



Fiche communale Combloux

*Charte patrimoniale, architecturale et paysagère du
Pays d'art et d'histoire du Mont-Blanc*





**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



La réalisation de la charte patrimoniale, architecturale et paysagère est soutenue par la
Direction régionale des affaires culturelles Auvergne Rhône-Alpes dans le cadre du label
Pays d'art et d'histoire du Mont-Blanc

LES OBJECTIFS DU SCHÉMA COMMUNAL

PRÉAMBULE

À la suite du diagnostic patrimonial, architectural et paysager, la deuxième étape de l'élaboration **de la charte patrimoniale, architecturale et paysagère** est la **fiche communale**, objet de ce document.

Ces fiches communales déclinent, à l'échelle de chaque commune, **les enjeux et les orientations** relatifs à la préservation des paysages, de l'architecture et des patrimoines et issus du diagnostic.

Elles en proposent un **recensement hiérarchisé qui articule les différentes échelles**, du territoire à l'élément bâti, complété par un **schéma pour les enjeux et orientations qui peuvent être spatialisés**.

Cette hiérarchisation préfigure la charte patrimoniale, architecturale et paysagère à l'échelle du territoire, qui sera la définition de grands axes stratégiques d'évolution du territoire et de son patrimoine.

La fiche communale doit être ainsi considérée comme une synthèse, une boîte à outils, une « feuille de route patrimoine » mise à disposition de la collectivité.

Sans être un inventaire exhaustif des patrimoines, et sans avoir de portée réglementaire en soi, cette fiche communale se veut cependant être un outil véritablement utile. Elle est le fruit d'une démarche participative associant élus et/ou techniciens des Communes et Communautés de Commune lors de plusieurs étapes : réunions de travail, questionnaires, ateliers de concertation, réaction aux productions...

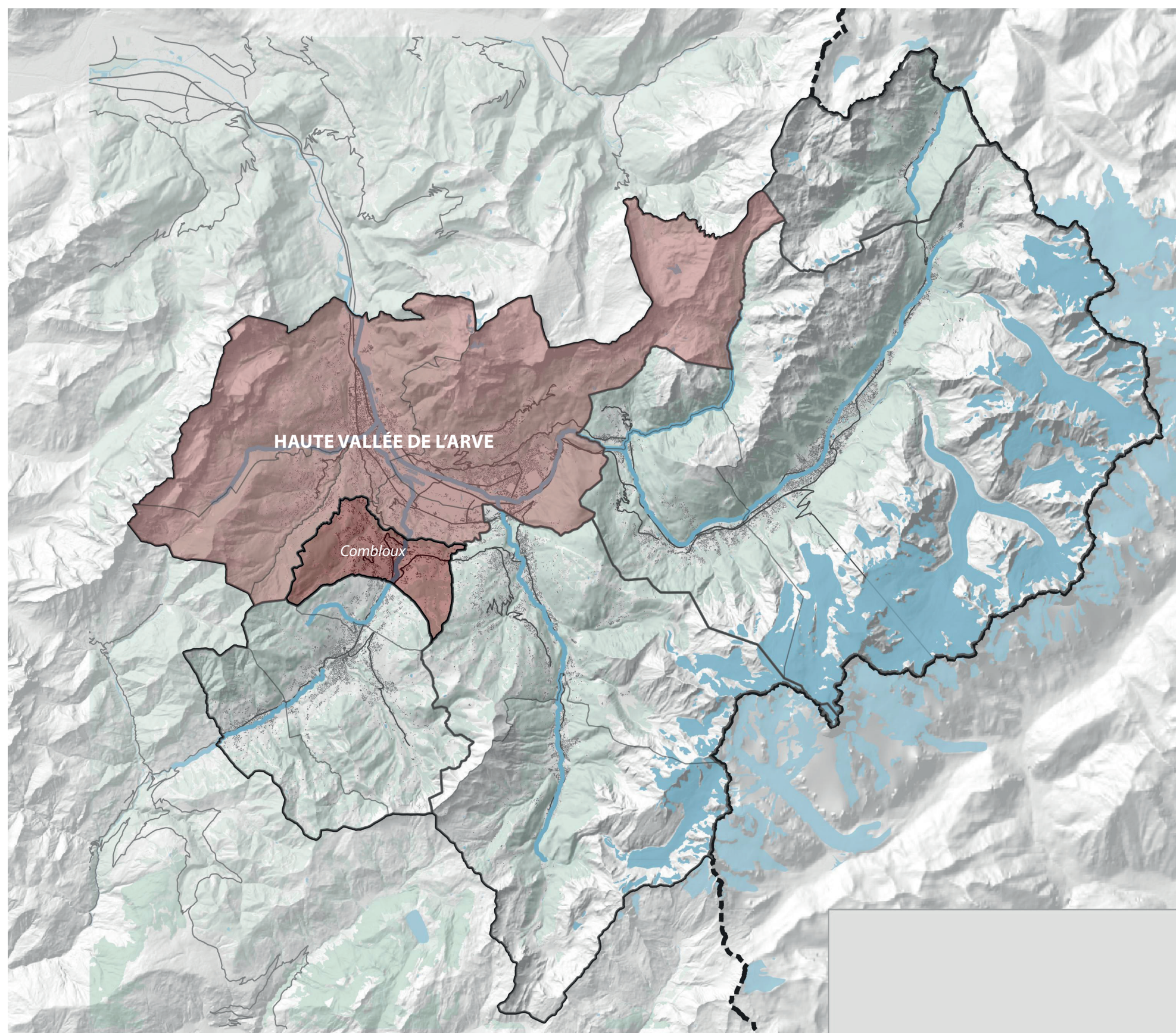
Il est à noter que ce document ne se substitue pas aux documents d'urbanisme.

