



deMain^{#3}

Hors-série
d'Arâches-la-Frasse, stations des Carroz et de Flaine

**Document annoté en rouge
par les associations:
-Les Amoureux des Carroz
-Association Flainoise**

**Extension de
la zone de loisirs
4 saisons
des Carroz**

PRÉSENTATION - EXPLICATIONS



aracheslafresse.fr



facebook.com/aracheslafresse



flickr.com/photos/aracheslafresse



Se diversifier pour faire face à l'avenir

Depuis quelques années, l'équipe municipale développe une stratégie de diversification pour la station des Carroz pour qu'elle ne reste pas dépendante du "tout ski" et ainsi proposer des activités et des structures ouvertes en toute saison. Pour répondre à cet enjeu, un projet d'extension de la zone de loisirs du Serveray est envisagé dans la zone entre les Carroz et le village d'Arâches. C'est un projet qui nécessite de nombreuses décisions administratives, et qui engage, dans cette voie de diversification, la commune, sa station des Carroz et les générations futures pour les années à venir. Parce que c'est un projet structurant, ce document vous permettra de vous éclairer en vous présentant les grandes lignes de cette extension.



Objectifs pour les Carroz

- > Diversifier les offres et la clientèle.
- > Augmenter l'attractivité du territoire...
- > ... et l'attractivité pour tout type de public.
- > Enrichir le parc hôtelier.
- > Monter en gamme les lits marchands proposés sur la destination.
- > Créer une académie de golf (centre de formation).

La zone de loisirs du Serveray actuellement

- > Piscine municipale (Aquacîme) avec espace fitness
- > Terrains de tennis
- > Salle omnisports du Mont Favy (manifestations sportives et culturelles)
- > Parcours vitae
- > Accrobranche
- > Centre équestre
- > Terrain de beach volley
- > Pas de tir à l'arc
- > Skate park
- > Mur d'escalade indoor
- > Piste de pumptrack
- > Terrain de pétanque

A venir en 2019 : Mini-golf et bowl

Les autres structures de diversification

- > Luge 4 saisons
- > Bike park et Ludik park (pistes de descente en VTT ou mountaintcart)

Cette académie existe déjà à Pierre Carrée !

Le projet proposé est une continuité de la zone de loisirs du Serveray

- > Un **golf 9 trous à vocation familiale**.
- > **Des chemins de randonnée 4 saisons** (à pied, à vélo, à cheval...) qui resteront accessibles et rénovés. **OUI**
- > **Une conversion du site l'hiver** pour la pratique du ski de fond, du biathlon et de la marche en raquettes. **Pas de ski alpin aux pieds**
- > **Un programme hôtelier haut de gamme** de 190 lits. **Il n'est pas sérieux d'investir sur les activités nordiques à 1000m d'altitude.**
- > **Une cohabitation respectueuse** entre toutes les activités sur le site. **Elle est irresponsable, dangereuse et perturbe le golf**
- > **Un sentier pédagogique** sur la faune et la flore locale. **Oui**
- > **Des belvédères** pour admirer le panorama des alentours. **Oui**
- > **Des corridors écologiques** pour les passages de la faune et **une zone "abreuvoir"** qui permettra aux animaux de trouver de l'eau en abondance, tout au long de l'année. **Le mieux est de ficher la paix aux animaux au lieu de bouleverser leur habitat.**
- > **L'implantation de ruches** pour favoriser la pollinisation et la biodiversité.

Il n'y a pas de fleurs à polliniser sur les Fairways des golfs. Oui aux ruches dans l'espace actuel !



Accueil activités sportives et de loisirs



Point de vue panoramique



VTT



Ski de fond



Restaurant



École de golf



Équitation



Luge



Hôtel



Golf



Découverte Nature



Raquettes



Parkings



Promenades - Trekking



Biathlon



Ruches - apiculture



Golf



Ski de fond



Marche



VTT



Raquettes



Equitation



Biathlon



Ruches

Attardons-nous un peu sur les déclarations d'intention de la page précédente. Elles sont louables, mais ne correspondent pas au projet.

