



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

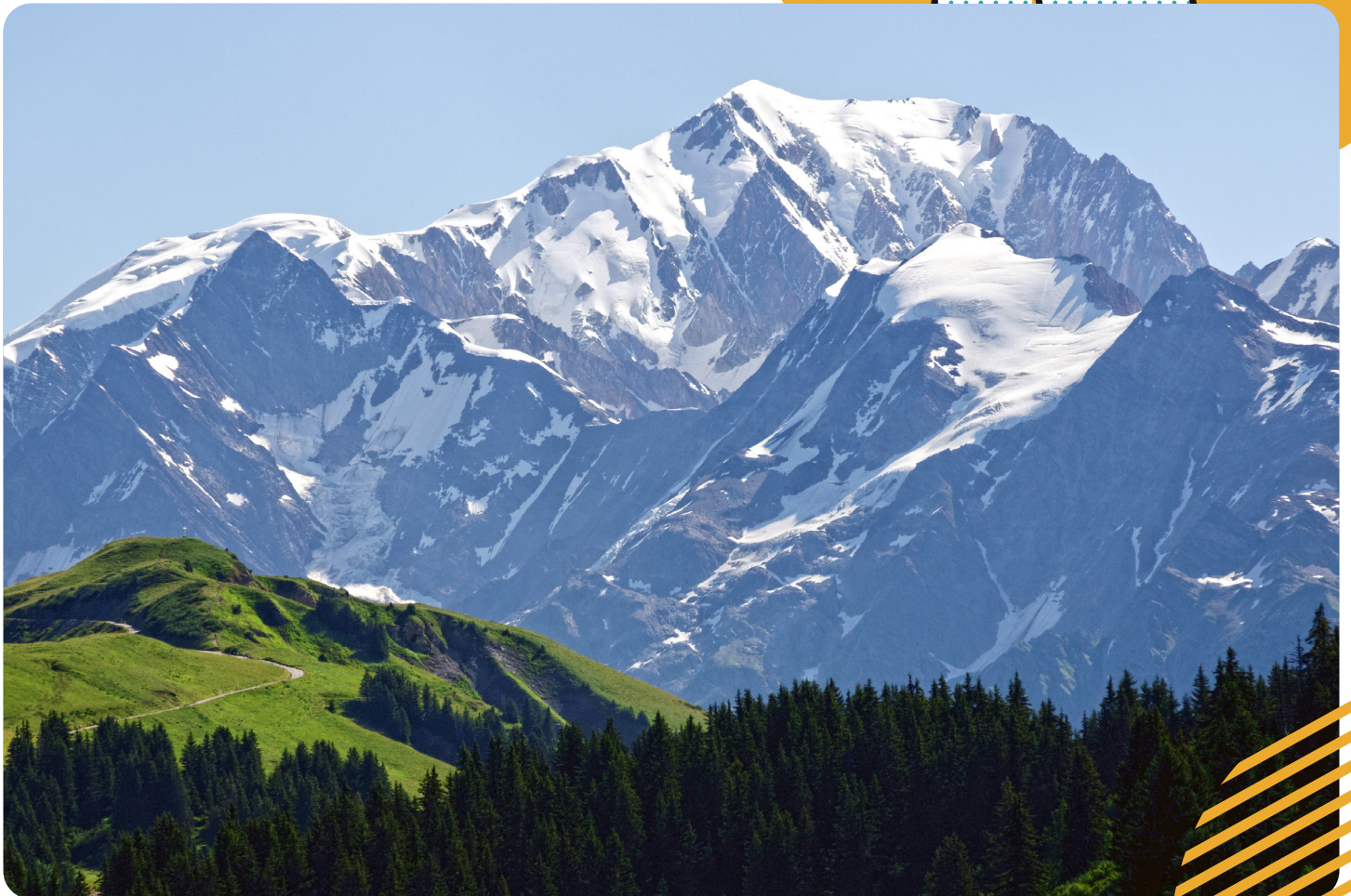
CONTEXTE INSTITUTIONNEL

CONTEXTE FONCTIONNEL

3

3

5



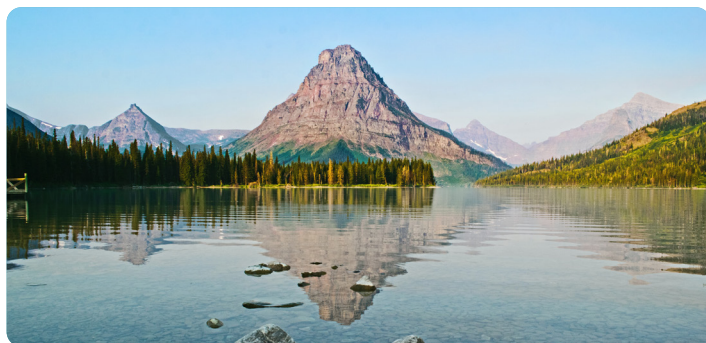
PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Situé à l'Est du département de la Haute-Savoie, le territoire du SCoT Mont-Blanc est niché aux limites départementales avec la Savoie, également aux frontières de l'Italie et de la Suisse qui lui confèrent quelques particularités.

D'une superficie de 1 340 km², le territoire est fortement marqué par ses frontières géographiques naturelles et ses reliefs. Composé de vallées à forte concentration de population et d'activités, de stations de moyenne et haute altitude, majoritairement situé en zone de montagne, traversé par des axes de transports structurants, ce territoire mérite une réflexion en termes d'aménagement et d'urbanisme pour préserver ses caractéristiques et son identité.



CONTEXTE INSTITUTIONNEL



Le périmètre du SCoT Mont-Blanc, arrêté par le Préfet de la Haute-Savoie le 22 décembre 2017, se compose de 32 communes et 4 intercommunalités :

- La Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes,
- La Communauté de Communes des Montagnes du Giffre,
- La Communauté de Communes du Pays du Mont Blanc,
- Et enfin la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont Blanc.

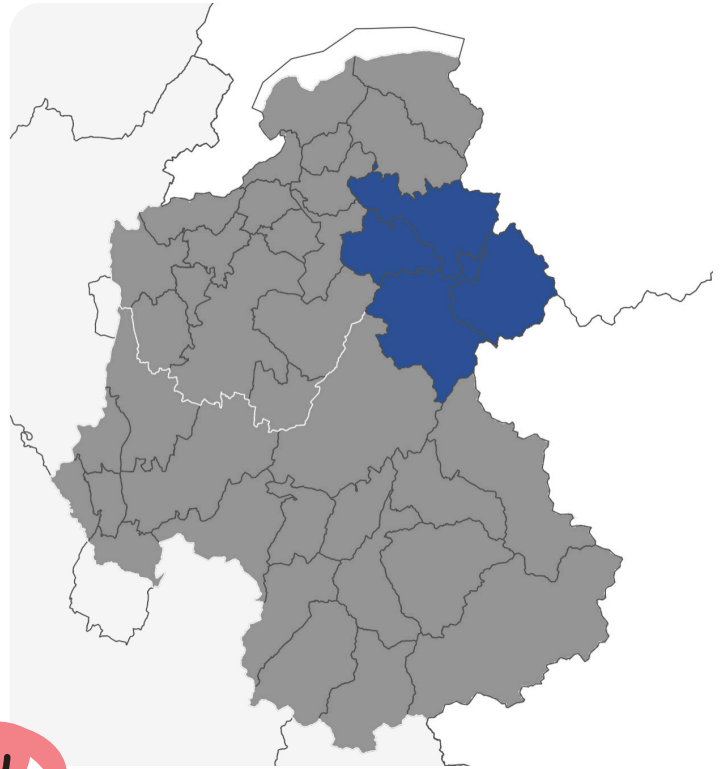
| CC CLUSES ARVE ET MONTAGNES | CC DES MONTAGNES DU GIFFRE | CC DU PAYS DU MONT BLANC | CC DE LA VALLÉE DE CHAMONIX MONT BLANC |
|---|---|--|--|
| Arâches-la-Frasse Cluses Magland Marnaz Mont-Saxonnex Nancy-sur-Cluses Le Reposoir Saint-Sigismond Scionzier Thyez | Châtillon-sur-Cluses Mieussy Morillon La Rivière-Enverse Samoëns Sixt-Fer-à-Cheval Taninges Verchaix | Combloux Les Contamines-Montjoie Cordon Demi-Quartier Domancy Megève Passy Praz-sur-Arly Saint-Gervais-les-Bains Sallanches | Chamonix-Mont-Blanc Les Houches Servoz Vallorcine |

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est entouré par un six EPCI. Ceux indiqués par la carte ci-après seront analysés en qualité de territoire de comparaison.

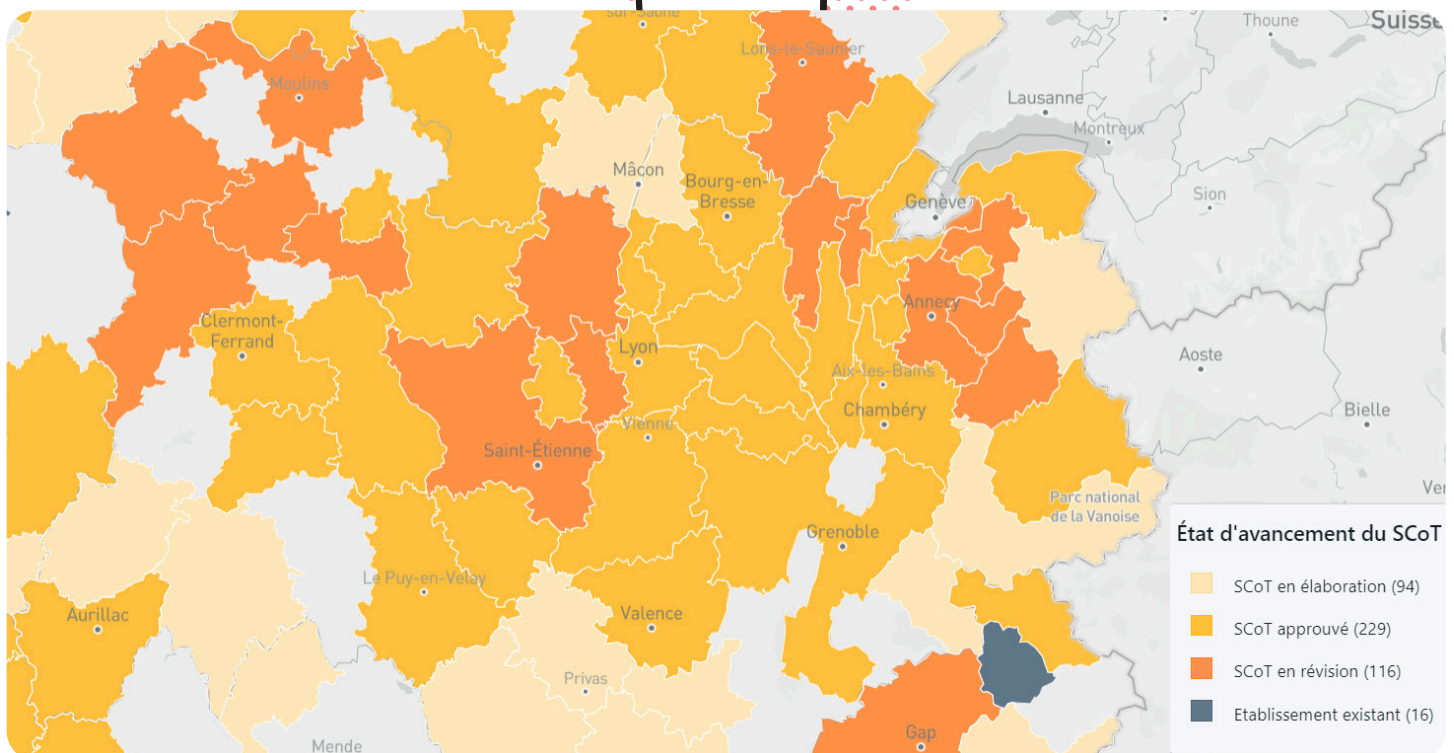
La loi NOTRe a renforcé le rôle des Régions en matière d'aménagement du territoire en leur confiant l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Il a pour objectif de définir les grandes priorités d'aménagement du territoire régional et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées. Ce schéma transversal est un projet stratégique pour la région.

Le SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes a été approuvé le 10 avril 2020. La démarche engagée en 2017 et intitulée « Ambition Territoires 2030 », fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- Équilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.



Territoire du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre et les EPCI alentour

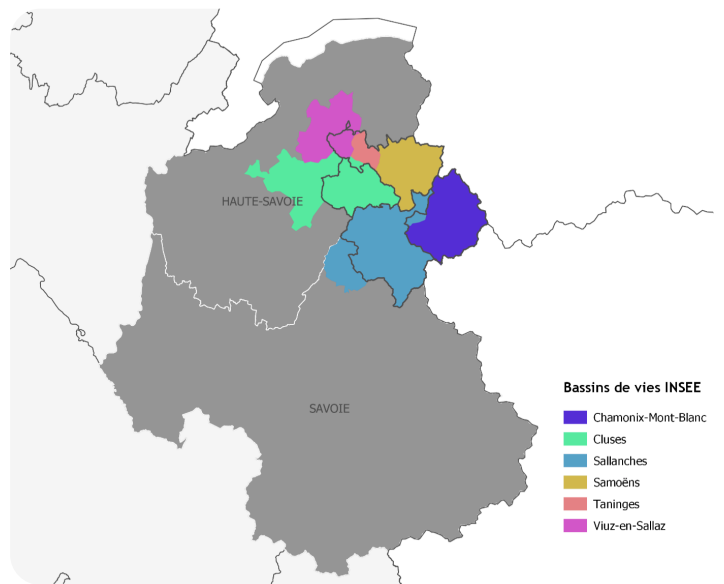


Couverture des SCoT en région Auvergne-Rhône-Alpes

CONTEXTE FONCTIONNEL

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est influencé par six bassins de vie au sens de l'INSEE :

- **Le bassin de vie de Chamonix-Mont-Blanc** qui recouvre pratiquement tout le périmètre de la CC de la Vallée de Chamonix,
- **Le bassin de vie de Sallanches** qui couvre le périmètre de la CC du Pays du Mont-Blanc ainsi que d'autres communes du Val d'Arly,
- **Le bassin de vie de Cluses** qui s'étend sur la CC de Cluses-Arve et montagnes ainsi que d'autres communes,
- Et enfin **les bassins de vie de Samoëns, de Viuz-en-Sallaz et de Taninges**, tout trois situés sur le périmètre de la CC Montagnes du Giffre.

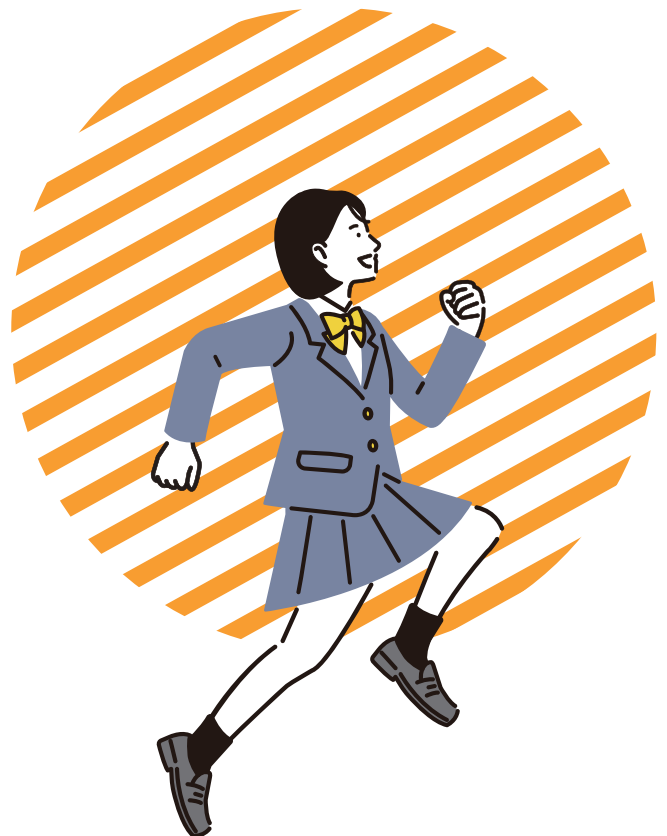
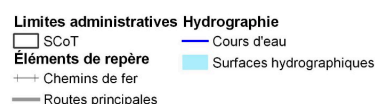
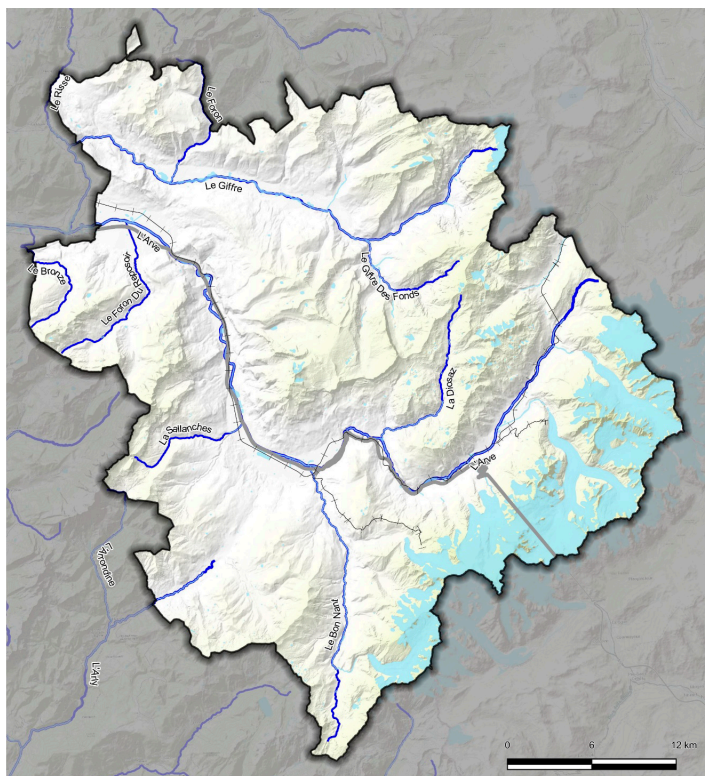


Bassins de vie du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre

L'organisation du territoire du SCoT Mont-Blanc est contrainte par son relief. En effet, les principales infrastructures de transports ont été disposées où le relief est le moins contraignant, c'est-à-dire dans les bas de vallée. L'Arve fait ainsi office de colonne vertébrale puisque l'autoroute A40 du Mont Blanc, la Route nationale 205, la Départementale 1205 ainsi que la ligne de chemin de fer suivent son tracé.

Ces infrastructures de transports qui constituent les principaux points d'accès du territoire, sont soumis à d'importants flux et doivent supporter trois types de déplacements :

- Les déplacements résidentiels internes au territoire (migrations pendulaires, déplacements des habitants pour accéder aux services, ...),
- Les flux touristiques vers les stations et principaux sites
- Le trafic de transit de marchandises et de voyageurs vers le tunnel du Mont Blanc.





SOCIO-DEMOGRAPHIE

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PRÉAMBULE | 3 |
| 1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION | 4 |
| 1.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU SCOT MBAG | 4 |
| 1.2 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES | 4 |
| 2. ANALYSE DES COMPOSANTES NATURELLES ET MIGRATOIRES DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE | 6 |
| 2.1 LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE SCOT MONT-BLANC ARVE GIFFRE | 6 |
| 2.2 LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE À L'ÉCHELLE DES EPCI..... | 7 |
| 3. ANALYSE DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON..... | 11 |
| 4. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION | 12 |
| 5. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION..... | 14 |
| 5.1 LES TRANCHES D'ÂGES..... | 14 |
| 5.2 LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES | 17 |
| 6. CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES..... | 18 |
| 6.1 NOMBRE ET TAILLE | 18 |
| 6.2 COMPOSITION DES MÉNAGES..... | 20 |
| 6.3 ANCIENNETÉ DES MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE | 20 |
| 6.4 REVENUS DES MÉNAGES..... | 22 |
| SYNTHÈSE ET ENJEUX | 24 |

PRÉAMBULE

Les chiffres de population analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2019, publié à l'été 2022.

Les analyses portant sur la démographie proviennent de statistiques de population municipale, à ne pas confondre avec les populations légales.

Le territoire du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre est composé de 4 communautés de communes et donc 32 communes :

- CC Pays du Mont-Blanc : 10 communes
- CC Cluses Arve et Montagnes : 10 communes
- CC Montagne du Giffre : 8 communes
- CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc : 4 communes

Les territoires de comparaison utilisés pour l'analyse sont les suivants :

| TYPE DE TERRITOIRE | NOM |
|--|--|
| TERRITOIRES DE RANG SUPERIEUR | Auvergne-Rhône-Alpes |
| | Haute-Savoie |
| TERRITOIRE D'ETUDE | CC Pays du Mont-Blanc CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc CC Cluses Arve et Montagnes CC des Montagnes du Giffre |
| INTERCOMMUNALITES LIMITROPHES DE COMPARAISON | SCoT Cœur de Faucigny SCoT du Chablais SCoT Arlysère |



1. Tendances démographiques récentes

Préambule :

Les données des recensements de 1968 à 2019 sont différentes aux données du recensement de 2021. Les données des recensements de 1968 à 1999 ont évolué entre les données INSEE RP 2019 et RP 2021. En revanche, les dynamiques récentes restent cohérentes.

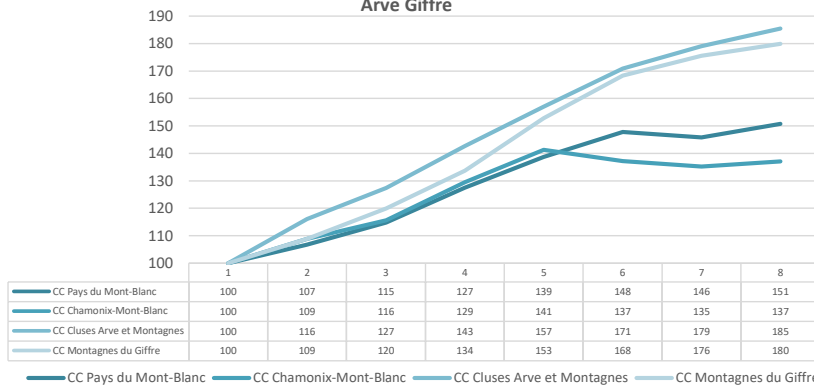
Entre l'année 2019 et 2021, la tendance de ralentissement démographique général du territoire du SCoT se confirme avec toutefois une croissance encourageante sur la dernière période intercensitaire. De 2010 à 2015, le taux de croissance annuel moyen était de 0,31% pour 0,37% entre 2015 et 2021.

Cette légère tendance à la hausse est dû à un solde migratoire positif entre 2015 et 2021 (0,13%) contrairement à la période de 2010-2015 ou la période 2013-2019 du recensement 2019.

Concernant les dynamiques propres à chaque intercommunalité, 3 différentes dynamiques sont à l'œuvre :

- Chamonix-Mont-Blanc bénéficie d'un léger regain de population depuis 2015,
- Pays du Mont-Blanc connaît une inversion de sa dynamique démographique en faveur d'un regain net de population,
- Cluses Arves et Montagnes et Montagnes du Giffre perpétuent leur hausse démographique intercensitaire avec toutefois un léger ralentissement sur la décennie 2010 à 2020.

Evolution base 100 depuis 1968 de la population des EPCI du SCoT Mont-Blanc
Arve Giffre

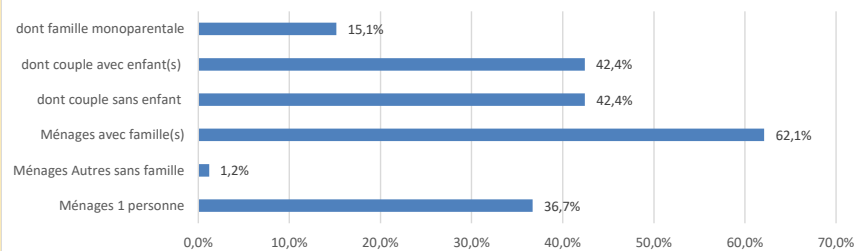


Cette tendance démographique légèrement à la hausse n'a pas particulièrement été influencé par la structure des âges. A l'échelle du SCoT, les proportions entre 2019 et 2020 sont similaires.

En revanche, la composition des ménages a évolué. Cette évolution est notamment marquée par une accentuation des dynamiques déjà observées. Les ménages d'une personne et les familles monoparentales augmentent, les ménages avec enfants diminuent.

Les ménages avec famille restent toutefois majoritaires à l'échelle du SCoT malgré une tendance de diminution des ménages qui continue. Le Pays du Mont-Blanc reste également le territoire attirant davantage de ménage d'une personne que les autres intercommunalités.

Typologies des ménages en 2021 à l'échelle du SCoT Mont Blanc Arve Giffre



Les ménages d'une seule personne peuvent indiquer un attrait de la jeunesse pour le territoire ou un vieillissement de la population avec une augmentation du nombre de retraités vivant seuls. La proportion (mais également le nombre) des retraités a en effet augmenté de 4,2% et l'indice de jeunesse ne cesse de baisser au fur et à mesure des recensements :

- 1,83 en 2009
- 1,50 en 2014
- 1,29 en 2020

Les indices de jeunesse diminuent de manière similaire entre chacune des intercommunalités.

Le territoire continue donc entre 2019 et 2021 à avoir deux forts enjeux :

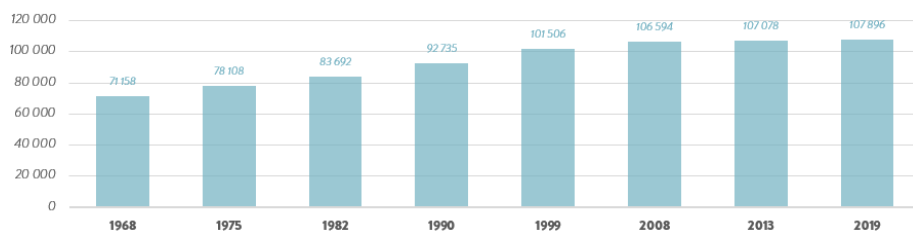
- Le vieillissement de la population qui demande des équipements adaptés
- Le manque de renouvellement de la population par des ménages jeunes (indice de jeunesse diminuant et un pas vers la stagnation de la population) qui est essentiellement dû à un marché immobilier peu adapté à des jeunes ménages en début ou milieu de parcours résidentiel.

2. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

2.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU SCOT MBAG

La population du territoire du SCoT MBAG est de 107 896 en 2019. Elle a connu une évolution constante et tend à stagner depuis 2013. Le territoire a gagné 818 habitants entre 2013 et 2019. La croissance démographique a été forte jusqu'en 2008.

Evolution de la population du territoire SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



Source : INSEE RP 2019

La population du territoire du SCoT MBAG est concentrée au nord-ouest, au centre et au sud-est du territoire. Majoritairement sur les communes limitrophes à d'autres territoires. Les communes qui sont dans l'arrière-pays sont les moins peuplées. Les deux communes les plus peuplées du territoire du SCoT sont Cluses (17 059 habitants) et Sallanches (16 088 habitants) en 2019.

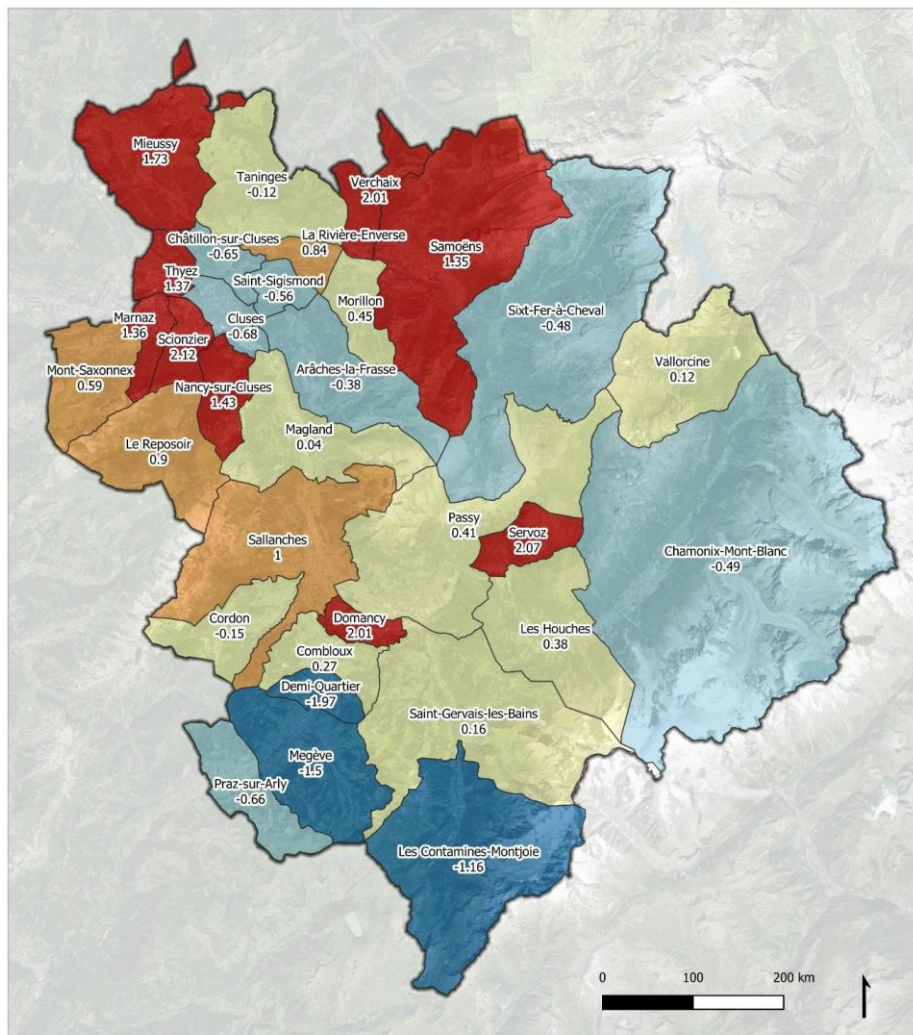
2.2 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'intercommunalité la plus peuplée du territoire du SCoT est celle du CC Pays du Mont-Blanc. Elle compte 45 179 habitants en 2019. Elle est ensuite suivie par la CC Cluses Arve et Montagne avec 39 832 habitants, la CC Chamonix-Mont-Blanc avec 13 110 habitants et enfin, la CC Montagnes du Giffre avec 12 142 habitants en 2019.

Evolution de la population du territoire SCoT Mont-Blanc Arve Giffre par EPCI



Source : INSEE RP 2019



Auteur : Planed 2023

Source : ESRI WORLD TOPO, INSEE 2019

Eléments de repère :

Limites EPCI

Taux de croissance annuel moyen de 2013 à 2019 en % :

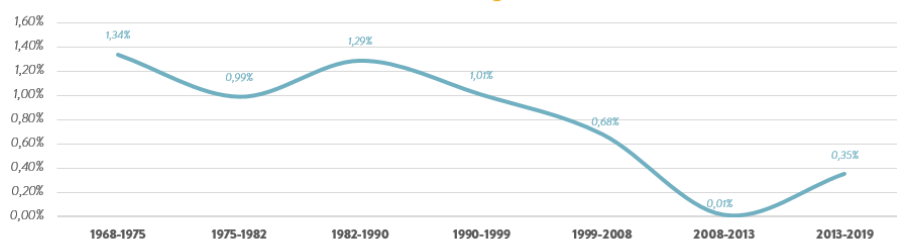
- Inférieur à -1,15
- de -1,15 à -0,33
- de -0,33 à 0,48
- de 0,48 à 1,30
- Supérieur à 1,30

3. ANALYSE DES COMPOSANTES NATURELLES ET MIGRATOIRES DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

3.1 LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE SCOT MONT-BLANC ARVE GIFFRE

Le taux de croissance annuel moyen du territoire du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre est de 0,35% sur la période 2013-2019. Ce taux est en hausse après une forte baisse entre 1982 et 2013. Il est passé de 1,29% à 0,01%.

Evolution du taux de croissance annuel moyen du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



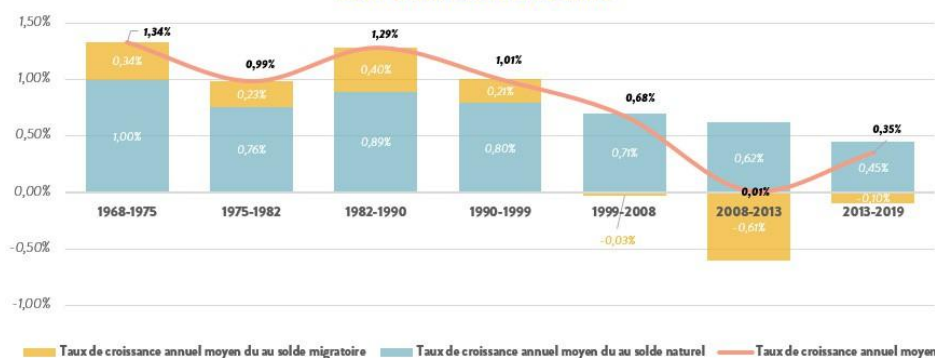
Source : INSEE RP 2019

La dynamique démographique est la combinaison de deux phénomènes :

- La différence des variations des naissances et de décès : le solde naturel ;
- Le solde entre les migrations entrantes et les migrations sortantes du territoire : le solde migratoire.

Sur la période 2013-2019, le taux de croissance annuel moyen est essentiellement rythmé par le solde naturel (+0,45%). Le solde migratoire est négatif (-0,10%). Le solde naturel assure donc encore la croissance de la population même s'il est en baisse constante. Le solde migratoire augmente depuis 2013 (-0,61%).

Taux de croissance annuel moyen décomposé en solde naturel et migratoire de SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



Source : INSEE RP 2019

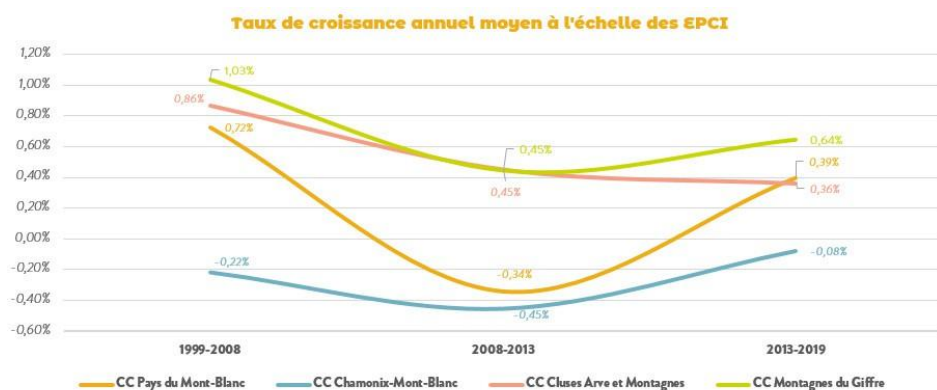


| | 1968- 1975 | 1975- 1982 | 1982- 1990 | 1990- 1999 | 1999- 2008 | 2008- 2013 | 2013- 2019 |
|--|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Variation annuelle brute | 6 950 | 5 584 | 9 043 | 8 771 | 5 088 | 484 | 818 |
| Taux de croissance annuel moyen | 1,34% | 0,99% | 1,29% | 1,01% | 0,68% | 0,01% | 0,35% |
| Variation annuelle brute due au solde naturel | 5 176 | 4 281 ¹ | 6 266 | 6 931 | 6 627 | 3 347 | 2 938 |
| Taux de croissance annuel moyen dû au solde naturel | 1,00% | 0,76% | 0,89% | 0,80% | 0,71% | 0,62% | 0,45% |
| Variation annuelle brute due au solde migratoire | 1 774 | 1 303 | 2 777 | 1 840 | -1 539 | -2 863 | -2 120 |
| Taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire | 0,34% | 0,23% | 0,40% | 0,21% | -0,03% | -0,61% | -0,10% |

3.2 LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE À L'ÉCHELLE DES EPCI

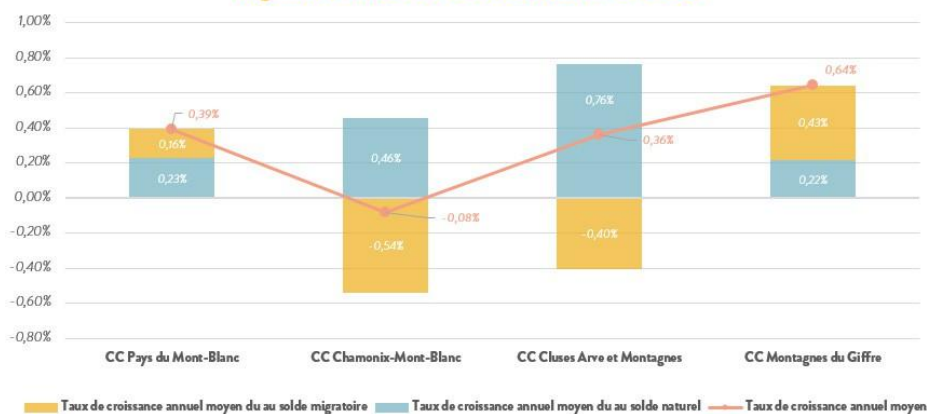
À l'échelle des EPCI, différentes tendances démographiques sont observables :

- La CC Cluses Arve et Montagne connaît une baisse de son TCAM depuis la période 1999-2008. Son taux de croissance annuel moyen est de +0,36% entre 2013 et 2019 ;
- La CC des Montagnes du Giffre connaît une légère hausse de son TCAM après une baisse entre 1999 et 2013. Sur la période 2013-2019, son taux de croissance annuel moyen est de +0,64%. Elle possède le TCAM le plus élevé du territoire du SCoT ;
- La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc connaît une déprise de sa croissance démographique. Au fil des années, elle a gardé un taux de croissance annuel moyen négatif. Il est légèrement en hausse sur la période 2013-2019 (-0,08%) ;
- Quant à la CC du Pays du Mont-Blanc, après un TCAM négatif, elle est remontée à un taux de +0,39% sur la période 2013-2019.



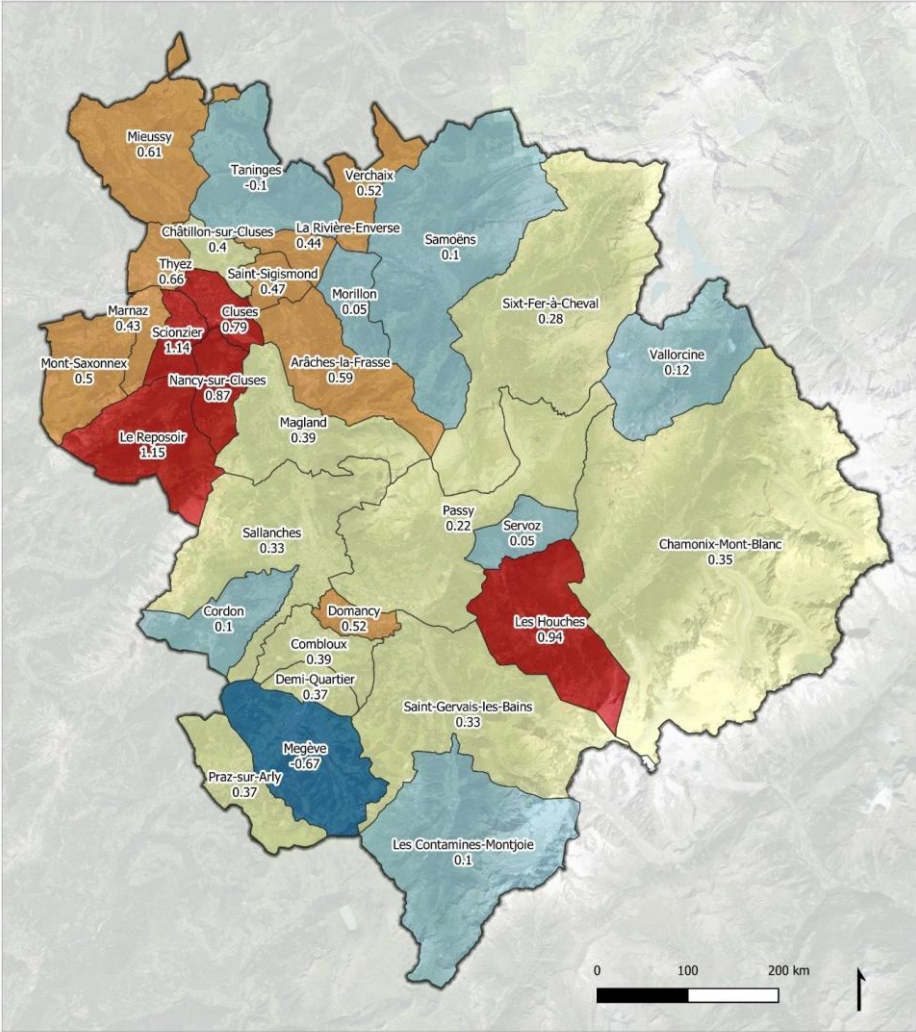
Le taux de croissance annuel moyen de la CC des Montagnes du Giffre (le plus élevé du SCoT) est majoritairement rythmé par le solde migratoire (+0,43%). Ce qui signifie que la dynamique de population est maintenue par les entrées et les sorties sur le territoire. Le territoire possède néanmoins un solde naturel positif (+0,22%) qui montre que le nombre de naissances reste supérieur au nombre de décès. En ce qui concerne la CC Cluses Arve et Montagne, sa dynamique démographique bénéficie d'un accroissement naturel permettant de soutenir le rythme de sa croissance. Son solde naturel est de +0,76%. Le solde migratoire est de -0,40%. Des habitants quittent le territoire, mais ce manque est comblé par le solde naturel. La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a également un taux rythmé par le solde naturel (+0,46%). Un accroissement naturel qui peine à combler les départs d'habitants (solde migratoire à -0,54%), car l'EPCI a perdu des habitants entre 2013 et 2019. Enfin, la CC du Pays du Mont-Blanc a un solde naturel et migratoire positif : respectivement +0,23% et +0,16%. Ce qui montre un équilibre au sein de la dynamique démographique et du renouvellement de la population.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2013 et 2019 à l'échelle des EPCI



Source : INSEE RP 2019





Auteur : Planed 2023

Source : ESRI WORLD TOPO, INSEE 2019

Eléments de repère :

Limites EPCI

Solde naturel de 2013 à 2019 en % :

Inférieur à -0,30

De -0,30 à 0,12

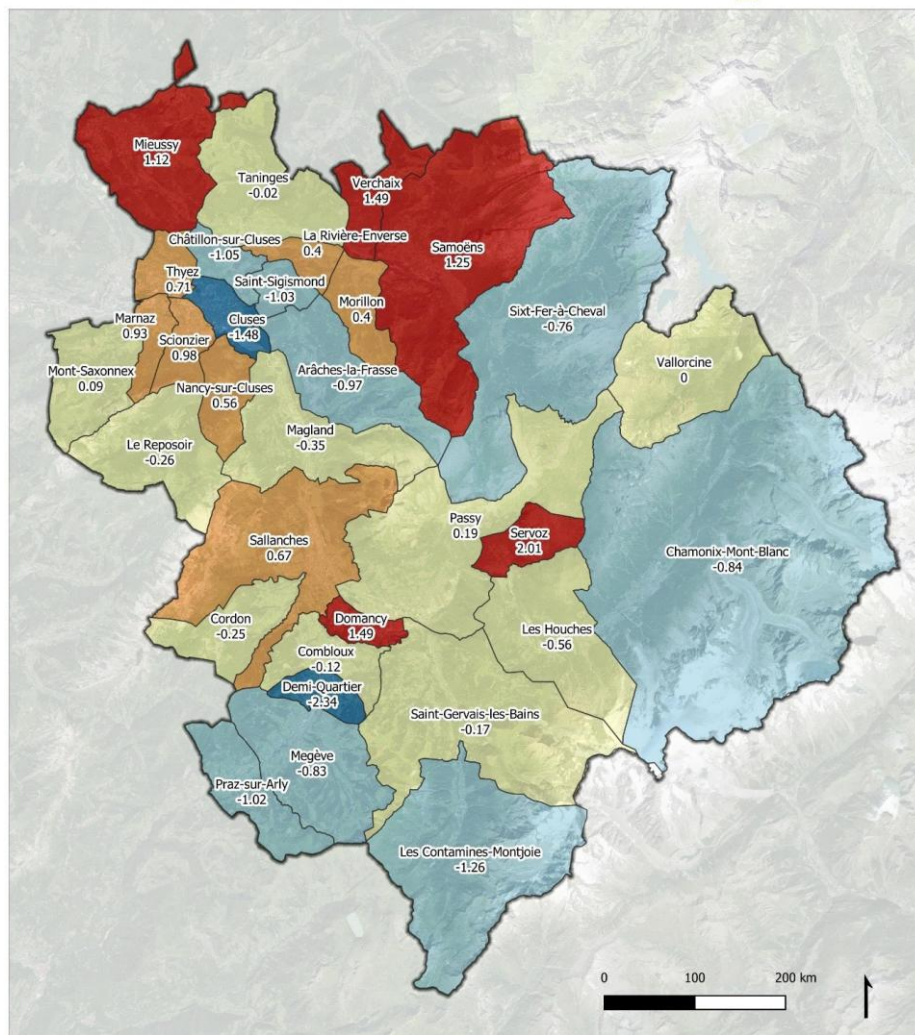
De 0,12 à 0,44

De 0,44 à 0,66

Supérieur à 0,66

DEMOGRAPHIE

Solde migratoire de 2013 à 2019



Auteur : Planed 2023

Source : ESRI WORLD TOPO, INSEE 2019

Éléments de repère :

Limites EPCI

Solde migratoire de 2013 à 2019 en % :

- Inférieur à -1,47
- De -1,47 à -0,76
- De -0,76 à 0,19
- De 0,19 à 0,98
- De 0,98 à 2,01

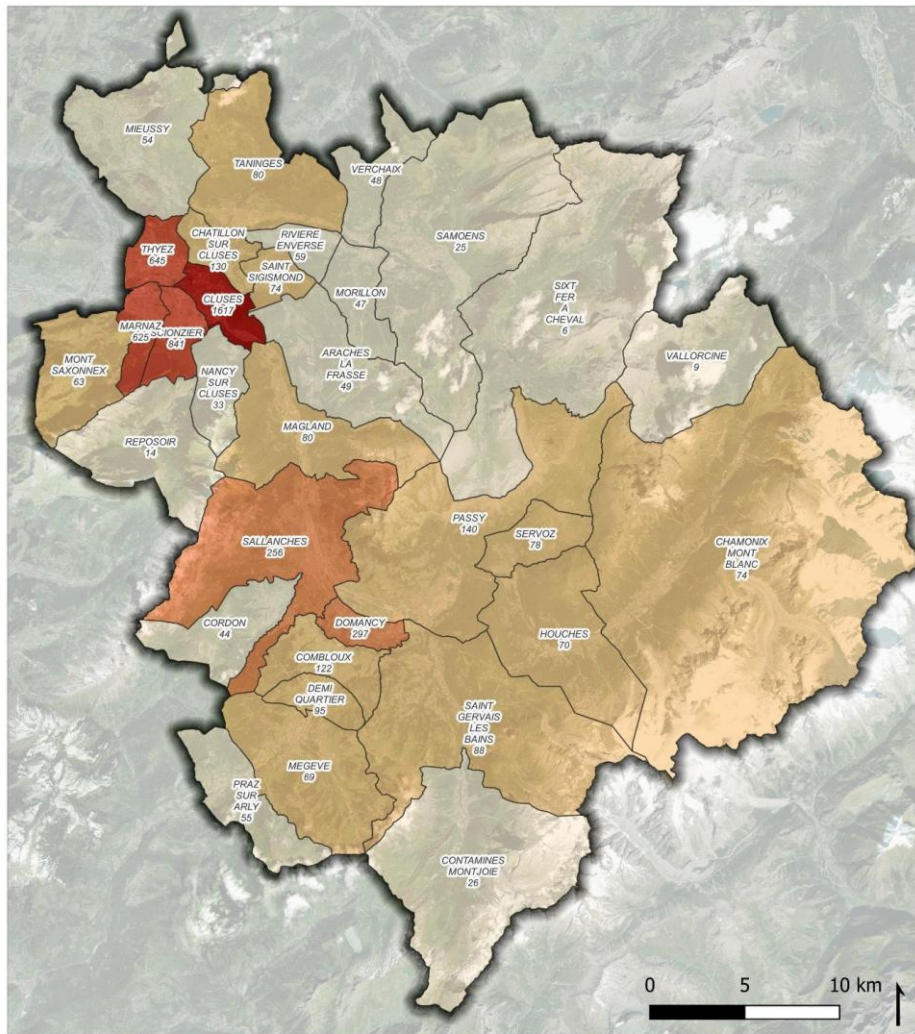
4. ANALYSE DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

Commenté [ag1]: Pas fait



5. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA POPULATION





Auteur : Planéd, Août 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

□ Limites EPCI

Densité de population (habitants/km²) :

- de 6 à 59
- de 59 à 140
- de 140 à 297
- de 297 à 841
- de 841 à 1617

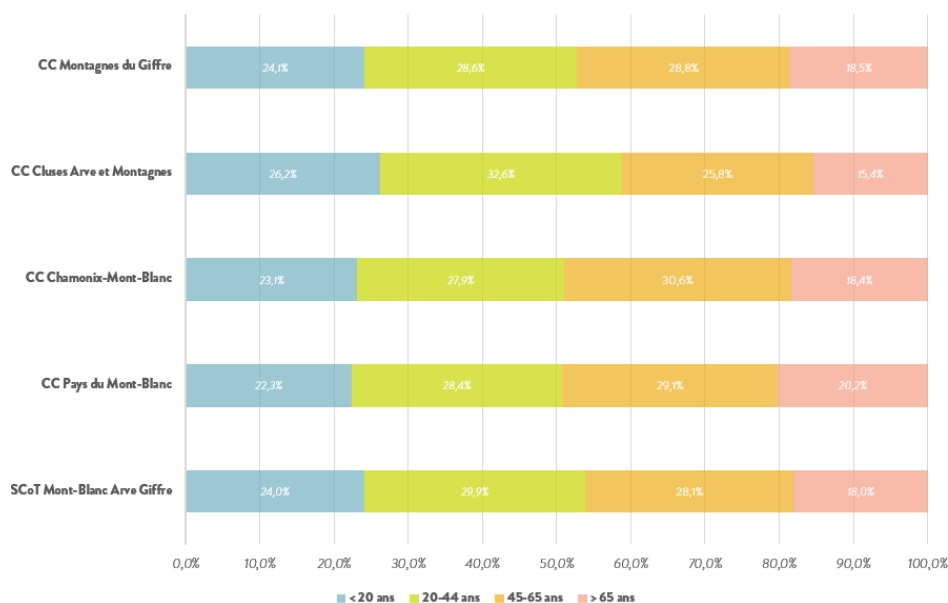
6. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

6.1 LES TRANCHES D'ÂGES

En attente de la publication des dernières données INSEE du recensement par âges quinquennaux.

