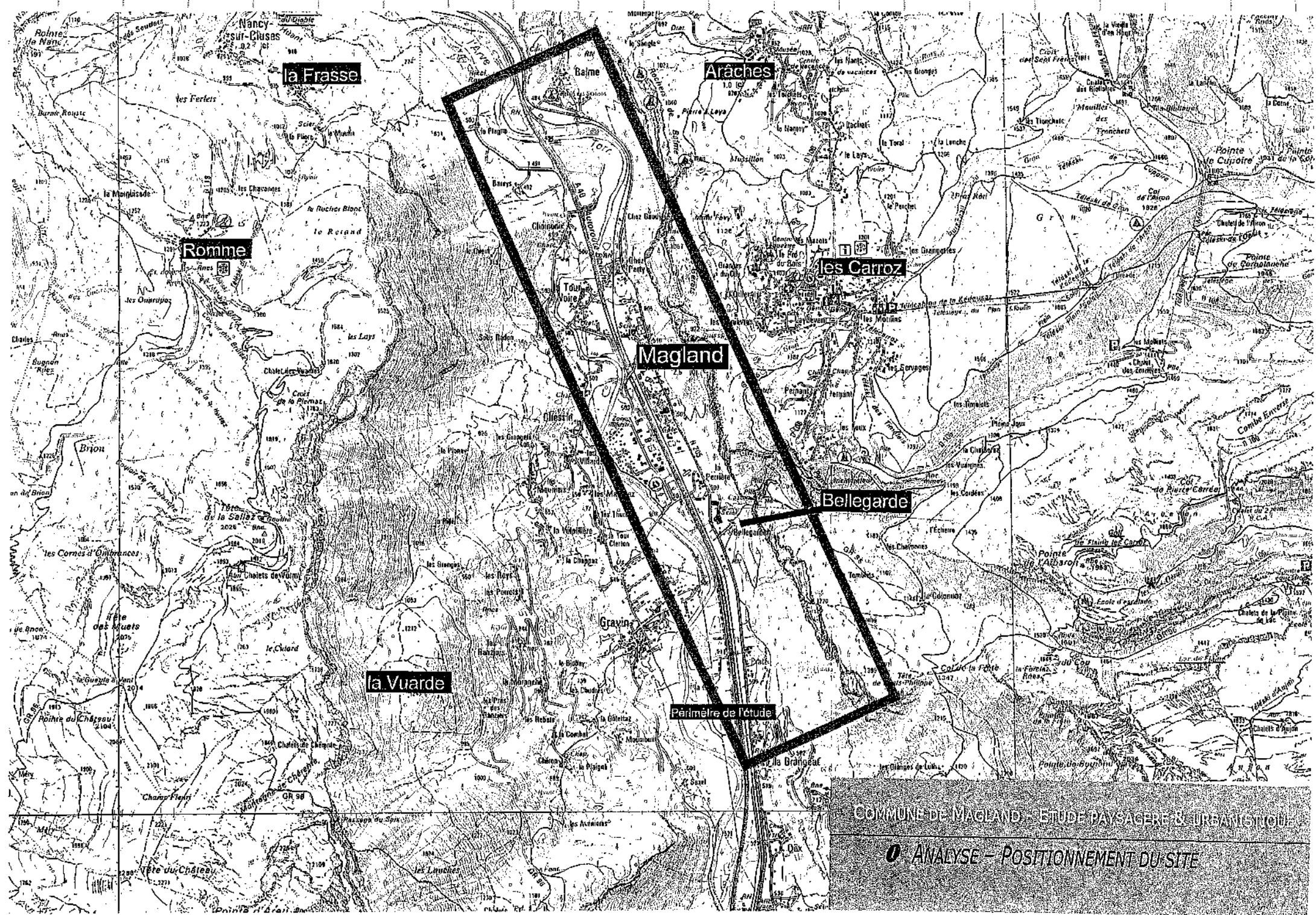
- du rôle et de la forme de l'axe routier (usage, forme et fonction de la voie, flux de circulation, perception interne du paysage)
- de la nature des franges de la voie (typologie paysagère, morphologie urbaine, interaction des éléments paysagers et urbains avec la voie).

Cette analyse urbaine et paysagère est définie à travers une lecture séquentielle des itinéraires, qui permet de mettre en valeur les différentes sections de voie et les articulations qui les relient.

Bien que l'état des lieux fasse ressortir de nombreuses séquences, il ressort deux types de sections dominantes:

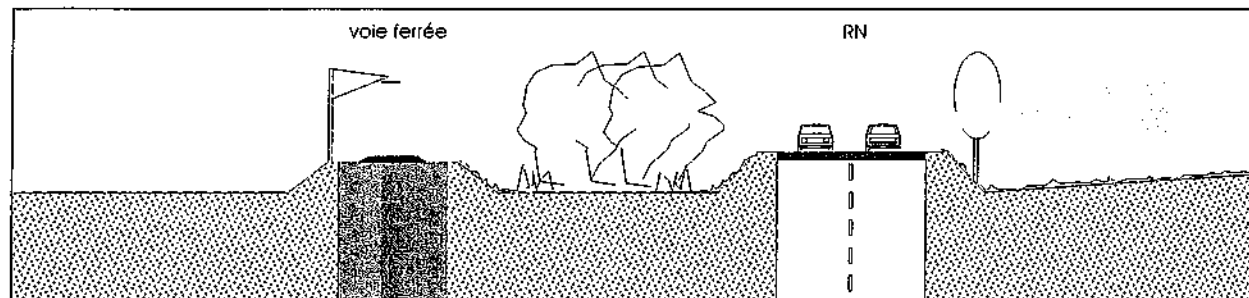
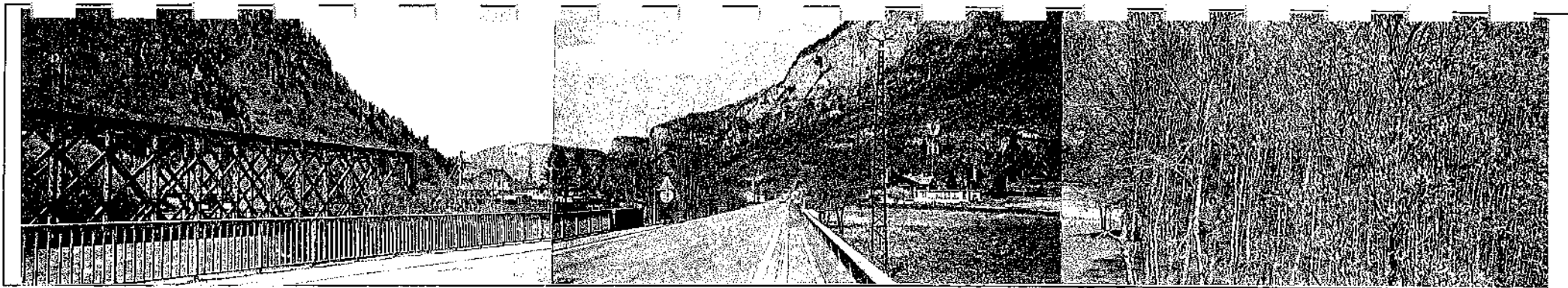
- les sections type rase campagne («hors la ville») qui présentent pratiquement les mêmes caractéristiques de géométrie et d'environnement
- les sections de type urbain et péri-urbain, marquées par de forts contrastes d'environnement.





COMMUNE DE MAGLAND - ETUDE PAYSAGÈRE & URBANISTIQUE

0 ANALYSE - POSITIONNEMENT DU SITE



SEQUENCE 1

- Entrée sur la commune marquée par le franchissement de l'Arve
- Voie surélevée en remblai; tracé plat et rectiligne
- Accotement dangereux
- trafic principal de transit
- vitesse importante

Frange ouest:

- secteur enclavé entre route nationale et voie ferrée
- délaissé en mutation; colonisation par une végétation désordonnée
- paysage en fermeture
- perspective réduite sur les bâtiments d'activités

Frange est:

- secteur ouvert
- en premier plan, des champs entretenus avec, en fond, la perception d'un secteur d'habitat individuel
- paysage ouvert avec vue sur les montagnes
- magnifique point de vue sur la cascade
- accompagnement de la voie par un alignement d'arbres



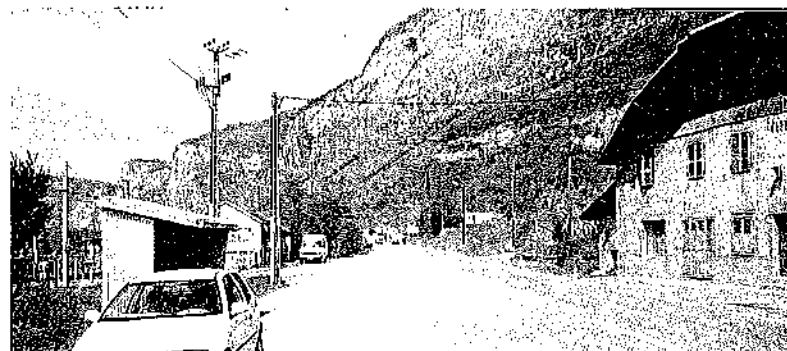
Des franges en mutation; le paysage se ferme.



Perception du beau paysage de la cascade

ARTICULATION A

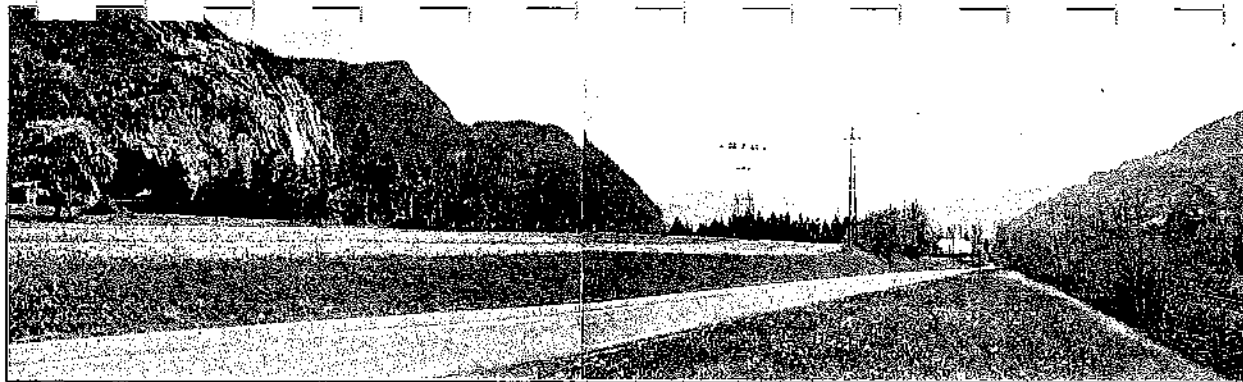
- croisement avec accès de chaque côté de la voie
- absence de tourne à gauche
- mauvaise perception des accès (présence d'«écrans»)
- proximité du passage à niveau
- aucun élément qui incite au ralentissement (mis à part le bâtiment de l'ancien café positionné en bord de voie)



2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 1 / 2





SEQUENCE 2

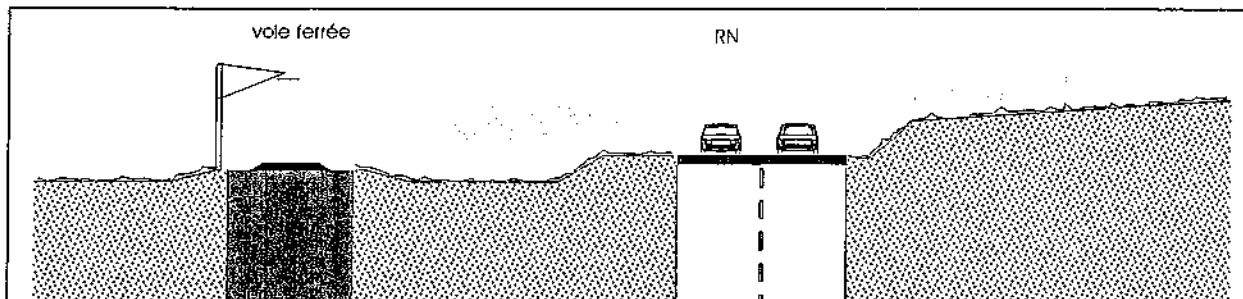
- paysage ouvert sur les deux franges
- séquence rurale
- voie rectiligne avec grande courbe au niveau de Loëx
- Accotement possible sur la frange ouest, difficile sur la frange est (fossé)
- trafic principal de transit
- vitesse importante

Frange ouest

- en dénivelée par rapport à la route
- délaissé entre route et voie SNCF, traité en prairie
- perception de l'autoroute
- aménagement d'une aire d'arrêt traitée en délaissé

Frange est

- borde la voie par un talus qui surplombe
- fossé en pied de talus
- grand espace naturel ouvert
- belle perception de la cascade au loin et des montagnes