> Un **golf 9 trous à vocation familiale**

Il est très sportif, au moins autant que le golf de Flaine

> **Des chemins de randonnée 4 saisons** (à pied, à vélo, à cheval...) qui resteront accessibles et rénovés.

OUI

> **Une conversion du site l'hiver** pour la pratique du ski de fond, du biathlon et de la marche en raquettes.

Il n'est pas sérieux d'investir sur les activités nordiques à 1000m d'altitude, même avec des canons à neige.

> **Un programme hôtelier haut de gamme** de 190 lits.

Pas de ski alpin aux pieds, donc pas de clientèle.

> **Une cohabitation respectueuse** entre toutes les activités sur le site.

Il s'agit d'une proximité irresponsable, dangereuse pour les promeneurs et qui perturbe le golf

> **Un sentier pédagogique** sur la faune et la flore locale. **OUI**

> **Des belvédères** pour admirer le panorama des alentours. **OUI**

> **Des corridors écologiques** pour les passages de la faune et **une zone "abreuvoir"** qui permettra aux animaux de trouver de l'eau en abondance, tout au long de l'année.

Le mieux pour les animaux est de leur ficher la paix au lieu de bouleverser leur habitat.

> **implantation de ruches** pour favoriser la pollinisation et la biodiversité.

Il n'y a pas de fleurs à polliniser sur les Fairways des golfs. Oui aux ruches dans l'espace actuel !

