



## Fiche communale Praz-sur-Arly

*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.**

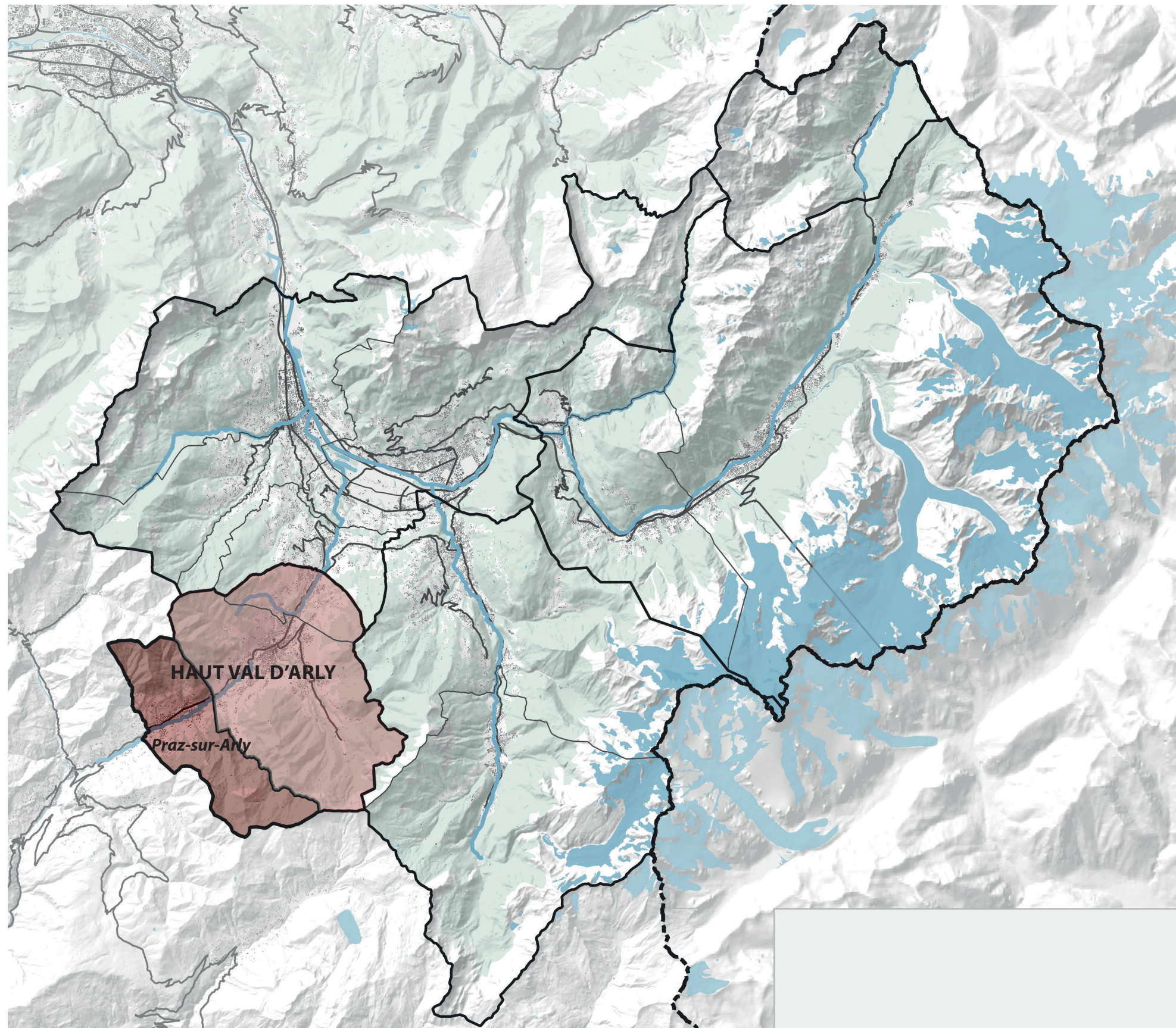
## SOMMAIRE DE LA FICHE COMMUNALE

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 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 PRAZ-SUR-ARLY 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 ATELIERS 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 de l'espace agricole et forestier
- 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