ARTICULATION B

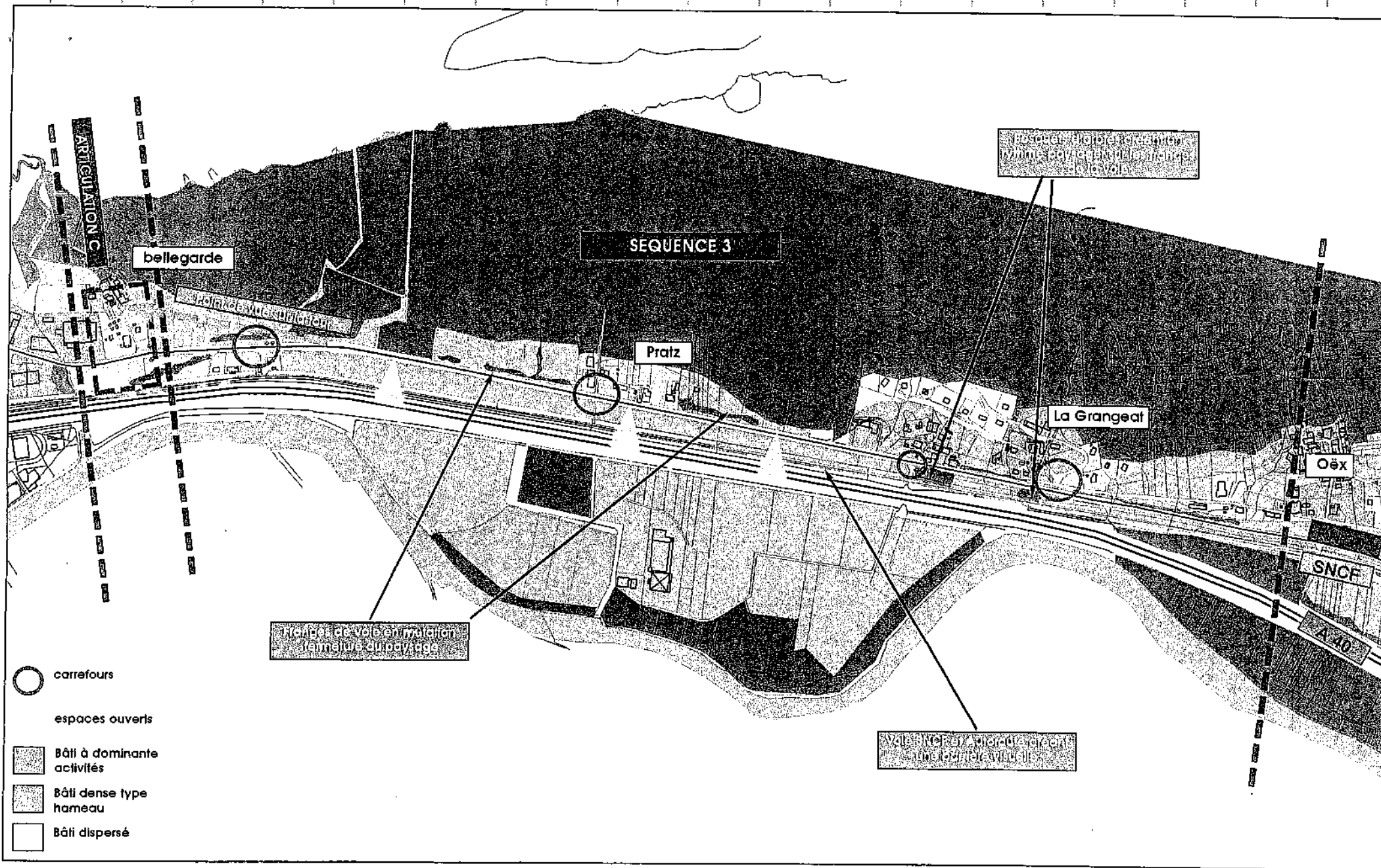
- carrefour en «T», avec tourne à gauche
- accès unique, desserte du hameau de Loëx
- bonne visibilité du carrefour, aménagement d'îlots centraux
- aménagement de deux aires d'arrêts

COMMUNE DE MACILAND - Etude paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 1 / 2



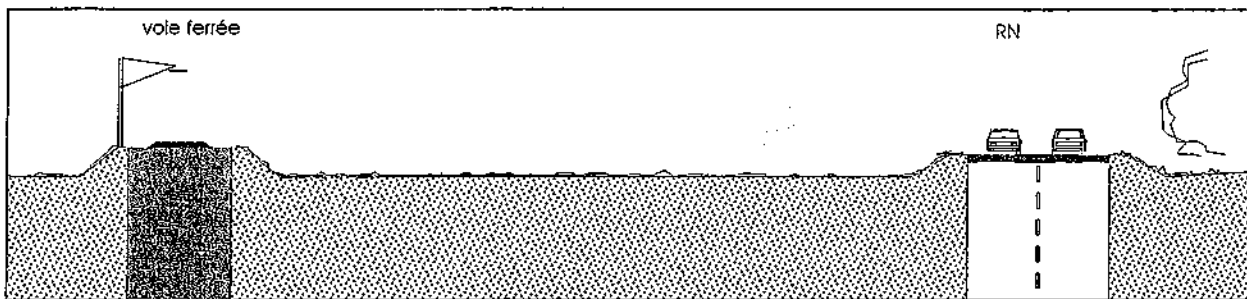
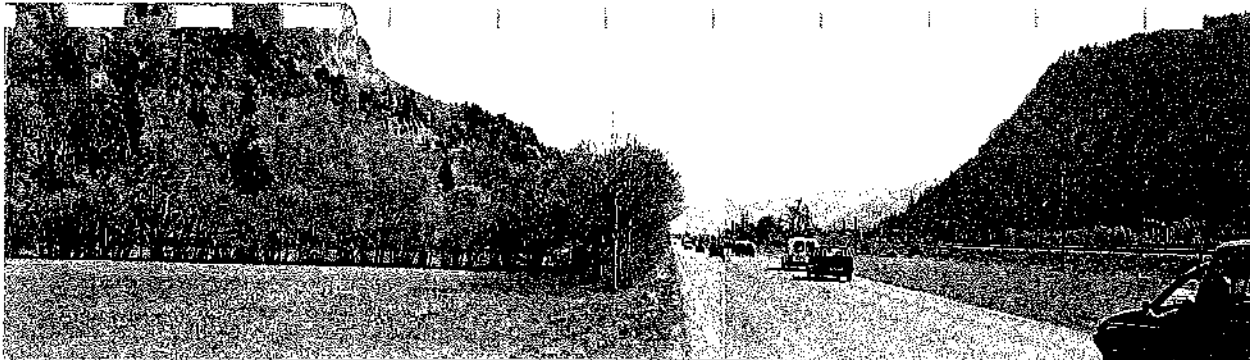


COMMUNITE DE M. C. L. V. D. Etude paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCE 3





SEQUENCE 3

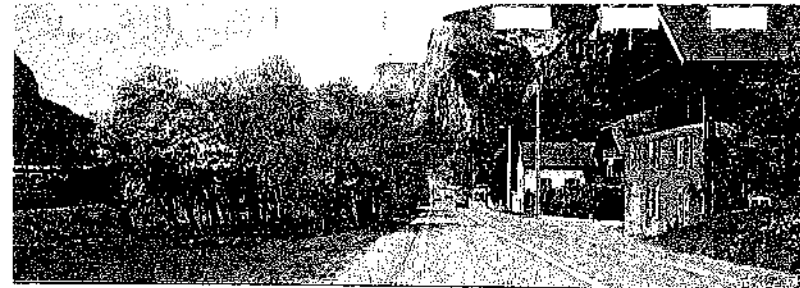
- Voie rectiligne, légèrement surélevée, léger relief
- Accotement difficile
- trafic de transit et local
- vitesse importante, carrefours nombreux et peu signalés
- deux traversées latérales de hameau (La Grangeat, Pratz)
- passage entre le pied du massif montagneux et les espaces interstitiels entre voie SNCF et RN.

Frange ouest:

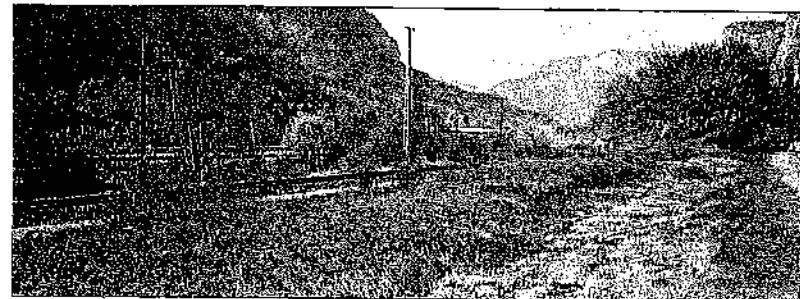
- secteur enclavé entre route nationale et voie ferrée, soit en champs entretenus, soit en espaces cultivés,
- paysage ouvert avec perspective limitée par la ligne SNCF et le tracé de l'autoroute; vue sur les montagnes en fond
- présence de bosquets d'arbres qui rythment le paysage et qui servent de contrepoint au bâti en bord de voie.

Frange est:

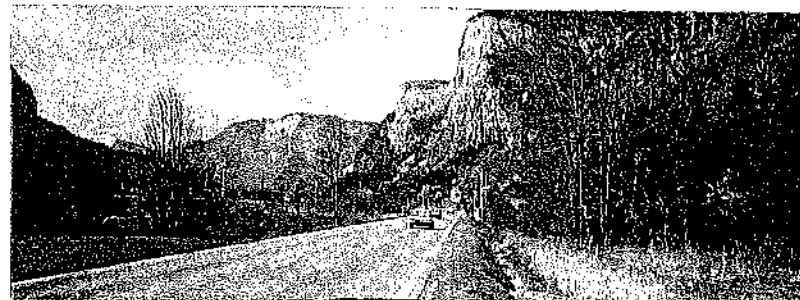
- secteur fermé
- les franges sont composées soit:
 - par des espaces boisés en pied de montagne
 - par du bâti disposé en bord de voie
 - par des espaces naturels ouverts qui se referment par des rideaux de végétation,



Bosquet en contrepoint du bâti en bord de route



Perspective sur les espaces naturels en mutation de fond de vallée



Perspective sur la tour au pied des rochers

ARTICULATION C

- Le hameau de Bellegarde marque l'entrée de l'agglomération
- paysage remarquable dominée par la tour
- espaces ouverts au pied du hameau: terrains en pente douce offrant une perspective magnifique sur le hameau
- présence d'arbres remarquables et de végétaux en bord de rivière.



COMMUNE DE MAGELAND - Etude paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCE 3





carrefours

espaces ouverts



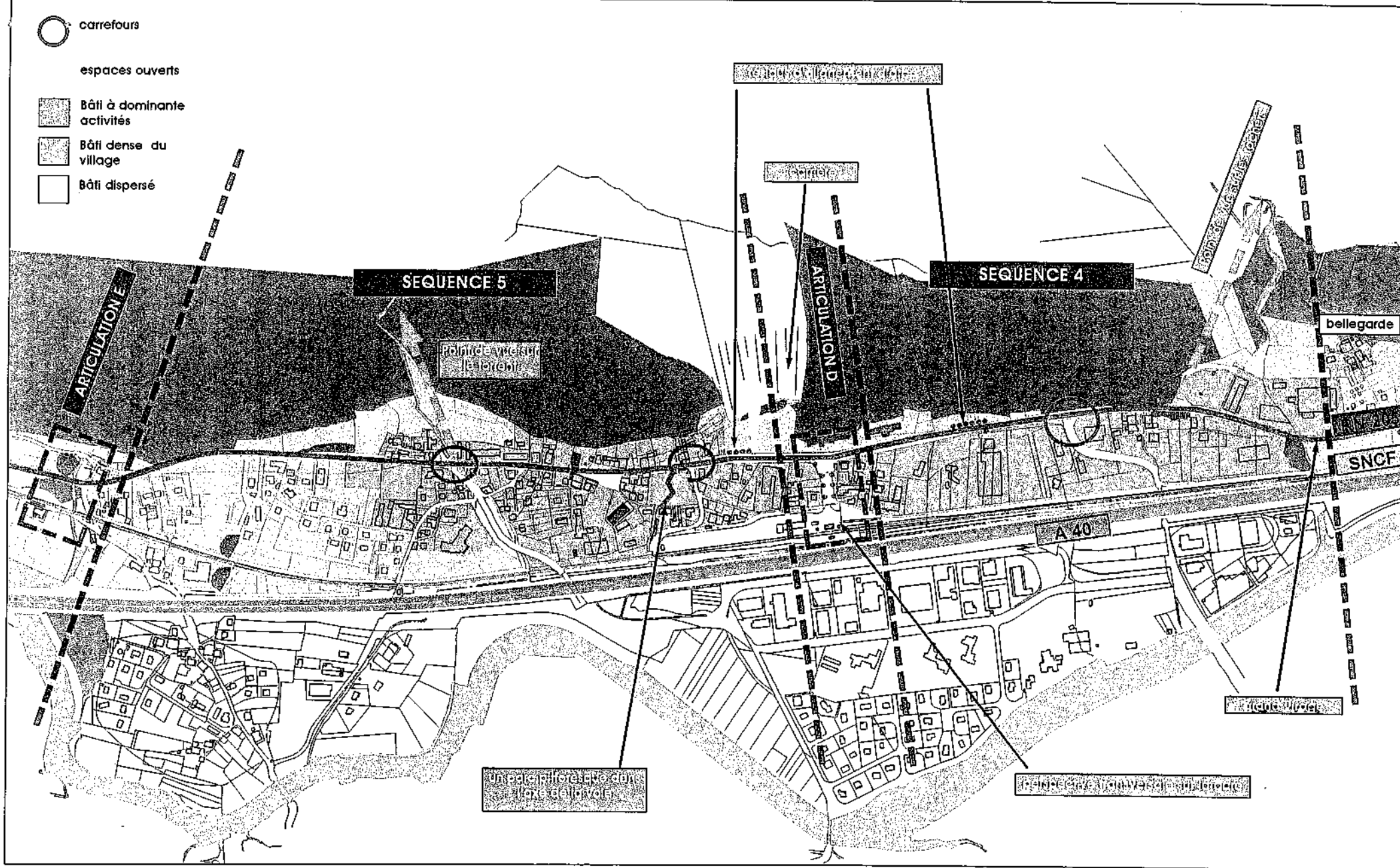
Bâti à dominante activités



Bâti dense du village



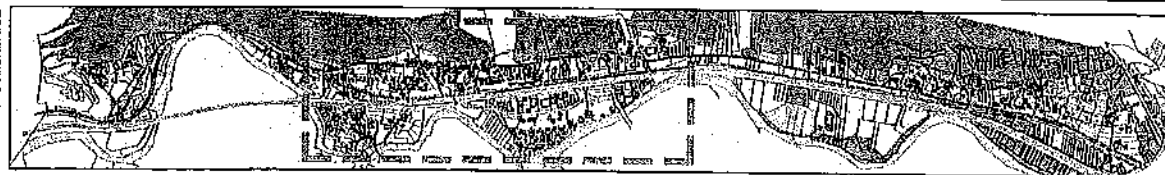
Bâti dispersé

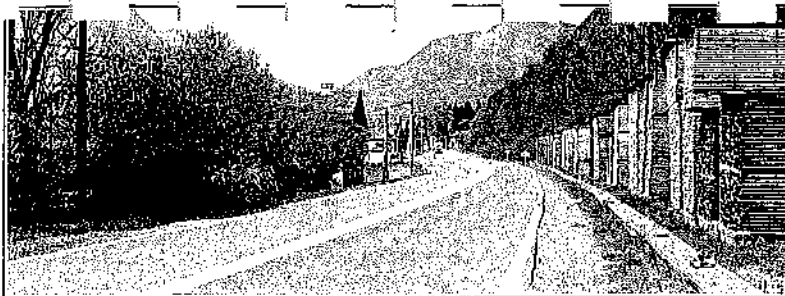


COMMUNAUTÉ DE L'ARCE ET DE LA LOIRE - Guide paysager et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 4 / 5





