

Réponse au SCoT dans le cadre de la sollicitation avant approbation du document

La présente note est rédigée suite au courrier reçu le 08 septembre dernier invitant la commune de PASSY à faire part de ses remarques, sous 3 mois, concernant le projet d'approbation du SCoT Mont-Blanc.

Dans le cadre de la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale, la commune de Passy est identifiée comme un pôle relais de l'armature territoriale défini dans le document.

1. Les projets à rayonnement supra-communaux de Passy

Le territoire de Passy accueille de nombreux équipements qui de par leur nature ou leur capacité ont un rayonnement supra-communal.

Concernant les équipements déjà présents sur le territoire appelés à se développer :

- l'aire d'accueil de gens du voyage, qui doit faire l'objet d'une extension pour répondre aux besoins et obligations du « Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages »,
- la déchetterie, qui va se moderniser et accueillir un espace « recyclerie »,
- l'incinérateur et ses abords,
- la station d'épuration qui est dimensionnée pour répondre aux besoins actuels de la population et qui devra évoluer pour s'adapter aux nouvelles normes sanitaires européennes,
- le siège de la Communauté de Communes du Pays du Mont Blanc et le centre technique intercommunal.

Concernant les futurs projets :

- l'extension de la ZAE des Egratz, dont les travaux vont débuter courant 2026 va permettre l'accueil d'entreprises sur différents secteurs notamment agroalimentaire, automobile, équipements de sport, bâtiment et transport,
- l'extension de la vélo-route Léman Mont-Blanc, portée au niveau départemental, va permettre de développer un axe structurant pour les mobilités douces sur la plaine du Mont-Blanc,
- la reconversion des anciens sanatoriums du plateau d'Assy permettra d'un part l'accueil de nouveaux habitants et d'autre part le développement de nouvelles activités économiques à définir. Ces réhabilitations nécessiteront préalablement, en fonction de la nature des projets, la création d'Unités Touristiques Nouvelles locales,
- la possibilité de l'installation d'une station de méthanisation sur un terrain classé actuellement en Ndm, à proximité de l'accès d'autoroute,
- la possibilité de l'installation d'une ISDI est une première étape vers un projet de plus grande ampleur mené avec le SM3A. Il consiste à relocaliser les gravières en rive gauche de l'Arve, sur un tènement plus en amont, afin de donner plus d'espaces à la rivière et de limiter les crues. Ce projet permettra également de densifier d'avantage les activités économiques relocalisées, avec une baisse de 18% du foncier utilisé par les entreprises,

- l'installation d'une microcentrale hydroélectrique sur l'Arve,
- la création d'un pôle gériatologique avec un centre de formation et des logements pour le personnel.

L'ensemble de ces infrastructures représente une consommation d'espaces importante, qui, au vu du rayonnement des équipements nécessiterait d'être réparti sur plusieurs communes.

2. Consommation d'espaces et production de logements

S'agissant de la consommation d'espace entre 2025 et 2045, le SCoT prévoit une enveloppe globale de 170 hectares destinée au logement et aux équipements associés, dont 73 hectares attribués à la CCPMB et 75 hectares aux pôles relais. Le document indique également une première répartition à hauteur de 20% au niveau de l'EPCI et de 80% au niveau de l'armature territoriale.

Cette même clé de répartition s'applique à l'objectif global de production de logements, fixé à un minima de 14 400 logements, composé notamment d'une enveloppe de 1 209 logements pour la CCPMB et de 5 184 logements pour les pôles relais de l'armature territoriale. Le tableau page 53 présente la répartition des logements supplémentaires en indiquant cette fois que les pôles relais accueilleront 6 336 logements.

Malgré ces indications, les modalités exactes d'allocation de la consommation d'espace entre les communes ainsi que la production de logements, ne sont pas clairement définies. À ce stade, il n'est donc pas possible de déterminer les droits réels à consommation d'espace de Passy. En effet les modalités d'allocations des consommations se feront au niveau des conseils communautaires des intercommunalités. Les répartitions devront tenir compte d'autres sous critères tel que le parc de logements, la dynamique démographique observée, les risques naturels, la capacité des réseaux d'assainissement, etc ...

3. Densification

Les travaux menés récemment dans le cadre de la modification n°2 du PLU ont montré que la commune se situe aujourd'hui en deçà des objectifs du SCoT. Sur les huit OAP créées, seule une intègre une densité de 30 logements par hectare, tandis que les autres secteurs se situent plutôt entre 15 et 20 logements par hectare.

Cet écart confirme que l'urbanisation existante, majoritairement caractérisée par l'habitat individuel implanté sur des parcelles supérieures à 900 mètres carrés, ne permet pas d'atteindre les densités projetées à l'horizon des vingt prochaines années. A Passy, sur les 5 734 logements existants, 52% sont de l'habitat collectif alors que la moyenne de cette catégorie à l'échelle de la CCPMB est à 68%.

Les objectifs fixés par le SCoT impliquent une transformation progressive du paysage et des formes urbaines, en intégrant davantage d'habitat collectif ou intermédiaire. Cette mutation, bien que plus importante que souhaitée est induite, en partie, par la pression foncière.

Le SCoT fixe pour cette typologie une densité cible moyenne de 35 logements par hectare, en distinguant une densité attendue de 40 logements par hectare dans les secteurs à fonction urbaine et de 35 logements par hectare dans les secteurs à vocation touristique.

Pour répondre à cet objectif la collectivité prévoit de réaliser en 2026 une cartographie des logements en résidence principale et secondaire. Cet outil permettra d'identifier les secteurs où une densification maîtrisée serait pertinente et de construire une réponse mieux calibrée aux objectifs du SCoT.

Toutefois, il n'est pas envisageable de créer de grands collectifs dans les zones de hameaux sur les coteaux. Cela engendrerait une défiguration du paysage, en contradiction avec les dispositions du SCoT et les objectifs communaux.

Enfin, la commune réaffirme son attachement à la mise en œuvre d'un SCoT sur le territoire. Elle considère cet outil comme essentiel pour garantir un aménagement de l'espace cohérent, capable d'intégrer les évolutions sociétales, environnementales et foncières, tout en assurant une vision partagée à l'échelle intercommunale. Elle souhaite néanmoins que certains points soient clarifiés, en particulier les modalités d'allocation de la consommation d'espace entre les EPCI et les communes.

Le Maire


Raphaël CASTÉRA