#### La Commune de Praz-sur-Arly a choisi les enjeux prioritaires suivants :

- Le maintien et la valorisation de l'espace agricole et forestier
- L'attention à la qualité du cadre de vie des habitants et au patrimoine dans la structuration de l'accueil touristique
- La maîtrise du développement urbain, la préservation des paysages habités et le maintien de l'identité des hameaux et des quartiers



# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

### PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Praz-sur-Arly est une commune d'environ 1 260 habitants (2021). Située entre le massif des Aravis au Nord-Ouest et celui du mont-Blanc au Sud-Est, la commune prend place dans le haut val de l'Arly, qui s'écoule au Sud vers le Beaufortain (département de la Savoie). Le territoire communal s'étage de 980 m d'altitude à 2 282 m d'altitude à son point culminant, au sud, en limite de la vallée de Hauteluce. Le village est situé à 1 035 m d'altitude, et s'organise le long de la RD1212, en rive droite de l'Arly. La commune est composée de nombreux hameaux, dont le principal est le hameau de la Tonnaz sur l'adret, et de fermes isolées.

« Depuis 2005, grâce à la liaison entre Notre-Dame-de-Bellecombe et les Saisies, Praz-sur-Arly fait partie de l'Espace Diamant avec ses 87 remontées mécaniques et ses 185 km de pistes de ski alpin et nordique.

Le projet que mûrit la municipalité pour la création d'un front de neige devrait renforcer encore ce positionnement du village en apportant un second pôle de vie avec de nouveaux services et environ 1200 à 1500 nouveaux lits touristiques. Le concept de ce nouveau projet est en voie de définition. Toutefois les édiles souhaitent que l'esprit d'une station village soit préservé tout en créant une identité singulière. Ce projet pourra s'inscrire dans l'histoire culturelle du village en apportant une nouvelle écriture architecturale spécifique au lieu et répondant aux besoins de la société contemporaine, comme le fut en son temps celle de Maurice Novarina pour le Village de Vacances Familiales. » CAUE 74

#### Caractères saillants

- un territoire biface, avec deux versants ouverts ponctués de nombreuses fermes et hameaux
- un village étiré le long de la RD1212
- un patrimoine bâti dominé par le modèle de la ferme
- des ripisylves des affluents de l'Arly, très prégnantes et structurantes à l'échelle du grand paysage
- des vergers et arbres isolés accompagnant les fermes anciennes et les chemins menant aux alpages
- le plateau de Véry et les alpages, véritable richesse écologique, économique et sociale du territoire

#### Points de vigilance

- la traversée et la connurbation le long de la RD1212
- la fermeture des versants et le mitage bâti
- le front de neige et l'intégration des infrastructures touristiques
- l'abandon et la dégradation de l'habitat rural traditionnel, de ses dépendances et du petit patrimoine en lien
- le maintien d'espaces publics accueillants en fond de vallée
- la qualité et l'intégration des espaces de stationnements et des infrastructures viaires



#### Légende

1. L'Arly et sa ripisylve
2. Stationnement de la station de ski - rive gauche de l'Arly
3. Ferme en mauvais état - Hameau de la Tonnaz
4. Ferme et son verger le long de la RD1212
5. Ruisseau du Praz
6. Vallée ouverte remarquable : prairies, ripisylves boisées et fronts rocheux





# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

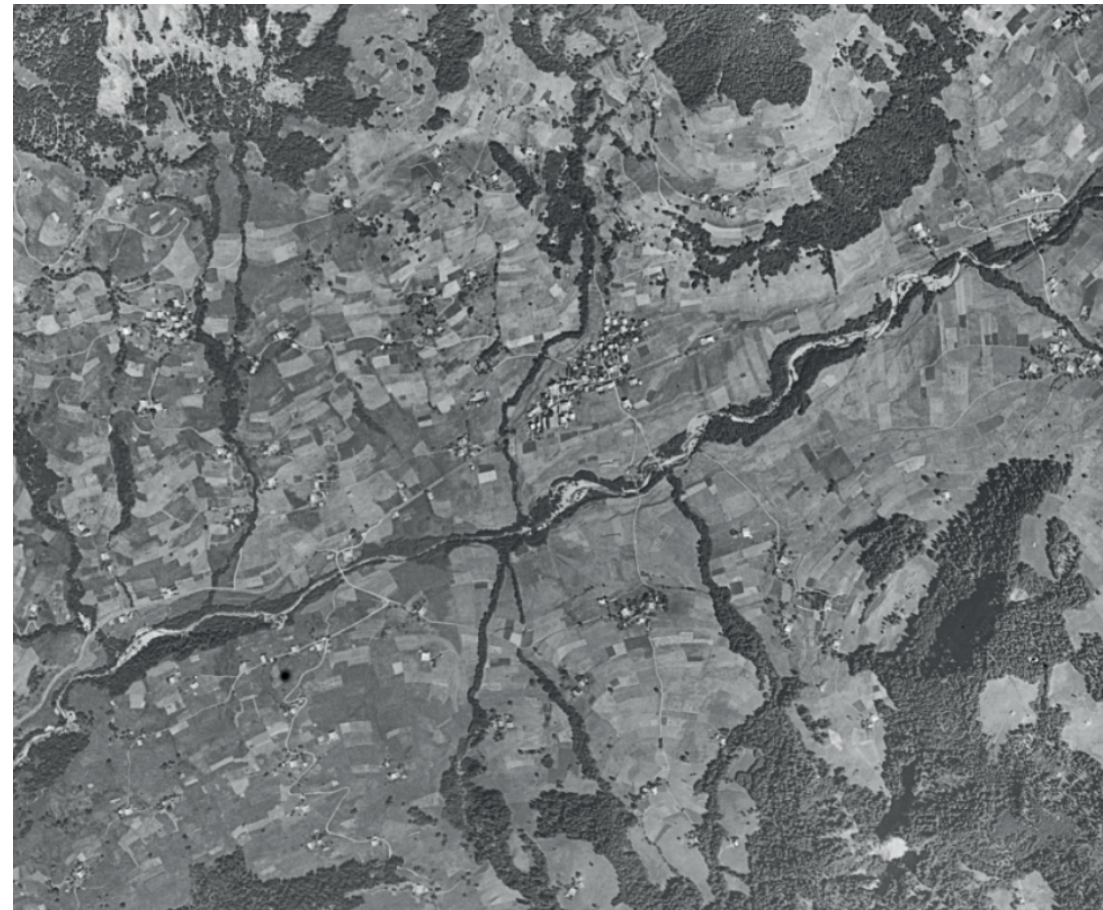
## DYNAMIQUES D'ÉVOLUTION

### ÉTAPES CLÉS DE L'ÉVOLUTION DE PRAZ-SUR-ARLY

- Praz-sur-Arly, autrefois sous administration mégevanne, ne devient indépendante qu'à partir de 1869 suite à la constitution de la Commune.

- Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le territoire de Praz-sur-Arly est occupé par une constellation de hameaux agricoles répartis dans le vallon et sur les coteaux. Le chef-lieu est regroupé autour de l'église, sur l'adret en rive droite de l'Arly, le long de la route menant à Ugine et Albertville. La deuxième localité importante de la commune est le hameau de l'Envers du Tandieu, aujourd'hui La Tonnaz, où s'implantèrent les premières fermes au XIV<sup>e</sup> siècle.

- La population augmente fortement à partir des années 1960 en même temps que grandit la fonction d'accueil du village-station et l'installation d'une économie touristique. Cette croissance se traduit par une mutation progressive de certains édifices agricoles au profit d'un usage d'habitat et davantage encore par la construction en nombre de résidences de tourisme. Le chef-lieu grandit par densification et par étalement vers le Sud-Ouest, en rive droite du ruisseau des Pratz, et à l'Est, le long de la route en direction de Megève. Depuis le milieu des années 1970, peu de constructions ont été implantées sur les coteaux, en adret, ce qui a permis au chef-lieu de conserver une identité agro-pastorale. En revanche, une continuité urbaine au tissu lâche (tissu urbain continu peu dense) s'est diffusée le long de la départementale 1212.



