

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Syndicat Mixte Mont Blanc



Version pour arrêt

18 juillet 2025

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
RAPPELS	4
Les objectifs réglementaires du DOO	4
Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire	4
Le projet de territoire, une ambition renouvelée	5
Le contenu du DOO	5
PARTIE A : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	6
A.1 Les milieux naturels à protéger	7
A.2 Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les différentes sous-trames	9
A.3 Préserver les corridors écologiques.	13
A.4 La Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT Mont-Blanc	15
A.2 Préserver et valoriser les espaces et activités agricoles	20
A.3 Préserver le paysage	22
PARTIE B : ADAPTATION ET ATTENUATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	37
B.1 Assurer un développement favorable à la transition énergétique	38
B.2 Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire	41
B.3 Valoriser et préserver les ressources minérales	42
B.4 Favoriser l'adaptation aux changements climatiques et prendre en compte les risques naturels	43
B.5 Sécuriser et préserver la ressource en eau	45
B.6 Améliorer et préserver la qualité de l'air	47
PARTIE C : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION	49
C.1 Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales	50
C.2 Consolider l'accès aux services et équipements sur l'ensemble du territoire	50
C.3 Mettre en place une stratégie foncière pour garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité et de vocation	51
C.4 Organiser le développement autour d'une armature infra-territoriale	58
C.5 Placer le territoire sur la trajectoire du « zéro artificialisation nette »	58
C.6 Les conditions et qualités spécifiques aux extensions de l'urbanisation	61

C.7 Adaptation des mobilités aux enjeux quotidiens, touristiques et économiques	61
--	-----------

PARTIE D : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES

66

D.1 Garantir un développement économique équilibré valorisant la diversité des espaces urbains et ceux dédiés à l'économie	66
---	-----------

D.2 Développer un type d'emploi en centralité urbaine	67
--	-----------

D.3 Développer l'emploi en zones d'activités économiques	68
---	-----------

D.4 Ancrer et dynamiser le tissu commercial local	72
--	-----------

D.5 Un tourisme attractif fondé sur la qualité et la diversification	78
---	-----------

PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

84

E.1 Les localisations préférentielles de commerces	85
---	-----------

E.2 Maitriser le développement commercial en périphérie	90
--	-----------

E.3 Engager une démarche vertueuse de requalification et de densification des espaces commerciaux de périphérie	92
--	-----------

E.4 Optimiser la logistique commerciale	94
--	-----------

E.5 Localisation des SIP	96
---------------------------------	-----------

Liste des prescriptions et recommandations	115
---	------------

RAPPELS

Les objectifs règlementaires du DOO

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire, et s'inscrit notamment dans le cadre :

- De la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- De la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne relatives notamment à l'environnement ;
- De la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;
- De l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- De la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience ».

Le DOO doit exposer notamment la façon dont s'organise le territoire. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du PAS, ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Dans le détail, les articles L141-4 à L141-14 du Code de l'urbanisme viennent définir le contenu du DOO. Ils parcourent l'essentiel des domaines d'intervention du document.

Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit de manière opérationnelle les objectifs du PAS. Pour cela, il assure la cohérence des politiques publiques (compatibilité ou prise en compte) :

- Vers le « haut » avec les normes supérieures visées par le code de l'urbanisme (cf. art. L. 131-1 et L. 131-2 du CU) : SRADDET, SDAGE, SAGE...
- Vers le « bas » : documents d'urbanisme locaux (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales) et autres documents de planification sectoriels (Programmes Locaux de l'Habitat, Plans des Mobilités, etc.) et certaines opérations (cf. art. L. 142-1 du CU).
- Dans ce cadre, le DOO en application des dispositions de l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme Définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux.
- Assure la complémentarité entre :
 - Les activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques,
 - L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification,
 - La transition écologique et énergétique, de valorisation des paysages, avec des objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de territoire, une ambition renouvelée

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT Mont-Blanc dessine une vision collective de l'avenir pour les 32 communes du territoire, dans un contexte de montagne soumis à de fortes pressions climatiques, foncières et touristiques. Il vise un développement équilibré, fondé sur une armature territoriale structurée, conciliant attractivité résidentielle, dynamisme économique (tourisme, industrie, artisanat), et préservation des ressources naturelles. Le PAS affirme la nécessité d'une transition écologique et énergétique ambitieuse, tout en adaptant le territoire aux effets du changement climatique. Il s'appuie sur une gouvernance renforcée, une coopération transfrontalière avec la Suisse et l'Italie, et une forte implication des acteurs locaux.

Ce projet, centré sur la résilience, la sobriété foncière, et l'innovation territoriale, propose une transformation progressive du territoire, en intégrant les enjeux de confortement économique, d'habitat permanent, de mobilité durable et de qualité de vie pour tous.

Pour cela, le DOO définit les conditions nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse et collective, qu'il justifie et sécurise par de nouvelles ambitions en matière de moyens et d'outils pour sa mise en œuvre.

Le contenu du DOO

Le DOO est composé d'orientations et d'objectifs déclinés en prescriptions et recommandations. L'ensemble de ces dispositions sont juridiquement opposables, dans les conditions prévues par l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, notamment aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : plan local d'urbanisme (PLU), carte communale, plan local d'habitat (PLH), plan de mobilité.

Les prescriptions du DOO sont mises en forme de la façon suivante :

Px – Sujet de la prescription

Enoncé de la prescription

Les recommandations correspondent à des indications complémentaires qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont proposées à titre de complément des prescriptions, notamment pour faciliter leur application. Elles sont mises en forme de cette façon :

Rx – Sujet de la recommandation

Enoncé de la recommandation

PARTIE A : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Préserver l'essence du territoire montagnard

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est un écrin de biodiversité, façonné par des paysages spectaculaires, une diversité écologique remarquable et des espaces agricoles et forestiers d'une grande valeur. Dans un contexte de changement climatique accéléré, de forte pression foncière et d'intensification des usages, la préservation des milieux naturels et des paysages devient une priorité stratégique. Le projet d'aménagement stratégique (PAS) affirme avec force la nécessité de conforter les équilibres écologiques et paysagers, tout en permettant un développement adapté aux spécificités locales. Cette première partie du DOO traduit cette ambition en définissant les orientations et les règles permettant de protéger la biodiversité, de structurer la trame verte et bleue, et d'inscrire l'aménagement dans le respect des identités paysagères et agricoles du territoire.

Déclinaison du PAS

Les orientations, prescriptions et recommandations présentées dans cette partie du DOO traduisent l'Axe 1 du PAS "Cadre de vie et attractivité territoriale", et plus précisément les objectifs :

- 1.1.4 : Préserver les paysages remarquables et les espaces naturels,
- 1.1.6 : Réhabiliter le bâti isolé d'altitude et préserver le patrimoine architectural,
- 1.1.8 : Accompagner le renouvellement urbain comme réponse à la transition écologique.

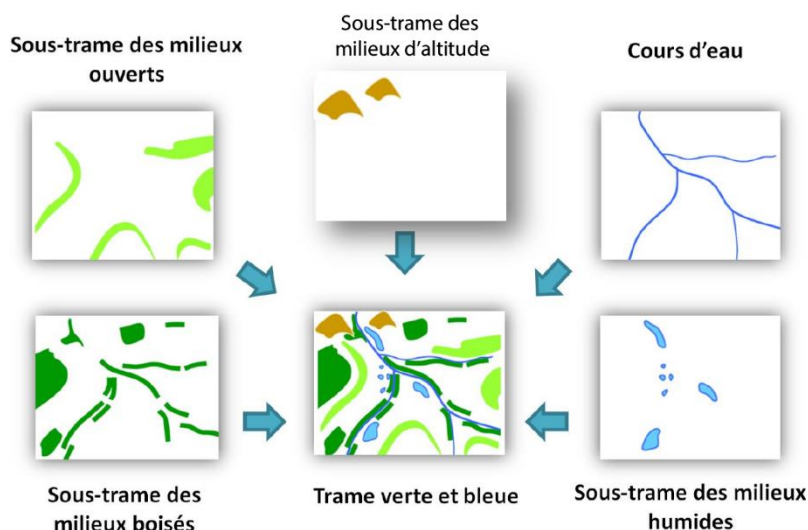
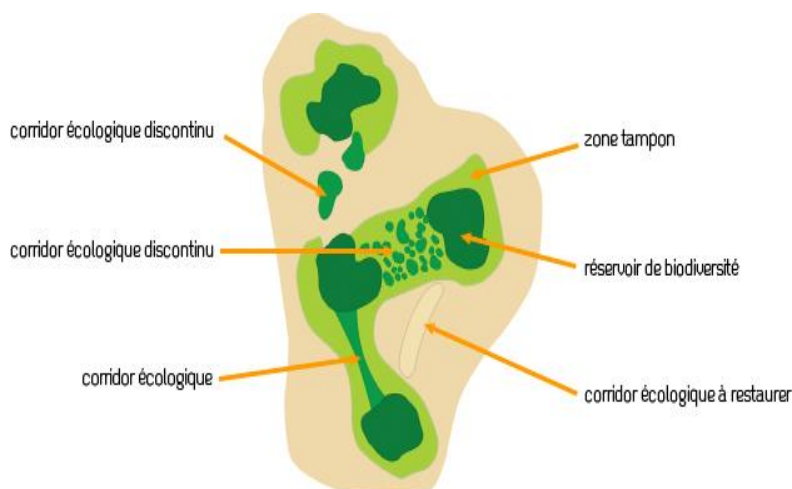
Elles répondent également à l'objectif 3.1 de l'Axe 3 "Atténuation et adaptation face aux risques et au réchauffement climatique", qui vise à favoriser des pratiques d'aménagement économes en espaces naturels, agricoles et forestiers.

À travers une armature paysagère, le DOO préserve les continuités écologiques, la qualité des sols, les réservoirs de biodiversité et l'identité paysagère des vallées alpines. Il organise également les conditions d'urbanisation compatibles avec le maintien des fonctions agricoles et pastorales et la valorisation du patrimoine naturel et bâti.

A.1 Les milieux naturels à protéger

Un des enjeux du territoire est de valoriser et préserver les espaces et milieux naturels, supports des fonctionnalités écologiques et environnementales du territoire, qui :

- Préservent les écosystèmes grâce l'identification des espaces du territoire qui participent activement aux continuités écologiques ;
- Organisent, ces espaces en **réservoirs de biodiversité** et **continuité écologique**, tel que le schéma ci-dessous le présente ;
- **Permettent d'aménager le cas échéant, tout en préservant les fonctionnalités écologiques**, grâce à des prescriptions et des recommandations qui définissent, par composante et par grand type de milieu (dit sous-trame écologique), les activités compatibles, les mesures préventives ou les interdictions visant à les protéger de certains aménagements incompatibles avec leur fonction ou leur état.



L'objectif n'est pas d'interdire toutes les activités humaines dans le réseau de la trame verte et bleue, mais tout en les protégeant et valorisant, de pouvoir y réaliser sous conditions, des travaux, aménagements et constructions, lorsque cela est possible. Il s'agit notamment d'encadrer les projets potentiels de développement en fonction des enjeux des sites naturels considérés, leur importance dans le fonctionnement écologique du territoire, le degré de leur protection, la sensibilité des milieux qui les constituent et bien entendu, les types de projets

qui peuvent les concernés (travaux, aménagements, constructions...) ainsi que les impacts qu'ils peuvent potentiellement avoir sur les milieux considérés.

Cette partie du DOO s'accompagne de la cartographie localisant la trame verte et bleue, qui facilitera l'intégration de ces objectifs et orientations aux documents locaux d'urbanisme.

P1. Définir les sous-trames

L'armature naturelle se compose d'une trame verte et bleue (TVB) :

- Trame des espaces terrestres, dite trame verte ;
- Trame des espaces aquatiques et humide, dite trame bleue.

La TVB structurera le développement du territoire afin de garantir le « bon équilibre » durable entre les différents types d'espaces et les différentes activités, notamment les prairies permanentes, les fonds de vallée agricoles, les forêts de pente et les milieux humides alpins, qui constituent les supports essentiels de la biodiversité et de l'économie agricole du territoire montagnard.

Cette armature repose sur quatre grands types d'espaces et milieux, constitutifs de sous-trames écologiques

- Les espaces boisés, forêts et massifs structurants présents sur le territoire
- Les espaces ouverts, composés d'espaces naturels et agropastoraux, ou bien encore de pelouses sèches
- Les espaces agricoles : terres en pied de coteau, prairies de fauche, espaces agricoles des fonds de vallée qui participent aux cycles de vies des espèces ;
- Les milieux humides et aquatiques constitués des lacs, cours d'eau, de leurs milieux associés : espaces de bon fonctionnement et zones humides.

Il s'agit de prendre en compte, d'identifier et de maintenir les fonctionnalités écologiques de ces espaces et milieux constitutifs de sous-trames écologiques, en les identifiant et en favorisant le maintien des fonctionnalités écologiques des sous-trames.

Ces espaces et milieux doivent ainsi être préservés et peuvent être aussi les supports d'activités compatibles avec leur pérennisation, dans le cadre d'un projet de trame verte et bleue qui s'organisera autour de deux grands types d'espaces :

- Des réservoirs de biodiversité ;
- Des corridors écologiques, dont des corridors à enjeux potentiels au regard de leur proximité avec des espaces urbanisés notamment ou de leur rôle particulièrement stratégique pour le territoire.

Les communes et intercommunalités, par leurs documents d'urbanisme locaux, disposent d'une palette d'outils permettant de décliner la trame verte et bleue.

Dans le cadre de l'élaboration et l'évolution (modification/révision) des documents d'urbanisme locaux, une délimitation locale des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques locaux pourra être effectuée.

D'une façon générale, les réservoirs de biodiversité et les corridors peuvent faire l'objet :

- Soit d'un classement spécifique en zone N ou A, indicée ou non ;
- Soit de dispositions particulières au sein de leur règlement ;
- Soit d'outils spécifiques du Code de l'urbanisme qui permettent d'identifier et de protéger des haies, ripisylves, secteurs boisés, arbres isolés et du petit patrimoine bâti : EBC, prescriptions graphiques (articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelon local peuvent être préservés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant.

A.2 Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les différentes sous-trames

Les éléments spécifiques aux réservoirs de biodiversité et aux différentes sous-trames constituent les espaces et milieux dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Ces espaces de grande qualité écologique (à partir desquels les espèces peuvent se disperser) sont constitués à la fois de milieux naturels, agricoles, des lacs et cours d'eau, ainsi que des zones humides fonctionnelles.

Les milieux à préserver comprennent notamment les prairies d'altitude, les fonds de vallée agricoles, les forêts de pente, les milieux humides alpins, les espaces agropastoraux ouverts, ainsi que les zones boisées structurantes présentes sur les versants montagnards.

On distingue deux types de réservoirs de biodiversité :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires ;
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires.

P2. Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires

Les réservoirs de biodiversité réglementaires identifiés par les documents d'urbanisme locaux selon les critères établis ci-après, doivent adapter leur périmètre aux enjeux locaux et être préservés durablement, en intégrant l'ensemble des fonctionnalités qu'ils portent ainsi que les perturbations anthropiques qu'ils pourraient connaître de façon indirecte face au développement de l'urbanisation. Ils sont basés sur :

- Des espaces naturels sensibles, créés et gérés par le département de Haute-Savoie ;
- Les ZNIEFF de type 1 ;
- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
- Les réserves naturelles nationales et régionales ;
- Arrêté de protection des habitats naturels du Mont Blanc.

Ainsi l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité réglementaires.

L'objectif étant de pérenniser les espaces naturels des réservoirs de biodiversité réglementaires en garantissant, sur le long terme, le bon état des milieux et les fonctionnalités écologiques qu'ils supportent, les documents d'urbanisme locaux déclinent et précisent les périmètres des réservoirs à des fins de protection et de bonne mise en œuvre des objectifs réglementaires de protection qui sont les leurs.

Seuls sont autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs réglementaires de protection et de gestion de ces espaces naturels, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux. Pour répondre à cet objectif, les travaux et aménagements nécessaires à la gestion de la fréquentation des sites naturels sont conçus en adéquation avec leur capacité d'accueil, dans la recherche d'un équilibre durable entre fréquentation et préservation des milieux naturels.
- La gestion des risques naturels ou les activités agricoles ou forestières existantes ;

- Ponctuellement, les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs, qui ne remettent pas en cause l'objectif de protection sur le long terme du bon état des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques.

P3. Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires

Ces réservoirs comprennent les territoires de forte biodiversité, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, des lacs, zones humides ainsi que les grands espaces naturels patrimoniaux viennent compléter les réservoirs de biodiversité réglementaires :

- Les documents d'urbanisme locaux identifient, déclinent, adaptent les périmètres des réservoirs au regard de leurs enjeux locaux et dans une logique de préservation optimale de ces derniers ;
- Ils assurent sur le long terme, la préservation des fonctionnalités écologiques de ces réservoirs et encadrent l'implantation des activités compatibles avec leurs fonctions écologiques.

Par principe, seuls sont autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs réglementaires de protection et gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, la gestion des risques naturels ou les activités agricoles ou forestières existantes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- L'agropastoralisme dans les milieux ouverts et semi-ouverts ;
- Les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs en lien avec la nature ;
- Assurer le maintien de l'activité économique existante (industrie le long de la vallée de l'Arve)
- Les aménagements destinés à améliorer l'accessibilité et la fréquentation des sites naturels sont conçus en adéquation avec leur capacité d'accueil, dans la recherche d'un équilibre durable entre fréquentation et préservation des milieux naturels.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dans le seul cas démontré où aucune autre possibilité n'existe.

Dans le cadre de l'élaboration et l'évolution (modification/révision) des documents d'urbanisme locaux, les installations nécessaires à des équipements collectifs susceptibles d'être autorisés au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires seront définies en cohérence avec la TVB dans le seul cas démontré où aucune autre possibilité n'existe.

P4. Protéger les réservoirs réglementaires liés à la trame aquatique et humide

Tous les lacs, cours d'eau présents et zones humides sur le territoire du SCoT sont considérés comme des réservoirs.

Lorsque c'est possible techniquement, il convient d'assurer une bande inconstructible le long des berges naturelles des lacs et cours d'eau, en plus de la préservation de l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau (étendue périphérique, au sein de laquelle se déroulent des processus écologiques qui garantissent la pérennisation du cours d'eau) afin de contribuer au maintien des continuités écologiques, à la préservation de la qualité de l'eau et à la prévention des risques d'inondation, ainsi qu'au bon fonctionnement des cours d'eau.

P5. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique et humide

Les lacs, cours d'eau et zones humides doivent être identifiés et préservés (par les documents d'urbanisme locaux), en particulier au sein des secteurs pouvant être construits ou aménagés.

Toute construction ou aménagement dégradant l'intégrité physique des zones humides, même partiellement, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique de ces zones humides et leur connexion transversale avec le cours d'eau (espaces de bon fonctionnement) sont évités.

La protection des zones humides dans les documents d'urbanisme de rang inférieur devra être assortie d'une interdiction d'affouillement, d'exhaussement, de drainage, d'imperméabilisation, de plantations inappropriées.

À défaut de pouvoir éviter ou sinon de réduire la dégradation ou la destruction de la zone humide, celle-ci donnera lieu à une compensation selon les termes suivants :

- Une compensation minimale de 100% par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles perdues. Cette compensation se fait prioritairement dans le même bassin versant, en proximité avec le lieu impacté, lorsque cela est possible dans des coûts acceptables ;
- Une compensation complémentaire, en recherchant l'atteinte lorsque cela est possible d'une valeur cible totale de 200%, par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées. Cette compensation se situe prioritairement dans le même bassin versant ou sous bassin versant, ou le cas échéant dans des bassins versants différents avec la plus grande proximité géographique possible.

P6. Identifier les réservoirs complémentaires liés la sous-trame agricole

Les secteurs agricoles fonctionnels (réservoirs agricoles) qui présentent un intérêt écologique doivent être identifiés et préservés durablement par les documents d'urbanisme locaux. Ils assurent la pérennisation de l'activité agricole ayant justifié le classement de ces sites en réservoirs de biodiversité.

Il s'agit d'assurer la préservation optimale de leur fonctionnalité au regard des projets de développement local.

- Les équipements en lien avec les activités agricoles sont autorisés, à condition de ne pas dénaturer le fonctionnement de l'écosystème agricole, et de ne pas de compromettre le fonctionnement global de l'écosystème et la sauvegarde de ces espaces naturels.
- Ponctuellement, les équipements d'intérêt collectif peuvent y être autorisés.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'évolution (modification/révision) des documents d'urbanisme locaux, les installations nécessaires à des équipements collectifs susceptibles d'être autorisés au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires seront définies en cohérence avec la TVB.

P7. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la-sous-trame boisée

L'exploitation et la gestion durable de la ressource forestière sont autorisées dans ces réservoirs de biodiversité.

Les réservoirs de biodiversité boisés identifiés par les documents d'urbanisme locaux doivent être protégés afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

La création de nouveaux accès sont éviter dans les espaces boisés en dehors de voies nécessaires pour l'entretien de ces espaces, l'exploitation forestière et le pastoralisme, la gestion des impacts des activités de loisirs et de tourisme et leur protection contre les incendies, ou bien encore l'accès aux équipements d'intérêt collectif.

P8. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame ouverte et semi-ouverte

Les réservoirs de biodiversité locaux existants, en plus de ceux indiqués dans les précédentes prescriptions, doivent être identifiés par les documents d'urbanisme locaux avec une préservation optimale de leurs fonctionnalités écologiques, en prévoyant aussi des espaces tampons ou de franges, permettant de les préserver des impacts indirects et des nuisances liés aux activités urbaines et résidentielles (« travail des interfaces villes-bourgs nature »).

Les équipements nécessaires au maintien de l'activité pastorale, présente sur certains de ces espaces sont autorisés dans ces réservoirs de biodiversité, ainsi que ponctuellement les équipements collectifs, à la condition qu'ils ne remettent pas en cause, de manière notable, leur fonctionnalité écologique et la sauvegarde de ces espaces naturels.

L'entretien et la pérennisation des infrastructures de ces réservoirs complémentaires seront assurés.

P9. Préserver les sites Natura 2000

La préservation des sites Natura 2000 doit être strictement assurée au regard des objectifs de conservation qui s'y appliquent. Dans ce cadre, il ne peut être admis que les projets cumulant les critères suivants :

- Les travaux, constructions, et aménagements ne portant pas atteinte aux objectifs du DOCOB, notamment pour les communes intégralement ou en partie comprises en site Natura 2000 ;

A.3 Préserver les corridors écologiques.

Pour garantir la préservation des continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité doivent être reliés entre eux par des corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer et qu'il convient donc de prendre en compte et de préserver.

Le maintien des continuités écologiques montagnardes doit tenir compte des dynamiques d'altitude, de la présence de couloirs de migration faunistique inter-vallées, et de la co-visibilité écologique entre versants.

P10. Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques

Les corridors écologiques identifiés sur la carte de la trame verte et bleue du présent document doivent être protégés. Leur largeur est adaptée selon les enjeux écologiques locaux et la fonction à préserver ou à restaurer. Tout travaux, aménagement, construction doit intégrer les besoins en déplacement des espèces et permettre le maintien des fonctions écologiques du corridor concerné.

Les secteurs d'urbanisation future devront veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces corridors.

Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un secteur de continuité, il est nécessaire de :

- Préserver les espaces et les milieux naturels et agricoles fonctionnels, nécessaires au déplacement des espèces et plus généralement au maintien des fonctionnalités écologiques de ces corridors ;
- Traiter les franges urbaines ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité de ce secteur de continuité ;
- Éviter le fractionnement des secteurs d'intérêt écologique ;
- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, utiliser les essences locales lors des aménagements paysagers, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, préserver et valoriser les infrastructures agroécologiques présentes, notamment dans les espaces interstitiels, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concerné.

Dans le cadre de l'élaboration et l'évolution (modification/révision) des documents d'urbanisme locaux, les corridors de la TVB seront traduits sur les plans de zonage.

R1. Compléter la trame verte et bleue par l'identification de la trame noire

La trame noire, définie comme l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une faible luminosité nocturne et fréquentés par des espèces sensibles à la lumière, constitue un enjeu écologique croissant, à intégrer dans les documents d'urbanisme.

À l'échelle de l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme sont invités à :

- Intégrer, dans le diagnostic, la définition et les enjeux de la trame noire, en tenant compte des dynamiques nocturnes des espèces et des zones de moindre pollution lumineuse ;
- Présenter, dans l'état initial de l'environnement, les connaissances disponibles sur la trame noire et les secteurs identifiés comme favorables à son maintien ou à sa restauration ;

- Formuler, dans les OAP, des objectifs qualitatifs en matière de préservation des paysages nocturnes, d'amélioration de la qualité de la nuit et de réduction des nuisances lumineuses ;
- Identifier des corridors noirs, s'appuyant sur la connaissance des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, afin d'adapter les politiques d'éclairage public et de limiter les impacts lumineux à proximité de ces secteurs.

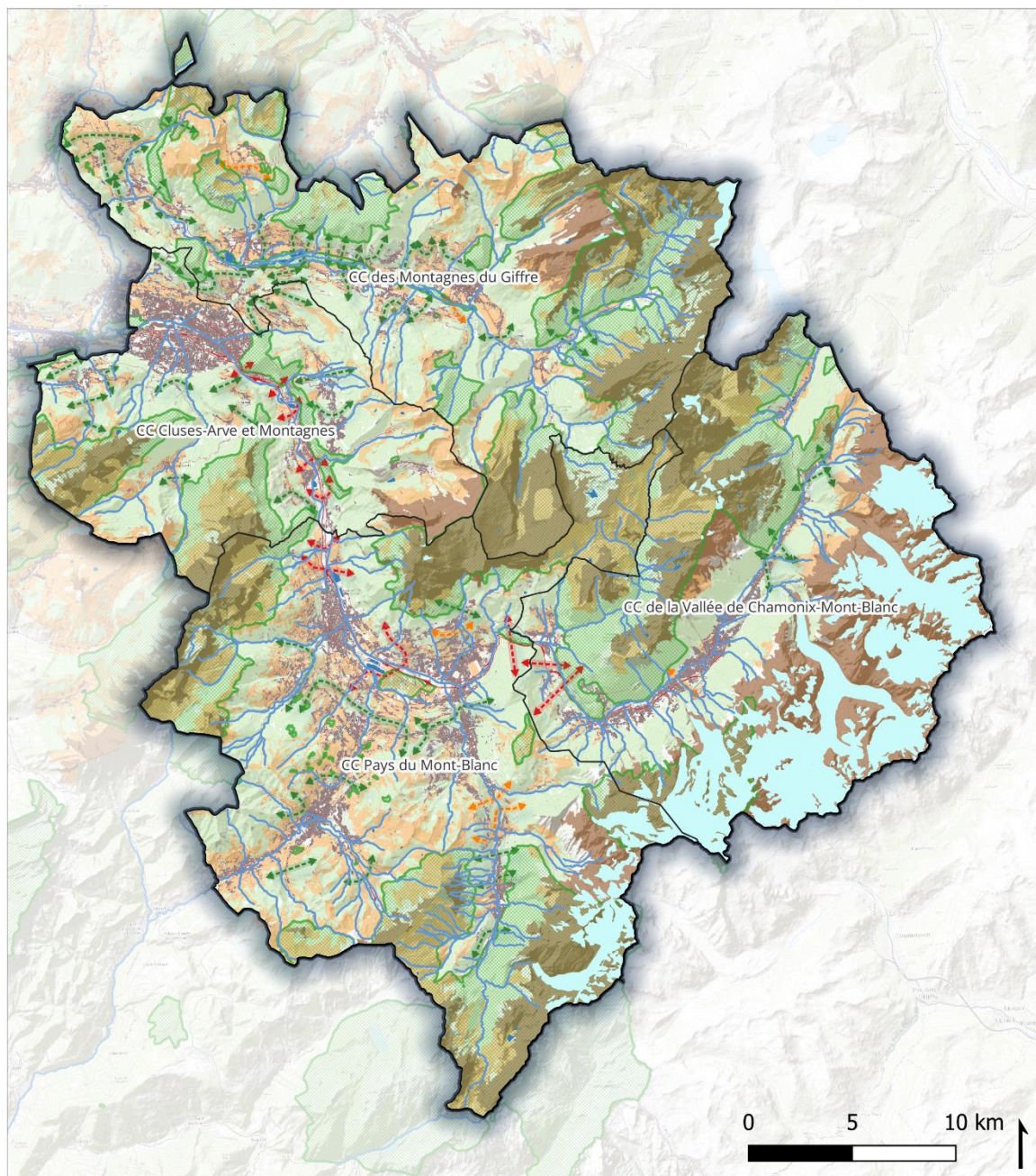
R2. Maintenir des continuités écologiques transfrontalières

Il est recommandé de veiller au maintien et au renforcement des corridors écologiques transfrontaliers, afin de favoriser la continuité des habitats et la circulation des espèces entre les trames vertes et bleues du territoire et celles des territoires voisins.

