



©Pascal Maillet-Contoz



Fiche communale Demi-Quartier

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





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

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 ainsi être 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 Communes lors de plusieurs étapes : réunions de travail, questionnaires, ateliers de concertation, réaction aux productions...

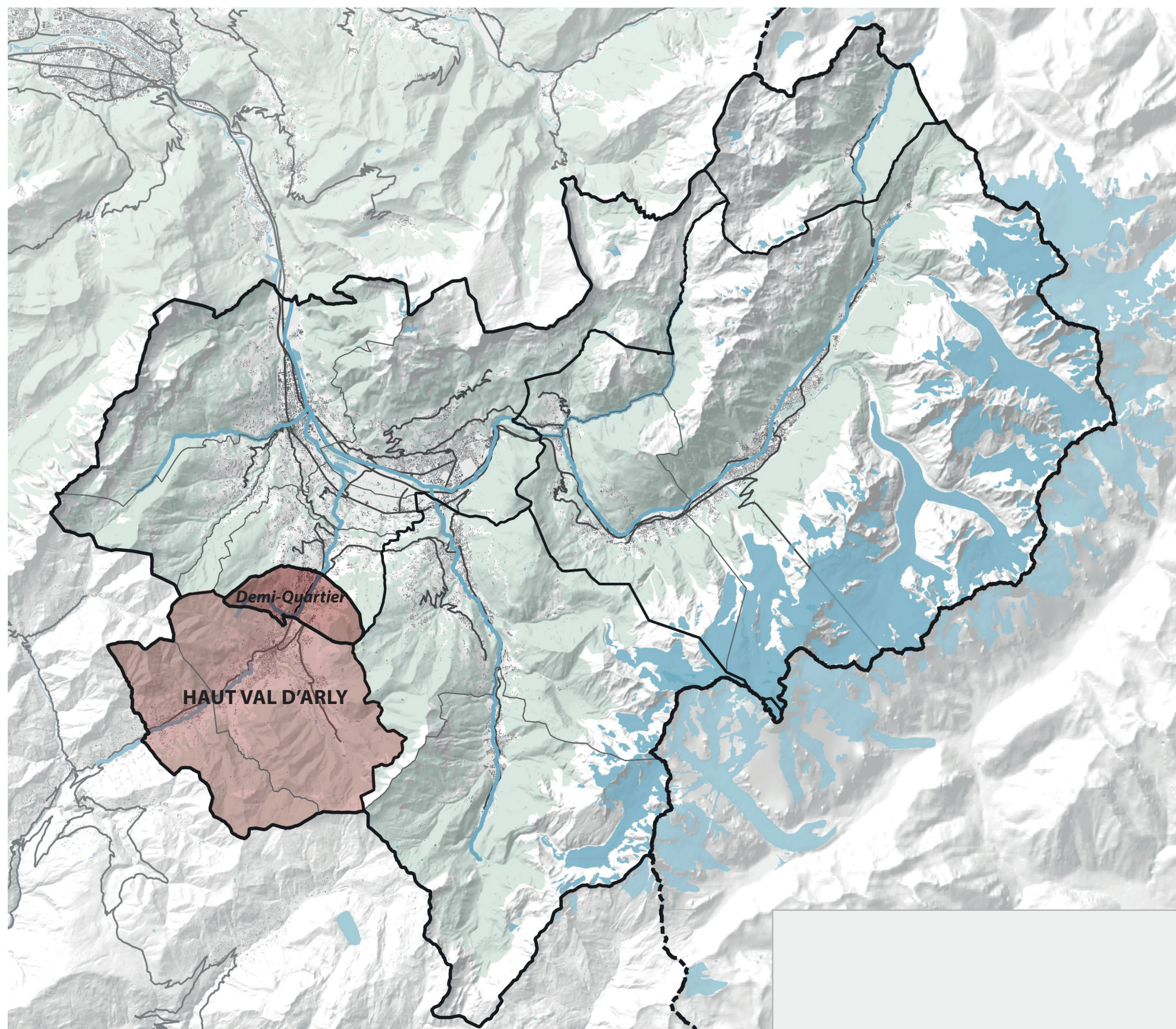
Il est à noter que ce document ne se substitue pas aux documents d’urbanisme.