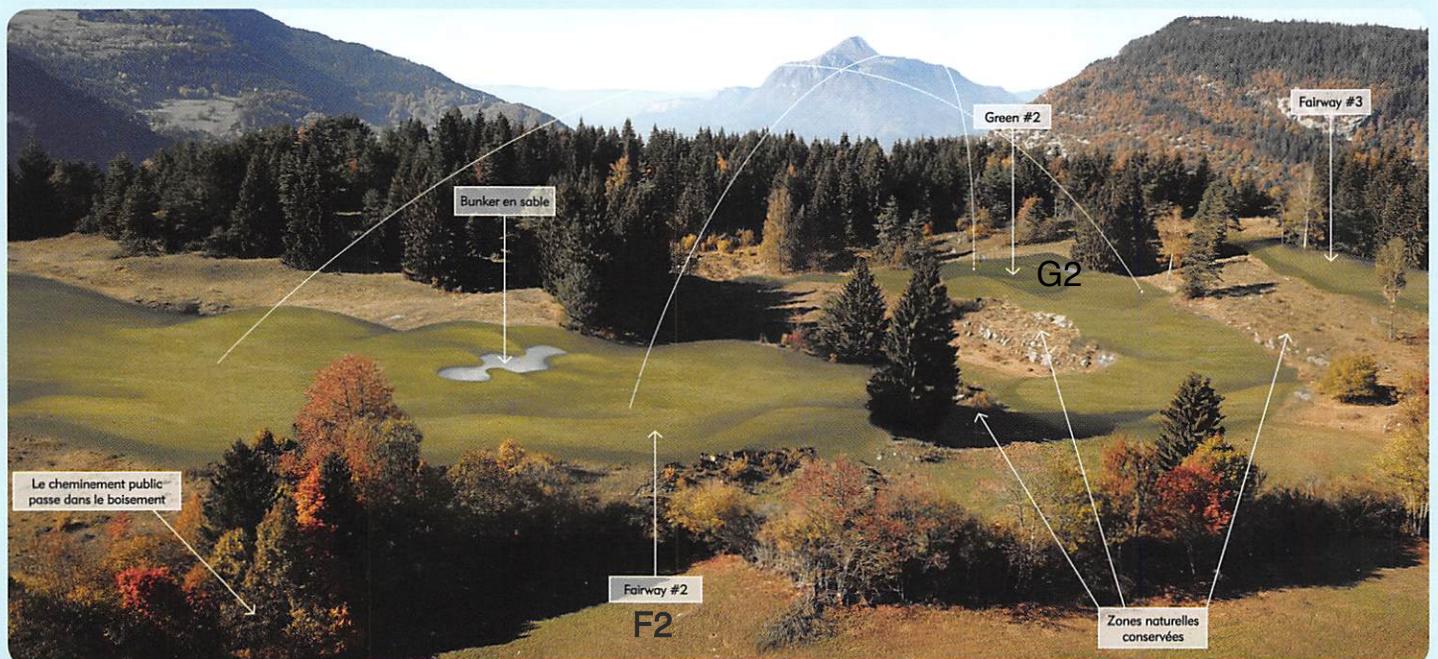


Le golf 9 trous nécessite à lui seul une autorisation de l'Etat de création d'une unité touristique nouvelle. Beaucoup de questions se posent à son sujet. Voici quelques éléments de réponse.

Il s'agit d'un parcours 9 trous accessible à tous - bien que sa configuration avec deux "par 5" lui permette également d'être homologué pour l'organisation de compétitions. Moins sportif que le golf de Flaine, il est destiné à une clientèle plus large et plus familiale. Longueur totale : 2945 mètres. Deux "par 5", quatre "par 4" et trois "par 3". Ce parcours est soutenu par la fédération française de golf.

Un golf géré durablement

- > Volonté de n'utiliser **aucun pesticide**, aucun produit chimique.
- > Les zones naturelles bénéficieront d'un **entretien raisonné** avec, par exemple, des fauches tardives.
- > **Besoins en eau réduits** (les gazons écologiques sur les départs et arrivées n'en ont pas besoin). **Eau issue du recyclage** de la piscine et des eaux pluviales de la commune.

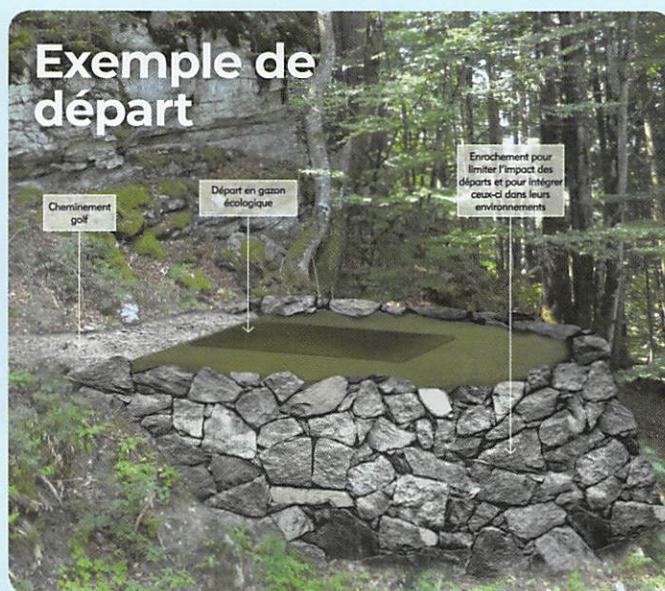


Un golf "à la montagne" et non "de montagne"

- > 1100m d'altitude.
- > 1 000 000 d'habitants à moins d'une heure de route.
- > 23 000 licenciés sur les départements Savoie, Haute-Savoie et Ain.
- > 820 000 nuitées touristiques dont 230 000 l'été sur les Carroz.