A.4 La Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT Mont-Blanc



TRAME VERTE ET BLEUE DU SCoT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, 2025

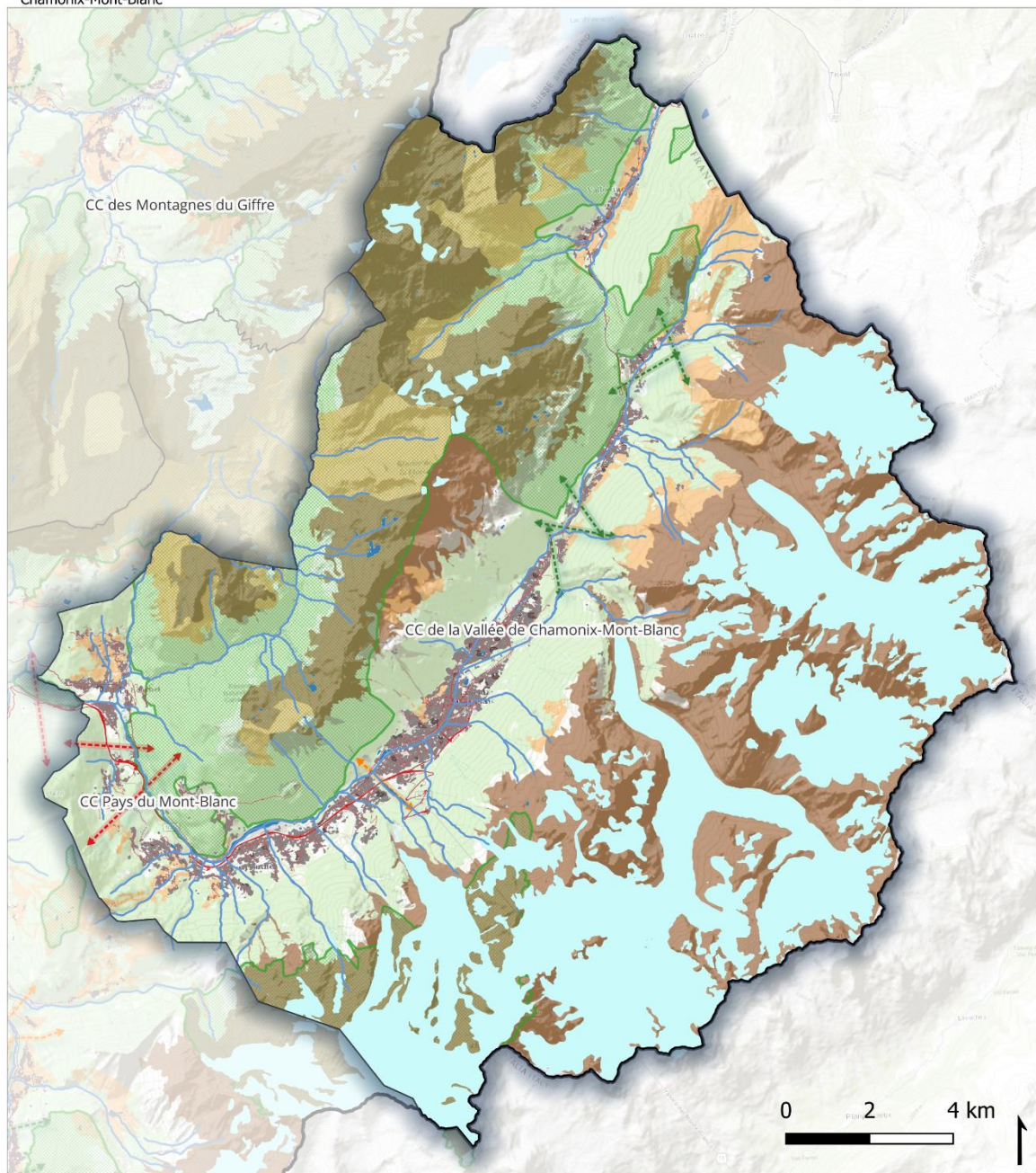
Source(s) : ECOVIA, MOS, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue	Trame verte	Axes de déplacement	Elements fragmentants
— Trame aquatique	■ Réservoirs de biodiversité réglementaires	→ à restaurer	■ Enveloppe urbaine
■ Milieux humides	■ Réservoirs forestiers	→ à améliorer	■ Infrastructures routières
■ Glaciers et moraines	■ Réservoirs agricoles	→ à préserver	
■ Lacs, étangs	■ Réservoirs d'altitude		

DOO

CC de la Vallée de
Chamonix-Mont-Blanc

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, 2025

Source(s) : ECOVIA, MOS, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

- Trame aquatique
Milieux humides
- Glaciers et moraines
- Lacs, étangs

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
réglementaires
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs agricoles
- Réservoirs d'altitude

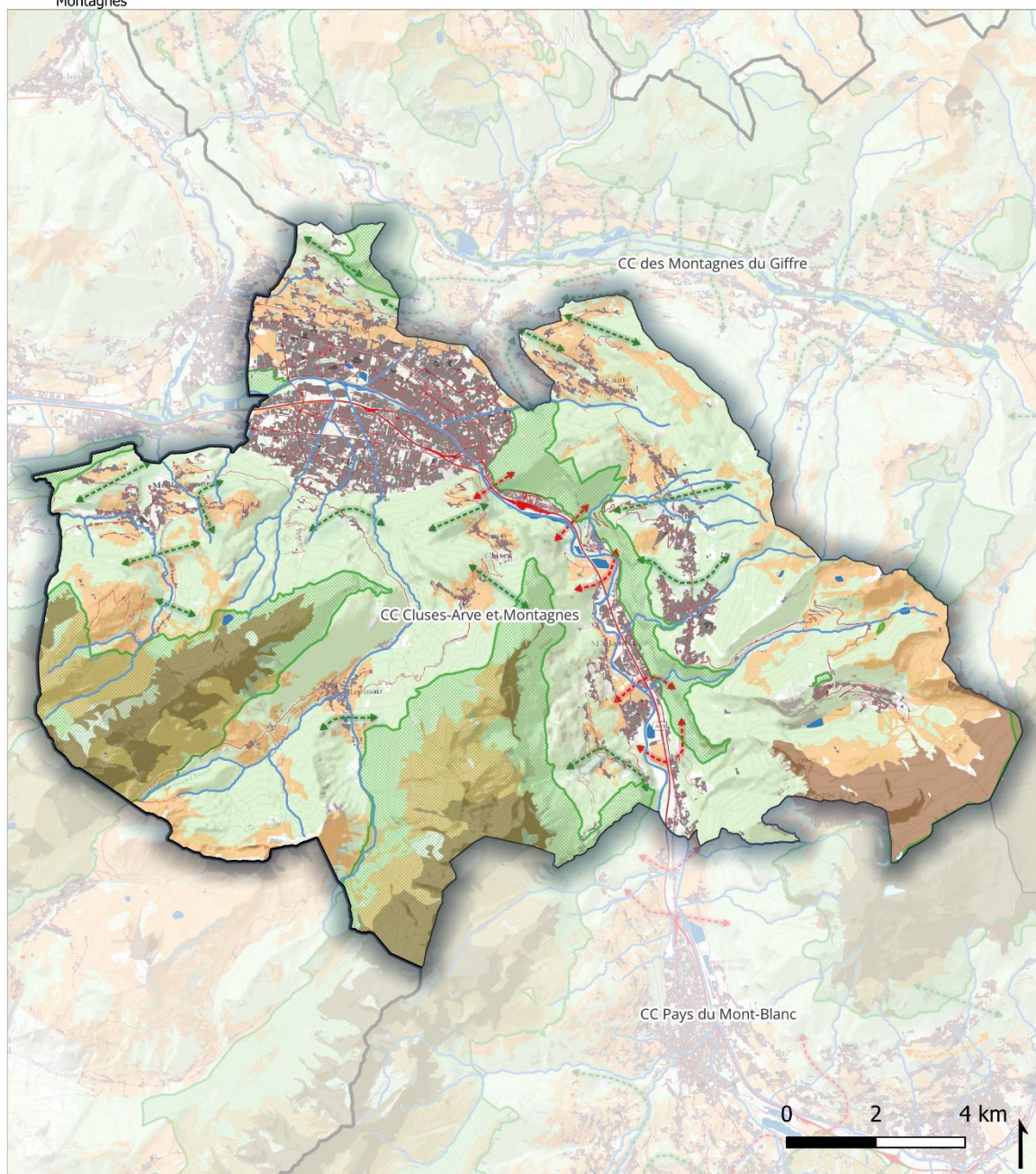
Axes de déplacement Elements fragmentants

- à restaurer
- à améliorer
- à préserver
- Enveloppe urbaine
- Infrastructures routières

DOO

CC Cluses-Arve et
Montagnes

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCoT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, 2025

Source(s) : ECOVIA, MOS, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

- Trame aquatique
- Milieux humides
- Glaciers et moraines
- Lacs, étangs

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité réglementaires
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs agricoles
- Réservoirs d'altitude

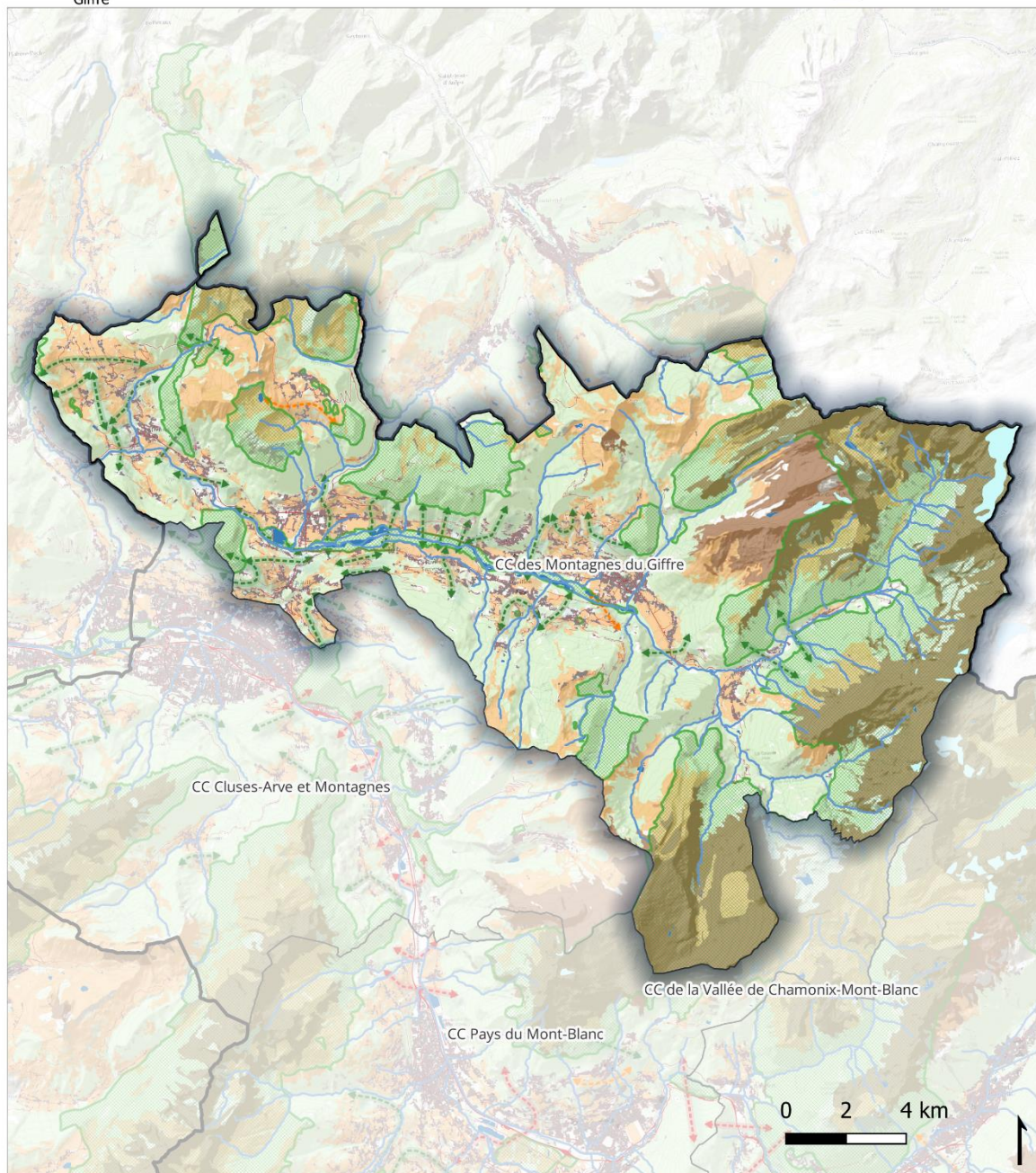
Axes de déplacement Elements fragmentants

- à restaurer
- à améliorer
- à préserver
- Enveloppe urbaine
- Infrastructures routières

DOO

CC des Montagnes du
Giffre

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, 2025

Source(s) : ECOVIA, MOS, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

- Trame aquatique
- Milieux humides
- Glaciers et moraines
- Lacs, étangs

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité réglementaires
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs agricoles
- Réservoirs d'altitude

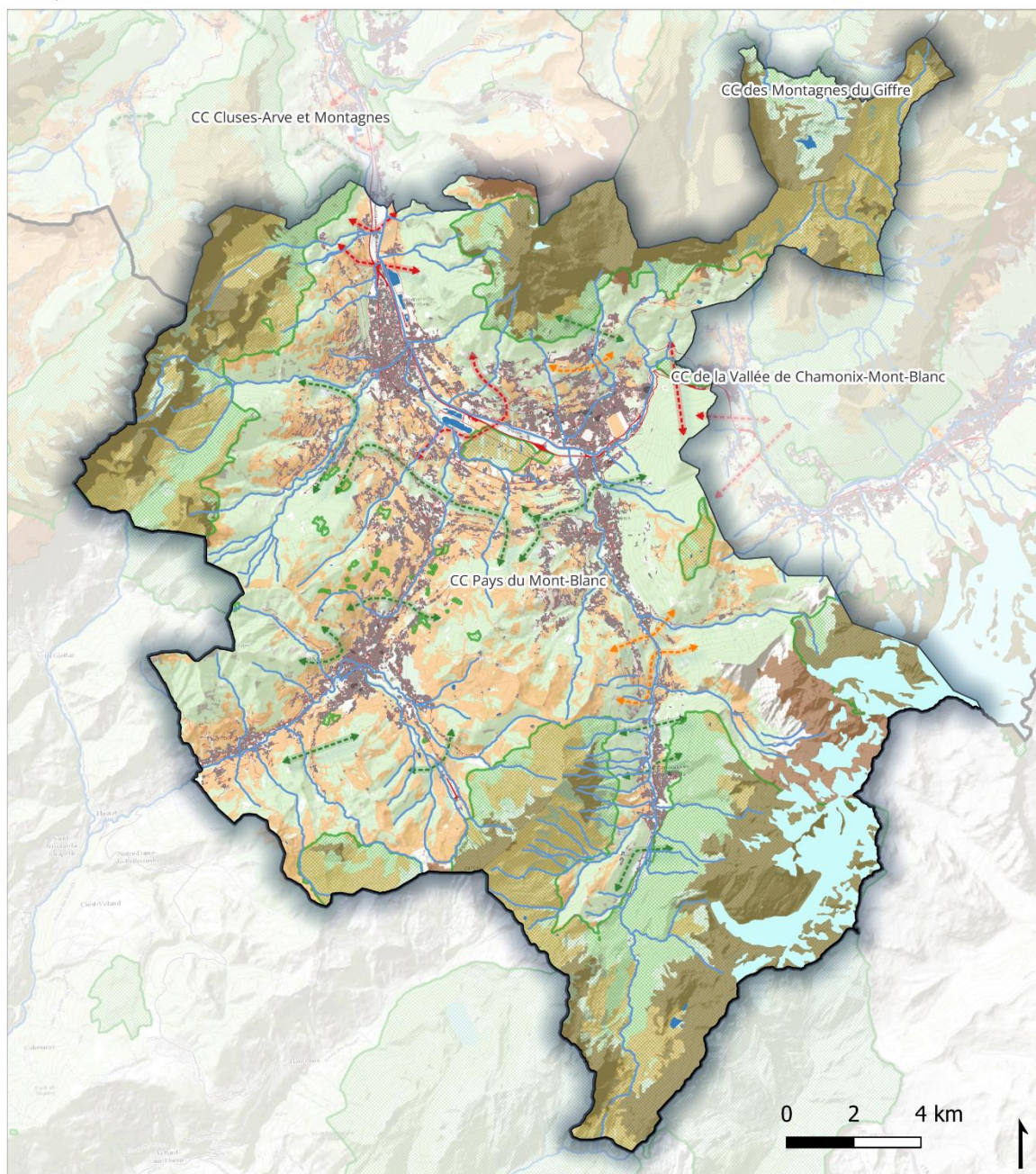
Axes de déplacement Elements fragmentants

- à restaurer
- à améliorer
- à préserver
- Enveloppe urbaine
- Infrastructures routières

DOO

CC Pays du Mont-Blanc

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, 2025

Source(s) : ECOVIA, MOS, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

Trame aquatique
Milieux humides

Glaciers et moraines

Lacs, étangs

Trame verte

Réservoirs de biodiversité
réglementaires

Réservoirs forestiers

Réservoirs agricoles

Réservoirs d'altitude

Axes de déplacement Elements fragmentants

à restaurer
à améliorer
à préserver

Enveloppe urbaine

Infrastructures routières

A.2 Préserver et valoriser les espaces et activités agricoles

P11. Allier qualité des aménagements urbains et intégration paysagère dans les milieux naturels, agricoles et forestiers

L'insertion paysagère dans les espaces de montagne implique de préserver les perspectives inter-vallées, les lisières agricoles, et les formes bâties traditionnelles de montagne (toitures à deux pans, volumes compacts, matériaux locaux).

Une attention particulière est portée à la co-visibilité entre versants dans les secteurs de pente.

Afin d'éviter la banalisation paysagère du territoire, les formes urbaines et architecturales des villages dans leur environnement naturel, agricole et forestier, doivent être valorisées selon les objectifs suivants :

- Assurer la qualité des formes architecturales et urbaines et leur bonne insertion paysagère notamment en frange des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux depuis les centres villageois vers les espaces et activités agricoles et naturels environnants et les sites remarquables.

P12. Préserver la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé

Les terres agricoles de fond de vallée, les prairies de fauche et les espaces pastoraux accessibles, notamment dans les communes de balcon et de station, jouent un rôle clé dans la production alimentaire locale et la qualité paysagère du territoire. Ces espaces, souvent mécanisables ou irrigués, structurent l'activité agricole.

Ils n'ont pas vocation à être urbanisés. Pour préserver leur capacité productive, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier et hiérarchiser les espaces agricoles stratégiques ;
- Limiter le morcellement des exploitations et assurer leur pérennité ;
- Éviter en priorité l'artificialisation des sols à forte valeur agricole ;
- Réduire les impacts lorsque l'artificialisation ne peut être évitée ;
- Compenser, si besoin, les pertes agricoles.

Dans ces espaces agricoles, sont admises :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation (siège, stockage, matériel) ;
- Les installations liées à la transformation ou à la vente de produits agricoles, regroupées autour des exploitations existantes pour éviter le mitage ;
- Les projets de diversification (agritourisme, énergies renouvelables) sous réserve qu'ils restent secondaires ;
- Les aménagements légers et réversibles destinés à l'accueil du public (agritourisme, pédagogie, découverte).

P13. Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité

Les équipements de transformation secondaire, de vente directe, ou de logistique agricole sont encouragés, en lien avec les circuits courts et les filières locales. Cette orientation participe à la relocalisation de la valeur économique et au soutien d'une agriculture de montagne multifonctionnelle.

Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en soutenant les filières de transformation locale et la relocalisation de la valeur ajoutée sur le territoire.

Les documents d'urbanisme pourront identifier des secteurs adaptés à l'accueil d'activités de transformation, de conditionnement, de vente directe ou de logistique agricole.

P14. Autres constructions et aménagements possibles dans les espaces agricoles

Peuvent être aussi admis au sein des espaces agricoles, à la condition de ne pas compromettre le maintien d'une activité agricole sur le site d'implantation, de ne pas perturber ses fonctionnalités écologiques et sa qualité paysagère :

- Les équipements ou installations d'intérêt collectif, ou services publics quand leur localisation répond à un besoin technique ;
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources minérales du sol présentant un intérêt particulier.

P15. Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles

La création de nouvelles zones d'urbanisation conduisant à l'enclavement d'espaces agricoles ou au morcellement d'unités agricoles est à éviter, sauf à démontrer que cet ensemble ne présente plus de viabilité économique, en termes d'exploitation agricole, à moyen ou long terme ou présente un intérêt secondaire, et est déjà difficile à exploiter.

La création de nouvelles voiries permettant la desserte des secteurs ouverts à l'urbanisation ne devra pas compromettre le maintien des circulations agricoles et forestières et l'accès aux parcelles agricoles.

A.3 Préserver le paysage

Cette partie du DOO s'accompagne de cartographies localisant les atouts du territoire et identifiant les secteurs à enjeux. Cela facilitera l'intégration des objectifs et orientations aux documents locaux d'urbanisme.

Valoriser et préserver l'identité des territoires composant le SCoT Mont-Blanc

D'après la méthode nationale des Atlas de paysages (DGALN, 2024), « une unité [ou entité] paysagère désigne une partie continue de territoire homogène au regard de ses caractéristiques géomorphologiques, écologiques, d'occupation du sol et de perception que les habitants et acteurs du territoire lui portent. Ce « paysage donné » est caractérisé par un ensemble de structures paysagères et d'éléments de paysage qui lui procurent sa singularité. Une unité paysagère est distinguée des unités paysagères voisines par des limites qui peuvent être nettes ou « floues ».

Ces entités ont été définies principalement sur des critères topographiques (lignes de crêtes, cours d'eau), en délimitant les grandes vallées qui constituent le massif. Ainsi, cinq ont été identifiées :

- **Vallée et montagnes du Giffre**
- **Vallée de Cluses, confluence Arve-Giffre et massif des Bornes**
- **Vallée de l'Arve, agglomération de Sallanches et Passy, entre Aravis et Giffre**
- **Haut Val d'Arly et Val Montjoie, massifs du Beaufortain et du Mont Blanc**
- **Haute vallée de l'Arve, Chamonix et massif du Mont Blanc**

De plus, des grands ensembles paysagers ont été définis et spatialisés sur le territoire. Il s'agit de zones avec une topographie caractéristique (vallée/coteaux/montagne et falaises), des motifs paysagers identitaires et dominants (urbanisation, boisements, champs, espaces naturels...) et un degré d'anthropisation similaire. Ainsi, trois grands ensembles recouvrent le territoire du SCoT :

- les **fonds de vallée urbanisés** (anthropisation presque totale)
- les **balcons/ coteaux ou vallées d'altitude habités, cultivés et/ou boisés** (anthropisation modérée)
- les **zones de montagne** (espaces ouverts et anthropisation presque inexistante, mis à part les domaines skiables)

P16. Préserver les atouts paysagers liés aux espaces naturels et agricoles

Dans les documents d'urbanisme, il s'agira de

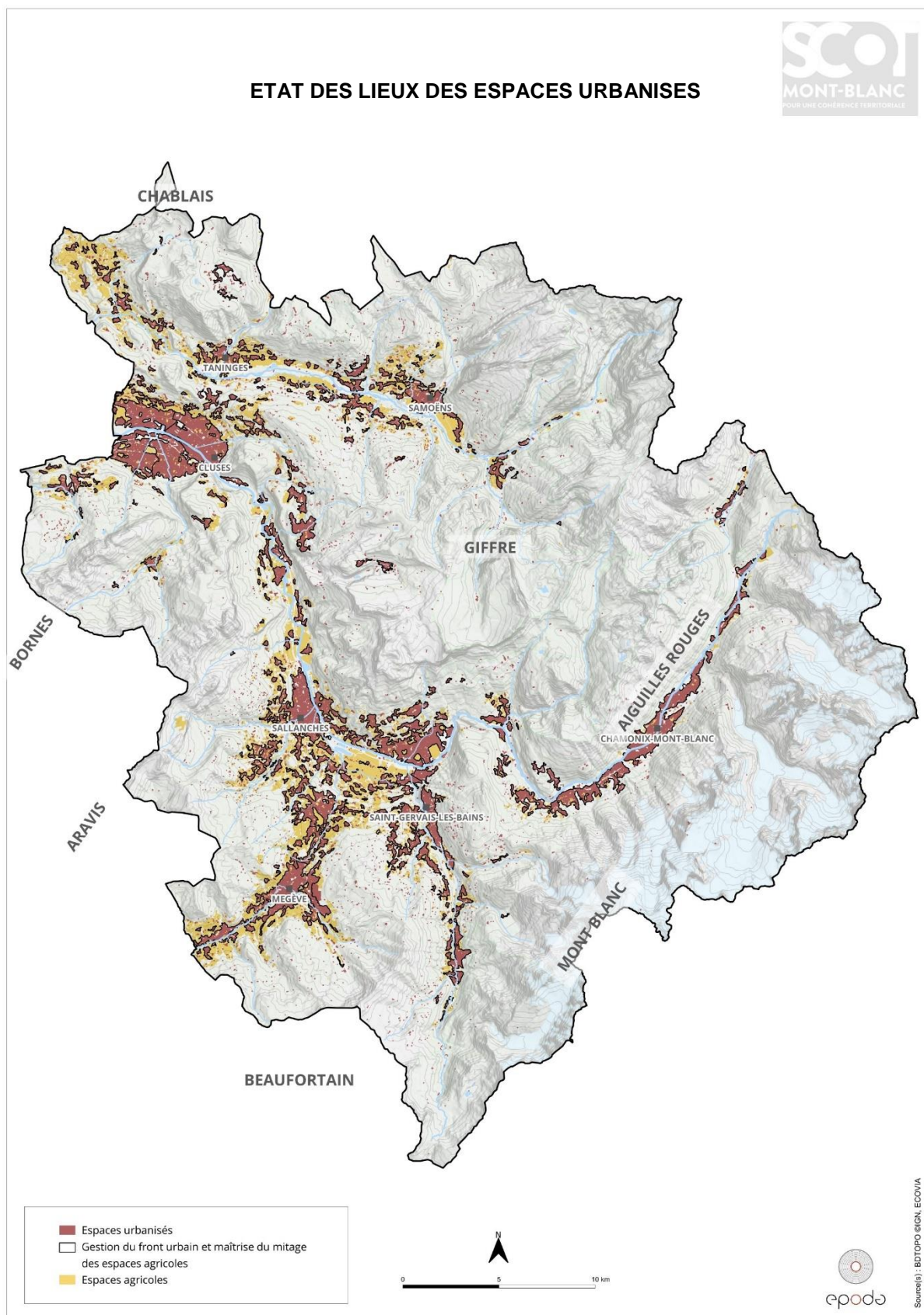
- **Protéger et gérer durablement les espaces agricoles, naturels et forestiers** selon leur localisation : espace urbain, balcon, vallée, station de ski (mise en œuvre d'une OAP trame verte et bleue, et paysage, identification notamment en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme)
- **Valoriser les paysages** constitutifs de la trame aquatique et humide
- Renforcer la présence de l'eau dans les secteurs urbanisés en valorisant les cours d'eau existant
- **Lutter contre la fermeture des paysages** en :
 - Identifiant les potentialités agricoles dans les documents d'urbanisme locaux ainsi que les espaces pouvant faire l'objet d'une réouverture à des fins d'exploitation agricole.
 - Valoriser les espaces agricoles ouverts et constitutifs de la qualité des vues sur le grand paysage