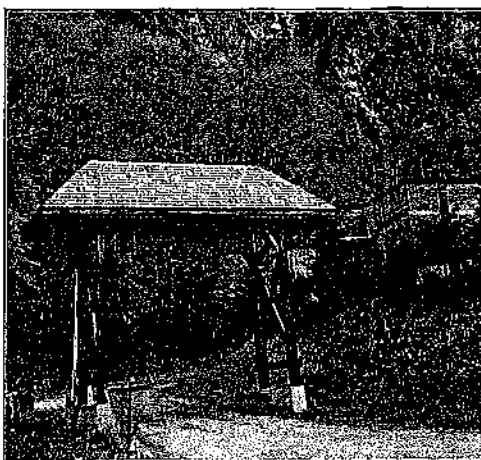
Une entrée urbaine peu marquée, un carrefour de type routier



Un paysage très végétal, dernières traces d'un alignement d'arbres

SEQUENCES 4

- Milieu péri-urbain: habitat rapproché et activités nombreuses en bordure d'axe
- forte présence de la scierie avec ses aires de stockage
- route à 2 voies, tracé en plan plus sinueux
- accotements hétéroclites, premiers éléments de trottoir (discontinuité)
- nombreux accès sur la voie (accès privés)
- carrefour important (direction Gravin) avec voie centrale réservée aux mouvements tournants; caractère routier de l'aménagement (ilot peint)
- présence importante de la montagne avec ses bas de pente boisés
- présence d'alignement d'arbres qui ferment la perspective
- caractère urbain peu marqué jusqu'à la caserne des pompiers: début de rythme (lampadaire), trottoirs, stationnement organisé, présence de bâtiment ouvert sur la voie

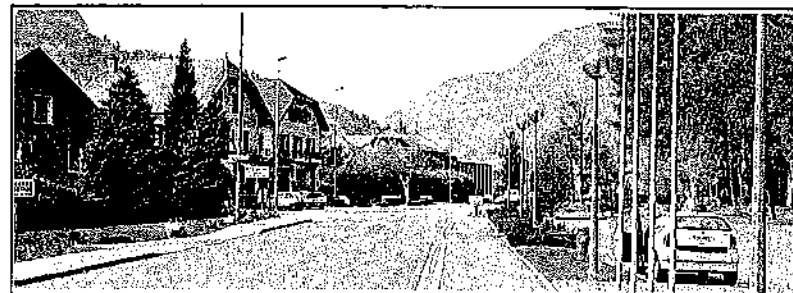


ARTICULATION D

- carrefour de la gare marquée par un axe transversal qui relie la gare à un bel espace boisé
- rue de la gare marquée par des alignements de platanes
- l'espace boisé par sa qualité et sa tenue possède un caractère urbain: il ouvre sur un vaste espace naturel (mariage entre la ville et la nature)
- trottoirs et lampadaires sur un seul côté; absence de traversée piétonne
- voie large et rectiligne (vitesse importante)
- secteur à fort potentiel

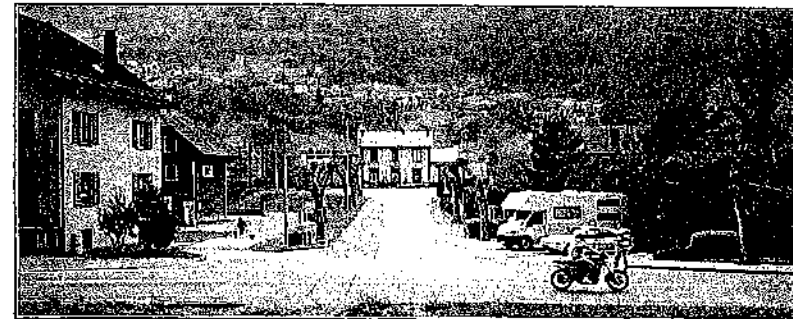
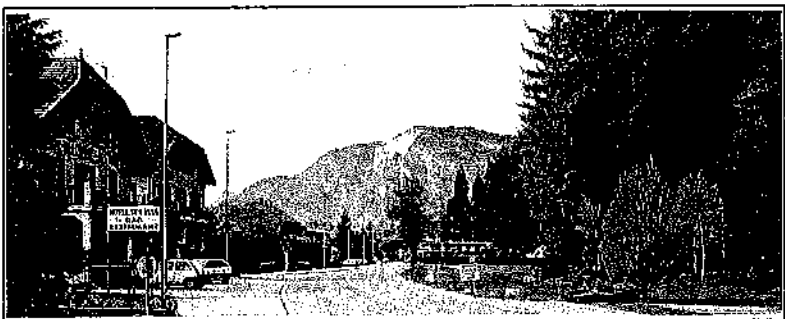


Forte présence de la montagne



Rythme des lampadaires, large trottoir, un bâti en alignement: première perception de la ville

Magnifique perspective sur le rocher

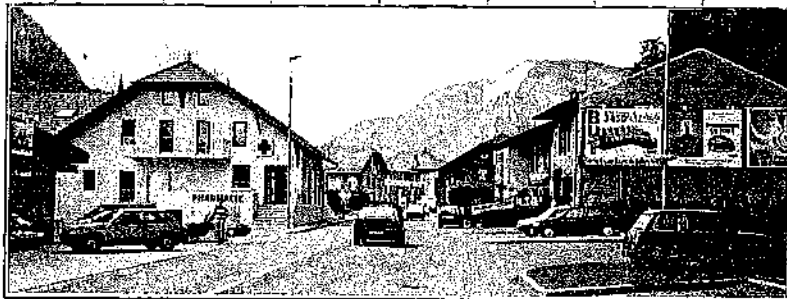


COMMUNE DE MACLAND - Etude paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 4 / 5





Stationnement organisé et stationnement spontané



Un petit parc pittoresque et convivial

SEQUENCE 5

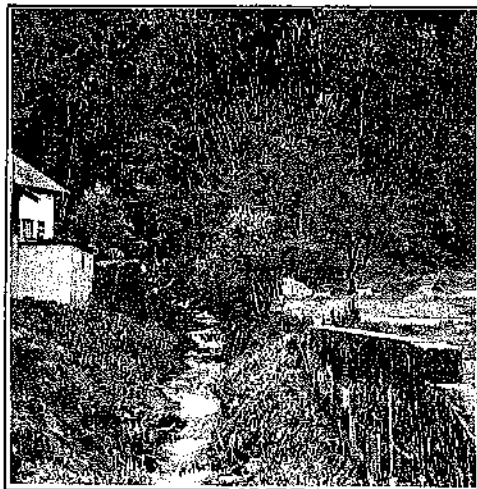
- voie rectiligne avec relief
- trottoirs non continus et largeur variable;
- stationnement organisé en partie; nombreux espaces polyvalents (caractère village)
- carrefours peu lisibles
- resserelements ponctuels de l'emprise de la voie
- présence forte de la route, faiblesse des aménagements spécifiques aux piétons
- disproportion entre le dimensionnement de la route et le caractère des espaces «villages»



Resserement de l'emprise de la voie



Une route dans le village



Perception du torrent et de la cascade



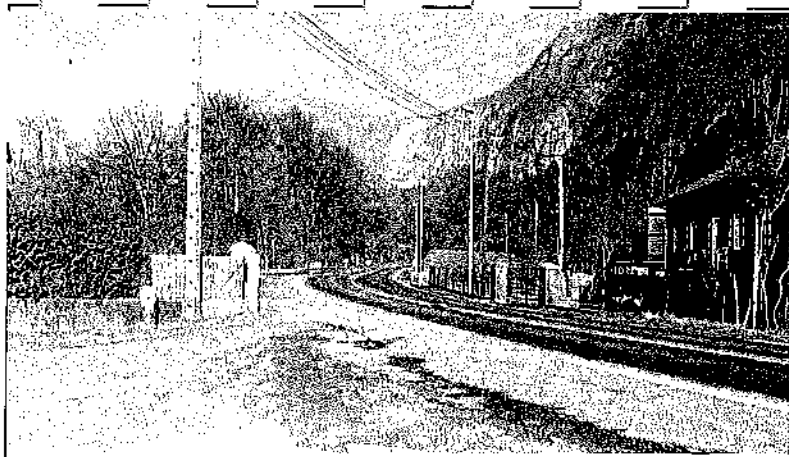
Un espace de village pour la voiture

COMMUNE DE WAGELAND - Etude paysagère et d'urbanisme

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 4 / 5





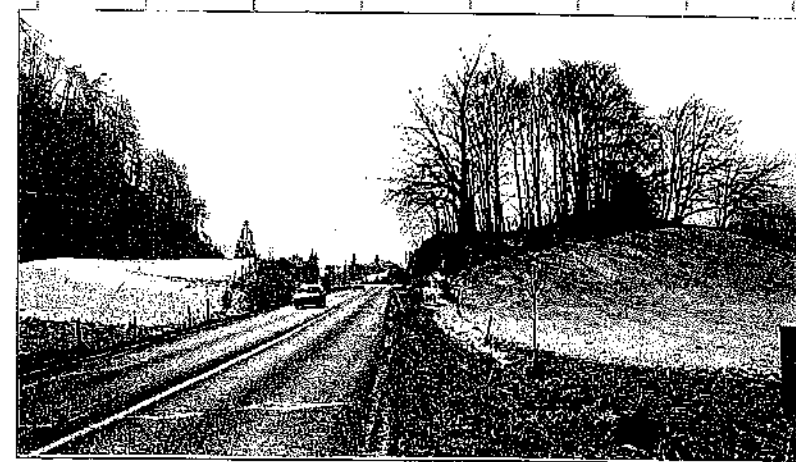
le carrefour dans le virage, le bosquet d'arbres

ARTICULATION E

- espace de transition entre la rase campagne et le milieu urbain marquée par un événement paysager
- carrefour dans le virage peu visible (dangereux)
- présence d'un torrent et d'un bosquet d'arbres



Perception du torrent



Une porte de ville naturelle

COMMUNE DE VILLARD - Etude paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 4 / 5





carrefours

espaces ouverts



Bâti à dominante activités



Bâti dense du village



Bâti dispersé



SEQUENCE 6

SEQUENCE 7

La Balme

RN 205

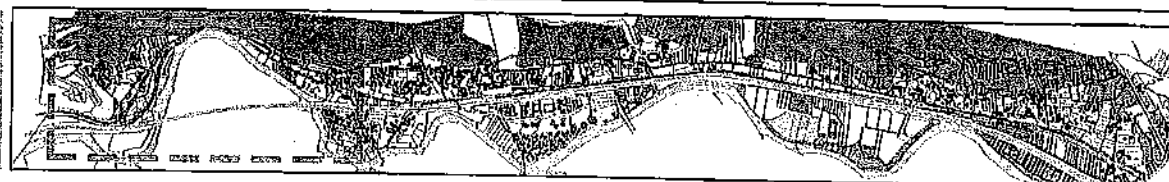
SNCF

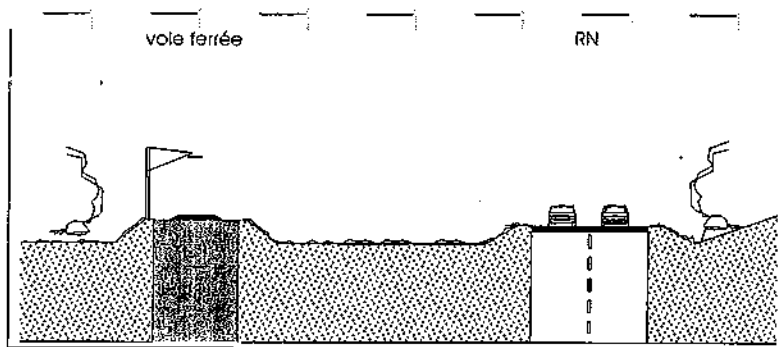
A 40

COMMUNE DE MATHAN - Service paysannerie et développement

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

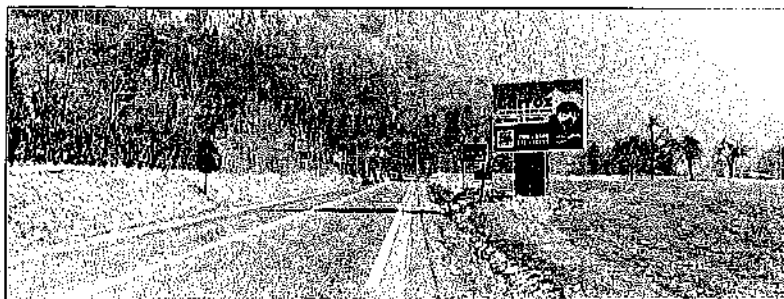
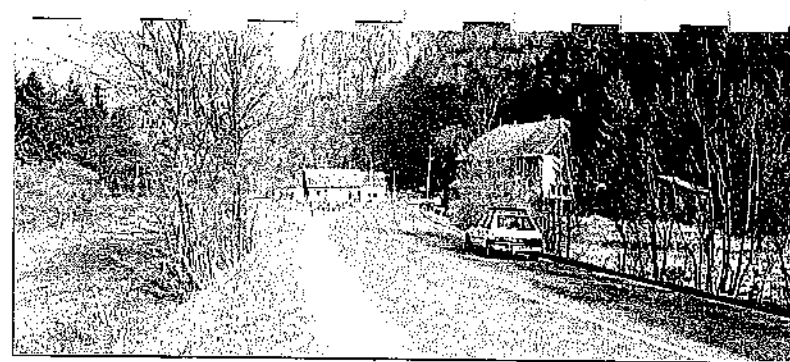
SEQUENCES 6 / 7