SOMMAIRE DE LA FICHE COMMUNALE

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

INSCRIPTION DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

LES ENJEUX RELATIFS À L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DU HAUT VAL D'ARLY



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

LES ENJEUX GLOBAUX

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

RETOURS ATELIER DE CONCERTATION - PRIORISATION DES ENJEUX

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

Le Haut Val d'Arly a choisi les enjeux prioritaires suivants :

- La préservation et la valorisation des grands paysages naturels emblématiques
- Le maintien et la valorisation des paysages agricoles et forestiers
- La maîtrise du développement urbain, la préservation des paysages habités et le maintien de l'identité des hameaux et des quartiers
- La vigilance sur la qualité des constructions et de leurs abords
- Le maintien des qualités architecturales et paysagères du patrimoine bâti et de ses extérieurs
- La valorisation et l'usage des matériaux, des modes constructifs traditionnels, des ressources et des savoir-faire locaux

Enjeu transversal : L'adaptation du territoire aux enjeux de la transition climatique

La Commune de Demi-Quartier a choisi les enjeux prioritaires suivants :

- Le maintien et la valorisation de l'espace agricole et forestier
- La vigilance sur la qualité des constructions et de leurs abords
- Le maintien des qualités architecturales et paysagères du patrimoine bâti et de ses extérieurs et l'adaptation du territoire aux enjeux de la transition climatique

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Demi-Quartier compte environ 842 habitants (2021). Elle couvre 8,9 km² et son altitude varie entre 1 037 m et 1 780 m. Elle est traversée par le torrent d'Arbon, qui s'écoule depuis le Sommet des Salles vers l'Arve au Nord. Ce territoire, en tête du bassin de l'Arly et de l'Arve constitue ainsi la transition entre ces deux bassins.

Demi-Quartier est composé de hameaux et lieux-dits répartis sur les versants en pente douce. Il n'existe pas véritablement de centralité, le territoire se lit dans la continuité de Mégève et de Combloux. Ces grands versants en pente douce, les points de vues vers le massif du Mont-Blanc ou le massif des Aiguilles Rouges offre un cadre de vie de grande qualité. De nouveaux quartiers d'habitat se sont développés dans le prolongement des hameaux et lieux-dits, le long de routes en balcon qui s'offrent sur les versants. Une forte covisibilité s'exerce sur ce territoire d'un versant à l'autre, seul le Bois des Crêtets marque une irrégularité sur ce profil en V.

Les principales localités sont Odier, les Choseaux, le Petit Bois, Pont d'Arbon, Vauvray et Ormaret. La commune fait partie du domaine skiable Evasion Mont-Blanc. La télécabine de la Princesse, directement connectée à la RD1212, permet d'y accéder.

Caractères saillants

- une vallée ouverte, aux pentes douces, des points de vue remarquables sur les massifs alentours
- un habitat organisé le long des routes en balcon, s'étagant dans la pente, avec de fortes co-visibilité d'un versant à l'autre
- une identité agro-pastorale encore assez prégnante, avec de grands espaces de prairie (montagnettes)

Points de vigilance

- la traversée de la RD1212 et ses abords
- le stationnement du télécabine La Princesse
- l'enveloppe urbaine des hameaux
- la disparition des vergers et jardins vivriers
- le dépérissement des boisements de conifères



Légende

1. L'Arbon et sa ripisylve depuis la route d'Oise
2. Prairies, lotissements et boisements sur les versants
3. Départ du télécabine La Princesse
4. Ancienne ferme et son vieux verger
5. Ancien centre de vacances Malakoff
6. Chapelle du Petit Bois



PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

ÉTAPES CLÉS DE L'ÉVOLUTION DE DEMI-QUARTIER

- La paroisse de Demi-Quartier se sépare de celle de Megève au XVIII^e siècle. la commune possède une mairie sur son territoire seulement depuis 2021.