Photographie aérienne - 1950 Extrait Géoportail



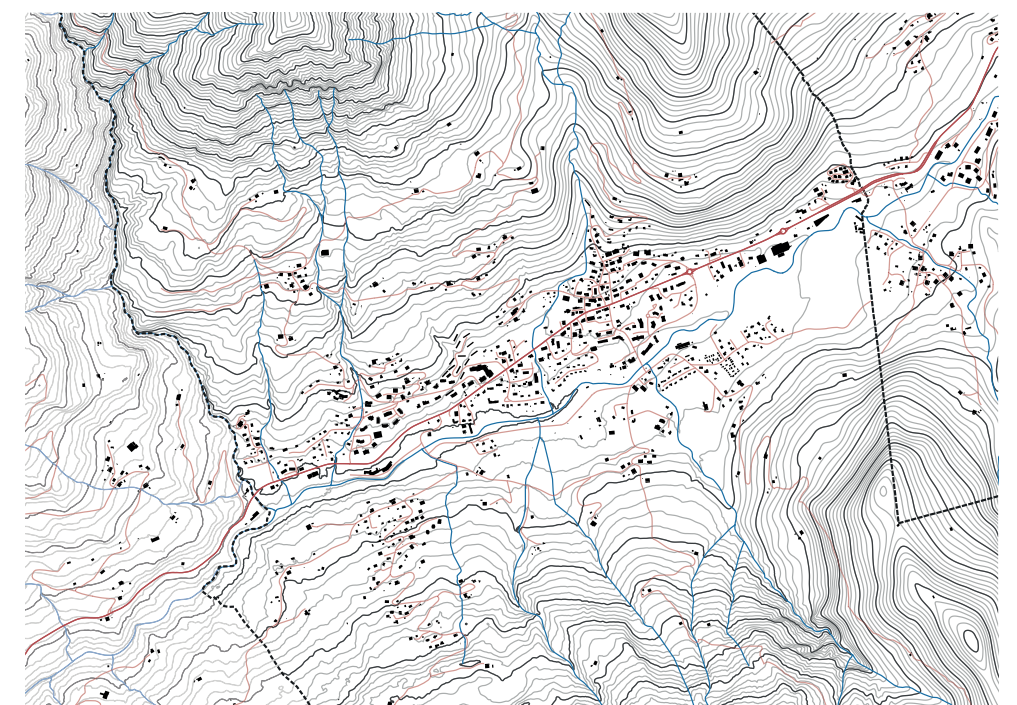
Photographie aérienne - 2021 Extrait Géoportail



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

### LES PROTECTIONS EXISTANTES

#### La protection des paysages et espaces naturels :

- > Arrêté de protection de biotope : Plateau de Véry et du Sangle
- > ZNIEFF de type 2 : L'ensemble des zones humides du Nord du Beaufortain
- > ZNIEFF de type 2 : Ensemble de zones humides des environs de Combloux et Megève
- > Espaces Naturels Sensibles en unité pastorale (alpage) : Plan de l'Are, Chevan la Bute et Basse Combe