SOMMAIRE DE LA FICHE COMMUNALE

1/ PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	4
2/ RETOUR DU QUESTIONNAIRE	8
3/ SCHÉMAS COMMUNAL ET PAR SECTEUR	9

INSCRIPTION DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

LES ENJEUX RELATIFS À L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA HAUTE VALLÉE DE L'ARVE



Un enjeu transversal et dix enjeux généraux ont été identifiés à l'échelle du Pays d'art et d'histoire du Mont-Blanc :

Enjeu transversal :

L'adaptation du territoire aux enjeux de la transition climatique.

Enjeux généraux :

- 1- La préservation et la valorisation des grands paysages naturels emblématiques
- 2- Le maintien et la valorisation de l'espace agricole et forestier
- 3- L'attention à la qualité du cadre de vie des habitants et au patrimoine dans la structuration de l'accueil touristique
- 4- L'amélioration et la valorisation des axes de déplacement et des modes de découverte du territoire
- 5- L'amélioration et l'intégration des infrastructures du territoire
- 6- La maîtrise du développement urbain, la préservation des paysages habités et le maintien de l'identité des hameaux et des quartiers
- 7- La reconquête et la valorisation des espaces publics
- 8- La vigilance sur la qualité des constructions et de leurs abords
- 9- Le maintien des qualités architecturales et paysagères du patrimoine bâti et de ses extérieurs
- 10- La valorisation et l'usage des matériaux, des modes constructifs traditionnels, des ressources et des savoir-faire locaux

RETOUR ATELIER DE CONCERTATION - PRIORISATION DES ENJEUX

Ces enjeux ont fait l'objet d'une priorisation, par entité paysagère et par commune.