La part des catégories d'âge au sein de la population est assez identique à l'échelle des 4 EPCI qui composent le territoire du SCoT MBAG. À l'échelle de celui-ci, la part des personnes de plus de 65 ans est la plus faible (18%). Ce sont les personnes âgées de 20 à 44 ans qui sont les plus représentées (29,9%).

Part des catégories d'âge en 2018



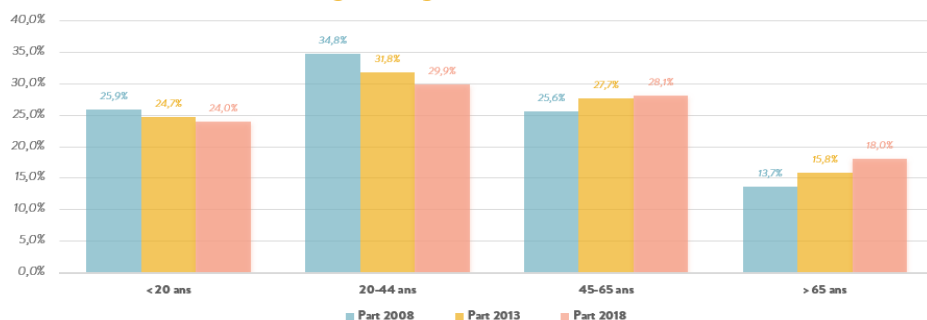
Source : INSEE RP 2019

Bien que la classe des 20-44 ans soit la plus représentée en 2018, elle est en baisse depuis plusieurs années. C'est la part des plus de 65 ans qui gagne du terrain. Ce qui témoigne d'un phénomène de vieillissement de la population sur le territoire.

| SCoT | | < 20 ans | 20-44 ans | 45-65 ans | > 65 ans |
|------|--------|----------|-----------|-----------|----------|
| 2008 | Nombre | 27 980 | 37 508 | 27 654 | 14 775 |
| | Part | 25,9% | 34,8% | 25,6% | 13,7% |
| 2013 | Nombre | 26 685 | 34 336 | 29 891 | 17 104 |
| | Part | 24,7 % | 31,8 % | 27,7 % | 15,8 % |
| 2018 | Nombre | 26 363 | 32 785 | 30 795 | 19 787 |
| | Part | 24% | 29,9% | 28,1% | 18% |

Le vieillissement de la population est à prendre en compte en compte. C'est un enjeu également à anticiper, car cette population nécessite des services particuliers et des réponses adaptées en matière de logements.

Part des catégories d'âge de SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



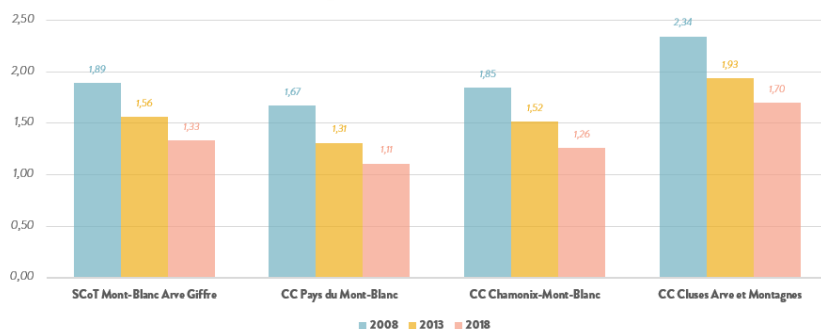
Source : INSEE, RP 2018

Pour compléter cette analyse, l'indice de jeunesse témoigne également du phénomène de vieillissement de la population sur le territoire. L'indice de jeunesse est en diminution à l'échelle EPCI également. À l'échelle du SCoT, il est passé de 1,89 en 2008 à 1,33 en 2019. Néanmoins, il reste assez élevé sur le territoire de la CC Cluses Arve et Montagnes.

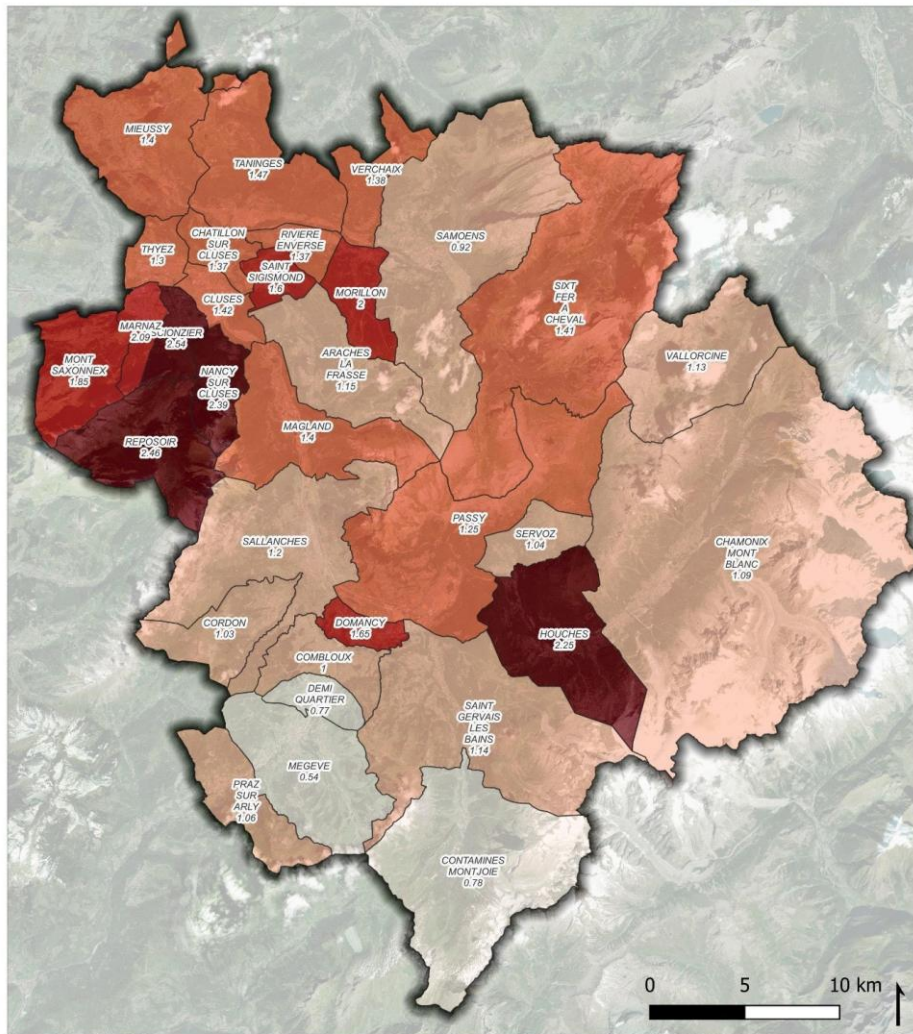
L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans. Un indice de jeunesse se rapprochant de 1 ou voire de 0 témoigne d'une forte représentation des personnes âgées sur le territoire. Cependant, des disparités existent à l'échelle des communes :

- Les communes de Scionzier (2,54), du Reposoir (2,46), de Nancy-sur-Cluses (2,39) et des Houches (2,25) possèdent les indices de jeunesse les plus élevés. Ils accueillent donc une majorité de jeunes sur leurs communes ;
- Les communes de Megève (0,54), Demi-Quartier (0,77) et les Contamines-Montjoie (0,78) ont les plus faibles indices de jeunesse.

Indice de jeunesse du SCoT MBAG en 2018



Source : INSEE, RP 2018



Auteur : Planéd, Août 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

□ Limites EPCI

Indice de jeunesse en 2018 :

- de 0,54 à 0,78
- de 0,78 à 1,2
- de 1,2 à 1,47
- de 1,47 à 2,09
- de 2,09 à 2,54

6.2 LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Le territoire du SCoT MBAG est principalement caractérisé par le développement du tourisme de stations touristiques tant hivernal qu'estival. Néanmoins, la population est surreprésentée par les retraités. Ils représentent près de ¼ de la population du SCoT. On retrouve une représentation similaire sur les 4 EPCI qui composent le SCoT. La CC Cluses Arve et Montagnes se démarque avec ¼ de sa population représentée par des ouvriers. Cette répartition s'explique par l'économie industrielle depuis le 19ème siècle de la ville de Cluses. Aujourd'hui, son économie est tournée vers le décolletage et la mécanique de très haute précision.

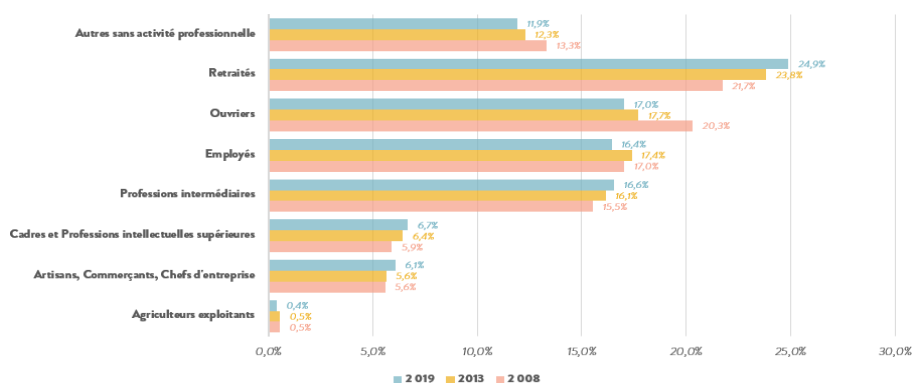
Les employés et les professions intermédiaires sont également très présents sur le territoire. Soit respectivement 16,4% et 16,6%.

Part de la population par CSP au sein du SCoT en 2019



Source : INSEE, RP 2018

Part de la population par CSP sur le territoire du SCoT MBAG



Source : INSEE, RP 2019

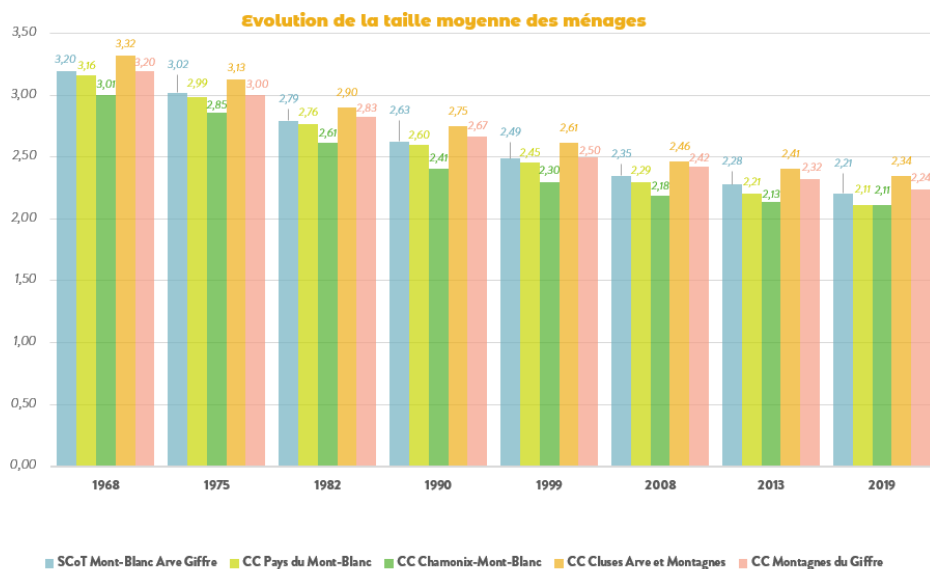
7. CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

7.1 NOMBRE ET TAILLE

Le SCoT Mont-Blanc Arve Giffre compte 49 241 ménages en 2019. Comme à l'échelle nationale, le territoire n'échappe pas à la diminution de la taille des ménages. En 1999, il y avait 2,49 personnes par ménages. Ce chiffre est descendu à 2,21 en 2019. Cette diminution de la taille des ménages est un phénomène dû au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, à la hausse des familles parentales ou encore à des situations de veuvages.

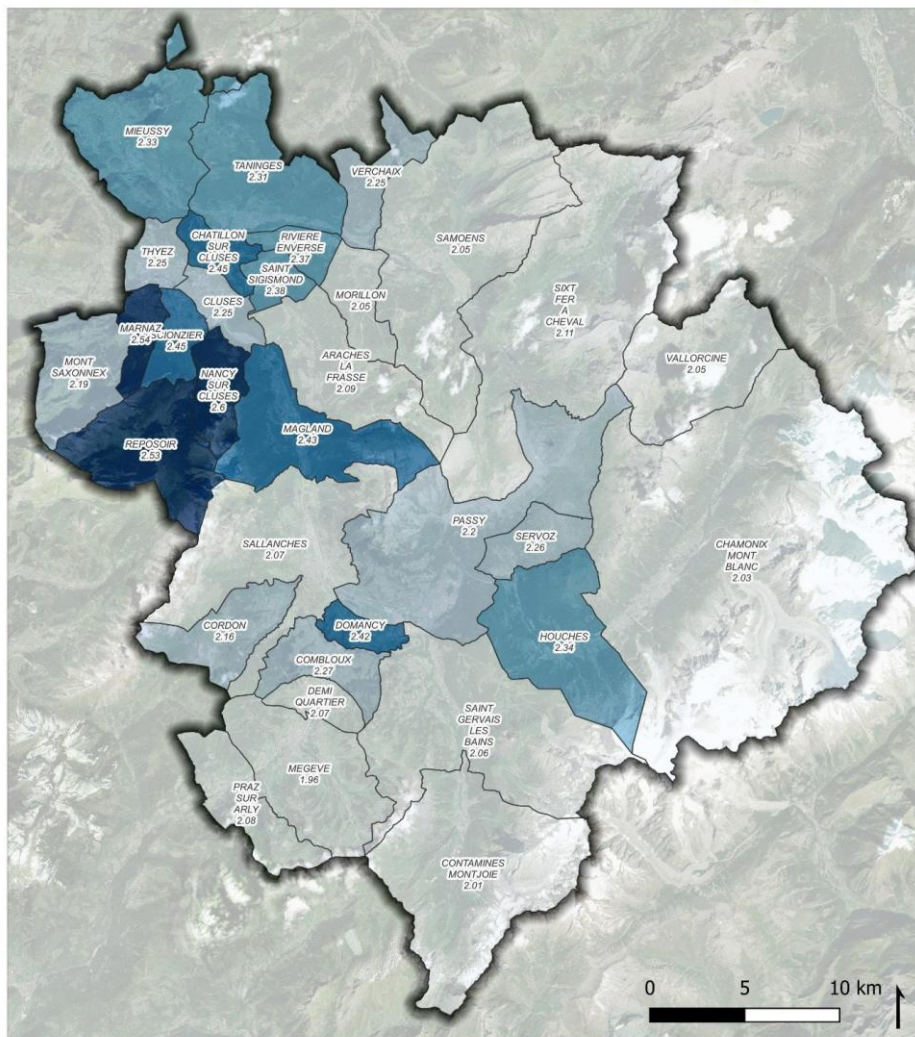
| SCoT MBAG | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Population des ménages | 68 072 | 75 595 | 81 201 | 90 959 | 99 771 | 105 491 | 106 057 | 108 607 |
| Part dans la population totale | 95,7% | 96,8% | 97,0% | 98,1% | 98,3% | 99,0% | 99,0% | 100,7% |
| Nombre de ménages | 21 304 | 25 036 | 29 061 | 34 649 | 40 114 | 44 916 | 46 553 | 49 241 |
| Évolution de la taille moyenne des ménages | 3,20 | 3,02 | 2,79 | 2,63 | 2,49 | 2,35 | 2,28 | 2,21 |

La CC Cluses Arve et Montagnes se distingue par une taille moyenne des ménages plus élevée que celle du SCoT et des autres EPCI. En 2019, elle était de 2,34.



Source : INSEE, RP 2019





Auteur : Planéd, Août 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

□ Limites EPCI

Taille des ménages en 2019 :

- de 1,96 à 2,11
- de 2,11 à 2,27
- de 2,27 à 2,40
- de 2,40 à 2,45
- de 2,45 à 2,60

7.2 COMPOSITION DES MÉNAGES

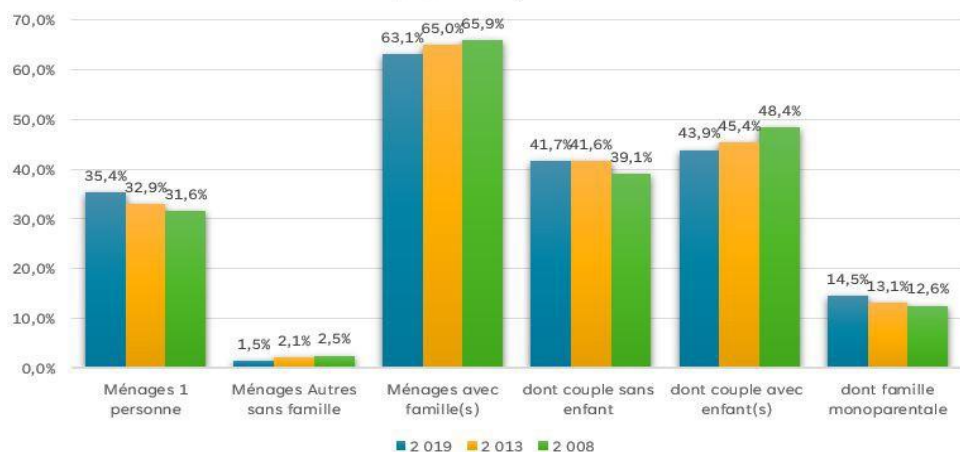
Les ménages du territoire du SCoT sont essentiellement des ménages avec famille(s). Néanmoins cette part est en baisse depuis 2008 : de 65,9% à 63,1% en 2019. Cette baisse se fait notamment au profit de la hausse des ménages d'une personne. Ils représentent 35,4% des ménages en 2019. Ce chiffre témoigne donc de la scission des ménages et du phénomène de diminution de leurs tailles.

Au sein des ménages avec famille(s), 43,9% sont des couples avec enfant(s). Mais cette part est en baisse. Ce sont les familles monoparentales et les couples sans enfant qui augmentent soit respectivement 14,5% et 41,7% en 2019.

Ces tendances démographiques signifient qu'il faudra anticiper les besoins de ces ménages en termes de logements, de mobilités, de services. Une hausse de petits ménages nécessitera plus des besoins en production de logement.

Evolution des ménages du SCoT MBAG par type

Source : INSEE, RP 2019



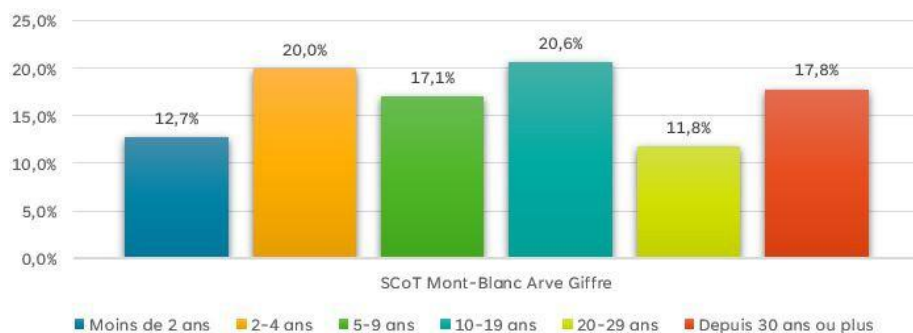
7.3 ANCIENNETÉ DES MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE

La répartition de l'ancienneté des ménages sur le territoire du SCoT démontre une certaine rotation. Près de 50% des ménages sont installés sur le territoire depuis 10 ans. Seulement 17,8% sont installés depuis plus de 30 ans. À l'échelle des 4 EPCI, la répartition est similaire à celle du SCoT MBAG.



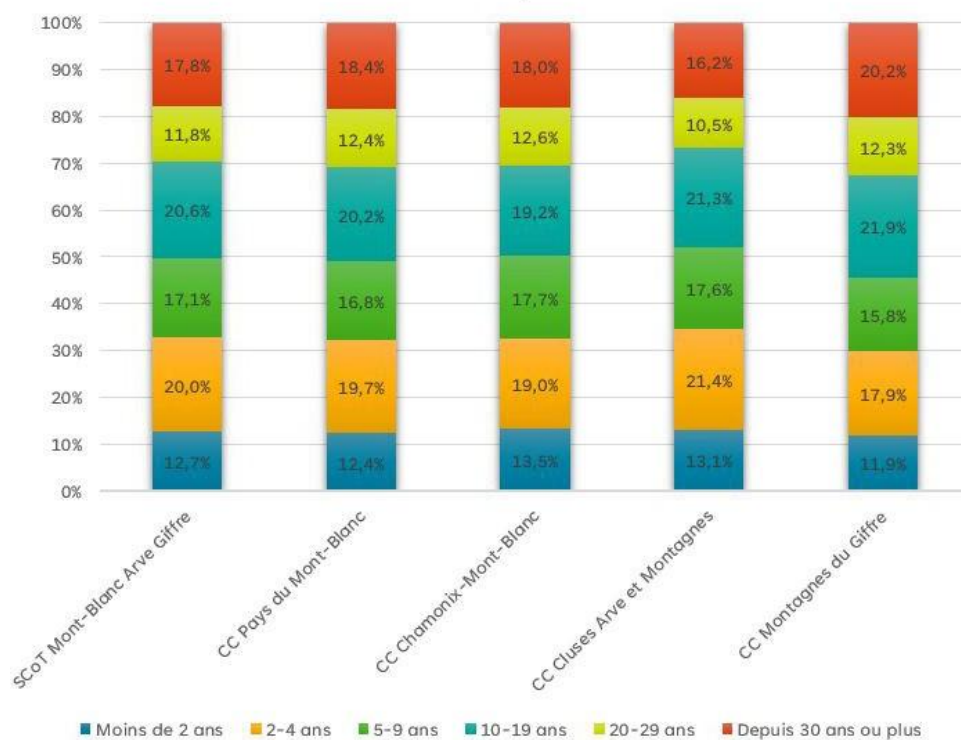
Part des ménages selon leur ancienneté du SCoT MBAG en 2019

Source : INSEE, RP 2019



Part des ménages selon leur ancienneté par EPCI en 2019

Source : INSEE, RP 2019



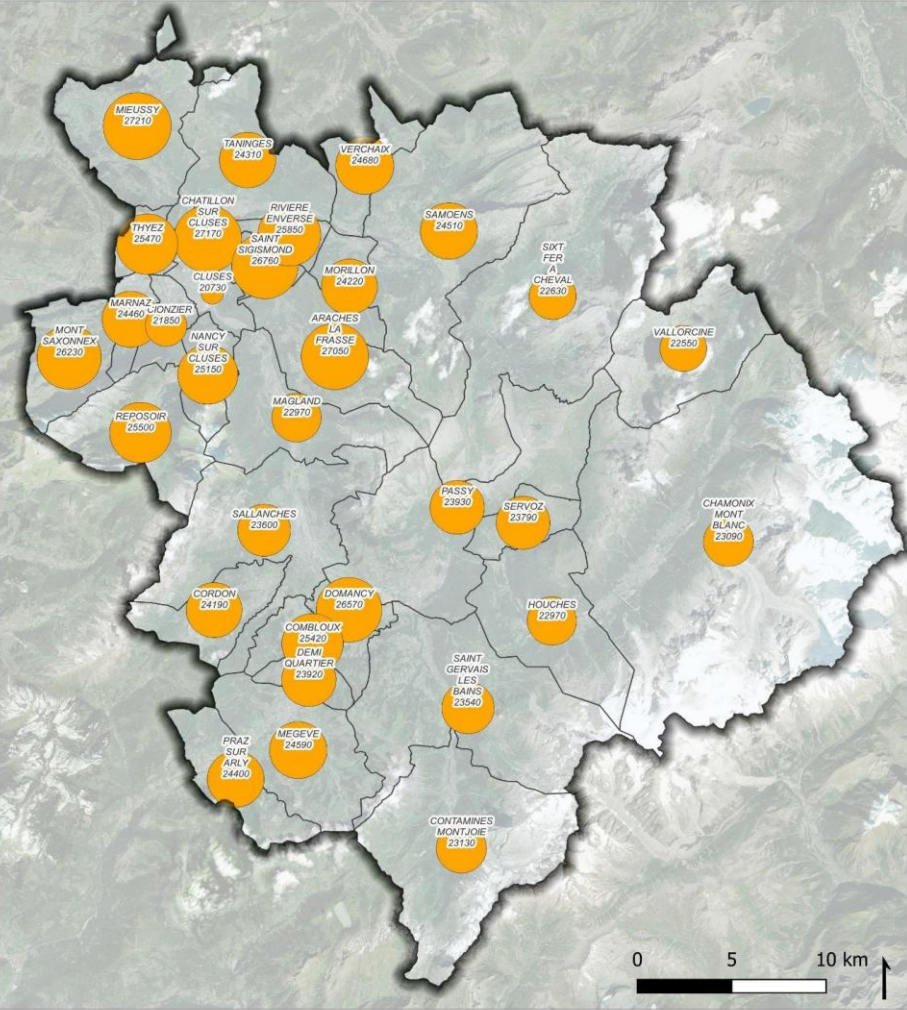
7.4 REVENUS DES MÉNAGES

Les EPCI composant le territoire du SCoT ont des revenus médians assez élevés. Ils restent néanmoins plus faibles que celui de la Haute-Savoie. La CC des Montagnes du Giffre a le revenu médian le plus élevé des EPCI du SCoT (25 080 € en 2018). Néanmoins, c'est la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc qui a le rapport interdécile le plus élevé. Il représente le rapport entre les ménages relevant du 1er décile et du 9ème décile. Ce qui témoigne d'importants écarts de revenus entre les ménages les plus modestes et les ménages les plus aisés.

Les ménages aux revenus les plus élevés se situent au nord-ouest du territoire. Cette localisation peut s'expliquer par la proximité de la Suisse par rapport au territoire. En effet, beaucoup de ménages s'installent à proximité de la frontière suisse pour bénéficier d'un marché du travail et d'une qualité de vie intéressante. Les communes aux revenus les plus élevés sont Mieussy, Mont-Saxonnex, Châtillon-sur-Cluses, Saint-Sigismond et Arâches-la-Frasse. Ces communes se situent à moins d'une heure de Genève.

| | Revenu médian disponible | Revenu mensuel médian disponible | Limite 1er décile | Rapport inter décile |
|---|--------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 23 090 | 1 924 | 11 820 | 3,9 |
| CC Cluses-Arve et Montagne | 22 700 | 1 891 | 12 540 | 3,3 |
| CC des Montagnes du Giffre | 25 080 | 2 090 | 14 510 | 3,1 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 24 010 | 2 000 | 13 710 | 3,1 |
| Haute-Savoie | 26 540 | 2 211 | 13 450 | 4,2 |
| Auvergne-Rhône-Alpes | 22 610 | 1 884 | 12 160 | 3,4 |





Auteur : Planéd, Août 2022. Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESSIGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9



SYNTHÈSE ET ENJEUX

| Synthèse | Perspectives d'évolution |
|---|--|
| Une population vieillissante | <p>Un marché de l'immobilier qui exclut des ménages qui s'installent à l'extérieur du territoire voire du département</p> <p>Accompagner le vieillissement de la population (équipements, besoins...) pour assurer un renouvellement de celle-ci</p> |
| Un phénomène de desserrement des ménages qui touche également le territoire du SCoT | |
| Une croissance démographique positive qui tend vers une stagnation | |
| Un solde migratoire faible | |
| Une hausse des retraités | |
| Des ménages aux revenus mensuel médian élevés | |



HABITAT - LOGEMENT

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE | 3 |
| 1. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS | 4 |
| 1.1 UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE CONSTANTE | 4 |
| 1.2 UNE PRÉPONDÉRANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS | 6 |
| 1.3 UN PARC DE LOGEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE | 7 |
| 2. CARACTÉRISTIQUES DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS | 8 |
| 2.1 RÉSIDENCES PRINCIPALES..... | 8 |
| 2.2 RÉSIDENCES SECONDAIRES..... | 12 |
| 2.3 LOGEMENTS VACANTS..... | 15 |
| 3. OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES | 18 |
| 4. FOCUS SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL | 19 |
| 4.1 UN PARC SOCIAL DE TAILLE DE MOYENNE..... | 20 |
| 4.2 LE FINANCEMENT DU PARC SOCIAL..... | 21 |
| 4.3 UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN ET ÉNERGIVORE..... | 22 |
| 5. CONSTRUCTION NEUVE | 23 |
| 5.1 DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE..... | 23 |
| 5.2 TYPE DE LOGEMENTS PRODUITS | 26 |
| 5.3 UN MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT EN PARTI TENDU..... | 27 |
| SYNTHÈSE ET ENJEUX | 30 |

PRÉAMBULE

Les chiffres de population analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2019, publié à l'été 2022. Les analyses portant sur la démographie proviennent de statistiques de population municipale, à ne pas confondre avec les populations légales.

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est composé de 4 communautés de communes et donc 32 communes :

- CC Pays du Mont-Blanc : 10 communes
- CC Cluses Arve et Montagnes : 10 communes
- CC Montagne du Giffre : 8 communes
- CC Chamonix-Mont-Blanc : 4 communes

Les territoires de comparaison utilisés pour l'analyse sont les suivants :

| TYPE DE TERRITOIRE | NOM |
|--|--|
| TERRITOIRES DE RANG SUPERIEUR | Auvergne-Rhône-Alpes |
| | Haute-Savoie |
| TERRITOIRE D'ETUDE | CC Pays du Mont-Blanc CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc CC Cluses Arve et Montagnes CC des Montagnes du Giffre |
| INTERCOMMUNALITES LIMITROPHES DE COMPARAISON | SCoT Cœur de Faucigny SCoT du Chablais SCoT Arlysère |



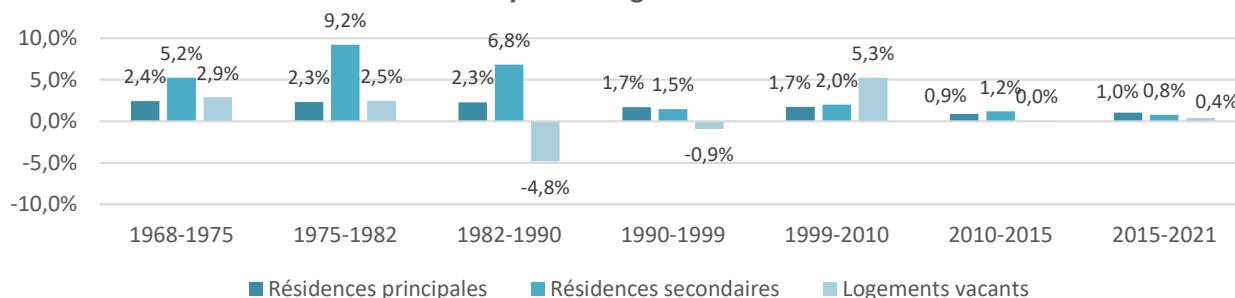
1. CARACTÉRISTIQUES RECENTES DE L'HABITAT

Préambule :

Les données des recensements de 1968 à 2019 sont différentes aux données du recensement de 2021. Les données des recensements de 1968 à 1999 ont évolué entre les données INSEE RP 2019 et RP 2021. En revanche, les dynamiques récentes restent cohérentes.

Entre l'année 2019 et 2021, la tendance de à la hausse de la production de logements générale du territoire du SCoT se confirme avec un effort d'inversion du rythme de production entre les résidences principales et les résidences secondaires pour atteindre un équilibre de 49% de résidences secondaires et 46,5% de résidences principales.

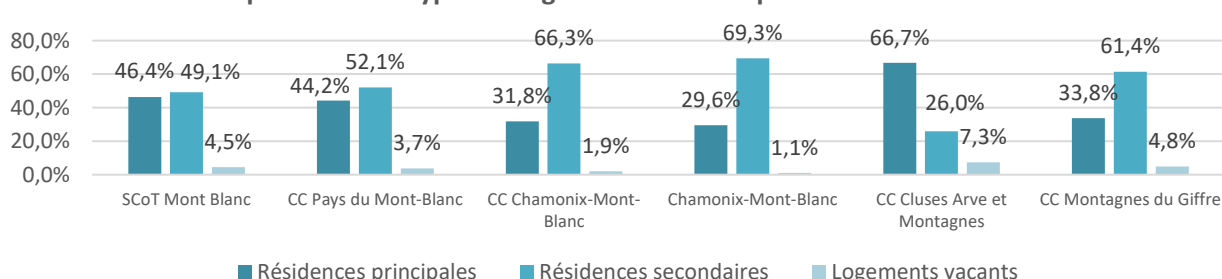
Taux de croissance annuel moyen des logements du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre



A l'échelle de chaque territoire plusieurs évolutions entre 2019 et 2021 se dessinent :

- Une stagnation de la réparation des logements pour la CC Montagnes du Giffre et la CC Mont-Blanc
- Une forte progression des résidences secondaires pour la CC Cluses Arves et Montagnes
- Une faible progression des résidences principales pour la CC Charmonix-Mont-Blanc, essentiellement dû à la baisse de la proportion de logements vacants.

Répartition des types de logements en 2021 par territoires du SCoT



Concernant les dynamiques propres à chaque intercommunalité, 3 différentes dynamiques sont à l'œuvre :

- Chamonix-Mont-Blanc bénéficie d'un léger regain de population depuis 2015,
- Pays du Mont-Blanc connaît une inversion de sa dynamique démographique en faveur d'un regain net de population,
- Cluses Arves et Montagnes et Montagnes du Giffre perpétuent leur hausse démographique intercensitaire avec toutefois un léger ralentissement sur la décennie 2010 à 2020.

Ces tendances s'associent à la dynamiques démographiques positives. Toutefois, la croissance annuelle moyenne de la population et des logements ne croît pas de la même manière. A l'échelle du SCoT, la croissance de la population ne croît que de 0,37% par an alors que les résidences principales progressent de 1,0%. Toutefois, cette décorrélation peut s'expliquer par la diminution de la taille des ménages et les transformations de la démographie du territoire.

En tant que territoire de montagne, le SCoT Mont-Blanc est doté de nombreuses résidences touristiques collectives. Cette spécificité s'observe dans la répartition des maisons et des appartements en 2021 :

- 33,9% de maisons dont 60% de résidences principales
- 66,1% d'appartements dont 40% de résidences principales

Les territoires qui détiennent le plus de résidences principales parmi les appartements sont la CC du Pays du Mont-Blanc et la CC Cluses Arve et Montagnes avec 16,8% et 16,0% respectivement de logements permanents parmi les logements collectifs. A l'inverse les CC Chamonix Mont-Blanc et la CC Montagnes du Giffre ont moins de 5% de résidences principales parmi les appartements, symptomatique de leur très forte spécialisation touristique. Ces deux intercommunalités ont également une faible part de résidences principales parmi les maisons (moins de 10%) qui sont essentiellement des chalets à destination touristique.

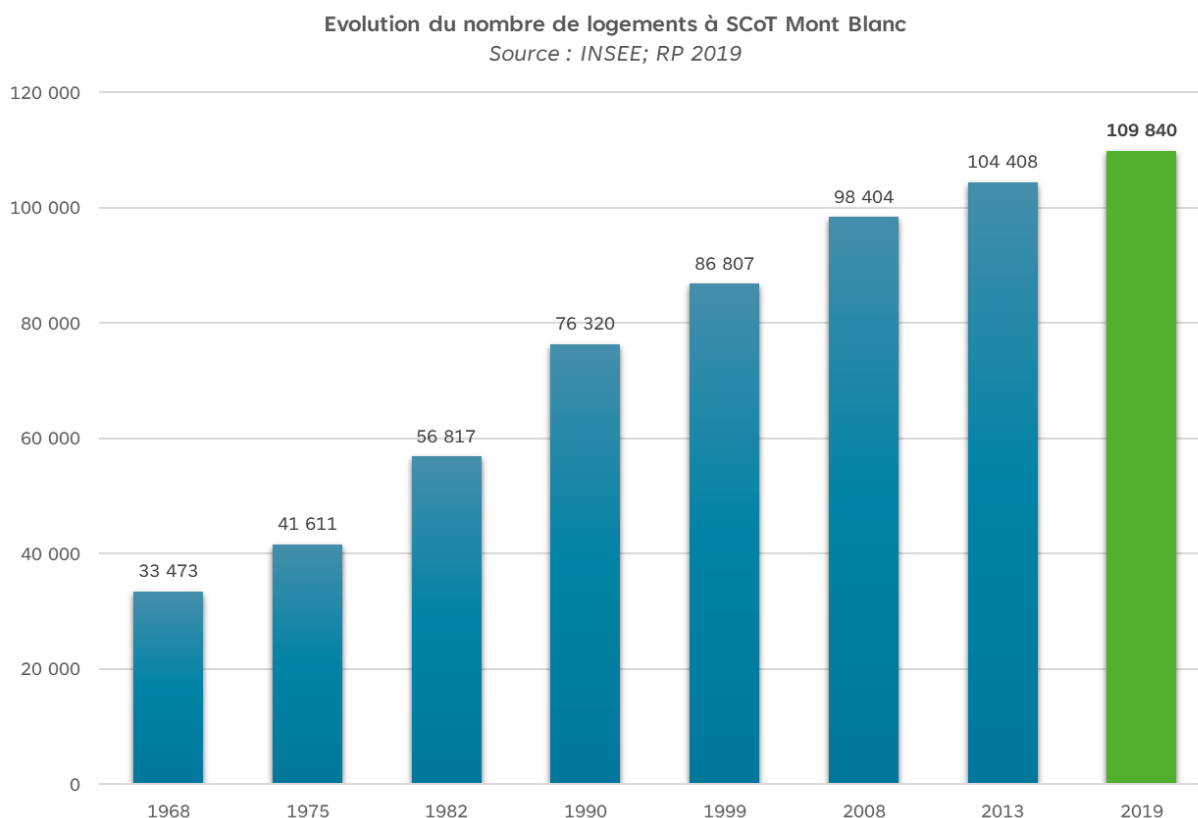
Pourtant, la spécialisation touristique du territoire du SCoT n'est pas synonyme d'un manque de logements sociaux. En effet, la production de logements sociaux est globalement bonne avec des constructions particulièrement ambitieuses sur la production de logements permanents avec une part de logements sociaux et un frein aux nouveaux projets touristiques comme sur la commune de Chamonix. Pour autant, malgré cette tendance à la hausse de la production de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2020, un ralentissement général à l'échelle de la Savoie et de la Haute-Savoie est attendu entre 2025 et 2026 selon l'Union sociale pour l'Habitat en Haute-Savoie (Article d'Ici, 2 mai 2024).

L'enjeu de produire davantage de logements sociaux et de logements abordables pour les ménages plus modestes reste donc d'actualité. D'autant plus que le marché immobilier reste tendu avec un taux de vacances inférieurs à 5%, insuffisant pour garantir une fluidité du marché.

2. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE CONSTANTE

En 2019, le territoire du SCoT Mont-Blanc compte 109 840 logements. Un chiffre qui est en croissance depuis plusieurs années. Entre 1999 et 2008, le parc de logement a connu une hausse de 1,4%. Puis, il connaît une croissance un peu plus ralentie entre 2013 et 2019 de 0,8%. Sur la période 2008-2013, le parc de logements a connu une évolution de +1,1%.

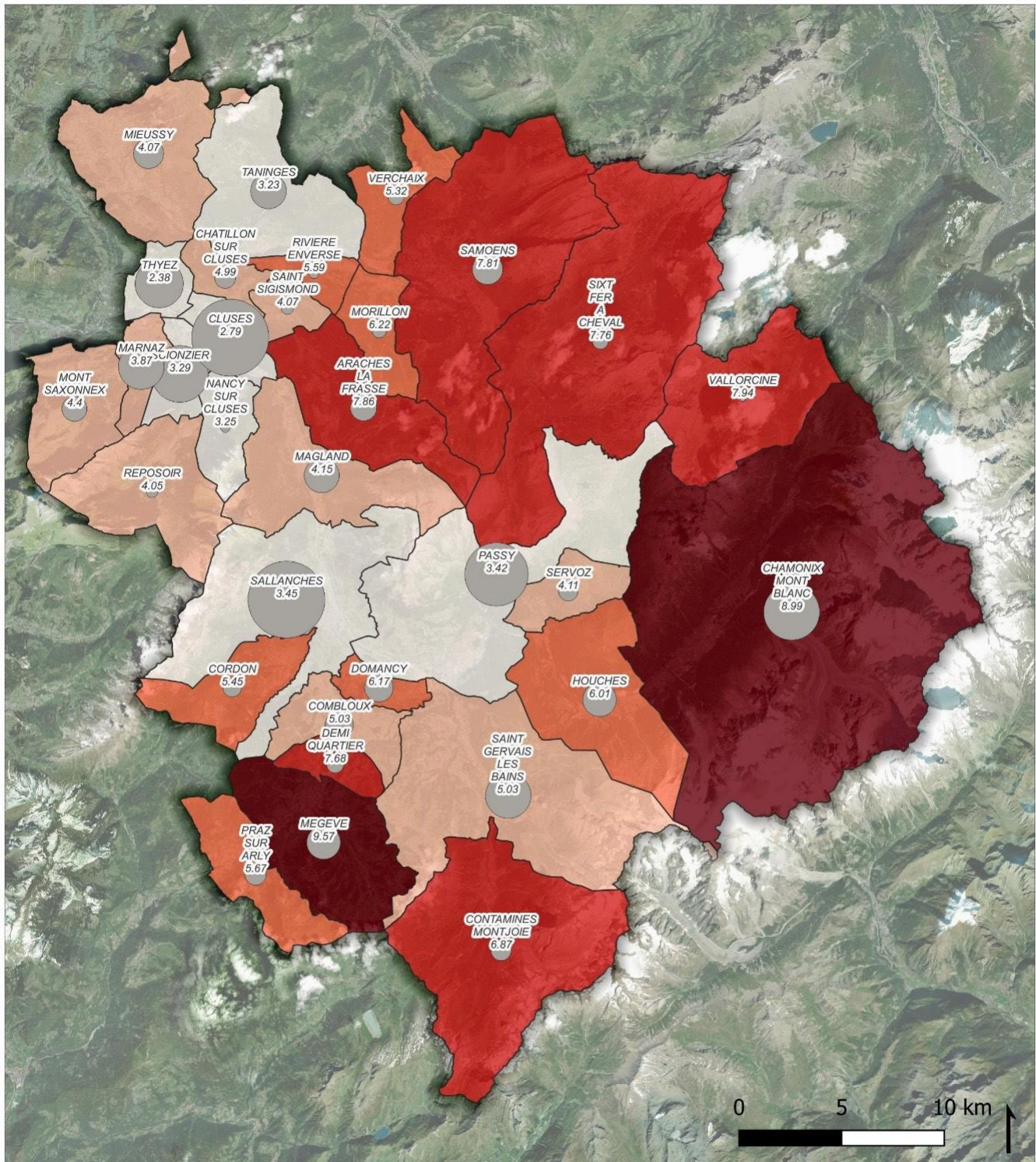


La commune de Chamonix-Mont-Blanc est la commune qui compte le plus de logements sur le territoire. En 2019, elle comptait 14 200 logements soit 13% du parc de logements du territoire du SCoT. Néanmoins, Chamonix-Mont-Blanc a connu une faible progression de son parc de logements entre 2013 et 2019 soit +0,3%/an. La croissance du parc sur Chamonix comme sur la CCVCNB est notamment le fruit des dispositions de la Loi ALUR qui a supprimé le COS et faciliter la densification. La production de nouveaux logements pour des résidences principales est en concurrence sur les parties touristiques du territoire avec les résidences secondaires aux effets multiples sur le parc résidentiel, sur le foncier, etc.

Les communes ayant le plus de logements d'après l'INSEE en 2019 sont les suivantes : Chamonix-Mont-Blanc (14 200 logements), Sallanches (9 984 logements), Megève (9 211 logements), Saint-Gervais-les-Bains (8 891 logements), et Cluses (8 694 logements).

La commune qui a produit le plus de logements au sein du SCoT est celle de Scionzier qui a connu un taux de croissance annuel moyen du nombre de logements de 2,9% entre 2013 et 2019.





Auteur : Planèd, septembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

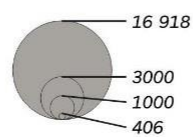
Élément de repère :

- Limites EPCI
- Limites communales

TCAM (en %) :

- de 2,4 à 3,8
- de 3,8 à 5,3
- de 5,3 à 6,7
- de 6,7 à 8,1
- de 8,1 à 9,6

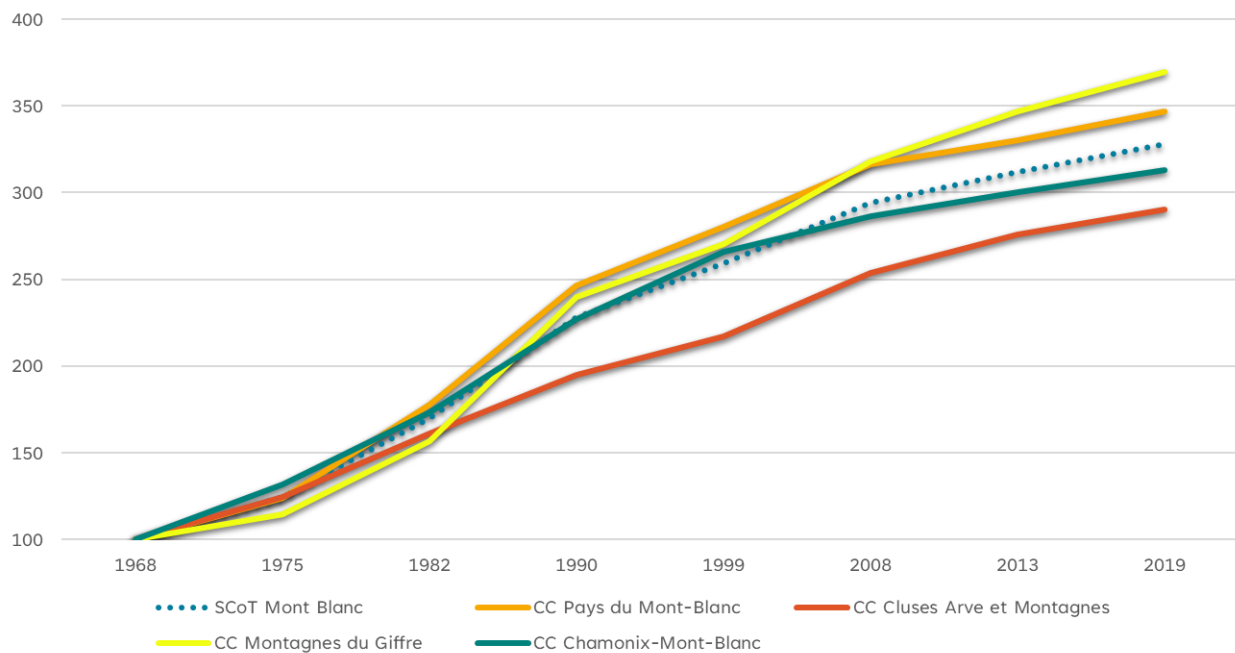
Nombre de logements en 2019 :



A l'échelle des intercommunalités composant le SCoT, les rythmes de développement du parc de logements sont similaires. Il y a eu ensuite une progression légèrement supérieure entre 1999 et 2007. Une production régulière et plus stable est à noter à partir de 2008. La CC Pays du Mont-Blanc accueille le plus de logements soit 47 913 logements en 2019.