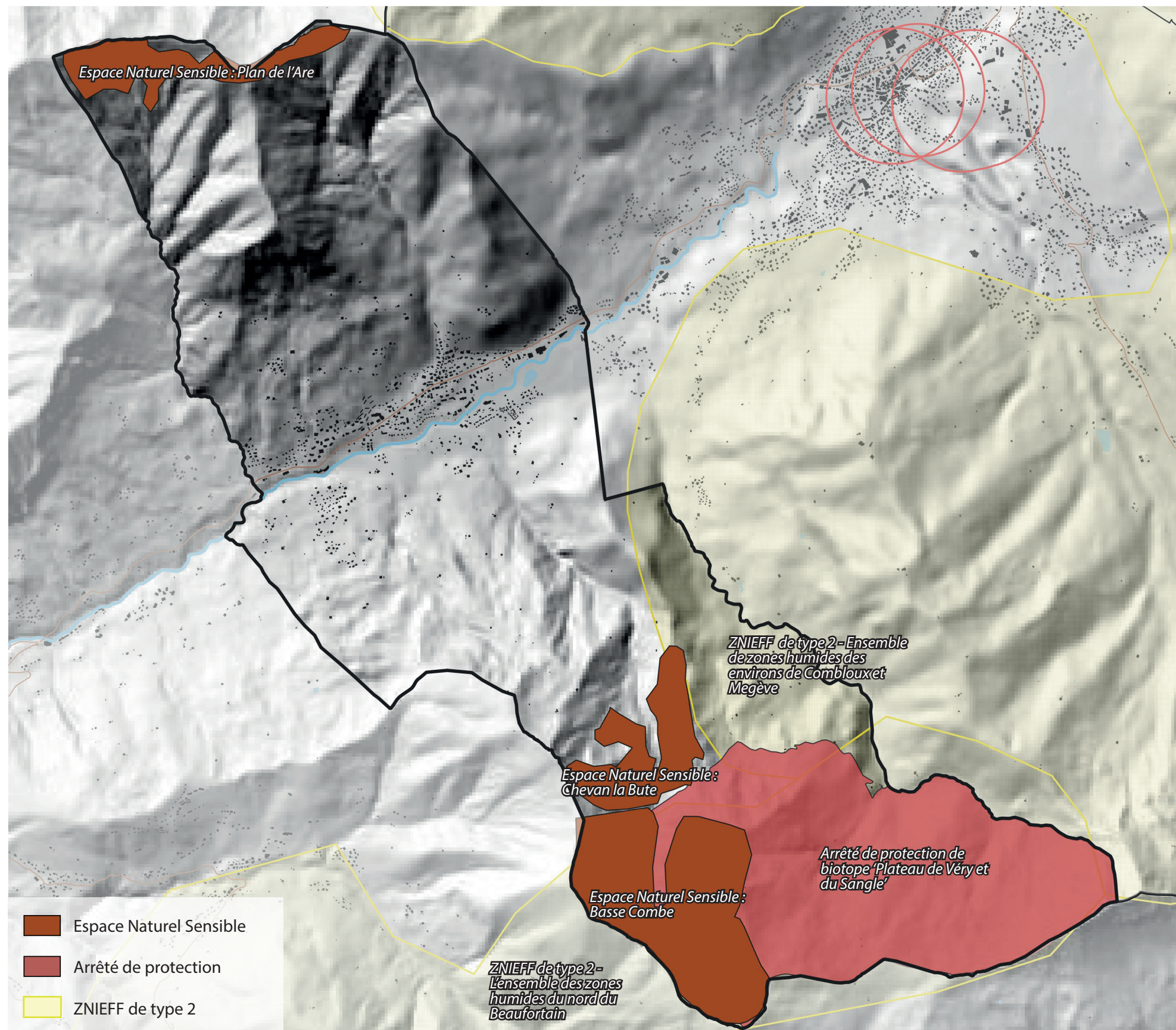
La commune est concernée par l'arrêté de protection de biotope « Plateau de Véry et du Sangle », constitué de pelouses, de zones humides, de landes et d'habitats rocheux d'intérêts européens en bon état de conservation. Ce même ensemble est également concerné par la ZNIEFF de type II de l'ensemble des zones humides du Nord du Beaufortain, correspondant au bassin versant des principales zones humides présentes sur le site.

#### La protection des sites :

Absence sites classés ou inscrits

#### La protection des éléments ponctuels et des constructions :

Absence de protections



CARTE - PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE





# RETOUR DU QUESTIONNAIRE

## LES INVENTAIRES EXISTANTS

### PATRIMOINE NATUREL

- Étude préalable au classement de Véry en APPB et ENS
- Plan de Gestion des zones humides

### PATRIMOINE CIVIL ET URBAIN

- Étude du patrimoine architectural du CAUE annexé au PLU

### PATRIMOINE RELIGIEUX

- Inventaire des oratoires, croix et fermes par l'association Praz âtre kou è vorandré

## PARCOURS OU INFRASTRUCTURES DE DÉCOUVERTE

- Sentier des Contrebandiers : <https://www.prazsurarly.com/le-chemin-des-contrebandiers/Accueil.html>
- Petite Boucle Baroque « La Tonnaz ne sonne plus » sur la Révolution Française : histoire des chapelles détruites, histoire d'un hameau historique du village (Tonnaz) et mise en valeur de l'alpage emblématique du Plan de l'Aar
- Animations sur le patrimoine et l'architecture avec notamment visites guidées dont celles de la troupe « En visite Simone »

## POINTS / FIGURES REMARQUABLES DU TERRITOIRE

- Les alpages de Basse Combe, et du Sangle à Véry, espaces naturels remarquables, avec des paysages somptueux face au Mont-Blanc et l'Aiguille Croche, emblématique de l'activité pastorale et d'espaces naturels riches (APPB Véry). Vue remarquable sur ces sites depuis Crêt du Midi/Ban Rouge
- Le plan d'eau bordé par l'Arly et s'ouvrant sur les prés du Plan de Cassioz et les montagnes environnantes
- Le point de vue sur le village et sa vallée verte et ouverte - et le Mont-Blanc - depuis la route de la Tonnaz
- À terme : le nouveau quartier piétonnier de l'église (travaux en cours), avec l'édifice religieux restauré (étude en cours)
- La prairie entre la route de la Tonnaz et la route des Grange avec sa vue sur le Mont-Blanc et la vieille ferme des Granges