La haute vallée de l'Arve a choisi les enjeux prioritaires suivants :

- *L'adaptation du territoire aux enjeux de la transition climatique*
- La maîtrise du développement urbain, la préservation des paysages habités et le maintien de l'identité des hameaux et des quartiers
- Le maintien et la valorisation de l'espace agricole et forestier
- Le maintien des qualités architecturales et paysagères du patrimoine bâti et de ses extérieurs

La Commune de Combloux a choisi les enjeux prioritaires suivants :

- *L'adaptation du territoire aux enjeux de la transition climatique*
- La maîtrise du développement urbain, la préservation des paysages habités et le maintien de l'identité des hameaux et des quartiers
- L'amélioration et l'intégration des infrastructures du territoire
- Le maintien des qualités architecturales et paysagères du patrimoine bâti et de ses extérieurs
- La préservation et la valorisation des grands paysages naturels emblématiques
- La valorisation et l'usage des matériaux, des modes constructifs traditionnels, des ressources et des savoir-faire locaux

CARTE - SITUATION DE LA COMMUNE DES COMBLOUX DANS LE PAYS D'ART ET D'HISTOIRE DU PAYS DU MONT-BLANC

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES



COMBLOUX, le belvédère de la Haute-Arve

Site d'implantation

Le village de Combloux est installé en coteau, surplombant la vallée de l'Arve et offrant des perspectives lointaines sur le grand paysage : Mont-Blanc, Aravis, chaîne des Fiz... Deux cours d'eau : le torrent d'Arbon et le nant d'Arvillon dessinent le bassin de vie du chef-lieu.

Caractère saillants

- La position en balcon et la connexion au grand paysage
- Les qualités urbaines et paysagères de l'ensemble du coteau
- La qualité des espaces publics du chef-lieu
- L'implantation bâtie historique qui reste lisible

Points de vigilance

- Les franges urbaines
- La place de la voiture sur l'espace public
- Le maillage piéton
- L'étalement urbain le long de la route départementale

Légende

1. Z.A.C de Plan mouillé - Combloux
2. Espaces publics de l'église - Combloux
3. Vue sur l'ensemble de la commune - Combloux
4. Vue sur le centre-bourg - Combloux
5. Mairie - Combloux
6. Route de l'église - Combloux
7. Route de la Cry Cuchet - Combloux

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

ÉTAPES CLÉS DE L'ÉVOLUTION DE COMBLOUX

La commune est ponctuée de hameaux et de fermes isolées qui témoignent de l'économie agro-pastorale qui a modelé son territoire. Deux noyaux bâtis se distinguent : le centre-village, perché sur un replat, et Basseville.

Au début du XX^e siècle, le tourisme se développe avec l'implantation d'hôtels et de meublés. La nouvelle route nationale reliant Megève à Sallanches déporte les flux en contrebas du village et une nouvelle centralité commerciale et touristique se développe le long de l'axe.

L'habitat pavillonnaire se développe, en particulier sur le Haut-Combloux, à proximité des départs de remontées mécaniques de la station.



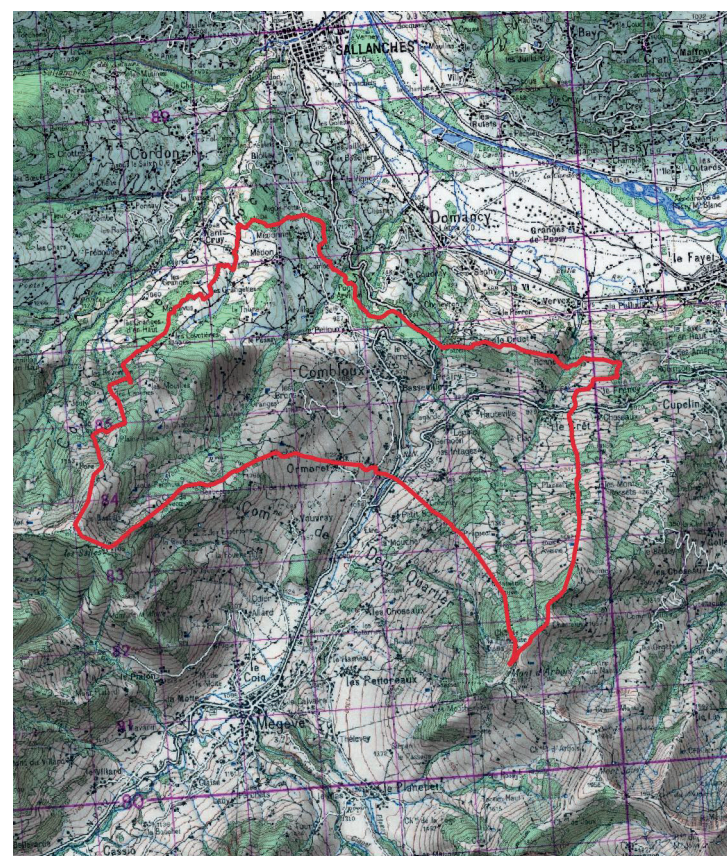
Photographie aérienne - 1950 Extrait Géoportail