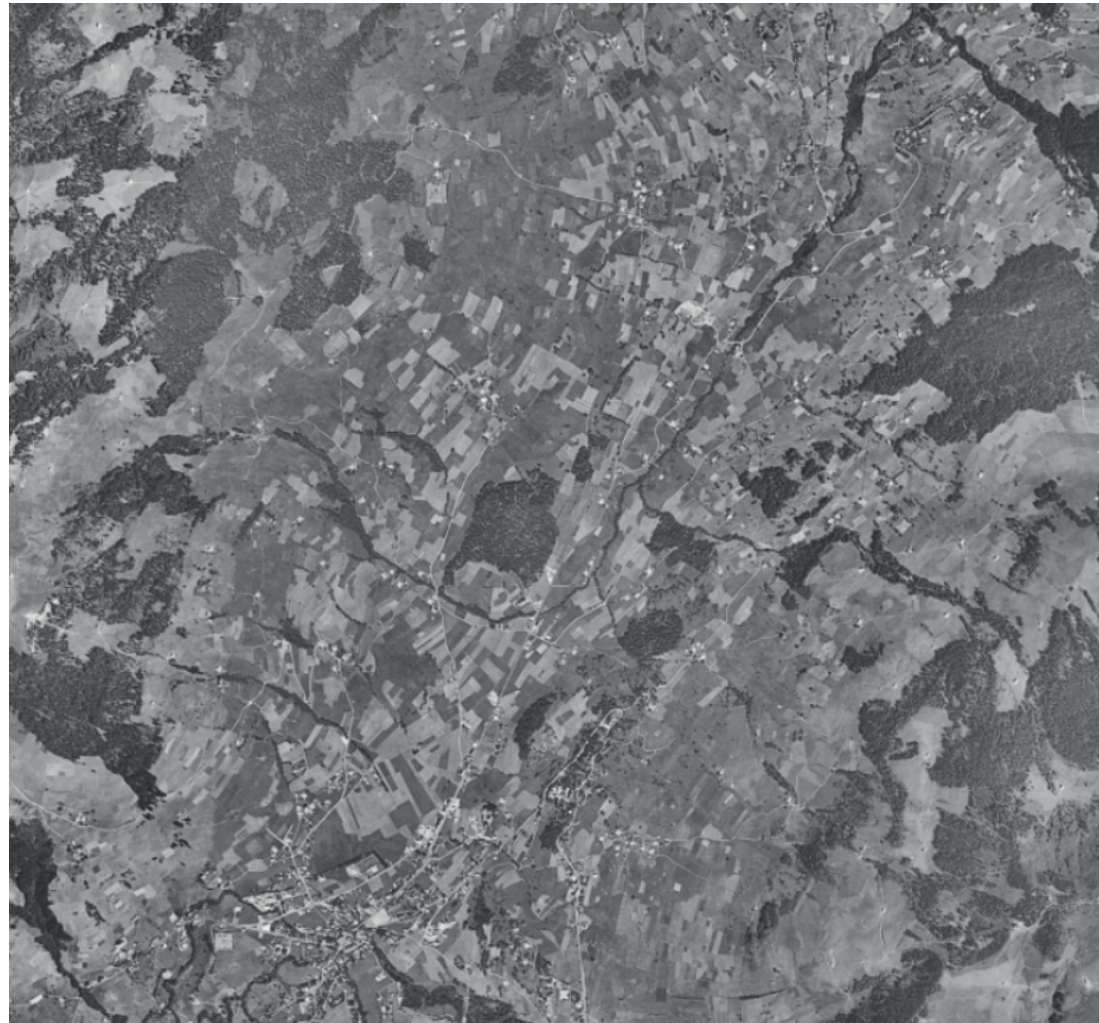
En conséquence de cette histoire commune avec Megève, Demi-Quartier ne possède pas de noyau bâti historique assimilé à un chef-lieu mais se compose d'une constellation de hameaux et de fermes dispersées. Les deux principaux hameaux - Vauvray et Ormaret - sont installés sur des replats.

- Demi-Quartier profite de l'essor touristique de Megève dès l'entre-deux-guerres, et accueille sur son territoire de nombreux établissements hôteliers.