La clientèle prévue

- > Les séjournants
- > Le tourisme d'affaires
- > Les habitants et la clientèle locale (vallées voisines, arc genevois)



Petit lexique golfique

Le tee est la zone de départ d'un parcours. Le green est la zone de gazon, de forme plus ou moins circulaire où se trouve le drapeau et le trou. Les tees et greens de ce projet seront en gazon écologique (artificiel). Ils sont reliés par une étendue

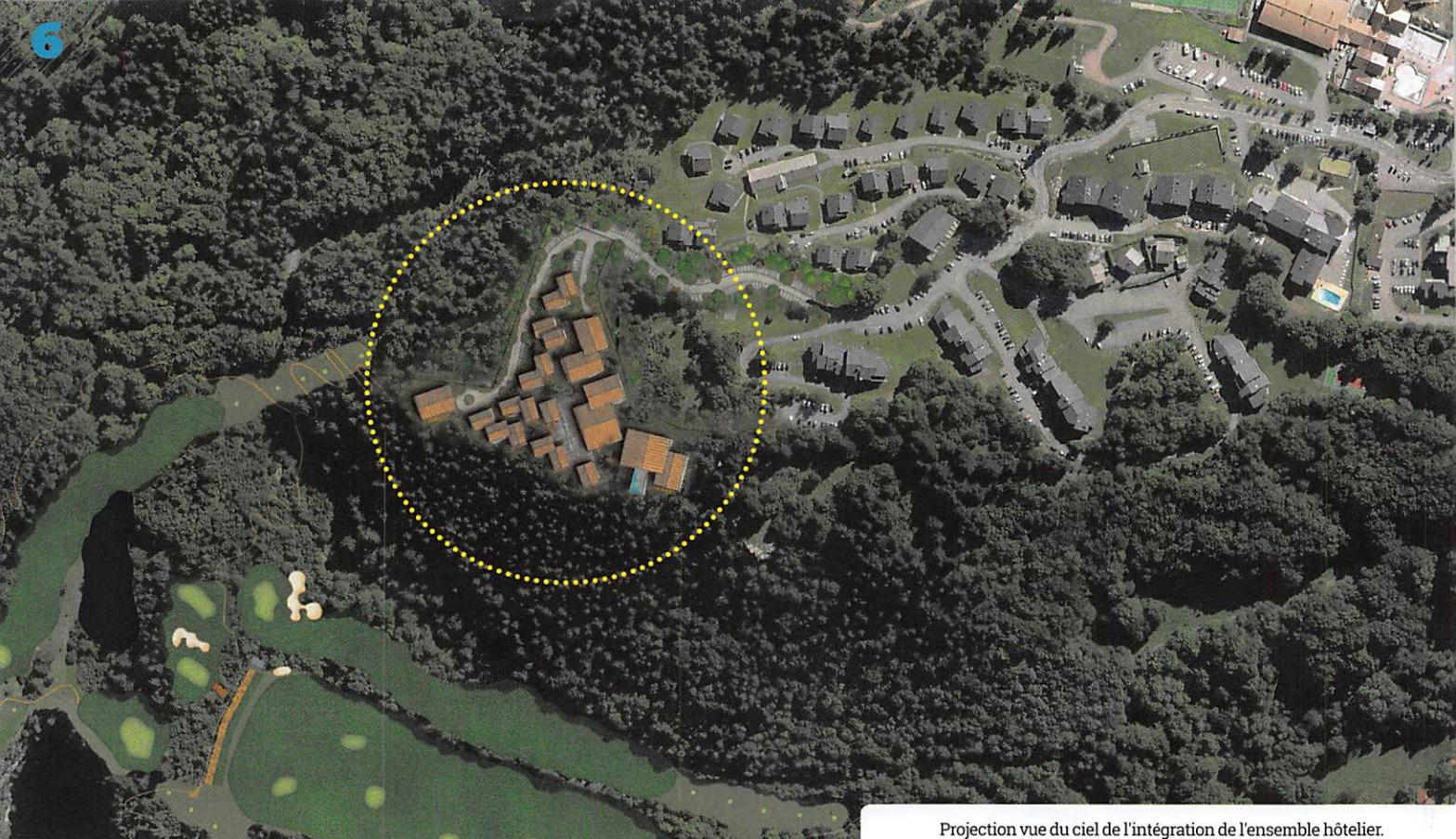
d'herbe que l'on nomme le *fairway*. Les fairways prévus resteront en gazon naturel. Les *bunkers* sont, quant à eux, des obstacles en creux et remplis de sable. Ils seront créés dans le cadre de ce projet.