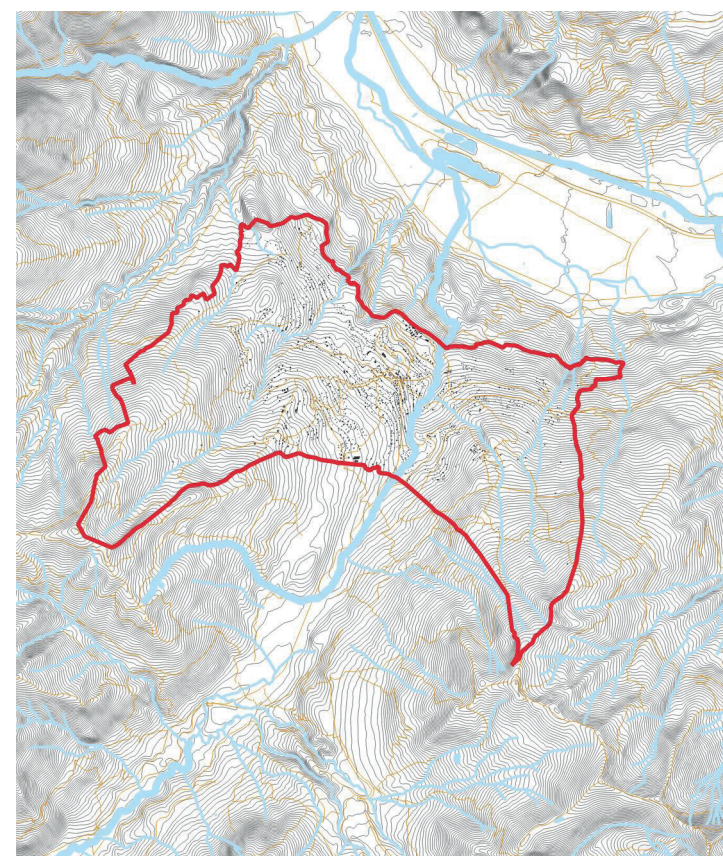
Photographie aérienne - 2021 Extrait Géoportail