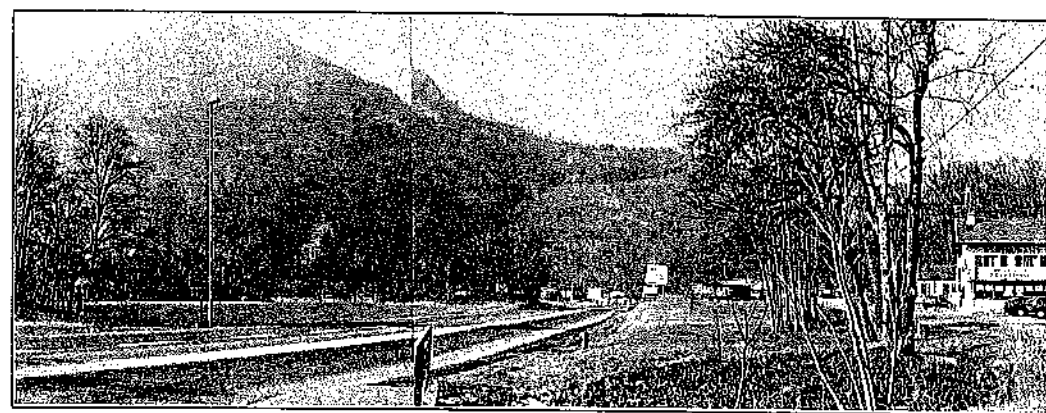
SEQUENCE 6

- voie en grande courbe qui longe le pied du massif montagneux
- frange Est fermée par les espaces boisés
- frange Ouest ouverte sur les espaces interstitiels situés entre la RN et la voie ferrée; une partie de ces espaces risquent de se fermer par le développement des végétaux colonisateurs



SEQUENCE 7

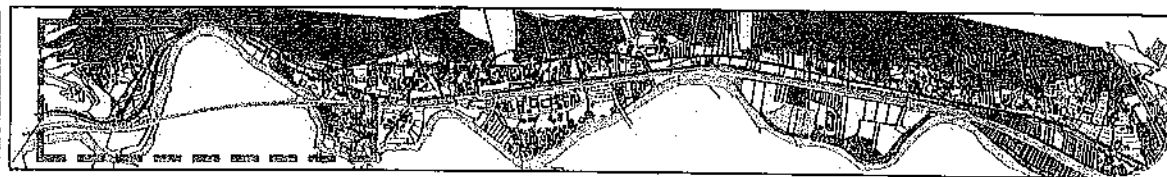
- voie rectiligne à 2 voies, avec un tourne-à-gauche au niveau de l'intersection de la route des Carroz
- espaces latéraux très ouverts avec perception d'un côté des rives boisées des bords d'Arve et de l'autre, de la gorge empruntée par la route des carroz
- franchissement d'un torrent marqué par des bosquets d'arbres



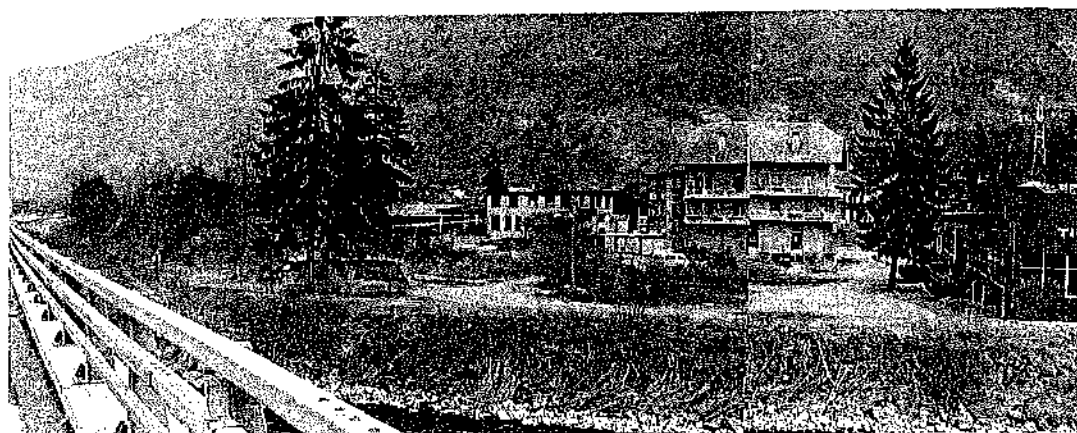
COMMUNE DE MACYLAND - Guide paysagère et urbanistique

2 - ANALYSE - lecture séquentielle depuis la RN

SEQUENCES 6 / 7

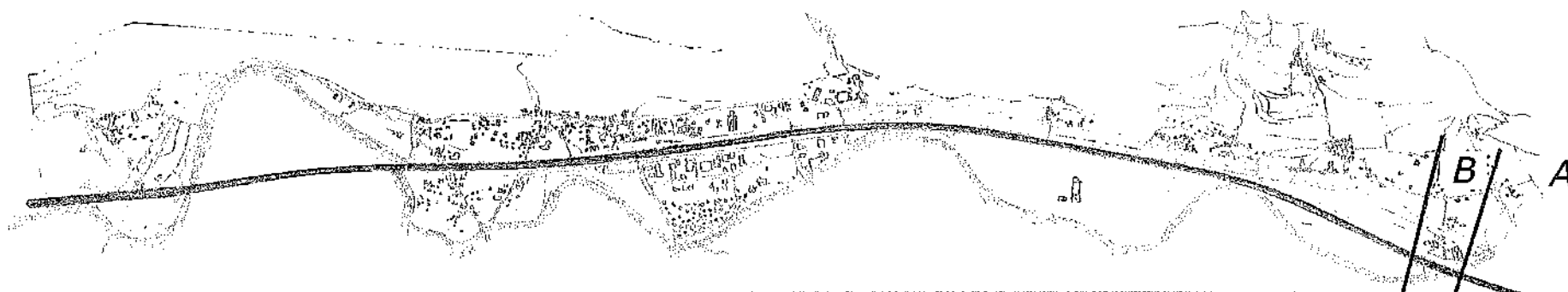


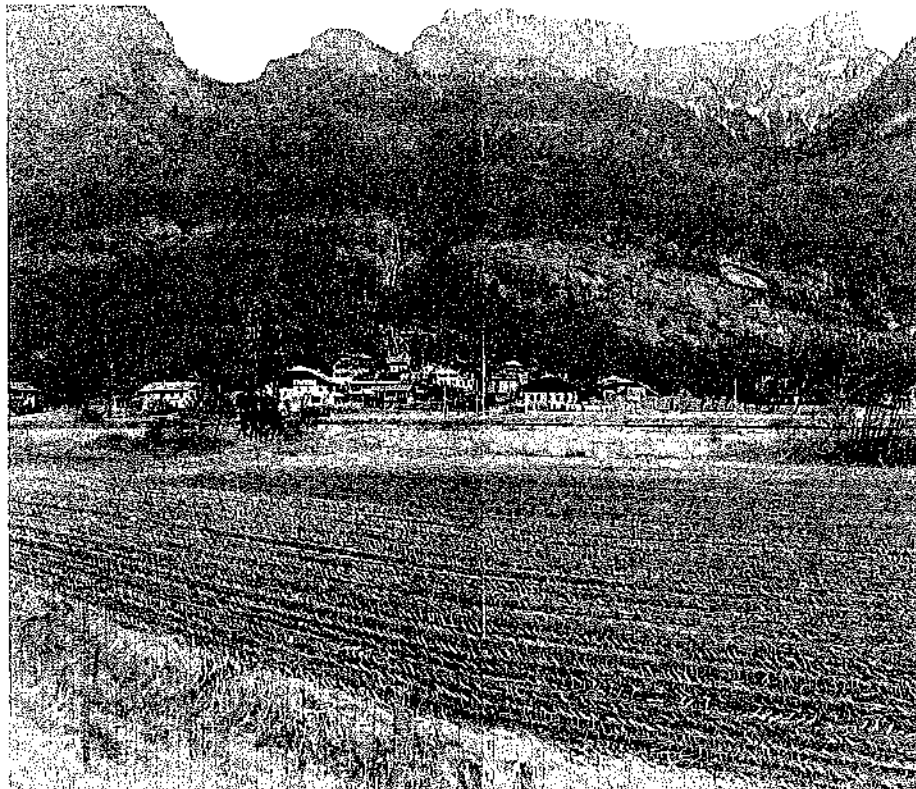
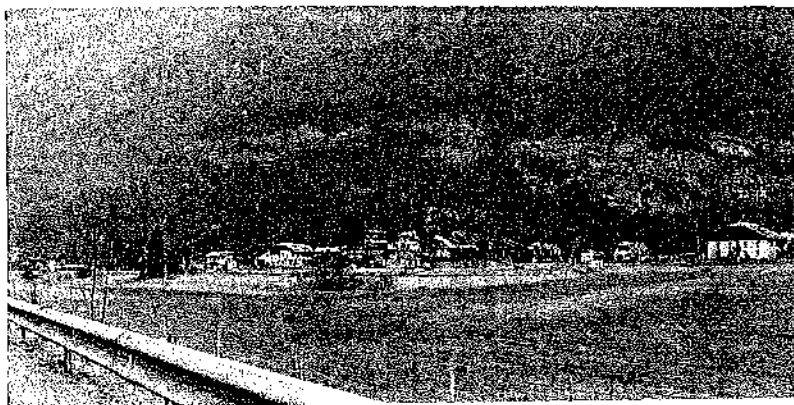
**DIAGNOSTIC PAYSAGER DES
FRANGES DE L'AUTOROUTE A40**



Séquence A:
Paysage central ouvert, entouré des massifs alpins. La vallée de l'Arve accueille en parallèle route nationale, voie ferrée et autoroute, ce qui donne un paysage très morcelé avec des parcelles résiduelles.

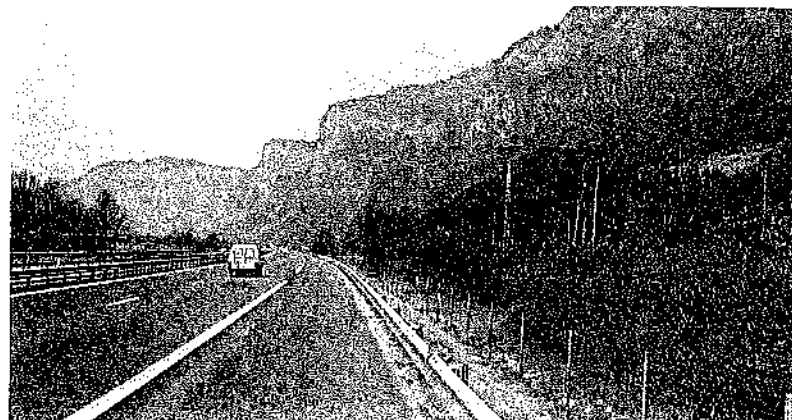
Séquence B:
Passage de l'Arve sous l'autoroute et ouverture de la vue sur une petite zone d'activité. Séquence courte mais peu valorisée.





Séquence C:
Espace largement ouvert avec perception du hameau d'Oex dominé par les montagnes (Col de la Frête, pointes de la Frête, de Bomand...). Espace de belle qualité paysagère.