- Identifier les secteurs d'alpage dans les documents d'urbanisme locaux et distinguer les espaces agricoles destinés à l'exploitation, de ceux exploités et présentant une grande qualité paysagère
- **Protéger et préserver la diversité des motifs paysagers** qui structurent l'identité paysagère locale (codes architecturaux, matériaux locaux et traditionnels, ...) : le règlement écrit des documents d'urbanisme doit être prescriptif sur ce point)

P17. Maîtriser la qualité des fronts urbains et le traitement des limites

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Définir des limites claires à l'urbanisation pour :
 - Préserver les espaces agricoles existant de toute urbanisation supplémentaire
 - Préserver les chapelets de bourgs et des villages existant
 - Maîtriser l'étalement urbain des vallées et le mitage des coteaux par la mise en œuvre de secteur paysagers.
 - Valoriser les silhouettes villageoises et l'harmonie paysagère propre au territoire par la mise en œuvre d'une densification adaptée aux spécificités communales
 - Maintenir, renforcer et restaurer les coupures vertes paysagères qui participent au cadre de vie et à l'identité du SCoT Mont-Blanc et ses territoires
- Gérer, maintenir et recréer les transitions entre espaces bâtis et non bâtis
 - Préserver et restaurer les corridors écologiques
 - Définir et maintenir des zones tampons et de continuités
- Assurer la préservation des silhouettes villageoises et la cohérence des lisières urbaines



Carte 1 – Définir des limites claires à l'urbanisation

Protéger et valoriser la diversité des paysages du territoire

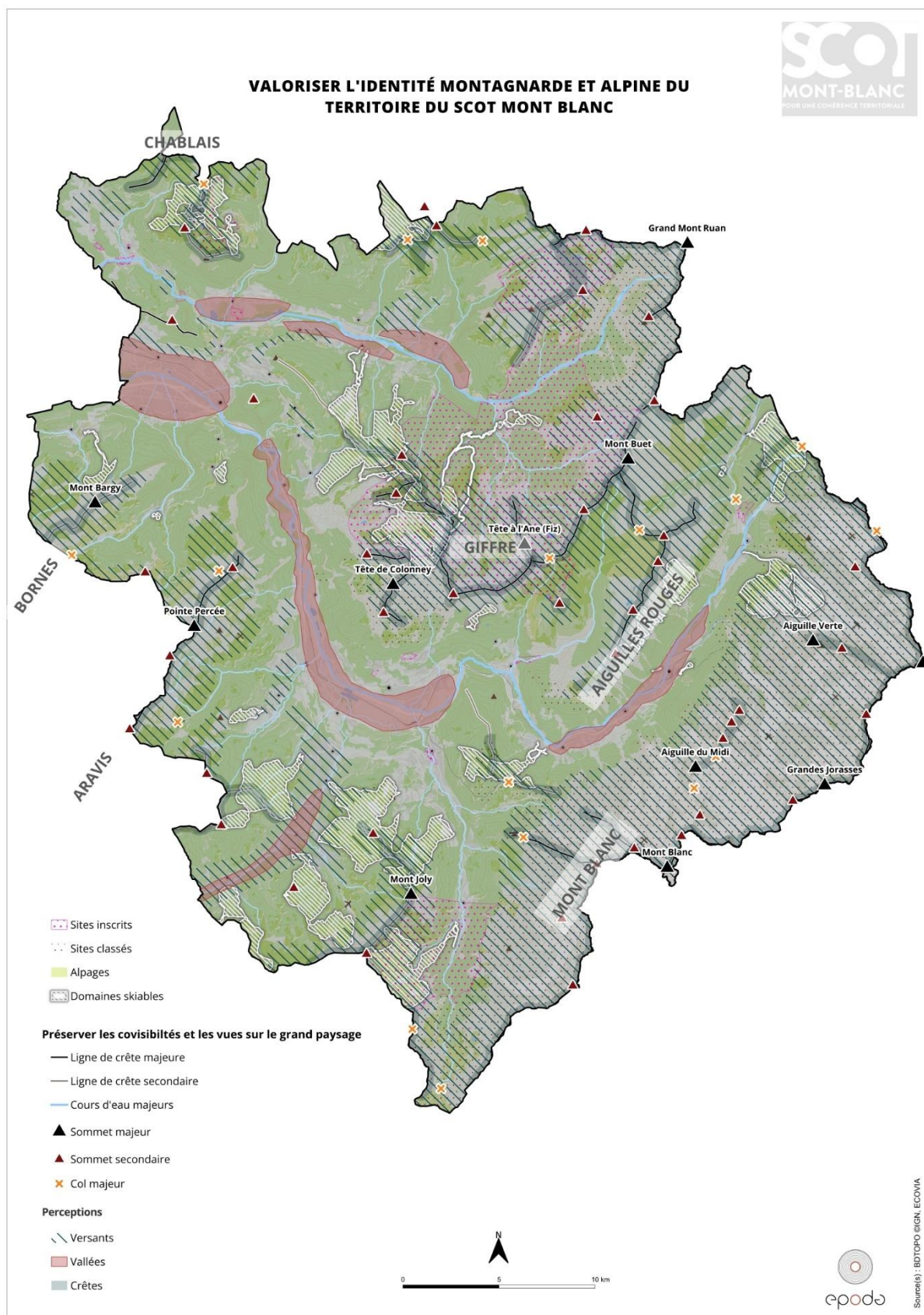
Environ 30 % du territoire est couvert par des sites inscrits et classés au titre du paysage. Chaque projet en site classé est obligatoirement soumis à une consultation de l'ABF du département de la Haute-Savoie)

Les sites paysagers remarquables sont d'ores et déjà bien identifiés sur le territoire. Ainsi, le SCoT vise à intégrer la politique en place de protection et de valorisation ses sites paysagers remarquables, et cela en cohérence avec les territoires voisins également.

P18. Protéger et valoriser les sites paysagers remarquables,

- Porter une attention particulière quant à la **préservation du caractère exceptionnel des paysages des sites inscrits et classés**

Rappel de la réglementation en site inscrit	Rappel de la réglementation en site classé
<p><i>Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.</i></p> <p><i>En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux.</i></p> <p><i>L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.</i></p>	<p><i>Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.</i></p> <p><i>Tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.</i></p>



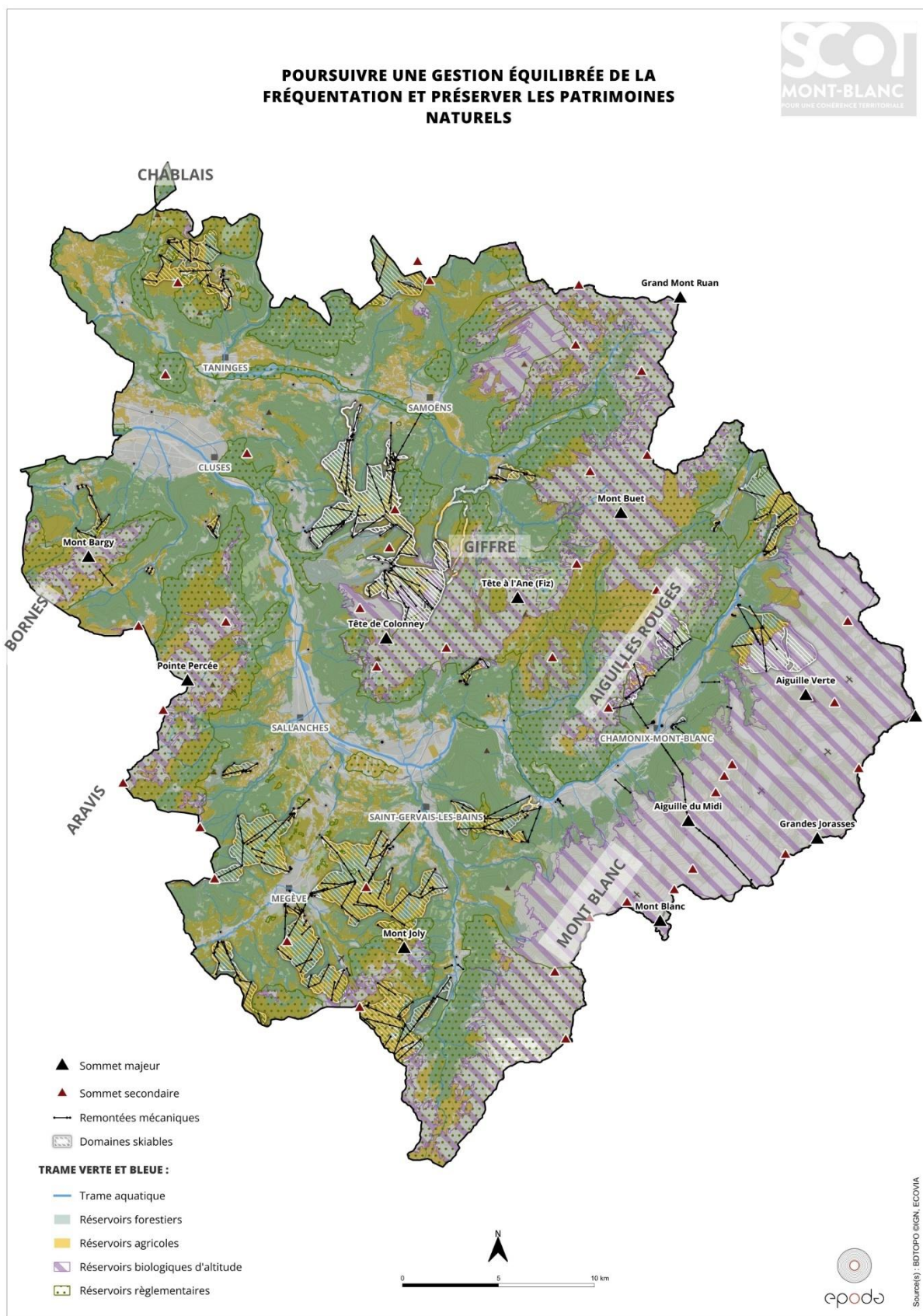
Carte 2 : Valoriser l'identité montagnarde et alpine du SCoT Mont-Blanc

P19. Préserver les points de vue emblématiques et les covisibilités

- Tenir compte des points de vue et cônes de vues perçus depuis les sommets, cols, versants ouverts, fonds de vallée.
- Conserver une lisibilité qualitative des sommets et autres points focaux secondaires : cols, villages patrimoniaux, lacs et glaciers.
- Conserver la cohérence de l'aspect extérieur des constructions : sens des faîtages, insertion dans la pente, volumétrie, cohérence des matériaux, hauteurs, emprise au sol.

R3. Améliorer la gestion de la fréquentation des sites touristiques :

- Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère des sites touristiques et de loisirs et de leurs abords
- Favoriser la valorisation touristique du patrimoine bâti emblématique ainsi que des sites touristiques et de loisir, en autorisant notamment des aménagements adaptés à leur accès et leur fréquentation tout en veillant à leur intégration paysagère.
- Tenir compte de l'empreinte visuelle et in situ des équipements d'intérêt publics et collectifs :
 - Concernant les stationnements : éviter les mouvements de sols qui ne seraient pas nécessaires (terrassements, déblais, remblais), et limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Prendre en compte des vues de loin, insertions paysagères des sites par le maintien du couvert végétal, des arbres de hautes tiges entre autres...
 - Les collectivités peuvent prévoir l'installation et l'aménagement d'équipements légers permettant de maîtriser l'impact de la fréquentation des sites : types toilettes sèches, zone de mise en défens contre le piétinement, amélioration de la signalétique,
 - Identification des sentiers PDIPR et modes doux au titre de l'article L 151-38,
- Valoriser la fonction de découverte des paysages par les routes et aménagements « câblés »
- **Porter une réflexion sur l'intégration paysagère des points noirs existants :** pistes de ski très visibles, terrassements non végétalisés, ligne haute tension, etc.



Carte 3 – Poursuivre une gestion équilibrée de la fréquentation et préserver les patrimoines naturels

Faire la promotion d'une urbanisation cohérente avec la dimension montagnarde et alpine respectueuse de l'identité du territoire

Lutter contre la banalisation des paysages urbains

P20. Construire en respectant le principe de continuité

29 communes sont couvertes par la loi montagne ¹qui impose **un principe d'urbanisation en continuité**, et cela en application de l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme. « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées »

Les documents d'urbanisme doivent contenir le développement de l'urbanisation et préserver les espaces agricoles ouverts par **la définition de limites claires à l'urbanisation** et localiser, s'il y en a, les extensions en continuité immédiate de la trame bâtie existante

R4. Renforcer végétalisation urbaine et lutter contre les îlots de chaleurs urbains

La préservation de la structure paysagère alpine (lisières forestières, haies, vergers, végétation de proximité) contribue à atténuer les îlots de chaleur et à maintenir les continuités écologiques.

Il est recommandé de renforcer la végétalisation au sein des centralités urbaines, afin d'améliorer le confort en période chaude et de limiter les effets d'îlots de chaleur.

Cette ambition peut se traduire par :

- la création d'espaces végétalisés qualitatifs, intégrés au tissu urbain dense, et la préservation de zones de respiration dans les secteurs à dominante bâtie ;
- la définition d'un équilibre adapté entre emprise bâtie et surfaces végétales, en lien avec les caractéristiques morphologiques locales ;
- le développement de zones de fraîcheur connectées à la trame verte et bleue, en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser des formes urbaines compatibles avec cette orientation.

Conserver et protéger le patrimoine identitaire

L'histoire des 32 communes est étroitement liée au développement et à l'essor de la houille blanche, puis du tourisme et de l'économie industrielle. Ainsi les éléments constitutifs du patrimoine concernent aussi bien les croix, oratoires, mazots et vieilles fermes, que la cité de Vouilloux à Sallanches, témoin du XXème siècle, ainsi que la station intégrée du Flaine et le chalet du skieur de Megève.

P21. Préserver l'architecture traditionnelle et le patrimoine ordinaire ou vernaculaire

Les documents locaux d'urbanisme veilleront à :

¹ Citer les 3 communes non concernées

- Identifier les éléments paysagers, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation « traditionnelle » de village ou de hameau et définir les règles ou orientations d'aménagement permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité.
- Repérer les abords des sites et monuments dont la valeur est liée à leur inscription paysagère dans le territoire et mettre en place des procédures de protection ou d'accompagnement de l'urbanisation à proximité.
- Identifier et protéger si nécessaire les éléments du patrimoine vernaculaire (ex : murets en pierre, fontaines, croix, etc.), un patrimoine ordinaire vecteur d'identité.
- Intégrer le bâti traditionnel dans les projets d'urbanisation et développer une politique de réhabilitation poursuivant une recherche d'équilibre entre la typologie de l'édifice ayant une valeur patrimoniale et la réponse aux besoins des usagers du territoire
- Valoriser sur les patrimoines bâtis du XXème siècle et les identifier dans les documents d'urbanisme locaux

R5. Mobiliser la connaissance existante pour intégrer les enjeux patrimoniaux et paysagers dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont invités à s'appuyer sur les nombreuses études et inventaires déjà réalisés à l'échelle du territoire par des acteurs tels que le CAUE, les associations locales, les fondations ou les services patrimoniaux. Ces ressources constituent une base précieuse pour identifier, qualifier et valoriser les éléments du patrimoine bâti, paysager ou culturel, et pour fonder les orientations d'aménagement.

Garantir la qualité paysagère et environnementale des secteurs d'implantations d'activités économiques et commerciales

R6. Travailler sur la composition et la mise en paysage des Zones d'Activité Economique

Il est nécessaire d'apporter une attention particulière d'accorder une attention particulière à la composition et à l'intégration paysagère des zones d'activités économiques, en veillant à améliorer leur qualité d'accueil et leur insertion dans les territoires traversés.

Ces points d'attention s'appliquent à la fois aux ZAE à créer, pour lesquelles une conception soignée peut être pleinement anticipée, et aux ZAE existantes, dans le cadre de démarches de requalification ou d'évolution progressive, en tenant compte des contraintes déjà existantes.

Dans cette perspective, les documents d'urbanisme peuvent :

- Intégrer des espaces de respiration : bandes plantées, zones non aedificandi végétalisées, placettes ou lisières ouvertes qui valorisent les lots construits et les entrées de bourg ;

- Améliorer le cadre de vie dans les ZAE, en confortant leur lisibilité, leur gestion, et la qualité des espaces publics (signalétique, cheminements, plantations, mobilier) ;
- Rechercher une qualité architecturale des bâtiments, notamment en façade, et optimiser le stationnement dans une logique d'usage partagé et de sobriété ;
- Accompagner les démarches de restructuration globale de zone, intégrant une approche paysagère dès l'amont ;
- Favoriser la mixité des tissus bâtis et soigner les transitions avec les quartiers résidentiels : traitement des interfaces.

R7. Mettre en œuvre le plan de paysage biodiversités Mont Blanc

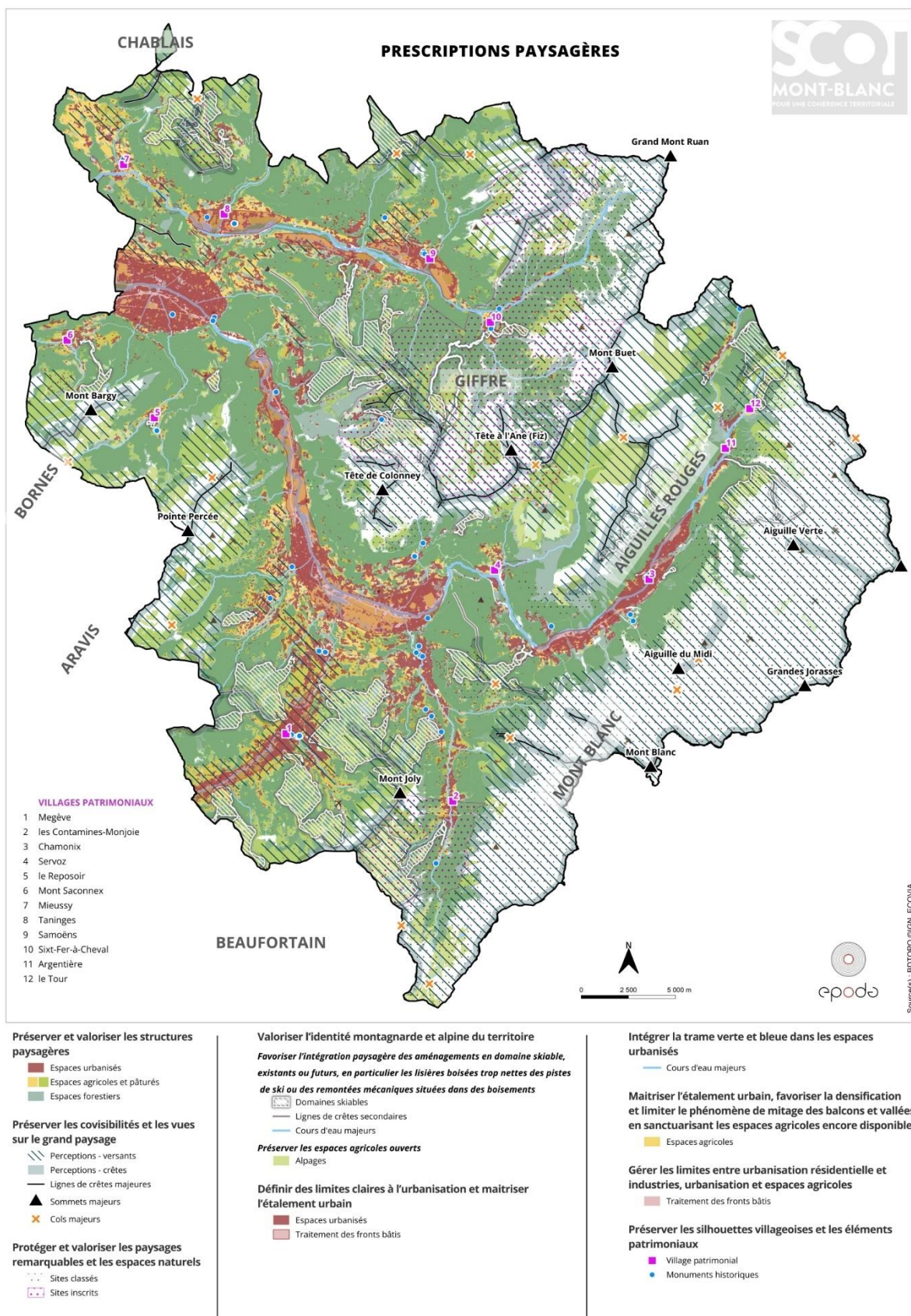
Le Plan de paysage du territoire Mont-Blanc constitue un document de référence pour comprendre, analyser et gérer les paysages de montagne et de haute montagne, dans un contexte de transition écologique et d'évolution des usages. Il offre aux collectivités un cadre structurant pour préserver l'identité paysagère tout en accompagnant les transformations nécessaires du territoire.

Ce plan vise à garantir une transition harmonieuse du territoire, fondée sur une vision prospective, une gouvernance partagée, et une articulation étroite entre enjeux paysagers et enjeux de biodiversité.

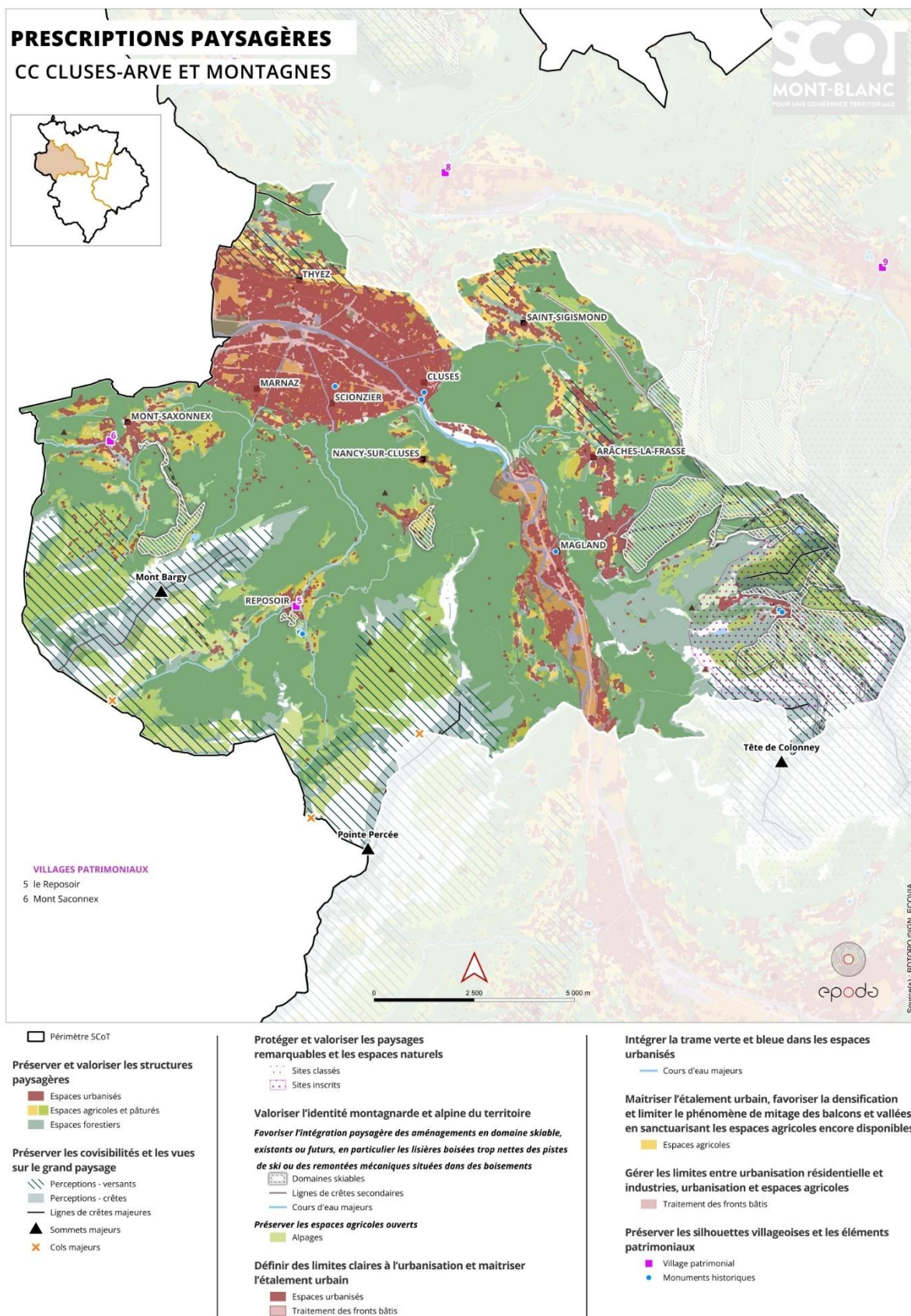
Les documents d'urbanisme sont ainsi invités à s'appuyer sur les apports du Plan de paysage biodiversité pour :

- Dresser un état des lieux partagé des paysages et des écosystèmes, à travers une structuration du territoire en unités paysagères (massifs, vallées, forêts, alpages, zones urbanisées...), en cohérence avec l'atlas des paysages de la Haute-Savoie et la carte régionale des paysages AURA ;
- Analyser les dynamiques de transformation à l'œuvre, notamment celles liées à l'évolution des domaines skiables, aux infrastructures touristiques ou aux changements climatiques, et en mesurer les impacts paysagers et écologiques ;
- Croiser les enjeux paysagers, environnementaux, agricoles, forestiers, économiques et sociaux, afin d'orienter les choix d'aménagement vers une plus grande cohérence territoriale ;
- Intégrer des objectifs spatialisés de qualité paysagère et de restauration de la biodiversité dans les stratégies d'aménagement et d'urbanisme ;
- S'appuyer sur le cahier de recommandations du Plan pour favoriser la qualité paysagère, la continuité écologique, la valorisation des patrimoines naturels et culturels (chalets, alpages, hameaux, zones humides, lisières, ouvertures visuelles...) ;
- Mobiliser la matrice d'actions priorisées et chiffrées, construite à l'échelle du SCoT avec les quatre intercommunalités, pour passer à une mise en œuvre concrète, coordonnée et adaptée au contexte local.