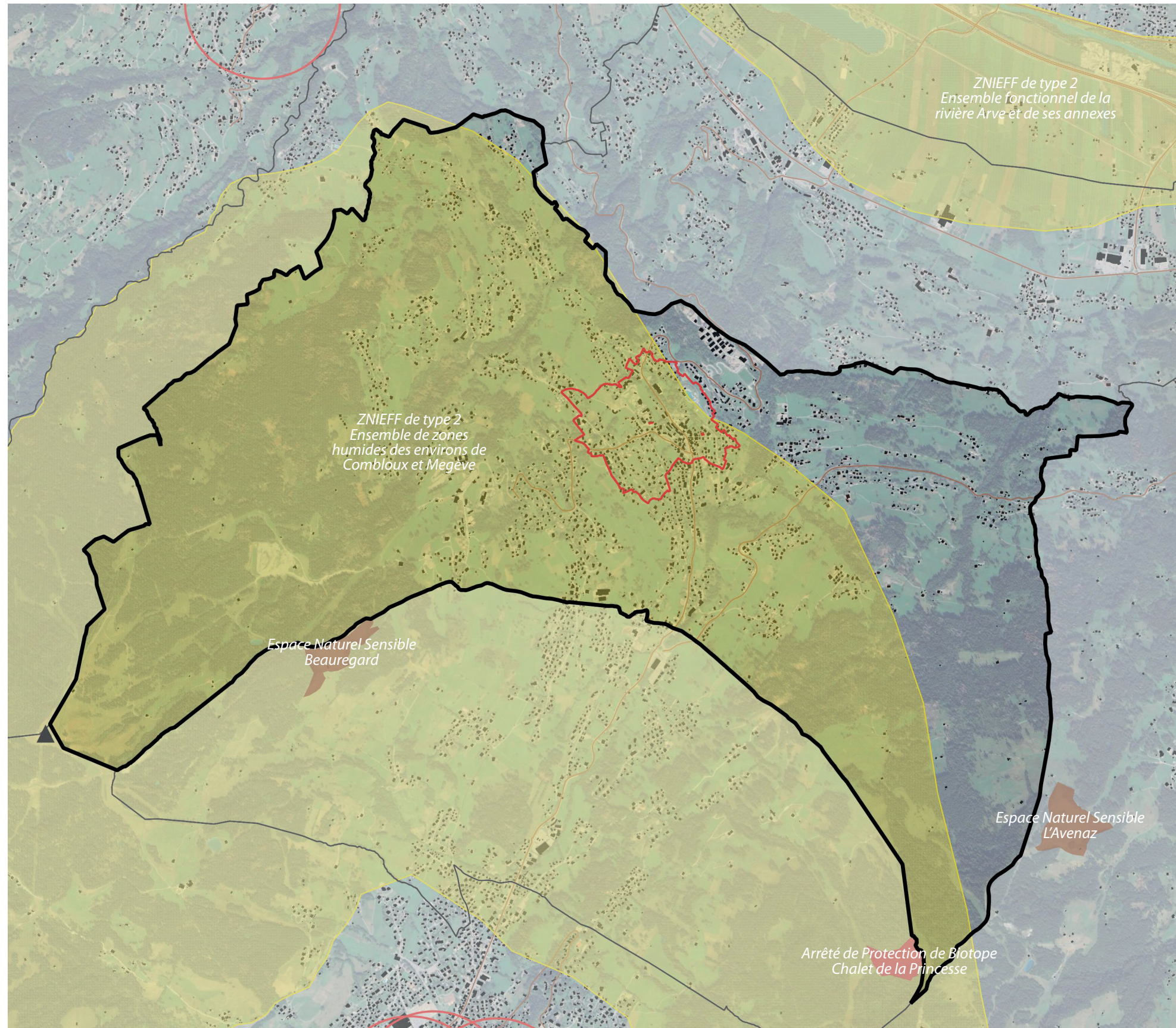
Carte d'État Major (1820-1866)



Carte de 1950



Carte topographique IGN (2024)



CARTE - PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COMBLOUX

LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE EXISTANTES

La protection des paysages et espaces naturels :

> Znieff de type 2 : Ensemble des zones humides des environs de Combloux et Megève

La protection des sites :

> Absence de sites classés ou inscrits

La protection des éléments ponctuels et des constructions :

> Immeuble classé au titre des Monuments historiques : clocher de l'église Saint-Nicolas
> Immeubles inscrits au titre des Monuments historiques : église Saint-Nicolas et ferme à Isidore
> Périmètre des abords des Monuments historiques sur le Centre-bourg

LÉGENDE

La protection des paysages et espaces naturels :

- > Arrêté de Protection de Biotope
- > Espace naturel sensible
- > ZNIEFF de type 2

La protection des éléments ponctuels et des constructions :

- > Immeuble classé ou inscrit aux Monuments historiques
- > Périmètre de protection des Monuments historiques



RETOUR DU QUESTIONNAIRE

LES INVENTAIRES ET/OU REPERAGES EXISTANTS

PATRIMOINE NATUREL

- Inventaire des zones humides (ASTERS)
- Projet Atlas de la biodiversité comblorane en cours de conception
- « Le grand paysage » la vue 360 de Combloux sur toute la vallée et le Mont-Blanc