## SAVOIR-FAIRE LES PLUS CARACTÉRISTIQUES

- Nombreux charpentiers menuisiers
- Un ferronnier

## POINTS NOIRS

- Front de neige, avec son bâti peu valorisant et dispersé, et ses vastes parkings non paysagers
- Présence d'entreprises de TP le long de l'Arly avec dépôts pas toujours bien intégrés
- Garage abandonné près de Tirecorde
- Présence forte de la RD1212 qui impacte visuellement le village. Actions d'amélioration : aménagement du centre bourg, espaces fleuris

## ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE EN DANGER

- Fermes anciennes, fours à pain
- Fermeture de milieux naturels notamment en altitude (l'emprise de la forêt s'accroît)

## LES ACTIONS EN PLACE

- Travail important fait en terme d'entretien et de qualité paysagère (lac, berges de l'Arly, parc de jeux...)
- Présence en différents endroits d'œuvres d'art contemporain (centre village, minigolf paysager d'art singulier, plan d'eau, ferme de Meuret)
- PLU :
  - Réduction des zones constructibles
  - Règles sur le respect du patrimoine : charte CAUE dans le PLU + Diagnostic et identification du patrimoine
- Activité agro-pastorale :
  - Création du fond pastoral communal indexé sur la taxe d'aménagement
  - Accompagnement par la SEA
  - Médiation sur la cohabitation touristique
- Architecte conseil gratuit
- Réflexion sur l'éclairage public : stratégie lumière accompagnée par le SYANE en 2014 (harmonisation, suppression et limitation de durée)

## LES PROJETS RÉCENTS

- La reconquête des alpages : réouverture des milieux, lutte contre l'embroussaillage (Plan de l'Aar, Olvet, Evettes...)
- Ancien hôtel du Mont Charvin transformé en résidence, mais en respectant l'esprit de l'édifice.

## LES PROJETS EN COURS OU À VENIR

- Quartier piétonnier de l'église
- Diagnostic de l'église
- ZAC des Varins avec bail à construction pour pérenniser les lits touristiques
- Un sentier ludique sur les zones humides aux Evettes
- Parking de l'Ile

## DES OUTILS MANQUANTS / À METTRE EN PLACE

- Inventaire des chalets d'alpage au PLU
- Valorisation et porté à connaissance du patrimoine, notamment celui du XX<sup>e</sup> siècle.
- Mieux paysager les parkings





# 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
-  Préserver et valoriser les sites naturels remarquables (veiller à intégrer les espaces d'accueil du public)

### 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 / conforter les liaisons transversales mode doux des espaces habités vers l'Arly et les espaces agricoles de proximité
-  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 MAÎTRISÉE : CONQUÉRIR, EXPLOITER, GÉRER LE RISQUE

-  Préserver et valoriser les ouvrages de franchissement historiques

### LA MONTAGNE HABITÉE : VILLES ET VILLAGES

#### Préserver, valoriser et restaurer les éléments de patrimoine construits

-  Préserver et valoriser les secteurs patrimoniaux urbains : La Tonnaz, les Varins, centre-village de Praz-sur-Arly
-  Préserver les éléments de patrimoine institutionnel (mairie, école...)
-  Préserver les éléments de patrimoine religieux (église, chapelle, oratoire...)