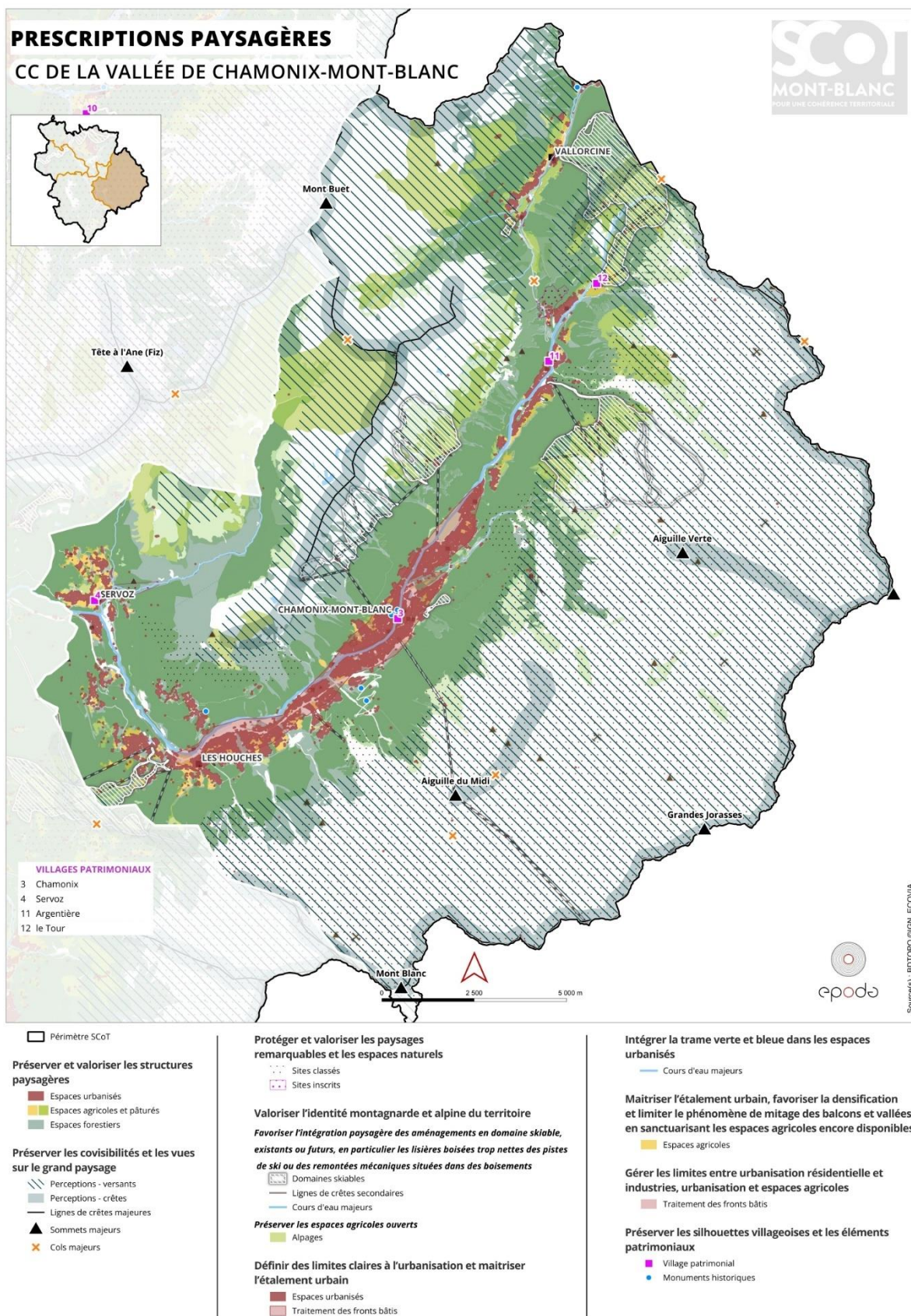
Le Plan de paysage biodiversité est un outil d'aide à la décision pour les projets d'aménagement, les documents d'urbanisme, les politiques publiques et les démarches de sensibilisation. Il contribue à faire du paysage un levier d'équilibre entre préservation, valorisation et développement, au service d'un territoire résilient et habité.



Carte 4 – Prescriptions paysagères



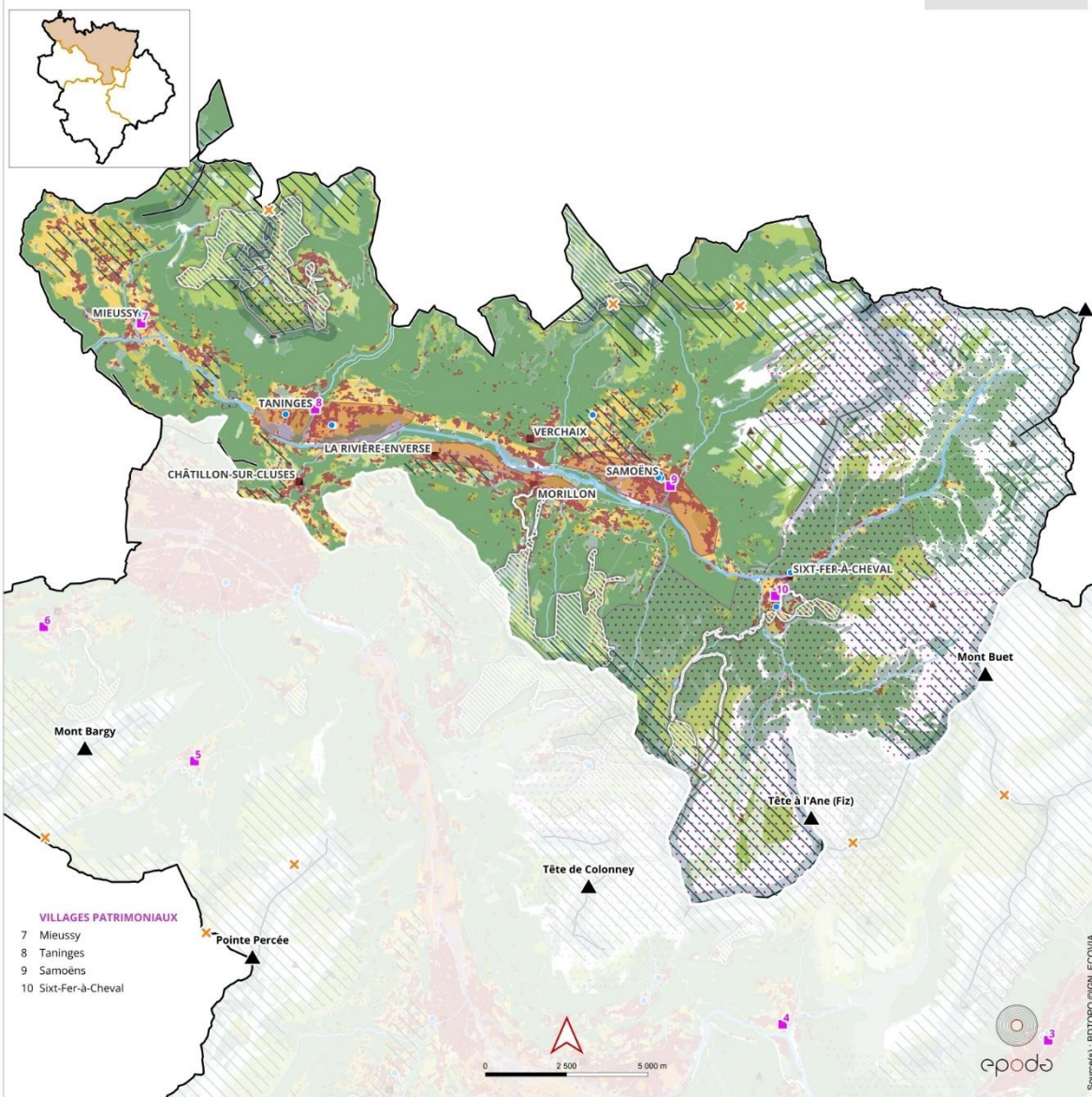
Carte 5 – Prescriptions paysagères : CC Cluses-Arve et Montagnes



Carte 6 – Prescriptions paysagères : CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

CC DES MONTAGNES DU GIFFRE



□ Périmètre SCoT

Préserver et valoriser les structures paysagères

- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles et pâturés
- Espaces forestiers

Préserver les covisibilités et les vues sur le grand paysage

- Perceptions - versants
- Perceptions - crêtes
- Lignes de crêtes majeures
- Sommets majeurs
- Cols majeurs

Protéger et valoriser les paysages remarquables et les espaces naturels

- Sites classés
- Sites inscrits

Valoriser l'identité montagnarde et alpine du territoire

Favoriser l'intégration paysagère des aménagements en domaine skiable, existants ou futurs, en particulier les lisières boisées trop nettes des pistes de ski ou des remontées mécaniques situées dans des boisements

- Domaines skiables
- Lignes de crêtes secondaires
- Cours d'eau majeurs

Préserver les espaces agricoles ouverts

- Alpages

Définir des limites claires à l'urbanisation et maîtriser l'étalement urbain

- Espaces urbanisés
- Traitement des fronts bâtis

Intégrer la trame verte et bleue dans les espaces urbanisés

- Cours d'eau majeurs

Maîtriser l'étalement urbain, favoriser la densification et limiter le phénomène de mitage des balcons et vallées en sanctuarisant les espaces agricoles encore disponibles

- Espaces agricoles

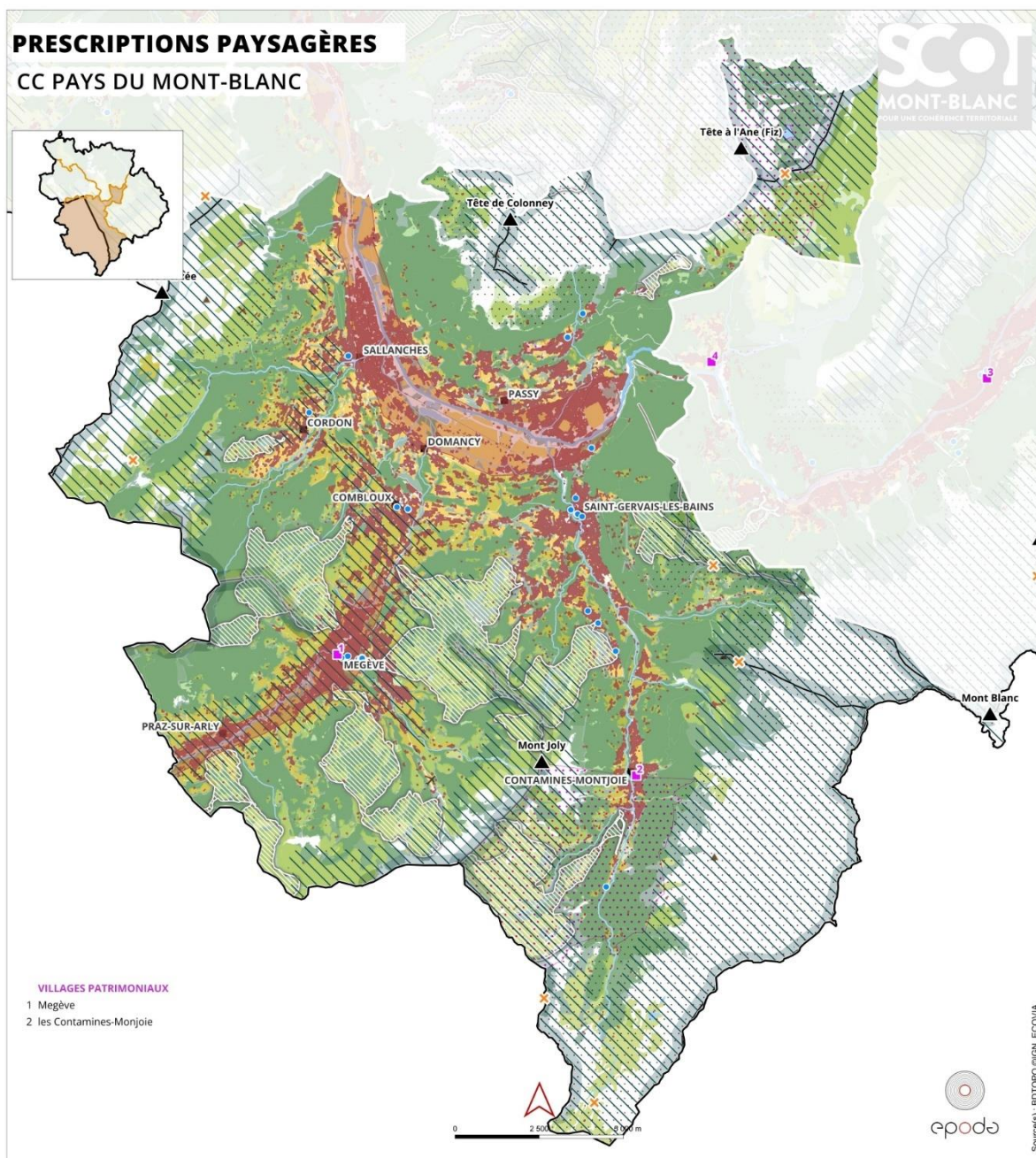
Gérer les limites entre urbanisation résidentielle et industries, urbanisation et espaces agricoles

- Traitement des fronts bâtis

Préserver les silhouettes villageoises et les éléments patrimoniaux

- Village patrimonial
- Monuments historiques

Carte 7 – Prescriptions paysagères : Montagnes du Giffre



□ Périmètre SCoT

Préserver et valoriser les structures paysagères

- Espaces urbanisés
- Espaces agricoles et pâturés
- Espaces forestiers

Préserver les covisibilités et les vues sur le grand paysage

- Perceptions - versants
- Perceptions - crêtes
- Lignes de crêtes majeures
- Sommets majeurs
- Cols majeurs

Protéger et valoriser les paysages remarquables et les espaces naturels

- Sites classés
- Sites inscrits

Valoriser l'identité montagnarde et alpine du territoire

Favoriser l'intégration paysagère des aménagements en domaine skiable, existants ou futurs, en particulier les lisières boisées trop nettes des pistes de ski ou des remontées mécaniques situées dans des boisements

- Domaines skiabiles
- Lignes de crêtes secondaires
- Cours d'eau majeurs

Préserver les espaces agricoles ouverts

- Alpages

Définir des limites claires à l'urbanisation et maîtriser l'étalement urbain

- Espaces urbanisés
- Traitement des fronts bâtis

Intégrer la trame verte et bleue dans les espaces urbanisés

- Cours d'eau majeurs

Maîtriser l'étalement urbain, favoriser la densification et limiter le phénomène de mitage des balcons et vallées en sanctuarisant les espaces agricoles encore disponibles

- Espaces agricoles

Gérer les limites entre urbanisation résidentielle et industries, urbanisation et espaces agricoles

- Traitement des fronts bâtis

Préserver les silhouettes villageoises et les éléments patrimoniaux

- Village patrimonial
- Monuments historiques

Carte 8 – Prescriptions paysagères : Pays du Mont-Blanc

PARTIE B : ADAPTATION ET ATTENUATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Faire face aux bouleversements climatiques : un impératif d'action

Le SCoT Mont-Blanc s'inscrit dans une trajectoire de transition écologique ambitieuse, indispensable à la résilience du territoire face aux effets déjà perceptibles du changement climatique. Hausse des températures, retrait des glaciers, aléas naturels accrus, raréfaction des ressources : ces mutations imposent de repenser les formes urbaines, les modes de production, les usages de l'eau et de l'énergie. Cette partie du DOO apporte une réponse opérationnelle à ces défis, en définissant les leviers d'atténuation et d'adaptation du territoire, en cohérence avec les engagements du PAS et la mobilisation de l'ensemble des acteurs pour une action territoriale concrète.

La mutation énergétique et climatique du territoire doit être poursuivie et accélérée dans le modèle de développement et d'aménagement mis en œuvre. Cette ambition de lutte contre le réchauffement climatique (article L. 141-4 du Code de l'urbanisme) est recherchée à l'horizon du SCoT, passe par la réalisation de trois grands objectifs :

- *Atténuer les changements climatiques, au travers d'une réduction des consommations énergétiques (bâtis et déplacements notamment) et des émissions de gaz à effet de serre, avec également le développement de la production d'énergies renouvelables et*
- *de récupération (méthanisation) ;*
- *S'adapter aux changements climatiques grâce à la bonne gestion du cycle de l'eau sur le territoire, en limitant l'imperméabilisation du sol et en s'assurant de la bonne gestion de la ressource en eau. Grâce également à l'anticipation des risques naturels et de leurs évolutions dans la perspective des changements climatiques. Et enfin, grâce à une anticipation de la question des îlots de chaleur dans les futurs aménagements, qui pourraient s'accroître avec le temps ;*
- *En complément, dans le cadre de la gestion raisonnée de ses ressources locales, les collectivités souhaitent également faciliter le déploiement des circuits courts sur son territoire.*

Déclinaison du PAS

Ce volet du DOO décline les grandes lignes de l'Axe 3 du PAS, avec une articulation claire autour des objectifs suivants :

- 3.3 : Réduire les nuisances et les pollutions pour améliorer la qualité environnementale et sanitaire,
- 3.4 : Mettre en œuvre une transition énergétique ambitieuse alignée,
- 3.5 : Adapter les domaines skiables aux défis climatiques et sociétaux.

Les prescriptions et recommandations visent une réduction des consommations énergétiques, une montée en puissance des énergies renouvelables locales, une meilleure gestion de l'eau, la prévention des risques et la préservation de la ressource en air et en sol. Le DOO propose ainsi un cadre opérationnel à la transformation progressive du territoire face aux effets du changement climatique.

B.1 Assurer un développement favorable à la transition énergétique

Les effets du changement climatique se manifestent déjà fortement sur le territoire du Mont-Blanc : retrait des glaciers, recul du permafrost, multiplication des événements extrêmes (pluies intenses, sécheresses, éboulements), ou encore tensions sur la ressource en eau potable en période estivale.

Les consommations d'énergie du territoire sont relativement élevées (32 MWh/hab. contre 26 MWh/hab. en Haute-Savoie et 25 MWh/hab. en Auvergne-Rhône-Alpes), dominées par le secteur résidentiel (39 %), le transport (26 %) et le tertiaire (23 %) avec les postes chauffage et transport en tête.

Un profil semblable est observé pour les gaz à effet de serre (GES) (37 % transports, 32 % résidentiel et 15 % tertiaire), dont 90 % issues des consommations d'énergie du territoire. Les émissions sont plus faibles qu'en Auvergne-Rhône-Alpes où l'agriculture a une part plus prégnante.

P22. Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique

Au regard des potentiels identifiés sur le territoire, des enjeux environnementaux et des objectifs de neutralité carbone nationaux, le SCoT Mont-Blanc définit les objectifs suivants :

- Une activation des potentiels locaux de développement des énergies renouvelables et de récupération pour devenir un territoire à énergie positive en 2045, en s'appuyant notamment sur les documents d'urbanisme et de planification énergétique et les zones d'accélération de la production en énergies renouvelables identifiés par les communes. Cela se traduit par une augmentation progressivement de la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale afin de couvrir à l'horizon 2045 l'ensemble des besoins en énergie du territoire
 - Taux de couverture des besoins en énergie par des EnR&R de 75% visé en 2030, 100% en 2045. Soit + 16 GWhs par an de production d'EnR&R sur la période 2021-2045.

Les documents d'urbanisme encouragent l'équipement des espaces déjà artificialisés (toitures, façades, parkings, zones d'activités) en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est priorisée sur ces surfaces, en cohérence avec les potentiels identifiés localement.

L'appui au développement de projets hydrauliques et biomasse est encouragé, à condition que leur intégration paysagère soit explicitement proportionnée au site d'implantation.

D'une façon générale, ces espaces doivent être mis à profit en priorité pour permettre l'installation d'unités de production d'énergies renouvelables.

Dans les cas d'installation au sol, la priorité est donnée au développement des parcs photovoltaïques ou d'unités de méthanisation.

Les installations d'énergies renouvelables au sol doivent respecter une hiérarchie de priorité, privilégiant les parcs photovoltaïques et des unités de méthanisation. Leur implantation devra respecter les principes suivants :

1. Priorisation des espaces dégradés et friches

Les projets doivent s'implanter en priorité sur des espaces déjà artificialisés, dégradés ou en friches afin de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2. **Implantation sur les espaces agricoles en activité (Agrivoltaïsme)**

L'implantation d'installations sur des parcelles agricoles en activité ne doit pas être autorisée, à l'exception des projets agrivoltaïques conformes aux dispositions légales en vigueur. Ces derniers doivent garantir :

- Le maintien des fonctions agronomiques et écologiques du sol sans altération durable ;
- La compatibilité avec les activités agricoles et pastorales si la vocation du terrain est agricole.

3. **Intégration paysagère**

Les installations doivent s'intégrer harmonieusement dans le site, les milieux naturels et les paysages. Ainsi, en zone agricole ou naturelle, elles doivent :

- Ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières sur les terrains concernés ;
- Préserver les espaces naturels et la qualité paysagère du territoire.

4. **Respect des réglementations**

Tous les projets doivent se conformer aux normes réglementaires en vigueur et aux bonnes pratiques en matière de conception et d'installation (charte départementale), afin de justifier leur non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

P23. Réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété

A l'image des ambitions de production d'énergies renouvelables, le territoire souhaite contribuer pleinement à son échelle d'intervention, à la réduction significative de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre. A ce titre, elle s'inscrit dans les objectifs identifiés dans le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre de son projet de développement, avec pour orientations :

- Une réduction des consommations d'énergie de 47 % à l'horizon 2045 par rapport à 2012 dans tous les secteurs d'activité ;
- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 57 % en 2045 par rapport à 2012 et l'évolution du stockage carbone pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 ;
- Une réduction des émissions de polluants atmosphériques de 67% en 2045 par rapport à 2005 en accord avec les objectifs fixés dans le Plan de Protection de l'Atmosphère de la Vallée de l'Arve et les objectifs nationaux (Plan de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques) ;
- Une adaptation du territoire au changement climatique et notamment une optimisation de la ressource en eau et un travail sur l'adaptabilité des domaines skiables face aux évolutions climatiques et sociétales ;

Afin de favoriser les économies d'énergie, il s'agit d'intégrer notamment les axes suivants de mise en œuvre :

- Les constructions à énergie passive ou positive, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, notamment locaux, sont encouragées, dans le respect des enjeux et des contraintes liés à la préservation du patrimoine bâti, paysager et architectural.
- L'adaptation et la rénovation énergétique du bâti existant, afin de diminuer les consommations énergétiques et améliorer leur conception initiale, sont également à promouvoir, avec notamment des règles dans les documents d'urbanisme locaux (exemple : reconfiguration des ouvertures, dispositifs, végétalisation des murs ou

toitures, etc....). Ceci dans le respect des contraintes relatives à la préservation du patrimoine urbain, ainsi qu'à leur bonne intégration paysagère ;

- Les conceptions et constructions bioclimatiques doivent être facilitées par la mise en place de formes architecturales et urbaines adaptées ;
- L'utilisation des ressources recyclables, notamment locales, par des projets de valorisation de matériaux recyclés et secondaires dans la construction doit être recherchée (*cf. Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire*) ;
- Afin de favoriser la mise en place d'une économie circulaire des matériaux, l'implantation des activités de transformation et recyclage des minéraux, au sein des carrières existantes ou bien encore à proximité, doit être promue, dans le respect de l'ensemble des prescriptions et enjeux environnementaux (*cf. Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire*)

B.2 Gérer les déchets et favoriser l'économie circulaire

L'activité de recyclage des déchets inertes est bien structurée avec de nombreux sites de regroupement, tri et recyclage. Le taux départemental de valorisation des déchets inertes est élevé.

Le développement des secteurs urbanisés doit tenir compte des besoins de logistiques liés à la collecte des déchets et des objectifs de tri/traitement/recyclage. De même, les équipements commerciaux et les zones d'activités doivent prendre en compte la gestion des déchets.

R8. Tenir compte des besoins liés à la collecte et au traitement des déchets dans les secteurs urbanisés

Il est recommandé de prendre en compte, dans l'aménagement des secteurs urbanisés, les besoins logistiques liés à la collecte des déchets ainsi que les objectifs de tri, de traitement et de valorisation, y compris dans les équipements commerciaux et les zones d'activités.

R9. Intégrer la gestion des déchets dans les projets d'extension et de densification

Les opérations d'aménagement gagneraient à anticiper les capacités de traitement et de valorisation des déchets, en cohérence avec les objectifs locaux. Il est recommandé de prévoir des espaces adaptés pour la collecte et la valorisation (ex. : PAV, compostage partagé), notamment à proximité des espaces à vocation résidentielle.

Dans les secteurs économiques, des dispositifs adaptés aux activités professionnelles et aux usagers (collecte sélective, valorisation matière ou énergétique) peuvent être encouragés.

R10. Améliorer la performance environnementale des dispositifs de gestion des déchets

Les collectivités sont invitées à poursuivre leurs efforts pour améliorer les performances des systèmes de collecte et de traitement, notamment en matière de valorisation matière et énergétique.

La relocalisation de certaines installations stratégiques, telles que l'unité d'incinération de Passy, peut être envisagée pour renforcer leur efficacité environnementale.

R11. Développer l'économie circulaire et les dynamiques de réemploi

Il est recommandé d'identifier des espaces susceptibles d'accueillir des plateformes de transformation secondaire, des ISDI temporaires ou des chantiers de valorisation in situ, en lien avec une relocalisation de la valeur ajoutée sur le territoire, notamment via les marchés publics.

B.3 Valoriser et préserver les ressources minérales

R12. Favoriser une gestion raisonnée de la ressource minérale

Le territoire dispose de ressources minérales locales (pierre de taille, pierre de parement, matériaux issus de plateformes de recyclage) constituant un levier pour une construction plus sobre et ancrée dans les savoir-faire locaux.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent inciter à l'utilisation des ressources locales par des projets de valorisation de matériaux recyclés et secondaires dans la construction.

R13. Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales

Les collectivités sont invitées à promouvoir l'utilisation de matériaux issus de ressources minérales locales, ainsi que le recours aux matériaux recyclés et secondaires, notamment dans les projets d'aménagement et de construction.

Les documents d'urbanisme peuvent ainsi formuler des orientations ou incitations favorables à la valorisation de ces ressources, dans une logique d'économie circulaire.

B.4 Favoriser l'adaptation aux changements climatiques et prendre en compte les risques naturels

P24. Anticiper les évolutions des risques naturels majeurs dans la perspective des changements climatiques en cours

L'ensemble des informations relatives aux risques naturels et leurs évolutions climatiques, doit être recherché et les plus à jour possibles, pour être pris en compte dans le développement des projets ou des documents d'urbanisme locaux.

Les informations disponibles sur les risques naturels et leurs évolutions climatiques doivent être mobilisées et actualisées en parfaite conformité avec les attendus réglementaires en la matière. Des investigations complémentaires sont menées lorsque cela s'avère nécessaire, afin de les intégrer dans le développement des projets ou des documents d'urbanisme locaux.

Les futurs aménagements et utilisations des sols ne doivent pas contribuer à accroître l'exposition des populations et des biens aux risques majeurs. Les projets et les documents d'urbanisme locaux répondront notamment aux objectifs suivants :

- Ne pas aggraver potentiellement l'aléa à l'origine des risques ;
- Ne pas aggraver l'exposition et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques identifiés ;
- Quand la situation s'y prête, prévoir des mesures pour réduire l'exposition aux risques existants.

Pour cela, il sera nécessaire de :

- Repérer localement les zones exposées et anticiper l'évolution des aléas au regard des changements climatiques, en tenant compte des spécificités géographiques des territoires (vallées, versants, têtes de bassin, etc.), grâce notamment à l'intégration de marges de recul suffisantes, définies selon les connaissances disponibles de l'aléa et les solutions techniques mobilisables ;
- Limiter le développement des populations et des biens dans les secteurs déjà habités ou occupés soumis à des risques majeurs. Interdire toute urbanisation dans les zones d'aléa fort grâce à l'encadrement de l'utilisation des sols par des conditions adaptées (interdiction et construction limitée ou encadrée ...) ;
- Etudier la faisabilité de la relocalisation, hors des risques existants, les installations engendrant un risque accru de vulnérabilité pour les personnes et les biens, notamment du fait des changements climatiques ;
- Limiter les facteurs de ruissellement dans le cadre d'une gestion amont/aval des écoulements. Il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction et de prévoir la désimperméabiliser des espaces lors de la réalisation des futurs projets d'aménagement ;
- Maintenir de façon optimale les zones naturelles d'expansion des crues et les capacités de divagation des cours d'eau.

P25. Intégrer la gestion forestière dans la prévention des risques et la sécurisation des espaces boisés

Dans les secteurs soumis à un risque fort d'incendie de forêt ou à des dégradations sanitaires majeures des boisements (ex. : infestations par le bostryche), les documents d'urbanisme locaux conditionnent l'ouverture à l'urbanisation et les extensions de construction à la mise en œuvre d'aménagements limitant les risques de propagation et facilitant les interventions de gestion et de secours.

Les communes doivent anticiper les interventions sylvicoles rendues nécessaires par le dépérissement des boisements (ex. : bostryche). Ces actions peuvent être menées

indépendamment de l'exploitation forestière classique, dans un objectif de sécurisation des biens et des personnes.

A ce titre, les interventions sylvicoles, indépendamment de l'exploitation de la filière bois, doivent être autorisées et encouragées pour sécuriser les boisements dégradés à proximité des zones habitées et des infrastructures, dans une logique de prévention des risques et de sécurité des personnes.

Les accès, cheminements forestiers et parcours sylvo-pastoraux doivent être préservés ou aménagés afin d'assurer la desserte nécessaire aux actions de prévention, d'exploitation raisonnée et de maintien d'espaces ouverts coupe-feu.