PATRIMOINE AGRICOLE ET RURAL

- Recensement bâtiments agricoles comblorans non numérisé ;
- Fours à pain
- La Ferme Martinelli dite ferme à Isidore

PATRIMOINE CIVIL ET URBAIN

- Chemin de la promenade (vieux Combloux)
- Maison des associations (ancienne école ménagère)

PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Sentier des graniteurs
- Habitats ouvriers des graniteurs (nord Combloux)
- Chemin des carrières

PATRIMOINE RELIGIEUX

- Petits patrimoines religieux (oratoires, etc)
- Église Saint Nicolas
- Clocher à bulbe de l'église Saint-Nicolas

PATRIMOINE TOURISTIQUE

Pas d'inventaire

- Grand tour des Pays du Mont-Blanc
- Station de ski de Combloux puis Portes du Mont-Blanc
- Plan d'eau Biotope
- Musée de la pente qui vise à la mise en lumière du patrimoine

PARCOURS, OUTILS OU INFRASTRUCTURES DE DÉCOUVERTE

- Le sentier des graniteurs
- Le sentier du baroque
- Petite Boucle Baroque « Musique en alpage »
- Boucle du patrimoine
- Les légendes de Combloux (déambulation théâtralisée)
- Visite virtuelle (en autonomie pour découvrir le patrimoine)

POINTS / FIGURES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

- Le sentier des graniteurs a une forte valeur historique sur le mode de vie et le quotidien industriel des Comblorans, le développement de leur économie et des habitats, tout en montrant la richesse environnementale.
- Le plan d'eau Biotope : une décision municipale d'ouvrir l'un des premiers bassins de cette génération en France, espace de relaxation en rapport avec la biodiversité.
- Le Grand Hôtel PLM (palace du début du XX^e siècle)

SAVOIR-FAIRE CARACTERISTIQUES

- Travail du granite
- Agriculture, fromagerie
- Menuiserie-charpente

POINTS NOIRS

- L'Hôtel le Freddy qui doit être démoli dans le plan de réhabilitation du centre-ville
- La route départementale car elle apporte beaucoup de circulation et scinde en deux le village

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE EN DANGER

- La ferme Gouttry : espace privé à proximité de la ferme à Isidore et de ce fait, situé dans le périmètre des abords de ce site inscrit au titre des Monuments historiques

LES ACTIONS EN PLACE

- Nouveau PLU approuvé en juillet 2024
- Développement enfance / culture / nature : maison de l'enfance, école de la forêt, sensibilisation au patrimoine
- Référencement des zones naturelles avec ASTERS
- Création d'un atlas « Biodiversité Comblorane »
- Utilisation de la culture commune, un outil et un média vers la transition écologique
- Aménagement du cœur de village en cours d'élaboration
- Architecte conseil
- Acquisitions foncières et immobilières

LES PROJETS EN COURS OU À VENIR

- Réaménagement du centre avec un cheminement vert reliant haut et bas du village tout en respectant le « grand paysage » pris en compte dans le PLU afin de l'inscrire dans le patrimoine et ne pas toucher à l'effet « Balcon de Combloux »
- Création d'une maison de l'enfance prévu pour 2026
- Mise en place, par le service culture, d'évènements et de manifestations traitant de la transition écologique