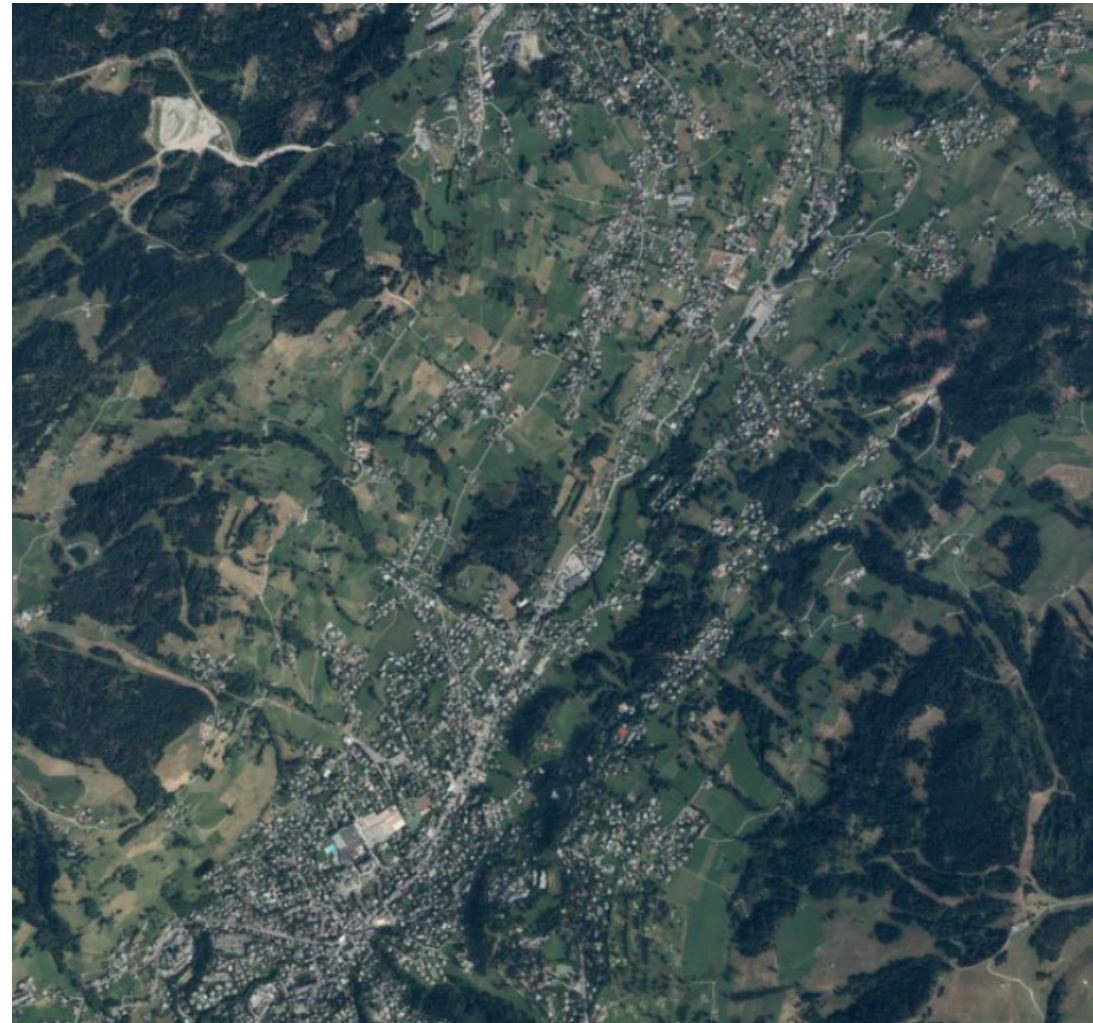
Jusqu'en 1950, la commune présente malgré tout une certaine permanence en matière d'urbanisation, hormis l'apparition d'une nouvelle route - D909 - joignant Combloux et Saint-Gervais-les-Bains.

- Entre 1960 et 2000, la population augmente très fortement, entraînant une importante urbanisation le long des routes en balcon qui offrent un cadre paysager exceptionnel. Le hameau d'Ormaret, en tas, se diffuse sous forme d'un tissu pavillonnaire peu dense. Le même phénomène se lit sur les hameaux constitués à l'ubac.

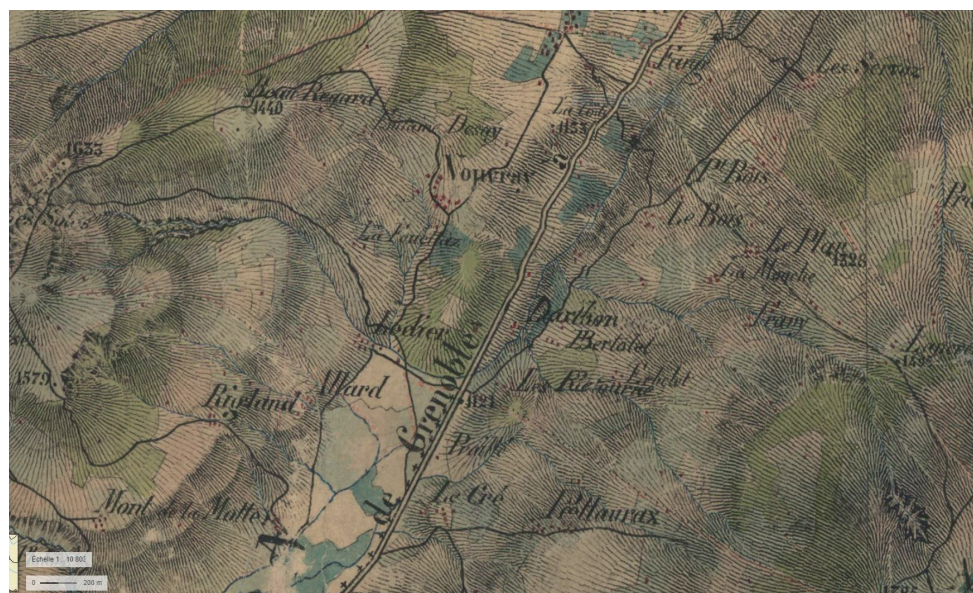
Le couvert boisé gagne du terrain, à l'ubac notamment.