C'est un point essentiel du projet et pour lequel la commune sera très vigilante : la cohabitation entre les différentes activités (golf, promenade, balade équestre, ski de fond l'hiver...). Cette extension est pensée et réfléchi pour que chaque activité soit pratiquée respectueusement, sans qu'une ne soit jugée prioritaire par rapport à une autre.

Des exemples similaires

- > Barcelonnette
- > Corrençon
- > Montgenèvre
- > Font-Romeu
- > Jiva Hill - Crozet (Suisse)



Projection vue du ciel de l'intégration de l'ensemble hôtelier.

De l'immobilier en complément

Parvient-on aujourd'hui à remplir les lits ? Cet hôtel est mal situé en hiver pour l'accès au ski alpin sur le Domaine Skiable ! Endroit inadapté au ski de fond. On ne voit pas ce qui attirera les clients en hiver !

Pour compléter l'extension de la zone, le projet global prévoit la création d'un ensemble hôtelier haut-de-gamme, segment sur lequel la station des Carroz est en déficit.

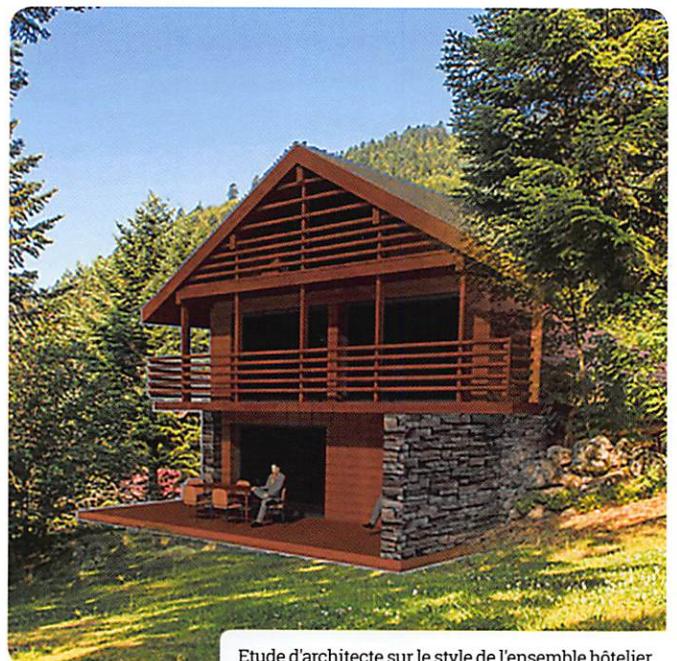
Hôtel 4 ou 5 étoiles

- > Hébergements touristiques : hôtel 190 lits.
- > 20 lits saisonniers.
- > Restauration.
- > Espaces bien-être : piscine, spa, fitness.
- > Salle de séminaire.

Le concept d'hôtel en "site isolé" de pleine nature, encore peu développé en France, a fait ses preuves à l'étranger. Ces hôtels, représentent l'une des grandes attractions du tourisme alpin de ces territoires. Le client choisit l'hôtel avant la destination. La demande pour ce type d'établissement est supérieure à l'offre sur tout le territoire français. La proximité de Genève et de la Suisse est un atout important. Bien qu'isolé, l'ensemble présenté reste à proximité immédiate des activités et des transports existants.

Club multi-loisirs ouvert à tous

Club multi-loisirs Laya sports & loisirs de 450m² en lien direct avec le golf. Lieu d'accueil des joueurs, il proposera également un espace public de restauration et un "pro shop".



Etude d'architecte sur le style de l'ensemble hôtelier.

La gestion de la restauration du golf par l'Hôtel va priver le golf d'une part importante de ses recettes.