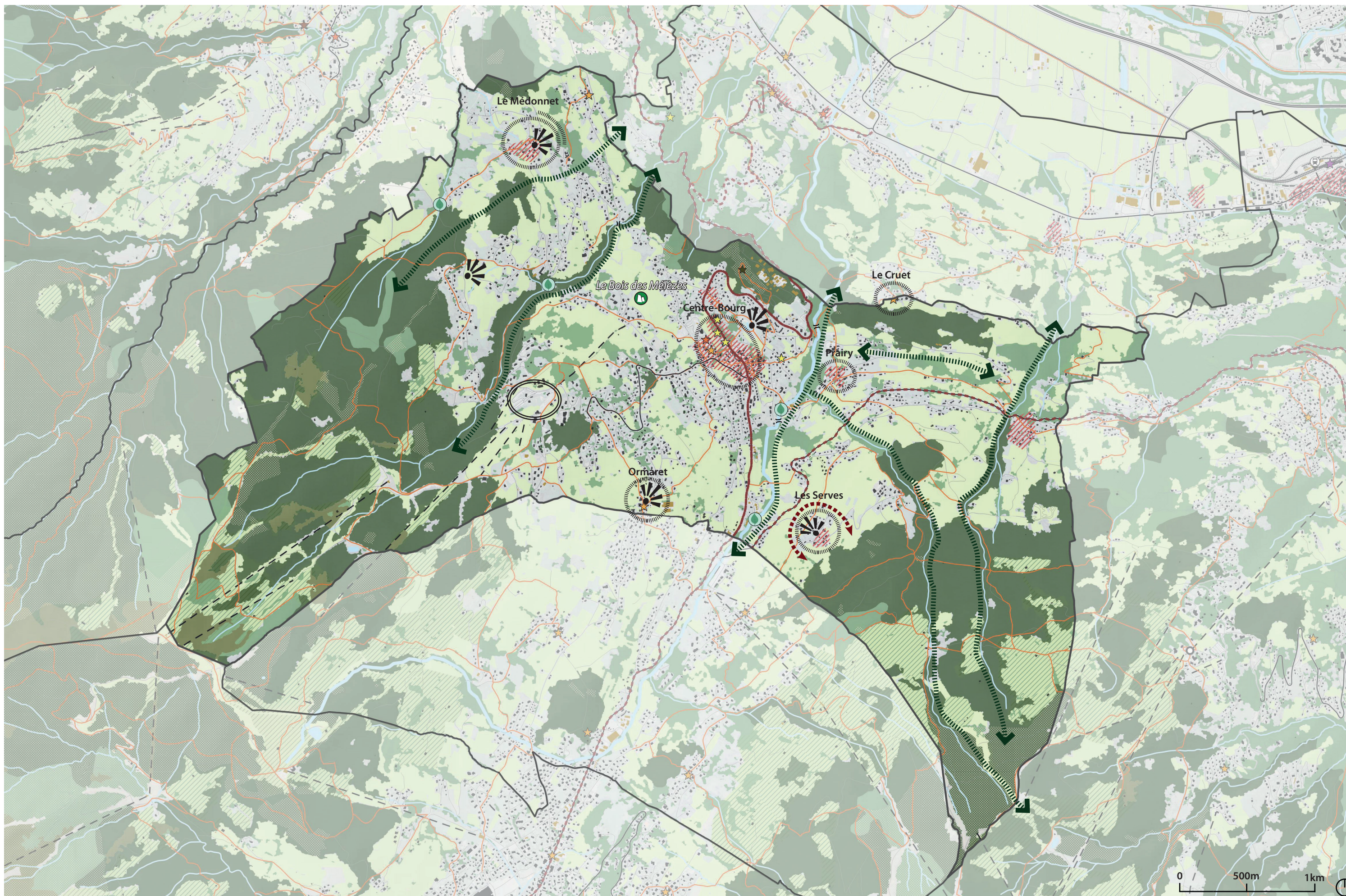
DES OUTILS MANQUANTS / À METTRE EN PLACE

- La table d'orientation sur le belvédère du plan d'eau doit être remplacée
- Élargissement du balisage de sentiers sur l'ensemble de la commune
- Mise en place d'une muséographie à la ferme à Isidore



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

SCHÉMA COMMUNAL SPATIALISÉ



CARTE - SCHÉMA COMMUNAL À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE COMBLOUX- Échelle 1/25000°

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

LA MONTAGNE AGRO-PASTORALE

 Préserver les espaces ouverts de montagnette, alpages de basse altitude Préserver les espaces ouverts et leurs zones humides Préserver et valoriser les vues remarquables Préserver ou restaurer les continuités éco-paysagères pour maintenir la lisibilité du versant