Evolution comparée du nombre de logements depuis 1968 (base 100)

Source : INSEE, RP 2019

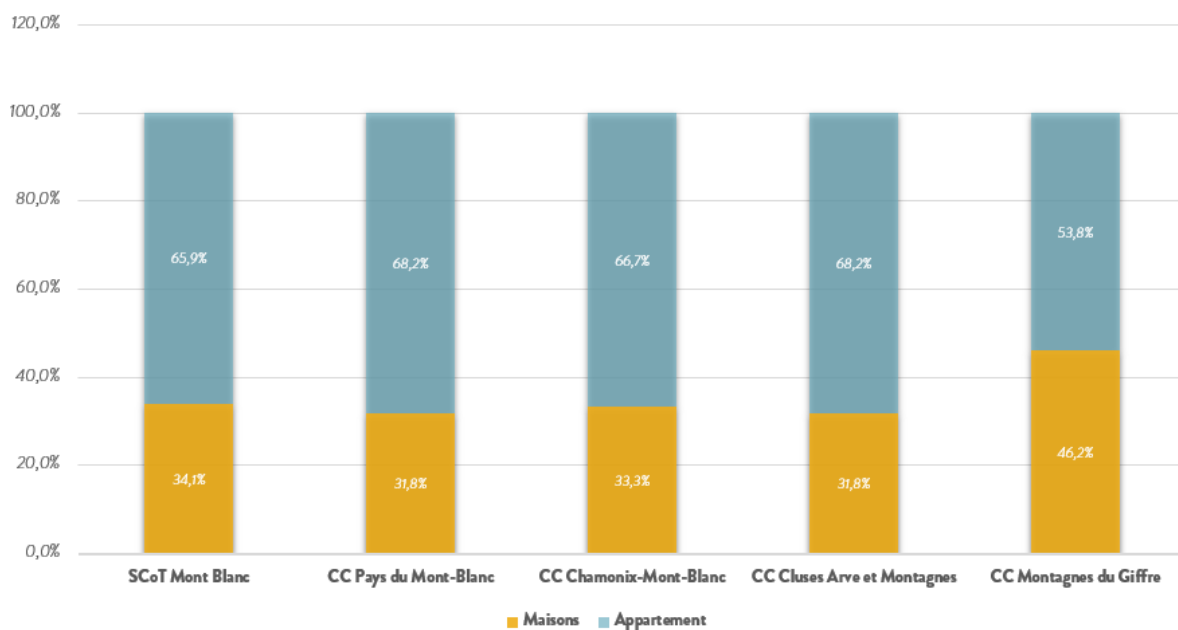


2.2 UNE PRÉPONDÉRANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

Le parc de logements du SCoT est principalement composé de logements collectifs. En 2019, ils représentaient 65,9% soit 71 826 appartements dont 27 641 résidences principales. Ce schéma de la typologie du parc s'explique par la vocation touristique du territoire.

Cette répartition des typologies se retrouvent également sur les intercommunalités composant le territoire du SCoT.

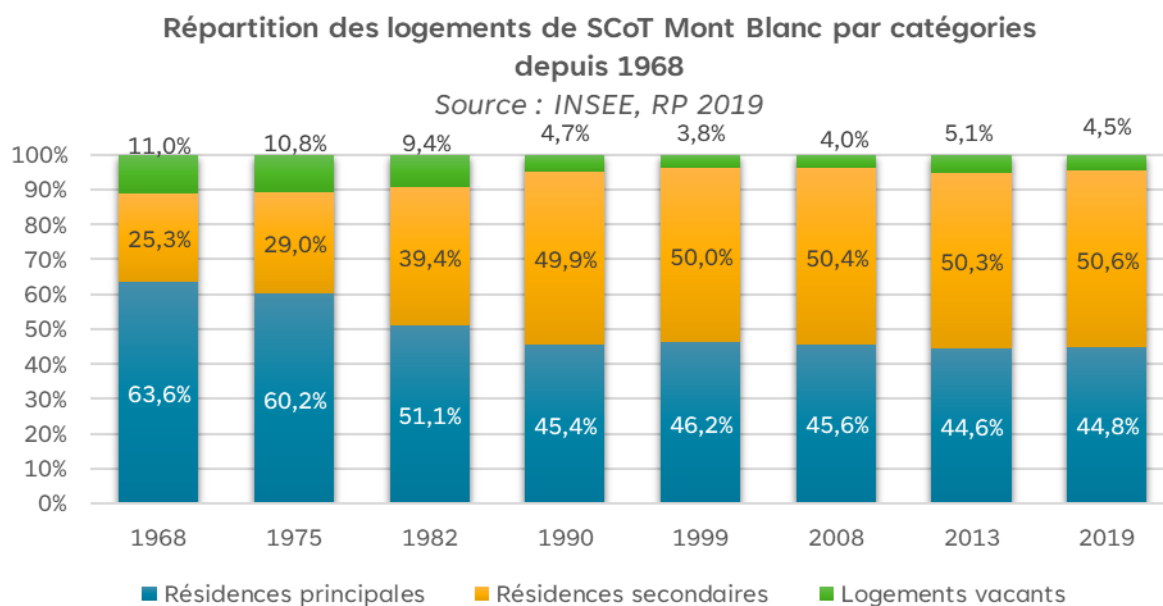
Part des logements par type en 2019



Source : INSEE, RP 2019

2.3 UN PARC DE LOGEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE

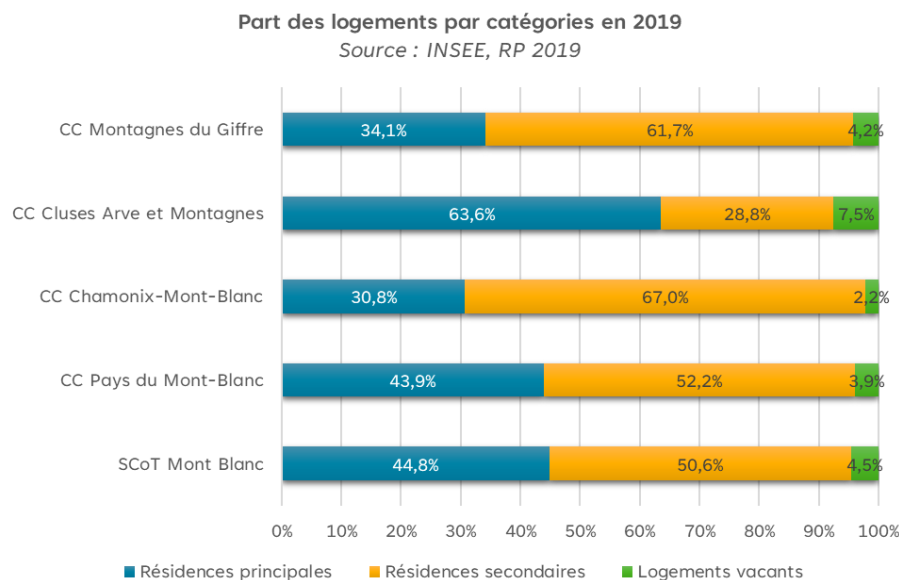
En 2019, le parc de logements du SCoT est en grande partie composé de résidences secondaires. En effet, elles représentaient 50,6% cette année-là soit la moitié du parc. La part des résidences principales est inférieure soit 44,8%. Le taux de vacance est très faible : 4,5%. Ce qui traduit une forte tension dans l'accès au logement, une rotation des locataires freinée et parc de logements saturé.



Nota bene : Un taux de logements vacants raisonnable est aux alentours de 7 et 8%. Ce qui facilite le parcours résidentiel et la rotation des locataires. Supérieur à 7%, le taux de vacance traduit une inadéquation du parc et une vétusté de celui-ci. Inférieur à 7%, il signifie une forte tension du parc de logements.

La part des résidences secondaires et principales s'orientent vers une stagnation depuis la fin des années 1990.

A l'échelle des EPCI composant le SCoT, la CC Cluses Arve et Montagnes dispose d'un parc de logements bien plus résidentiel que les autres intercommunalités. En effet, les résidences principales représentaient 63,6% en 2019. Son taux de vacance est de 7,5%. Ce qui témoigne d'un parc de logements équilibré par rapport aux autres EPCI. Néanmoins, les résidences secondaires représentent 1/3 du parc de logements. Les CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et Montagnes du Giffre ont les parts de résidences secondaires les plus élevées : 67% et 61,7%. Cette vocation touristique de leurs parcs s'explique par la présence des communes la présence de domaines skiables et de sites nordiques remarquables sur leur territoire.



En 2019, on dénombrait donc :

- 49 241 résidences principales ;
- 55 623 résidences secondaires ;
- 4 976 logements vacants.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Résidences principales | 21 304 | 25 036 | 29 061 | 34 649 | 40 114 | 44 916 | 46 553 | 49 241 |
| Résidences secondaires | 8 474 | 12 075 | 22 403 | 38 067 | 43 396 | 49 586 | 52 547 | 55 623 |
| Logements vacants | 3 695 | 4 500 | 5 353 | 3 604 | 3 297 | 3 902 | 5 308 | 4 976 |
| Logement total | 33 473 | 41 611 | 56 817 | 76 320 | 86 807 | 98 404 | 104 408 | 109 840 |

3. CARACTÉRISTIQUES DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS

3.1 RÉSIDENCES PRINCIPALES

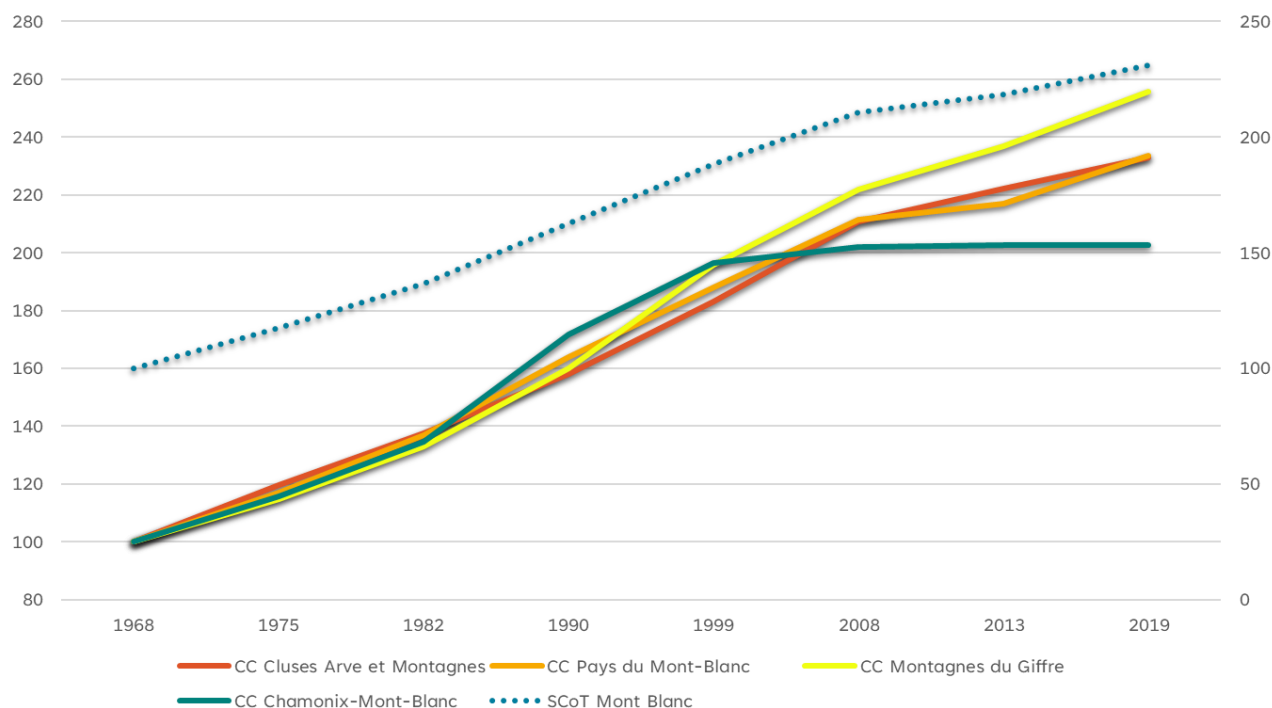
Définition :

Une résidence principale est, au sens de l'INSEE, un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

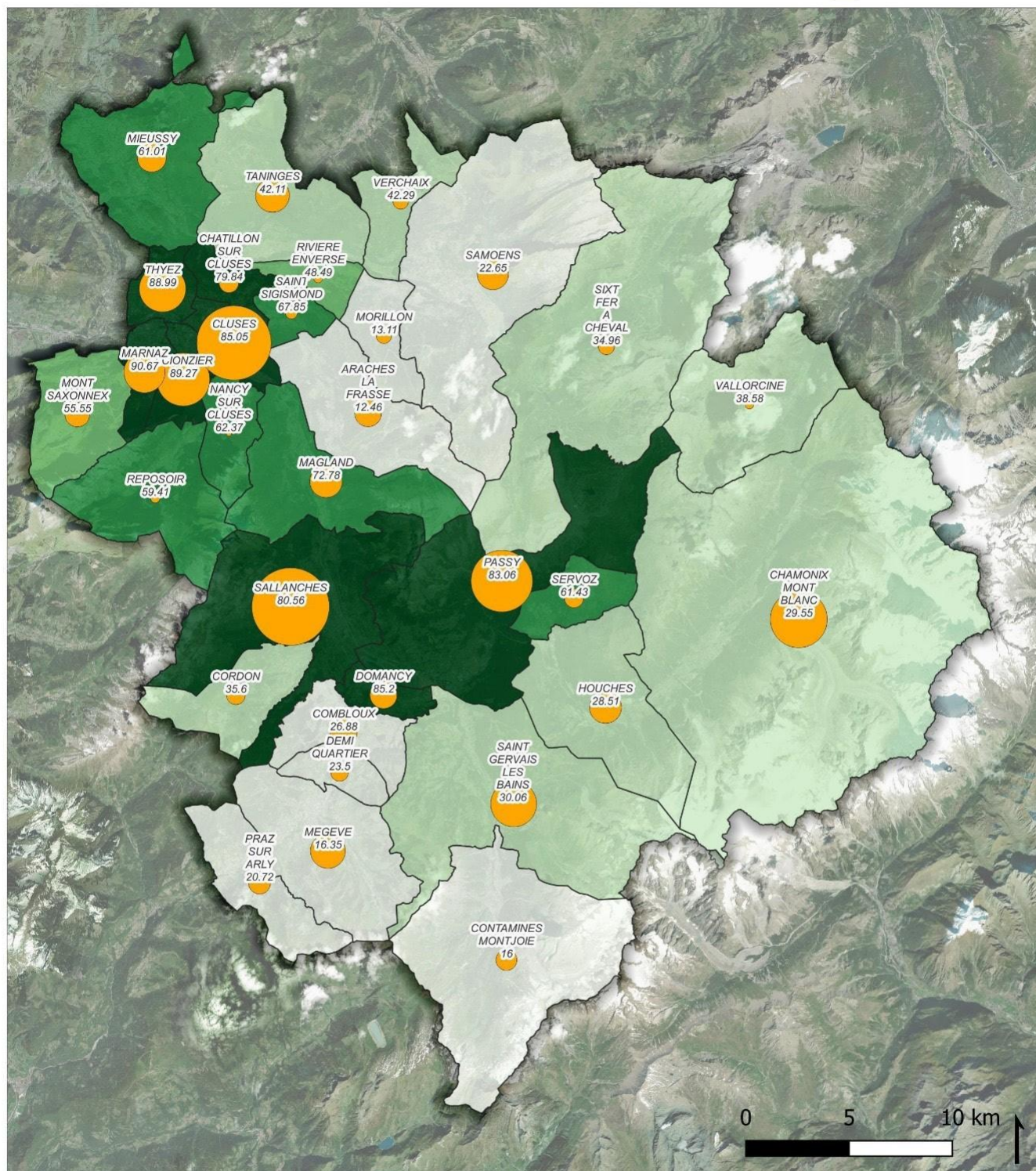
A l'échelle du SCoT, les résidences principales n'ont cessé d'augmenter au fil des années. Cependant, cette croissance tend vers une stagnation du côté de la CC Chamonix-Mont-Blanc depuis 2013.

Evolution comparée du nombre de résidences principales depuis 1968 (base 100)

Source : INSEE, RP 2019



Les communes de Marnaz, Scionzier et Thyez sont les communes avec la part de résidences principales les plus importantes. Bien qu'elles n'aient très peu de logements, les résidences principales y représentent près de 90% de leurs parcs de logements. Certaines communes du territoire du SCoT ont donc une vocation résidentielle plus prononcée que d'autres. La commune d'Arâches-la-Frasse dispose d'un taux de résidences principales de 12,7%, ce qui traduit un taux de résidences secondaires excessivement élevé lié à son caractère touristique.



Auteur : Planèd, septembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

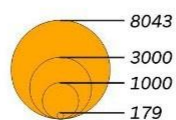
Elément de repère :

- Limites EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales (en %) :

- de 12 à 28
- de 28 à 44
- de 44 à 59
- de 59 à 75
- de 75 à 91

Nombre de résidences principales :



Date d'achèvement

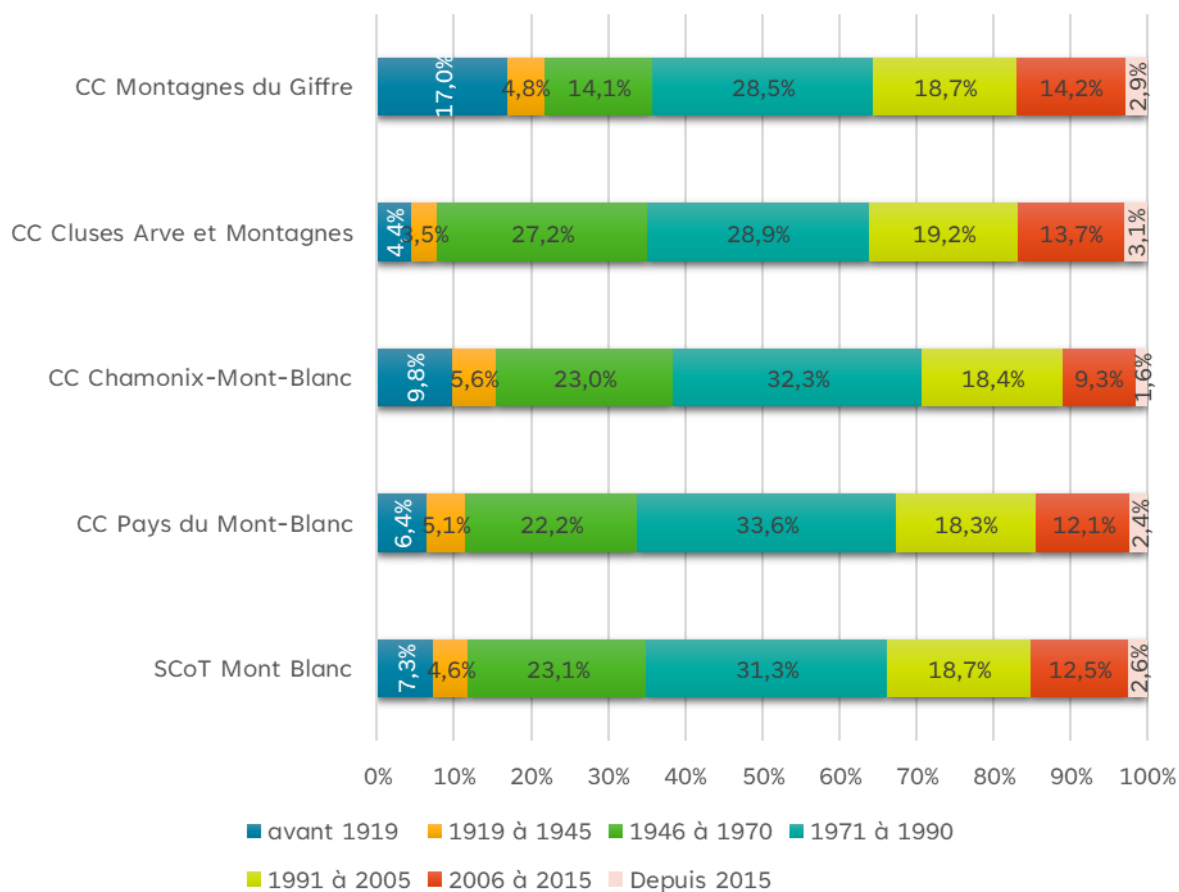
A l'échelle du SCoT, les résidences principales sont relativement anciennes :

- 23,1% ont été construites entre 1946 et 1970 ;
- 31,3% entre 1971 et 1990, soit 1/3 de l'ensemble des résidences principales.

Seulement 2,6% des résidences principales ont été construites depuis 2015.

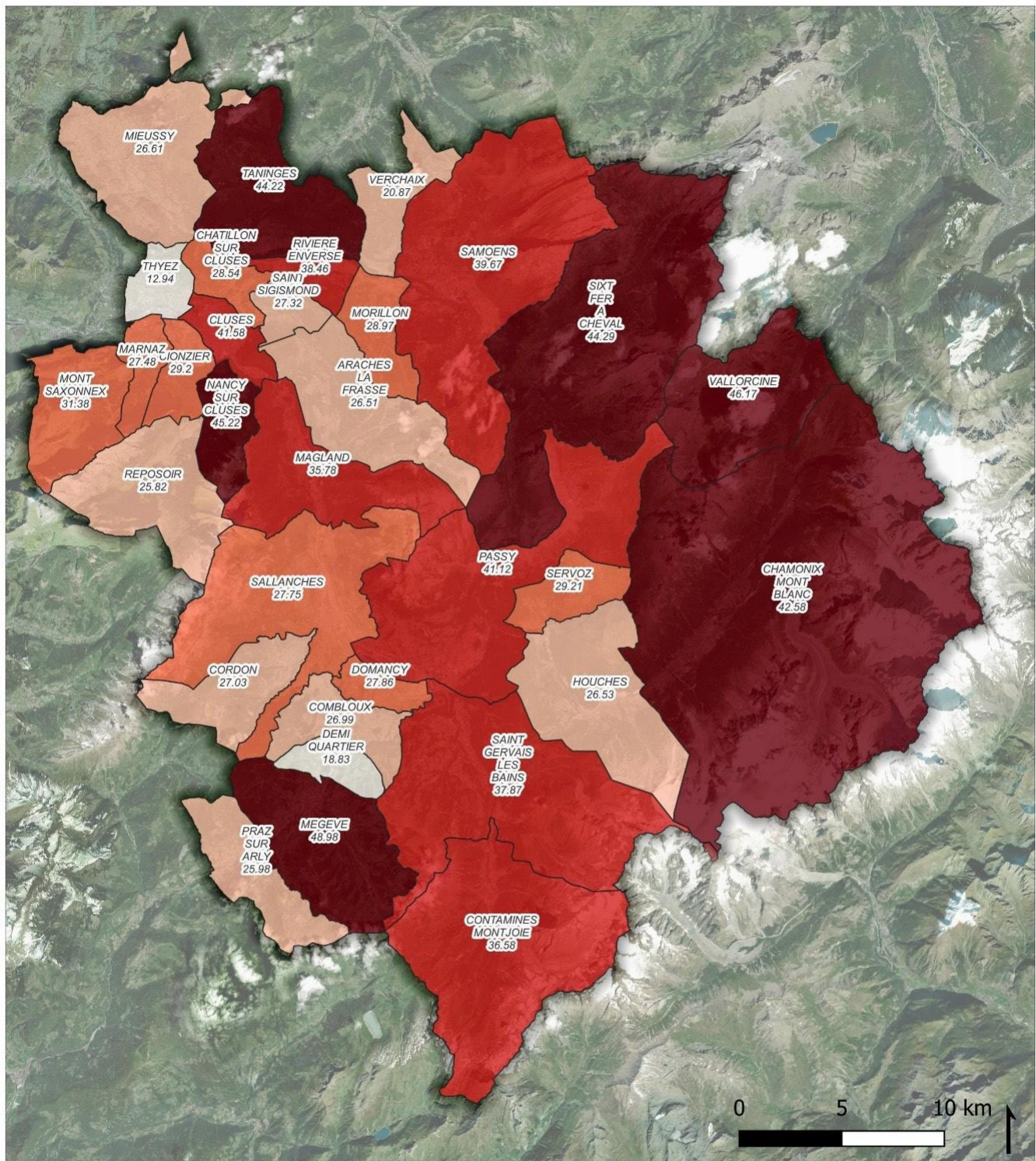
Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2019

Source : INSEE, RP 2019



Les communes qui accueillent la plus forte proportion de logements anciens sont :



- Nancy-sur-Cluses et Sixt-Fer-à-Cheval, avec 20,3% de logements construits avant 1919 ;
- Saint-Sigismond, avec 21,9% ;
- Et Vallorcine avec 26,9%.








Auteur : Planèd, septembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

Elément de repère :

-  Limites EPCI
-  Limites communales

Part des résidences principales achevées avant 1970 (en %) :

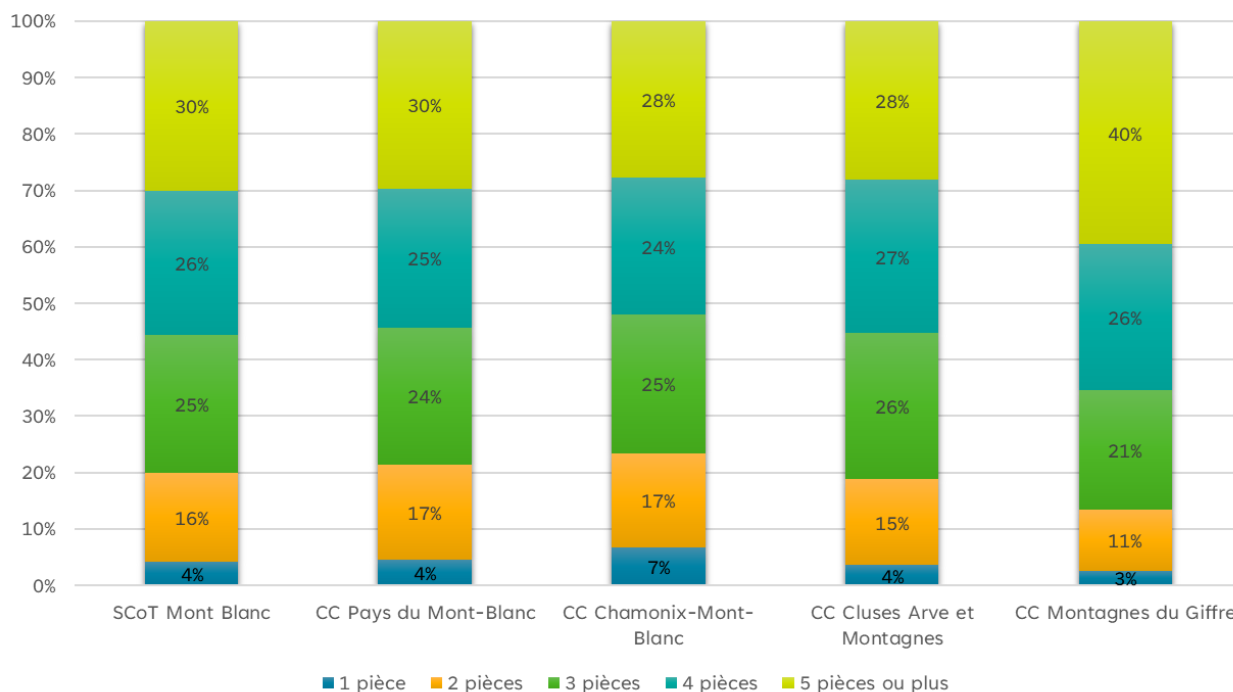
-  de 12,9 à 20,1
-  de 20,1 à 27,4
-  de 27,4 à 34,6
-  de 34,6 à 41,8
-  de 41,8 à 48,9

Nombre de pièces

La répartition des logements par nombre de pièces est marquée par une faible part des petits logements : seulement 4% des logements d'une pièce et 16% des logements de deux pièces. Les logements de 4 pièces et plus représentant 56% des résidences principales. Ce qui est idéal pour des ménages avec enfant(s). Néanmoins, cette typologie n'est pas adaptée aux jeunes, aux jeunes couples actifs ou aux primo-accédants.

Part des résidences principales selon le nombre de pièces en 2019

Source : INSEE, RP 2019



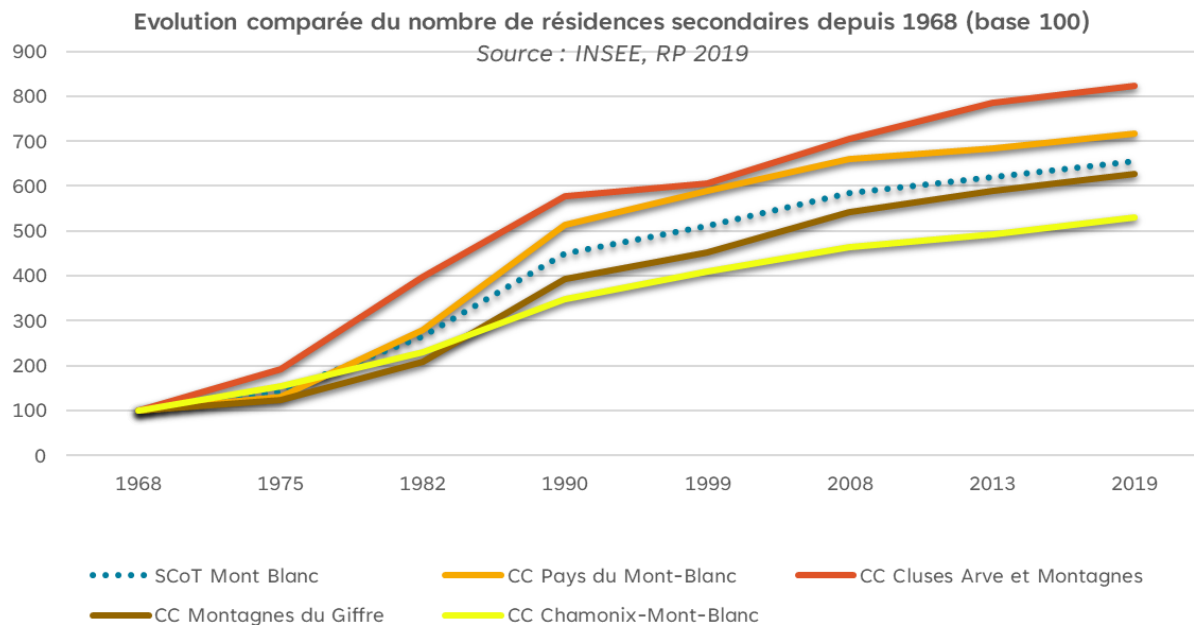
3.2 RÉSIDENCES SECONDAIRES

Définition :

Une résidence secondaire est, au sens de l'INSEE, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

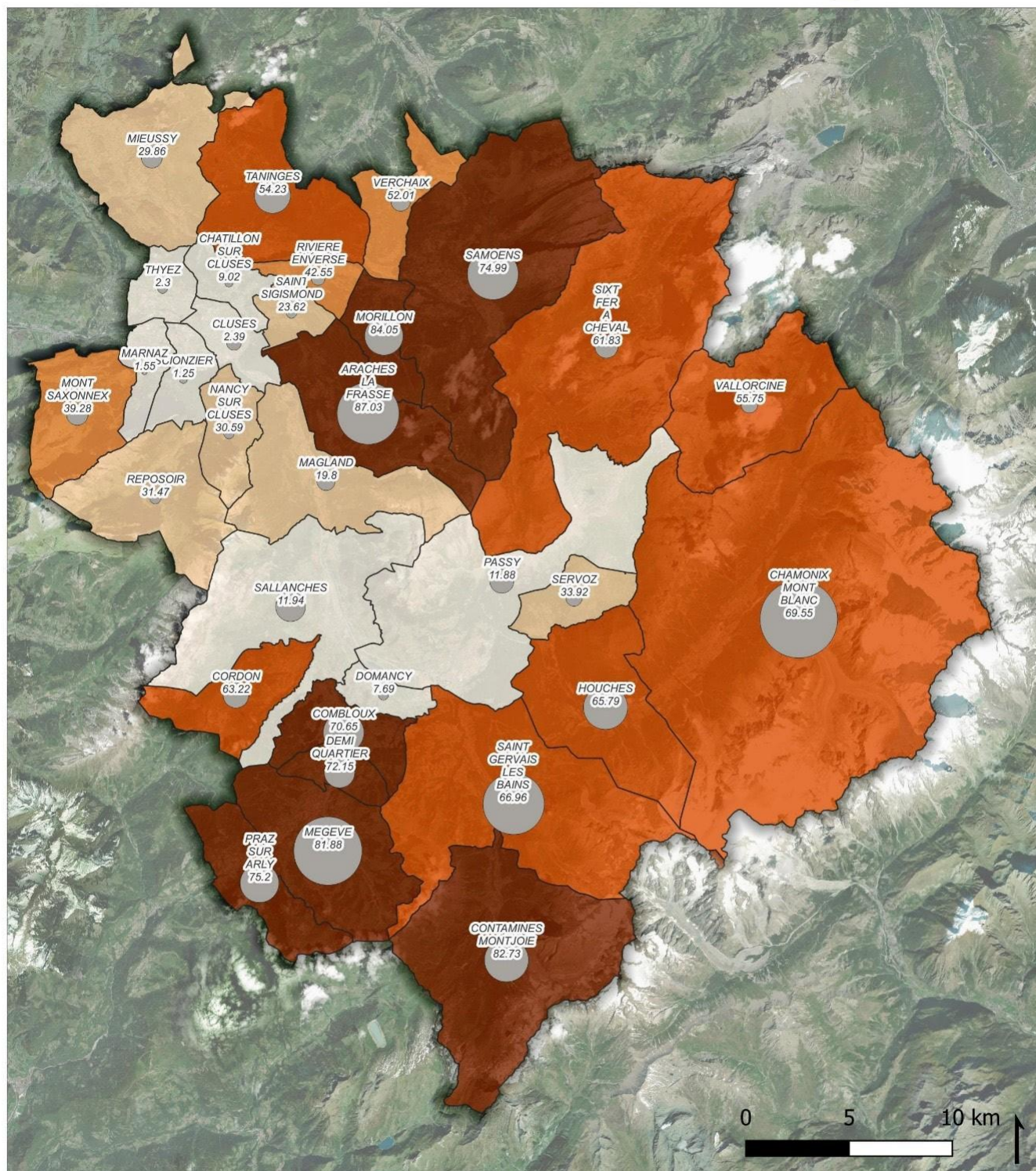
Territoire à vocation touristique, la part des résidences secondaires est très élevée et sont en croissance continue depuis plusieurs années. Cette hausse se constate autant à l'échelle du SCoT qu'à l'échelle des intercommunalités qui le composent.





La commune d'Arâches-la-Frasse a le taux de résidences secondaires le plus élevé en 2019 : 87%. Ce qui s'explique par le fait qu'elle est une commune touristique. Elle accueille sur son territoire deux stations de sports d'hiver et un domaine skiable, Flaine et les Carroz d'Arâches.





Auteur : Planèd, septembre 2022.

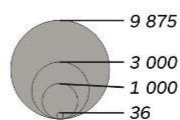
Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

Élément de repère :

- Limites EPCI
- Limites communales

Part des résidences secondaires (en %) : Nombre de résidences secondaires :

- de 1 à 18
- de 18 à 36
- de 36 à 53
- de 53 à 70
- de 70 à 87



3.3 LOGEMENTS VACANTS

Définition :

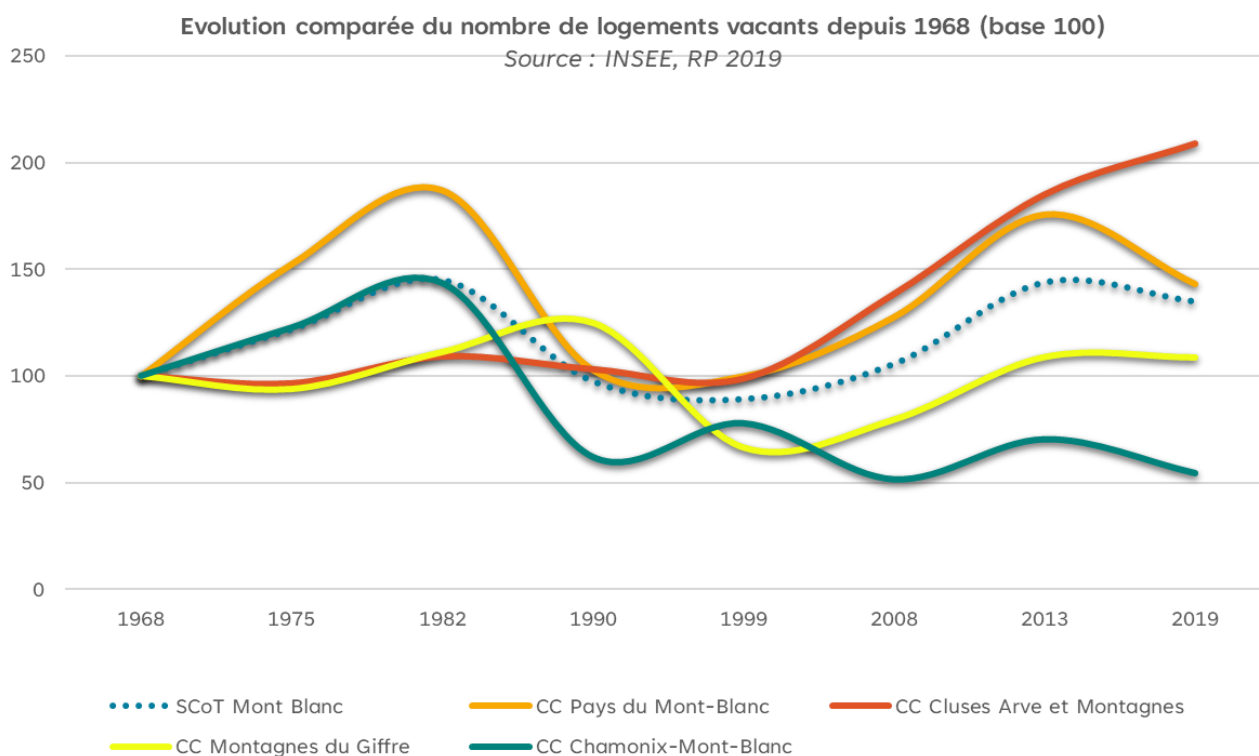
Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

La vacance devient préoccupante quand elle dépasse les 8% du total du parc de logement, en dessous elle correspond à la rotation normale du marché immobilier (remise en location ou en vente).

Les logements vacants ont connu une évolution en dents de scie au fil des années. Depuis 2013, elles sont en baisse à l'échelle du SCoT et des EPCI le composant. Seule la CC Cluses Arve et Montagne connaît une progression la part des logements vacants depuis 2013 : + 2% entre 2013 et 2019. La CC Montagnes du Giffre, quant à elle, a un taux de vacance stagnant : 0% entre 2013 et 2019. La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a le taux de vacance le plus faible : 2,2% en 2019. Un taux en décroissance de -4,2% entre 2013 et 2019. La CC Pays du Mont-Blanc a un taux de vacance de 3,9%, en baisse depuis 2013 : -3,3%.

Dans l'ensemble, le taux de vacance des EPCI est extrêmement faible.



| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2017 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Logements vacants | 3 695 | 4 500 | 5 353 | 3 604 | 3 297 | 3 902 | 5 308 | 4 976 |
| Taux de logements vacants | 11,0% | 10,8% | 9,4% | 4,7% | 3,8% | 4,0% | 5,1% | 4,5% |

En 2019, 4 976 logements ont été recensés comme vacants, soit 4,5% du parc de logements.

A l'échelle des communes et des intercommunalités, la vacance est préoccupante. Elle est plus ou moins importante selon les communes. Ainsi, les communes suivantes disposent des taux de vacance les plus faibles :

- Arâches-la-Frasse : 0,5% soit 35 logements vacants sur un total de 7 024 logements.
- Chamonix-Mont-Blanc : 0,9% soit 129 logements vacants sur un total de 14 200 logements.

Ces deux communes très touristiques subissent une forte tension au sein de leurs parcs de logements. Cette saturation du parc de logements « complique l'accès au logement »¹. Il est compliqué pour les ménages ayant de faibles revenus ou des ménages de petites tailles de se loger dans des conditions satisfaisantes. Les ménages familiaux résidant au sein du parc locatif privé rencontrent des blocages dans leurs parcours résidentiels. L'enchérissement de l'immobilier et les taux de vacance extrêmement serrés sur certaines communes freinent l'accession à la propriété.

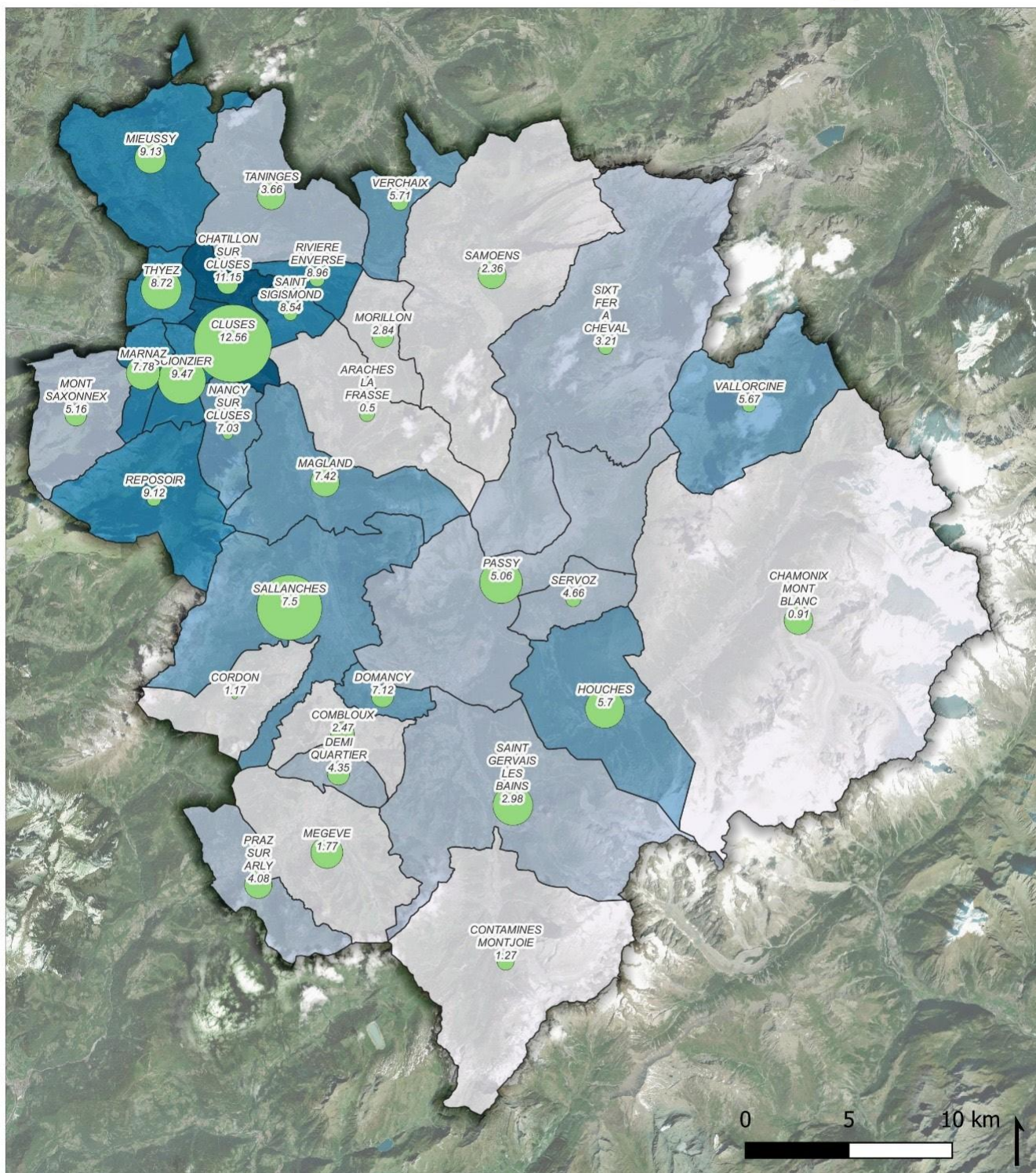
La vocation essentiellement touristique du territoire engendre une raréfaction du foncier accessible aux ménages locaux. Le développement du parc de logement est également ralenti par la topographie particulière du territoire. Ce qui entraîne une spéculation foncière croissante et un phénomène de tension du marché de l'immobilier du fait de la part des logements essentiellement destinés à de la location touristique plutôt que pour des habitants permanents.

Selon l'ASADAC, les nouvelles constructions concernent majoritairement les résidences secondaires : 4 400 résidences secondaires supplémentaires pour seulement 2 500 résidences principales en 11 ans.

La concurrence de la location saisonnière touristique et l'accession en résidence secondaire déstabilise également le marché de l'immobilier.



1 Schéma(s) de cohérence territoriale : des repères avant de s'engager, ASADA, 28/09/2020



Auteur : Planèd, septembre 2022.