Eviter, réduire et compenser

La prise en compte de l'environnement a été intégrée le plus tôt possible dans la conception du projet, afin qu'il soit le moins impactant possible sur la biodiversité. C'est essentiel pour : éviter les impacts sur l'environnement, réduire d'éventuels impacts, et, en dernier lieu, compenser des impacts résiduels du projet si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

Quelques chiffres :

- > Défrichage de 7,5 ha sur 16,9 ha de boisement.
- > Défrichage de 3,8 ha sur 10 ha de pelouse sèche.
- > 15000 m² de plantations nouvelles d'arbres et arbustes.

Sur le terrain :

- > Maintien au maximum des arbres existants et respect de la topographie.
- > L'insertion paysagère est un enjeu clé du programme immobilier et du golf.
- > Les périodes de travaux seront aménagés.
- > Les besoins en eau seront restreints par la pose de gazon écologique uniquement sur les plateformes de départ (3 x 2 m) et les greens (450 m² en moyenne).
- > Un nouveau bassin sera créé pour l'entretien et le ravitaillement des animaux. Les corridors écologiques seront respectés.
- > Des échanges sont en cours avec l'office national des forêts notamment pour compenser le déboisement.

Les enjeux écologiques

Enjeu écologique	Type d'enjeu écologique	Niveau d'enjeu écologique
Habitats		
Boisement de feuillus	Habitat d'intérêt communautaire	Fort
Pelouse sèche		
Hêtraie-sapinière	Habitat apparenté à un habitat d'intérêt communautaire	Modéré
Jonchaie	Zone humide	Modéré
Faune		
Habitat Chiroptères	Habitat d'espèce animale protégée	Modéré à fort
Habitat Caille des blés		Modéré
Habitat Avifaune nicheuse		Faible
Habitat Ecreuil roux		Faible
Habitat Lézard des murailles		Faible

Certification GEO

La commune souhaite obtenir l'éco-label GEO (Golf Environment Organization), accréditation mondiale, afin de faire reconnaître son engagement en faveur d'une gestion durable du site.

Le budget global de cette extension

> 5 060 000 €

pour les travaux golfs et les aménagements

Comprend : les travaux préparatoires, les terrassements, le drainage, les espaces verts, les aménagements complémentaires (practice, bâtiments...), l'arrosage, le parking, les éventuels aléas.

> 440 000 €

en travaux publics

Comprend : voirie, terrassement, assainissement, eaux pluviales, éclairage public.

L'impact pour le budget municipal

Financement

Vente de foncier et taxe d'aménagement : 2 300 000 €.

Complément par emprunt et subventions.

Le mode de financement permettra de ne pas impacter le budget principal de la commune.

Recettes annuelles directes et indirectes

Loyer du gestionnaire : 14 000 €.

Taxes immobilières et foncières : 126 000 €.