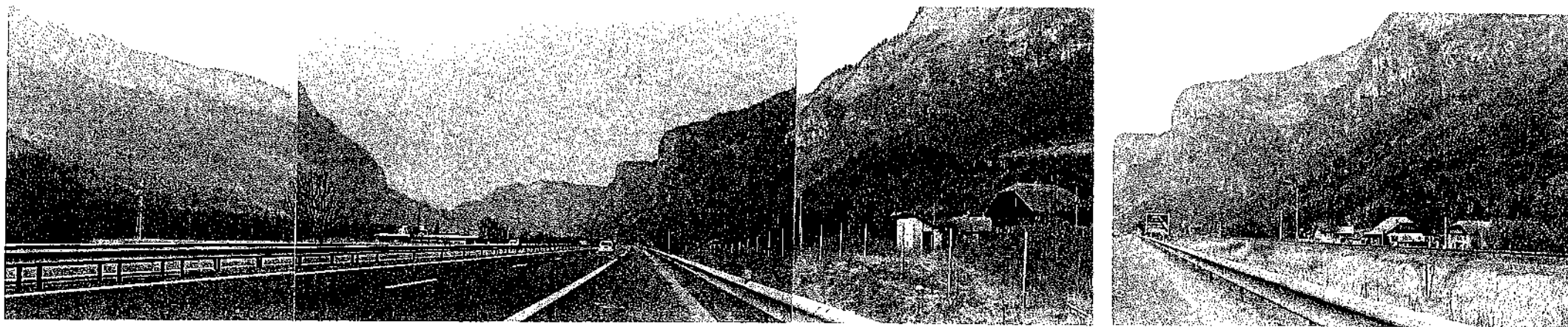




Séquence D:

Rapprochement de l'Arve le long de l'autoroute. Perception fermée avec présence d'une végétation de bord d'eau (Frênes, Roseaux, Bouleaux...). A flanc de montagne coexistence de la hêtraie et de la pinède.

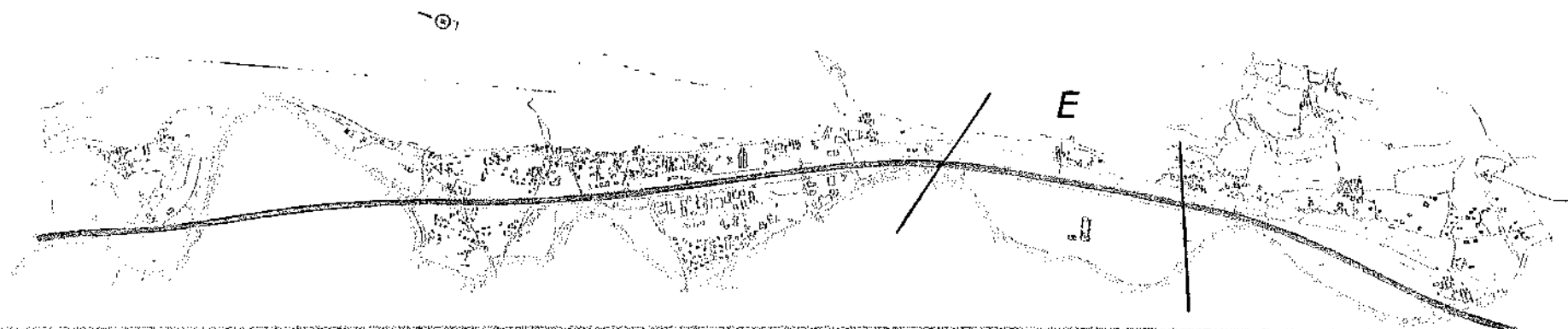




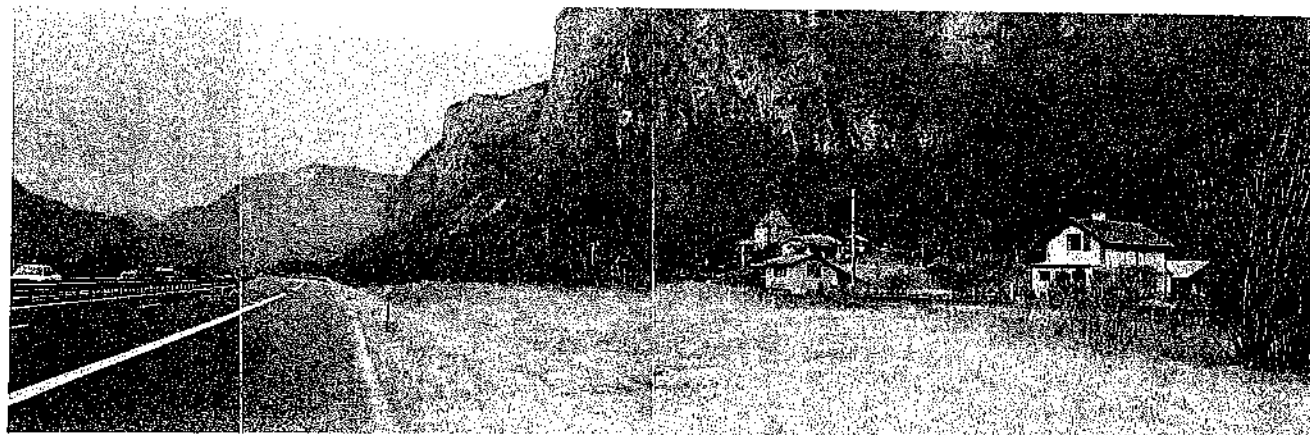
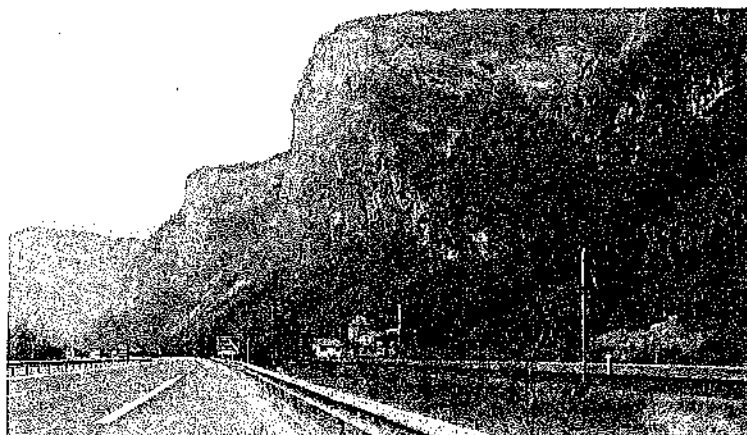
Séquence E:

Entre l'autoroute et l'Arve, vaste espace ouvert avec une usine. Le volume bas et allongé de la structure permet une intégration assez discrète du bâtiment.

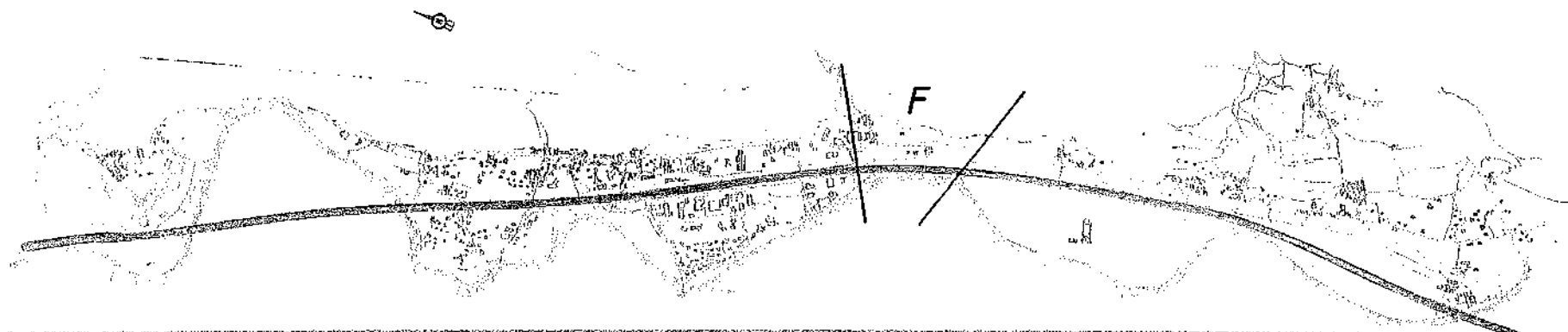
De l'autre côté voie SNCF proche en léger surplomb par rapport à l'autoroute. Groupe d'habitations en pied de montagne qui donne le rapport d'échelle.

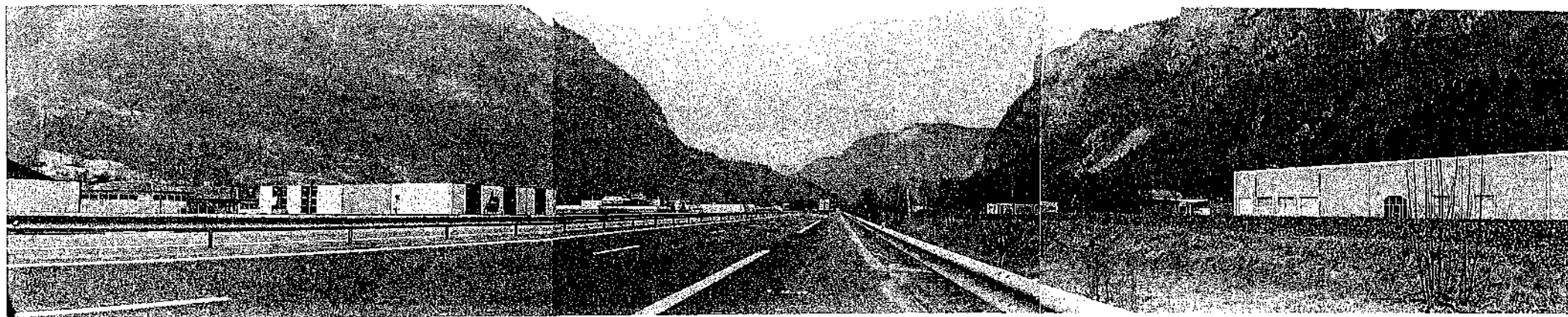


PROJET DE MAÎTRISE D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÈRE ET D'URBANISME

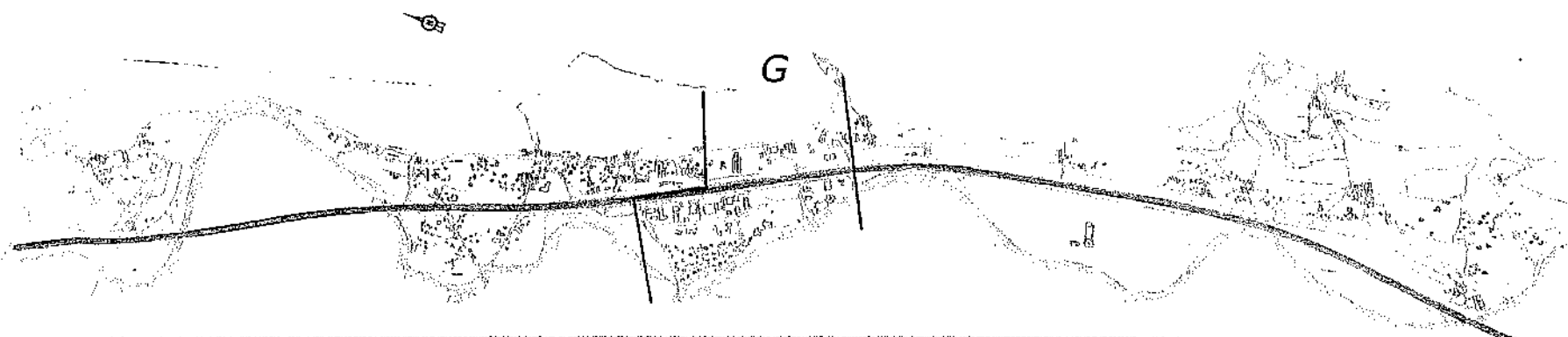


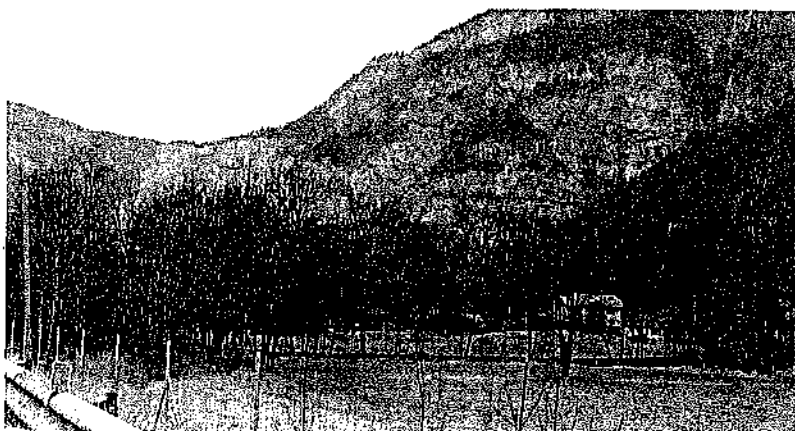
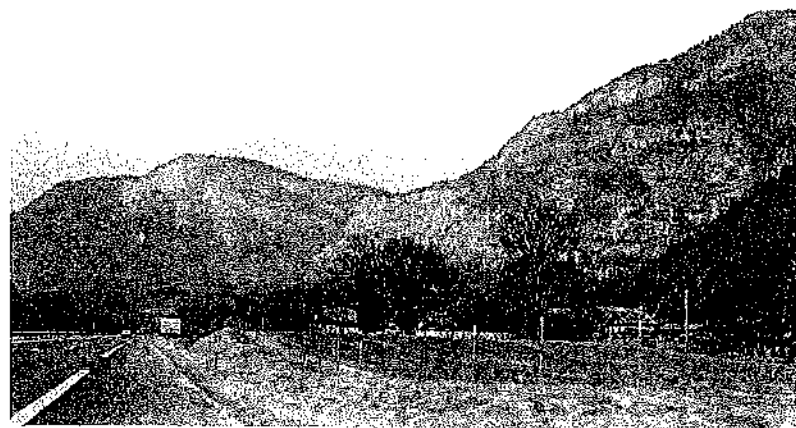
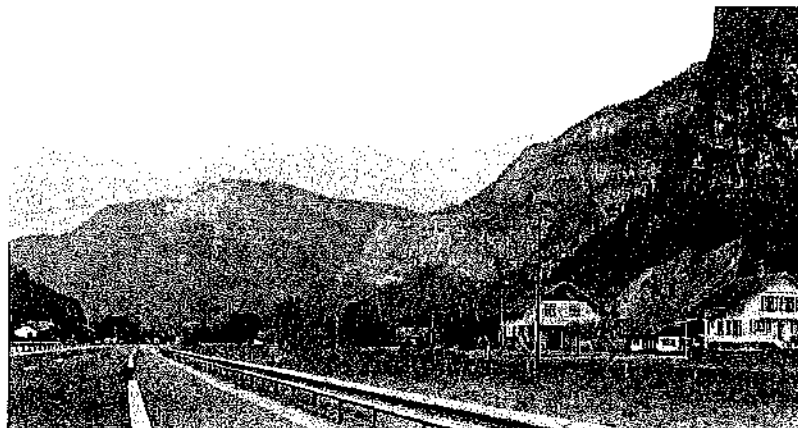
Séquence F:
Perception latérale sur la tour de Bellegarde qui domine le petit hameau.
Cette tour sert de point de repère dans le paysage de la vallée de l'Arve. En dehors de cet événement, perception linéaire de ce secteur donnée par les voies de communication.