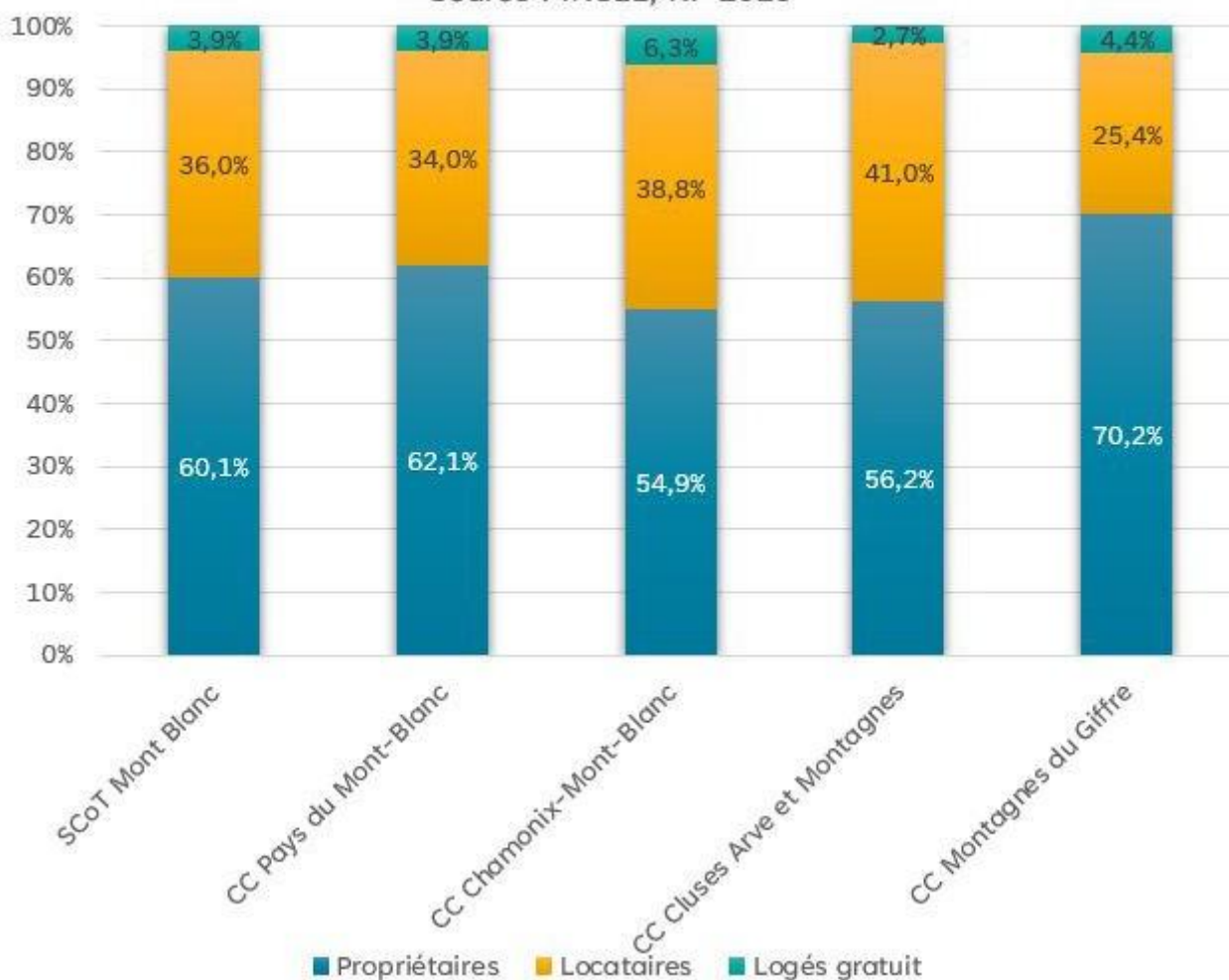
Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

4. OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2019, le parc de logements du SCoT est essentiellement composé de propriétaires, soit 60,1%. On retrouve une répartition similaire sur les intercommunalités composant le SCoT. La CC Montagnes du Giffre a la part de propriétaires la plus élevée : 70,2% en 2019. Les locataires représentent 36% sur l'ensemble du SCoT.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2019

Source : INSEE, RP 2019



Les communes de Saint-Sigismond et Châtillon-sur-Cluses ont les parts de propriétaire les plus importantes soit respectivement 83,9% et 84,2%.

Concernant les locataires du parc social, seule la commune de Cluses a une part dépassant les 20% (21,9% en 2019). Les communes de Châtillon-sur-Cluse et de Rivière-Enverse n'ont aucun locataire du parc social soit 0% en 2019.



5. FOCUS SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Préalable :

L'analyse du parc locatif social se base sur les données RPLS (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

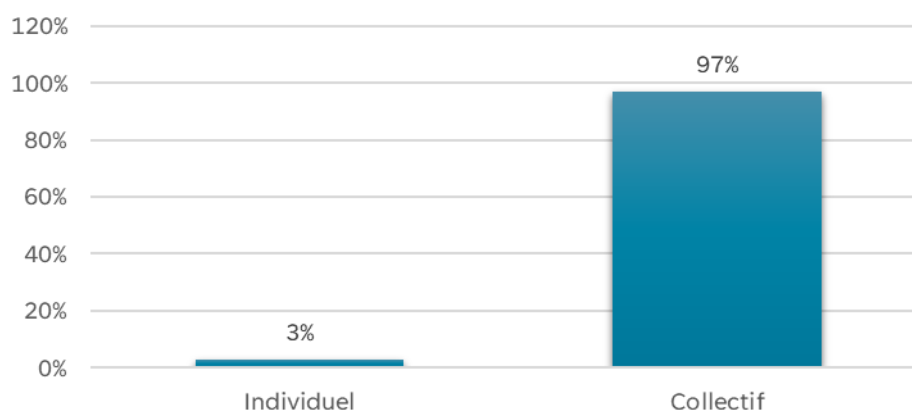
Au 1er janvier 2021, le SCoT Mont Blanc comptait 6 992 logements sociaux, répartis de la manière suivante au sein des 4 EPCI :

- CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc : 921 logements sociaux ;
- CC Cluses-Arve et Montagnes : 3 652 logements sociaux ;
- CC des Montagnes du Giffre : 299 logements sociaux ;
- CC du Pays du Mont-Blanc : 2 120 logements sociaux.

Parmi ces 6 992 logements, 6 624 sont du collectif et 218 du logement individuel.

**Part des logements sociaux selon la typologie au
01/01/2021**

Source : RPLS, 2021



A l'échelle des communes, les communes suivantes ont des effectifs de logements sociaux élevés :

- Cluses : 1 712 logements sociaux ;
- Sallanches : 941 logements sociaux ;
- Chamonix-Mont-Blanc : 754 logements sociaux.

Selon l'inventaire SRU du 1er janvier 2021, seulement 4 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU : Thyez, Scionzier, Marnaz et Cluses. Ces 4 communes sont soumises à l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux parmi les résidences principales avant 2025. Cluses, Marnaz et Scionzier ont dépassé les 20% de logements sociaux dans leurs parcs de logements. Seulement Thyez n'a pas encore atteint les 20%.

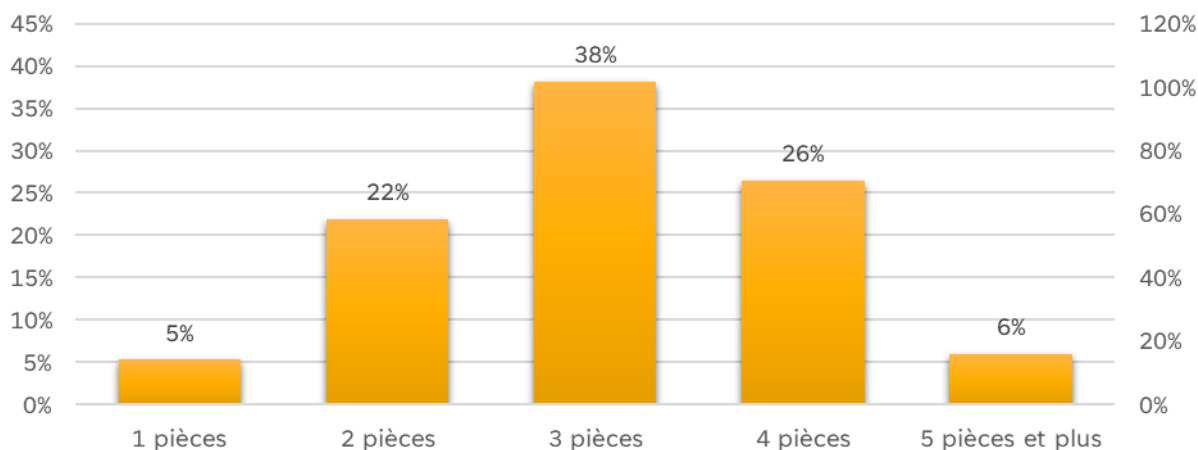
Bien que seulement 4 communes du territoire du SCoT soient soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU, développement le parc social permettrait de faciliter l'accès au logement à tous. En effet, le marché de l'immobilier étant de plus en plus tendu, il ne permet pas aux ménages aux faibles revenus ou encore aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire.

5.1 UN PARC SOCIAL DE TAILLE DE MOYENNE

Au 1er janvier 2021, le parc social du SCoT est composé à près de 40% de logements de 3 pièces. Suivi ensuite des logements de 4 pièces représentant 26%. Un parc social qui correspond aux ménages de petites tailles avec enfant. Néanmoins, il serait nécessaire de développer les logements de petites tailles comme les T2 ou les studios afin de répondre aux besoins des jeunes ménages. Les logements de 5 pièces et plus représentent seulement 6% du parc social.

Part des logements sociaux par nombre de pièces

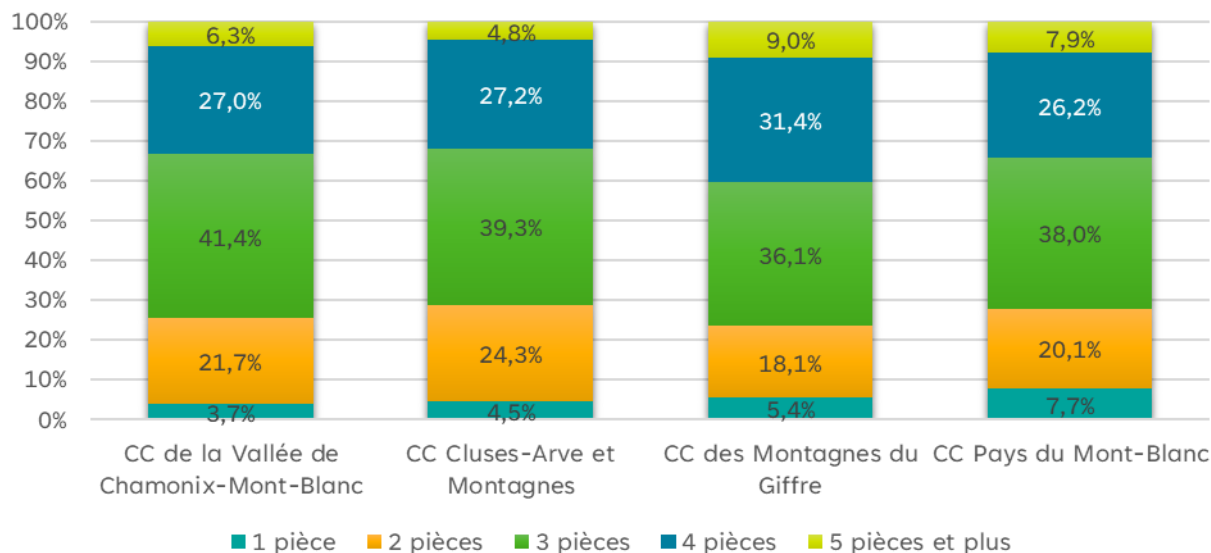
Source : RPLS, 2021



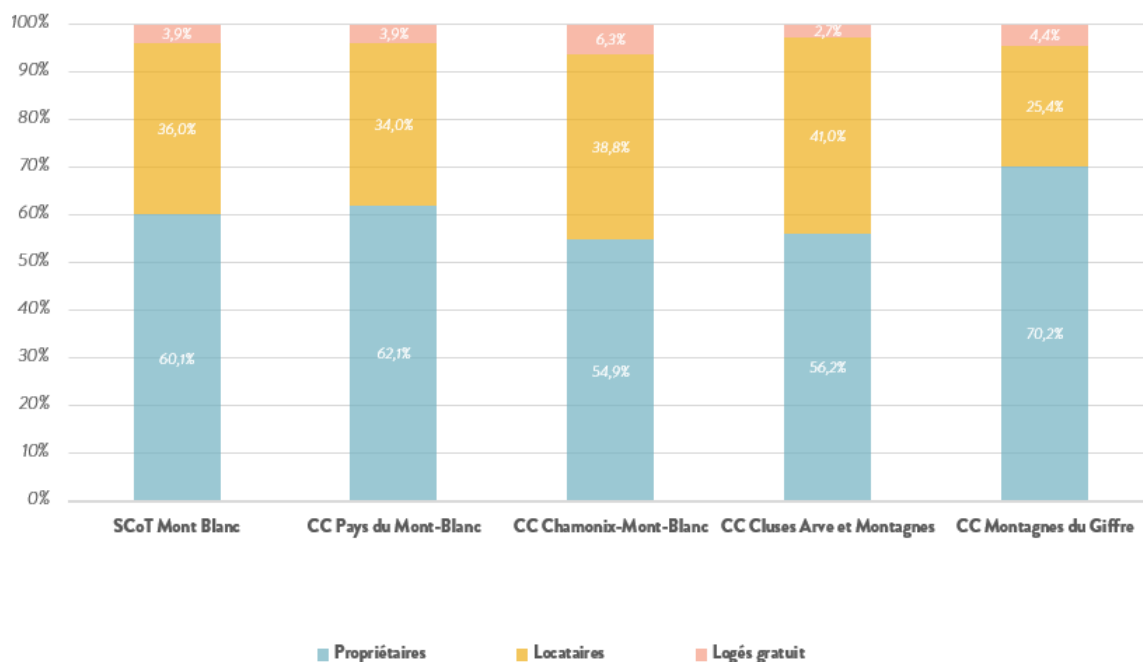
La répartition des logements sociaux selon leurs tailles est similaire à celle du SCoT. En effet, les logements sociaux de 3 pièces représentent généralement plus d'1/3 du parc social.

Part des logements sociaux par nombre de pièces

Source : RPLS, 2021



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2019



Source : INSEE, RP 2019

Les locataires du parc social représentent seulement près de 12% des occupants sur les 36% des locataires. La CC Montagnes du Giffre a la plus faible part : 4,6%.

5.2 LE FINANCEMENT DU PARC SOCIAL

Le développement du parc social peut être financé par l'Etat et la collectivité territoriale. Plusieurs catégories de logements sociaux sont disponibles au sein du parc de logements suivant les prêts et les subventions accordés aux organismes. Les différents financements permettent de fixer un plafond de revenus différent. Ainsi, trois niveaux de plafonds progressifs sont mis en place et correspondent à trois niveaux de loyers :

- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les zones. Plus de 80% des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- Le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dans le marché immobilier est le plus tendu.
- LE PLI (Prêt locatif intermédiaire) finance les logements attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

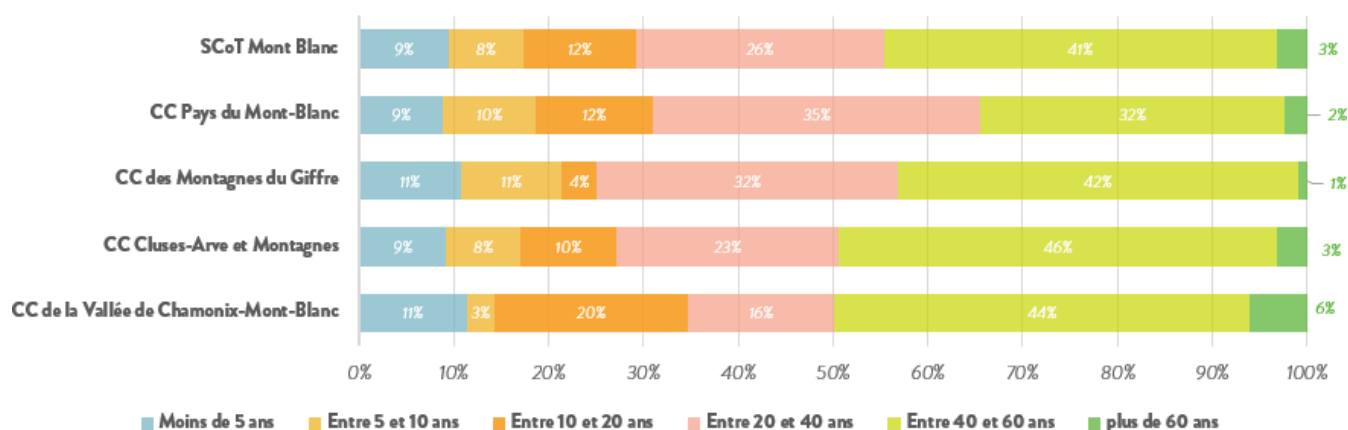
Une majorité des logements sociaux du territoire du SCoT sont financés par des PLUS soit près de 85%. Il s'agit du dispositif de financement le plus utilisé dans les opérations de logement social. Le PLI représente une faible part du financement du parc social. L'enjeu serait de développer ce type de produit afin de permettre professions intermédiaires, notamment les jeunes cadres, d'accéder plus facilement au parc de logements.

| | PLAI | PLUS avant 1977 (*) | PLUS après 1977 (*) | PLS | PLI |
|---|-------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------|
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 5,3% | 49,0% | 40,2% | 5,4% | 0,1% |
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 5,1% | 46,3% | 38,2% | 7,3% | 3,1% |
| CC des Montagnes du Giffre | 7,4% | 41,1% | 48,2% | 3,3% | 0,0% |
| CC Pays du Mont-Blanc | 6,1% | 24,7% | 60,8% | 6,7% | 1,7% |
| SCoT Mont Blanc | 5,5% | 39,7% | 45,9% | 6,7% | 2,2% |

5.3 UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN ET ÉNERGIVORE

Le parc social du SCoT est relativement ancien. En effet, près de 67% des logements sociaux ont entre 20 et 60 ans. Seulement 9% du parc social a moins de 5 ans. Cette répartition est similaire à l'échelle des EPCI composant le SCoT.

Part des logements sociaux selon l'ancienneté au 1 er janvier 2021



Source : RPLS, 2021

Cette ancienneté du parc peut être liée à la performance énergétique de celui-ci.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre¹.

En effet, 55% du parc social est classé entre la catégorie D et G. Près d'un tiers des logements sociaux est en catégorie C. Ce qui est à mettre en lien avec la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er juillet 2021. Les diagnostics de performance énergétique se durcissent de plus en plus dans le but de lutter contre les passoires énergétiques.

Les intercommunalités ont mis en place des aides en matière de rénovation comme sur la CCVCMB : FAB, Prime Energie Habitat... pour tendre à l'amélioration de la qualité du bâti.

¹ Diagnostic de performance énergétique - DPE - Audit énergétique, Ministère de la Transition énergétique, 09/09/2021

Part des logements sociaux selon le DPE énergétique au 1er janvier 2021



Source : RPLS, 2021

6. CONSTRUCTION NEUVE

Préalable :

Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

6.1 DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE

Depuis 2011, l'évolution du nombre de logements commencés a connu une évolution en dents de scie. Après une baisse entre 2017 et 2018, le SCoT connaît une croissance des logements commencés depuis 2019.

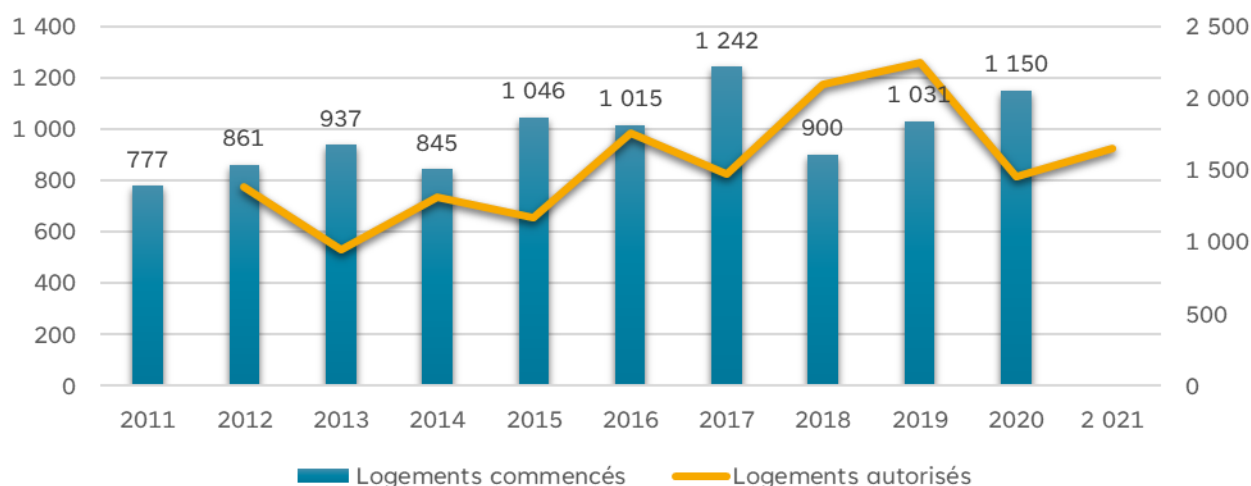
Durant l'année 2020, ce sont 1 150 logements qui ont été construits sur le territoire. Au total, ce sont 9 804 logements qui ont été produits en 10 ans, soit en moyenne 980 logements par an.

En ce qui concerne les logements autorisés, ce sont 1 648 logements qui ont été autorisés en 2021. Ce qui signifie que la dynamique de construction continuera d'être croissante sur les deux prochaines années.

Le nombre de logements autorisés représentent les logements dont le permis a été déposé mais dont les travaux n'ont pas encore débuté. La courbe des logements autorisés laisse penser que la production de logements restera mesurée sur le territoire.

Evolution du nombre de logements commencés et autorisés du SCoT

Source : SITADEL, 2021

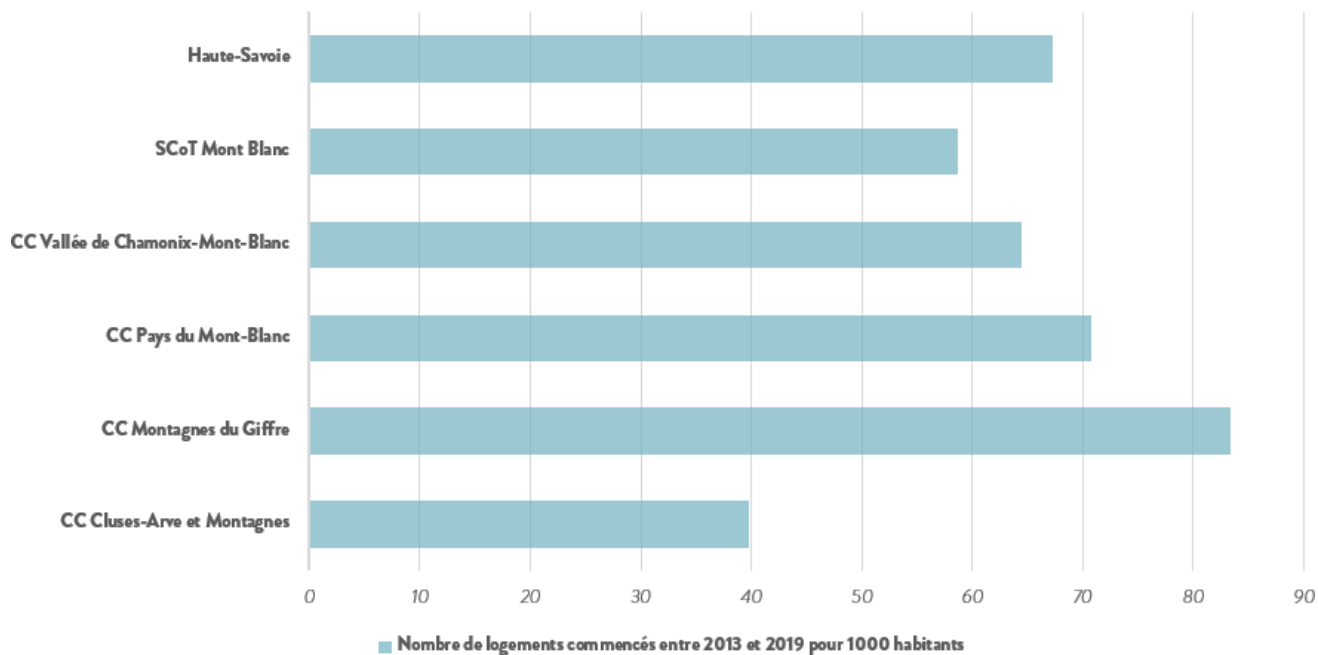


A l'échelle des intercommunalités composant le SCoT, la dynamique de construction est rythmée de manière différente. La CC Pays du Mont-Blanc a la dynamique de construction neuve la plus élevée.

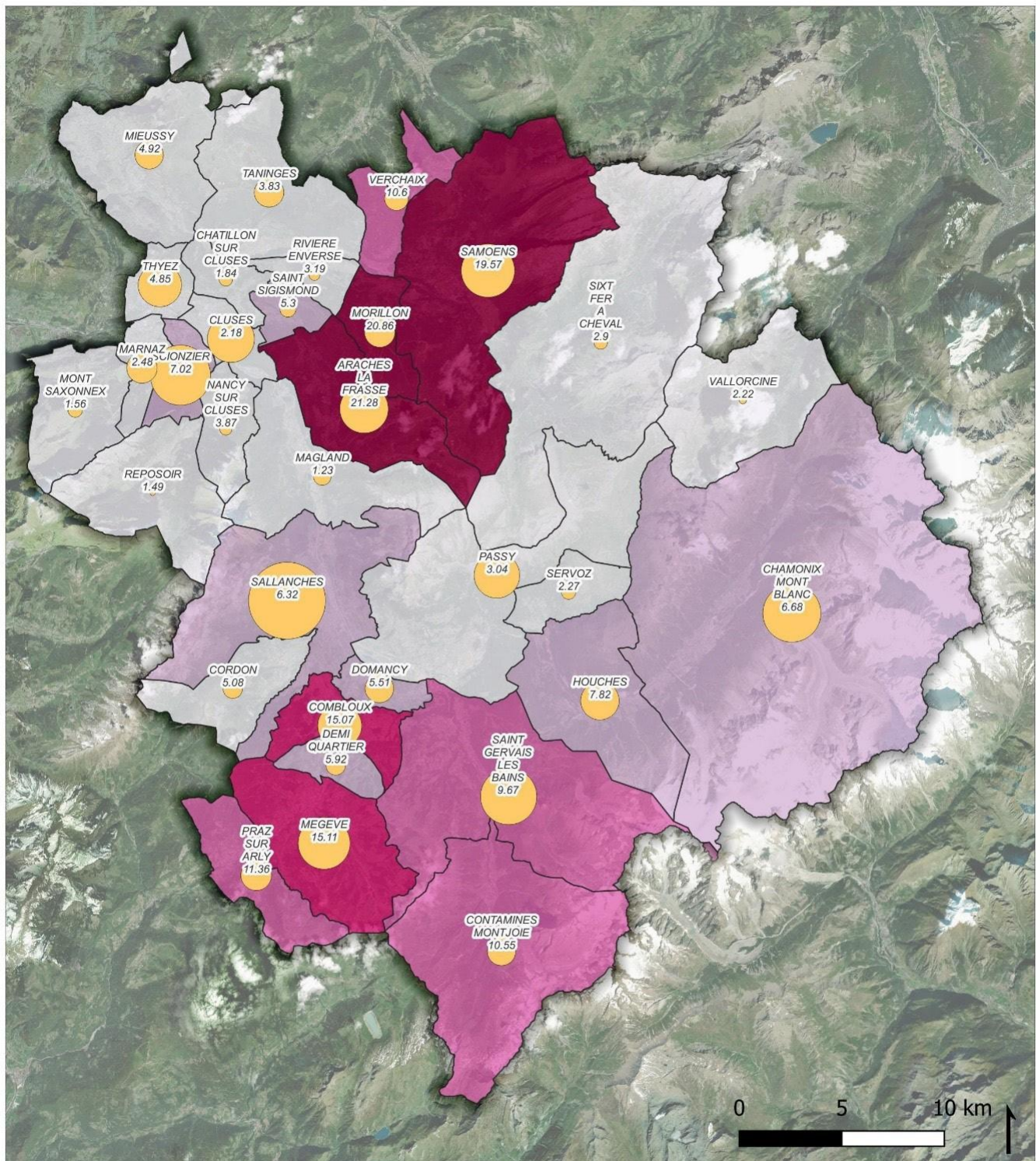
Entre 2011 et 2020, ce sont 4 619 logements qui ont été construits sur son territoire soit 47% des logements commencés à l'échelle du SCoT. Ce qui représente également 462 logements commencés par an. Elle a produit notamment 102 logements pour 1 000 habitants entre 2013 et 2019. Ce rythme de construction est supérieur à celui de l'échelle du SCoT (82 logements pour 1 000 habitants entre 2013 et 2019).

| | Logements individuels purs | Logements individuels groupés | Logements collectifs | Logements en résidences |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 574 | 291 | 1 519 | 181 |
| CC Montagnes du Giffre | 506 | 114 | 680 | 231 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 1 110 | 413 | 2 622 | 474 |
| CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 376 | 249 | 401 | 63 |
| SCOT Mont Blanc | 2 566 | 1 067 | 5 222 | 949 |

Nombre de logements commencés entre 2013 et 2019 pour 1 000 habitants



Source : Sitadel, 2021



Auteur : Planèd, septembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

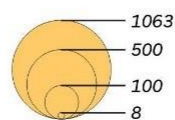
Elément de repère :

- Limites EPCI
- Limites communales

Nombre de logements commencés pour 100 habitants :

- de 1,2 à 5,2
- de 5,2 à 9,3
- de 9,3 à 13,3
- de 13,3 à 17,3
- de 17,3 à 21,3

Nombre de logements commencés entre 2013 et 2019 :



6.2 TYPE DE LOGEMENTS PRODUITS

Définition :

Dans la base Sit@del, on distingue :

Logement individuel (pur ou groupé) : Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :

- Les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- Les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

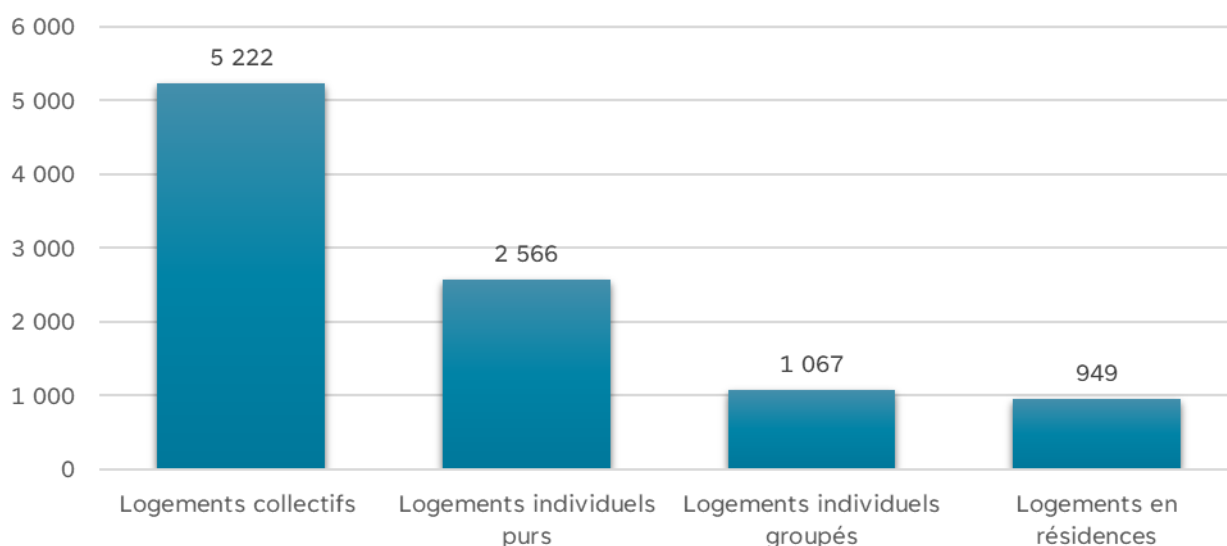
Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Logement en résidence (avec services) : Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- Les résidences pour personnes âgées,
- Les résidences pour étudiants,
- Les résidences de tourisme,
- Les résidences hôtelières à vocation sociale,
- Les résidences sociales,
- Les résidences pour personnes handicapées.

A l'échelle du SCoT, la production de logements est largement portée par les logements collectifs. Une situation qui s'explique par la rareté et le prix du foncier et de la forte pression qui s'exerce sur le parc de logements.

Effectif des logements commencés selon la typologie au sein du SCoT
Source : SITADEL 2021



| | Logements individuels purs | Logements individuels groupés | Logements collectifs | Logements en résidences |
|---|----------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 574 | 291 | 1 519 | 181 |
| CC Montagnes du Giffre | 506 | 114 | 680 | 231 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 1 110 | 413 | 2 622 | 474 |
| CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 376 | 249 | 401 | 63 |
| SCOT Mont Blanc | 2 566 | 1 067 | 5 222 | 949 |

6.3 UN MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT EN PARTI TENDU

Le marché de l'immobilier est tiré vers le haut sur certaines parties du territoire et particulièrement pour les communes de stations. Cette vocation touristique entraîne, entre autres impacts, une hausse des prix de l'immobilier et du foncier. Parfois, ceci se conjugue avec une topographie particulière ce qui accélère davantage la raréfaction du foncier mobilisable pour le logement comme pour les autres besoins (activités, commerces, etc.).

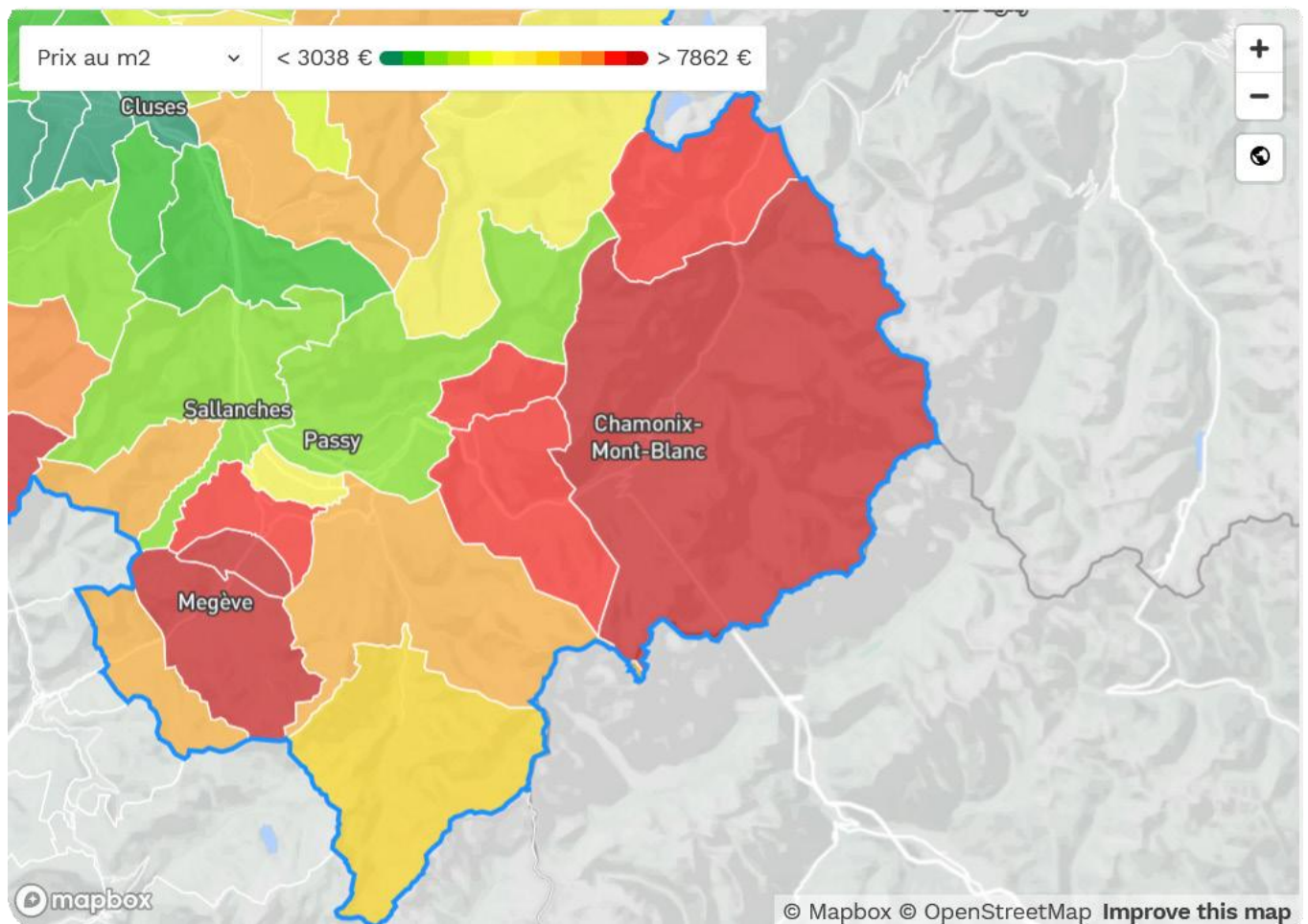
La prépondérance des résidences secondaires sur le territoire accentue ces effets spéculatifs sur les prix de l'immobilier. D'après l'ASADAC, la concurrence de la location saisonnière touristique et le dynamisme du marché de l'accession en résidence secondaire accentuent « l'instabilité du parc locatif privé à l'année : une part significative est proposée en meublé à la location à l'année et correspond beaucoup moins aux attentes des ménages souhaitant s'installer durablement, notamment les ménages avec enfants. »

Ce marché de l'immobilier est inaccessible pour certains ménages aux revenus moyens, car il faut prendre en compte des coûts de déplacements domicile-travail élevés par rapport au contexte géographique contraint. Le coût énergétique des logements ne facilite pas non plus l'arrivée de certains ménages sur le territoire. Le sud du territoire est fortement concerné par des prix élevés. Chamonix-Mont-Blanc et Megève concentrent les prix moyens au m² les plus élevés. La présence de stations de touristiques et leurs renommées en sont à l'origine :

- Chamonix-Mont-Blanc : 8 339 euros du m² moyen pour un appartement et 10 396 euros pour une maison ;
- Megève : 10 395 euros du m² moyen pour un appartement et 13 088 euros pour une maison.

On peut également constater que l'intégralité de la CC Chamonix-Mont-Blanc a les prix les plus élevés de la Haute-Savoie. Au nord-ouest du territoire, la commune de Cluses dispose de prix bien plus accessibles. La vocation industrielle de son territoire peut expliquer l'accessibilité du marché de l'immobilier :

- Cluses : 2 173 euros du m² moyen pour un appartement et 3 128 euros pour une maison.



Estimation de prix MeilleursAgents au 1er septembre 2022

Les données publiées par Immoprix sont celles mises en ligne gratuitement par les notaires. Les notaires sont amenés à estimer la valeur des biens immobiliers, que ce soit pour le droit de la famille, le droit de l'immobilier et la gestion de patrimoine. Dans ce cadre, afin d'avoir des éléments de comparaison pour l'estimation de biens immobiliers, ils alimentent depuis 1994 un fichier de données des transactions immobilières. Les actes de vente de biens immobiliers proviennent directement des offices notariaux situés sur l'ensemble du territoire national.

Les données des notaires permettent également d'avoir des prix médians au m² à l'échelle de l'intercommunalité.

La CC Chamonix-Mont-Blanc a les prix les plus élevés que ce soit pour les maisons anciennes, les appartements anciens et les terrains. Sa forte vocation touristique (présence de stations et domaines skiables) et une prépondérance de résidences secondaires (67% en 2019, la plus importante des 4 EPCI) sont des facteurs qui impactent fortement les prix du marché.

Malgré ce constat lisible dans les chiffres des résidences principales versus les résidences secondaires des dispositions ont été prises, notamment par la CCVCMB pour tendre à favoriser l'accès aux logements permanents : clauses anti-spéculatives dans les actes de vente pour des programmes de logements communaux, clauses de mixité sociale, Emplacements réservés pour des programmes de logements, préemption de terrains nus pour des programmes communaux, préemption d'immeubles, encadrement des autorisations d'urbanisme pour les résidences de tourisme et hébergements hôteliers ...

| | Prix médian au m ² pour les maisons anciennes | Prix médian au m ² pour les appartements anciens | Prix médian au m ² pour les terrains |
|------------------------------------|--|---|--|
| CC Chamonix-Mont-Blanc | 7 080 € | 7 010 € | 510 € |
| CC Pays du Mont-Blanc | 4 270 € | 4 100 € | 190 € |
| CC Montagnes du Giffre | 3 590 € | 3 760 € | 150 € |
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 2 880 € | 2 450 € | 170 € |

Dans la « technique vallée » le contexte n'est pas le même, l'activité industrielle y génère des besoins en employés et donc en en logements accessibles pour eux.



SYNTHÈSE ET ENJEUX

| Synthèse | Perspectives d'évolution |
|--|--|
| Un parc de logements sous tension | |
| Une vacance très faible à l'échelle du SCoT et des EPCI | Maitriser les impacts des résidences secondaires |
| Une prépondérance des résidences secondaires au sein du parc | Encadrer les résidences de tourisme |
| Un marché de l'immobilier onéreux et peu accessible à tous, excluant une partie des ménages | Agir sur le parcours résidentiels, sur le marché foncier, sur les coûts, ... |
| Une rareté du foncier | Réchauffer les lits froids et/ou tièdes |
| Un parc locatif social peu développé | Maîtriser le foncier (outils, réglementation, moyens...) |
| Des logements essentiellement collectifs à vocation de location touristique et peu adaptés pour les ménages avec enfant(s) | Favoriser le parcours résidentiel |
| | Développer le parc social |
| | Diversifier l'offre de logements pour les ménages |
| | Rénover des logements |





FORMES URBAINES

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES | 4 |
| 1.1 MÉTHODOLOGIE | 4 |
| 1.2 REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE | 5 |
| 1.3 REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES PAR EPCI | 7 |
| 2. UNE TRAME URBAINE PRÉFÉRENTIELLEMENT IMPLANTÉE DANS LES VALLÉES OUVERTES QUI A TENDANCE À S'ÉTALER..... | 9 |
| 2.1 QUATRE GRANDS ENSEMBLES URBAINS SE DISTINGUENT..... | 9 |
| 2.1.1 La conurbation Cluses Scionzier, Marnaz et Thyez | 9 |
| 2.1.2 La Vallée du Mont-Blanc de Sallanches à Megève, de Saint-Gervais-les-Bains à Passy | 10 |
| 2.1.3 La ville de Taninges, carrefour stratégique de la Vallée du Giffre | 11 |
| 2.1.4 La Vallée de Chamonix et Les Houches..... | 12 |
| 3. DES FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE | 12 |
| 3.1 LES CENTRES HISTORIQUES SOUS FORME D'ILOT ORDONNANCÉS..... | 12 |
| 3.2 UN FORT RAPPORT À L'EAU DANS LES CENTRES HISTORIQUES..... | 13 |
| 3.3 UN TISSU DIVERSIFIÉ D'IMMEUBLES COLLECTIFS | 14 |
| 3.4 LA TRAME RÉSIDENTIELLE | 16 |
| 3.5 LE TISSU MIXTE..... | 19 |
| 3.6 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION POUR LES TISSUS BÂTIS DES VILLES | 20 |
| 4. LES FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES DES BOURGS ET DES VILLAGES23 | |
| 4.1 LES BOURGS ET VILLAGES EN ÉTOILE..... | 23 |
| 4.1.1 Les centres historiques en ordre continu ou alignés à la rue | 23 |
| 4.2 LE TISSU DE BÂTIS COLLECTIFS DES BOURGS ET VILLAGES..... | 24 |
| 5. LES ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES..... | 27 |
| 5.1 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AUX GRANDS ENSEMBLES URBAINS . | 27 |
| 5.2 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AUX BOURGS ET VILLAGES..... | 28 |
| 5.3 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS POUR LES ZAE..... | 28 |
| 5.4 LES HAMEAUX ET GROUPEMENTS BÂTIS..... | 30 |
| 5.5 LE BÂTI ISOLÉ | 32 |
| 5.5.1 Les exploitations agricoles et bâtiments d'activités | 32 |
| 5.5.2 Les bâtiments d'activités économique | 32 |
| 5.5.3 Les constructions individuelles à vocation d'habitat | 33 |
| 5.5.4 Les bâtis isolés relatifs à la pratique sportive..... | 33 |
| 6. LES FORMES URBAINES LIÉES À L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE | 35 |
| 6.1 LES STATIONS DE 1ÈRE GÉNÉRATION : DU VILLAGE À LA VILLE STATION | 35 |
| 6.2 LES STATIONS-VILLAGES | 40 |
| 6.3 LES BÂTIS LIÉS AUX DOMAINES SKIABLES/ LES INFRASTRUCTURES LIÉES AU TOURISME.. | 41 |
| 6.4 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS..... | 41 |

Les formes urbaines

Le territoire comprend une urbanisation guidée par la topographie, avec une trame urbaine préférentiellement implantée dans les fonds de vallées ouverts, ayant tendance à s'étaler. Les grands ensembles urbains des vallées occupent une position de carrefour stratégique, concentrant flux de déplacements, emplois, équipements et services structurants. Ils accueillent une diversité de formes urbaines, issues des phases successives d'urbanisation et des différentes activités économiques (industries, commerces...).

Parallèlement, les stations et domaines skiables concentrent majoritairement des emplois et infrastructures touristiques, traduisant une forte attractivité économique dont le corollaire est le développement conséquent des résidences secondaires. La fréquentation des stations touristiques est fortement liée à la saisonnalité, en particulier à la saison hivernale.

Les villages et hameaux sont relativement denses, du fait des contraintes topographiques inhérentes au territoire. L'habitat isolé, quant à lui montre une structuration de la filière agricole et une forte représentation de la filière bois, notamment. Les anciennes granges et chalets ponctuent également les espaces agricoles et naturels, y compris en altitude dans les alpages.

L'analyse des formes urbaines est fondée sur un travail de terrain et de mobilisation des données cartographiques relatives à l'occupation du sol. Ces dernières permettent une analyse géographique et quantitative, de la représentativité et de la répartition des formes urbaines du territoire.

Ainsi, la composition et l'évolution de ces dernières induisent un écosystème d'enjeux étroitement liés à la diversité et aux dynamiques multiples de ce territoire.



1. REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES

1.1 MÉTHODOLOGIE

La méthode qui a permis de définir la typo-morphologie du territoire SCoT Mont-Blanc s'appuie sur le croisement entre l'analyse des formes urbaines au regard de critères objectifs définis comme suit et des données SIG.

L'approche typo-morphologique a été établie en utilisant différents outils :

- Un affichage des critères morphologiques : taille des parcelles, modes d'implantation sur la parcelle, hauteur des constructions, rapport à l'espace non bâti ...
- Un classement selon le type morphologique dominant à l'échelle de chaque espace urbanisé.
- Un rendu cartographique.

L'analyse a également pu être précisée par la prise en compte des critères réglementaires : l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, l'emprise du bâti sur la parcelle, la hauteur du bâti, les surfaces perméables, la végétalisation ainsi que l'emprise des voies et du stationnement. L'analyse de ces différents critères a notamment servi à dégager les principaux enjeux par type de forme urbaine.

L'approche en termes de base de données SIG a permis de créer une couche établie à partir de la donnée Occupation du Sol de la RGD73-74 de 2020. Les catégories de l'OCS ont été groupées, divisées et remaniées pour correspondre aux catégories de la typo-morphologie établie dans la fiche forme urbaine. Les polygones ont été repris sur la base de l'ortho-photo et de journées de terrain. Cette base de données ne prend pas en compte les bâtiments isolés de moins de 50m² de surface de plancher.

Cela a permis de caractériser le territoire dans ses grands ensembles de typo-morphologie du bâti. Ce travail n'est pas exhaustif mais constitue une donnée permettant d'avoir une vision globale de la répartition des formes urbaines sur le territoire du SCoT Mont-Blanc.