P26. Travailler sur l'adaptabilité des domaines skiables face aux évolutions climatiques et sociétales

Il s'agit de diversifier les activités touristiques pour passer à un modèle touristique aux composantes plurielles et complémentaires pour s'adapter aux évolutions climatiques.

Dans le cadre des projets de haute altitude, l'impact du changement climatique sur les milieux naturels de haute montagne est évalué systématiquement.

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture pour l'accès aux sites touristiques est à poursuivre. A titre d'illustration, les projets touristiques durables tels que les voies vertes comme la « Leman Mont-Blanc » sont à poursuivre et à encourager.

La rénovation et/ou modernisation des équipements existants, notamment en privilégiant des activités durables et moins énergétivores, plutôt que leurs développements sont des objectifs à atteindre.

R14. Dispositifs d'isolement entre habitat et activités produisant des nuisances ou à risques

Il est recommandé que les documents d'urbanisme locaux prévoient, lorsque cela est nécessaire, des dispositifs adaptés permettant de limiter les nuisances ou les risques entre les secteurs d'habitat et les zones d'activités ou d'infrastructures.

Ces dispositifs peuvent notamment prendre la forme d'éléments paysagers, de merlons, de recul ou d'écrans végétalisés, selon le contexte local.

B.5 Sécuriser et préserver la ressource en eau

La gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement du territoire, de ses activités et de ses populations, est un objectif fort de la stratégie d'adaptation du territoire, en particulier dans un contexte de changement climatique.

La forte variabilité saisonnière de la demande en eau, notamment dans les communes touristiques, impose une planification fine et anticipée des infrastructures d'alimentation et d'assainissement.

Une attention particulière est portée à la gestion multifonctionnelle des réservoirs (potable / neige de culture / irrigation) et à la reconquête des zones d'infiltration naturelle.

L'atteinte de cet objectif devra se faire selon une approche croisée de respect du cycle de l'eau dans les aménagements, de gestion économe de la ressource et de valorisation des utilisations alternatives des ressources pluviales notamment, grâce à la mise en œuvre des principes suivants :

P27. Prendre en compte la gestion équilibrée de la ressource en eau dans les projets d'aménagement

Les collectivités intègrent dans leur développement le besoin d'une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à sécuriser ses différents usages dans les projets d'aménagement en s'assurant en amont de la disponibilité de la ressource en adéquation avec le développement envisagé.

Cette exigence concerne en particulier les territoires soumis à des tensions spécifiques entre usages agricoles, touristiques (notamment neige de culture) et eau potable, où une coordination technique entre collectivités et acteurs de l'eau est indispensable à l'échelle locale.

Les canaux d'irrigation sont à préserver, maintenir en bon état et/ou à restaurer.

P28. Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses

L'aménagement du territoire doit contribuer à la limitation des apports polluants vers les milieux aquatiques. Il s'agit pour les documents d'urbanisme locaux :

- De privilégier les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif pour le développement urbain ;
- De poursuivre l'élimination des eaux parasites et la mise en conformité des ouvrages ;
- De limiter les rejets directs dans les milieux, en favorisant les dispositifs de pré-traitement, de ralentissement ou de rétention des flux.

R15. Mettre en adéquation les projets de développement et la ressource

Les collectivités sont encouragées à réaliser ou mettre à jour leurs schémas directeurs relatifs à l'eau potable, l'assainissement et aux eaux pluviales, en coordination avec les acteurs de l'eau concernés, en amont ou en parallèle de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme locaux.

P29. Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales

Afin de réduire les risques d'inondation et les risques de pollution des eaux, il est nécessaire d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales dans les conditions d'aménagement et de développement du territoire.

Il s'agit de répondre à un objectif général de limitation et de réduction de l'imperméabilisation des sols, et d'assurer une gestion globale du ruissellement amont/aval :

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, est privilégiée lorsque cela est possible ;
- Tout dispositif susceptible de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, l'absorption, ou le ralentissement de l'écoulement, devra être privilégié avant rejet au réseau public et être compatible avec les enjeux de préservation du bon état des masses d'eau. À ces fins, les alternatives au « tout tuyau » sont favorisées et mises en œuvre lorsque cela est possible : noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc. ;
- La collecte des eaux pluviales et des eaux grises est favorisée à des fins de réutilisation pour des usages publics, domestiques ou industriels, dans le respect des normes sanitaires existantes ;
- Le rejet des eaux résiduelles (pluviales, ruissellement, usées...) se fait dans le respect d'atteinte des objectifs de bonne qualité physico-chimique et écologique des masses d'eau.

R16. Développer le multi-usage de l'eau

Dans un objectif de sobriété et de sécurisation durable de la ressource, les documents d'urbanisme sont invités à promouvoir une approche intégrée des usages de l'eau. Il est recommandé de :

- Favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou grises pour des usages publics, domestiques non sanitaires ou industriels, dans le respect du cadre réglementaire ;
- Identifier, dans les zones d'activité, équipements publics et quartiers denses, les possibilités d'implantation de dispositifs de stockage, de récupération et de distribution de l'eau à des fins de multi-usages ;

B.6 Améliorer et préserver la qualité de l'air

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est confronté à des enjeux majeurs en matière de qualité de l'air. L'encaissement topographique, la forte fréquentation touristique, la part encore importante du chauffage au bois peu performant et la dépendance à la voiture individuelle concourent à la dégradation de la qualité de l'air, notamment dans les vallées les plus densément occupées. Ces enjeux ont des conséquences directes sur la santé des habitants, en particulier pour les populations exposées de manière chronique.

Dans ce contexte, la préservation de la qualité de l'air impose de renforcer les leviers d'action en matière d'aménagement, en agissant de manière systémique sur les formes urbaines, les modes de chauffage, les déplacements, les choix énergétiques et la localisation des projets. Le DOO s'appuie sur les orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) et les démarches intercommunales en matière de transition énergétique (PCAET, schémas directeurs des énergies). Il consolide également les apports issus des retours d'expérience communaux, notamment à travers les OAP des PLU de Chamonix et Servoz.

La réduction des émissions passe par plusieurs leviers : limiter les rejets liés au chauffage (en particulier le bois non performant), encourager les modes de chauffage mutualisés ou peu émissifs, maîtriser les consommations énergétiques dans le bâti, réduire les besoins de déplacements motorisés par une meilleure organisation des fonctions urbaines, et favoriser les mobilités actives et les transports collectifs.

P30. Réduire les émissions à la source par l'aménagement, l'organisation urbaine et les choix énergétiques

Les documents d'urbanisme doivent :

- localiser les nouveaux projets d'urbanisation de préférence dans des secteurs permettant de limiter les émissions liées aux déplacements et au chauffage individuel, en cohérence avec les pôles desservis par les transports collectifs, les zones de densité suffisante, ou les secteurs raccordables à des réseaux de chaleur ;
- Favoriser l'installation de nouveaux équipements de chauffage au bois performants labellisés (Flamme Verte 7 ou équivalent), notamment sur les secteurs sous surveillance du PPA.
- favoriser, dans les secteurs à urbaniser, le recours à des solutions énergétiques collectives, mutualisées ou renouvelables (réseaux de chaleur, chaufferies bois performantes, géothermie), permettant un meilleur contrôle des émissions ;
- inscrire dans les opérations nouvelles des exigences de performance énergétique et environnementale compatibles avec les objectifs de réduction des émissions fixés par les démarches intercommunales (CCVCMB : -83 % CO₂ en 2050 ; CCPMB : PPA) ;
- organiser les fonctions urbaines de manière à réduire les besoins en déplacements motorisés, notamment par la mixité fonctionnelle, la proximité des services et l'ancrage aux mobilités douces et collectives.

R17. Soutenir une planification territoriale cohérente avec les enjeux de qualité de l'air

Il est recommandé que :

- les diagnostics des PLU intègrent les données territoriales disponibles sur la qualité de l'air (modélisations ATMO, Terristory, bilans du PPA), et identifient les secteurs à enjeu prioritaire pour la réduction des émissions ;

- les PLU et opérations d'aménagement encouragent les projets exemplaires en matière de qualité de l'air (écoquartiers sobres en émissions, chaufferies collectives, logements passifs, etc.) ;
- les documents d'urbanisme soient articulés avec les orientations des PCAET et des schémas directeurs des énergies en vigueur, notamment sur les territoires de la CCPMB et de la CCVCMB.

R18. Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation

Les documents d'urbanisme prennent en compte les nuisances sonores (trafic, ICPE, activités agricoles ou industrielles) ainsi que les risques pour les personnes et les biens, notamment liés aux installations classées et au transport de matières dangereuses. Cette prise en compte peut conduire à :

- Éviter l'urbanisation dans les zones les plus exposées ou à en adapter la vocation ;
- Réfléchir à l'orientation et à l'implantation des bâtiments dès la phase de conception ;
- Identifier les secteurs nécessitant des protections spécifiques ou la relocalisation d'équipements sensibles ;
- Intégrer, le cas échéant, des dispositifs de type masques végétaux ou écrans acoustiques paysagers le long des axes les plus bruyants, en complément des aménagements de réduction à la source.

PARTIE C : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION

Construire un cadre de vie équilibré pour tous

L'attractivité du territoire du Mont-Blanc repose autant sur son environnement que sur sa capacité à accueillir durablement ses habitants. Offrir un logement accessible, garantir une desserte de qualité, maintenir les services de proximité, accompagner les mobilités durables : autant d'enjeux essentiels pour assurer la qualité de vie au quotidien. Cette partie du DOO traduit les ambitions portées par le PAS pour un développement résidentiel maîtrisé, soutenu par une armature territoriale cohérente, une densification raisonnée et des conditions de vie adaptées aux particularités du territoire montagnard.

Déclinaison du PAS

Les éléments de cette partie du DOO s'appuient principalement sur l'Axe 1 du PAS, notamment les sous-objectifs :

- : Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des ménages,
- : Rénover les logements existants pour améliorer la qualité de l'habitat,
- : Maîtriser l'étalement urbain, favoriser la densification et limiter le mitage,
- : Valoriser les entrées de ville et maîtriser l'urbanisation pour conserver des espaces ouverts.

S'y ajoute l'objectif 3.2 du PAS sur le développement d'un système de mobilité durable, fluide et cadencé.

Le DOO organise la territorialisation des objectifs de logements selon l'armature, encadre les conditions de densification, améliore l'accessibilité aux équipements et services de proximité, et structure une stratégie de mobilité durable et multimodale en lien avec les enjeux de sobriété foncière et de qualité de vie.

C.1 Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales

Le développement de l'offre de logements doit consolider les dynamiques démographiques souhaitées par le SCoT. L'objectif est d'assurer une diversification des parcours résidentiels, en tenant compte de la diversité des profils de ménages et en veillant à un équilibre entre l'offre et la demande de logements sociaux locatifs.

C.2 Consolider l'accès aux services et équipements sur l'ensemble du territoire

L'accessibilité aux services et équipements du quotidien constitue un enjeu central pour garantir une qualité de vie équilibrée. Il s'agit de rapprocher ces infrastructures des habitants afin de répondre à leurs besoins en matière d'éducation, de santé, de culture, de sport et d'autres domaines essentiels. Cette organisation territoriale vise à :

- Réduire la dépendance à la voiture individuelle en optimisant la localisation des services en proximité,
- Favoriser une structuration cohérente du territoire à toutes les échelles,
- Renforcer la mixité fonctionnelle aussi bien dans les espaces déjà urbanisés que dans les secteurs en cours de réhabilitation ou d'extension.

R19. Préserver et renforcer le maillage des services publics et équipements d'intérêt collectifs

Il est recommandé d'encourager la mutualisation des services et équipements d'intérêt collectif à l'échelle intercommunale, ou entre communes et intercommunalités, afin d'optimiser leur fonctionnement, d'adapter leur offre aux dynamiques territoriales et d'en assurer la pérennité. Cette organisation pourra s'appuyer en priorité communes associées, identifiées dans l'armature territoriale comme relais stratégiques pour structurer le maillage et renforcer l'accessibilité aux services.

R20. Favoriser un maillage adapté des services de santé sur l'ensemble du territoire

Il est recommandé d'élaborer, à l'échelle intercommunale, des schémas d'organisation des services et équipements publics permettant de garantir un maillage équilibré des services de santé sur l'ensemble du territoire, en identifiant et en réservant des emplacements adaptés à l'implantation de maisons de santé et de maisons médicales.

C.3 Mettre en place une stratégie foncière pour garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité et de vocation

Afin d'engager une évolution plus sobre et maîtrisée de l'urbanisation, il convient de restructurer les espaces urbanisés en s'appuyant sur la consolidation du bâti existant, la valorisation des espaces publics et le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale. L'un des enjeux majeurs réside dans l'optimisation de l'usage du foncier, afin de permettre l'accueil de population permanente tout en maîtrisant l'empreinte de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

P31. Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

La réponse aux besoins en logements passe par la mobilisation d'un objectif global de **14 400 logements minimum à produire d'ici 2045**, répartis comme suit :

- **75 % de résidences principales** (10 800 logements) ;
- **25% de résidences secondaires** (3 600 logements).

Cette programmation vise à répondre à plusieurs enjeux structurants, notamment dans les communes touristiques, où la priorité est donnée à la production et à la remobilisation de logements permanents afin de limiter l'éviction des ménages résidents, dans un contexte de forte pression foncière liée aux résidences secondaires et aux meublés touristiques.

Elle permet également :

- D'accompagner la croissance démographique attendue (+8 000 habitants à l'horizon 2045) ;
- De faciliter le desserrement des ménages, en tenant compte de l'évolution des structures familiales ;
- De fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc existant ;
- De stimuler la rotation du parc de logements grâce à une offre suffisante ;

La production devra être majoritairement orientée vers les besoins des habitants permanents, avec :

- Un développement ciblé du logement à l'année, adapté aux ménages locaux ;
- Une priorisation des résidences principales, en limitant la pression du marché touristique ;
- Un renforcement de l'offre locative, en particulier du logement social et aidé, afin de garantir l'accessibilité au logement pour tous. Ce renforcement devra mobiliser l'ensemble des dispositifs existants et faire l'objet d'une attention accrue dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles et de contribuer à la stabilisation du marché local.

Cet effort de production s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé, garantissant une répartition équilibrée des logements sur le territoire, et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'armature urbaine précisés dans les prescriptions suivantes.

P32. Répartition des objectifs de production de logements

Par intercommunalités :

CC Vallée de Chamonix Mont Blanc	11%
----------------------------------	-----

CC Cluses Arve et Montagnes	37%
CC Montagnes du Giffre	10%
CC Pays de Mont-Blanc	42%

Par niveaux de polarités de l'armature territoriale

Pôles structurants	26%
Pôles relais	45%
Pôles intermédiaires	17%
Pôles de proximité	13%

La répartition des objectifs ci-dessus suivra une première répartition de 20%, soit 2 880 logements au niveau de l'EPCI, et 80%, soit 11 520 logements au niveau de l'armature territoriale.

Ces deux enveloppes s'additionnent pour fixer le nombre de logement minimum à produire de 14 400 logements à l'horizon du SCoT.

Ensuite, la répartition communale sera réalisée au sein d'un départage entre commune/EPCI et entre les communes de l'armature.

A cela s'ajoute les critères suivants :

- Les capacités réelles d'accueil des communes et des intercommunalités, appréciées au regard :
 - du poids relatif de chaque commune dans la population et le parc de logements du niveau d'armature concerné,
 - du poids relatif de l'EPCI auquel appartient chaque commune, notamment dans sa contribution aux équilibres territoriaux à l'échelle du SCoT ;
 - de la dynamique démographique observée, notamment la période récente en comparaison au niveau d'armature concerné ou de son EPCI ;
- Les risques naturels identifiés dans les documents de référence (PPRN, études locales) ;
- La configuration topographique et les contraintes de relief limitant l'urbanisation ;
- Les besoins de développement d'intérêt général identifiés à l'échelle communale ;
- La proximité d'une polarité interne ou externe au périmètre du SCoT ;
- Les besoins en équipements structurants d'importance stratégique pour le territoire du SCoT Mont-Blanc ou pour le niveau d'armature concerné ;
- La proximité des commerces, services et points de connexion intermodaux ;
- La capacité des réseaux et équipements de traitement des eaux usées.

Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCoT, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par un EPCI peuvent être, le cas échéant, réaffectés à d'autres EPCI, en respectant le principe de confortement de l'armature territoriale exprimé dans le PAS.

P33. Limiter l'étalement urbain

Le SCoT prescrit la part de la production des logements par densification au sein des espaces urbanisés et hameaux ainsi que la part des logements en extension des espaces urbanisés par niveau de l'armature urbaine :

	Logements supplémentaires pour les 20 ans du SCoT	Part de logements supplémentaires par densification, mutations et divisions parcellaires	Part de logements supplémentaires en extension
Pôles structurants	3 888	75%	25%
Pôles relais	6 336	60%	40%
Pôles intermédiaires	2 304	52%	48%
Pôles de proximité	1 872	41%	59%
TOTAL	14 400	61%	39%

Le terme logement supplémentaire est entendu ici comme la construction de nouveaux logements et la remobilisation de logements existants sur le marché.

Les documents d'urbanisme réalisent une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des enjeux du territoire :

- Adaptation au changement climatique : risques naturels et leurs évolution (au-delà des prescriptions des PPR, PAC Etat, ruissellement, ...), fraîcheur des espaces publics,
- Enjeux écologiques : continuités écologiques, nature en ville ;
- Enjeux paysagers et patrimoniaux : covisibilité, intégration dans les pentes, covisibilité avec les monuments historiques, les sites, le patrimoine d'intérêt local ;
- Enjeux d'intégration urbaine et dessertes : respect du voisinage, intégration urbaine, desserte en réseaux d'eau potable, ou d'assainissement adaptés ou adaptables, voiries existantes ou en projet ;
- Enjeux d'équilibre entre résidences principales et secondaires dans les secteurs touristiques,
- Enjeux de mixité fonctionnelle dans les secteurs urbains.

P34. Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace

L'organisation de l'urbanisation s'appuie sur les **trois morphologies identifiées du territoire montagnard** : vallée, balcon, et station. Chaque morphologie appelle une stratégie d'aménagement spécifique, en termes de formes urbaines, de typologie de logement, et de services attendus.

La typologie urbaine doit non seulement refléter le niveau de développement inscrit dans l'armature territoriale, mais aussi s'adapter aux spécificités du fonctionnement et de la morphologie des territoires de montagne. Ainsi, l'armature territoriale établit un lien entre le développement et l'organisation du territoire, tandis que la typologie urbaine veille à préserver l'identité et le patrimoine morphologique propres à ces espaces montagnards.

Afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de limitation de la consommation foncière et les impératifs de développement, les orientations en matière de densité doivent être définies selon les niveaux de polarité.

Objectifs de densité à terme :

À l'horizon du SCOT, pour atteindre une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les densités cibles à l'échéance 2045 sont les suivantes, en fonction du niveau de polarité :

	Densités brutes moyennes recherchées
Pôles structurants	45 log/ha
Pôles relais	35 log/ha
Pôles intermédiaires	30 log/ha
Pôles de proximité	25 log/ha

Il ne s'agit pas d'une obligation de densité minimale à l'échelle communale, mais d'un objectif fixé par le SCOT. Chaque commune devra s'en saisir et l'adapter à son contexte, dans une démarche proactive et concertée (cf. prescription ci-dessous).

P35. Développer un aménagement territorial différencié et complémentaire selon les fonctionnalités des espaces

Le territoire du SCOT Mont-Blanc se caractérise par une diversité de formes urbaines, qui reflètent à la fois son relief, son histoire et ses dynamiques économiques. Trois grandes morphologies urbaines ont été identifiées : vallée, balcon et station. Chacune présente des spécificités en matière de fonctionnement urbain et de développement, nécessitant une approche différenciée pour répondre aux enjeux locaux tout en respectant les objectifs du SCOT.

Afin d'accompagner un développement équilibré et adapté aux particularités de chaque morphologie, des aires fonctionnelles dominantes ont été établie dans la cartographie d'armature territoriale du PAS. Cette prescription définit les modes de développement privilégiés, en articulant typologie urbaine, objectifs qualitatifs, répartition du parc de logements et densités cibles.

L'objectif est double : garantir une structuration cohérente du territoire en renforçant les fonctions urbaines nécessaires à la vie permanente et encadrer la production de logements pour concilier attractivité et maîtrise de la consommation foncière.

Le tableau ci-dessous présente ces orientations pour chaque fonctionnalité. A noter qu'une commune peut avoir plusieurs secteurs avec différentes vocations :

Tableau « mode de développement » en d'une double lecture : armature territoriale et fonctions identifiées

Niveau de polarité	Objectif qualitatif	Répartition parc de logements	Densité brute moyenne opérationnelle par commune
Pôle structurant	Fonction urbaine : Développer une fonction résidentielle structurée autour des services essentiels à la vie à l'année, afin de garantir une implantation durable des habitants. Encourager une forme urbaine privilégiant l'habitat collectif et le petit collectif, en veillant à une production très majoritairement orientée vers des résidences permanentes. Favoriser l'implantation d'activités productives et tertiaires, en assurant une organisation urbaine cohérente avec les besoins du quotidien.	75% RP 25% RS	55 log/ha
	Fonction touristique : Développer une fonction touristique équilibrée, en intégrant les équipements et services nécessaires pour assurer une offre attractive et diversifiée. Encourager une forme urbaine adaptée aux besoins des visiteurs, en privilégiant une mixité entre hébergements touristiques et résidences secondaires. Favoriser l'implantation d'activités liées au tourisme, au commerce et aux loisirs, en veillant à une articulation cohérente avec les dynamiques locales	50% RP 50% RS	40 log/ ha
Pôle Relais	Fonction urbaine : Assurer une offre résidentielle équilibrée, adaptée aux besoins des actifs locaux et des familles. Structurer le développement autour d'une centralité vivante, avec des services et commerces de proximité essentiels. Encourager une densification modérée et une diversification de l'habitat, tout en	75% RP 25% RS	40 log/ha

	<p>veillant à une urbanisation cohérente avec les capacités d'accueil.</p> <p>Développer les fonctions marchandes autour des services nécessaire à la vie quotidienne</p>		
	<p>Fonction touristique :</p> <p>Encadrer le développement des résidences secondaires afin de préserver l'équilibre du marché du logement, et tendre vers un rééquilibrage.</p> <p>Renforcer l'offre de services et d'équipements accessibles à l'année pour répondre aux besoins du tourisme « toutes saisons »</p> <p>Soutenir l'implantation d'activités économiques liées au tourisme (commerces, services, équipements de loisirs) tout en garantissant leur viabilité hors saison.</p>	<p>50% RP 50% RS</p>	<p>35 log/ha</p>
Pôle Intermédiaire	<p>Fonction urbaine :</p> <p>Soutenir une dynamique résidentielle mesurée, adaptée aux capacités locales et respectant le cadre paysager.</p> <p>Maintenir un socle de services de proximité (petits commerces, écoles, santé de base) pour garantir une autonomie minimale aux habitants.</p> <p>Encourager une diversification des activités touristiques pour éviter une dépendance exclusive au tourisme hivernal.</p> <p>Maintenir une offre minimale de services diversifiées accessibles à l'année pour répondre aux besoins des résidents permanents et secondaires.</p>	<p>70% RP 30% RS</p>	<p>40 log/ha</p>
	<p>Fonction touristique :</p> <p>Veiller à ce que le développement des résidences secondaires ne compromette pas l'accès au logement pour les habitants permanents.</p>	<p>50% RP 50% RS</p>	<p>30 log/ha</p>
Pôle de Proximité	<p>Fonction urbaine :</p> <p>Préserver le caractère rural et patrimonial des bourgs et villages en limitant l'urbanisation nouvelle.</p>	<p>70% RP 30% RS</p>	<p>25 log/ha</p>

	<p>Réserve foncière qui doit aussi assurer des services, commerces et activités économiques</p> <p>Soutenir l'installation d'activités agricoles, artisanales ou de services de première nécessité, adaptées à l'échelle locale. La diversité économique est recherchée.</p>		
	<p>Fonction touristique (de village) :</p> <p>Valoriser l'identité locale et les ressources patrimoniales comme leviers d'un tourisme durable, inscrit dans le temps long.</p> <p>Maintenir le dynamisme des stations villages.</p>	<p>50% RP</p> <p>50% RS</p>	<p>20 log/ha</p>

C.4 Organiser le développement autour d'une armature infra-territoriale

P36. Les critères de définition de l'armature infra-communale

Chacune des communes est constituée de différents espaces de vies (centre-bourg, bourg, villages et hameaux), ce qui implique un développement différencié à hauteur des fonctions de chacune des enveloppes bâties.

Les documents d'urbanisme locaux définissent les composantes de l'armature infra-communale, au titre notamment de la Loi Montagne (L122-5 du code de l'urbanisme), à partir des critères d'identification suivants, qui peuvent être supports d'urbanisation, à des degrés divers :

Les bourgs sont un ensemble à caractère urbain d'une densité de population relativement importante organisés autour d'une centralité historique avec des commerces, des services, des équipements et des infrastructures qui permettent de répondre aux besoins quotidiens hebdomadaires et/ou partiellement exceptionnels des habitants. 50 bâtis minimum

Le centre-bourg est le pôle de centralité du bourg où se trouvent les équipements, services et commerces.

Les villages sont des secteurs urbanisés, d'au moins 25 (à 50) constructions agglomérées, de densité significative qui s'organisent autour d'un noyau historique ou a minima d'un espace public collectif. Ils accueillent encore ou ont accueilli des éléments de vie collective notamment un espace public central, une école, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bistrot...) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution de modes de vie. Dans les cas où la commune ne dispose que d'un village au titre de cette définition (sans bourg), il est appliqué à ce village les conditions d'urbanisation du bourg.

Les hameaux se caractérisent par :

- un nombre de constructions limité, généralement compris entre 10 et 25 bâtis, majoritairement destinés à l'habitat, pouvant inclure des bâtiments agricoles ;
- une implantation groupée, bien que leur taille et leur structure puissent varier en fonction des contraintes topographiques (plaine, versant, altitude) ;
- une position distincte et isolée par rapport au bourg ou au village.

Les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, qu'ils soient anciens ou plus récents, désignent des ensembles de 5 à 10 constructions isolées dans les espaces naturels ou agricoles, qui ne relèvent pas de la qualification de hameau.

L'existence d'un tel groupe suppose plusieurs constructions, qui, eu égard à leurs caractéristiques, à leur implantation les unes par rapport aux autres, et à la présence effective de voies et de réseaux, peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble.

Ces constructions doivent présenter un minimum de cohérence spatiale, permettant d'exclure l'urbanisation diffuse. L'appréciation de cette cohérence relève de l'analyse croisée du nombre de constructions, de leur disposition, et de la desserte existante.

Il est précisé que sauf exception telles que prévues à l'article L122-7 du Code de l'urbanisme ainsi que dans la Loi Montagne, l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante.

C.5 Placer le territoire sur la trajectoire du « zéro artificialisation nette »

P37. Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

Le SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

	2025-2035	2035-2045	2025-2045
Logements et équipements associés (ha)	92	78	170
Activités économiques, agricoles, touristiques (ha)	35	30	65
TOTAL	127	108	235

Pour les activités économiques, agricoles et la production d'énergies renouvelables, un objectif de **65 ha** de consommation d'espace est identifié. Ce chiffre prend en compte les besoins de réalisation de hangars et bâtiments d'exploitation agricoles, consommateurs de foncier.

Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCOT, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par une des destinations pourront, le cas échéant, être réaffectés à d'autres destinations, en respectant le volume de consommation de l'espace total proposé par cet objectif, garant de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette sur le territoire »

Une déclinaison par intercommunalités

	Logements et équipements associés (ha)	Activités économiques, agricoles, touristiques (ha)
	2025-2045	2025-2045
	170 ha	65 ha
CC Vallée de Chamonix Mont Blanc	11%	10%
CC Cluses Arve et Montagnes	34%	38%
CC Montagnes du Giffre	12%	12%
CC Pays de Mont-Blanc	43%	40%
Total	100%	100%

Une déclinaison par niveaux de polarités de l'armature territoriale :

	Logements et équipements associés
	2025-2045
Pôles structurants	25
Pôles relais	75
Pôles intermédiaires	30
Pôles de proximité	40
Total	170

Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCoT, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par un niveau d'armature peuvent être, le cas échéant, réaffectés à d'autres niveaux d'armature, en respectant le principe de confortement de l'armature territoriale exprimé dans le PAS.