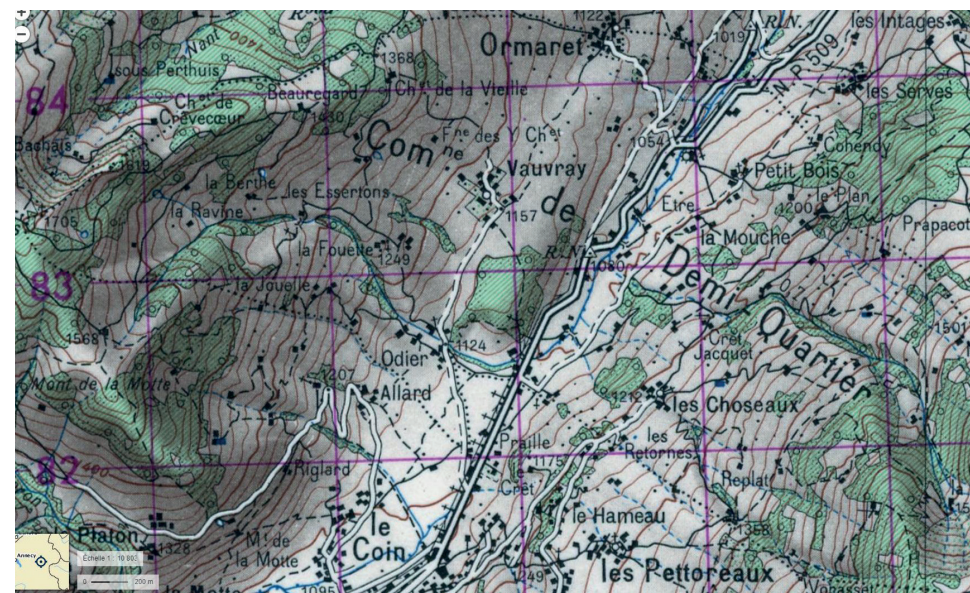
Photographie aérienne - 1950 Extrait Géoportail



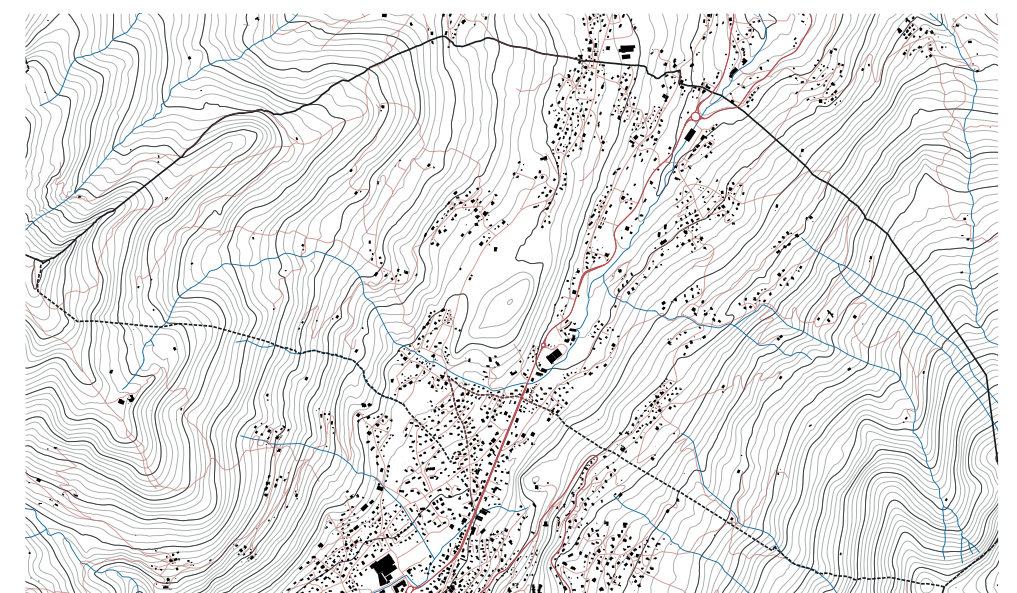
Photographie aérienne - 2021 Extrait Géoportail