Séquence G:
Perception latérale sur zones d'activité de part et d'autre de l'autoroute.
Bâtiments à volumes et hauteurs assez bien intégrés dans le site,
mais aucun accompagnement végétal pour assurer la liaison et la mise
en scène dans le paysage général de la vallée.

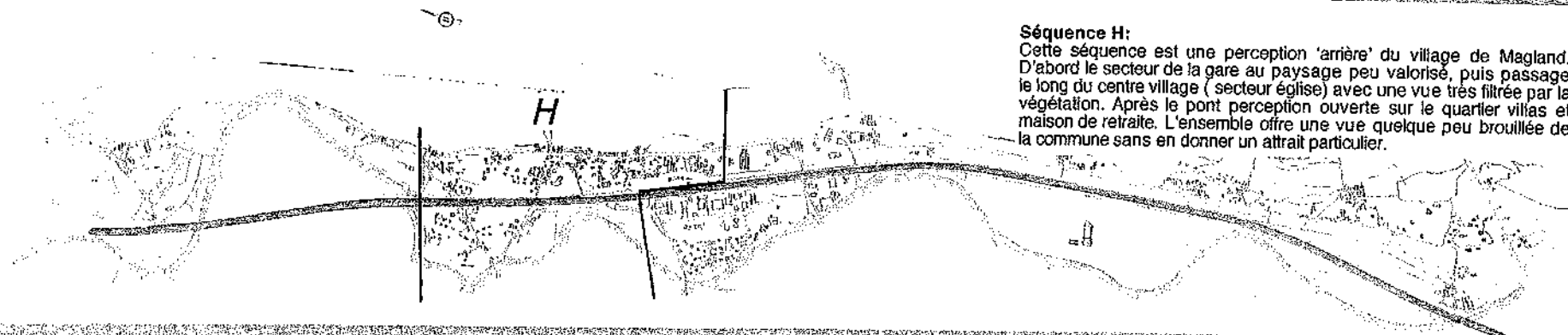
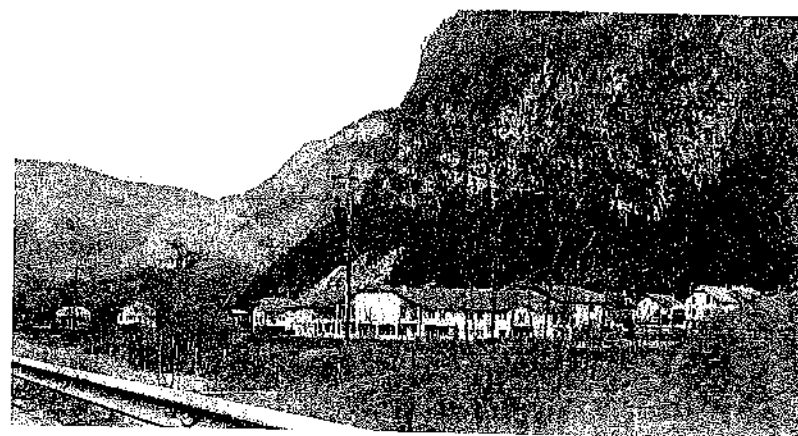
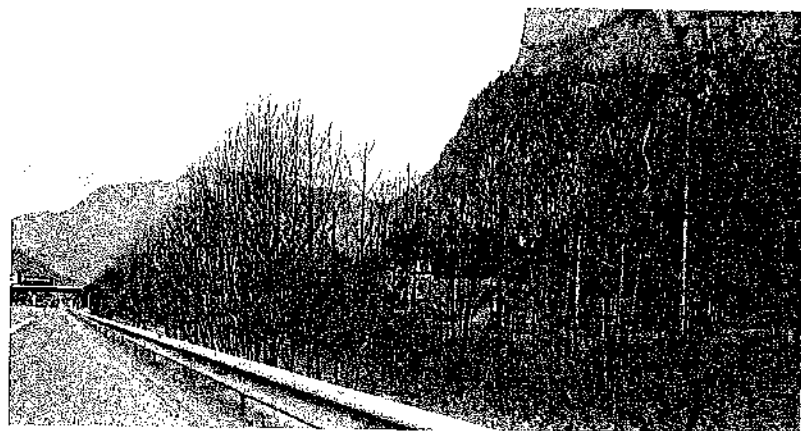
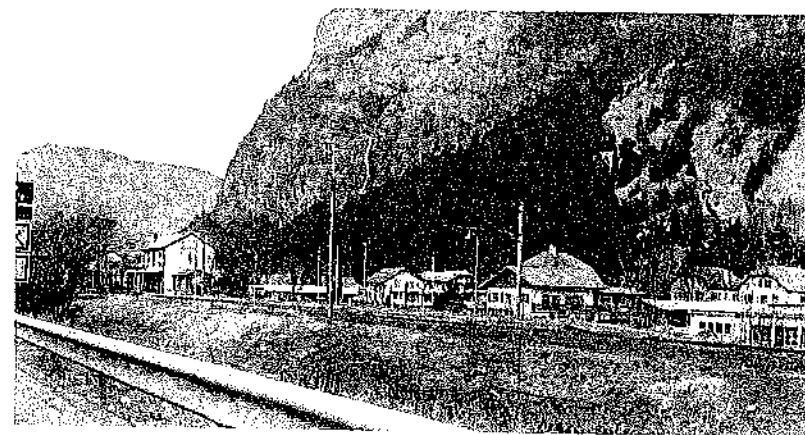
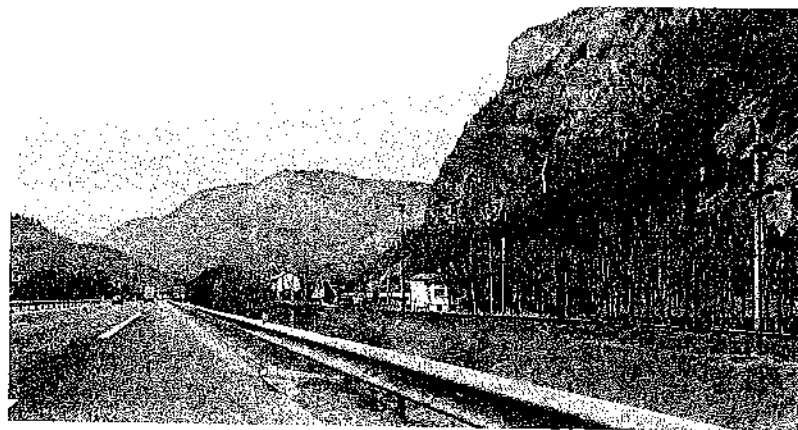




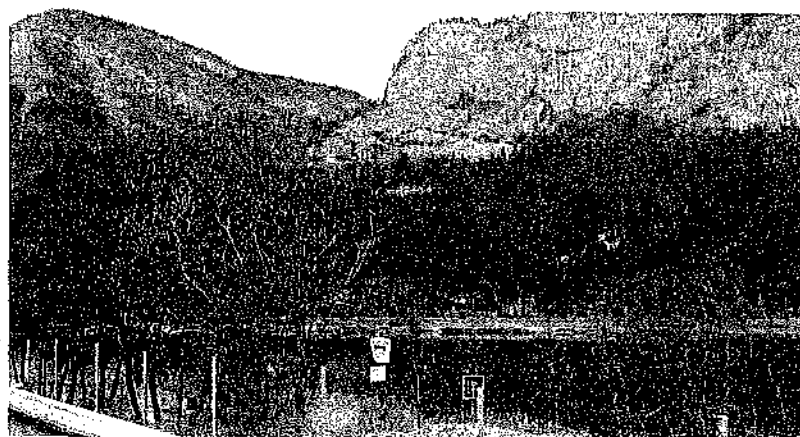
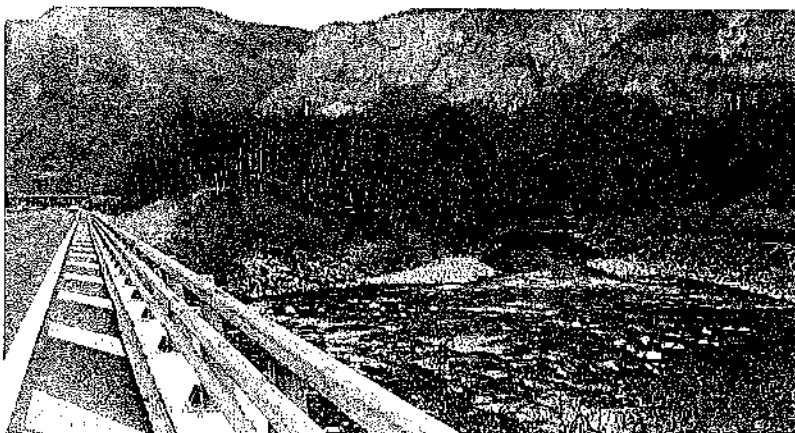
Séquence H:

La fin de la séquence le long de Magland est beaucoup plus ouverte avec la présence d'espaces verts de transition où le regard s'apaise par rapport à précédemment.





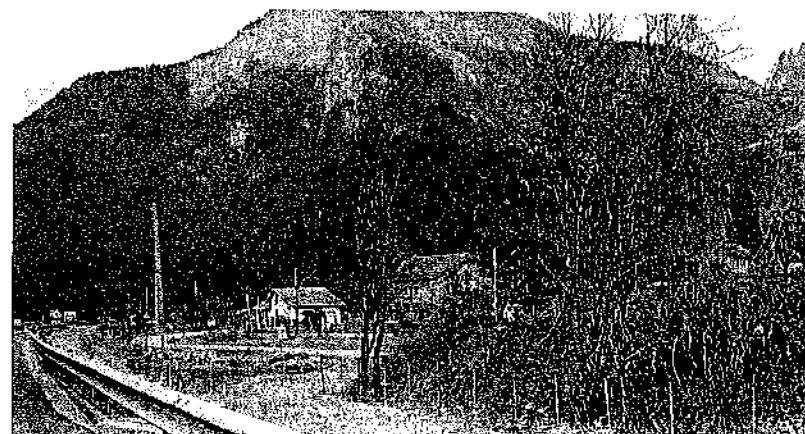
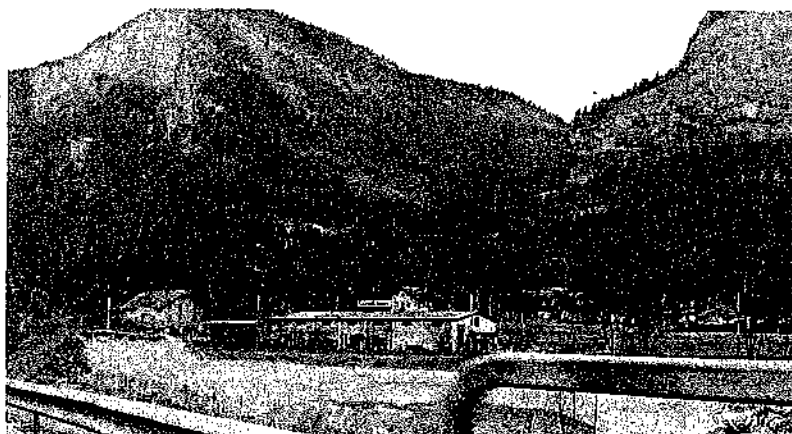
Séquence H:
 Cette séquence est une perception 'arrière' du village de Magland. D'abord le secteur de la gare au paysage peu valorisé, puis passage le long du centre village (secteur église) avec une vue très filtrée par la végétation. Après le pont perception ouverte sur le quartier villas et maison de retraite. L'ensemble offre une vue quelque peu brouillée de la commune sans en donner un attrait particulier.



Séquence I et J:

Séquences successives de qualité: d'abord le passage de l'Arve sous l'autoroute ce qui ouvre une perspective dans l'axe d'écoulement des eaux, puis passage le long d'espaces verts dégagés qui ceignent un plan d'eau avant de nouveau le passage de l'Arve sous l'autoroute. Paysage semi aquatique qui identifie la vallée.