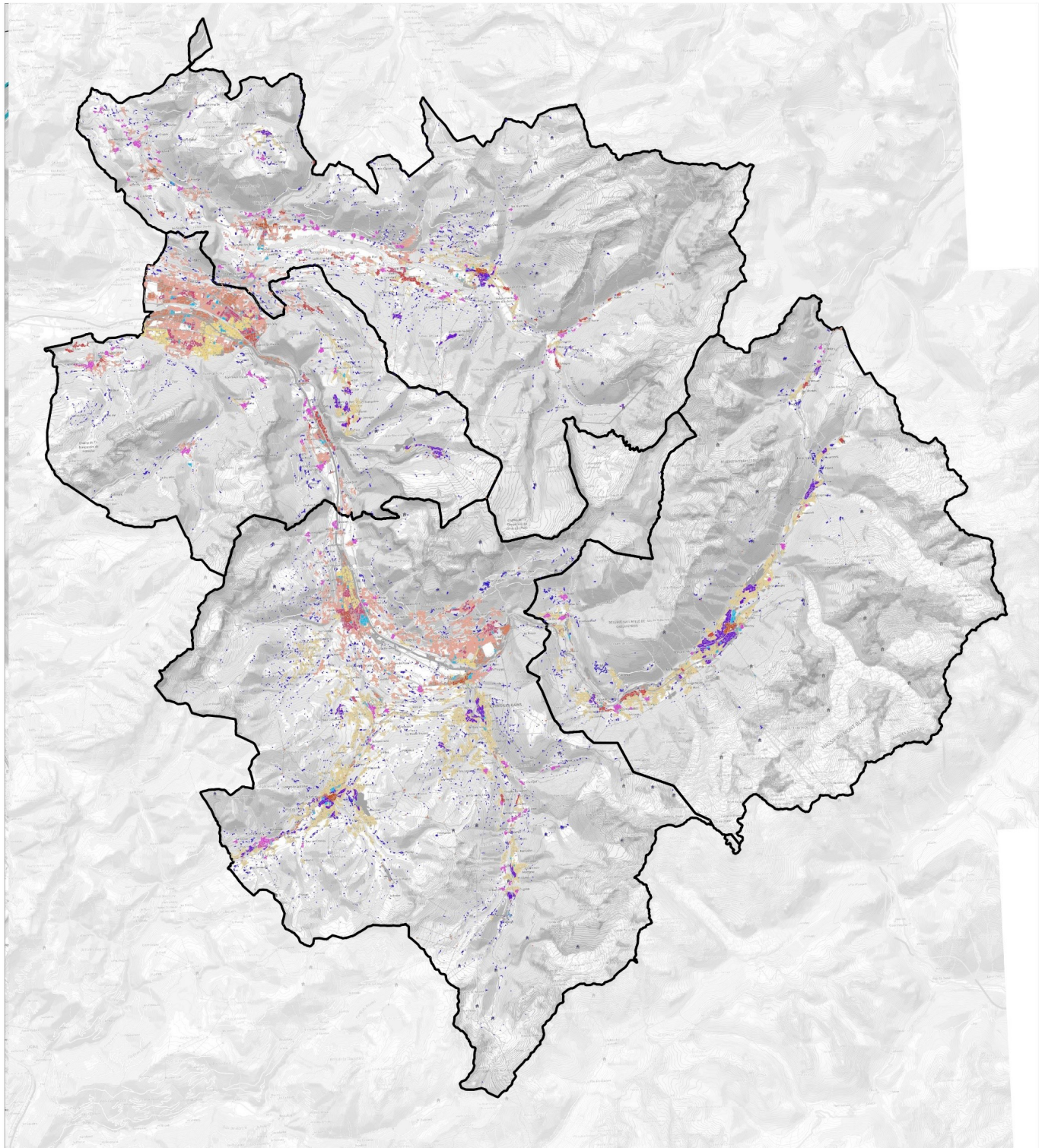
Les cartes et les chiffres qui en découlent viennent appuyer et illustrer la description présente dans la fiche forme urbaine. Cette donnée SIG est amenée à évoluer, afin d'être affinée sur certains secteurs. La répartition des différentes catégories sera alors mise à jour.



1.2 REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES DU TERRITOIRE

La couche SIG distingue les treize grandes formes urbaines présentes sur le territoire :

| Formes urbaines | Composition | Représentativité |
|---|---|------------------|
| Bâtis et groupements bâtis isolés | Maisons, chalets, équipements relatifs aux domaines skiables, exploitations agricoles et forestières, tout autre bâti qui ne sont dans l'enveloppe bâtie. | 14% |
| Villages et hameaux groupés et/ou structuré en étoile | Les villages et hameaux ont été regroupés afin de simplifier la lecture des formes urbaines sur le territoire. | 6% |
| Villages et hameaux rue | | 2% |
| Trame résidentielle | Sur les communes dont la parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles. | 23% |
| Trame résidentielle avec prédominance de résidences secondaire | Sur les communes dont le parc de logement comprend plus de 50% de résidences secondaires. | 28% |
| Tissu de bâtis collectifs | Sur les communes qui ne sont pas dotées d'un domaine skiable | 3% |
| Tissu de bâtis collectifs à vocation touristique/ majoritairement composé d'hébergements touristiques | Sur les communes dotées d'un domaine skiable. | 5% |
| Noyaux originels des bourgs aligné à la rue | Les bourgs structurés par rapport à la rue | 0% |
| Noyaux originels ordonnancés des villes | Les plans en damiers de Sallanches et de Cluses | 1% |
| Services et équipements | Les équipements publics et de services | 2% |
| Zones d'activité économiques | Groupement de bâtiments artisanaux, industriels | 7% |
| Tissu mixte | Mixité de fonctions et de formes bâties | 5% |
| Stationnements | Espaces de stationnement présents sur le territoire | 4% |



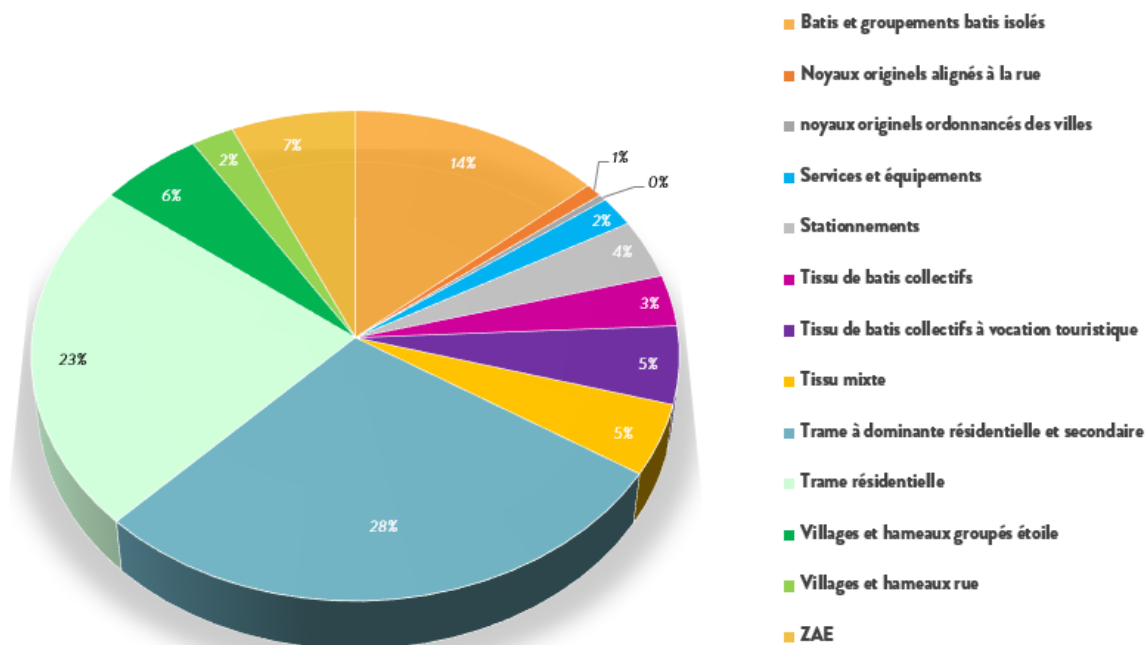
Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- | | | |
|---|--|--------------------------------------|
| ■ Batis et groupements batis isolés | ■ Stationnements | ■ Village et hameaux groupés étoile |
| ■ Hébergements touristiques | ■ Tissu de batis collectifs | ■ Village et hameaux rue |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu de batis collectifs à vocation touristique | ■ Villages et hameaux groupés étoile |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu mixte | ■ Villages et hameaux rue |
| ■ noyaux originels ordonnancés des villes | ■ Trame a dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE |
| ■ Services et équipements | ■ Trame à dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE diffus |
| | ■ Trame résidentielle | ■ Voiries |

La représentativité des formes urbaines sur le territoire montre une large prédominance de la trame résidentielle et de résidences secondaires qui représente 51% des tissus bâtis. Les bâtis et groupement bâtis représentent quant à eux 14% des tissus, en lien avec l'identité montagnarde et rurale du territoire. Le tissu mixte et les zones d'activités quant à eux représentent respectivement 5% et 7% du territoire, préférentiellement situés dans les ensembles urbains.

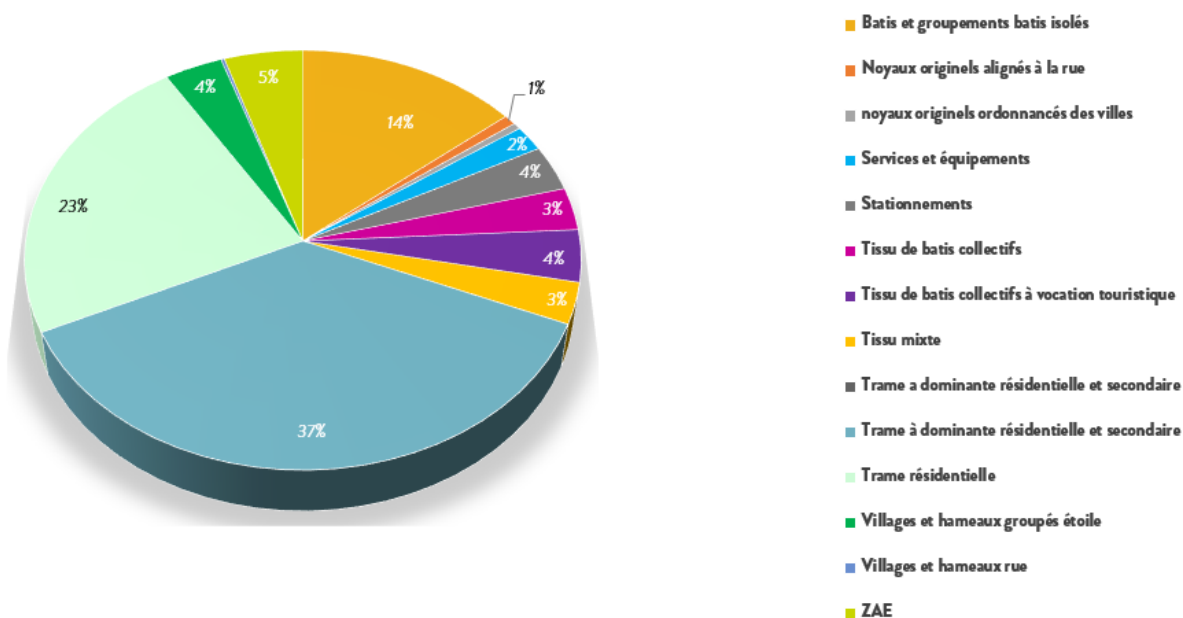
Représentativité des formes urbaines sur le territoire



1.3 REPRÉSENTATIVITÉ DES FORMES URBAINES PAR EPCI

Communauté de communes du Pays du Mont Blanc

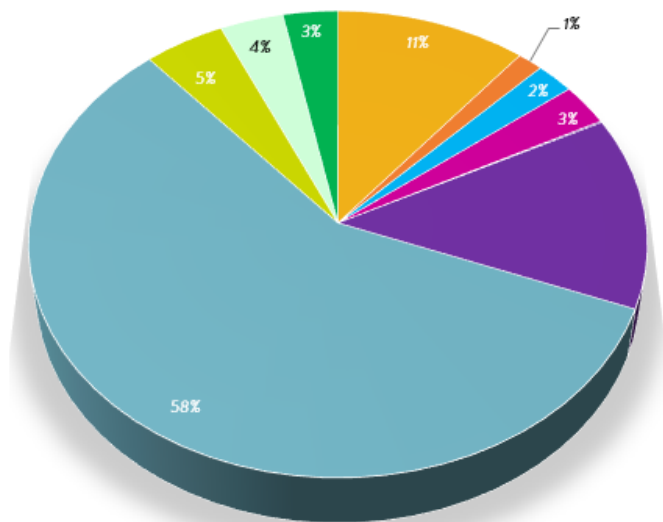
Représentativité des formes urbaines CCPMB



Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc

Représentativité des formes urbaines CCVCMB

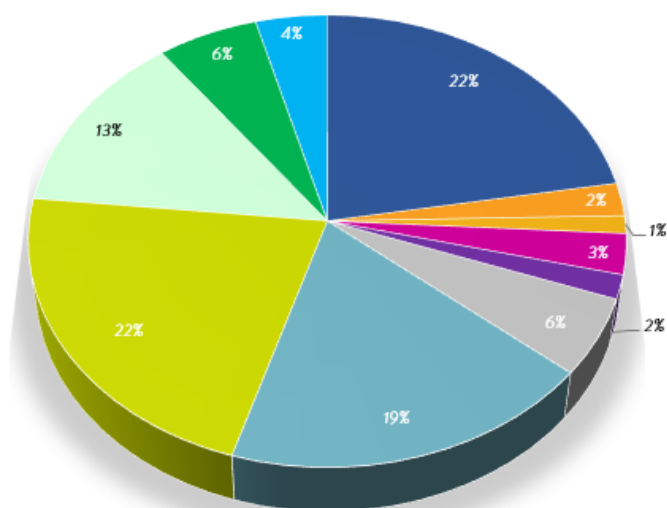
- Batis et groupements batis isolés
- Noyaux originels alignés à la rue
- Services et équipements
- Stationnements
- Tissu de batis collectifs
- Tissu de batis collectifs à vocation touristique
- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Villages et hameaux groupés étoile
- Villages et hameaux rue
- ZAE



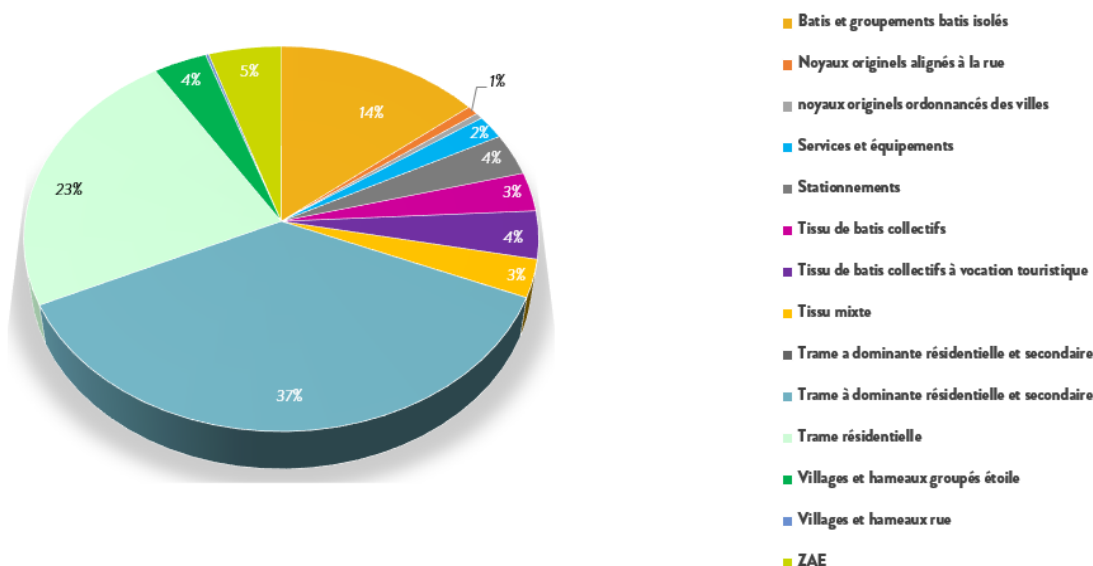
Communauté de communauté de Communes des Montagnes du Giffre

Représentativité des formes urbaines CCMG

- Batis et groupements batis isolés
- Noyaux originels alignés à la rue
- Services et équipements
- Stationnements
- Tissu de batis collectifs
- Tissu de batis collectifs à vocation touristique
- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Trame résidentielle
- Villages et hameaux groupés étoile
- Villages et hameaux rue
- ZAE



Représentativité des formes urbaines CCPMB



2. UNE TRAME URBAINE PRÉFÉRENTIELLEMENT IMPLANTÉE DANS LES VALLÉES OUVERTES QUI A TENDANCE À S'ÉTALER

2.1 QUATRE GRANDS ENSEMBLES URBAINS SE DISTINGUENT

Au sein du territoire, trois grands ensembles urbains se distinguent, montrant bien que les villes se sont développées dans les vallées, plus ou moins ouvertes, sur les tènements plats :

- La conurbation Cluses, Scionzier, Marnaz et Thyez ;
- L'ensemble urbain de Sallanches-Combloux-Passy au cœur de la vallée ouverte du Mont Blanc ;
- La ville de Taninges dans la Vallée du Giffre ;
- La vallée du Mont-Blanc avec l'ensemble urbain de Chamonix-les Houches.

2.1.1 La conurbation Cluses Scionzier, Marnaz et Thyez

Les communes de Cluses, Scionzier, Marnaz et Thyez, forment un ensemble urbain continu. Les noyaux historiques d'urbanisation ont donc fusionné du fait de l'essor économique de la Vallée de l'Arve au XXème siècle. Ainsi, une mosaïque de formes urbaines s'est implantée, en extension des noyaux historiques d'urbanisation denses et structurés. Les différentes opérations sont bien visibles à l'œil nu et sont à mettre en lien avec les politiques d'aménagement successives et les dynamiques économiques du territoire.





2.1.2 La Vallée du Mont-Blanc de Sallanches à Megève, de Saint-Gervais-les-Bains à Passy

La Vallée du Mont-Blanc comprend depuis le verrou rocheux de la Maladière jusqu'au viaduc des Egraz plusieurs espaces urbanisés, dont les limites sont relativement claires aujourd'hui. Les espaces agricoles sont très présents. Cependant, les extensions depuis les franges urbaines des villes grignotent progressivement les espaces agricoles naturels et forestiers.

Ainsi, plusieurs ensembles urbains se distinguent au sein de la vallée. La ville de Passy et la station de Saint-Gervais-les-Bains forment un ensemble urbain quasi continu, de part et d'autre de la vallée. La trame bâtie se dilue sur le coteau.



L'ensemble urbain de Sallanches, Combloux et Megève montre également un développement de l'urbanisation lié cette fois-ci à la dynamique touristique des pôles stations. La trame urbaine de la commune de Megève est relativement lâche, en lien avec la topographie plutôt clémente, due à la position de la Station sur un espace ouvert aux pentes douces.



Commune de Megève

2.1.3 La ville de Taninges, carrefour stratégique de la Vallée du Giffre



La structure urbaine de la ville de Taninges est caractéristique du village-rue. Les constructions forment un T de part et d'autre des axes de communication structurants, induisant des formes bâties denses, au niveau des noyaux originels. Les coteaux de la Pointe du Marcelly accueillent des hameaux et groupements bâtis.

Le Praz de Lys, station de sports d'hiver offre quant à elle des formes bâties plutôt modernes, telles que des collectifs et des chalets individuels.

2.1.4 La Vallée de Chamonix et Les Houches

L'ensemble urbain de Chamonix Les Houches s'articule de part et d'autre de l'Arve et des axes de communication. Les espaces agricoles subsistent sur les piémonts des massifs.

La trame bâtie est relativement dense dans le centre-ville de Chamonix.



Les perspectives d'évolution pour les grands ensembles urbains :

L'évolution croissante de la trame bâtie met en lumière une diversité d'enjeux. Outre l'aspect financier dû à l'entretien des réseaux, la pression sur les espaces agricoles des vallées ouvertes notamment (AOC, AOP), la fragmentation des continuités écologiques, l'impact sur la qualité de l'air, la gestion des risques ainsi que la raréfaction des disponibilités foncières et la spéculation qui en découle, induit de la part des acteurs locaux, la construction d'un projet structurel et une réponse durable et adaptée à l'ampleur de ces enjeux.

Dans le contexte récent de la loi Climat et Résilience, l'évolution de la trame bâtie soulève la question des sols, en tant que ressource non plus financière mais bien en tant que ressource constitutive de la qualité du cadre de vie.

Enfin, la définition d'une politique d'aménagement coordonnée et partagée, respectueuse de l'identité du grand territoire et des entités qui le compose constitue un levier majeur dans l'appréhension des évolutions en cours.

3. DES FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

3.1 LES CENTRES HISTORIQUES SOUS FORME D'ILOT ORDONNANCÉS

Les centres historiques de Cluses et de Sallanches ont été (re)construits selon un plan en damier, où le parcellaire correspond le plus souvent à l'emprise des bâtiments. L'architecture d'influence turinoise, offre un centre-ville dense, avec des artères et rez-de-chaussée commerciaux couverts par des arcades, offrant un rapport à la rue et à l'espace public marqué, bien que parfois annihilé par la présence des voies de circulation et stationnements de part et d'autre de la voirie.

Les linéaires commerciaux participent à l'animation des centres villes. On trouve des enseignes commerciales ainsi que des cafés et restaurants dont les terrasses viennent animer et structurer l'espace public. Certaines rues sont piétonnes ou à sens unique.

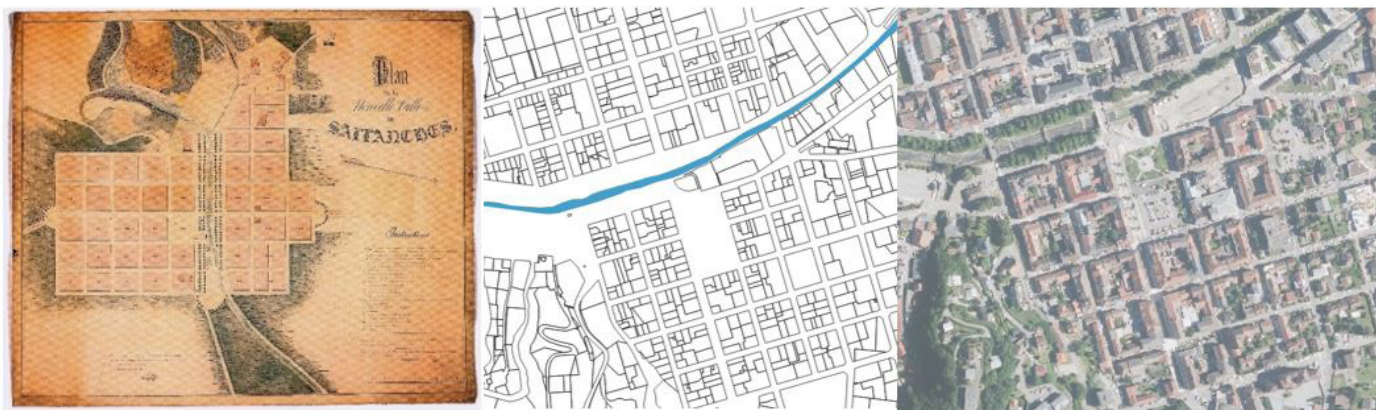
La ville de Sallanches a mené une vaste opération de requalification des espaces publics du centre-ville. Le dispositif Petite Ville de Demain dont bénéficient plusieurs communes va permettre de poursuivre les politiques de renouvellement et de requalification des centres-villes.

Les bâtiments du centre-ville sont alignés au rez-de-trottoir ou à la rue et comportent une volumétrie homogène. Les hauteurs n'excèdent pas 4 niveaux et les constructions sont mitoyennes. La colorimétrie des centres historiques rappelle encore l'influence italienne et l'histoire de la Savoie.

Le principe de plan en damier est un principe d'ordonnement efficace par sa géométrie répétitive, utilisé sur les centres-villes de Cluses et Sallanches, au XIX^{ème} siècle. Ce dernier a été employé pour reconstruire les noyaux originels, après leurs incendies respectifs.

Cet urbanisme très structuré, particulièrement visible encore aujourd'hui offre un potentiel de réhabilitation/ rénovation à exploiter.

Les cœurs d'îlots sont aérés par des arrières cours. Les immeubles sont alignés à la rue et disposent de rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant les services. Le rapport à la rue est toutefois peu développé à cause du stationnement de part et d'autre des rues et de la faible communication entre espace privé d'arrière-cour et espace public sur rue.



Plan damier du centre-ville de Sallanches

3.2 UN FORT RAPPORT À L'EAU DANS LES CENTRES HISTORIQUES

Les centres historiques ont un rapport à l'eau variable. L'Arve et le Giffre constituent la trame bleue du territoire, qui alimentés par leurs affluents ont naturellement structurés l'aménagement des noyaux originels bâtis.

Les quais sont aménagés et offrent des espaces propices à l'implantation de modes doux et de terrasses.



Les centres-villes sont des espaces stratégiques. Cluses et Sallanches ont entrepris plusieurs opérations visant à redonner une attractivité à ces derniers.

La requalification d'espaces publics tels que les quais ou encore les réflexions engagées quant à la vitalité commerciale, la réhabilitation de friche urbaine ainsi que la mobilité douce sont autant de leviers à exploiter pour structurer la ville de demain, en lien avec les caractéristiques et l'identité d'un territoire aux facteurs d'attractivité multiples.

3.3 UN TISSU DIVERSIFIÉ D'IMMEUBLES COLLECTIFS

Les hébergements touristiques, construits sous forme de collectifs sont spécifiquement traités dans la partie formes urbaines liées à l'économie touristique.

Au contact direct des centres-historiques les immeubles collectifs, prennent des formes diversifiées selon l'époque de construction allant des tours, aux grands ensembles jusqu'au petit collectif et aux opérations d'ensemble récentes.

Les immeubles collectifs discontinus prédominent. Les tours sont des spécificités localisées à Cluses ou Chamonix. Comme par exemple, les bâtiments rattachés au complexe sportif de l'ENSA (1974).

Les grands ensembles forment un tissu singulier caractérisé par un parcellaire de grandes dimensions et un bâti standardisé discontinu. Il s'agit d'immeubles ou de groupes d'immeubles modernes ou contemporains, constitués le plus souvent d'ensembles de barres, grands blocs et tours, principalement organisés selon des logiques d'ensoleillement avec un faible rapport entre le bâti et les voies ou rues qui l'entourent.

Les collectifs sous forme de blocs accueillent le plus souvent des rez-de-chaussée commerciaux, créant des dynamiques internes et propres à chaque quartier. Les stationnements dédiés aux commerces ne permettent pas de créer un véritable rapport à la rue et à l'espace public.



Tours et collectifs de type grands ensembles aménagés lors de l'essor industriel de la Vallée de l'Arve – Ville de Cluses

Le parcellaire associé aux collectifs est relativement grand. Les constructions sont implantées de sorte à optimiser le foncier.



Sallanches - Le Clos de la Haute Corniche depuis la Route de Combloux

Des grands ensembles à valeur patrimoniale

Certains tissus collectifs ont une valeur patrimoniale tels que la Cité de la Sardagne à Cluses (1949) et la Cité de Vouilloux à Sallanches (1970). Ces derniers ont le Label « Patrimoine du XXème siècle ». En effet, la Sardagne témoigne de l'âge d'or ouvrier de Cluses et de l'essor industriel du décolletage, tandis que les tours de l'ENSA ou encore la Cité de Vouilloux marquent l'arrivée de nouveaux courants architecturaux dans les années 1960.



1



2



3

1-Le quartier de la Sardagne au début des années 1960, avant la construction des Ewües

2-La Cité de Vouilloux à Sallanches conçue par Maurice Novarina

3- Les tours de l'ENSA 1970 – Chamonix

Les opérations récentes et le tissu de petits collectifs

La construction de petits collectifs reprend les codes de l'architecture traditionnelle, leur hauteur n'excède pas quatre étages. Les toits sont à deux pans ou plats. Les opérations récentes accordent un soin particulier au traitement des façades, ainsi l'emploi du bois est relativement courant. Les bâtis collectifs reprennent ainsi les codes de l'architecture montagnarde et s'insèrent mieux dans le paysage.

Les opérations récentes sont vigilantes quant à la hauteur, au rapport à la rue et à l'ordonnancement interne des logements, au sein d'un même bâtiment. Les espaces extérieurs sont généralement aménagés et les circulations piétonnes internes cherchent à développer le rapport à la rue.

Plusieurs opérations de type écoquartier sont en cours dans le cadre du programme petites villes de demain et des Opérations de Revitalisation Territoriales.



3.4 LA TRAME RÉSIDENTIELLE

La trame résidentielle, s'étend en périphérie des centres-historiques et des collectifs, dans la plaine et sur les coteaux environnants, sous forme de constructions aménagées au coup par coup ou de lotissements, sur un parcellaire géométrique, de forme et de taille répétitive permettant d'identifier les différentes opérations.

La voirie desservant les constructions se ramifie depuis les axes de communication structurants, et se termine souvent en impasse. Ce réseau de voirie est destiné aux déplacements automobiles et témoigne des coûts générés par l'étalement urbain. Les emprises au sol des constructions sont relativement importantes et les hauteurs n'excèdent généralement pas un étage plus comble. Les constructions sont souvent implantées en milieu de parcelle permettant de disposer d'un espace privatif. Les toits sont généralement à deux pans, voire deux pans avec croupe. Les matériaux employés sont quant à eux diversifiés et ont évolué au fil des années, entre tuile, tavaillon/ ancelle, ardoise et taule ondulée, en lien avec l'histoire locale. Les jardins potagers et vergers, associés aux constructions offrent quant à eux, des espaces de respiration très qualitatifs, ainsi qu'une connotation rurale et paisible à ces secteurs.

L'emploi du bois est la norme, rappelant le contexte montagnard dans lequel s'inscrivent les constructions, majoritairement de type chalet. La trame résidentielle comprend également de nombreuses résidences secondaires, notamment en périphérie des domaines skiables.

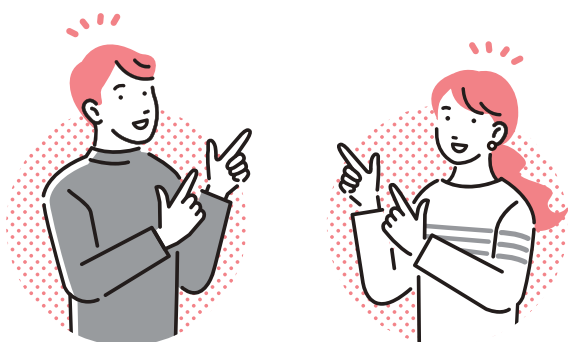
Le contact avec les espaces agricoles et naturels est omniprésent, montrant un grignotage progressif par l'urbanisation des sols non bâtis. Cela constitue un enjeu majeur pour le territoire. A ce titre, un projet de zone agricole protégée est en cours sur les communes de Passy et Domancy.

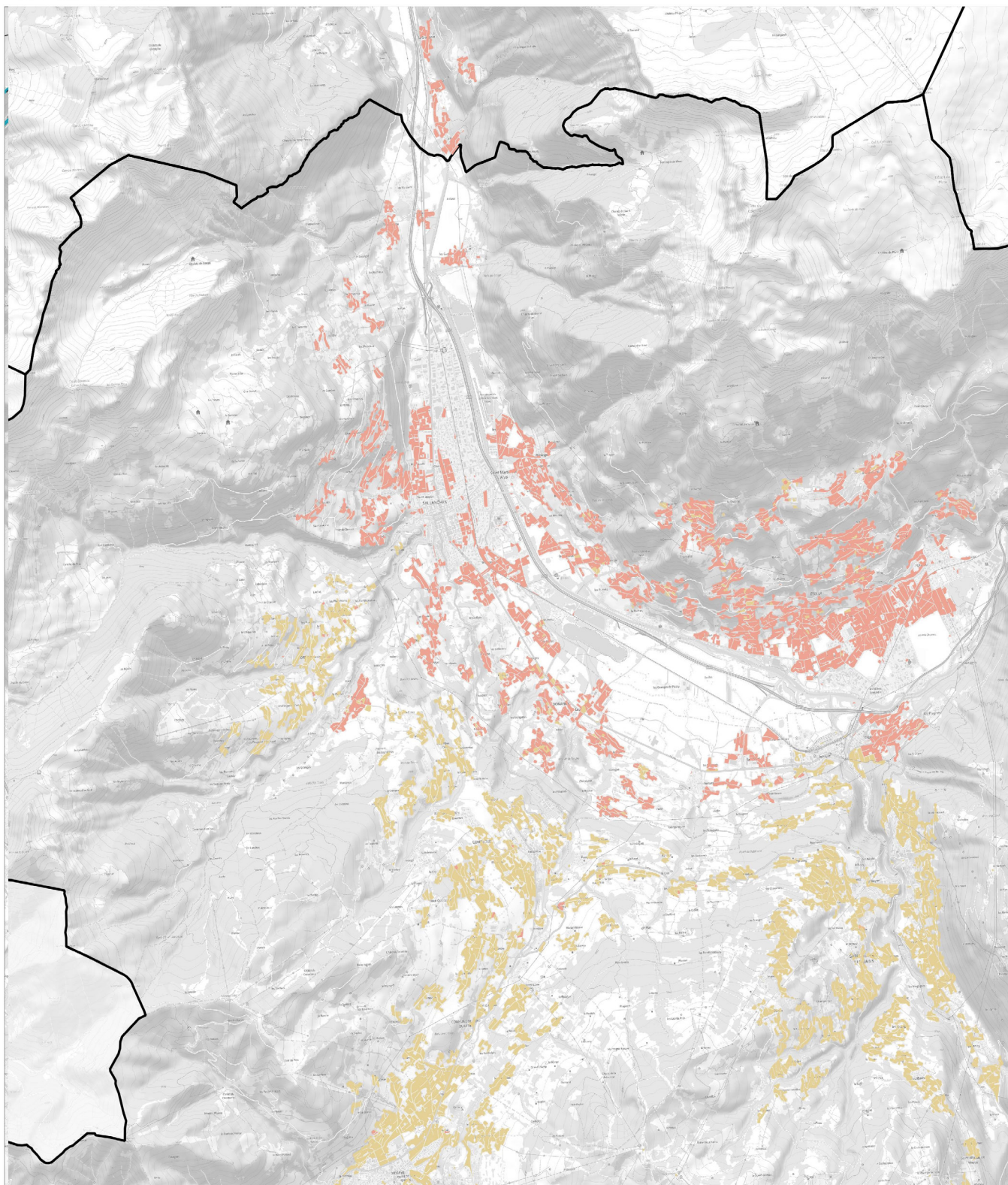


Sallanches trame résidentielle de la vallée au contact des espaces agricoles



Combloux-trame résidentielle de coteau au contact des espaces agricoles





Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Trame résidentielle

3.5 LE TISSU MIXTE

Le tissu mixte regroupe différentes fonctions habitats, industrielles, commerciales, résidentielles, tertiaires et/ou à vocation d'équipements. D'une collectivité à l'autre le tissu mixte n'a pas la même portée. En effet, sur le bassin de Cluses, le tissu mixte témoigne de l'histoire artisanale et industrielle de la vallée. En effet, les locaux dédiés à l'activité jouxtaient les constructions, expliquant aujourd'hui la configuration du tissu mixte de la basse vallée de l'Arve.

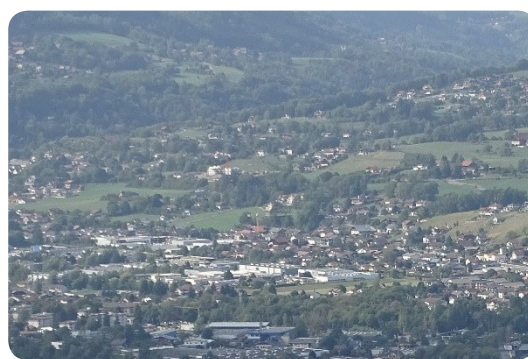
La mixité de l'architecture et la mixité des fonctions constituent la richesse de ces tissus. Mais la grande hétérogénéité des formes et l'insuffisance d'encadrement peut présenter un risque de déstructuration du tissu urbain et un manque d'articulation avec le reste de la ville.

De plus, ces secteurs souvent situés en entrée de ville, non loin des nœuds routiers et autoroutiers, souffrent d'un manque de qualité urbaine et paysagère, privilégiant la fonctionnalité des lieux. Les flux routiers y sont par ailleurs omniprésents. Ces espaces en mutation constante offrent des potentialités de renouvellement urbain et de recomposition de la ville sur elle-même. Des opérations récentes visent à améliorer la qualité urbaine et paysagère de ces secteurs, par l'aménagement de mode doux et la végétalisation des abords des constructions entre autres. Ces tissus offrent un potentiel de régénération des constructions, souvent à usage d'habitation sous des formes d'immeubles collectifs et plus ponctuellement de locaux à usage commercial ou de service.

Le tissu mixte comporte également les hameaux historiques qui progressivement ont été intégrés à la trame urbaine.



Tissu mixte – Ville de Sallanches : les opérations immobilières récentes se greffent aux tissus bâtis alentours occupés par des activités de commerces, services et industries. Les espaces de voirie sont importants, n'incitant pas aux circulations piétonnes et traduisant un fort enjeu de requalification urbaine et paysagère de ces espaces.



Scionzier et vue de Cluses-Scionzier depuis la route de Nangy sur Cluses. Tissu mixte en périphérie des centres où les fonctions et formes bâties s'étalent dans la vallée, sans cohérence d'ensemble au gré des opportunités foncières.

3.6 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION POUR LES TISSUS BÂTIS DES VILLES

Les perspectives d'évolution pour les centres historiques :

- Préserver la morphologie des tissus bâtis et la préservation de l'esprit des lieux
- Faire du renouvellement urbain le levier de la régénération de la ville sur la ville
- Redonner une place centrale aux déplacements doux dans les centres
- Maintenir les parcs urbains, espaces végétaux
- Le traitement paysager des espaces de stationnements existants

Perspectives d'évolution pour les tissus de bâtis collectifs des villes :

- Le renouvellement urbain et paysager des grands ensembles
- Le traitement des espaces collectifs non bâtis : préserver la trame végétale existante et requalifier les espaces de stationnement ainsi que les abords des constructions
- L'intégration urbaine et paysagère des constructions.

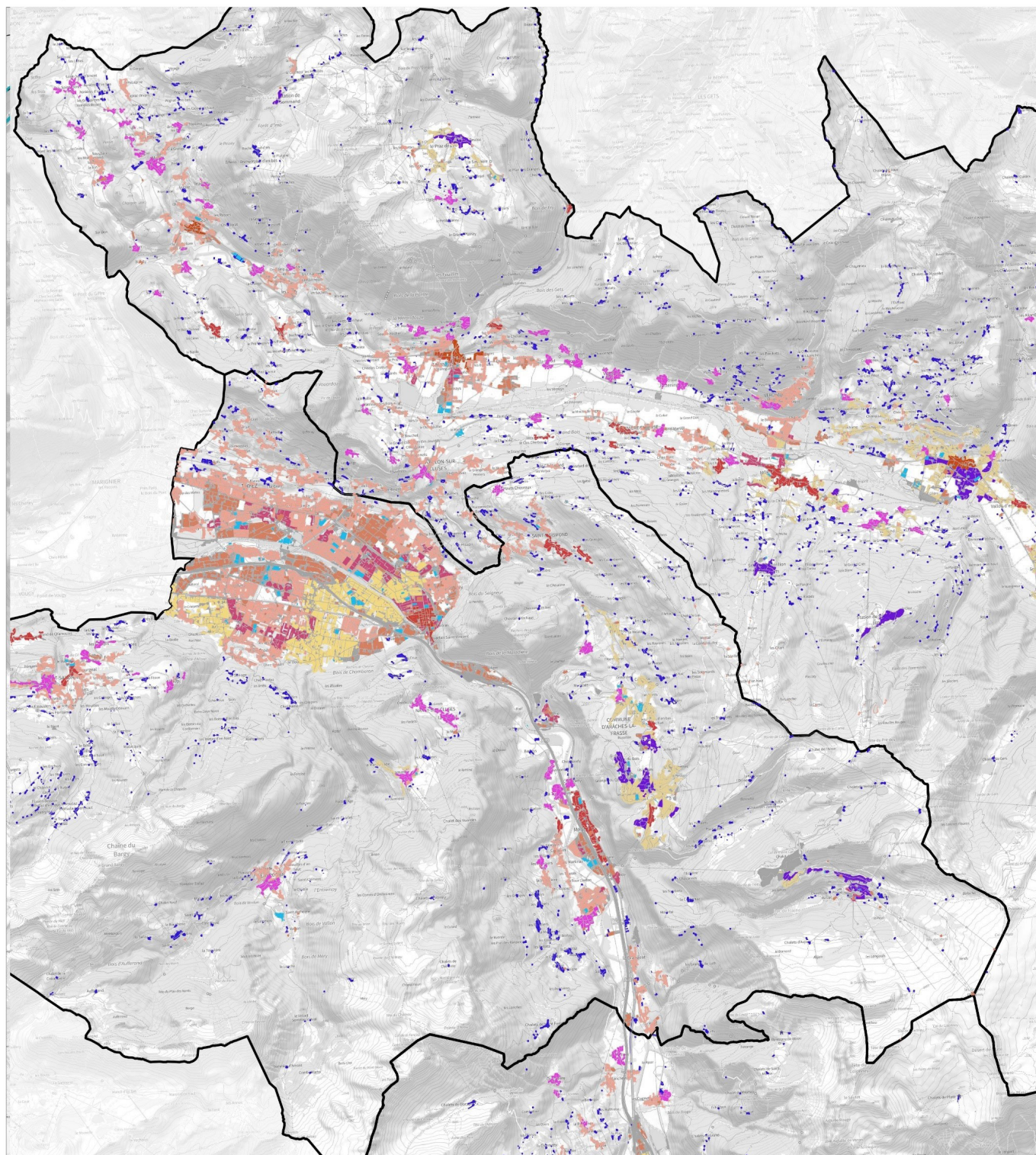
Perspectives d'évolution pour la trame résidentielle :

- Définir des limites claires à l'urbanisation dans les espaces ouverts pour mieux maîtriser l'étalement urbain existant, poursuivant une logique de préservation des tènements agricoles stratégiques.
- Préserver l'identité végétale des quartiers résidentiels existants permettant de limiter l'imperméabilisation des sols
- Encadrer l'évolution des constructions dans leurs volumes et aspects extérieurs
- Poursuivre une logique de densification raisonnée et raisonnable, adaptée à l'identité des tissus existants
- Mutualiser les accès aux constructions et développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.

Perspectives d'évolution pour le tissu mixte :

- Encadrer la mutation du tissu mixte en favorisant la régénération d'espaces bâtis ou non peu qualitatifs : entrée de ville, stationnement, terrain en friche, amélioration de la structuration des espaces publics
- Maintenir une diversité des fonctions au sein du tissu mixte
- Offrir une lisibilité des fonctions urbaines présentes au sein du tissu mixte en valorisant le rapport à la rue et la priorisation des mobilités douces.

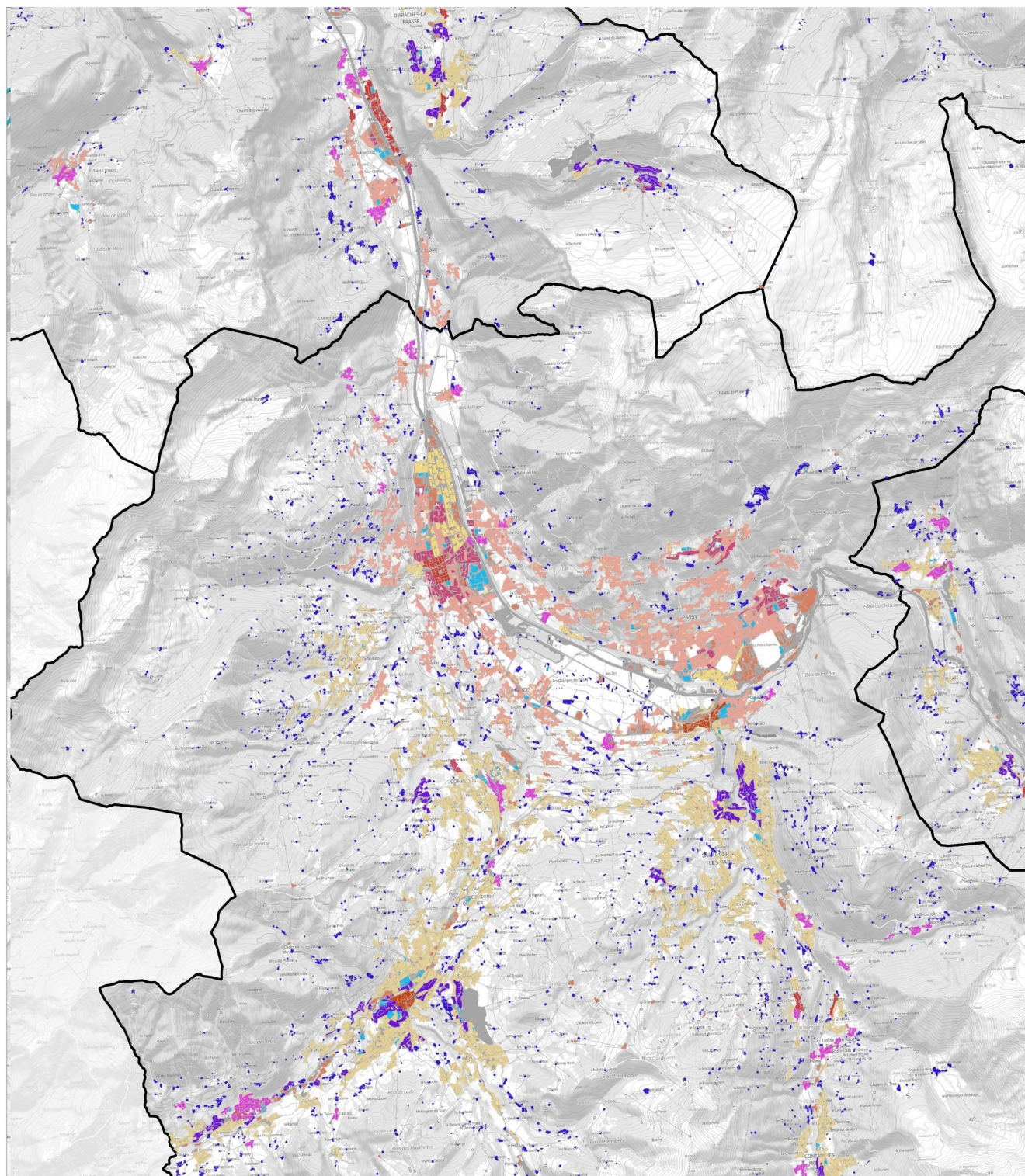




Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- | | | |
|---|--|--------------------------------------|
| ■ Batis et groupements batis isolés | ■ Stationnements | ■ Village et hameaux groupés étoile |
| ■ Hébergements touristiques | ■ Tissu de batis collectifs | ■ Village et hameaux rue |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu de batis collectifs à vocation touristique | ■ Villages et hameaux groupés étoile |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu mixte | ■ Villages et hameaux rue |
| ■ Noyaux originels ordonnancés des villes | ■ Trame à dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE |
| ■ Services et équipements | ■ Trame à dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE diffus |
| | ■ Trame résidentielle | ■ Voiries |



Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- | | | |
|---|--|--------------------------------------|
| ■ Batis et groupements batis isolés | ■ Stationnements | ■ Village et hameaux groupés étoile |
| ■ Hébergements touristiques | ■ Tissu de batis collectifs | ■ Village et hameaux rue |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu de batis collectifs à vocation touristique | ■ Villages et hameaux groupés étoile |
| ■ Noyaux originels alignés à la rue | ■ Tissu mixte | ■ Villages et hameaux rue |
| ■ noyaux originels ordonnancés des villes | ■ Trame à dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE |
| ■ Services et équipements | ■ Trame à dominante résidentielle et secondaire | ■ ZAE diffus |
| | ■ Trame résidentielle | ■ Voiries |

4. LES FORMES URBAINES CARACTÉRISTIQUES DES BOURGS ET DES VILLAGES

Les bourgs et villages poursuivent généralement une organisation structurée par les axes de communication et la topographie. Ces derniers sont généralement implantés sous forme de villages-rues, poursuivant une structure longiligne ou en étoile, induisant une urbanisation plutôt concentrique. On trouve également des bourgs et villages en balcons, poursuivant une structure de l'urbanisation étagée dans la pente.

Le sens des faîtages, perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau est homogène d'un village à l'autre, offrant une lisibilité des formes et des structures bâties. Dans la pente, l'épannelage des constructions est de rigueur et les densités bâties sont souvent plus importantes du fait de la nécessaire optimisation foncière des tènements. Le bâti se structure autour de voiries plus ou moins étroites, selon un principe de village-rue organisé autour d'une artère principale. La Mairie et l'église occupent une position centrale, voire surplombante.

L'aspect architectural des constructions est d'influence Mégevane dans la vallée du Giffre, entre autres, rappelant celles de la Vallée d'Aups et du Brevon : volumes massifs, toits à grande croupe et des débords de toits pour l'évacuation de la neige. Les éléments de modénature menuiseries et ferronneries agrémentent les façades et diffèrent selon les savoir-faire locaux historiques.

La vallée de Passy-Mont-Blanc dispose également dans les bourgs et villages de caractéristiques architecturales propres. Les noyaux originels disposent de façades enduites, aux couleurs d'influence italienne. Les matériaux de couverture alternent entre ardoise, bac acier ou tuiles plates. Les ancêtres ont en revanche quasiment disparues. Dans la vallée de Chamonix Mont-Blanc l'influence italienne se retrouve également, mais elle est couplée à l'emploi du blanc en façade, notamment.