#### Maîtriser et qualifier le tissu urbain

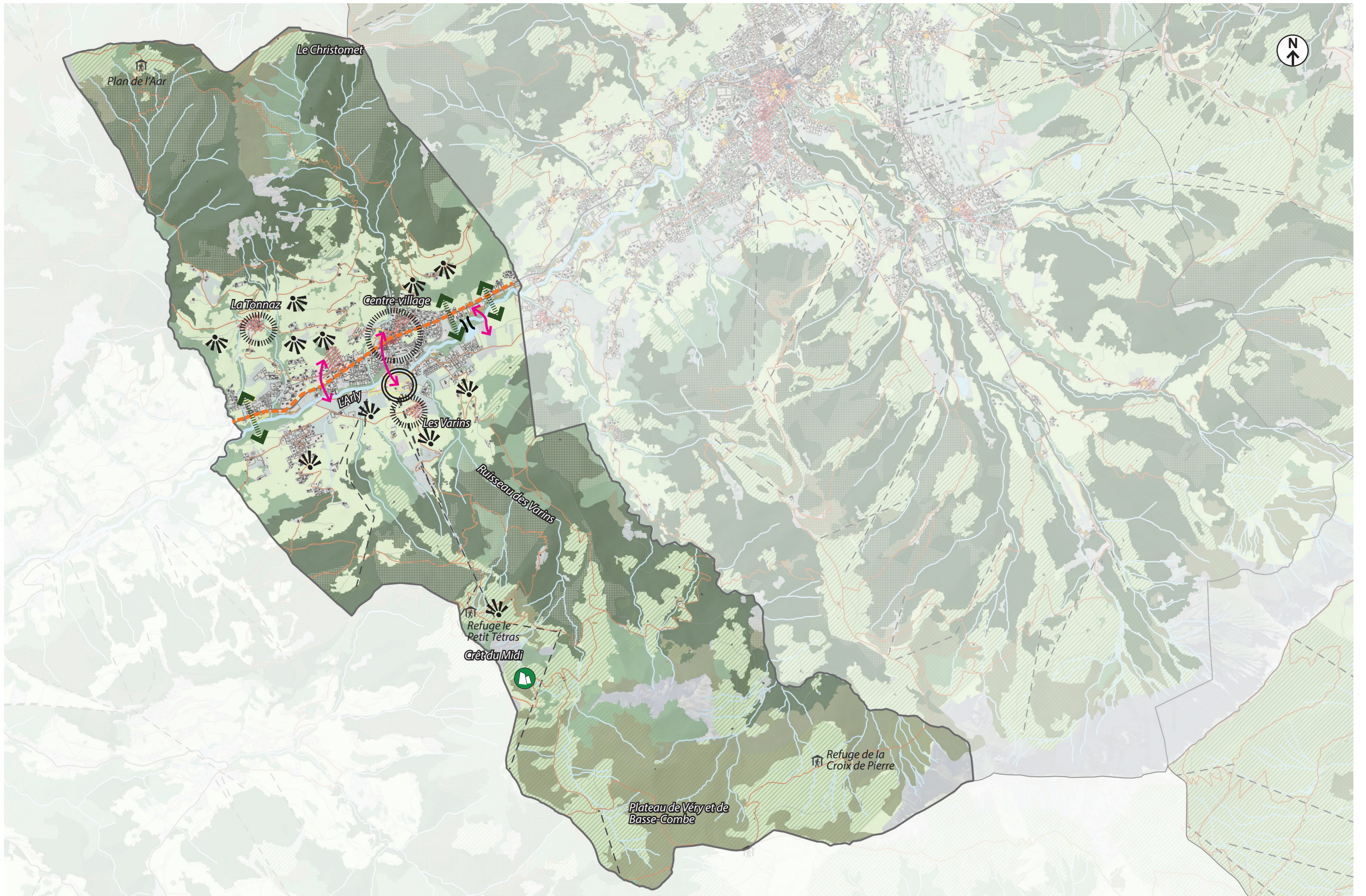
-  Enrayer le développement urbain linéaire le long de la RD1212 et favoriser la requalification paysagère de la traversée du village et des hameaux
-  Valoriser les centralités urbaines anciennes, maintenir le caractère groupé du village et des principaux hameaux et préserver le vocabulaire de clôture traditionnel et le petit patrimoine

#### Légende d'occupation du sol

##### ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

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





CARTOGRAPHIE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE PRAZ-SUR-ARLY - Échelle 1/30 000°





# 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

- Améliorer la qualité des franges urbaines par une attention au végétal et aux clôtures
- 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
- 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
- Préserver les qualités urbaines et paysagères des séquences de parc et d'espace naturel et améliorer la qualité de leurs abords
- Préserver et valoriser les espaces naturels ou parcs remarquables au sein du tissu urbain
- 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 / conforter les liaisons transversales mode doux des espaces habités vers l'Arly et les espaces agricoles de proximité
- 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) : la Tonnaz, les Varins, Praz-sur-Arly
- Secteurs de développement ciblés par la Commune (OAP) / Maîtriser la qualité architecturale et paysagère de ces secteurs à enjeux
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des séquences des zones commerciales et zones d'activité