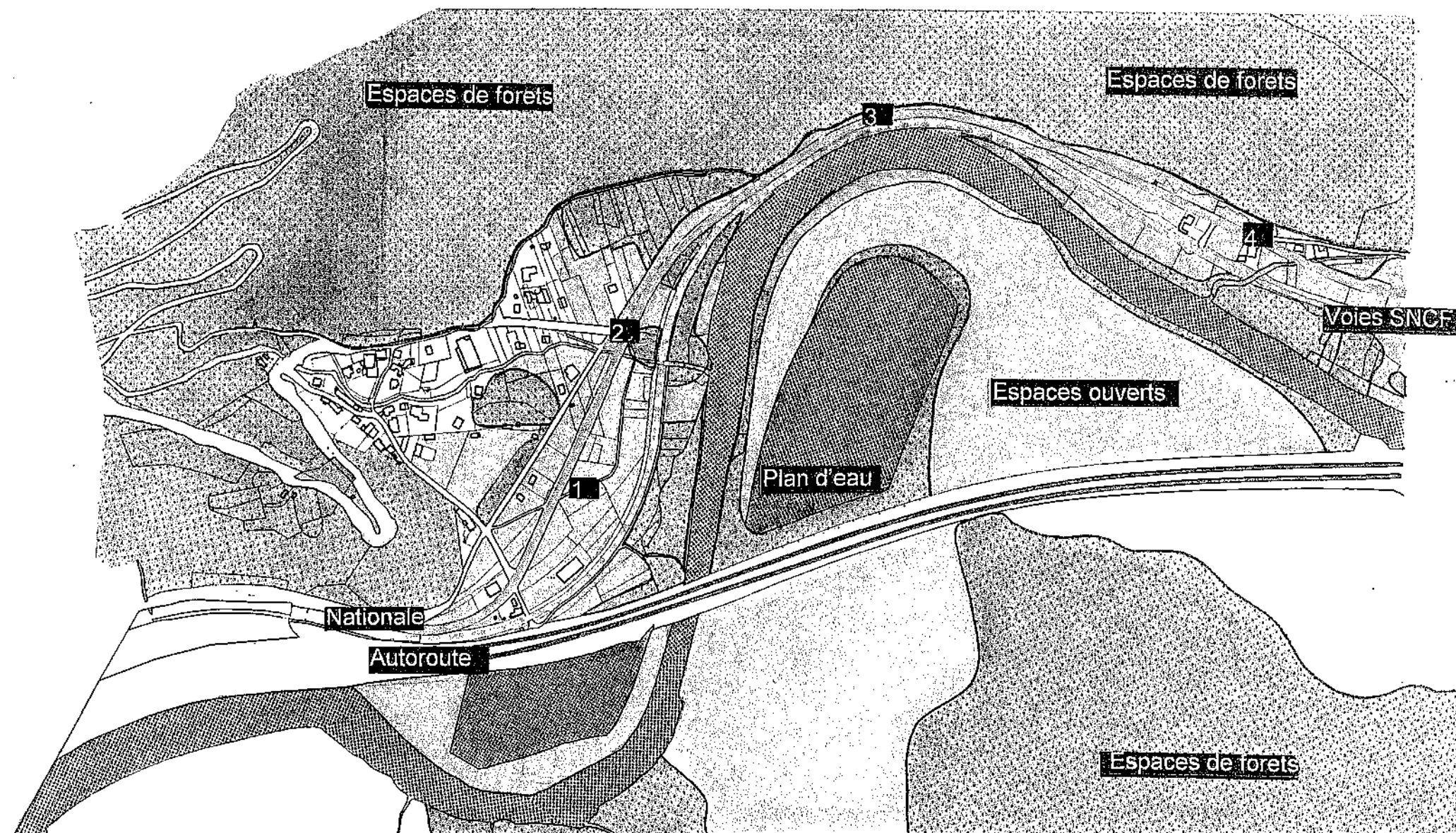


Séquence K:

Cette séquence est beaucoup plus perturbée que la précédente: zones de délaissés aux abords de l'ancienne gare et du vendeur de carrelage. Le paysage est peu valorisé en premier plan tandis qu'en arrière plan s'ouvre le passage pour Flaine.



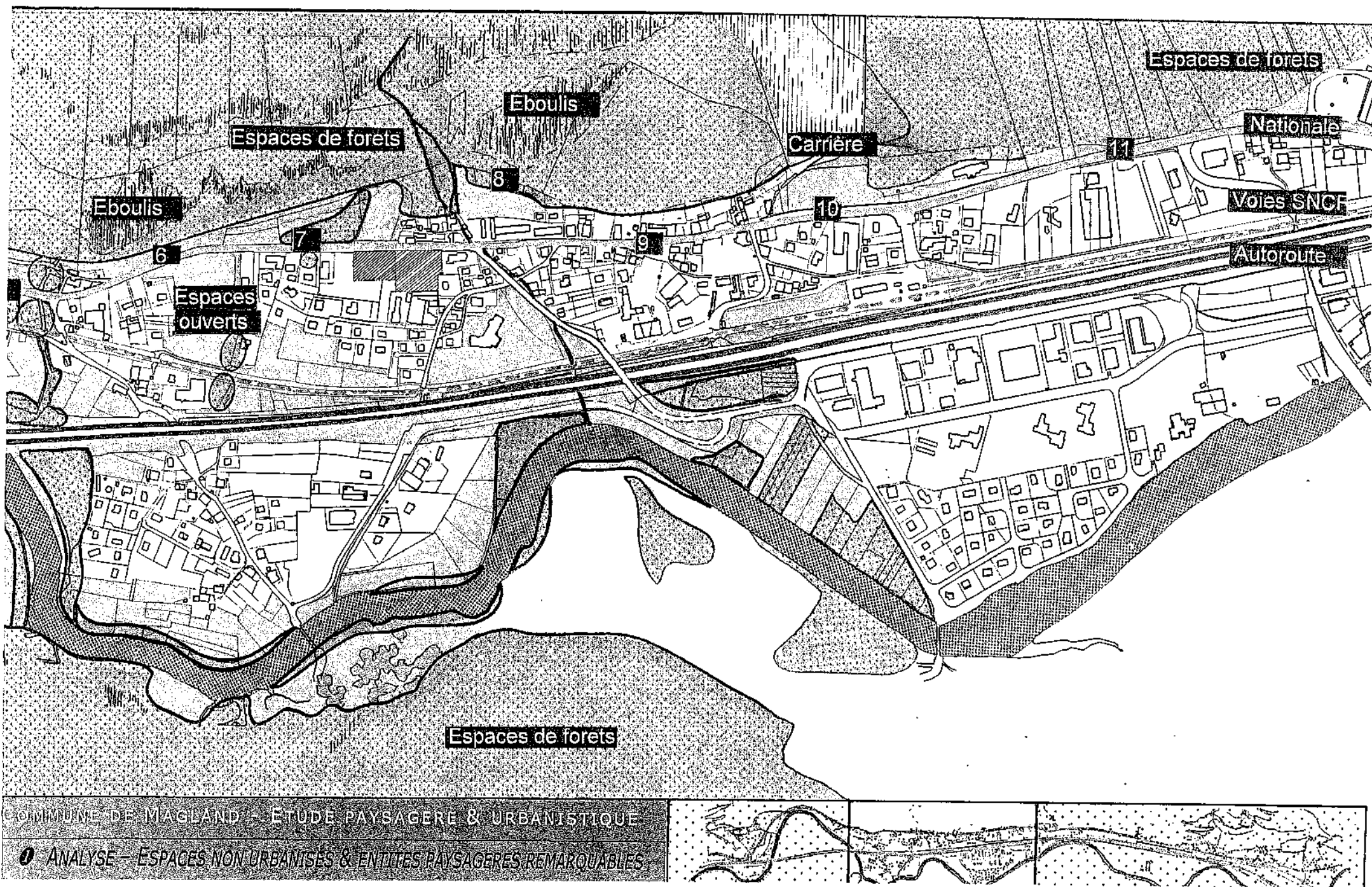
**DIAGNOSTIC PAYSAGER DES ESPACES NON
URBANISES ET DES ENTITES PAYSAGERES
REMARQUABLES DE LA VALLEE**