Carte d'État Major (1820-1866)



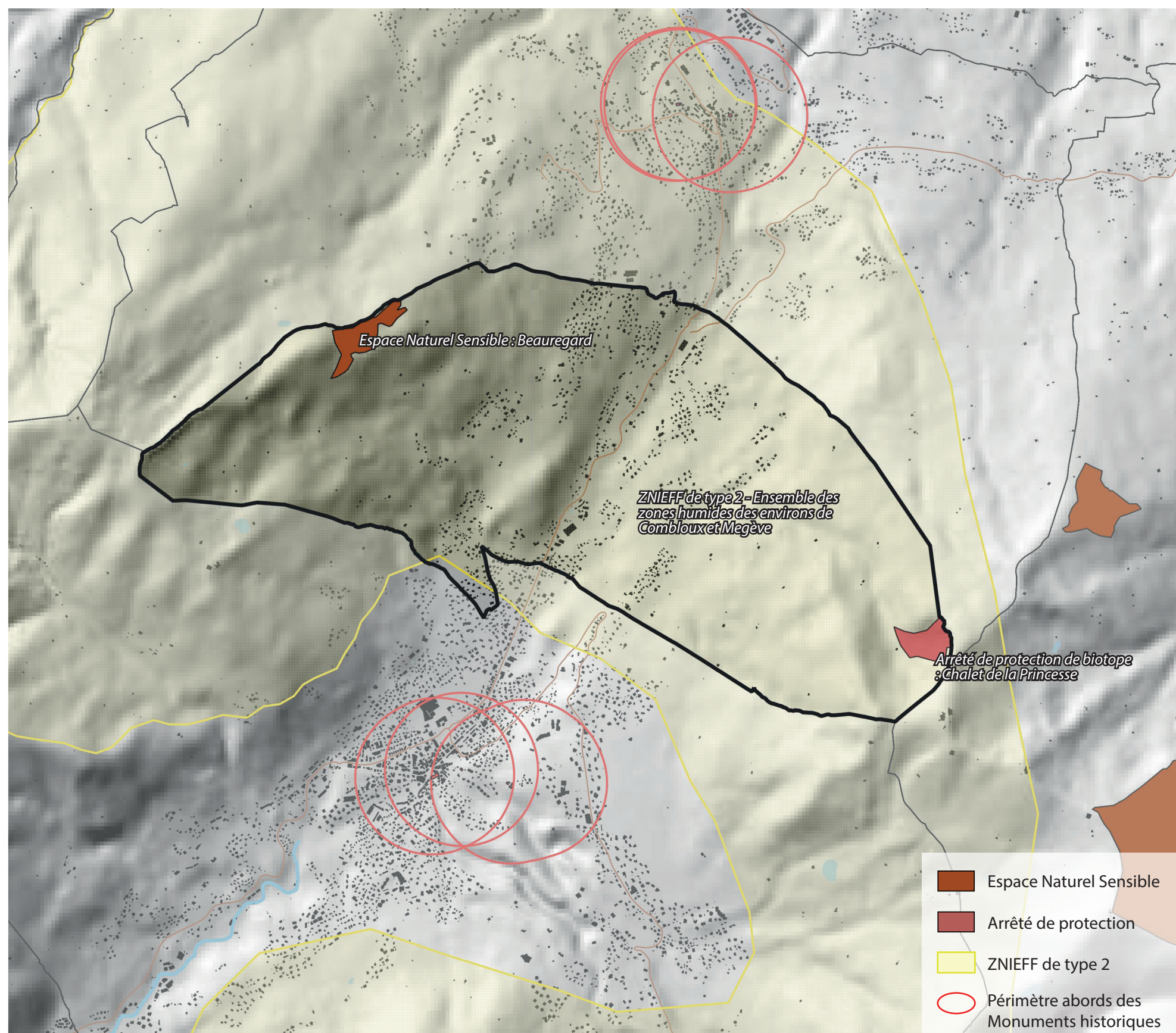
Carte de 1950



Carte topographique IGN (2024)