La répartition des objectifs du foncier dédié à la catégorie logements et équipements ci-dessus, représentant un total de 170 hectares suit la même logique qu'en prescription n°32. Une première répartition de 20% au niveau de l'EPCI, et 80% au niveau de l'armature territoriale.

Il est précisé qu'une enveloppe de 10% du total de la trajectoire de sobriété foncière (soit 235 ha entre 2025 et 2045) sera dédié à l'effort intercommunal, cela représente 23,5 ha.

Ajustement des besoins de consommation d'espace en cas de projet de développement collectif

Dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN, une enveloppe de consommation d'espace supplémentaire, limitée à 10 % max du volume cible défini à l'échelle supra-communale concernée, est mobilisable par les communes ou un groupe de commune, sous réserve d'un engagement de leur part dans une stratégie de développement partagé.

Cette enveloppe supplémentaire est attribuable : aux communes porteuses d'un projet collectif, quel que soit leur place dans l'armature territoriale.

Ce dispositif peut concerner les communes identifiées comme communes associées ou un groupe de communes qui développerait un projet partenarial, dès lors qu'elles assument, au-delà de leurs besoins propres, une part significative d'efforts de développement liés à l'accueil de population, économique, de services et/ou d'équipements à vocation intercommunale ou supra-communale.

La mobilisation de cette enveloppe supplémentaire est conditionnée à la réunion des critères suivants :

- L'accueil effectif ou planifié d'équipements structurants, d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou de logements en lien avec un besoin partagé, identifié comme prioritaire à l'échelle du projet de territoire de l'EPCI, des communes associées ou d'une stratégie de développement partagée cohérente à l'échelle du groupe de communes concernées ;
- La formalisation, dans les documents d'urbanisme ou les conventions de coopération, de la vocation intercommunale des projets concernés ;

- L'existence de capacités d'accueil suffisantes en matière de réseaux, d'assainissement et de desserte en mobilités durables ;
- La proximité avec les centralités, les services et les polarités reconnues par l'armature territoriale.

Les besoins relatifs à cette attribution supplémentaire de consommation d'espace est appréciée de manière qualitative, au regard des contributions réelles au fonctionnement collectif du territoire. Il ne peut avoir pour effet de déstabiliser les équilibres de répartition définis à l'échelle de l'armature territoriale. Son usage doit être justifié dans les pièces réglementaires des documents d'urbanisme concernés (PLH, PLU ou PLUi), et s'inscrire dans le cadre d'un développement économe et maîtrisé de l'espace identifié dans la trajectoire de réduction de la consommation.

C.6 Les conditions et qualités spécifiques aux extensions de l'urbanisation

Afin de garantir des projets de qualité en répondant au mieux à la bonne répartition des logements et à la bonne gestion des terres, le SCoT édicte plusieurs prescriptions et recommandations à la seule destination des extensions urbaines (espaces à urbaniser en dehors de l'enveloppe urbaine existante).

P38. Garantir la qualité dans la mise en œuvre des extensions urbaines

Les extensions urbaines doivent respecter une forme urbaine compacte, adaptée à la pente, à l'identité montagnarde des tissus bâtis, et intégrée dans les dynamiques de desserte.

P39. Garantir la qualité pour les entrées et traversées des villes/villages

Il s'agit de soigner la qualité des entrées et traversées de villages et de villes, en valorisant leur rôle d'accueil et d'identité territoriale.

À ce titre, les documents d'urbanisme locaux :

- **structure les entrées** par une implantation bâtie cohérente (gabarits harmonisés, continuité des constructions, accompagnement paysager) et une transition lisible entre route et espace public ;
- **requalifie les espaces publics** avec des aménagements simples, végétalisés et adaptés aux piétons et cyclistes (chaussées apaisées, cheminements hors voirie, stationnement maîtrisé) ;
- **valorise les séquences d'entrée** par des traitements paysagers adaptés au contexte (topographie, formes villageoises, vues) et une signalétique intégrée, dépassant le simple registre routier ;
- **mette en valeur les éléments patrimoniaux et les parcours remarquables**, tout en assurant une continuité qualitative du paysage urbain et architectural tout au long des traversées ;
- **renforce les liaisons douces**, y compris entre les centres et les espaces naturels, agricoles ou les sites emblématiques alentour.

C.7 Adaptation des mobilités aux enjeux quotidiens, touristiques et économiques

L'armature territoriale et l'objectif de confortement des pôles structurants et relais sont au cœur d'une stratégie de mobilité plus durable au sein du territoire et vers les pôles extérieurs qui l'entourent (Genève, Annecy, Chablais, Suisse, ...). Cette organisation vise à réduire les

distances de déplacement nécessaires en voiture particulière et à saisir toutes les opportunités de rabattement de ce mode vers d'autres usages : transports en commun, marche à pied, vélo, covoiturage...

En cohérence avec cette stratégie d'ensemble, et sans nier que le véhicule particulier reste le mode de transport le plus adapté aux contraintes montagnardes qui caractérisent le territoire en matière de mobilité, il est demandé de mettre en œuvre les objectifs suivants dans le développement du territoire et l'organisation de ses différents espaces urbanisés :

P40. Organiser une mobilité intermodale ancrée dans l'armature territoriale et au plus près de l'habitat

L'armature territoriale et l'objectif de confortement des pôles structurants et relais sont au cœur d'une stratégie de mobilité plus durable au sein du territoire et vers les pôles extérieurs qui l'entourent (Genève, Annecy, Chablais, Suisse, ...). Cette organisation vise à réduire les distances de déplacement nécessaires en voiture particulière, à limiter les nuisances et à saisir toutes les opportunités de rabattement de ce mode vers d'autres usages : transports en commun, marche à pied, vélo, covoiturage...

En cohérence avec cette stratégie d'ensemble, et sans contester que le véhicule particulier reste le mode de transport le plus adapté aux contraintes montagnardes qui caractérisent le territoire en matière de mobilité, les documents d'urbanisme et les politiques de mobilité doivent :

- **concentrer les nouveaux logements et emplois dans les pôles structurants et relais**, à proximité immédiate ou future des offres de transport en commun, afin de réduire les distances domicile-travail et faciliter les mobilités du quotidien ;
- **organiser une offre de mobilité hiérarchisée**, combinant le rôle structurant du ferroviaire, les lignes de bus, les transports à la demande, le transport par câble, les modes actifs et les solutions de partage (covoiturage, autopartage) ;
- **localiser les équipements de rabattement** (aires de covoiturage, parkings relais, stations de mobilité partagée) en articulation avec les principaux nœuds de mobilité : gares ferroviaires et routières, arrêts structurants, grands axes de circulation ;
- **faciliter l'usage du vélo**, en aménageant des cheminements cyclables vers les pôles, gares et services, et en prévoyant des stationnements vélos sécurisés aux points de correspondance et dans les centralités ;
- **poursuivre le développement des voies vertes et itinéraires cyclables**, en s'appuyant sur les infrastructures existantes (anciennes voies ferrées, trames paysagères) ;
- **adapter le stationnement aux usages réels**, en quantifiant les besoins selon les typologies d'espaces (centres, zones d'activités, secteurs bien desservis), en intégrant les mobilités actives et partagées, et en prévoyant des équipements pour les véhicules électriques (voitures et vélos).

Il est recommandé d'envisager le développement de liaisons câblées entre les pôles touristiques de vallée et les stations comme une alternative durable à l'usage de la voiture, intégrée à la fois dans les mobilités touristiques et du quotidien.

Ces liaisons peuvent contribuer à :

- faciliter l'accès aux stations en période de forte fréquentation,
- améliorer les connexions pour les habitants permanents, notamment pour les déplacements domicile-travail ou domicile-services,
- structurer une offre intermodale autour des équipements d'accueil en vallée (stationnement, hébergements, services),

- adapter le fonctionnement aux rythmes saisonniers, tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux,
- organiser l'accueil de différents publics (visiteurs, travailleurs, habitants) de manière lisible et accessible.

P41. Assurer une meilleure desserte des zones d'activités économiques en adaptant l'offre de transport aux besoins des entreprises et des salariés.

- Les projets d'équipement commercial devront faciliter les déplacements entre les entrées de l'équipement commercial et les points d'arrêts des transports en commun sur l'espace public (fléchage, circulations piétonnes clairement identifiées, proximité entre les entrées et les points d'arrêt).
- Il s'agit de favoriser, pour les piétons et cyclistes, un accès sécurisé et confortable aux équipements commerciaux en précisant pour chaque site les conditions à créer (voies dédiées, dispositifs d'attache vélo, etc.).

R21. Elaborer un schéma de mobilité stratégique, aligné avec les ambitions du SCoT et les attentes des populations locales et touristiques

Il est recommandé d'élaborer un schéma de mobilité avec les principaux objectifs suivants :

1. État des études et projets ferroviaires sur l'axe Bellegarde - Genevois - Territoire du Mont-Blanc

- Élaborer une synthèse des projets ferroviaires étudiés et validés.
- Réaliser un état des programmations de travaux ferroviaires ainsi que des travaux déjà réalisés.

2. Décarbonation des déplacements :

- Réduire les émissions de CO₂ liées aux déplacements domicile-travail et aux flux touristiques, notamment en renforçant les offres ferroviaires et les mobilités douces.
- Développer des alternatives attractives à la voiture individuelle (transports en commun, covoiturage).

3. Amélioration des infrastructures et services ferroviaires :

- Identifier les besoins d'investissement pour moderniser le réseau ferroviaire et les gares.
- Proposer un plan d'action pour améliorer les cadences et la qualité des services ferroviaires, en collaboration avec SNCF Réseaux, TGV Lyria et le Conseil Régional.

4. Optimisation des déplacements touristiques :

- Développer une offre de transport spécifique pour les visiteurs, y compris des trains de nuit et des navettes reliant les gares aux stations de ski.
- Valoriser les transports collectifs comme un atout marketing pour renforcer l'attractivité du territoire.

5. Structuration des politiques locales de mobilité :

- Préparer la mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU), accompagné de financements pérennes (taxe Versement Mobilité).
- Renforcer la coordination entre les politiques de mobilité des différentes collectivités et AOM du territoire.

6. Soutien au développement économique :

- Améliorer l'accessibilité aux zones d'emploi pour faciliter le recrutement et fidéliser les salariés.

- Favoriser une mobilité fluide et durable dans les pôles industriels, pour soutenir la compétitivité des entreprises locales.

7. Création d'un observatoire des mobilités à l'échelle du SCoT

- Collecter, analyser et diffuser des données sur les déplacements des personnes et des marchandises
- Aider à la planification et à la gestion des transports sur un territoire donné.
- Fournir une vision objective des dynamiques de mobilité et éclairer la prise de décision des acteurs publics et privés.

8. Tarification unique

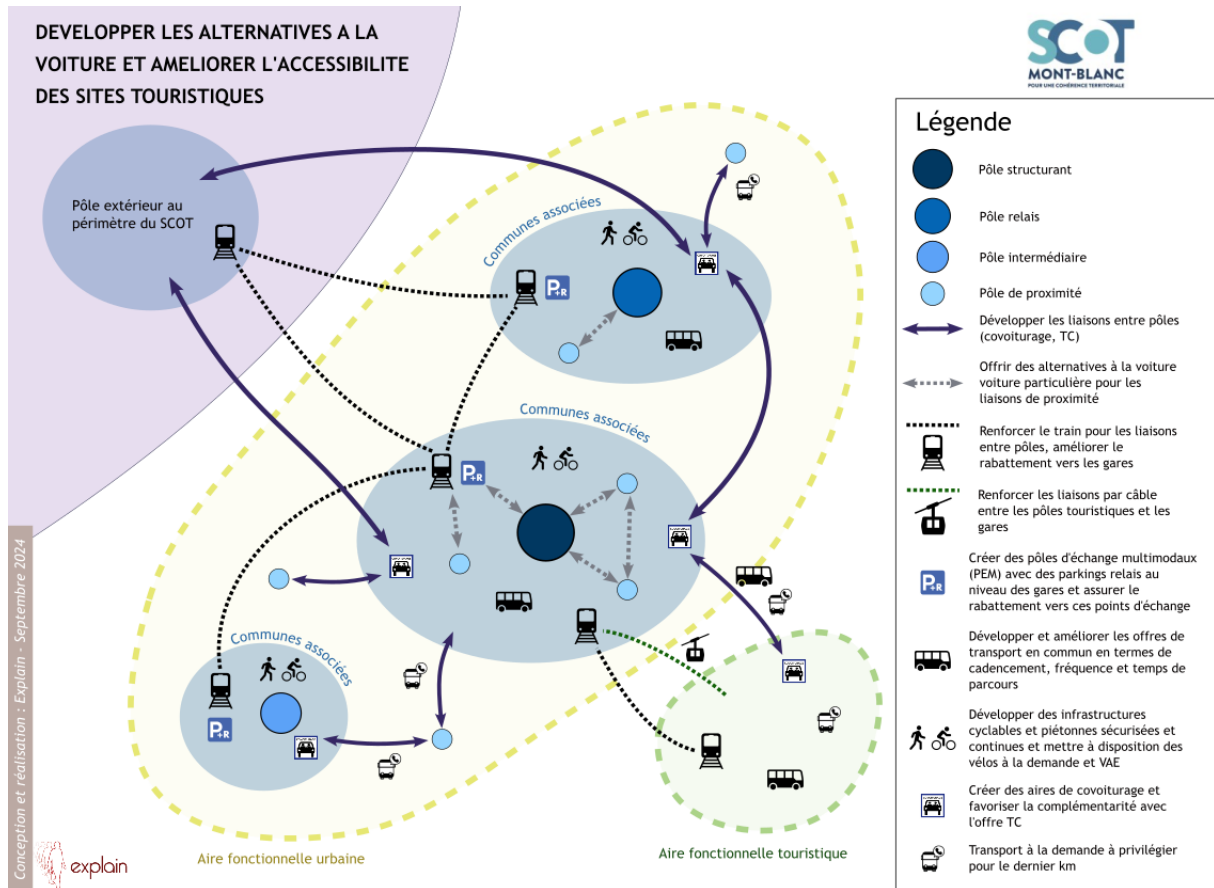
- Intégrer le territoire du Mont Blanc dans la tarification unique à l'échelle du bassin de mobilité du Grand Genevois et de Haute Savoie simplifiant les déplacements transfrontaliers et améliorant l'attractivité des transports en commun. Voici les principaux bénéfices attendus : Simplification pour les usagers, l'attractivité et report modal, la cohésion du territoire et équité tarifaire, l'optimisation des politiques publiques, un meilleur pilotage des flux de mobilité en encourageant des comportements de déplacement plus durables.

9. Mise en place d'une stratégie de lobbying :

- Sensibiliser et mobiliser les acteurs régionaux et nationaux pour défendre les intérêts du territoire en matière de mobilité ferroviaire.
- Définir un plan d'action politique pour obtenir des engagements financiers et opérationnels de la part des opérateurs et des collectivités compétentes.

Le schéma devra être traduit en recommandations opérationnelles et en scénarios d'actions à court, moyen et long terme, pour assurer une transition réussie vers une mobilité ferroviaire performante, décarbonée et haut niveau de service.

Le schéma ci-dessous exprime les orientations et objectifs en matière d'organisation des transports et mobilités.



PARTIE D : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES

Relocalisation de la valeur économique

Le SCoT Mont-Blanc bénéficie d'un tissu économique diversifié, mêlant tourisme, industrie de pointe, agriculture, artisanat et économie résidentielle. Cette richesse constitue un levier essentiel pour maintenir l'emploi local et renforcer la vitalité des centralités. Dans un contexte de mutation des filières, de pression sur le foncier et de concurrence accrue, cette partie du DOO vise à structurer un développement économique équilibré, durable et ancré dans les spécificités territoriales, en cohérence avec les ambitions de relocalisation, de sobriété foncière et de valorisation des ressources exprimées dans le PAS.

La stratégie de développement s'appuie sur un nouvel équilibre entre économie urbaine et périphérique, une utilisation économe de l'espace et l'amélioration des conditions d'accueil des entreprises et des salariés.

L'ambition économique a été définie comme la clé de voûte du projet de territoire et l'ensemble des objectifs et règles du SCoT ont notamment pour objectif de soutenir la bonne réalisation de cette ambition.

Déclinaison du PAS

Cette partie du DOO est directement issue de l'Axe 2 du PAS "Relocalisation économique et valorisation des ressources", notamment à travers les sous-objectifs suivants :

- 2.1 : Valoriser les opportunités économiques,
- 2.2 : Valoriser la montagne en toutes saisons,
- 2.3 : Conforter l'activité commerciale en centralités/polarités.

Le DOO territorialise les conditions d'accueil des activités, fixe des objectifs chiffrés de consommation foncière pour l'économie, encadre les extensions de zones, favorise la mixité des fonctions et encourage l'adaptation des filières industrielles, artisanales et agricoles aux transitions environnementales. Il répond à l'ambition du PAS de maintenir un tissu économique dynamique, résilient et enraciné dans les ressources locales.

D.1 Garantir un développement économique équilibré valorisant la diversité des espaces urbains et ceux dédiés à l'économie

Pour garantir un développement de l'activité économique en adéquation avec la bonne organisation du territoire, l'implantation et l'accueil d'activités économiques doivent également servir l'armature territoriale, selon un principe de maintien d'activités dans l'ensemble des communes.

Ce développement économique a donc pour double objectif de développer les activités et l'emploi justifiés par les qualités et ressources du territoire mais aussi de permettre et justifier le maintien de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs afin de prévenir et de lutter contre les phénomènes de dévitalisation de ces lieux de vie essentiels au territoire.

À ce titre :

- Les emplois participants à l'armature quotidienne et aux fonctions urbaines (donc hors industrie, tourisme) sont prioritairement ~~(3/4)~~ accueillis dans les centralités.
- L'implantation des activités économiques tertiaires et de service, ainsi que des activités compatibles avec les fonctions résidentielles (du fait de leurs faibles

nuisances en termes de bruit, de trafic ou de rejets), se fait de façon prioritaire au sein des tissus urbains constitués, afin de maintenir ou renforcer les centralités et la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et villages. Le but étant d'amener ces espaces à entamer une transition économique (activités outdoor, design, conception, etc.).

- Les zones d'activités économiques sont réservées aux activités nécessitant un foncier important, inadaptées au tissu urbain par l'emprise ou l'accessibilité ou sont incompatibles avec la proximité d'habitation, du fait notamment de leur nuisance.
- Pour cela, le DOO répartit le développement de l'emploi et des activités en fonction de leurs natures et caractéristiques propres.
- en secteur urbain,
- en secteur d'activités.

P42. Localiser prioritairement les activités et équipements compatibles avec l'habitat dans les espaces urbains mixtes les autres emplois dans les secteurs dédiés aux activités économiques

L'implantation des activités et équipements compatibles avec la fonction résidentielle est à privilégier dans les espaces urbains mixtes, notamment dans les secteurs disposant d'une bonne accessibilité et d'une desserte en transports collectifs.

À l'inverse, ces activités ne doivent pas être localisées dans les zones économiques situées en marge des espaces urbanisés, afin de préserver leur vocation à accueillir des activités spécifiques, à plus forte emprise ou susceptibles de générer des nuisances ou des flux importants.

Les secteurs dédiés à l'économie (zones d'activités existantes ou à créer) sont réservés en priorité aux activités nécessitant des conditions d'implantation incompatibles avec le voisinage résidentiel.

La vallée de l'Arve, territoire industriel historique, constitue un écosystème économique à fort enjeu de mutation. La filière du décolletage, emblématique du tissu productif local, doit être accompagnée dans ses transitions : reconversion, diversification, intégration dans l'économie circulaire.

D.2 Développer un type d'emploi en centralité urbaine

Le projet a l'ambition de promouvoir un développement territorial équilibré grâce au développement économique urbain qui, de fait, échappe à la concentration sur quelques sites et sert l'équilibre du territoire par une répartition selon l'armature urbaine multipolaire, notamment sur les centralités urbaines.

La stratégie s'appuie sur le tissu économique existant (locomotives, pépites...) et fait le pari que tout ce qui sera fait pour les entreprises locales pourra bénéficier, le cas échéant, à des entreprises migrant depuis l'extérieur du territoire.

Dans ce cadre, le SCoT poursuit l'objectif d'accueillir les activités économiques dans le tissu urbain existant ou à venir pour favoriser la mixité fonctionnelle tout en :

- Limitant les déplacements,
- Favorisant l'animation dans les centres-villes et centres-bourgs et dans les quartiers.

Les centralités urbaines soit les espaces économiques et urbains mixtes de centralité peuvent accueillir :

- Toutes les activités économiques (compatibles ou non avec l'habitat), les services et les équipements ;
- Tous les commerces de proximité nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone concernée ; les commerces dépassant les besoins quotidiens de la zone concernée sont traités dans la partie commerce du DOO et en particulier dans les « Localisations préférentielles prévues à cet effet ;
- Des projets d'habitat prévus dans le cadre de projets d'ensemble.

P43. Permettre le développement économique en soutien aux centralités et à la mixité fonctionnelle

Le développement des activités économiques doit renforcer l'armature territoriale et contribuer à la vitalité des centralités urbaines.

L'implantation des activités économiques doit :

- être prioritairement recherchée dans les tissus urbains existants ou dans des secteurs en renouvellement, lorsque ces activités sont compatibles avec la fonction résidentielle (faibles nuisances, accessibilité, cohabitation fonctionnelle) ;
- préserver et consolider la diversité fonctionnelle des villes et villages, notamment en soutenant l'artisanat local, les savoir-faire traditionnels et les services de proximité ;
- participer à la dynamique des centres, en prévenant leur dévitalisation et en assurant un équilibre entre emploi, habitat et services ;
- réserver les zones d'activités économiques aux fonctions dont l'implantation dans le tissu urbain est inadaptée (logistique, emprise importante, nuisances incompatibles avec l'habitat).

Les documents d'urbanisme doivent :

- intégrer des dispositifs immobiliers adaptés à l'accueil de petites structures économiques (ateliers-relais, locaux en pied d'immeuble, pépinières...) ;
- favoriser la réhabilitation de bâti existant pour les fonctions économiques dans une logique de sobriété foncière ;
- permettre l'accueil de télétravailleurs et d'activités mobiles, notamment via des espaces de coworking et la couverture numérique adaptée.

R22. Création de « tiers lieux » animés

Les EPCI rechercheront la localisation privilégiée de « tiers lieux », favorables aux activités de services numériques, en veillant notamment à leur accessibilité routière et ferroviaire, les possibilités de raccordement au Très Haut Débit Internet, et la qualité des sites immobiliers pouvant les accueillir.

D.3 Développer l'emploi en zones d'activités économiques

Tous les emplois ne peuvent ni ne doivent être développés dans les espaces urbains pour des raisons évidentes de nuisances, d'importance des surfaces à y consacrer ..., et de leurs caractéristiques propres.

La qualification et la densification des espaces économiques dédiés (Zones d'activités économiques ZAE) comme la remobilisation des friches constituent les priorités en matière de mise à disposition d'espaces pour accueillir et développer les activités économiques

P44. Définir et qualifier les espaces économiques existants

Le territoire bénéficie d'un maillage de zones d'activités économiques mais la capacité d'extension de ces sites est très limitée.

L'intervention sur ces espaces existants doit donc s'appuyer sur une stratégie de requalification, de densification et d'optimisation de leur occupation, en mobilisant les compétences économiques des intercommunalités et les outils d'urbanisme locaux. Il s'agit de :

- Identifier les friches industrielles, artisanales ou commerciales, ainsi que les locaux vacants de l'ensemble des espaces économiques existants ;
- Évaluer les conditions de leur remobilisation pour l'activité économique ou pour tout autre usage connexe adapté aux caractéristiques de chaque site concerné ;
- D'optimiser la densité bâtie et les capacités de mutation et d'évolution des tissus économiques existants dans une logique de développement et de requalification, et d'économie d'espace, en cohérence avec l'armature territoriale.

Les besoins en extension ou en création de nouveaux espaces économiques ou zone d'activité sont identifiés sur la base de ces capacités de mutation et d'optimisation.

Le schéma des ZAE et les besoins fonciers

Le SCoT vise un développement maîtrisé et partagé des espaces économiques et les soumet à une orientation d'optimisation pour répondre à la fois aux besoins des entreprises et permettre l'inscription du territoire Mont-Blanc Arve dans la trajectoire ZAN.

Ce schéma s'inscrit dans :

- Une continuité en termes de rapport emplois / habitants, tenant en compte à la fois du vieillissement de la population, de la capacité d'attractivité migratoire et de l'ambition économique ;
- Une continuité dans la répartition des emplois entre les services, le commerce et les activités artisanales et enfin les activités productives, qui définit des consommations foncières différenciées,
- Un effort porté sur la densification et sur la mixité fonctionnelle.

L'organisation territoriale maillée des zones d'activité sur le territoire du SCoT a été pensée pour répondre au mieux aux attentes des entreprises et offrir une lisibilité accrue à leurs activités. Elle résulte également d'un historique de création et d'évolution des structures publiques.

La localisation des sites économiques dédiés, leur taille, leur objet suscitent de nouvelles interrogations de façon continue sur de nombreux sujets :

- leur objet économique qui évolue souvent, pas toujours de façon très cohérente au plan économique,
- la complexité et donc la difficile compréhension des enjeux d'urbanisme fonctionnel qui leur sont attachés,
- leur visibilité due à leur localisation en entrée de ville ou en secteur périurbain...

Cette question nécessite néanmoins un cadre pour orienter les entreprises au mieux par rapport aux besoins identifiés et uniquement au regard de ces derniers.

Pour les 20 prochaines années, le SCoT définit la consommation maximale du foncier dans les zones d'activités sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins de croissance identifiés en cohérence avec l'ensemble du projet de développement territorial retenu (démographie, logements – emplois ...).

La cohérence de la prospective retenue s'entend avec la création de 5 000 nouveaux emplois, dont environ 1 250 emplois « productifs » à positionner en ZAE, ce qui suppose un volume global de 55 ha nets de foncier d'activités à mobiliser.

Au vu des besoins de création d'emplois « productifs », et au regard des capacités d'accueil des zones d'activité existantes (disponibilité de foncier déjà aménagé), et afin de compléter son dispositif d'accueil aux entreprises, il est nécessaire d'envisager l'extension de certains parcs d'activités existants voire de créer de nouveaux espaces économiques complémentaires pour renforcer stratégiquement le dispositif existant.

Ce volume global de 55 ha correspond à diverses vocations :

- 45 hectares pour le développement des activités et des emplois industriels et artisanaux
 - 35 hectares d'extension des ZAE existantes,
 - 10 hectares pour le développement des entreprises « isolées » hors des ZAE
- 10 hectares pour le développement d'activités tertiaires (hors emplois strictement présentsiels).

Les surfaces à développer sont également réparties pour les EPCI qui composent le SCoT selon la clé de répartition retenue pour la croissance démographique afin que la création d'emplois suive au plus près la croissance du nombre d'habitants :

	Surfaces foncières pour l'économie
	55 ha
CC Vallée de Chamonix Mont Blanc	5%
CC Cluses Arve et Montagnes	40%
CC Montagnes du Giffre	9%
CC Pays de Mont-Blanc	44%
TOTAL	100%

P45. Justifier la nécessité de la densification des zones existantes et les besoins induits en zones d'activités complémentaires

Le positionnement de ces zones s'appuiera sur des critères de proximité des axes de circulation ainsi que de disponibilité foncière constructible sur des parcelles d'un seul tenant, et répondra à l'ensemble des conditions qualitatives d'implantations définies ci-après.

Les zones d'activités complémentaires devront être justifiées à partir des capacités d'emplois dans les espaces existants au sein des ZAE existantes ou par densification de ces

dernières. Elles ne devront pas porter atteinte aux capacités agronomiques du territoire en parfaite cohérence avec les autres prescriptions du DOO, notamment celles relatives à l'inscription du territoire dans la trajectoire ZAN.