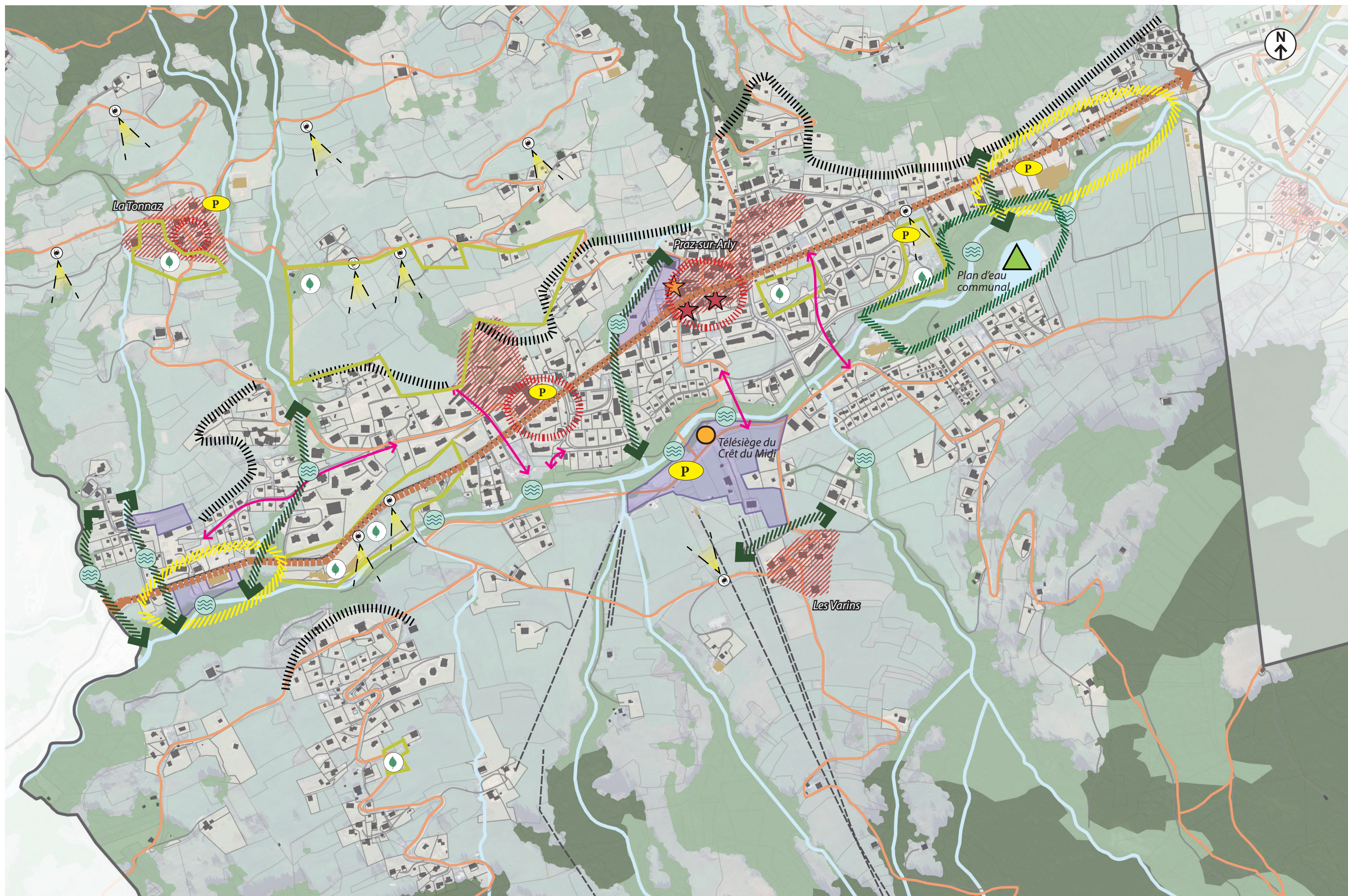
#### Préserver, valoriser et restaurer les éléments du patrimoine construit

- 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





CARTOGRAPHIE À L'ÉCHELLE DU CENTRE VILLAGE - Échelle 1/10 000°







# 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