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

OUTILS DE GESTION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE



CARTE - PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

LES PROTECTIONS EXISTANTES

La protection des paysages et espaces naturels :

- > Espace Naturel Sensible en unité pastorale (alpage) : Beauregard
- > ZNIEFF de type 2 : Ensemble des zones humides des environs de Combloux et Megève, couvre la quasi totalité du territoire
- > Arrêté de protection de biotope : Chalets de la Princesse

La protection des sites :

- > Absence de sites classés ou inscrits

La protection des éléments ponctuels et des constructions :

- > Absence d'immeubles protégés au titre des Monuments historiques



Retour du
questionnaire

2

LES INVENTAIRES EXISTANTS

PAS D'INVENTAIRE

PARCOURS OU INFRASTRUCTURES DE DÉCOUVERTE

- Tour des Chapelles
- Sentiers à thème

POINTS / FIGURES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

- Domaine skiable de la Princesse
- Hameaux

POINTS NOIRS

- Parking de la Princesse : Besoin d'un aménagement paysager

LES ACTIONS EN PLACE

- PLU révisé en 2017 avec prise en compte des préservations qui s'imposaient

LES PROJETS RÉCENTS

- Nouvelle mairie : question de la structuration de l'espace autour

LES PROJETS EN COURS OU À VENIR

- Mise en œuvre d'un sentier à thème à la Mare des Salles

DES OUTILS MANQUANTS / À METTRE EN PLACE

- Une vision de l'urbanisme afin de maîtriser la démesure



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

SCHÉMA COMMUNAL SPATIALISÉ



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

LA MONTAGNE AGRO-PASTORALE

-  Préserver les espaces ouverts de montagnette et 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 l'évolution de la forêt au regard du changement climatique et favoriser la diversité des peuplements
-  Préserver et/ou restaurer les ripisylves

LA MONTAGNE PAYSAGE DE DÉCOUVERTE ET D'ACCUEIL

-  Préserver et valoriser les chemins, maintenir les relations de co-visibilité et valoriser le petit patrimoine en lien (oratoire, croix...)
-  Préserver et valoriser les refuges de haute montagne et permettre leur adaptation au changement climatique
-  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 HABITÉE : VILLES ET VILLAGES

Préserver, valoriser et restaurer les éléments de patrimoine construits

-  Préserver les éléments de patrimoine institutionnel (mairie, école...)
-  Préserver les éléments de patrimoine religieux (église, chapelle, oratoire...)