P46. Mettre en œuvre une desserte fonctionnelle et l'accessibilité des espaces économiques

En adéquation avec la volonté de réduction des distances de déplacements en véhicule individuel et de s'inscrire dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées, les espaces économiques et les zones d'activités doivent participer à l'atteinte des objectifs suivants :

- Favoriser leur accessibilité par des modes doux et les transports collectifs avec les centralités avoisinantes, ainsi que l'optimisation générale des flux de marchandises, des salariés, des fournisseurs et de la clientèle ;
- Encourager les parkings relais et les aires de covoiturage ;
- Réduire l'emprise au sol des stationnements : mutualisation, en ouvrages, intégration au bâti.

P47. Veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones d'activités

Afin d'assurer un développement économique vertueux et raisonné, cohérent avec l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire, les objectifs suivants doivent être mis en œuvre au sein de l'ensemble des espaces économiques et des zones d'activités :

- Limiter l'impact des zones d'activité, en lien avec le SDAGE Rhône Méditerranée, sur le ruissellement à travers :
 - Une approche amont/aval du ruissellement,
 - Une gestion du pluviale au niveau de la zone,
 - La limitation de l'imperméabilisation de la zone.
- Exploiter de façon optimale les espaces pour garantir notamment la possibilité de déployer des énergies renouvelables ;
- Assurer une collecte et une valorisation des déchets adaptées aux activités présentes dans les zones ;
- Densifier le bâti, assurer la mutabilité de l'immobilier et du foncier à des fins d'économie de l'espace ;
- Assurer l'intégration écologique des zones : traitement végétalisé, préservation d'espace naturel dans l'aménagement.

D.4 Ancrer et dynamiser le tissu commercial local

Champ d'application du volet commerce du DOO et du DAACL

Le volet commerce du DOO et le DAACL couvre les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces et d'artisanat suivantes :

Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.

Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les **services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Les cinémas

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT au PLU, les principes de localisation préférentielle sont applicables à la destination commerce et activités de services et plus précisément aux sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- « L'artisanat et le commerce de détail »,
- « Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (hors professions libérales et médicales)
- « Les cinémas ».

Sont également concernées par le DOO et son DAACL les activités soumises aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets définis à l'articles L.752-1 du code du commerce. Le SCoT devient ainsi un des documents de référence concernant les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) qui instruit les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le volet logistique du DAACL concerne les **sites logistiques** destinés à desservir une clientèle de particulier et générant des flux de véhicules particuliers ou de deux roues ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement. Les entrepôts de e-commerce et les dark-stores ne rentrent pas dans la classification du commerce comme ils ne génèrent pas de flux de particuliers. Néanmoins ils feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le DOO.

Les activités non concernées

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAACL les activités suivantes (par ailleurs non soumises aux AEC) :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels

- La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact sur les centralités en termes d'aménagement du territoire.

Conforter l'activité commerciale en centralité urbaine

La stratégie de développement commercial repose sur le confortement du commerce en centralité urbaine : le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des centralités urbaines de quartier, de ville, de bourg devra être évitée. Pour cela, l'offre commerciale doit prioritairement s'inscrire dans des centres villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Définition du terme centralité urbaine

La centralité urbaine correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public, ...), la mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements).

Chaque PLU définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s). La limite de la centralité urbaine est définie selon les caractéristiques morphologiques de chaque ville, bourg ou quartier et doit correspondre à une emprise propice aux déplacements à pied. Certaines communes ont ainsi la capacité à définir plusieurs centralités urbaines. Pour les bourgs les plus modestes, la centralité urbaine pourra se résumer à la tache urbaine.

Compte tenu de la vocation touristique du territoire, le commerce a vocation à se développer également en station de montagne. Ainsi le SCoT introduit la notion de centralité urbaine de station de montagne qui constitue des espaces d'accueil de commerce à l'appui d'une activité de loisirs (ski, activité sportive de plein air...).

P48. Faciliter l'installation commerciale en centralité urbaine

Les centralités urbaines ont vocation à **recevoir tous les formats de commerces** sous réserve du respect du document d'urbanisme. Le SCoT ne définit ni seuil plancher, ni seuil plafond pour l'implantation de commerces dans les centralités urbaines afin d'alléger les contraintes d'implantation des commerces. Des seuils maximums de surface de plancher par unité commerciale (soit l'espace bâti dédié à une activité commerciale) pourront toutefois être définis dans les PLU au regard des enjeux spécifiques à chaque commune

R23. Conforter l'activité commerciale comme facteur de vitalité des centres-villes et centres-bourgs en intervenant sur tous les facteurs de commercialité

La stratégie de confortement du commerce en centralité urbaine est indissociable du confortement des 4 fonctions qui constituent le socle de son attractivité. De fait, la

préservation des centralités urbaines ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle. Au sein de ces centralités urbaines, le développement et la préservation de l'activité commerciale sont ainsi liés au confortement des 4 fonctions d'un centre-ville :

- économie et commerce,
- service ou équipement public et de santé,
- habitat dense et renouvelé,
- et enfin identité, qualité des espaces publics et ambiance d'achat.

Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités urbaines, il conviendra de respecter des conditions suivantes :

- **Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre, renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied ;
- Créer, le cas échéant, **des aménagements spécifiques** dans les parties des centres à vocation commerciale, pour la valorisation du patrimoine local, la sécurisation de la place du piéton, et pour la création d'espaces de sociabilité, d'équipements structurants, et d'espaces dédiés au stationnement pour les mobilités douces et actives ;
- **Favoriser la concentration et la polarisation** du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement, et en éviter la dilution ;
- **Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciales minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité) ;
- **Protéger l'affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat ;
- **Rechercher prioritairement des solutions d'implantation** des professions médicales, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité ;
- **Privilégier l'implantation d'activités** de loisirs, d'activités tertiaires et artisanales, compatibles avec les autres fonctions des centralités, notamment en ce qui concerne la génération de flux automobiles et la cohabitation avec l'habitat.

Afin de tenir compte de la dynamique démographique du territoire et de sa vocation résidentielle, de nouvelles centralités urbaines pourront être aménagées et définies dans les documents d'urbanisme si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité" (non représentées sur la carte des localisations préférentielles de commerce du DAACL).

Ces nouvelles centralités urbaines pourraient se développer en complémentarité des centralités existantes, autour d'un projet urbain intégrant notamment du commerce de proximité à condition :

- que leur développement ne fragilise pas les fonctions d'autres centralités à proximité, notamment les centralités historiques ;
- que dans le cas de nouvelles polarités commerciales, d'équipements ou de services, ces dernières ne puissent raisonnablement pas trouver place dans un projet de renouvellement ou de renforcement d'une centralité existante à proximité ;
- qu'elles s'inscrivent dans un projet urbain global intégrant les 4 fonctions de la centralité urbaine.

Afin de conforter la multifonctionnalité des centralités urbaines, la création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les périmètres de centralité afin d'y préserver l'animation culturelle qui en fait l'attractivité.

P45. Maitriser le rythme de développement commercial en dehors des centralités urbaines

Afin d'éviter la poursuite de la construction du commerce autour de la seule logique automobile, il ne pourra être construit de nouveaux locaux commerciaux hors centralité. **Cette prescription générale s'applique à l'exception des situations suivantes :**

- Si l'implantation se situe en **secteur d'implantation périphérique** (SIP) selon les conditions définies ci-après. Les SIP sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Leur localisation est précisée dans le DAACL.
- Si l'implantation se situe sur le **périmètre d'une exploitation agricole** ou tout autre atelier de transformation alimentaire et permet la vente de produits locaux.
- S'il s'agit d'un **showroom**² d'un artisan avec atelier de production ou d'assemblage ou **d'un magasin d'usine**³ qui s'appuie sur une activité industrielle.
- S'il s'agit d'une **centralité urbaine de station de montagne** structurée autour d'infrastructures de loisirs (remontée mécanique...) dont le périmètre précis sera défini dans le PLU.

La mutation d'activité commerciale hors centralité ou hors SIP sera encouragée par le PLU en évitant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux. Avec cette recommandation, le SCoT encourage la reconversion des commerces hors des localisations préférentielles de commerce et recommande que les PLU puissent favoriser de telles évolutions.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. **Leur cession avec continuité commerciale est autorisée mais sans possibilité d'agrandissement.** Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées. Les changements d'activités commerciales seront possibles dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

P46. Réserver en SIP le commerce incompatible avec les centralités urbaines

Les SIP ont vocation à accueillir uniquement des activités commerciales dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités urbaines. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans déstabiliser les centralités, le SCoT définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le DAACL identifie des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) qui constituent les seuls autres espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire.

² Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

³ Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

L'implantation en SIP est uniquement réservée à l'implantation de commerce dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de sa taille, avec les implantations en centralité urbaine. Des seuils minimums de surface sont précisés au sein du DAACL.

En conséquence, peuvent s'implanter en SIP, les commerces dont la surface est supérieure à celle définie dans le DAACL. L'unité de mesure reste la surface de vente ou de plancher individuelle d'une unité commerciale⁴. Ainsi, pour une galerie marchande, la surface prise en compte sera la surface de chaque cellule commerciale composant l'immobilier commercial.

Afin d'éviter au sein des SIP des transformations d'espaces non commerciaux en commerce⁵, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles constructions ou transformation de bâti existant.

Le SCoT introduit trois types de SIP en fonction de leur positionnement dans l'enveloppe urbaine :

- **Les SIP intégrés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire entouré d'un potentiel significatif d'habitants. Ils ont vocation à se conforter pour constituer un morceau de ville au travers d'une multifonctionnalité
- **Les SIP connectés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire en continuité des quartiers résidentiels. Ils se confortent sur leur vocation commerciale.
- **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** obligent à des déplacements plus contraignants, leur développement commercial sera plus limité.

En fonction de ces trois types de SIP, le DAACL précise les modalités spécifiques de développement du commerce.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le développement du commerce devra être prévu uniquement sur les périmètres actuels des SIP et au sein de l'enveloppe foncière définie dans le DAACL. **Ainsi la création de nouveaux SIP est exclue sur la durée d'application du SCoT.**

La stratégie de développement du commerce s'inscrit dans la volonté de répondre à la dynamique démographique et à la réduction des déplacements à l'extérieur du périmètre du SCoT. **Ce développement devra s'appuyer prioritairement sur des opérations de renouvellement urbain et maximiser la densité bâtie sur chaque SIP.**

Le DAACL détaille les possibilités de développement de chaque SIP en privilégiant les plus vertueux en termes d'optimisation des déplacements au sein de l'enveloppe urbaine (mobilité douce et transport en commun).

LISTE DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Commune	Nom de l'espace	Type de SIP
Arâches-la-Frasse	Espace du Lays	Connecté
Chamonix-Mont-Blanc	Espace du Betty	Connecté

⁴ L'unité commerciale définit un espace de vente disposant d'un fonctionnement autonome en termes d'entrée et de sortie de clientèle.

⁵ Pour des activités qui ne seraient pas soumises au champ d'application du DAACL

Commune	Nom de l'espace	Type de SIP
Cluses	ZI des Grands Prés	Connecté
	Zone de l'Englenaz	Connecté
Demi-Quartier	Zone du d'Arbon	Connecté
Domancy	ZC de la Pallud	Connecté
	Zone du Létraz	Connecté
Les Houches	Espace du Bourgeat	Intégré
Magland	Zone de Balme	Connecté
Passy	Avenue du Léman	Connecté
Praz-sur-Arly	Route de Megève	Connecté
Sallanches	ZA Ile Roche/PIC Nord Ouest	Connecté
	Zone des Quatre Têtes	Intégré
	Route du Fayet	Connecté
Samoëns	Zone des Langets	Déconnecté
Scionzier	ZAE des Bords d'Arve	Connecté
	ZAE Val d'Arve Sud	Intégré
Taninges	Route d'Annemasse	Connecté
Thyez	Zone des Bossons	Intégré
	Zone des Lanches	Connecté

La localisation de chaque SIP et les modalités d'implantation sont précisées dans le DAACL.
Les périmètres détaillés à la parcelle seront précisés dans les PLU.

D.5 Un tourisme attractif fondé sur la qualité et la diversification

Le développement touristique du territoire repose sur la consolidation de son offre hivernale, tout en renforçant l'attractivité de l'inter-saison, qui a d'ores et déjà un vrai poids dans l'activités des vallées. Cette ambition s'inscrit dans un cadre maîtrisé, prenant en compte les contraintes environnementales et la gestion des flux de visiteurs.

Structurer une offre touristique équilibrée et en phase avec les évolutions sociétales du secteur

Le développement touristique du territoire repose sur une approche équilibrée visant à diversifier les activités et à renforcer un tourisme accessible toute l'année. L'objectif est d'assurer une offre cohérente et complémentaire, adaptée aux nouveaux usages et aux attentes des visiteurs, tout en préservant la qualité des paysages et des milieux naturels.

Pour cela, le DOO encourage une évolution du modèle touristique, en mettant l'accent sur :

- Une offre plus qualitative que quantitative, favorisant un tourisme durable et responsable ;
- Une simplification du parcours client, en intégrant des services adaptés aux nouvelles pratiques et aux mobilités alternatives ;
- La réorientation progressive du tourisme hivernal, en misant sur une diversification économique ciblant notamment les familles ;
- La création de nouvelles expériences touristiques, en positionnant le territoire comme un espace d'expérimentation et d'innovation ;
- Une approche transversale des projets touristiques, afin d'assurer une exploitation plus équilibrée des ressources et des infrastructures sur l'ensemble de l'année.

Ces principes guideront l'aménagement et l'évolution de l'offre touristique, pour répondre aux enjeux de transition et renforcer l'attractivité du territoire sur le long terme.

P49. Affirmer les complémentarités touristiques

Le territoire du SCoT Mont-Blanc repose sur une armature touristique hiérarchisée (stations internationales, intermédiaires, villages touristiques), déjà structurée dans le PAS. La diversification des activités à l'année, la montée en gamme maîtrisée de l'hébergement, et l'ancrage économique local sont les clés de la transition vers un modèle de station de montagne plus résilient.

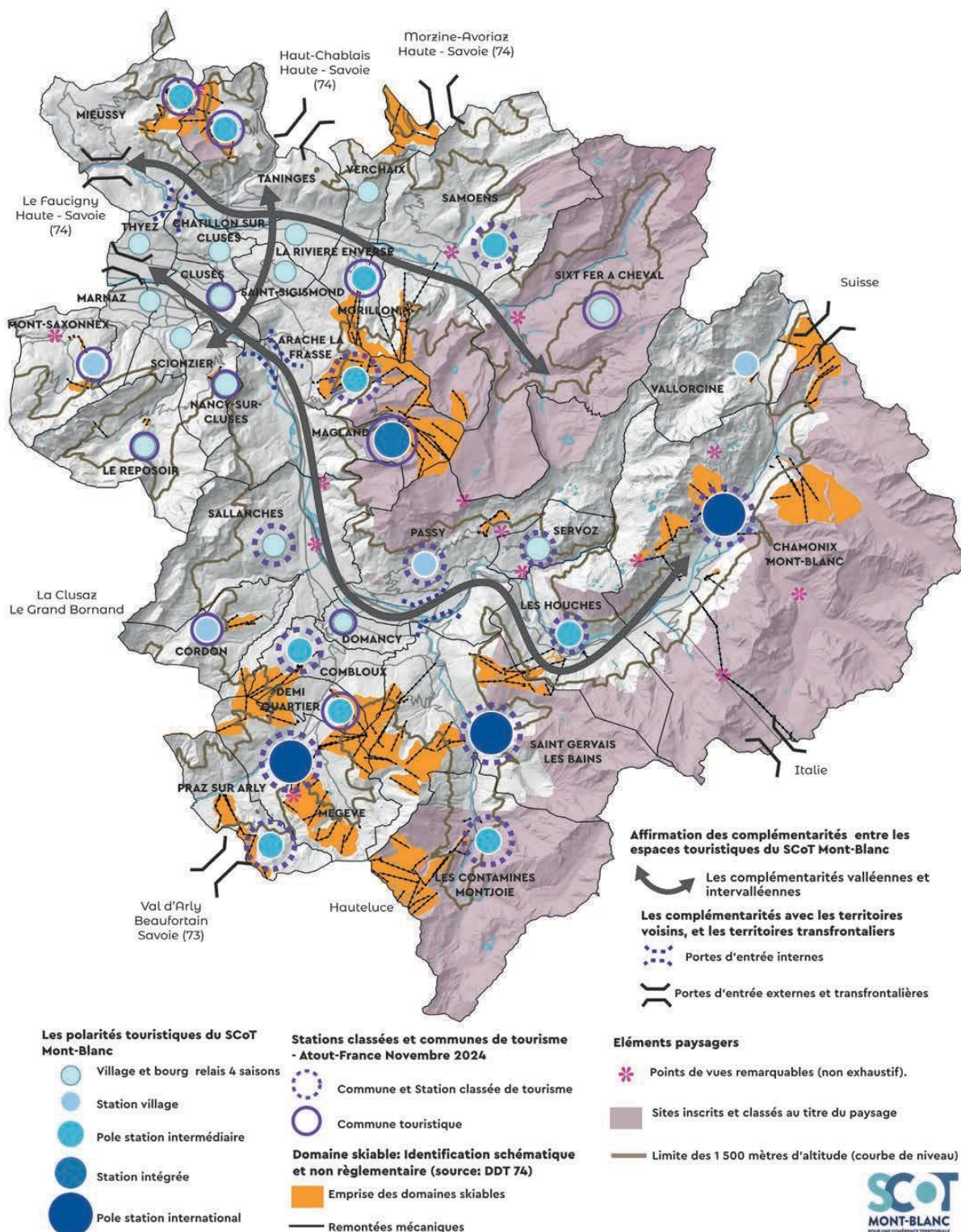
L'objectif général est de renforcer les activités touristiques et tous les espaces touristiques et de loisirs pour leur effet d'entraînement économique sur le territoire, en termes d'économie présentielle : commerces et consommation de produits, fréquentation des services, artisanat et travaux locaux.

Le développement des complémentarités entre les pôles touristiques et les vallées est recherché.

Il s'agit de valoriser les espaces à valeur paysagère, agricole et naturelle, supports de l'attractivité du territoire pour les pratiques diffuses de tourisme et de loisirs.

- Complémentarités amont-aval : Renforcer les liens entre les stations de montagne et les vallées pour une offre touristique cohérente et complémentaire, en favorisant les synergies entre les différents pôles.
- Encadrement du développement des stations : Assurer que le développement des stations de montagne se fasse de manière maîtrisée et respectueuse de l'environnement, en prenant en compte les risques naturels et l'impact sur les milieux.

AFFIRMER LES COMPLEMENTARITES TOURISTIQUES



Afin d'assurer une complémentarité entre les pôles touristiques du territoire et de maîtriser l'empreinte foncière du développement touristique, le volume global de consommation d'espace destiné aux aménagements et hébergements touristiques est fixé à 10 hectares pour la période 2025–2045.

La ventilation de cette enveloppe est basée sur répartition actuelle des lits chauds et lits froids entre EPCI.

	Surfaces foncières pour le tourisme
	10 ha
CC Vallée de Chamonix Mont Blanc	28%
CC Cluses Arve et Montagnes	13%
CC Montagnes du Giffre	20%
CC Pays de Mont-Blanc	39%
TOTAL	100%

La répartition du foncier touristique entre les EPCI repose sur les stratégies touristiques qu'ils portent. Ces stratégies permettent de valider, ajuster ou contester la part de foncier attribuée, en fonction des orientations locales et des priorités définies par chaque intercommunalité.

À ce titre, les intercommunalités sont invitées à élaborer un schéma d'aménagement et d'hébergement touristique, à l'échelle de leur territoire

P50. Développer les activités de pleine nature tout en préservant les paysages et les milieux naturels

Le développement des activités de pleine nature doit être encouragé, tout en garantissant la préservation des paysages, des milieux agricoles et naturels, supports essentiels de ces pratiques. Il est nécessaire de :

- Soutenir et diversifier les activités de pleine nature en veillant à limiter leur impact sur les milieux fragiles et en recherchant une cohabitation harmonieuse avec les autres usages du territoire, notamment le pastoralisme. Les aménagements nécessaires devront être adaptés aux espaces, sites et itinéraires dédiés aux différentes pratiques :
 - Activités liées aux lacs et plans d'eau ; Activités aériennes ; Activités à corde ; Sports d'eau ; VTT et cyclotourisme ; Randonnée pédestre ; Haute montagne ; Activités équestres, etc..
- Valoriser le patrimoine culturel et naturel associé aux activités de pleine nature en intégrant des offres de découverte et de sensibilisation :
 - Inventaire et mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire montagnard : fours, fontaines, lavoirs, mazots, granges, etc.
 - Promotion du patrimoine paysager, archéologique et architectural
 - Aménagement d'éléments muséographiques et éducatifs
- Préserver les sites supports des activités en veillant à limiter leur impact sur les paysages et les milieux naturels :
- Maintenir la qualité des sites de loisirs diffus (massifs, plaines, cours et plans d'eau)
- Protéger les itinéraires de randonnée, notamment ceux identifiés au PDIPR

- Assurer une gestion équilibrée des espaces pour garantir la compatibilité entre tourisme, pastoralisme et protection environnementale
- Améliorer la qualité des infrastructures et équipements liés aux activités de pleine nature :
- Développer et entretenir le balisage des circuits et chemins de randonnée
- Renforcer les infrastructures d'accueil (stationnement, signalétique, services, sanitaires...)
- Diversifier les activités pour mieux valoriser l'identité locale (géologie, savoir-faire artisanaux, traditions pastorales)

P51. Assurer la diversité des typologies d'hébergements

L'objectif est d'assurer une répartition équilibrée des capacités d'hébergement pour mieux irriguer le territoire en termes de retombées économiques et de répondre aux attentes variées des clientèles touristiques. À cet effet, il convient de :

- Poursuivre la modernisation de l'offre hôtelière, notamment via des rénovations et le développement de nouveaux équipements et services, afin de sécuriser le statut de station touristique.
- Soutenir l'hôtellerie familiale traditionnelle, souvent fragilisée par les évolutions du marché.
- Anticiper la réduction des résidences de tourisme, essentielles pour attirer les clientèles familiales et de courts séjours.
- Préserver l'hôtellerie de plein air, qui subit une forte pression foncière, afin de maintenir la diversité de l'offre d'hébergement dans les vallées.
- Maîtriser le développement des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes, qui peuvent fragiliser certains segments de l'hébergement marchand.
- Soutenir la modernisation du tourisme social, dont certains équipements sont en voie d'obsolescence selon les territoires.

P52. Veiller à la cohérence du développement de l'hébergement touristique

La complémentarité entre **pôles touristiques d'altitude** (stations) et **villages relais de vallée** doit être recherchée. Le développement de l'offre touristique valléenne (hébergement, services, activités douces) complète l'offre en altitude tout en réduisant la pression sur les sites sensibles.

Le développement de l'hébergement touristique de plein air ou en immobilier doit être assuré en cohérence avec l'armature touristique à travers des projets d'UTN locales.

P53. Améliorer la gestion de l'espace pour la création de nouveaux hébergements

Le développement de nouveaux hébergements touristiques, qu'ils soient individuels ou collectifs, devra privilégier la réhabilitation et la densification plutôt que l'extension, ou à défaut, la démolition-reconstruction. Ils devront être implantés en priorité dans les zones déjà urbanisées ou en continuité immédiate, tout en respectant l'insertion paysagère, l'environnement et les principes de performance énergétique.

La remise sur le marché des lits froids devra être encouragée par des actions de réhabilitation et d'amélioration de l'attractivité du parc immobilier touristique. Pour cela, les acteurs locaux seront mobilisés afin de proposer des solutions adaptées, intégrant efficacité énergétique et qualité des espaces de vie.

Pour rappel, les autres prescriptions du SCoT s'appliquent aussi à ces projets, notamment les orientations en matière de protection des espaces agricoles, de biodiversité et de paysage, mais aussi les prescriptions en matière gestion des risques naturels.

R24. Encadrer les nouveaux hébergements touristiques et leur aménagement

Pour diversifier l'offre d'hébergement, les collectivités, notamment par les documents d'urbanisme locaux et, sont invitées à :

- Rechercher une montée en qualité pour tous les types d'hébergement ;
- Développer les labels de qualité notamment en lien avec les activités ciblées pour les hébergements (vtt, rando, pêches...) ;
- Maîtriser le développement du parc de résidences secondaires ;
- Préserver l'hôtellerie traditionnelle en prenant en compte de nouveaux standards de qualité et les éléments en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique ;
- Favoriser l'installation ou la reprise des établissements hôteliers dans les pôles pour contribuer à en renforcer la capacité d'accueil ;
- Accompagner l'évolution des hébergements de plein air (camping) en permettant le développement des hébergements locatifs de nouvelle génération (habitation légère de loisirs, mobile home, bungalows, lodges, tentes meublées, chalets cabanes dans les arbres), sous condition de qualité architecturale et d'insertion paysagère des équipements ;

P54. Soutenir la modernisation de l'immobilier de loisirs

Pour compléter les dispositifs d'aides aux propriétaires déployés par les collectivités ainsi que les initiatives concertées des grands acteurs du tourisme, les documents d'urbanisme sont invités à intégrer des mesures facilitant la réhabilitation de ces logements.

Une attention particulière sera portée au respect de la destination des hébergements, il s'agit de maîtriser les mutations, les glissements de lits « chauds » à « tièdes » ou « froids ».

P55. Prévoir les besoins du logement des saisonniers

Chaque intercommunalité pourra intégrer dans son projet de développement local, en lien avec les besoins en logement, des mesures spécifiques pour favoriser l'hébergement des saisonniers. Cela pourra prendre la forme de :

- L'instauration d'un quota ou d'une règle de proportionnalité imposant la création d'un certain nombre de lits dédiés aux saisonniers en parallèle des nouveaux lits touristiques ;
- La mise en place de foyers pour saisonniers ou l'acquisition/transformation de logements existants afin de répondre aux besoins identifiés ;
- Une action dans le cadre du PLH visant à mobiliser temporairement des logements vacants ou des hébergements touristiques peu attractifs.

P56. Encadrement des projets liés aux refuges

La modernisation des refuges existants, y compris leur extension, est possible sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une intégration soignée dans leur environnement naturel.

La création de nouveaux refuges en haute montagne, au-delà de 2 500 mètres d'altitude, n'est pas encouragée et doit rester exceptionnelle.

En moyenne montagne (sous cette altitude), la création de nouveaux refuges est possible dès lors que celle-ci répond aux critères suivants :

- Justifier leur implantation par leur position stratégique sur un itinéraire de randonnée ou à proximité d'un point de départ majeur pour diverses activités.
- Assurer une insertion harmonieuse dans le paysage et une compatibilité avec les enjeux environnementaux du site.

Engager une transition des stations de sports d'hiver en conciliant attractivité, environnement et paysages

P57. Adapter les stations de montagne aux transitions climatique, touristique et paysagère

Le maintien de l'attractivité des stations de montagne doit s'inscrire dans une stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique et à l'évolution des pratiques touristiques. L'objectif est de garantir un développement plus durable, moins dépendant des sports d'hiver, et mieux intégré dans les territoires de montagne.

À ce titre, les documents d'urbanisme doivent :

- permettre la modernisation raisonnée des infrastructures existantes (remontées mécaniques, enneigement de culture sous conditions, pistes), dans le respect des équilibres écologiques et paysagers ;
- identifier les zones aménageables pour la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques, en veillant à leur bonne insertion dans les milieux naturels et les paysages emblématiques ;
- encadrer l'aménagement des pistes pour limiter les impacts (déboisement linéaire, mouvements de terrain, fragmentation écologique), privilégier les ouvertures ponctuelles (clairières), et assurer la revégétalisation avec des espèces locales compatibles avec le pastoralisme ;
- encourager la diversification des activités touristiques à l'année, notamment en moyenne montagne, pour renforcer la résilience économique des stations ;
- améliorer la gestion des flux et des mobilités dans les stations et leurs abords, en intégrant les modes doux et les enjeux d'accessibilité propres aux vallées montagnardes.

PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Note IA : les dispositions de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme précisent que :

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Encadrer le commerce et la logistique pour préserver les équilibres territoriaux

Le développement commercial et logistique façonne profondément les paysages, les mobilités et l'usage du foncier. Face aux risques de banalisation des entrées de ville, de dispersion des fonctions commerciales ou de saturation des axes, le DOO précise ici les règles et localisations préférentielles à respecter. Cette dernière partie du document traduit

l'ambition portée par le PAS d'un aménagement plus vertueux, qui soutient les centralités, encourage les pratiques de consommation responsables, et articule performance économique et qualité urbaine.

Déclinaison du PAS

Le DAACL s'inscrit dans l'Axe 2 du PAS, et en particulier dans les objectifs :

- 2.3 : Conforter l'activité commerciale en centralités/polarités,
- 2.4 : Améliorer l'offre commerciale en périphérie.

Il précise les conditions de localisation des commerces et des fonctions logistiques, en distinguant les formats admissibles en centralité et en périphérie. Il vise à encadrer les implantations pour préserver la hiérarchie commerciale, éviter la banalisation des périphéries et assurer une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des équipements économiques. Le DAACL traduit ainsi la volonté du PAS de structurer l'offre commerciale dans une logique de proximité, de qualité urbaine et de sobriété foncière.

E.1 Les localisations préférentielles de commerces

Le territoire du SCoT Mont-Blanc comporte des centralités de station et des centralités de quartier à forte vocation touristique ou résidentielle, dont le fonctionnement différencié appelle des logiques commerciales spécifiques.

Ces centralités doivent être soutenues par une offre de commerce de proximité, adaptée à une double temporalité (habitants permanents et saison touristique).

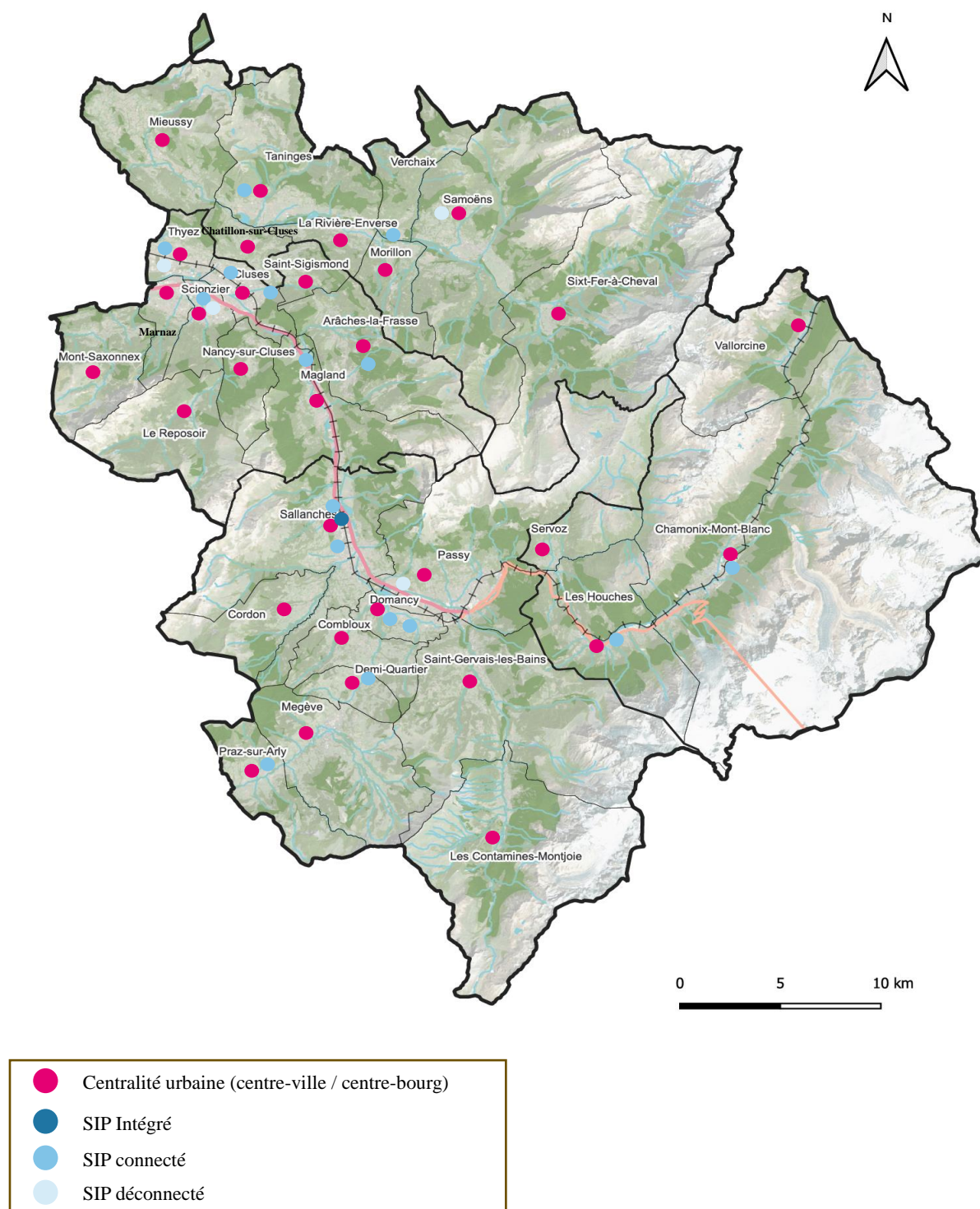
Dans la continuité des prescriptions du DOO, le DAACL définit les espaces d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les **centralités urbaines**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect du document d'urbanisme applicable. Cette typologie de localisation intègre également les centralités urbaines de station de montagne structurée autour d'infrastructures de loisirs (remontée mécaniques...).
- Les **SIP** (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour l'accueil des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités urbaines. Le SCoT différencie :
 - **Les SIP intégrés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire entouré d'un potentiel significatif d'habitants. Ils ont vocation à se conforter pour constituer un morceau de ville au travers d'une multifonctionnalité.
 - **Les SIP connectés aux espaces d'habitat** en continuité des quartiers résidentiels, se confortent sur leur vocation commerciale.
 - **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** obligent à des déplacements plus contraignants, leur développement commercial sera plus limité.

Les centralités urbaines et les SIP sont les seuls lieux d'implantation des futurs commerces. Des règles sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

Localisation préférentielle de commerces - centralité urbaines (centre-ville / centre-bourg) et SIP

La présente carte illustre les localisations ; le détail exhaustif est présenté dans le tableau associé.



LISTE DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Commune	Nom de l'espace	Type de SIP
Arâches-la-Frasse	Espace du Lays	Connecté
Chamonix-Mont-Blanc	Espace du Betty	Connecté
Cluses	ZI des Grands Prés	Connecté
	Zone de l'Englenaz	Connecté
Demi-Quartier	Zone du d'Arbon	Connecté
Domancy	ZC de la Pallud	Connecté
	Zone du Létraz	Connecté
Les Houches	Espace du Bourgeat	Intégré
Magland	Zone de Balme	Connecté
Passy	Avenue du Léman	Connecté
Praz-sur-Arly	Route de Megève	Connecté
Sallanches	ZA Ile Roche/PIC Nord Ouest	Connecté
	Zone des Quatre Têtes	Intégré
	Route du Fayet	Connecté
Samoëns	Zone des Langets	Déconnecté
Scionzier	ZAE des Bords d'Arve	Connecté
	ZAE Val d'Arve Sud	Intégré
Taninges	Route d'Annemasse	Connecté
Thyez	Zone des Bossons	Intégré
	Zone des Lanches	Connecté

La localisation de chaque SIP sont précisées ci-après.

Les périmètres détaillés à la parcelle seront précisés dans les PLU. Il appartiendra aux PLU de déterminer le zonage « commercial » adapté au sein des SIP susmentionnés

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Arâches-la-Frasse	Centre-ville / centre-bourg	
Arâches-la-Frasse	Station de montagne	Flaine

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Arâches-la-Frasse	Station de montagne	Les Carroz
Chamonix-Mont-Blanc	Centre-ville / centre-bourg	
Chamonix-Mont-Blanc	Coeur de quartier	Le Tour
Chamonix-Mont-Blanc	Coeur de quartier	Les Pèlerins
Chamonix-Mont-Blanc	Coeur de quartier	Les Praz
Chamonix-Mont-Blanc	Coeur de quartier	Les Bossons
Chamonix-Mont-Blanc	Station de montagne	Grands Montets
Chamonix-Mont-Blanc	Coeur de quartier	Argentière
Châtillon-sur-Cluses	Centre-ville / centre-bourg	
Cluses	Centre-ville / centre-bourg	
Cluses	Coeur de quartier	Sardagne
Cluses	Coeur de quartier	Ewues
Combloux	Centre-ville / centre-bourg	Chef-lieu et Basseville
Combloux	Station de montagne	La Cry
Cordon	Centre-ville / centre-bourg	
Demi-Quartier	Centre-ville / centre-bourg	
Demi-Quartier	Station de montagne	La Princesse
Domancy	Centre-ville / centre-bourg	
La Rivière-Enverse	Centre-ville / centre-bourg	
Le Reposoir	Centre-ville / centre-bourg	
Les Contamines-Montjoie	Centre-ville / centre-bourg	
Les Contamines-Montjoie	Station de montagne	Le Lay

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Les Houches	Centre-ville / centre-bourg	
Les Houches	Coeur de quartier	Saint Antoine
Les Houches	Coeur de quartier	Taconnaz
Les Houches	Coeur de quartier	Le Lac
Les Houches	Station de montagne	Bellevue
Les Houches	Station de montagne	Prarion
Magland	Centre-ville / centre-bourg	
Magland	Station de montagne	Flaine
Marnaz	Centre-ville / centre-bourg	
Megève	Centre-ville / centre-bourg	
Megève	Station de montagne	Rochebrune
Megève	Station de montagne	Montarbois
Mieussy	Centre-ville / centre-bourg	
Mieussy	Station de montagne	Sommand
Mont-Saxonnex	Centre-ville / centre-bourg	
Morillon	Centre-ville / centre-bourg	
Morillon	Station de montagne	Les Esserts
Nancy-sur-Cluses	Centre-ville / centre-bourg	
Passy	Centre-ville / centre-bourg	Chef-lieu
Passy	Coeur de quartier	Chedde
Passy	Coeur de quartier	Plateau d'Assy
Passy	Coeur de quartier	L'Abbaye
Passy	Coeur de quartier	Marlioz
Passy	Station de montagne	Plaine Joux
Praz-sur-Arly	Centre-ville / centre-bourg	
Praz-sur-Arly	Station de montagne	Les Varins
Saint-Gervais-les-Bains	Centre-ville / centre-bourg	
Saint-Gervais-les-Bains	Coeur de quartier	Le Fayet-Gare
Saint-Gervais-les-Bains	Station de montagne	St Nicolas de Véroce
Saint-Gervais-les-Bains	Station de montagne	Le Bettex

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Saint-Sigismond	Centre-ville / centre-bourg	
Sallanches	Centre-ville / centre-bourg	
Sallanches	Coeur de quartier	Bocard
Samoëns	Centre-ville / centre-bourg	
Samoëns	Station de montagne	Samoëns 1600
Scionzier	Centre-ville / centre-bourg	
Scionzier	Coeur de quartier	Le Crozet
Servoz	Centre-ville / centre-bourg	
Sixt-Fer-à-Cheval	Centre-ville / centre-bourg	
Taninges	Centre-ville / centre-bourg	
Taninges	Station de montagne	Praz de Lys
Thyez	Centre-ville / centre-bourg	
Thyez	Coeur de quartier	Avenue Louis Coppel
Vallorcine	Centre-ville / centre-bourg	
Vallorcine	Station de montagne	Le Buet
Verchaix	Centre-ville / centre-bourg	
Verchaix	Cœur de quartier	L'Épure

E.2 Maitriser le développement commercial en périphérie

Certains SIP connectés jouent un rôle de support aux polarités touristiques (ex. : station-village, pôle relais), en apportant une offre complémentaire difficilement intégrable dans les centralités urbaines de station de montagne.

Ces fonctions doivent néanmoins être encadrées pour éviter de mettre en difficulté l'activité des commerces de proximité.

P58. Les prescriptions générales pour les SIP

- Les périmètres des SIP identifiés dans le SCOT sont délimités dans les PLU.
- Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les SIP n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher. Lors d'une division de locaux ou une construction d'ensemble commercial en SIP, chaque unité commerciale (au sens d'accès différencié) doit respecter ce seuil.
- La consommation d'ENAF en SIP sera limitée à quelques situations particulières pour les SIP les plus rayonnants du territoire, pour conforter des activités commerciales très peu présentes (détail des SIP concernés ci-après) **et n'ayant pas de solution d'implantation en centralité**. Le SCoT préconise de **favoriser prioritairement l'exploitation des friches existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction)

avant d'autoriser des projets supposant une extension des surfaces sur des terrains non bâtis.

- Pour tous les autres SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation d'ENAF.
- Tout projet de création ou d'extension de surface de vente est **conditionnée à la des-imperméabilisation d'une partie des espaces de stationnement** dont la proportion minimale est précisée dans les PLU.
- Les autres activités économiques (non soumises au champ d'application du DAACL) sont autorisées au sein des SIP mais devront respecter les règles définies pour les activités commerciales.

P59. Les prescriptions spécifiques pour les SIP intégrés

- **Les SIP intégrés sont les seuls espaces commerciaux de périphérie ouverts à la création de logements** en surélévation dans le cadre d'une opération mixte habitat / commerce. Les conditions précises de ces créations de logements seront détaillées dans les PLU notamment dans le cadre d'OAP.
- Les opérateurs bénéficient d'une **liberté de réorganisation de leurs espaces à l'échelle de leur unité foncière** déjà urbanisée pour accroître leur surface de vente par densification en respectant les règles urbaines du PLU. Cette densification peut s'effectuer pour créer de l'habitat et des services compatibles avec l'activité commerciale du site. Les rez-de-chaussée devront respecter le seuil minimum de surface de plancher de 400 m². Les **activités de santé** sont exclues de cette capacité de diversification en SIP. Cette exclusion ne concerne pas les pharmacies.
- **La création de nouvelle surface de vente** pourra également s'effectuer par la **mutation de bâtiments non commerciaux au sein du périmètre du SIP**.
- L'ensemble des constructions nouvelles doivent permettre **d'atteindre au moins 30% de densité de bâti** à l'échelle de l'unité foncière concernée par l'opération.

P60. Les prescriptions spécifiques pour les SIP connectés

- **L'agrandissement de la surface** d'un bâtiment commercial existant sera plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU **mais ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher existante**.
- La création de nouveaux concepts de vente par **démolition / reconstruction de commerce existant** est autorisée avec une capacité d'extension plafonnée dans une limite précisée dans chaque PLU **mais ne pouvant dépasser 20%** de la surface de vente d'origine.
- La création de surfaces de vente par transformation de bâtiment non commercial en commerce est à éviter, excepté pour l'exploitation de friche industrielle inexploitée depuis plus de 2 ans dans des conditions qui seront précisées dans le PLU.

P61. Les prescriptions spécifiques pour les SIP déconnectés

- **L'agrandissement de la surface** d'un bâtiment commercial existant est plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU **mais ne pouvant dépasser 10% de la surface de plancher** et forcément inférieure à celle définie pour les SIP connectés.
- La création de nouveaux concepts de vente par **démolition / reconstruction de commerce existant** est autorisée sans dépasser la surface de vente d'origine.

- La création de surfaces de vente par transformation de bâtiment non commercial en commerce est à éviter.
- Les SIP déconnectés ont vocation à se **transformer pour accueillir** des activités économiques non commerciales.

P62. Bilan des Prescriptions en SIP

Type d'espace	Seuil à respecter	Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Création par densification	Création par transformation de bâtiment non commercial	Création par déconstruction de bâtiment commercial	Agrandissement de surface commerciale existante	Autres destinations autorisées
Les périmètres de centralité	Sans limite de surface	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Toutes en fonction des règles du PLU
SIP	Intégré	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher	Oui pour les SIP rayonnants	Oui pour dépasser 30% de bâti	Oui	Oui	Habitat et service (hors santé)
	Connecté		Non	Non	Non sauf friche	Oui plafonné à 20% de la surface d'origine	Activités économiques
	Déconnecté		Non	Non	Non	Oui plafonné à la surface d'origine	Oui plafonné à 10% de la surface actuelle Activités économiques
Hors localisation préférentielle de commerce	Pas de création Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées						

E.3 Engager une démarche vertueuse de requalification et de densification des espaces commerciaux de périphérie

Cette partie vise à préciser les conditions d'implantation des commerces en SIP concernant les aspects suivants : leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

La requalification des SIP doit viser une meilleure **intégration paysagère dans les paysages montagnards**, en valorisant les entrées de station, les vues sur les massifs, et les continuités écologiques.

L'économie de foncier

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piéton et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra prioritairement proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

L'accessibilité

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui développe :

- des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.
- Le stationnement intégré au bâti (en sous-sol, toiture, silo...) ou à défaut, les aires de stationnement, pourront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- L'insertion harmonieuse d'enseignes et de pré-enseignes positionnées en bordure de route sans dénaturer la qualité paysagère. Ainsi le SCoT encourage les communes ou les communautés de communes à définir un règlement local de publicité (RLP) pour encadrer l'impact des panneaux publicitaires dans l'espace public.

L'économie d'énergie

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui :

- Prend en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction :
- Valorise les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation
- Agit sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...).
- Optimise le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc.
- Optimise les apports de lumière naturelle (puit de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.
- Prévoit des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle permettant de produire autant ou plus que l'énergie consommée (photovoltaïque, petit éolien, micro-cogénération, production d'hydrogène ou de méthane réinjecté sur le réseau...).

La protection de la ressource en eau et amélioration de la diversité écologique

Le développement de tout équipement commercial devra être en adéquation avec la ressource en eau disponible et contribuer à la préservation de la ressource en eau par :

- La gestion des eaux de pluie en diminuant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée, espace de pleine terre...).
- Les projets de création ou d'extension des surfaces de vente devront être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir les rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte.
- La réutilisation des eaux pluviales.
- Favoriser l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.
- Diversifier la palette végétale en lien avec les continuités écologiques sur les franges sites et avec des essences locales.

E.4 Optimiser la logistique commerciale

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de flux significatifs. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

Sur les sites concernés, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

- Le SCoT privilégie l'implantation des **activités logistiques à dimension locale**. Elles peuvent s'implanter au sein des SIP mais devront privilégier les zones d'activités identifiées dans le volet économique du DOO.
- Le SCoT introduit la possibilité de créer des **espaces de logistique urbaine (ELU)** qui visent à limiter la présence de camions de livraison dans les centres urbains ont vocation à s'implanter dans les entrées de ville mais pas au sein des périmètres de sauvegarde des linéaires commerciaux définis dans le PLU.
- Les **lieux de retrait de type drive** se définissent comme des points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Ces lieux qui reçoivent du public sont autorisés sur les localisations préférentielles de commerces.
- Les « **dark store** » ou centre de stockage de proximité du commerce rapide (« quick commerce ») ont vocation à alimenter un service de livraison à domicile. Ils ne pourraient pas s'installer au sein des périmètres de sauvegarde des linéaires commerciaux définis dans le PLU. Ils peuvent en revanche s'implanter en dehors des localisations préférentielles en respectant les dispositions du PLU. Ainsi le PLU peut réglementer plus strictement ces lieux en interdisant ou en soumettant « à conditions particulières » la sous-destination « entrepôt » dans un secteur délimité par le PLU (R. 151-33).

- **Les casiers** sont définis comme des consignes automatiques permettant aux clients la récupération d'achats. Ils ont vocation à s'implanter sur les lieux bénéficiant d'un accès automobile et de stationnement. Ils devront accompagner la dynamique des localisations préférentielles de commerce et donc s'implanter au sein des deux types d'espaces de localisation préférentielle du commerce que sont les centralités et les SIP.
- **Les distributeurs automatiques** (ou magasin autonome) sont des automates permettant la vente d'un produit sans intervention d'un vendeur. Leur implantation devra participer à la dynamique des commerces existant et s'implanter uniquement au sein des périmètres de localisation préférentielle de commerce.

Les petits équipements logistiques liés à la livraison locale (drive, casiers, ELU) doivent être pensés comme des compléments aux commerces de proximité et non comme des substituts.

Leur implantation dans les SIP doit s'appuyer sur les flux touristiques et saisonniers.

E.5 Localisation des SIP

Arâches-la-Frasse

Espace du Lays

SIP connecté



Chamonix-Mont-Blanc

Espace du Betty

SIP connecté



Cluses

ZI des Grands Prés

SIP connecté



Cluses

Zone de l'Englenaz

SIP connecté



Demi-Quartier
Zone de l'Arbon
SIP connecté



Domancy

Zone de la Pallud

SIP connecté



Domancy

Zone de Létraz

SIP connecté



Les Houches

Espace du Bourgeat

SIP intégré



Magland

Zone de Balme

SIP connecté



Passy

Avenue du Léman

SIP connecté



Praz-sur-Arly
Route de Megève
SIP connecté



Sallanches

ZA Ile Roche / PIC Nord-Ouest

SIP connecté



Sallanches

Zone des Quatre Têtes

SIP intégré



Sallanches

Route du Fayet

SIP connecté



Sallanches

Route du Fayet

SIP connecté



Samoëns

Zone des Langets

SIP déconnecté



Scionzier

ZAE des Bords d'Arve

SIP connecté

ZAE Val d'Arve Sud

SIP intégré



Taninges

Route d'Annemasse

SIP connecté



Thyez

Zone des Bossons

SIP intégré

Zone des Lanches

SIP connecté



Liste des prescriptions et recommandations

TABLE DES MATIERES	2
RAPPELS	4
Px – Sujet de la prescription	5
Rx – Sujet de la recommandation	5
PARTIE A : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	6
P1. Définir les sous-trames	8
P2. Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires	9
P3. Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires	10
P4. Protéger les réservoirs réglementaires liés à la trame aquatique et humide	10
P5. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique et humide	11
P6. Identifier les réservoirs complémentaires liés la sous-trame agricole	11
P7. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la-sous-trame boisée	11
P8. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame ouverte et semi-ouverte	12
P9. Préserver les sites Natura 2000	12
P10. Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques	13
R1. Compléter la trame verte et bleue par l'identification de la trame noire	13
R2. Maintenir des continuités écologiques transfrontaliers	14
P11. Allier qualité des aménagements urbains et intégration paysagère dans les milieux naturels, agricoles et forestiers	20
P12. Préserver la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé	20
P13. Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité	20
P14. Autres constructions et aménagements possibles dans les espaces agricoles	21
P15. Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles	21
P16. Préserver les atouts paysagers liés aux espaces naturels et agricoles	22
P17. Maîtriser la qualité des fronts urbains et le traitement des limites	23
P18. Protéger et valoriser les sites paysagers remarquables,	25
P19. Préserver les points de vue emblématiques et les covisibilités	27
R3. Améliorer la gestion de la fréquentation des sites touristiques :	27
P20. Construire en respectant le principe de continuité	29
R4. Renforcer végétalisation urbaine et lutter contre les îlots de chaleurs urbains	29

P21. Préserver l'architecture traditionnelle et le patrimoine ordinaire ou vernaculaire	29
R5. Mobiliser la connaissance existante pour intégrer les enjeux patrimoniaux et paysagers dans les documents d'urbanisme	30
R6. Travailler sur la composition et la mise en paysage des Zones d'Activité Economique	30
R7. Mettre en œuvre le plan de paysage biodiversités Mont Blanc	31
PARTIE B : ADAPTATION ET ATTENUATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	37
P22. Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique	38
P23. Réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété	39
R8. Tenir compte des besoins liés à la collecte et au traitement des déchets dans les secteurs urbanisés	41
R9. Intégrer la gestion des déchets dans les projets d'extension et de densification	41
R10. Améliorer la performance environnementale des dispositifs de gestion des déchets	41
R11. Développer l'économie circulaire et les dynamiques de réemploi	41
R12. Favoriser une gestion raisonnée de la ressource minérale	42
R13. Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales	42
P24. Anticiper les évolutions des risques naturels majeurs dans la perspective des changements climatiques en cours	43
P25. Intégrer la gestion forestière dans la prévention des risques et la sécurisation des espaces boisés	43
P26. Travailler sur l'adaptabilité des domaines skiables face aux évolutions climatiques et sociétales	44
R14. Dispositifs d'isolement entre habitat et activités produisant des nuisances ou à risques	44
P27. Prendre en compte la gestion équilibrée de la ressource en eau dans les projets d'aménagement	45
P28. Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses	45
R15. Mettre en adéquation les projets de développement et la ressource	45
P29. Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales	45
R16. Développer le multi-usage de l'eau	46
P30. Réduire les émissions à la source par l'aménagement, l'organisation urbaine et les choix énergétiques	47
R17. Soutenir une planification territoriale cohérente avec les enjeux de qualité de l'air	47
R18. Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation	48

PARTIE C : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION	49
R19. Préserver et renforcer le maillage des services publics et équipements d'intérêt collectifs	50
R20. Favoriser un maillage adapté des services de santé sur l'ensemble du territoire	50
P31. Répondre aux besoins des habitants en matière de logements	51
P32. Répartition des objectifs de production de logements	51
P33. Limiter l'étalement urbain	53
P34. Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace	53
P35. Développer un aménagement territorial différencié et complémentaire selon les fonctionnalités des espaces	54
P36. Les critères de définition de l'armature infra-communale	58
P37. Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols	59
P38. Garantir la qualité dans la mise en œuvre des extensions urbaines	61
P39. Garantir la qualité pour les entrées et traversées des villes/villages	61
P40. Organiser une mobilité intermodale ancrée dans l'armature territoriale et au plus près de l'habitat	62
P41. Assurer une meilleure desserte des zones d'activités économiques en adaptant l'offre de transport aux besoins des entreprises et des salariés.	63
R21. Elaborer un schéma de mobilité stratégique, aligné avec les ambitions du SCoT et les attentes des populations locales et touristiques	63
PARTIE D : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES	66
P42. Localiser prioritairement les activités et équipements compatibles avec l'habitat dans les espaces urbains mixtes les autres emplois dans les secteurs dédiés aux activités économiques	67
P43. Permettre le développement économique en soutien aux centralités et à la mixité fonctionnelle	68
R22. Création de « tiers lieux » animés	68
P44. Définir et qualifier les espaces économiques existants	69
P45. Justifier la nécessité de la densification des zones existantes et les besoins induits en zones d'activités complémentaires	70
P46. Mettre en œuvre une desserte fonctionnelle et l'accessibilité des espaces économiques	71
P47. Veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones d'activités	71
P48. Faciliter l'installation commerciale en centralité urbaine	73

R23. Conforter l'activité commerciale comme facteur de vitalité des centres-villes et centres-bourgs en intervenant sur tous les facteurs de commercialité	73
P45. Maitriser le rythme de développement commercial en dehors des c centralités urbaines	75
P46. Réserver en SIP le commerce incompatible avec les centralités urbaines	75
P49. Affirmer les complémentarités touristiques	78
P50. Développer les activités de pleine nature tout en préservant les paysages et les milieux naturels	80
P51. Assurer la diversité des typologies d'hébergements	81
P52. Veiller à la cohérence du développement de l'hébergement touristique	81
P53. Améliorer la gestion de l'espace pour la création de nouveaux hébergements	81
R24. Encadrer les nouveaux hébergements touristiques et leur aménagement	82
P54. Soutenir la modernisation de l'immobilier de loisirs	82
P55. Prévoir les besoins du logement des saisonniers	82
P56. Encadrement des projets liés aux refuges	82
P57. Adapter les stations de montagne aux transitions climatique, touristique et paysagère	83
PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	84
P58. Les prescriptions générales pour les SIP	90
P59. Les prescriptions spécifiques pour les SIP intégrés	91
P60. Les prescriptions spécifiques pour les SIP connectés	91
P61. Les prescriptions spécifiques pour les SIP déconnectés	91
P62. Bilan des Prescriptions en SIP	92
Liste des prescriptions et recommandations	115