4.1 LES BOURGS ET VILLAGES EN ÉTOILE



Le Vieux Servoz remarquablement bien structuré sous forme de village étoile

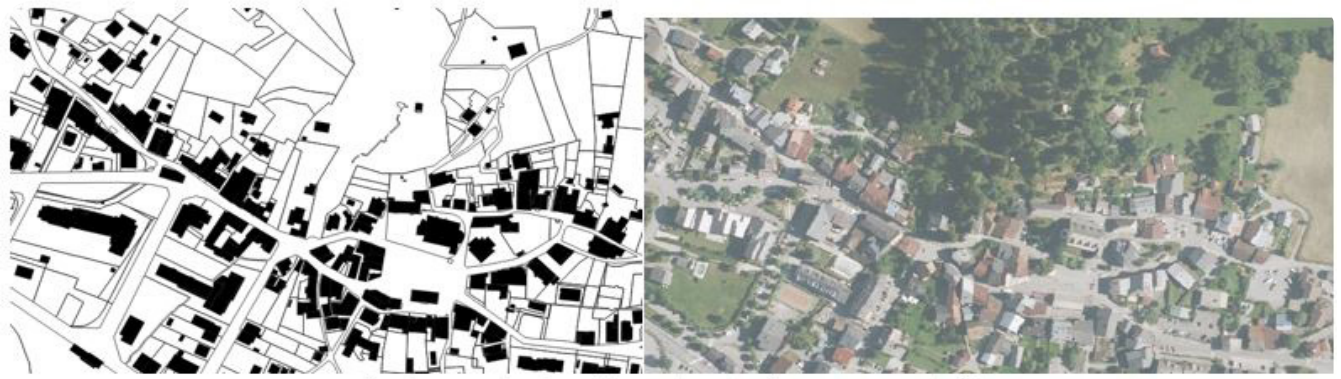
4.1.1 Les centres historiques en ordre continu ou alignés à la rue

Les centres historiques structurés par rapport à la rue comprennent des bâtis en ordre continu ou non. Les constructions sont alignées par rapport à la voirie ou bien au rez de trottoir lorsqu'il existe. Les hauteurs des bâtis sont homogènes, n'excédant généralement pas trois niveaux plus combles. L'aspect des constructions est relativement minéral, même si des ouvertures dans le tissu permettent des perceptions sur l'arrière des parcelles végétalisées et sur le grand paysage voire sur les terres agricoles environnantes.

Certains villages et bourgs disposent également d'espaces de respiration, offrant une grande qualité paysagère à ces tissus urbains. Les formes bâties sont composées de volumes simples et présentent des façades de facture modeste, dont la colorimétrie et l'enduit maçonné valorisent l'ambiance du site, alternant entre couleurs chaudes (ocre, orangé) jusqu'à des tons blanc-jaune, ou rosés. Les toitures présentent également une homogénéité dans le choix des matériaux (ardoise ou tuile selon le secteur).



Rue du bourg de Taninges – alignement à la rue, mitoyenneté des constructions



Le bourg de Samöens structuré par rapport à la rue

4.2 LE TISSU DE BÂTIS COLLECTIFS DES BOURGS ET VILLAGES

Les opérations récentes, sous forme de collectifs, situées dans les bourgs et villages optent pour des formes similaires au contexte bâti existant. Les volumétries traditionnelles sont souvent reprises, facilitant l'intégration paysagère des constructions. L'emploi du bois prédomine largement.



Logements collectifs- Mieussy chef-lieu. Inspiration des proportions de l'architecture Mégevane : toits à 2 pans avec croupe, bardage bois et alignement des ouvertures.



Alignement et ordre discontinu des bâtis à Sixt-Fer-à-Cheval et dans le bourg du Plateau d'Assy

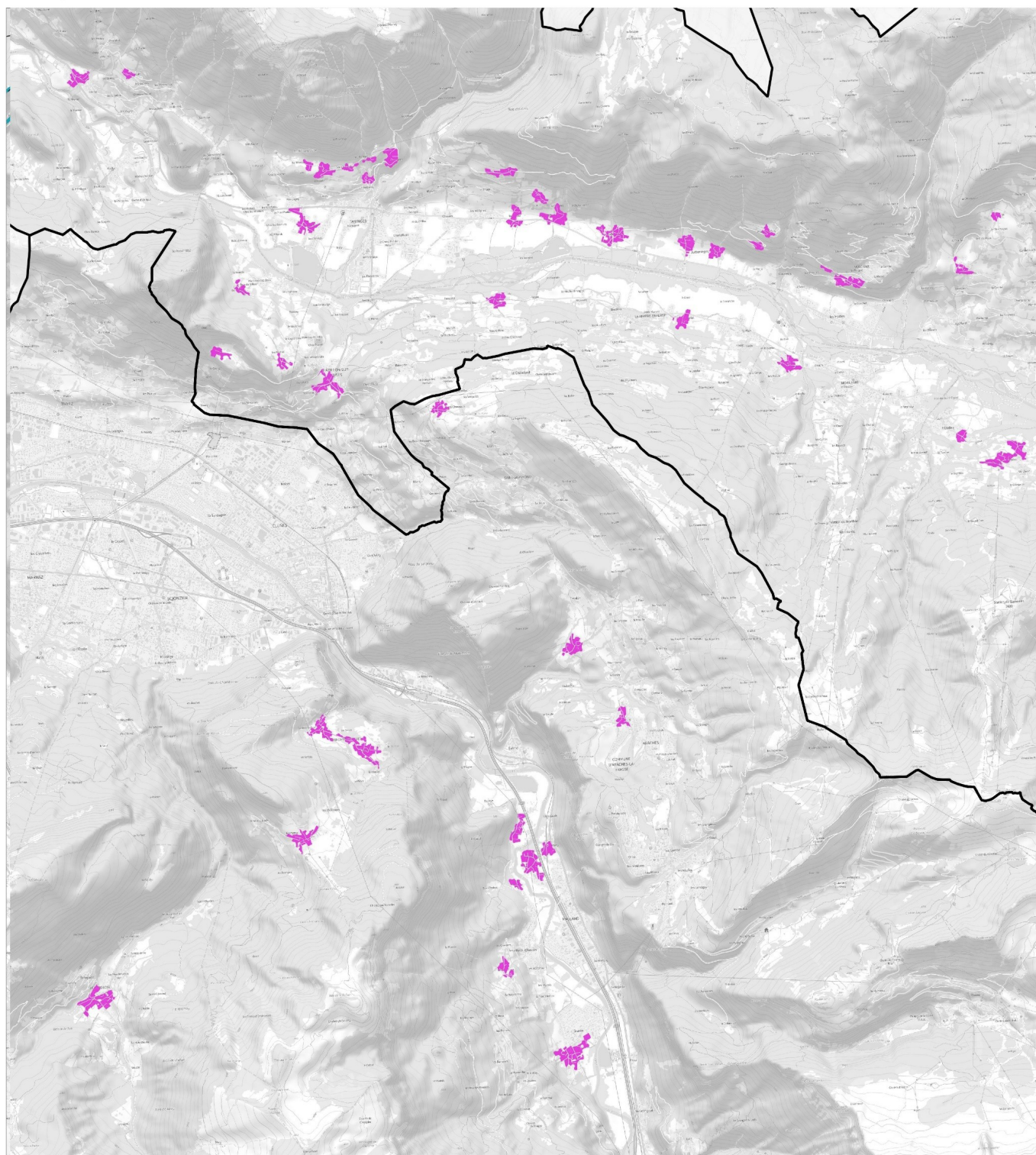


Le Mont-Saxonnex- Vue sur le village depuis le cimetière

Perspectives d'évolution pour les bourgs et villages :

- Continuer de valoriser et préserver les caractéristiques et structures bâties historiques
- S'appuyer lors de la réalisation de nouvelles opérations sur les morphologies existantes
- Réaliser un traitement qualitatif des entrées/sorties de villages
- La maîtrise des extensions urbaines en périphérie ou sur les coteaux
- L'optimisation foncière des constructions et la mutualisation des accès
- Le maintien de rez-de-chaussée et linéaires commerciaux participant à l'animation et la vie locale





Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- Village et hameaux groupés étoile
- Villages et hameaux groupés étoile

5. LES ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

5.1 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AUX GRANDS ENSEMBLES URBAINS

Les espaces d'activités économiques au sein de la Vallée de l'Arve et de la Vallée du Mont-Blanc sont très présents, proches des nœuds routiers et autoroutiers, organisés en grappe le long de l'Autoroute 40. Ces espaces sont situés en périphérie des agglomérations ou bien au contact de ces dernières. Leur implantation répond à des règles de sécurité et de desserte des entreprises. Ces zones comportent un parc de stationnement important du fait de l'absence historique de desserte de transports en commun. La voirie occupe donc une place significative dans la composition bâtie des zones d'activités économiques. Les parkings induisent de grandes surfaces imperméabilisées, parfois en entrée de ville. Les bâtiments destinés aux activités économiques sont de forme rectangulaire, majoritairement en forme de « boîte à chaussures ». Le choix des matériaux va à l'essentiel, créant une rupture avec l'identité architecturale du territoire. La fonctionnalité est privilégiée à la qualité architecturale.



ZAE Marnaz-Cluses-Scionzier/ Les Valignons depuis Nangy-sur-Cluses. L'emprise de la ZAE est bien visible du fait de l'aspect des constructions et de leur volume important. La trame résidentielle au contact de ces espaces, induit une mixité du tissu bâti et un enjeu de cohabitation des fonctions et usages de ces espaces.



ZAE de la Maladière - Cluses depuis Nangy-sur-Cluses. L'ancien verrou glacière est totalement artificialisé et exclusivement dédié aux activités économiques. L'échangeur autoroutier rend aisée l'accessibilité de la ZAE.

5.2 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ASSOCIÉES AUX BOURGS ET VILLAGES

Les secteurs d'activités économiques associés aux bourgs et villages offrent une structure bâtie relativement différente, en lien avec la diversité d'activités économiques qu'elles regroupent : commerces, artisanat et filière bois notamment. Souvent située en entrée de ville ou du moins à l'extérieur de la trame bâtie à vocation d'habitat, la place de la voiture est importante. Cependant, l'aspect architectural de ces espaces est plus travaillé (toits à deux pans, constructions d'aspect bois), en lien avec l'aménagement de ces secteurs. On retrouve encore des bâtis sous forme de « boîtes à chaussures » témoignant d'une installation d'activités plus anciennes.



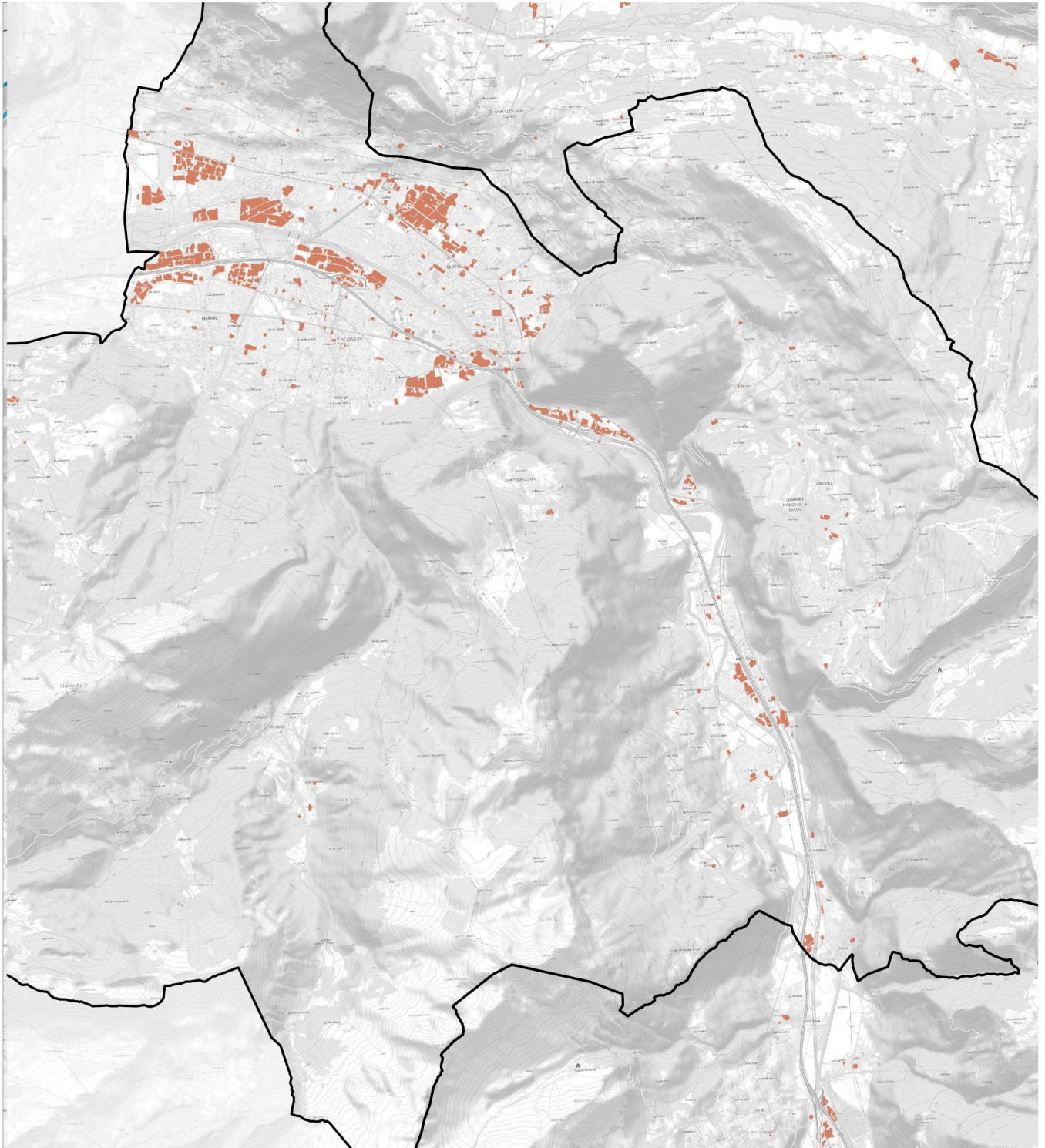
ZAE de Verchaix. L'aménagement de la zone répond d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'emploi des matériaux est homogène et reprend les codes architecturaux locaux.

5.3 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS POUR LES ZAE

Perspectives d'évolution pour les Zones d'Activités Economiques :

- La rationalisation des emprises foncières consacrées aux nouveaux projets, aux stationnements et à la voirie
- Retrouver une qualité architecturale bâtie et une lisibilité de l'organisation de ces espaces
- Une prise en compte systématique des mobilités douces
- Une réflexion d'aménagement d'ensemble sur la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques
- La requalification paysagère des zones d'activités existantes
- Privilégier la densification plutôt que l'extension des zones d'activité économiques et envisager la surélévation de certains bâtiments
- La gestion du stationnement et des déplacements à l'échelle de la zone d'activité
- La désimperméabilisation des espaces non strictement nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques
- Sensibiliser les acteurs économiques et porteurs de projet à la qualité urbaine et paysagère des ZAE





Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

■ ZAE

5.4 LES HAMEAUX ET GROUPEMENTS BÂTIS

Les hameaux et groupements bâtis à l'échelle du territoire sont relativement denses et comprennent à minima de cinq à une petite dizaine de constructions. Ces derniers sont majoritairement composés d'anciennes granges et fermes à usage de maisons individuelles. Leurs caractéristiques patrimoniales offrent également un potentiel de réhabilitation intéressant.

Les bâtis récents comprennent quant à eux, une architecture relativement intégrée dans le paysage, reprenant les codes du bâti traditionnel. Les greniers et mazots agrémentent les espaces jardinés et les vergers existants, témoins de l'agriculture vivrière de l'époque. L'emploi du bois prédomine et les maisons principalement de type chalet. Les bardages bois lorsqu'ils existent sont verticaux. La pierre est également très présente dans l'architecture, notamment pour les soubassements. Le sens des faîtages est perpendiculaire aux courbes de niveau et les toits à deux pans ou deux pans avec « croupe ». L'implantation des constructions est également guidée par la recherche de la meilleure exposition solaire possible.

Il n'est pas rare que des exploitations agricoles se situent au sein des hameaux et groupements bâtis.

On retrouve l'identité montagnarde rurale dans les codes architecturaux. Les greniers et mazots ponctuent la trame bâtie, ainsi que les vergers et jardins potagers. Aussi, les hameaux présentent une valeur identitaire et patrimoniale forte, grâce à l'agencement des volumes, aux implantations et à l'unité de traitement architectural des constructions.



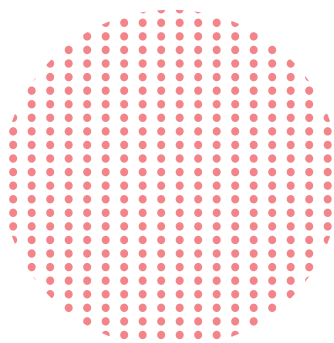
Hameau des Bouchards – Les Houches



Sixt-Fer-à-Cheval



Groupeements bâtis - Samoëns-Montée du Col de Joux Plane





Saint-Sigismond : Le bâti est implanté dans la pente avec un sens des faîtes homogène, perpendiculaire aux courbes de niveau.

Perspectives d'évolution pour les hameaux et groupements bâtis :

- Continuer de valoriser et préserver les caractéristiques et structures bâties historiques
- Limiter les extensions urbaines
- Garantir l'insertion des constructions dans la pente



5.5 LE BÂTI ISOLÉ

5.5.1 Les exploitations agricoles et bâtiments d'activités

Les exploitations agricoles sont très présentes sur le territoire et particulièrement bien intégrées dans le paysage. L'emploi du bois prédomine, ainsi que les toits à deux pans. D'une vallée à l'autre, ces exploitations sont relativement homogènes dans leur architecture. L'appellation Reblochon, induit une forte représentation d'élevage laitier et permet une valorisation de la production locale, laissant supposer une filière relativement bien structurée.



Exploitations agricoles à Sixt-Fer-à-Cheval et Mieussy



Exploitations agricoles à Mieussy et sur Les Houches, avec vue sur les Contamines-Montjoie

5.5.2 Les bâtiments d'activités économique

Les bâtis de stockage, les scieries et autres bâtiments liés à la filière bois sont souvent isolés des secteurs habités. L'architecture des constructions, en fonction de leur ancienneté, alterne entre bâti rectangulaire de facture minimaliste ou reprend les codes de l'architecture traditionnelle.



Scierie - Sixt-Fer-à-Cheval

5.5.3 Les constructions individuelles à vocation d'habitat

Les constructions isolées parsèment le territoire et se présentent sous forme de chalets, encastrés dans la pente. Souvent, il s'agit de bâtis (granges, anciennes fermes) ayant fait l'objet d'un changement de destination. En effet, les réhabilitations de granges traditionnelles sont nombreuses, montrant une occupation humaine non agricole du territoire contrairement à autrefois. Bien souvent, il s'agit de résidences secondaires avec des volets fermés hors saison touristique.

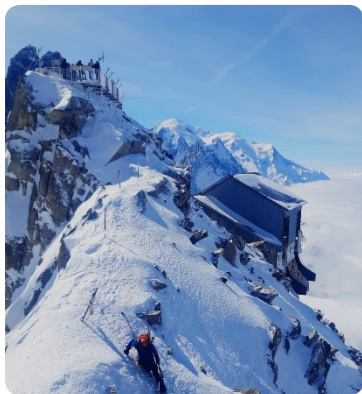
Les bâtis sont d'aspect bois ou comprennent des façades enduites avec pierres apparentes parfois visibles, sur les chaînages d'angle notamment et les parties basses des constructions. Les ouvertures en façades ne reprennent pas nécessairement les codes de l'architecture traditionnelle et on retrouve de grandes baies vitrées ouvertes sur le grand paysage.



Bâtis isolés

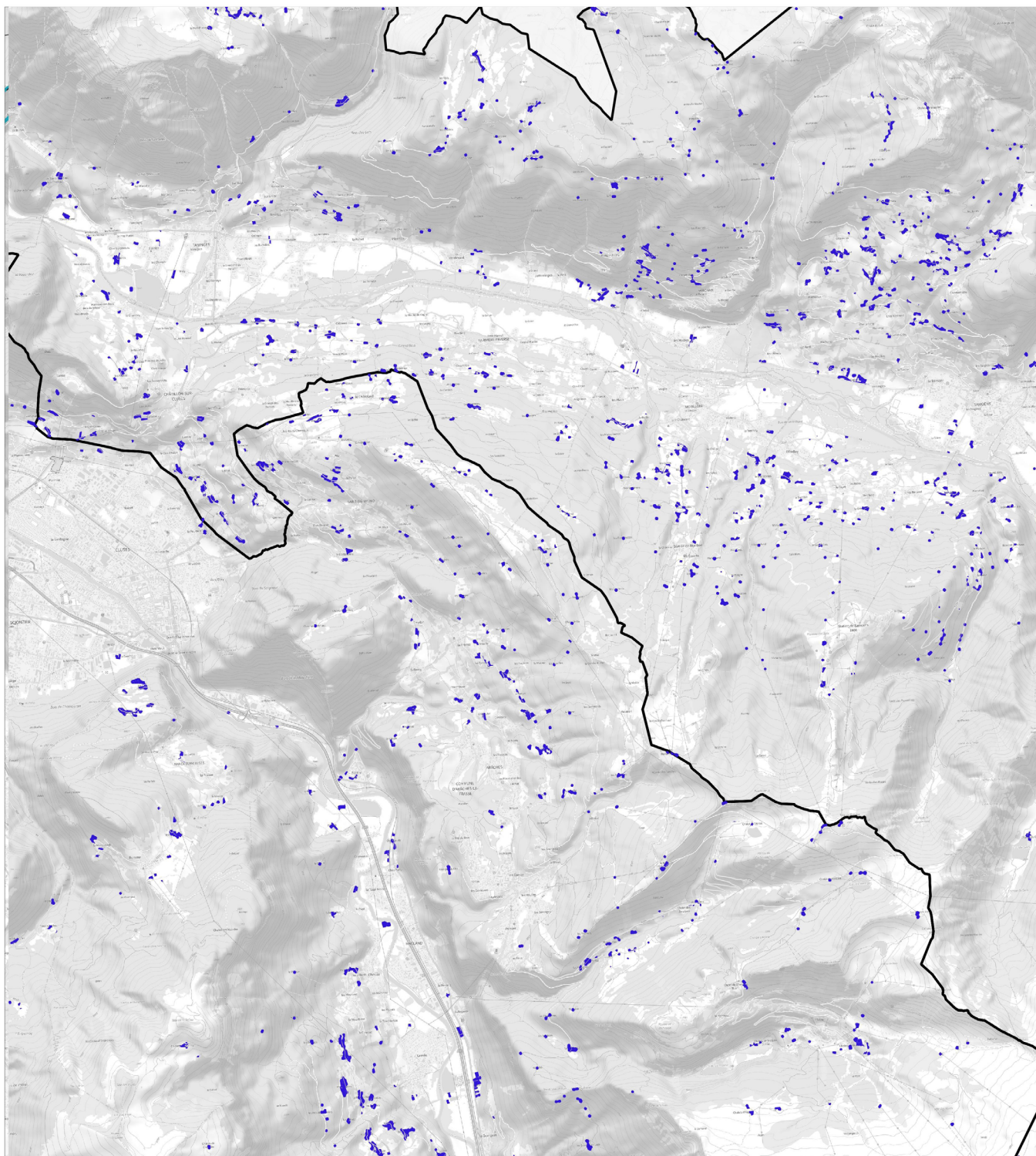
5.5.4 Les bâtis isolés relatifs à la pratique sportive

Les bâtis isolés relatifs à la pratique sportive se situent sur les différents massifs montagneux. Ils sont de type refuges, cabanes, abris, gares, garage à dameuse etc... Leur architecture permet de résister aux contraintes liées à l'altitude et leur architecture est spécifique.



Perspectives d'évolution pour les bâtis isolés:

- Être particulièrement vigilant sur la qualité architecturale et paysagère de l'évolution des bâtis existants
- S'assurer de la bonne traduction réglementaire des projets
- Le maintien de la lisibilité des bâtis isolés au sein de leur environnement et du grand paysage



Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

■ Batis et groupements batis isolés

6. LES FORMES URBAINES LIÉES À L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

Le tissu urbain des stations découle de l'identité alpine du territoire, intrinsèquement liée à l'Or blanc. Du tourisme de villégiature du XIX^{ème} siècle d'abord dédié à l'aristocratie en villégiature d'été, au XX^{ème} siècle par l'invention de la remontée mécanique, les villages se sont progressivement métamorphosés, passant d'une économie agro-sylvo-pastorale à une économie touristique d'envergure internationale.

L'influence de l'Art Nouveau du XIX^{ème} a été remplacée par l'implantation de grands ensembles collectifs et d'hébergements touristiques au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, avec la démocratisation des sports d'hiver. Les formes urbaines des stations offrent des clés de compréhension du territoire et montrent la capacité d'adaptation aux mutations de ce dernier.

6.1 LES STATIONS DE 1^{ÈRE} GÉNÉRATION : DU VILLAGE À LA VILLE STATION

Chamonix, Saint-Gervais-les-Bains, Megève sont trois stations de première génération. Ces villages, marqués par une économie agro-sylvo-pastorale ont connu des mutations profondes de leur tissu urbain, passant progressivement du village de montagne à un lieu de villégiature privilégié de l'aristocratie, anglaise notamment, à la station de sports d'hiver, pour devenir après-guerre de véritables stations internationales. Les bâtis traditionnels et chalets ont progressivement été remplacés par de l'hébergement touristique.

Chamonix, Les Houches

Le centre-historique de Chamonix est structuré par rapport à la rue, et de part et d'autre de l'Arve. Il comprend des bâtiments des hôtels et d'anciennes pensions, aux volumes élancés de trois ou quatre étages. Les rez-de-chaussée commerciaux de la Rue Nationale sont toujours présents, en lien avec l'attrait touristique de la ville.

Les façades, l'encadrement des baies, ainsi que les consoles de balcons en granit et la complexité des formes des toits marquent l'affirmation de l'économie touristique dans le tissu urbain. Les codes architecturaux montrent une influence de type Art déco/Art nouveau, notamment après 1925.



Chamonix Mont-Blanc – Vue aérienne et Rue nationale (delcampe)

Au-delà du centre historique s'étend une couronne de bâtis de type collectifs, aux volumes diversifiés, puis en troisième et quatrième rang sont implantées les constructions individuelles, à vocation d'habitat permanent ou non. Cette trame est ponctuée de villas, symbole de l'époque du tourisme de villégiature, ainsi que de chalets aux styles architecturaux diversifiés (chalet Suisse, chalet moderne). On retrouve cette trame bâtie plutôt sur les coteaux, à l'extérieur de la ville.

Architecture moderne et démocratisation des sports d'hiver : un tissu de bâtis collectifs diversifiés (Source :CAUE 74).

Les grands ensembles immobiliers, ainsi que les résidences collectives caractéristiques de Chamonix Nord et Chamonix Sud, notamment interviennent après la Seconde Guerre Mondiale. Ces grands collectifs viennent renforcer l'attractivité touristique et l'affirmation de Chamonix comme station de ski. Ils s'implantent sur de grandes parcelles et leurs formes sont souvent en rupture avec le contexte bâti environnant.

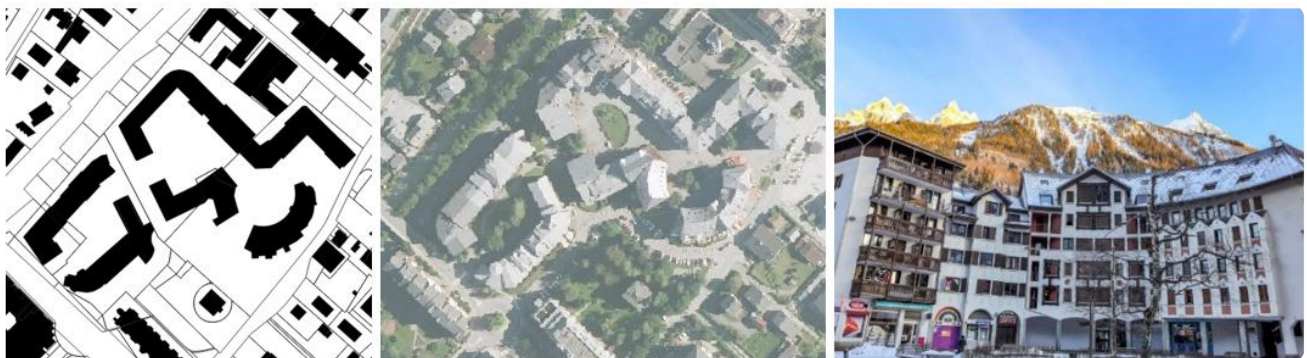
Symbole des années 1970, la Cité scolaire, conçue par l'architecte Roger Taillibert, dont la forme cherche à évoquer le profil des montagnes et des aiguilles, suscite un véritable débat sur ce qu'il est convenu de construire en montagne.

À Argentière, le projet «Grand- Roc» apparaît comme un élément de station intégrée, articulant l'immobilier avec la remontée mécanique de Lognan-Les Grands-Montets. Là encore, la structure ciselée fait allusion au contexte puissant de la montagne.

«Chamonix-Sud» constitue quant à elle un véritable morceau de ville, face au téléphérique de l'Aiguille du Midi. Cependant, son échelle et son architecture inspirée d'archétypes « traditionnels» rend peu cohérente sa connexion avec le tissu urbain local.



Le Grand Roc- Argentière



Chamonix Sud

Saint-Gervais-les-Bains

La ville de Saint-Gervais-les-Bains est structurée par une économie traditionnelle pastorale au XVIII^{ème} siècle. La découverte de la source thermale en 1806 au Fayet permet le développement d'un tourisme de villégiature, cependant, la commune, particulièrement exposée aux glaciers connaît un phénomène de lave torrentielle (rupture d'une poche d'eau glaciaire). Cette catastrophe détruit les thermes. La construction de Saint-Gervais Le Bettex thermes en 1936 ; simultanément à l'arrivée du téléphérique du Prarion aux Houches, puis au Mont d'Arbois marque l'essor touristique de la commune. Ainsi, la structure urbaine comporte de nombreux hôtels dont les hauteurs alternent trois à quatre étages. On retrouve les façades blanches reprenant les codes architecturaux du début du XX^{ème} siècle, ainsi que des volumes élancés. La trame bâtie de la commune s'articule entre son chef-lieu et les coteaux du Mont Paccard. Les hameaux, excepté Bionassay, sont quant à eux situés dans la vallée étroite et encaissée du Bon Nant. Les bâtis individuels de type chalets reprennent les codes de l'architecture traditionnelle.



Centre historique Saint Gervais les Bains aligné à la rue et en balcon

Megève

Le bourg de Megève est un noyau d'urbanisation ancien, datant du XIII^{ème} siècle environ. Ancienne paroisse, le village s'est développé autour du prieuré médiéval entre les torrents du Planay et du Glapet. Dès 1924, l'installation des Rothschild et la création de Société Française des Hôtels de Montagne (SFHM) sont le point de départ d'une période d'intense construction.

Ainsi, l'agrandissement du village s'est fait en fonction des axes de communication, selon les ventes de terrain agricoles, d'abord le long de l'axe principal direction Sallanches puis au bas de la Route du Mont d'Arbois. En 1932, est créé le pôle d'urbanisation de Rochebrune.

Le développement de l'urbanisation s'est fait sous forme de lotissements, correspondant à un découpage parcellaire sur lequel sont édifiés divers bâtiments : chalet, immeubles ou hôtels. L'unité et la cohérence d'ensemble tient à l'influence d'Henry Jacques Le Même qui en réalise la plus grande partie. C'est à lui que l'on doit le fameux « chalet du skieur » entre autres. Ses réalisations sont aujourd'hui agglomérées dans le tissu pavillonnaire.



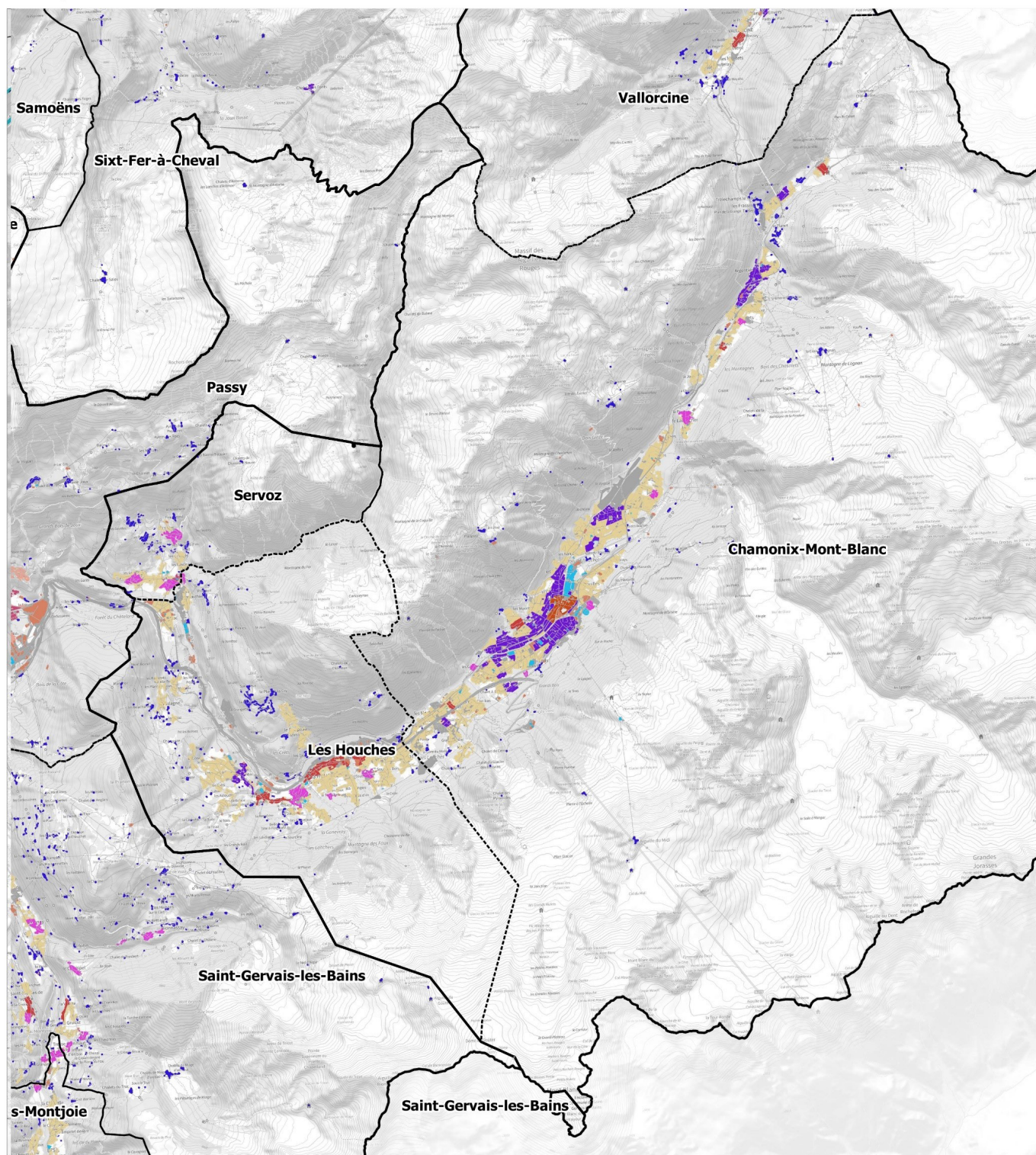
Le Chalet du skieur – Henry Jacques Le Même

Perspectives d'évolution pour les stations de première génération:

- Faire du renouvellement urbain une priorité
- Définir des limites claires à l'urbanisation pour la trame à dominante de résidence secondaire
- Préserver le foncier agricole et gérer les franges urbaines
- Travailler l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des bâtis collectifs à vocation touristique
- Améliorer la qualité paysagère du parc de stationnement
- Le renouvellement urbain et l'habitat permanent par le réchauffement des lits froids



Arve Giffre Mont-Blanc

Source(s) : OCS
Oct 2022

Formes urbaines

- Batis et groupements batis isolés
- Hébergements touristiques
- Noyaux originels alignés à la rue
- Noyaux originels alignés à la rue
- Noyaux originels ordonnancés des villes
- Services et équipements

- Stationnements
- Tissu de batis collectifs
- Tissu de batis collectifs à vocation touristique
- Tissu mixte
- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Trame à dominante résidentielle et secondaire
- Trame résidentielle

- Village et hameaux groupés étoile
- Village et hameaux rue
- Villages et hameaux groupés étoile
- Villages et hameaux rue
- ZAE
- ZAE diffus
- Voiries

6.2 LES STATIONS-VILLAGES

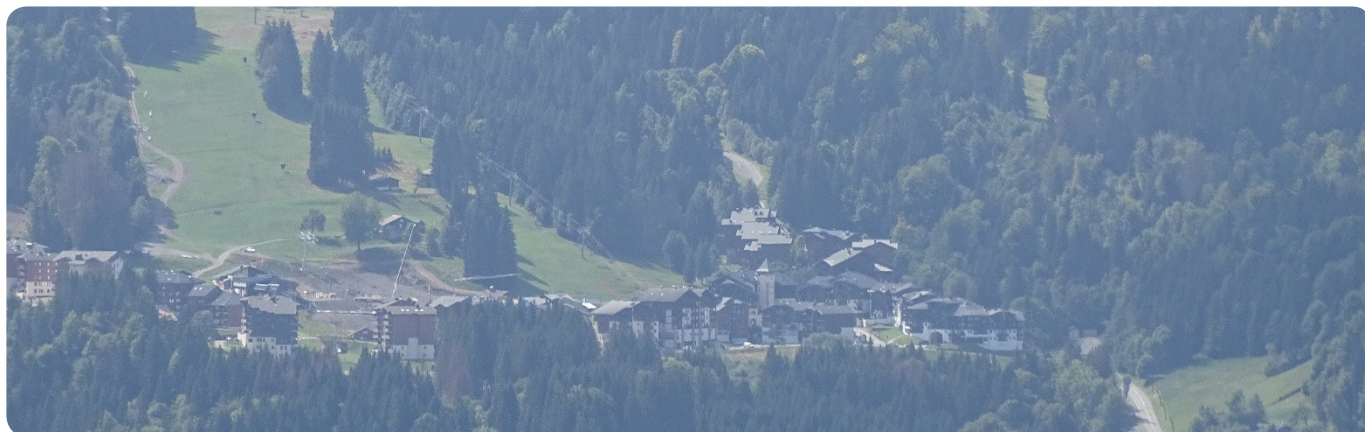
Les stations-villages comprennent des formes urbaines d'habitat collectif et des chalets individuels, ayant vocation d'hébergement touristique. L'emploi du bois est la norme, ainsi que les toits à deux pans. Les hôtels sont situés à proximité des commerces et services ainsi que des remontées mécaniques. Leur aspect varie selon l'époque de construction mais les volumes sont globalement homogènes.

L'agencement des constructions entre elles permet de conserver un esprit village, par un alignement à la rue. La trame résidentielle qui s'étend sur le coteau comporte une densité moindre. Pour autant, le sens des faîtages perpendiculaires aux courbes de niveau offre une cohérence urbaine et paysagère au tissu bâti, sur un parcellaire le plus souvent extrêmement morcelé.

Les noyaux bâtis sont structurés sous forme de villages-rues poursuivant un développement linéaire, concentrique ou étagé de bâtis individuels de type chalet. D'une vallée à l'autre, on retrouve des résidences secondaires au style quasi identique, ce qui soulève un enjeu de « standardisation architecturale ».



Samoëns – Chef-lieu



Morillon – La station et ses hébergements touristiques sous formes de collectifs d'aspect chalet, épousant la trame boisée et les courbes de niveau



Le Praz de Lys – Taniéges

Perspectives d'évolution des stations villages:

- **Le renouvellement urbain et l'habitat permanent par le réchauffement des lits froids**
- **L'amélioration de la qualité paysagère quatre saisons des espaces publics**
- **La définition de limites claires de l'urbanisation**
- **La réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble pour les nouveaux projets**

6.3 LES BÂTIS LIÉS AUX DOMAINES SKIABLES/ LES INFRASTRUCTURES LIÉES AU TOURISME

Voir fiche paysage.

La station de Flaine – Voir fiche patrimoine

6.4 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements ne répondent pas à un schéma d'implantation particulier. Ces derniers offrent des caractéristiques très variées d'implantation, selon les fonctions qu'ils remplissent mais également selon l'époque de construction. Les équipements publics récents prennent en compte l'enjeu d'intégration paysagère et utilisent des matériaux nobles. Les équipements culturels visent également une intégration paysagère et font parfois preuve d'audace dans leur aspect extérieur, en lien avec l'image qu'ils véhiculent.

Les espaces publics sont intégrés dans le tissu urbain. Ces derniers, notamment dans les villes, bourgs et villages se présentent sous forme de places, dont la valeur historique et symbolique est parfois forte. Les places publiques sont relativement ouvertes, la place du Mont-Blanc de Sallanches, lieu historique du Marché est un exemple parlant.

Le rapport à la rue est variable, selon le plan de circulation des communes. Les rues piétonnes, sont très animées, à l'image de la ville de Chamonix. Les berges des cours d'eau constituent un espace public faisant office d'interface bucolique entre espace urbanisé et espace naturel, permettant les déambulations piétonnes.

Cependant, la place de la voiture reste omniprésente sur le territoire, ainsi les espaces de voirie sont supérieurs aux espaces piétons. Au sein des espaces publics, un important potentiel de végétalisation et/ou de désimperméabilisation mériterait d'être valorisé.

La configuration des espaces publics a été pensée, dans les stations notamment pour la saison hivernale laissant des espaces non aménagés, l'été notamment. Le réinvestissement de ces espaces offre un potentiel supplémentaire au sein des tissus bâtis.

Les stationnements

Les espaces de stationnement sont relativement nombreux et peu voire pas aménagés, induisant une faible qualité urbaine et paysagère des alentours. Ces derniers représentent avec la voirie une part importante des espaces publics.

Perspectives d'évolution pour les espaces publics et le stationnement:

- **Remettre le végétal au centre de l'espace public**
- **Désimperméabiliser et réaliser un traitement qualitatif des espaces de stationnement**
- **Redonner une place centrale au piéton**
- **Créer par des pénétrantes végétales et retrouver un rapport à l'eau dans les tissus urbains notamment**

Conclusion :

Les enjeux et perspectives d'évolution relatives aux formes urbaines sont complémentaires de ceux définis dans les fiches Habitat-Logement, paysage et consommation foncière.

| Synthèse | Perspectives d'évolution(s) |
|--|---|
| Des noyaux originaux bâtis structurés à l'architecture qualitative. | Préserver la qualité du cadre de vie des quartiers résidentiels |
| Une trame résidentielle qui mite les espaces ouverts, les espaces agricoles, naturels et forestiers des vallées et des coteaux. | Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales locales |
| Des formes urbaines guidées par la topographie, l'économie touristique et des vallées sous pression | Définir des limites claires à l'urbanisation |
| Des espaces publics encore polarisés par les circulations automobiles | Gérer les franges urbaines et l'interface entre espaces bâtis et espaces agricoles, naturels et forestiers |
| Le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'immobilier de loisir | Travailler sur la qualité urbaine et paysagère des tissus mixtes |
| | Rationaliser l'emprise foncière des zones d'activités économiques |





ECONOMIE

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 2. ÉCONOMIE GÉNÉRALE, DONNÉES DE BASE | 5 |
| 2.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE | 5 |
| 2.3 CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS DU TERRITOIRE | 6 |
| 2.4 LES EMPLOIS PRÉCAIRES | 8 |
| 2.5 LE CHÔMAGE | 9 |
| 2.6 LES DIPLÔMES | 12 |
| 2.7 L'EMPLOI LOCAL ET TAUX D'INDÉPENDANCE COMPARÉ..... | 14 |
| 2.8 LES MOBILITÉS PROFESSIONNELLES | 17 |
| 3. STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE | 21 |
| 3.1 SPHÈRES ÉCONOMIQUES..... | 21 |
| 3.2 L'EMPLOI LOCAL PAR SECTEUR..... | 23 |
| 4. FILIÈRES ET SECTEURS D'ACTIVITÉS | 31 |
| 4.1 LA DÉMOGRAPHIE DES ENTREPRISES | 31 |
| 4.2 L'ANALYSE DES SECTEURS D'ACTIVITÉS PAR LES EMPLOIS SALARIÉS ET NON-SALARIÉS | 33 |
| 4.3 LA DÉMOGRAPHIE DES ÉTABLISSEMENTS | 34 |
| 4.4 ZOOM SUR L'INDUSTRIE | 36 |
| 4.5 ZOOM SUR LE COMMERCE | 38 |
| 4.6 ZOOM SUR L'HÔTELLERIE ET LA RESTAURATION..... | 41 |
| 5. FOCUS SUR LE SECTEUR DU TOURISME | 42 |
| 5.1 LE TOURISME DANS LE SCOT | 42 |
| 5.1.1 Les secteurs d'activités touristiques | 42 |
| 5.1.2 Les développements en cours (projets, nouveaux secteurs) | 43 |
| 5.2 SON ORGANISATION INSTITUTIONNELLE..... | 44 |
| 5.3 EVASION COMMERCIALE DU SECTEUR TOURISME..... | 46 |
| 5.4 FOCUS SUR LES LITS MARCHANDS..... | 48 |
| 5.4.1 CC Pays du Mont-Blanc | 49 |
| 5.4.2 CC Montagnes du Giffre..... | 49 |
| 5.4.3 CC Vallée de Chamonix | 50 |
| 5.4.4 CC Cluses, Arve et Montagnes..... | 50 |
| 5.5 PERFORMANCES DES LITS | 51 |
| 6. LE FONCIER D'ACTIVITÉ | 52 |
| 6.1 L'ÉTAT DES LIEUX DU FONCIER D'ACTIVITÉS..... | 52 |
| 7. SYNTHÈSE | 56 |
| 8. ENJEUX | 56 |
| 8.1 TOURISME..... | 56 |

1. PREAMBULE

Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc.

Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT sur les questions de développement économique.

Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

Les chiffres de population analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2019 de l'INSEE, publié à l'été 2022. D'autres sources ont été mobilisées en compléments (les données INSEE REE SIRENE, ACOSS, certains observatoires de territoire) : elles sont précisées au fil du document.