Dépenses d'investissement

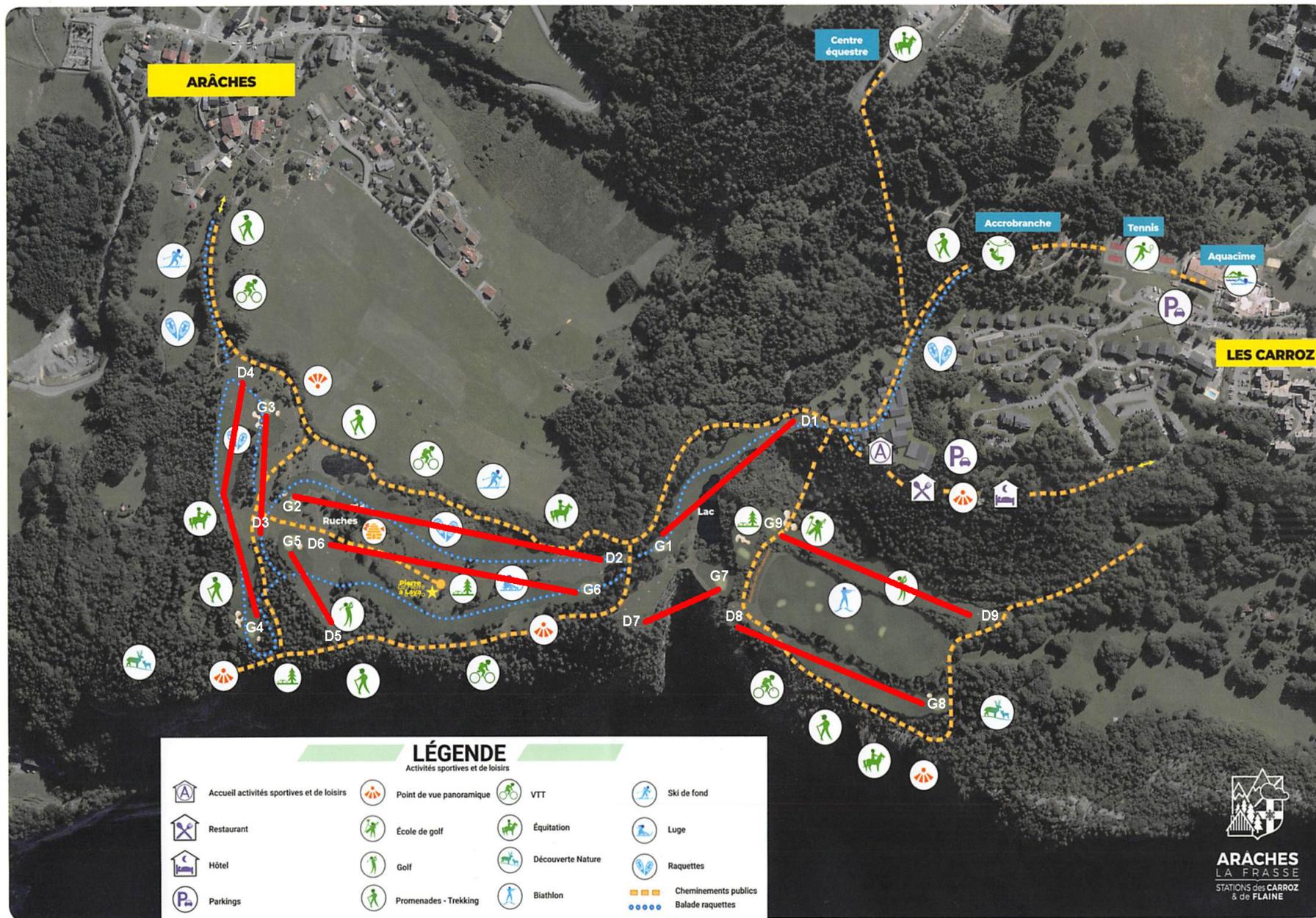
Annuités : 137 000 €. **L'aliénation de 2,3 M€ de propriétés communales est à mettre au passif de l'opération d'aménagement : c'est le contribuable qui paie en nature.**



Une gestion mûrement réfléchie

La commune souhaite confier l'exploitation du golf et une procédure de délégation de service public sera lancée. L'hypothèse est celle d'une exploitation confiée à la Soremac. Ce mode de gestion par la Soremac est notamment privilégié afin de développer les synergies entre les différentes activités de la Soremac aussi bien pour les moyens humains que matériels.

La commune a déjà retenu la SOREMAC, dont elle est actionnaire majoritaire, pour la DSP du golf ! (page 187 du dossier UTN). Elle la positionne en lui confiant la gestion du golf de Flaine-Les Carroz. Le déficit éventuel reviendra au contribuable !



ARÂCHES

LES CARROZ

LÉGENDE

Activités sportives et de loisirs

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



ARACHES
LA FRASSE
STATIONS 36° CARROZ
& de FLAINE