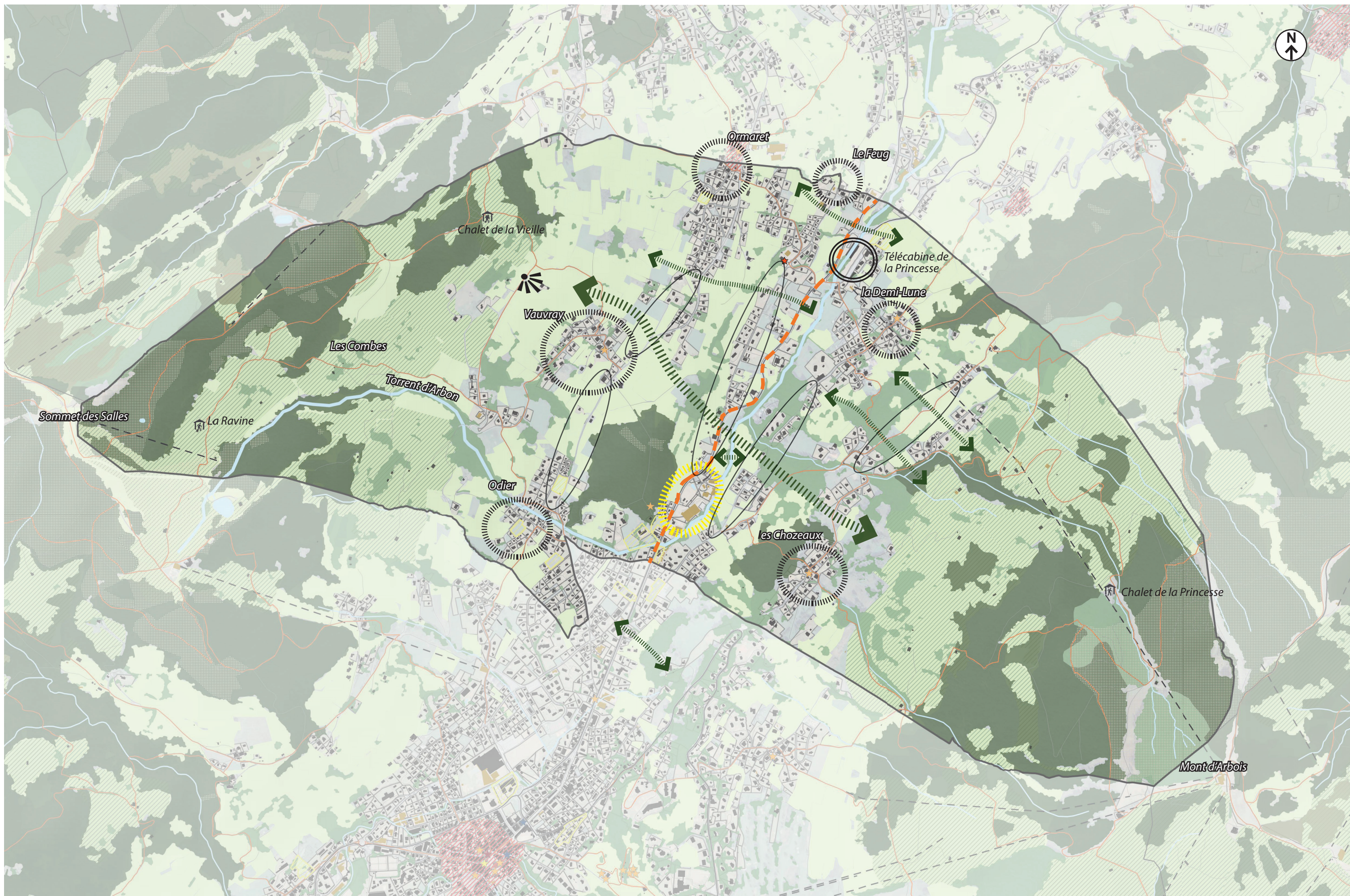
Maîtriser et qualifier le tissu urbain

-  Enrayer le développement urbain linéaire le long de la RD1212 et favoriser la requalification paysagère de ses abords
-  Maîtriser le développement urbain linéaire le long des routes en balcon et soigner les abords de la route en maintenant des vues ouvertes
-  Valoriser les centralités urbaines anciennes, maintenir le caractère groupé des principaux hameaux et préserver le vocabulaire de clôture traditionnel
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère des séquences des zones commerciales et zones d'activité

Légende d'occupation du sol

ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

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



CARTE - SCHÉMA COMMUNAL À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE DEMI-QUARTIER- Échelle 1/20 000°



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

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

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

- ➡ Maintenir, voire renforcer les coupures vertes
- 🌿 Préserver et conforter les abords d'intérêt paysager (jardins, potagers, prés et vergers) au sein des espaces urbanisés
- Préserver et conforter les espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés
- 🌊 Intégrer et valoriser les cours d'eau au sein du tissu urbain et préserver les ripisylves
- ▲ Restaurer les boisements de conifères en déclin / adapter les essences forestières au changement climatique
- ➡ Revaloriser la traversée des bourgs et sécuriser les usages mode doux en adaptant son gabarit et le traitement de ses accotements en fonction des différentes séquences urbaines
- ☀️ Améliorer la qualité des espaces publics de centralité et valoriser le petit patrimoine
- 🅑 Qualifier les espaces de stationnement et favoriser leur intégration au regard des enjeux de transition écologique
- ➡ Préserver le système de co-visibilité 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

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): Ormaret
- 🔵 Secteurs de développement ciblés par la Commune (OAP) / Maîtriser la qualité architecturale et paysagère de ces secteurs à enjeux

Préserver, valoriser et restaurer les éléments du patrimoine construit

- ★ Préserver les éléments de patrimoine institutionnel (mairie, école...)
- ★ Préserver les éléments de patrimoine religieux (église, chapelle, oratoire...)

Améliorer l'intégration des infrastructures et équipements nouveaux

- Améliorer l'intégration des infrastructures touristiques



CARTE - ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DU CENTRE VILLAGE - Échelle 1/8 000°





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