Le territoire du SCoT Mont Blanc (SCoT MB) est composé 4 communautés de communes et donc 32 communes :

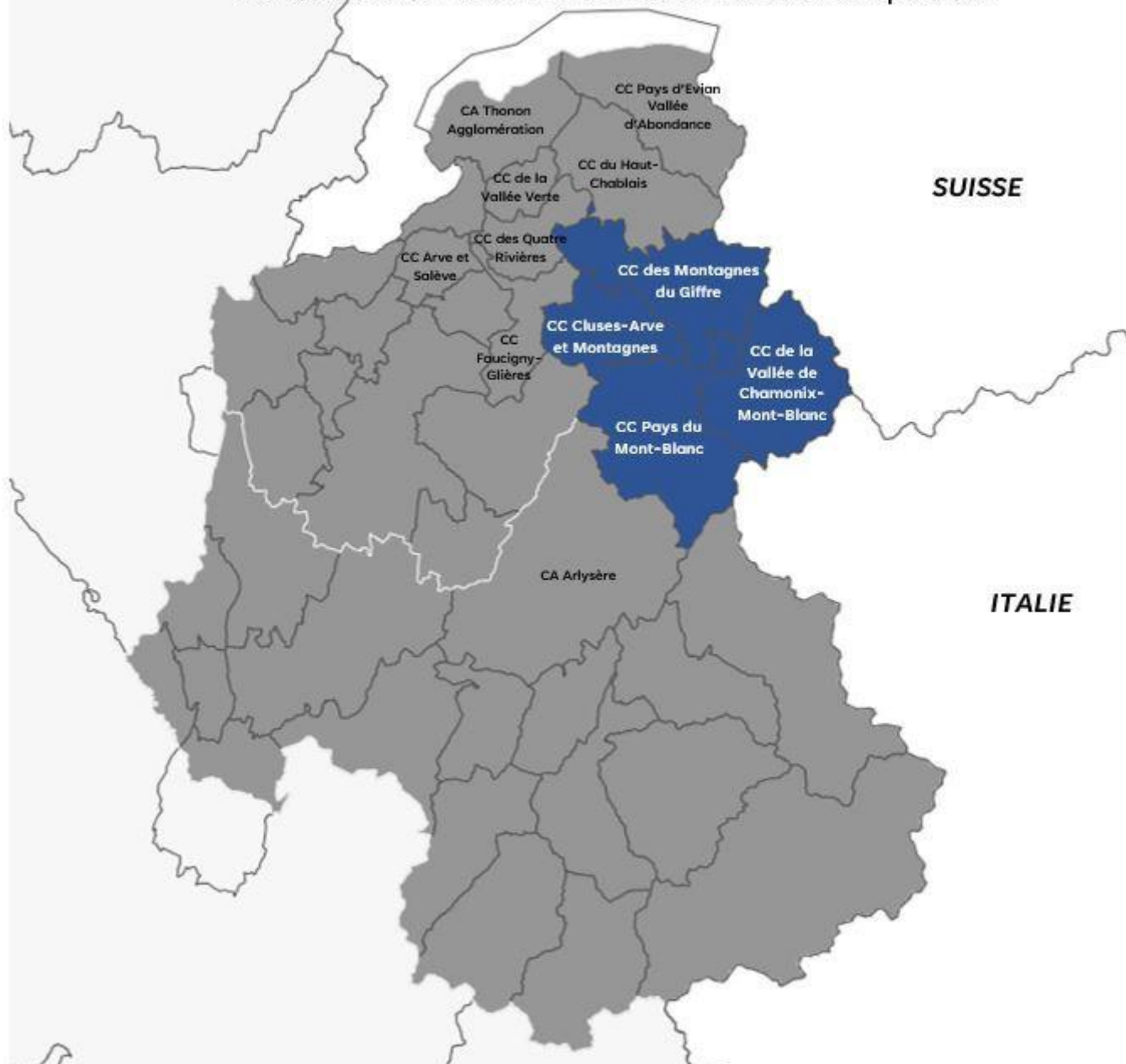
- CC Pays du Mont-Blanc : 10 communes
- CC Cluses Arve et Montagnes : 10 communes
- CC Montagne du Giffre : 8 communes
- CC Chamonix-Mont-Blanc : 4 communes

Les territoires de comparaison utilisés pour l'analyse sont les suivants :

| TYPE DE TERRITOIRE | NOM |
|--|--|
| TERRITOIRES DE RANG SUPERIEUR | Auvergne-Rhône-Alpes |
| | Haute-Savoie |
| TERRITOIRE D'ETUDE | CC Pays du Mont-Blanc CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc CC Cluses Arve et Montagnes CC des Montagnes du Giffre |
| INTERCOMMUNALITES LIMITROPHES DE COMPARAISON | SCoT Cœur de Faucigny SCoT du Chablais SCoT Arlysère |



Territoire du SCoT Mont-Blanc et les territoires de comparaison



1. TENDANCES ECONOMIQUES RECENTES

Préambule :

Les données des recensements de 1968 à 2019 sont différentes aux données du recensement de 2021. Les données des recensements de 1968 à 1999 ont évolué entre les données INSEE RP 2019 et RP 2021. En revanche, les dynamiques récentes restent cohérentes.

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est caractérisé par une dynamique économique positive. En effet, le nombre d'emplois sur le territoire même, autrement appelé emplois au lieu de travail, croît continuellement depuis 1999. Toutefois, l'emploi stagne autour de 54 000 emplois au lieu de travail. Il en est de même pour la population active de 15 à 64 ans qui tend à rester stable autour de 74 000. En revanche, le chômage tend à diminuer entre 2015 et 2021 (de 9% à 7%). Ces tendances sont le reflet de la stagnation de la population sur le territoire et d'un secteur économique toujours porteur.

| | Population 15-64 ans | Actifs 15-64 ans | % Actifs / pop totale | Actifs occupés | % actifs occupés / actifs 15-64 ans | Chômeurs 15-64 ans | % chômeurs / actifs 15-64 ans | Emplois au lieu de travail | Taux d'indépendance total emplois / % actifs occupés |
|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|---|-----------------------|--|-------------------------------------|---|
| SCoT Mont Blanc | 74 022 | 60 151 | 81% | 55 801 | 93% | 4 350 | 7,2% | 54 340 | 97% |

En revanche, le vieillissement de la population et le manque de renouvellement pourrait impacter le territoire en lien notamment avec le manque de logements adaptés aux jeunes ménages. Des besoins de formations sur le territoire sont noter en particulier pour éviter la fuite des jeunes de 15-21 ans vers les pôles universitaires.

Entre 2019 et 2021, la tendance à la hausse de la proportion des personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur. En effet, sur le périmètre du SCoT on constate une augmentation de la part des personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur avec une évolution de 22,2% des diplômés dans l'enseignement supérieur tandis que la proportion des personnes non diplômées ou au niveau du brevet du collège ou équivalent diminue. Toutefois, à l'exception de la CC Cluses Arve et Montagne Mont-Blanc, les personnes non diplômées restent minoritaires en 2021 à l'échelle du SCoT mais également dans les autres intercommunalités. Les proportions sont nettement en faveurs des personnes fortement diplômées en 2021 qu'en 2015.

Cette tendance se reflète dans les catégories socio-professionnelles (CSP) qui depuis 1999 ne cessent de :

- Montrer une forte hausse des cadres et des professions intermédiaires : 93% et 47% de CSP + en plus en 2021 par rapport à 1999
- Témoigner d'une diminution de la part des ouvriers et des agriculteurs : -19% et -3% par rapport à 1999.

En 2021, les professions intermédiaires sont majoritaires à l'échelle du SCoT (27,3%) talonnées par les ouvriers (26,2%). Les employés voient leur part diminuer entre 2015 et 2021 (-2 points de pourcentage) interrogeant sur l'attractivité du territoire. En effet, ce fort attrait par les CSP+ et les hauts diplômes témoignent également d'une crise du logement rendant l'accès au logement difficile pour les autres CSP. Parallèlement l'emploi précaire et les emplois saisonniers sont fortement présents sur le territoire, en lien avec les activités touristiques.

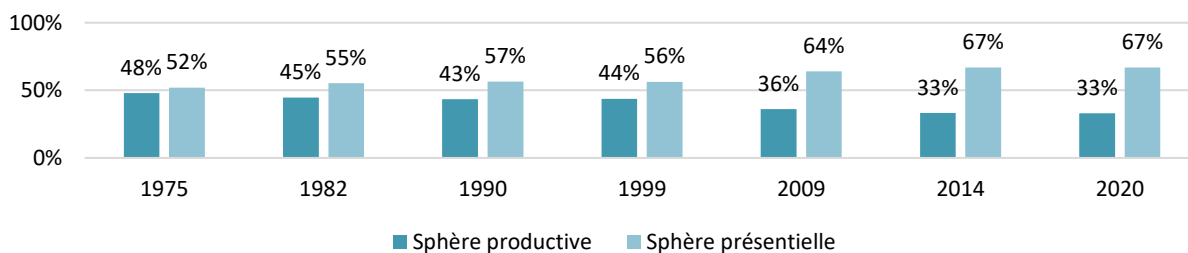
En 2020, les emplois précaires correspondaient à :

- 70% pour la CC Chamonix Mont-Blanc
- 60% pour la CC Pays du Mont-Blanc et la CC Montagnes du Giffre
- 50% pour la CC Cluses Arve Montagne

Les tendances sont donc similaires aux données des recensements précédents à l'exception de la CC Montagnes du Giffre qui voit une progression significative de sa part d'emplois précaires. Toutefois, il est essentiel de noter que les années 2019 et 2020 (et relativement 2021) sont impactées par la pandémie du COVID 19 et ne sont donc pas représentatives des tendances plus stables de 2022 à 2025 peu documentées finement jusqu'alors.

En tant que territoire touristique, les secteurs tertiaires et la sphère présentielle progressent au détriment des activités secondaires et la sphère productive depuis 1968. En revanche, les activités hivernales sont bien plus anciennes sur le territoire avec des premiers téléphériques dès le début de XXème siècle.

Part des sphères économiques à SCoT Mont Blanc



Sur ce territoire, c'est en particulier l'agriculture qui diminue au bénéfice des activités de commerces et de services principalement mais également au bénéfice récent des activités de construction entre 2015 et 2021. Les services sociaux, médicales et publics ont quant à eux progressés en lien aux besoins en équipements et en services administratifs, de santé et d'éducation toujours plus importants.

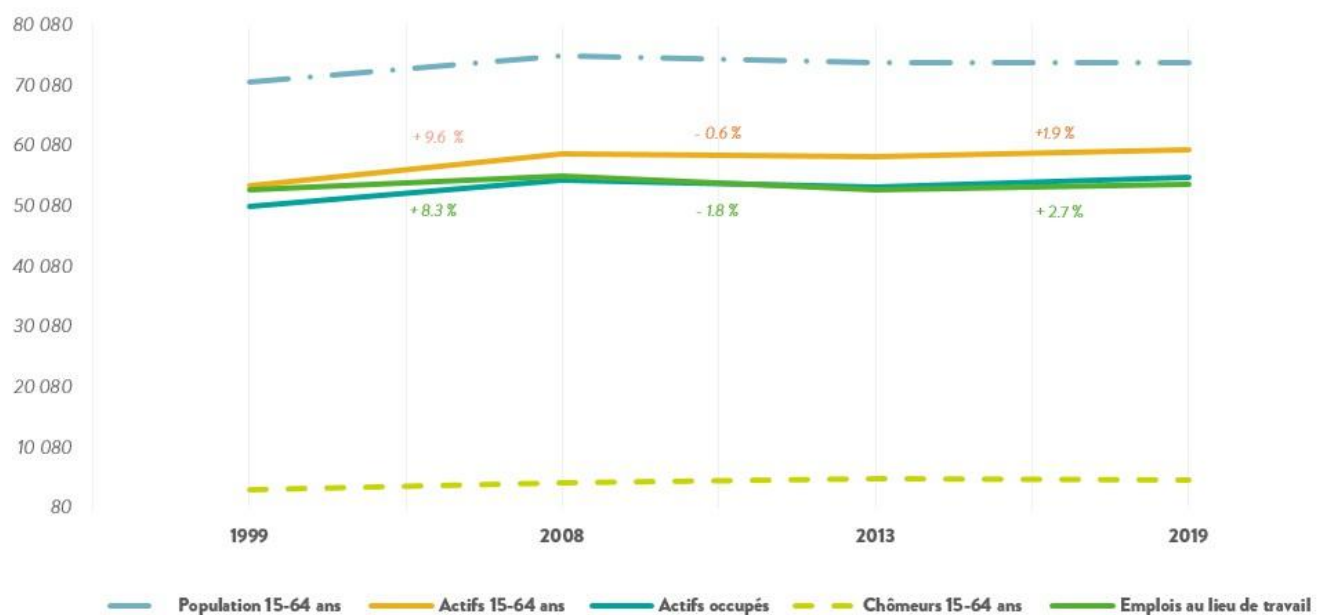
Plusieurs initiatives ont vu le jour pour valoriser la tradition agricole du territoire en particulier l'agropastoralisme bovin, la production de lait et de fromage et la production de céréale. La pluri-activité est très répandue. Elle se réduit cependant avec la disparition progressive (très forte dans les années 70 et 80) des petites exploitations patrimoniales.

2. ÉCONOMIE GÉNÉRALE, DONNÉES DE BASE

2.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active du territoire du SCoT MB connaît depuis la fin des années 90 une dynamique plutôt atone qui tend vers une hausse de la croissance. Cette hausse des actifs occupés entre 1999 et 2008 est de +8,3 %, s'ensuit une légère diminution entre 2008 et 2013 (-1,8 %), comblée par une augmentation de 2,7 % sur la période suivante c'est-à-dire 2013 – 2019. L'évolution des actifs occupés est cohérente avec celle des emplois locaux. Ils ont connu les mêmes dynamiques avec une hausse de 4,3 % entre 1999 et 2008, une baisse de -4 % entre 2008 et 2013, et enfin une hausse de 1,5 % entre 2013 et 2019. Au global en 20 ans, la population active a suivi une hausse de 9,2 % et le nombre d'emplois locaux une hausse de 1,4 %.

Evolution comparée de la population, des actifs, des chômeurs et de l'emploi à SCoT MB



La population des 15-64 ans connaît trois temporalités distinctes :

- une croissance durant la période 1999-2008 (+6,1%)
- puis une diminution continue de -1,7 % de la population des 15-64 ans entre 2008 et 2013,
- pour ensuite se stabiliser entre 2013 et 2019 avec une évolution de 0,1%.

Cette dynamique économique est à mettre en parallèle avec la démographie du territoire du SCoT MB qui est en moyenne stable ces 10 dernières années, malgré une croissance ralentie du solde naturel.

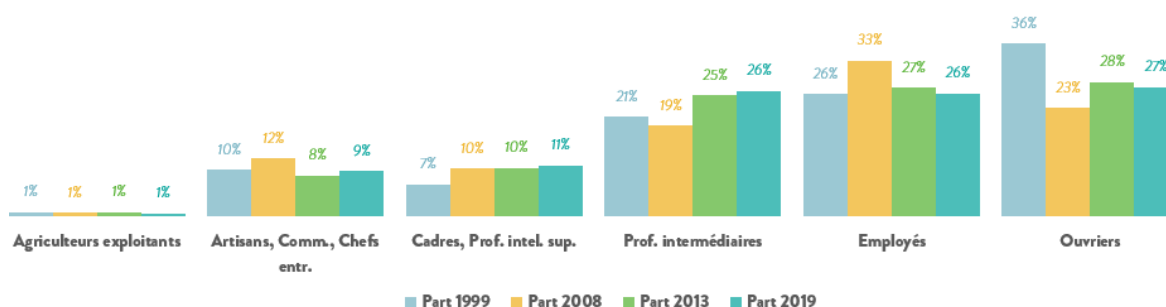


| | Population 15-64 ans | Actifs 15-64 ans | % Actifs / pop totale | Actifs occupés | % actifs occupés / actifs 15-64 ans | Chômeurs 15-64 ans | % chômeurs / actifs 15-64 ans | Emplois au lieu de travail | Taux d'indépendance total emplois / % actifs occupés |
|-----------|----------------------|------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
| 1999 | 70 911 | 53 701 | 76 % | 50 271 | 94 % | 3 327 | 6 % | 52 995 | 105 % |
| Évolution | 6.1 % | 9.6 % | | 8.3 % | | 32.1 % | | 4.1 % | |
| 2008 | 75 270 | 58 863 | 78 % | 54 468 | 93 % | 4 395 | 7 % | 55 164 | 101 % |
| Évolution | -1.7 % | -0.6 % | | -1.8 % | | 14.6 % | | -4.0 % | |
| 2013 | 73 986 | 58 535 | 79 % | 53 498 | 91 % | 5 037 | 9 % | 52 944 | 99 % |
| Évolution | 0.1 % | 1.9 % | | 2.7 % | | -6.2 % | | 1.5 % | |
| 2019 | 74 031 | 59 639 | 81 % | 54 916 | 92 % | 4 723 | 8 % | 53 763 | 98 % |
| Évolution | 4.4 % | 11.1 % | | 9.2 % | | 42.0 % | | 1.4 % | |

2.3 CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS DU TERRITOIRE

Les catégories socioprofessionnelles qui connaissent les plus importantes dynamiques sont les ouvriers, suivis des professions intermédiaires et des employés. À l'inverse, les agriculteurs ont connu une stagnation à 1% depuis 1999 avec une très faible dynamique à la baisse, malgré leur faible nombre (hors viticulture, la moyenne des territoires ruraux se situe plutôt à 3 ou 4%).

Part des actifs 15-64 ans à SCoT MB par catégories socioprofessionnelles

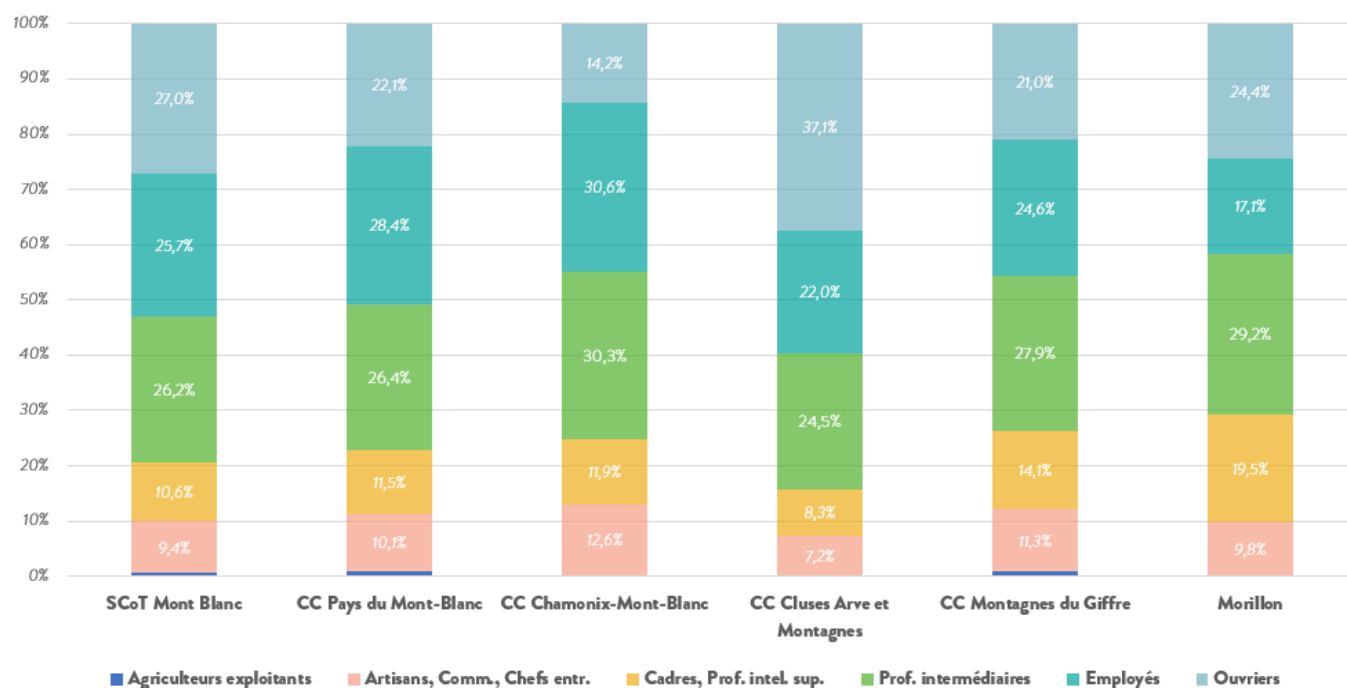


Source : INSEE RP 2019

À l'échelle plus fine des EPCI constitutives du SCoT MB, une différence entre la répartition des CSP est visible. La CC du Pays du Mont-Blanc est composée d'une majorité d'employés avec 28,4%, tout comme la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc avec 30,6% en 2019. Tandis que la CC Cluses Arve et Montagnes est constituée d'une part importante d'ouvriers avec 37,1% ce qui s'explique principalement par la présence de nombreuses industries sur son territoire. La CC Montagnes du Giffre se compose d'une part majeure de professions intermédiaires avec 27,9% en 2019.



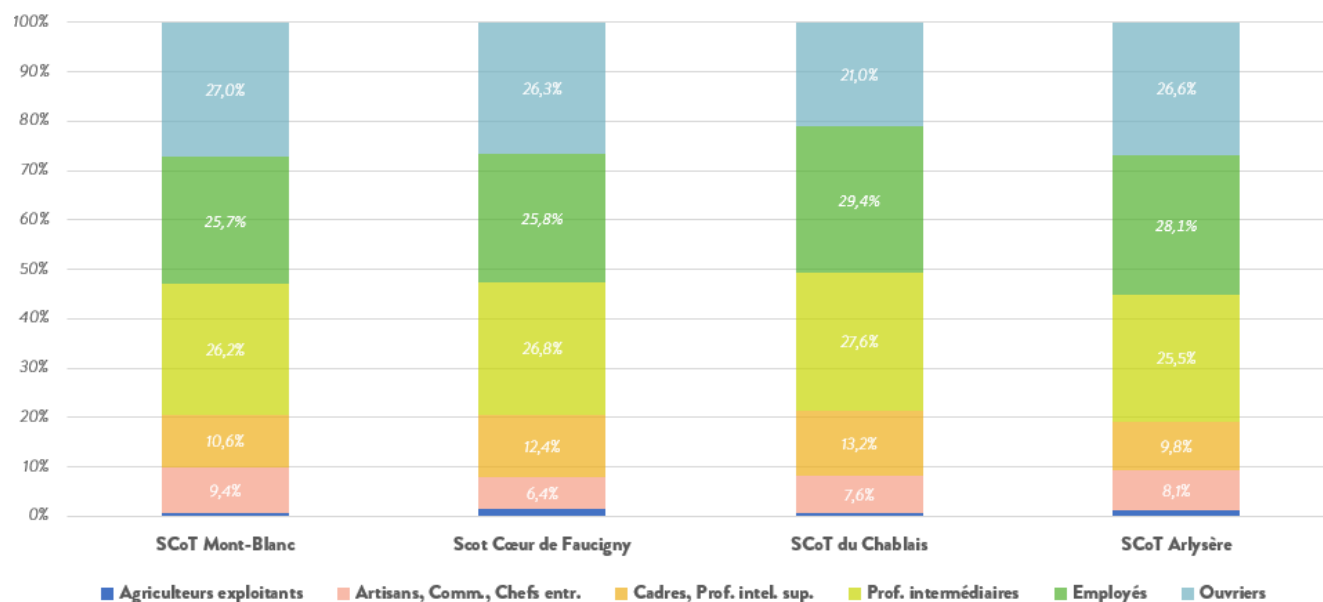
Part des actifs 15-64 ans par catégories socioprofessionnelles en 2019



Source : INSEE RP 2019

En termes de composition socioprofessionnelle, la population active du territoire MB est similaire à celle des EPCI voisins. Les employés représentent une grande partie de la population active des autres intercommunalités, suivis des ouvriers.

Part des actifs 15-64 ans par catégories socioprofessionnelles en 2019



Source : INSEE RP 2019

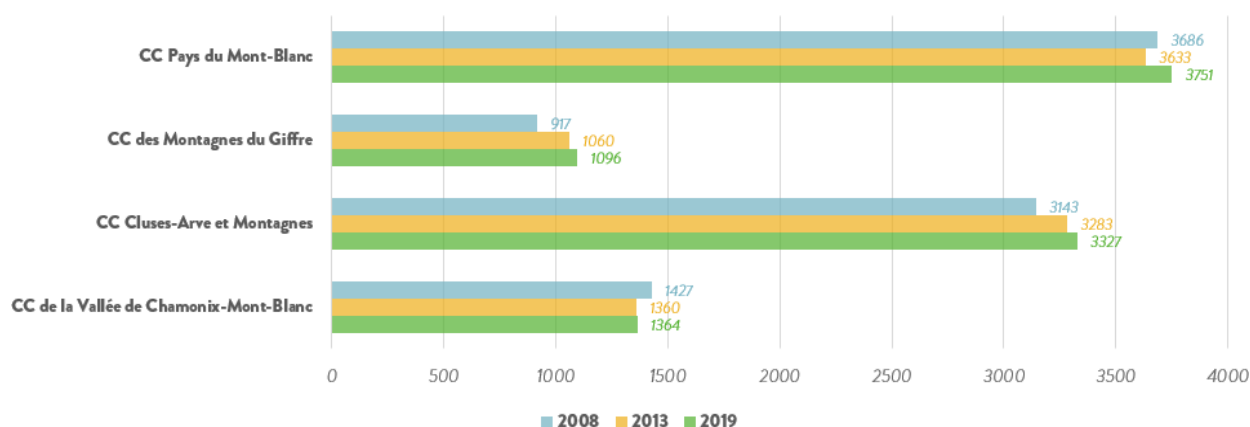
2.4 LES EMPLOIS PRÉCAIRES

Ces données proviennent de l'Observatoire des territoires – ANCT. Elles correspondent au nombre de salariés de 15-64 ans en emploi précaire (part des salariés qui ne sont pas des contrats à durée indéterminée). Il s'agit des contrats en intérim, apprentissage, les emplois jeunes, CES (contrats emploi solidarité), contrats de qualification ou autres emplois aidés, les stages rémunérés en entreprise et les autres emplois à durée limitée, CDD (contrats à durée déterminée), contrats courts, saisonniers, vacataires, etc. Cet indicateur fait l'objet d'une déclinaison genrée (ensemble de la population - femmes - hommes).

En 2019, le SCoT MB comptait 9 538 emplois précaires sur son territoire. Un chiffre en hausse depuis 2008 où le nombre d'emplois précaires était de 9 173 soit une hausse de 4%. Cet effectif a connu une hausse de près de 2% entre 2008 et 2013. Pour connaître la dynamique, l'analyse des parts d'emplois précaires par rapport au nombre total de salariés est nécessaire. On remarque donc que toutes les EPCI du SCoT MB suivent une dynamique à la hausse de la part des emplois précaires avec la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc comptant la part la plus élevée avec 28,6 % en 2019, et ce malgré une stabilité du nombre de salariés en emplois précaires.

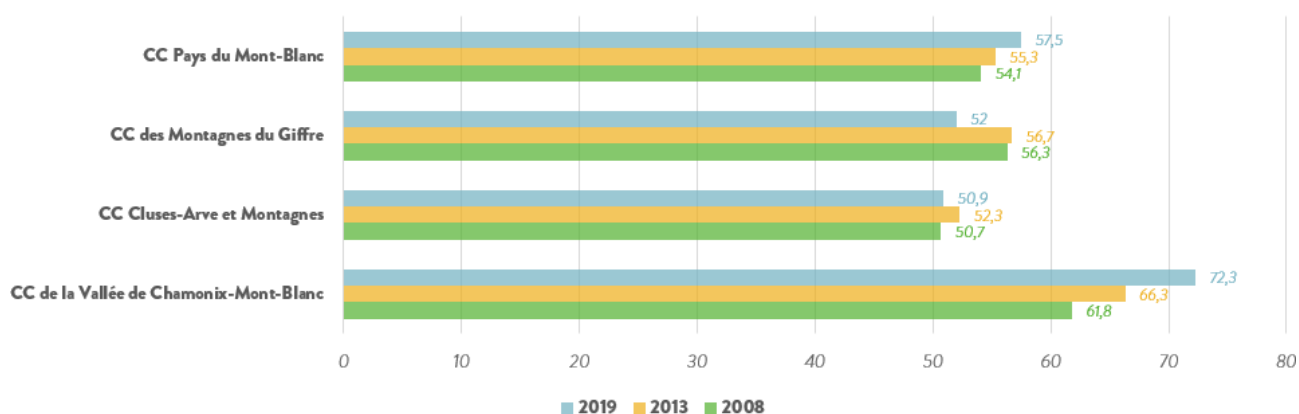
Cette hausse de l'emploi précaire pourrait correspondre aux emplois saisonniers en période hivernale ou estivale.

Evolution du nombre de salariés de 15 - 64 ans en emploi précaire



Source : Observatoires des territoires - ANCT 2021

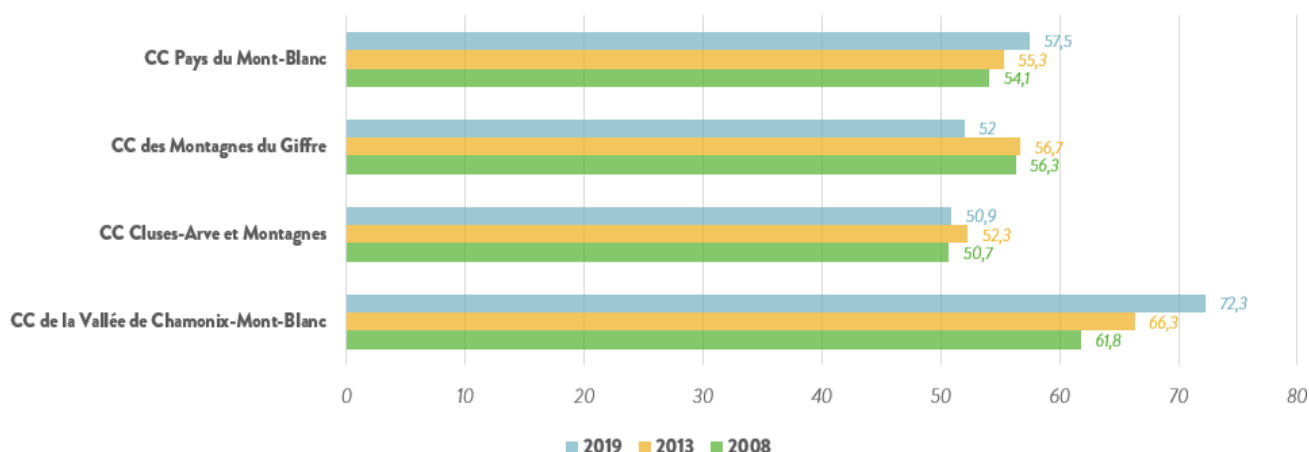
Evolution de la part des salariés de 15 - 24 ans en emploi précaire (en %)



Source : Observatoires des territoires - ANCT 2021

Il est important de noter que l'emploi précaire touche principalement les jeunes de 15 à 24 ans puisqu'à l'échelle du SCoT c'est 55.6 % des jeunes qui sont en emploi précaire. La CC VCMB possède le plus fort taux d'emploi précaire chez les jeunes de 15 à 24 ans avec 72.3 % d'emploi précaire sur son territoire en 2019.

Evolution de la part des salariés de 15 - 24 ans en emploi précaire (en %)



Source : Observatoires des territoires - ANCT 2021

2.5 LE CHÔMAGE

La définition du chômage est différente, selon les organismes qui le mesurent (Pôle emploi, Bureau International du Travail (BIT) ... ; il est donc essentiel de savoir quelle référence est utilisée.

Deux chiffres sont principalement utilisés pour mesurer le chômage en France :

- Le taux de chômage, publié chaque trimestre par l'Insee,
- Le nombre de demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, publié chaque mois par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (Dares) du ministère du Travail et Pôle emploi.

Pour l'INSEE, un chômeur est une personne qui n'a pas d'emploi et qui en recherche un. Cette mesure est proche de celle du Bureau International du travail (BIT).

Pour Pôle Emploi (dont les données sont reprises par la presse), sont considérés Chômeurs les demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi et qui sont comptabilisés chaque fin de mois à partir de la Statistique mensuelle du marché du travail (STMT), élaborée à partir des fichiers de gestion de Pôle emploi qui porte sur tous les demandeurs d'emploi inscrits, entrés ou sortis des listes un mois donné.

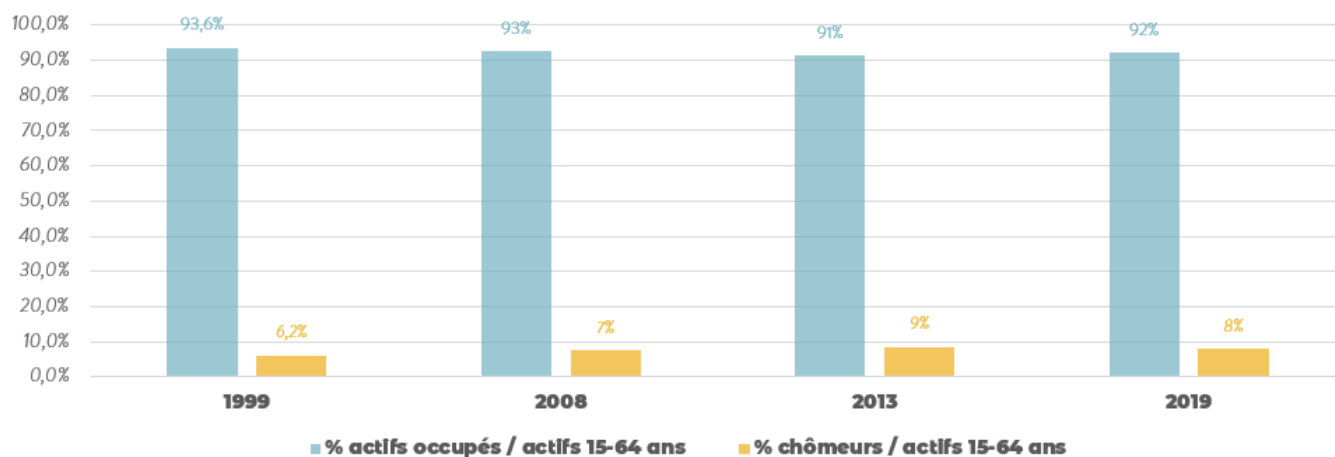
Un demandeur d'emploi à Pôle Emploi, inscrit par exemple en catégorie A (=sans emploi et tenus d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi) peut en effet ne pas être comptabilisé comme un chômeur au sens du BIT. Inversement, un chômeur au sens du BIT peut ne pas être inscrit à Pôle emploi.

Le chômage est moins important ici que sur l'ensemble du territoire national en moyenne (13.4% au 1er janvier 2019) au sens du recensement.

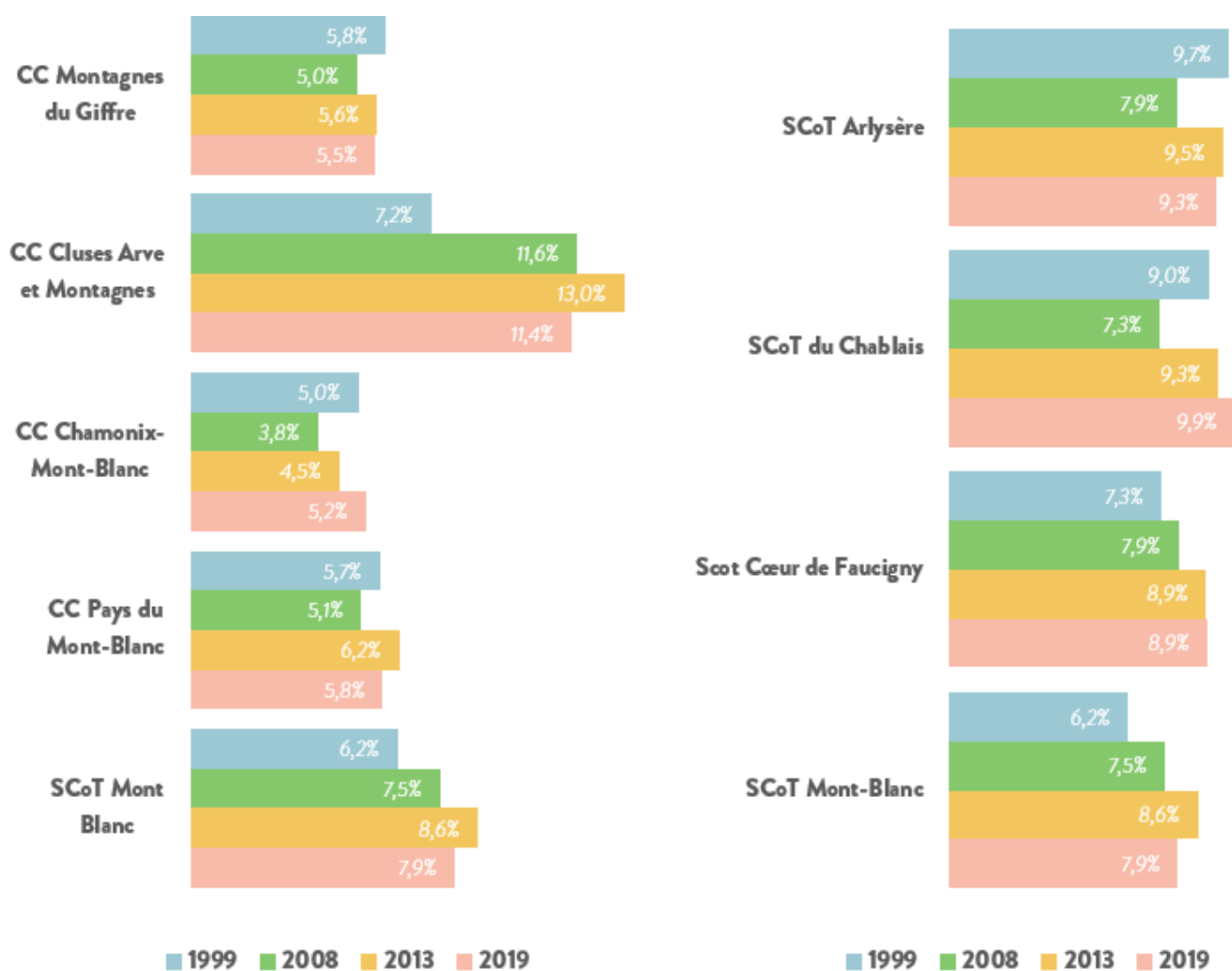
D'après les données de l'INSEE, on observe une évolution du chômage entre 2008 (8,6 %) et 2019 (7,9 au sein du territoire du SCoT MB la dynamique sur 20 ans suit une faible augmentation du taux de chômage de +1,7 %. Toutefois, entre 2013 et 2019, il est possible d'observer une légère baisse du taux de chômage avec -0,7 %.

Le SCoT MB possède le taux de chômage le moins élevé des territoires de comparaison. Il reste néanmoins en hausse sur les 10 et 20 dernières années, avec cette légère accalmie entre 2013 et 2019, ce qui est cohérent avec l'évolution de l'effectif des actifs occupés.

Evolution comparée des actifs et des chômeurs à SCoT MB

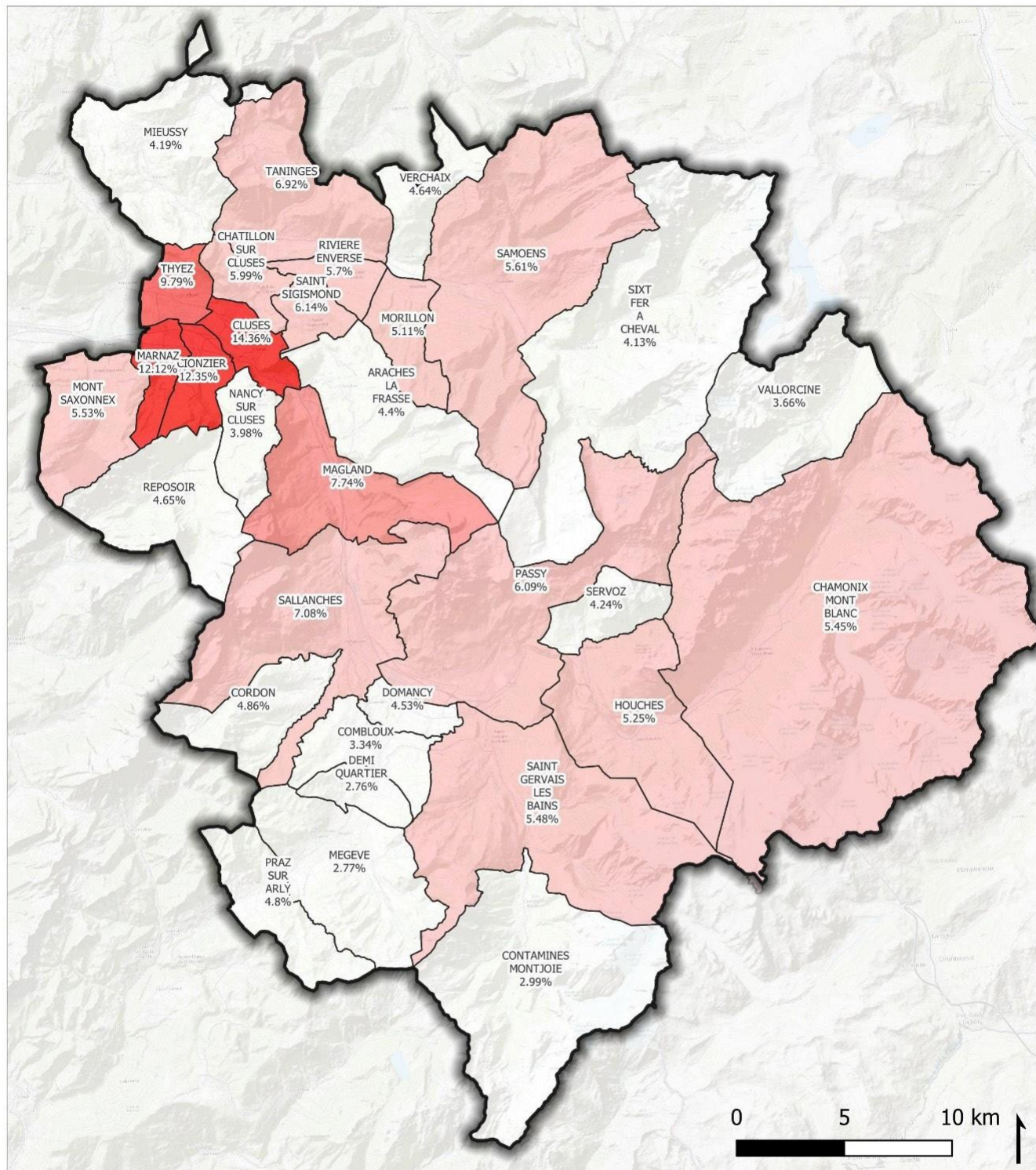


Source : INSEE RP 2019



Source : INSEE RP 2019

Les communes concentrant le taux de chômage le plus élevé du SCoT sont Thyez, Cluses, Marnaz et Scionzier, et se situent toutes au Nord – Ouest du territoire à la frontière du territoire du SCoT Cœur de Faucigny.



Auteur : Planèd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

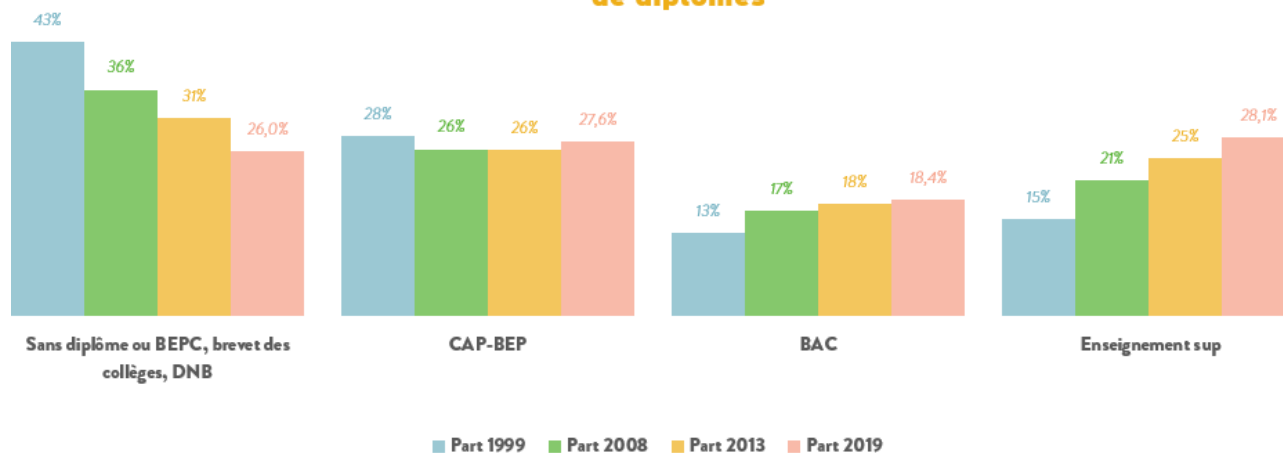
Part des chômeurs au sein de la population active en 2018 (en %)

- 2.8% - 5.1%
- 5.1% - 7.4%
- 7.4% - 9.7%
- 9.7% - 12%
- 12% - 14.4%

2.6 LES DIPLÔMES

Au sein du SCoT Mont-Blanc, la part des personnes sans diplômes ou ayant le brevet des collèges connaît une hausse depuis 2008 (17 %) pour monter à 18,4 % en 2019. L'enseignement supérieur gagne du terrain avec une dynamique croissante depuis 2008 (21 %) pour atteindre 28,1 % en 2019. Cette hausse est en cohérence avec la hausse des professions intermédiaires entre 2008 et 2019. Cela interroge toutefois sur la baisse des employés sur la même période.

Part de la population de 15 ans ou plus non scolarisés à SCoT MB par niveau de diplômes

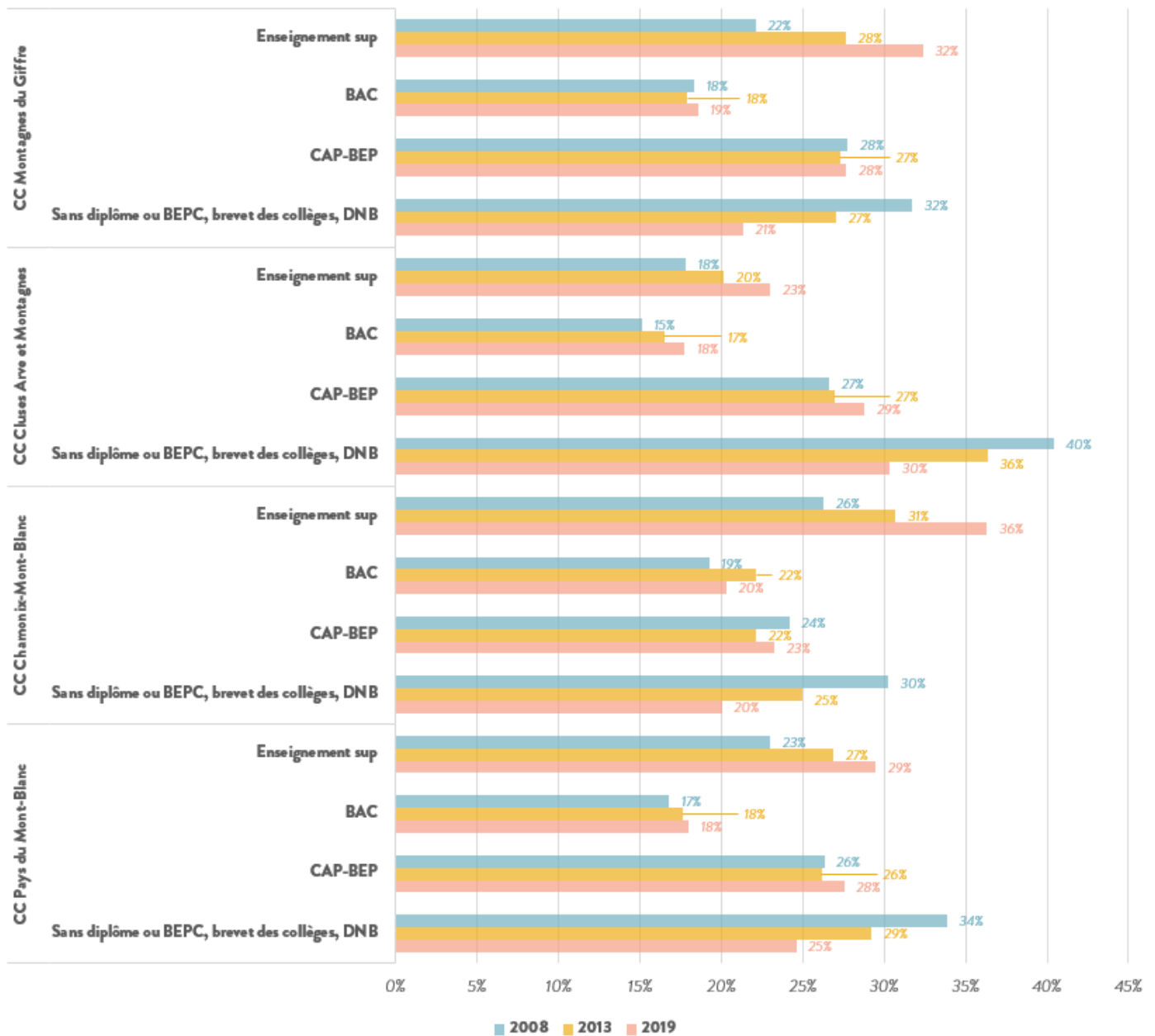


Source : INSEE RP 2019

À l'échelle des 4 EPCI constituant le périmètre du SCoT on constate une augmentation de la part des personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur avec 32 % pour la CC des Montagnes du Giffre, 23 % pour la CC Cluses Arve et Montagnes, 36 % pour la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et 29% pour la CC Pays du Mont-Blanc. La CC Cluses Arve et Montagnes possède en 2019 une population constituée en majorité de sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges ou DNB avec 30 % de la population des 15 ans ou plus scolarisés. Les 3 autres EPCI comptent une majorité de diplômés de l'enseignement supérieur en 2019.