LA MONTAGNE BOISÉE ET LES ESPACES NATURELS

 Accompagner les transformations liées aux changements climatiques des forêts, assurer l'adaptation des peuplements Préserver et restaurer les ripisylves, continuités paysagères et écologiques en lien avec les cours d'eau Préserver et valoriser les sites naturels remarquables, améliorer l'accueil du public

LA MONTAGNE, PAYSAGE DE DECOUVERTE ET DE TOURISME

 Valoriser les routes paysagères de découverte du territoire (belvédères, aires d'accueil, etc.) Compléter l'armature des sentiers pédestres (lien aux centres-villages, etc.) Améliorer l'insertion des infrastructures touristiques et des espaces d'accueil du public (zone de stationnement, front de neige, zone de départ et d'arrivée des télésièges, téléphériques, télécabines...)

LA MONTAGNE MAÎTRISÉE : CONQUÉRIR, EXPLOITER ET GÉRER LE RISQUE

 Valorisation les ouvrages de franchissement

VILLES ET VILLAGES

 Mettre en valeur la structure originelle des hameaux, villages Maintenir les écrins paysagers associés aux groupes bâtis anciens Préserver et valoriser les secteurs patrimoniaux urbains

Préserver les éléments de patrimoine :

 - Habitat (château, chalet, villa, immeuble, hôtel...) - Institutionnel (mairie, école...) - Religieux (église, chapelle, oratoire...) - Archéologique

Légende d'occupation du sol

BÂTI

-  Trame bâtie
-  Bâtiment industriel ou agricole
-  Château, église ou chapelle

ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

-  Pâturages
-  Cultures et prairies
-  Forêts de feuillus
-  Forêts de conifères
-  Forêts publiques



CARTE - ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU CENTRE BOURG- Échelle 1/5000°



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

Préserver et valoriser les caractères patrimoniaux du tissu bâti

 Préserver et valoriser les secteurs d'intérêt patrimoniaux (réhabilitation et restauration à encadrer dans le respect du tissu urbain et de l'architecture)

 Améliorer la qualité des entrées de ville

Préserver, valoriser et restaurer les éléments du patrimoine construit

Préserver les éléments de patrimoine :

-  - Habitat (château, chalet, villa, immeuble, hôtel...)
-  - Institutionnel (mairie, école...)
-  - Religieux (église, chapelle, oratoire, temple...)
-  Archéologique

Proposer un cadre de vie de qualité et des espaces publics accueillants

 Améliorer la qualité des franges urbaines par une attention au végétal et aux clôtures

 Maintenir voire renforcer les coupures vertes

 Préserver et conforter les jardins et vergers au sein des espaces urbanisés (respirations et césures à maintenir)

 Préserver et conforter les espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés

 Intégrer et valoriser les cours d'eau au sein du tissu urbain

 Revaloriser la traversée du bourg et sécuriser les usages mode doux en adaptant le gabarit de la voie et le traitement de ses accotements en fonction des différentes séquences

 Améliorer la qualité des espaces publics de centralité et valoriser le petit patrimoine

 Soigner la continuité des espaces publics au regard du parcours vertical des usagers

 Qualifier les espaces de stationnement, favoriser leur intégration au regard des enjeux de transition écologique

 Préserver et valoriser les fenêtres paysagères au sein des noyaux habités

 Préserver le système de co-visibilités et valoriser les points de vue remarquables

Conforter les mobilités douces et les axes de découverte du territoire

 Préserver et valoriser les chemins et ruelles anciens (sentier des graniteurs, chemin de la promenade...)

 Conforter les liens pedestres entre les noyaux habités et les grands sites naturels

Légende d'occupation du sol

BÂTI

-  Trame bâtie
-  Bâtiment industriel ou agricole
-  Château, église ou chapelle



CONTACTS

Service Pays d'art et d'histoire du Mont-Blanc

pahmontblanc@ccpmb.fr
Tel : 07 76 00 31 94

Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc

648 Rue des Près Caton
74190 PASSY
Tel : 04.50.78.12.10

Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc

38 Place de l'église
74400 CHAMONIX
Tel : 04.50.54.39.76