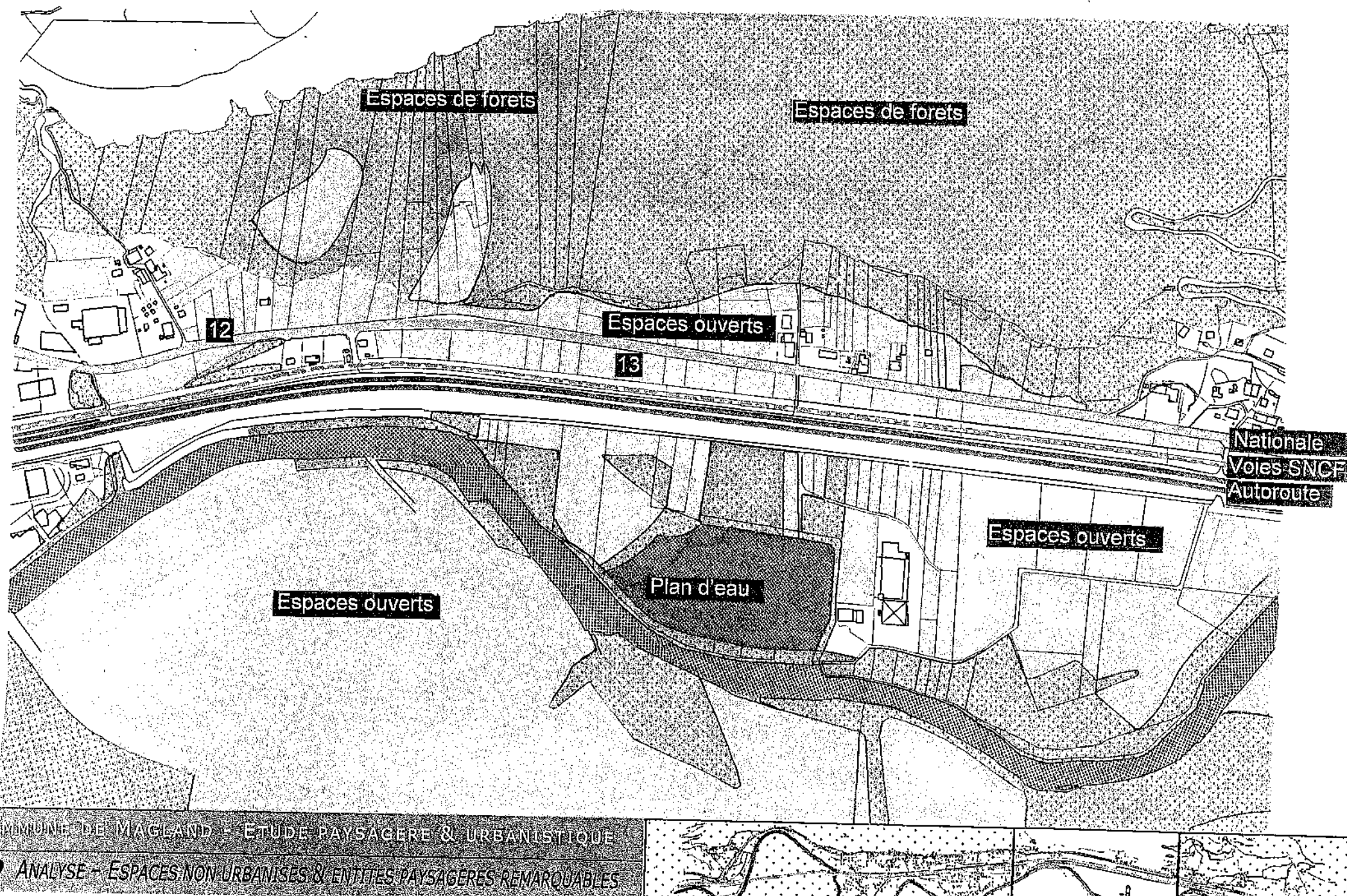


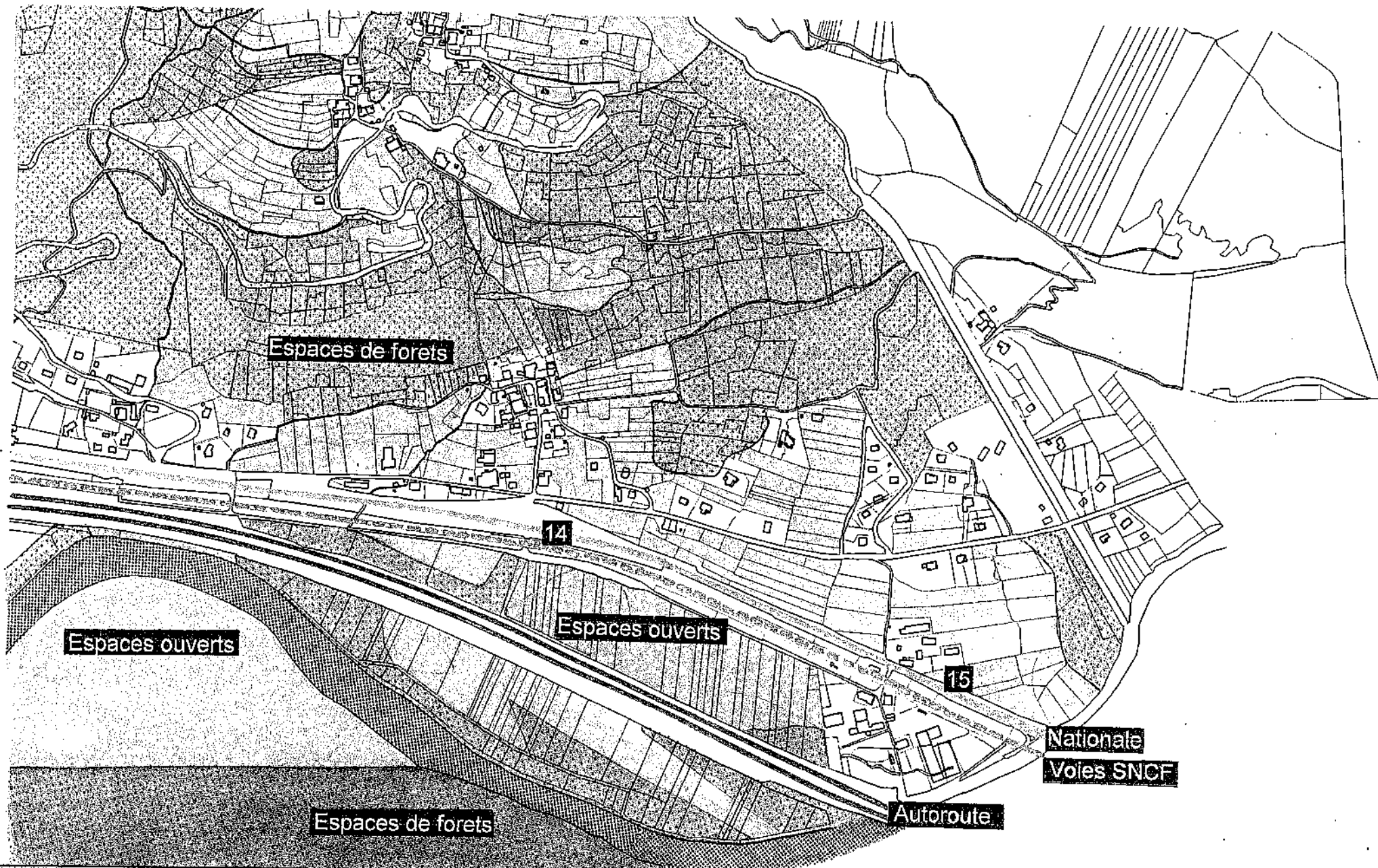
COMMUNE DE MAGLAND - ETUDE PAYSAGERE & URBANISTIQUE

0 ANALYSE - ESPACES NON URBANISES & ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES









COMMUNE DE MAGLAND - ETUDE PAYSAGERE & URBANISTIQUE

0 ANALYSE - ESPACES NON URBANISES & ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES



Séquences paysagères.

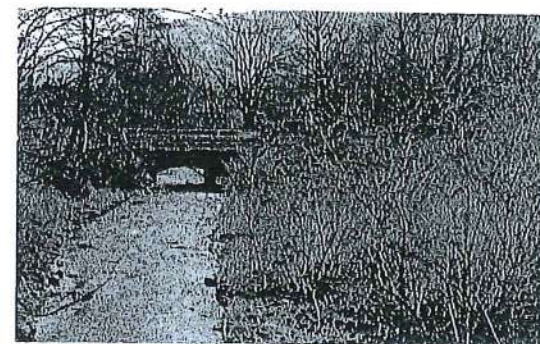
- 1 Paysage ouvert permettant d'avoir un effet de parvis vert face aux montagnes. Effet d'amplitude.
- 2 L'arrivée sur le carrefour avec la route de Flaine offre un paysage plus resserré avec la présence des arbres du ruisseau. Au niveau paysager, le carrefour est peu signalé et le ruisseau n'est pas valorisé. Globalement secteur sans structure paysagère alors qu'il s'agit d'un carrefour d'importance.
- 3 La route est ensuite très proche de la voie SNCF: espace de type résiduel sans intérêt entre voie et route, par contre perception latérale sur l'Arve. De l'autre côté, lisière de forêt.
- 4 A l'arrivée sur le secteur de l'ancien moulin, lisière de la forêt côté montagne de belle qualité: dégagement en premier plan, puis arbustes et arbres qui forment un ensemble homogène. En face, présence d'un beau petit ruisseau peu perçu depuis la route.



1



2



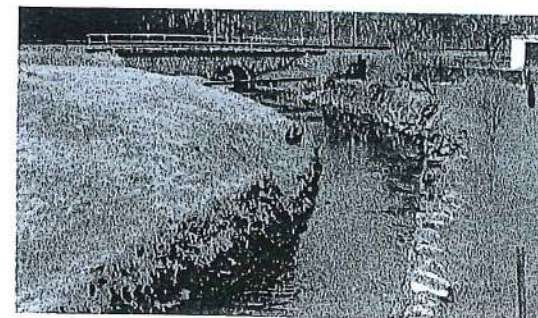
2



3



4



Séquences paysagères.

5 Au niveau du panneau d'entrée dans Magland, effet de porte. La route passe à travers une petite colline, d'un côté surmontée d'arbres, de l'autre simple champ. Effet visuel quelque peu déséquilibré. Dans la perspective, panneau publicitaire!

6 Côté montagne, zone d'éboullis donnant un aspect désordonné à la séquence. En face, vaste espace ouvert.

7 Après la zone d'éboullis, présence intéressante côté montagne d'une lisière avec effets d'ouvertures successifs. L'ensemble est dominé par la cascade. Zone qui contraste de façon intéressante avant l'arrivée sur le secteur centre urbanisé des deux côtés de la route.
De l'autre côté, urbanisation de villas puis cimetière dont la présence est fortement marquée par un alignement austère de conifères.

8 Présence d'éboullis côté montagne: pierrier avec Epicéa et Pin sylvestre, aspect bien meilleur que l'ébouli précédent (N°7: ravinement de terre)

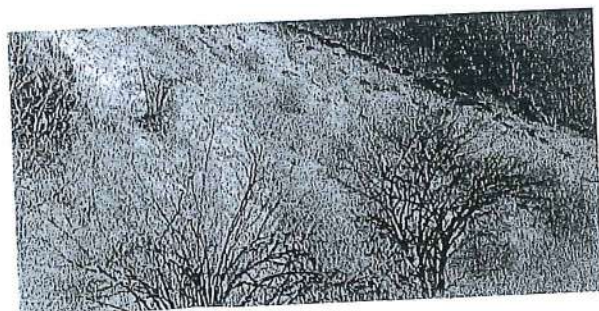
9 Au centre de Magland, présence dans l'axe de la route d'un espace vert limité par un ruisseau. Situation centrale et dans l'axe très intéressante pour la mise en valeur du centre.

10 A la sortie du centre, espace ouvert avec la carrière côté montagne. Peu d'intégration.
Ensuite présence d'un groupe d'arbres (Pin sylvestre, Mélèze, Hêtre, Epicéa) d'aspect global intéressant.
En face, route qui mène à la gare avec présence d'un alignement de Platane à remplacer.

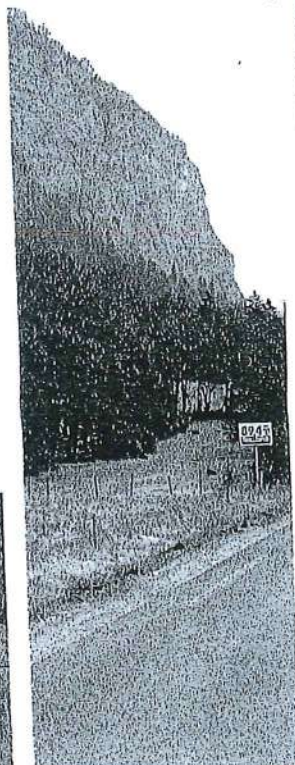
11 Côté montagne, lisière forestière, de l'autre côté zone d'activité sans intégration paysagère.



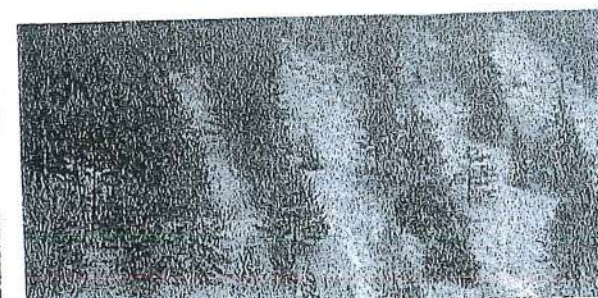
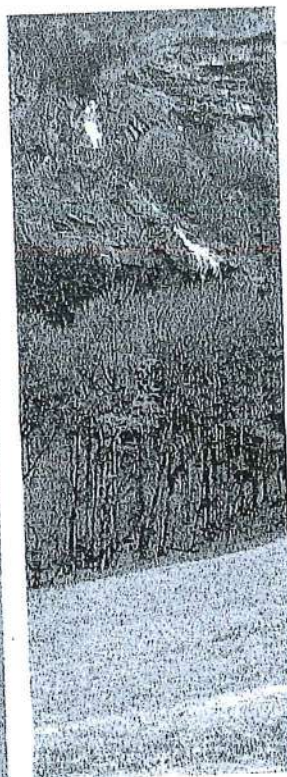
5



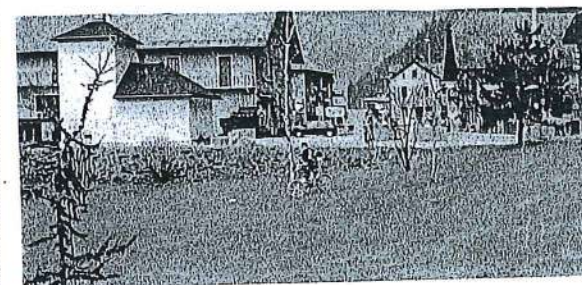
6



7



8



9

Séquences paysagères.

12 Le hameau de Bellegarde et sa tour sont mis en valeur par un espace ouvert.
Vu de plus loin, seule la tour ressort au dessus d'une lisière de hauteur moyenne.

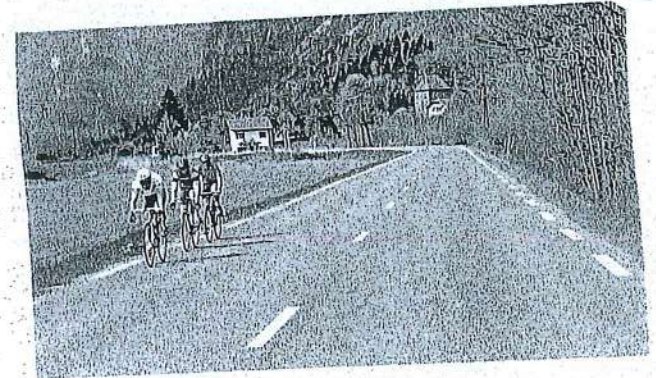
13 Entre la route et la voie SNCF, bande d'abord cultivée puis de moins en moins large jusqu'à devenir un espace résiduel d'aspect peu valorisant. Présence intéressante de groupes de fruitiers. De l'autre côté, lisière de forêt et quelques espaces ouverts.

14 A la sortie du hameau d'Oex, espaces ouverts. Proximité voie SNCF et route d'où continuité de l'espace résiduel.

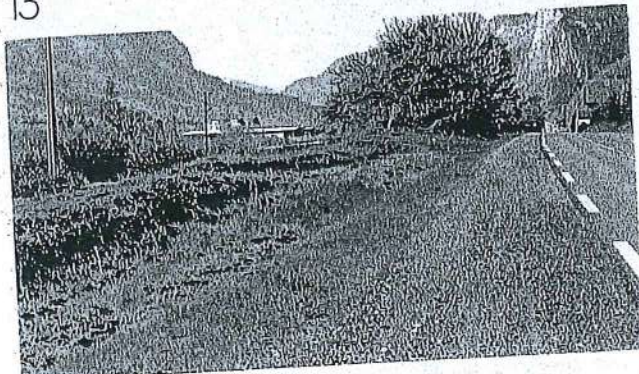
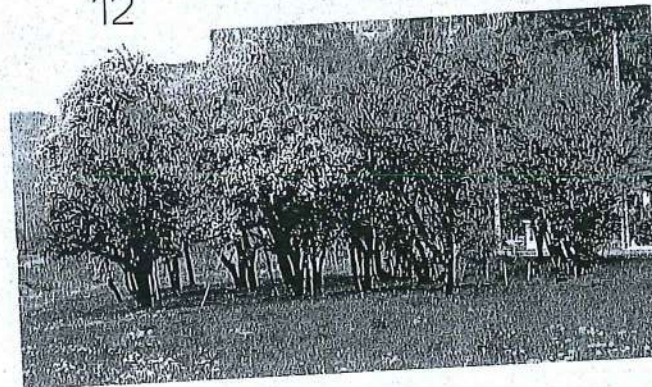
15 De la petite gare à l'arve, espace résiduel d'un côté, ligne de fruitiers en contrebas de la route de l'autre côté avec vaste espace ouvert. Passage sur l'arve souligné par la présence des arbres de bord d'eau.



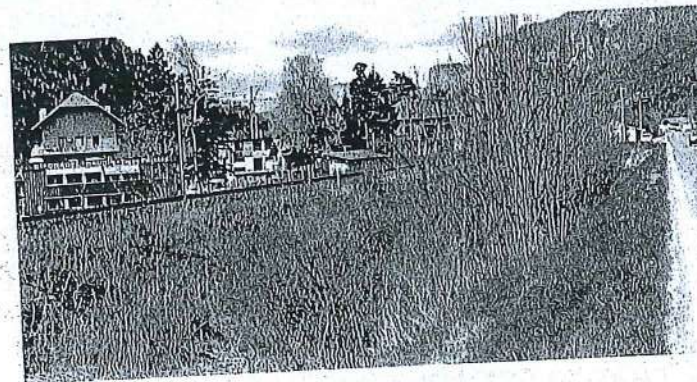
12



13



14



15