Evolution de la part des 15 ans ou plus non scolarisés du SCoT par niveau de diplômes



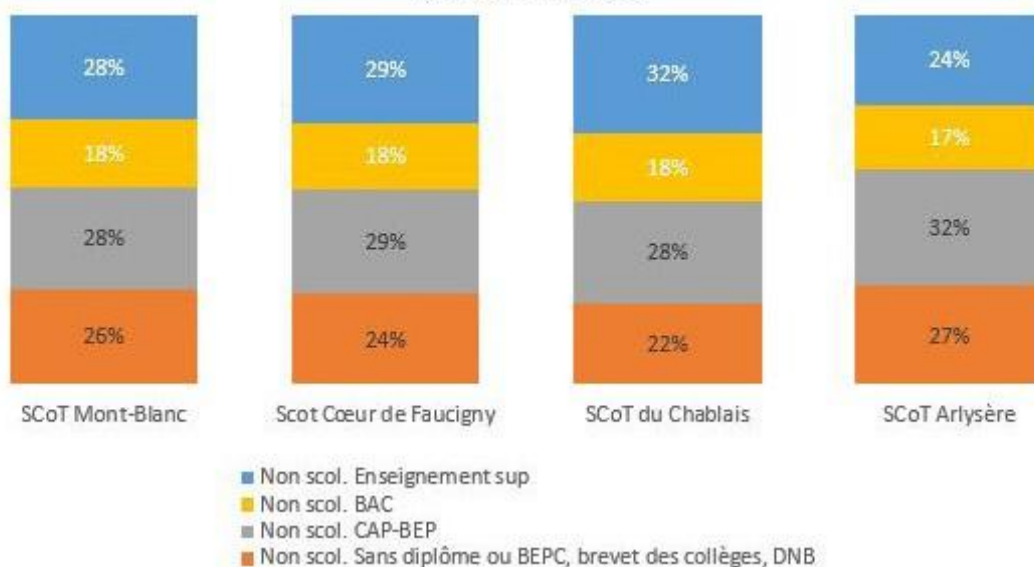
Source : INSEE RP 2019

En cohérence avec les parts élevées d'employés et d'ouvriers sur les territoires de comparaison, les personnes de 15 ans ou plus non scolarisées ayant un diplôme de l'enseignement supérieur, suivi par les personnes ayant un CAP-BEP sont majoritairement sur les SCoT voisins comme sur le SCoT MB, à l'exception du SCoT Arlysère où les personnes ayant un CAP-BEP ou sans diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB sont majoritaires. A l'échelle nationale, 18,6 % des français ont le BAC, 29,1 % un diplôme de l'enseignement supérieur, 26,7 % sont sans diplôme ou BEPC et 25,6 % ont un CAP-BEP.



Part de la population de 15 ans ou plus par niveau de diplômes en 2019

Sce : INSEE RP 2019



2.7 L'EMPLOI LOCAL ET TAUX D'INDÉPENDANCE COMPARÉ

Le taux d'indépendance de l'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail (= l'emploi local) et le nombre d'actifs occupés (ayant un emploi). Ce ratio renseigne sur l'attractivité du territoire en termes économiques et permet d'évaluer l'équilibre ou non entre l'attractivité économique et l'attractivité résidentielle.

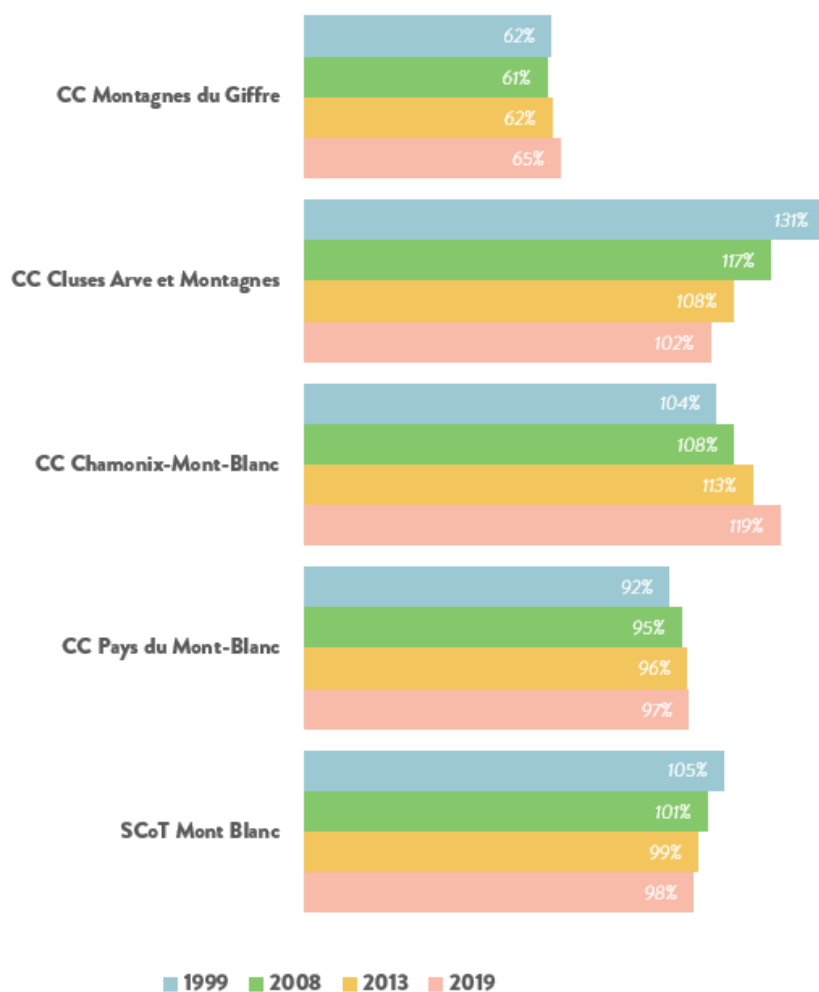
- Avec un ratio égal à 100 % le territoire est considéré comme indépendant ;
- Un ratio supérieur à 100 % le territoire est considéré comme indépendant et attractif pour les actifs occupés extérieurs au territoire ;
- Un ratio inférieur à 100% signifie que le territoire a une plus faible capacité de rétention de sa population active occupée par rapport aux autres territoires.

Dans l'absolu, plus un territoire est important (en activités ou en surface), plus le recours à l'emploi extérieur sera faible. Cette théorie se répète pour des actifs résidents à l'extérieur et travaillant sur le territoire. Ce phénomène se traduit par un effet de marginalisation des franges ou des échanges depuis les territoires limitrophes.

Le taux d'indépendance de l'emploi local du SCoT MB a connu une baisse continue depuis 1999 avec une baisse assez faible sur la période 2008-2019. Il devient inférieur à 100% en 2019 avec 98% en 2019. Ce qui signifie que les actifs du territoire du SCoT commencent à être captés par les pôles économiques des EPCI voisins.

Le territoire arbore deux EPCI plus autonomes vis-à-vis de l'emploi que les deux autres avec la CC Cluses Arve et Montagnes et la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ayant un taux d'indépendance à l'emploi supérieur à 100%. Il est visible que la principale cause de la diminution du taux d'indépendance à l'emploi du SCoT MB est la forte baisse de celui-ci à l'échelle de la CC Cluses Arve et Montagne passant alors de 117% en 2008 à 102% en 2019. Cette baisse s'effectue conjointement à l'augmentation du taux d'indépendance à l'emploi des trois autres EPCI du SCoT MB.

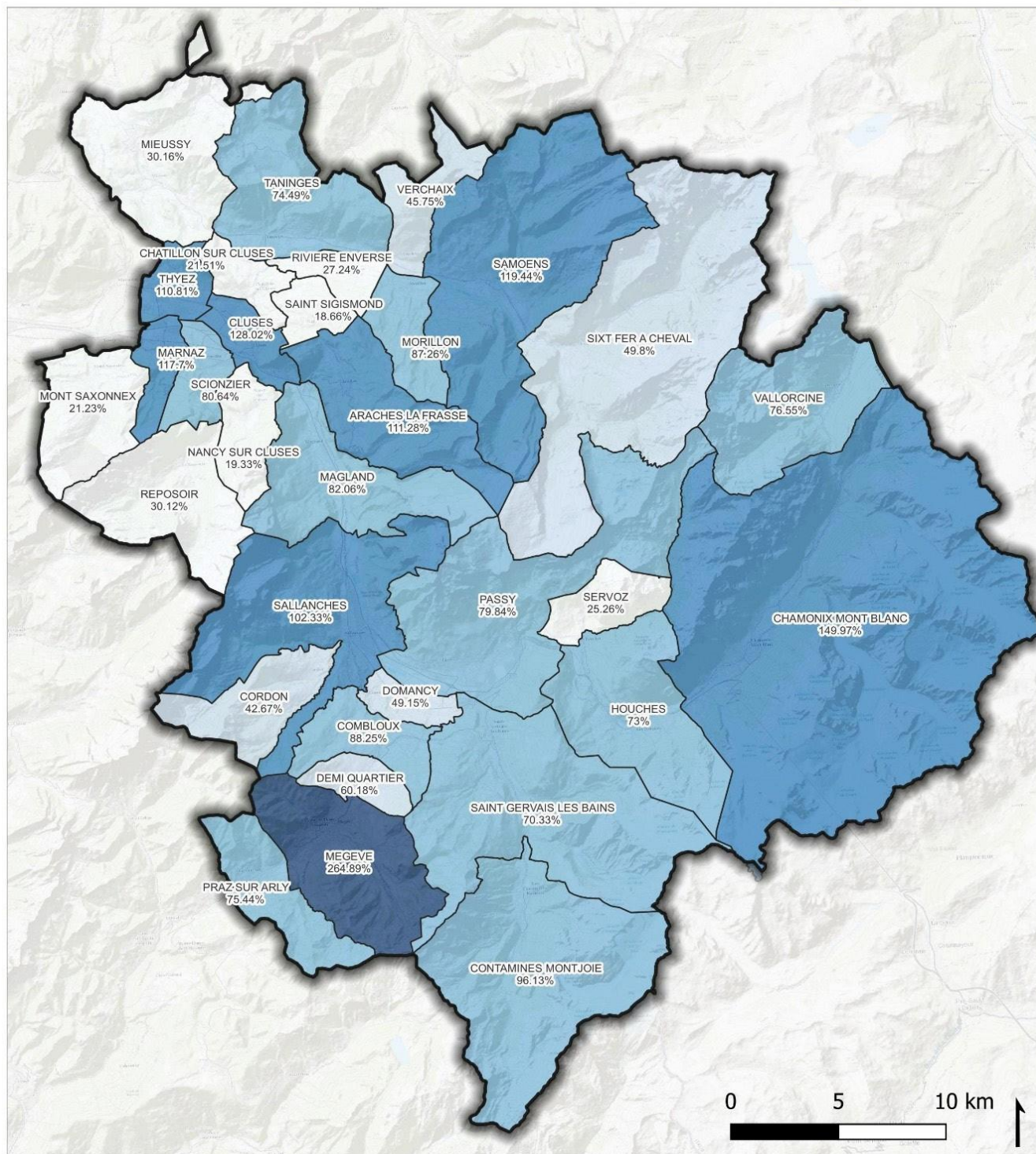
Evolution comparée du taux d'indépendance de l'emploi local



Source : INSEE RP 2019

Les communes de Sallanches, Thyez, Arâches-la-Frasse, Marnaz, Samoëns, Cluses, Chamonix-Mont-Blanc et Megève sont, en 2019, les communes possédant un taux d'indépendance à l'emploi supérieur à 100%. Les communes étant citées dans l'ordre croissant, la commune ayant le plus fort taux est la commune de Megève avec 265%. Pour certaines communes comme Megève, Chamonix-Mont-Blanc... Ce fort taux s'explique par son attractivité touristique liée aux activités qu'elle propose à travers de cette attractivité.





Auteur : Planèd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

Taux d'indépendance à l'emploi (en %)

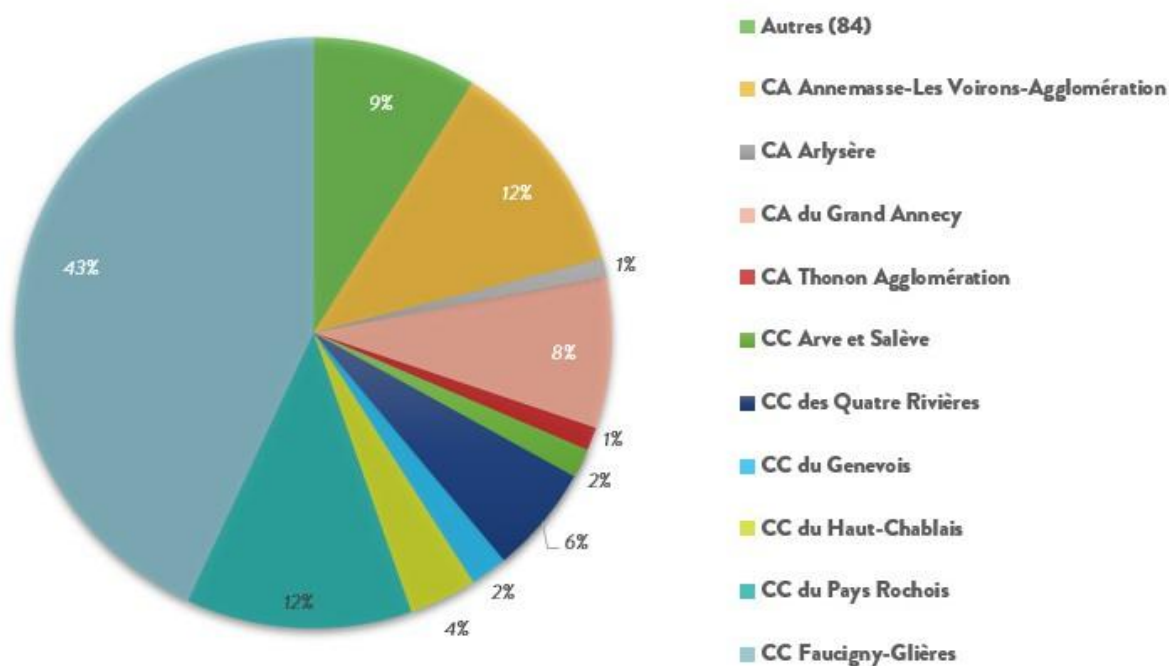
- 19% - 30%
- 30% - 60%
- 60% - 96%
- 96% - 150%
- 150% - 265%

Les principaux flux entrants comme sortants du territoire du SCoT MB sont effectués avec la CC Faucigny-Glières avec 43% des flux sortants totaux uniquement captés par cette EPCI, et 25% des flux entrants totaux. Ces flux sont principalement concentrés entre la CC Cluses Arve et Montagnes et la CC Faucigny-Glières.

Concernant les deux autres EPCI recevant le plus d'actifs du SCoT MB sont la CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération, et la CC du Pays Rochois avec 12% des flux sortants totaux.

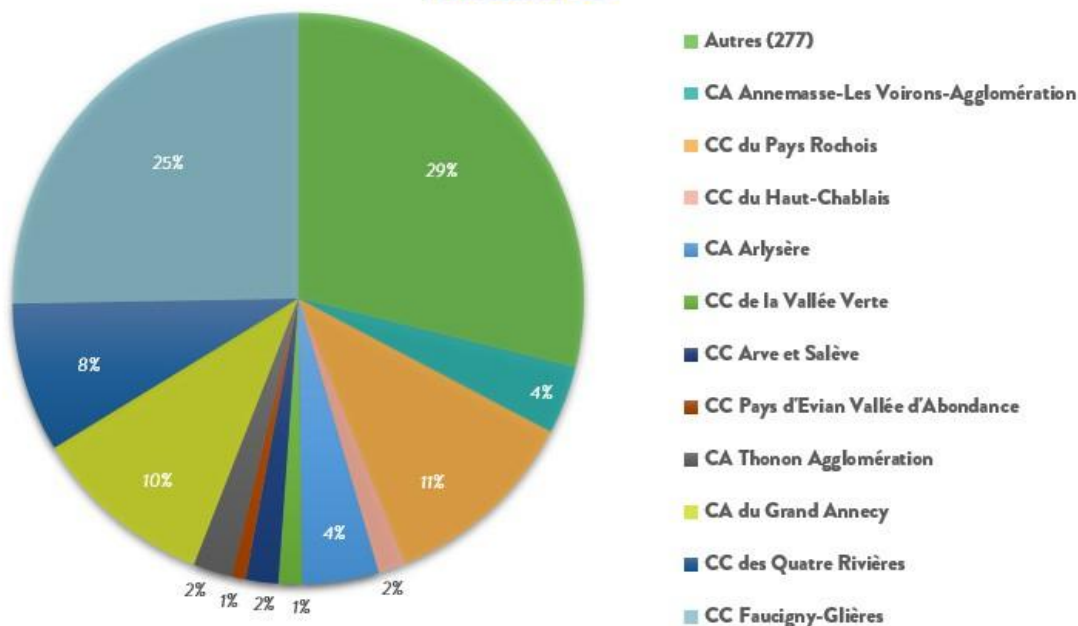
Concernant les deux autres EPCI envoyant le plus d'actifs au sein du SCoT MB sont la CC du Pays Rochois avec 11%, et la CA du Grand Annecy avec 10% des flux entrants totaux.

Flux sortants - Actifs ayant un emploi en dehors du territoire et habitant le territoire



Source : INSEE, MOBPRO 2019

Flux entrants - Actifs ayant un emploi sur le territoire mais n'y habitant pas

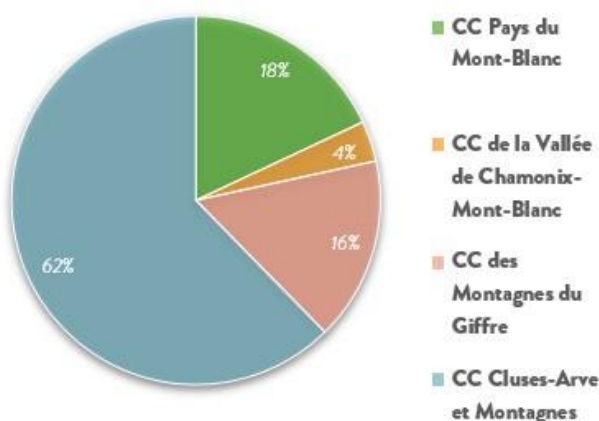


Source : INSEE, MOBPRO 2019

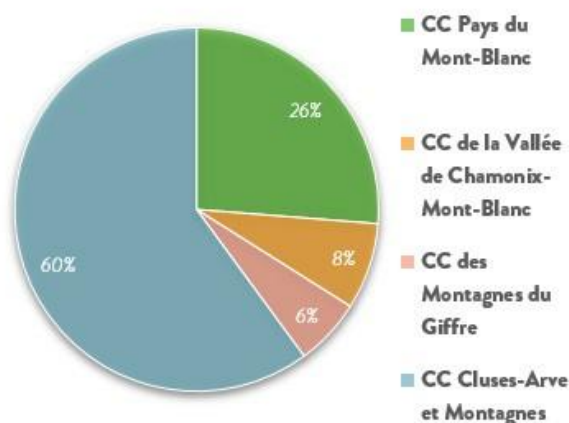
À l'échelle des 4 EPCI constitutives du SCoT MB, les mobilités domicile-travail entrantes comme sortantes sont principalement générées par la CC Cluses-Arve et Montagnes, ce qui s'explique notamment par la forte présence d'industrie à Cluses. En effet, 62% des flux sortants du territoire du SCoT MB sont émis par la CC Cluses-Arve et Montagnes, et 60% des flux entrants sont captés par celle-ci. En deuxième position se trouve la CC du Pays du Mont-Blanc avec 18% des flux sortants et 26% des flux entrants.

Les actifs de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ne semble être captés par les territoires environnants qu'à une moindre mesure avec 4% des flux sortants ce qui pourrait notamment s'expliquer par la forte demande d'emplois liés aux tourisms présents sur cette EPCI. Vice Versa, la CC des Montagnes du Giffre ne semble captée que peu d'actifs des territoires avoisinants avec 6% des flux entrants.

Répartition des flux sortants sur le territoire du SCoT MB par EPCI



Répartition des flux entrants sur le territoire du SCoT MB par EPCI

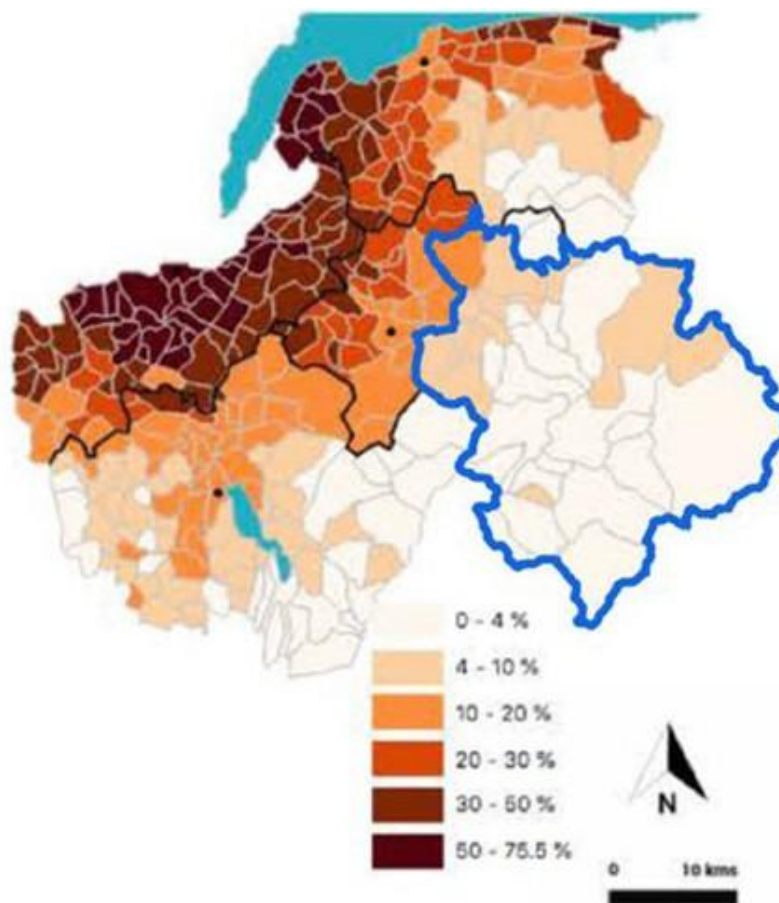


Source : INSEE, MOBPRO 2019

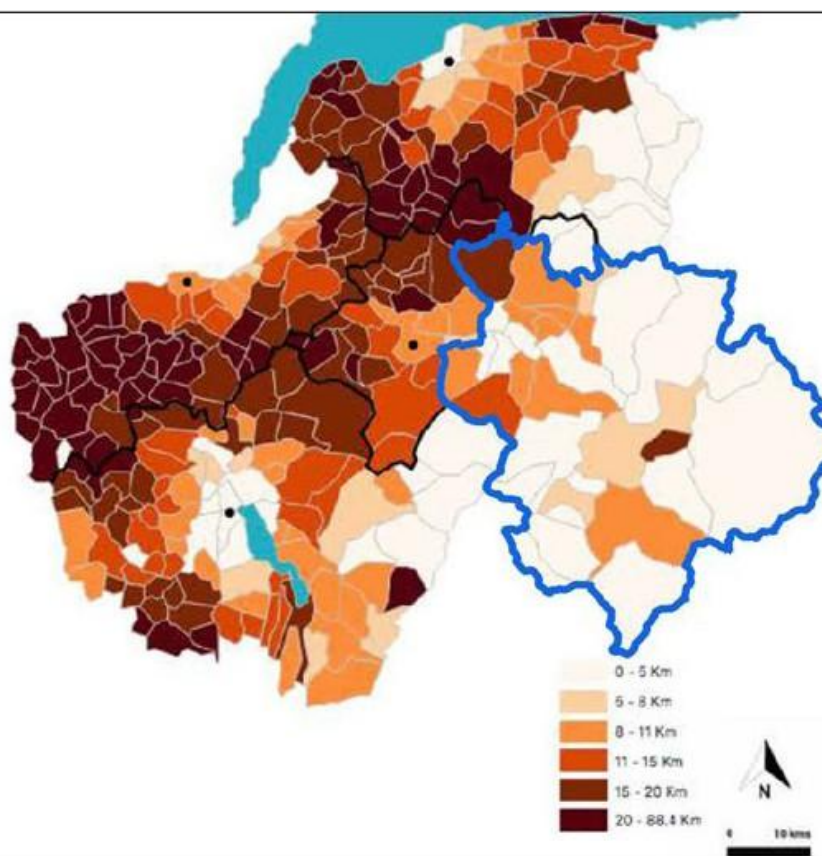
Comme évoqué précédemment, il faut prendre en compte dans ces données la forte tendance du territoire à compter des flux sortants en direction de la Suisse principalement, mais également de l'Italie. Le double caractère transfrontalier du SCoT MB interroge sur l'influence que pourraient avoir ces pays sur les mobilités pendulaires.

Pour l'année 2019, il est possible de mettre en comparaison les données MOBPRO présentées ci-dessus avec les données issues de l'Observatoire statistique transfrontalier et de l'Atlas statistique du Canton de Genève sur le nombre d'actifs transfrontaliers travaillant en Suisse. À l'échelle des 2 cantons suisses (Canton de Genève et Canton de Vaud) les plus influents en France, se compte 2 537 actifs français travaillent en Suisse. Cette donnée mise en comparaison avec la donnée des mobilités professionnelles de l'INSEE, les flux transfrontaliers représenteraient alors la deuxième part de flux la plus importante après les flux entre la CC Faucigny-Glière et le territoire du SCoT MB (3 554 flux).

De plus, selon l'observatoire départemental de la Haute-Savoie, Le territoire du SCoT semble comprendre entre 0 et 10 % de ses actifs travaillant en Suisse en 2018, avec une part plus importante sur les communes au Nord-Ouest comme sur Sixt-Fer-à-Cheval, Vallorcine et Demi-Quartier.



Titre : Pourcentage d'actifs travaillant en Suisse en 2018 Source : Observatoire départemental de la Haute-Savoie



Titre : Distance médiane domicile-travail en 2019 pour les actifs habitant en Haute-Savoie - Source : Observatoire départementale de Haute-Savoie

La typologie des flux domicile-travail

Les déplacements domicile/travail soulèvent des enjeux majeurs en matière de mobilité. Les flux entrants dépendent beaucoup de l'accessibilité au territoire que ce soit automobile ou en transports en commun. L'offre en transports en commun étant relativement minime, l'automobile reste le moyen de déplacement préférentiel pour accéder au territoire. En effet, 87% des déplacements pendulaires entrants sur le territoire sont faits au moyen de la voiture individuelle, contre seulement 4% de flux en transport en commun. Cette part est largement au-dessus de la moyenne nationale, ce qui pourrait également s'expliquer par la topographie difficile du territoire du SCoT menant la favorisation de l'utilisation de la voiture.

| | PAS DE TRANSPORT (personne travaillant à domicile) | MARCHE A PIED (ou rollers, patinette) | VELO (y compris à assistance électrique) | DEUX ROUES | VOITURE, CAMION, FOURGONNETTE | TRANSPORTS EN COMMUN |
|---|--|--|---|---------------|-------------------------------------|-------------------------|
| NOMBRE DE FLUX ENTRANTS | 295.36 | 470.53 | 47.95 | 67.75 | 7 830.45 | 327.61 |
| PART EN % | 3.3 % | 5.2 % | 0.5 % | 0.7 % | 86.6 % | 3.6 % |
| NOMBRE DE FLUX SORTANTS | 44.02 | 51.89 | 33.94 | 89.79 | 7 737.15 | 292.71 |
| PART EN % | 0.5 % | 0.6 % | 0.4 % | 1.1 % | 93.8 % | 3.5 % |
| PART A L'ECHELLE NATIONALE | 4,1 % | 6,1 % | 2,3 % | 1,8 % | 70,4 % | 15,2 % |

Source : INSEE MOBPRO2019

La base de données de l'INSEE n'interroge pas la saisonnalité des flux. Pourtant, vu l'aspect touristique du territoire (beaucoup de résidences secondaires, dynamiques du tourisme (estivale comme hivernale), sites de visite ...) les flux devraient également suivre l'activité des espaces touristiques...

La partie du diagnostic dédié aux mobilités apporte de nombreux compléments quant aux données domicile-travail et plus globalement sur les dynamiques de flux du territoire.

3. STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

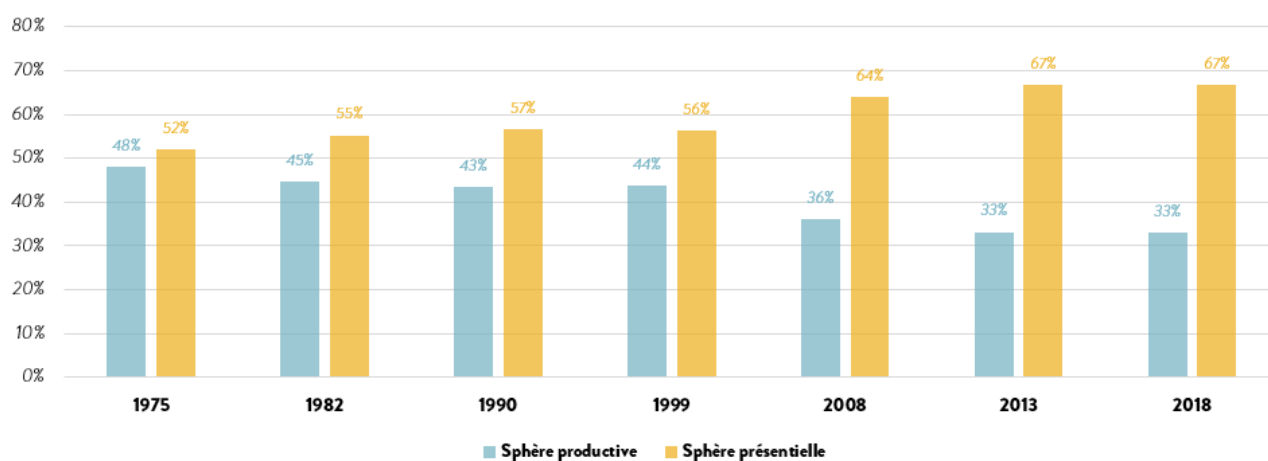
3.1 SPHÈRES ÉCONOMIQUES

La diversité des activités et des emplois représente toujours un avantage pour un territoire et ses habitants. En effet, en fonction des envies, des aspirations professionnelles et des formations des jeunes, la diversité des besoins d'emplois doit trouver, pour s'exprimer, une diversité des offres soit une diversité des activités donc des emplois. Dans cette logique, la partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les emplois de la sphère présentielle sont majoritairement présents sur le territoire (67%) par rapport aux emplois de la sphère productive (33%) en 2018.

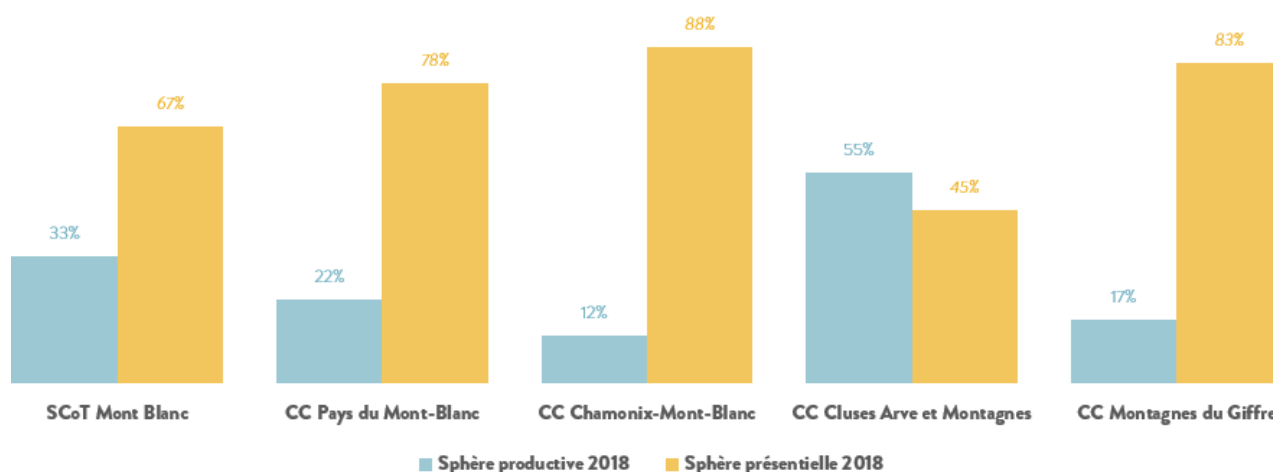
Part des sphères économiques à SCoT MB



Source : INSEE RP 2019

À l'échelle des 4 EPCI du SCoT Mont-Blanc, il est visible que la CC Pays du Mont-Blanc, la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et la CC des Montagnes du Giffre sont des EPCI dont la sphère présente est majoritaire, supérieure à 75%. Le cas de la CC Cluses Arve et Montagnes, lié à la forte influence des industries présentes sur ce territoire, mène l'EPCI à produire davantage exporter sa production que les autres EPCI du SCoT avec une sphère productive de 55%.

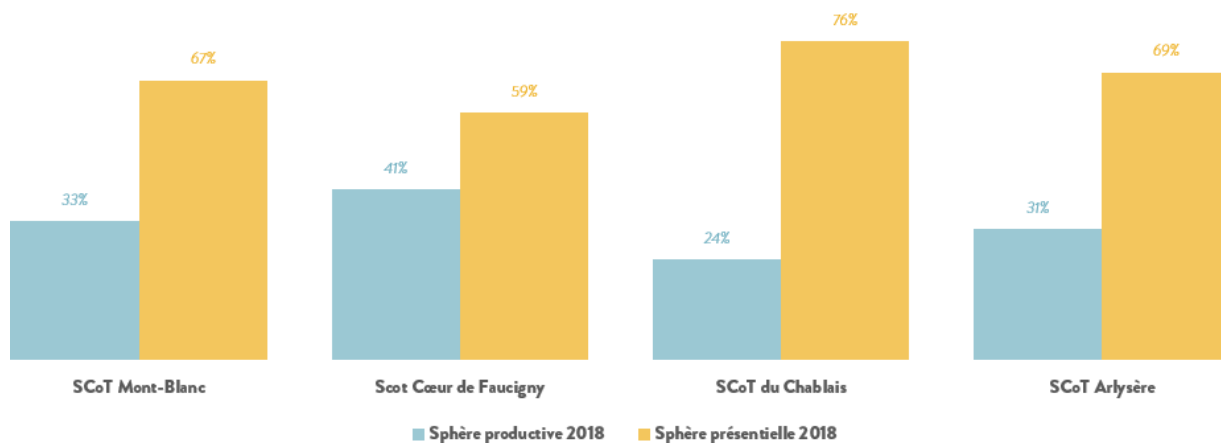
PART DES SPHÈRES ÉCONOMIQUES



Source : INSEE RP 2019

Par rapport aux territoires de comparaison, la sphère présente du SCoT MB se situe dans la moyenne des territoires environnants. Le SCoT du Chablais possédant 76% de son économie en sphère présente et le SCoT Cœur de Faucigny possédant la part de sphère productive la plus élevée. Cette sphère productive plus importante au sein du SCoT Cœur de Faucigny est sans doute corrélée à la forte part de flux de déplacements pendulaires entre les territoires de la CC Cluses Arve et Montagne et la CC Faucigny-Glières.

PART DES SPHÈRES ÉCONOMIQUES



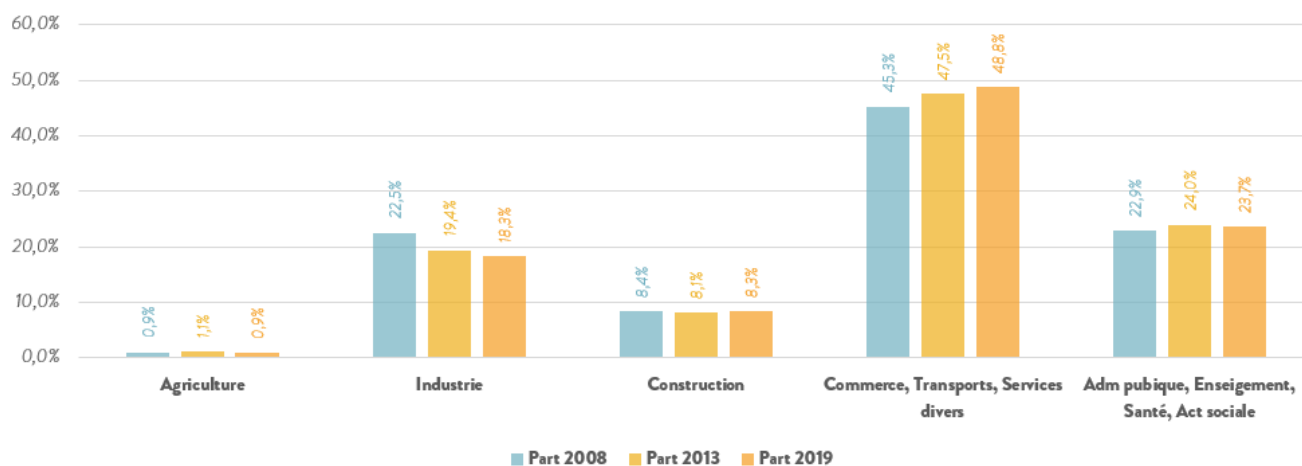
Source : INSEE RP 2019

3.2 L'EMPLOI LOCAL PAR SECTEUR

Les emplois au lieu de travail (ou emplois locaux) ne se confondent pas avec la population active ayant un emploi, qui est comptée au lieu de résidence : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B (INSEE).

Selon l'INSEE, le territoire du Mont-Blanc compte 53 693 emplois. Ils se répartissent majoritairement dans le secteur du commerce, transports et services divers (48,8 % en 2019) avec une progression depuis 2008 de + 3,5 %. Le second grand secteur du territoire, étant également en croissance depuis 2008 concerne les emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale avec 23,7 % en 2019. L'industrie occupe une part importante avec 18,3% des emplois, toutefois elle suit une forte baisse depuis 2008 avec – 4,2%. L'agriculture occupe une place minime dans la part des emplois du SCoT avec seulement 0,9 % en 2019.

Evolution de la part des emplois de SCoT MB par grands secteurs



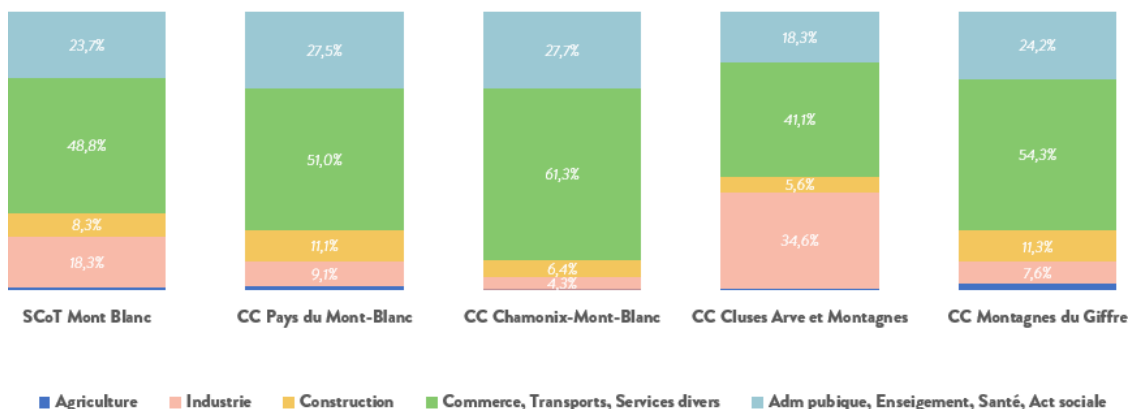
Source : INSEE RP 2019

À échelle plus fine, la part des emplois dans le secteur du commerce, des transports, et des services divers est majoritaire sur les 4 EPCI constitutifs du SCoT.

La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc possède une très forte part d'emplois dans ce secteur avec 61,3 %, ce qui directement influencé par l'aspect touristique de son territoire.

La part de l'industrie au sein de la CC Cluses-Arve et Montagnes est de 34,6% (bien supérieur à la moyenne nationale, un peu en dessous de 20%) et se trouve être le second secteur le plus important sur l'EPCI.

Part des emplois par grands secteurs d'activité en 2019

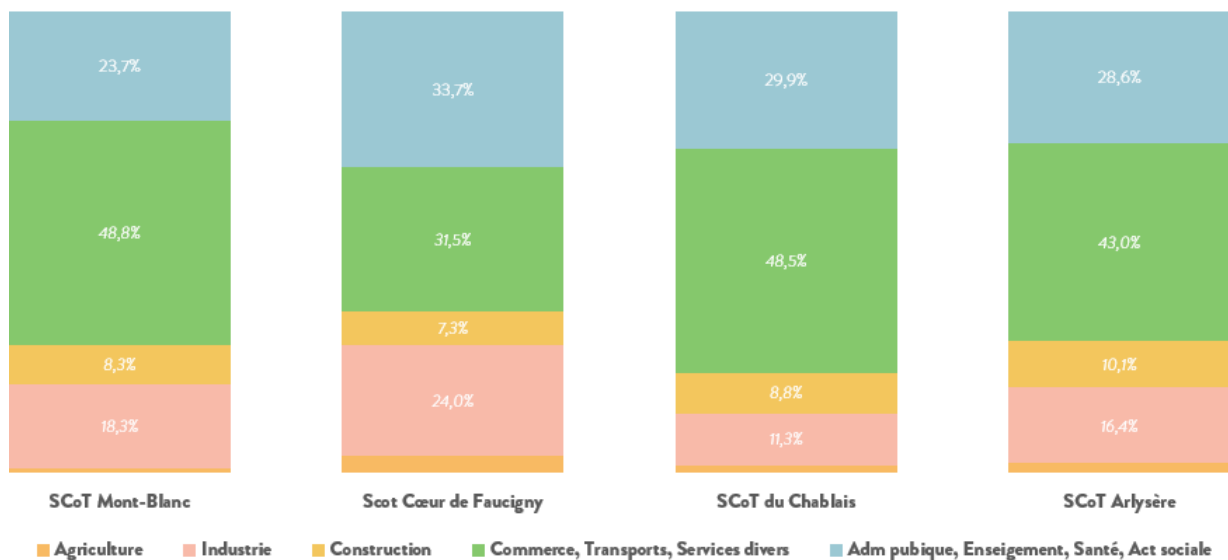


Source : INSEE RP 2019

| | Emplois au LT | Agriculture | Industrie | Construction | Commerce, Transports, Services divers | Adm publique, Enseignement, Santé, Action sociale |
|---------|---------------|-------------|-----------|--------------|---------------------------------------|---|
| SCoT MB | 53 693 | 482 | 9 848 | 4 454 | 26 210 | 12 699 |
| CC PMB | 20 911 | 273 | 1 894 | 2 329 | 10 668 | 5 747 |
| CC VCMB | 7 755 | 21 | 332 | 496 | 4 757 | 2 149 |
| CC CAM | 21 191 | 91 | 7 330 | 1 194 | 8 702 | 3 874 |
| CC MG | 3 836 | 97 | 293 | 434 | 2 083 | 929 |

En comparaison avec les autres SCoT, le SCoT MB a une répartition de l'emploi par grands secteurs similaires aux EPCI voisins, avec toutefois une part d'emplois dans le secteur du commerce élevé. À noter que la part des emplois dans le secteur de l'administration est plus faible au sein du SCoT MB comparativement aux autres SCoT avec 23,7% contre 28,6% pour le SCoT Arlysère ; étant le SCoT ayant la part d'emplois dans ce secteur-là plus faible des 4 SCoT de comparaison en 2019. Le SCoT Cœur de Faucigny s'écarte légèrement de la répartition similaire des autres SCoT avec une part d'emplois dans l'administration majoritaire, et une part d'industrie importante avec 24 %.

Part des emplois par grands secteurs d'activité en 2019



Source : INSEE RP 2019

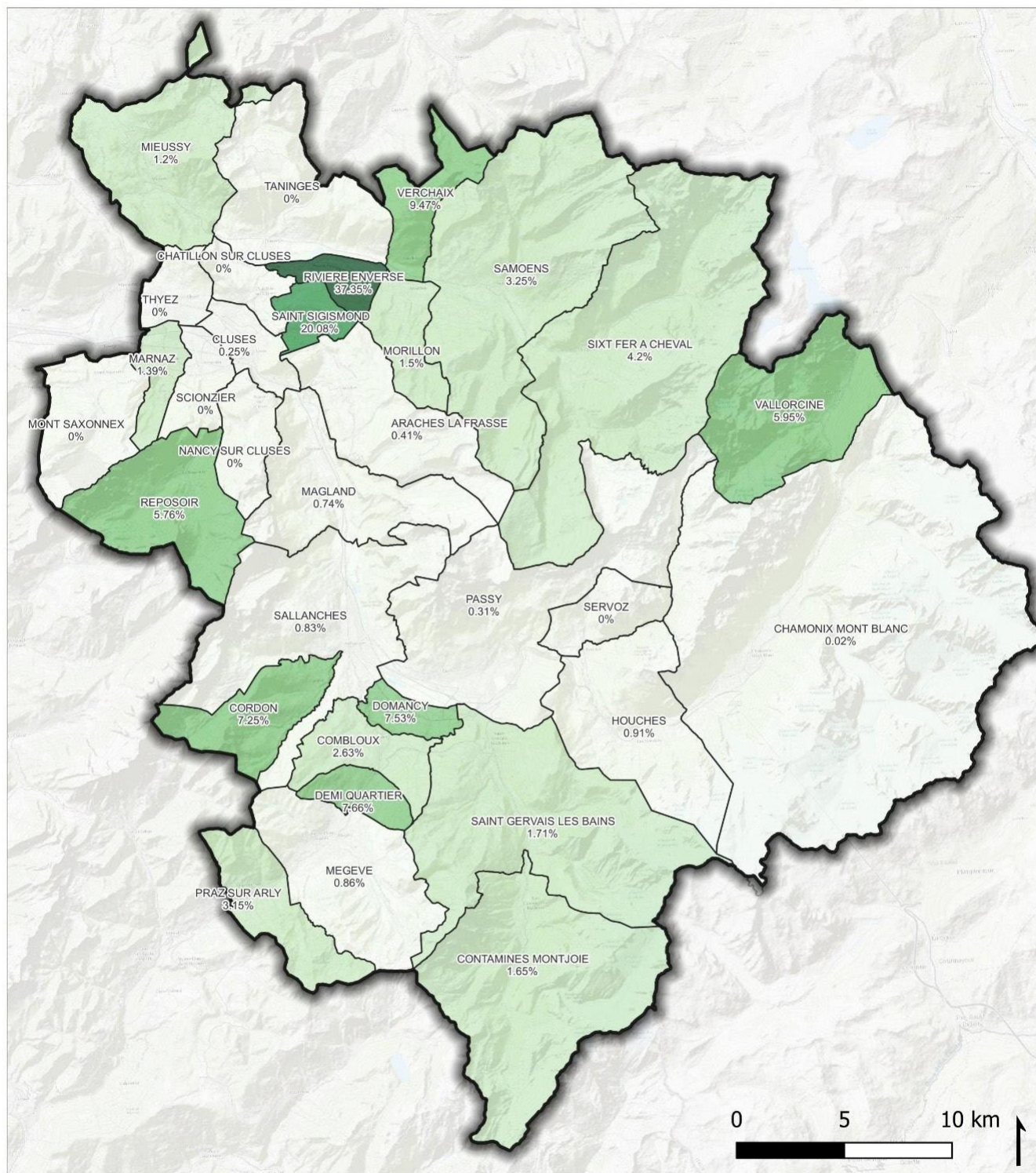
À première vue, les emplois industriels sont majoritairement concentrés dans les fonds de vallées et plus précisément sur le bassin d'emplois de Cluses. Les emplois liés au commerce semblent suivre la même logique de concentration sur le bassin d'emplois des Cluses, malgré une diffusion au reste des communes du SCoT sensiblement plus importante.

Quant aux emplois du secteur agricole, une certaine diffusion s'observe sur tout le territoire ce qui est principalement dû à la topographie du Mont-Blanc. Celle-ci n'étant, comparativement au reste du territoire, que peu prononcée sur les communes de La-Rivière-Enverse et Saint-Sigismond, cela explique la forte part d'emplois agricoles sur ces communes.

Malgré une forte présence d'emplois liés au commerce sur tout le territoire, les communes ayant les plus fortes parts d'emplois dans le commerce sont sans surprise celles des sommets, des stations touristiques, et par conséquent les communes les plus touristiques.


Les emplois du secteur de l'administration publique, santé, et action sociale sont eux répartis de manière éparse sur le territoire. Ils se concentrent majoritairement sur les communes possédant certains établissements tels que les collèges, lycées, maison de santé, etc.








Auteur : Planéd, Novembre 2022.


Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

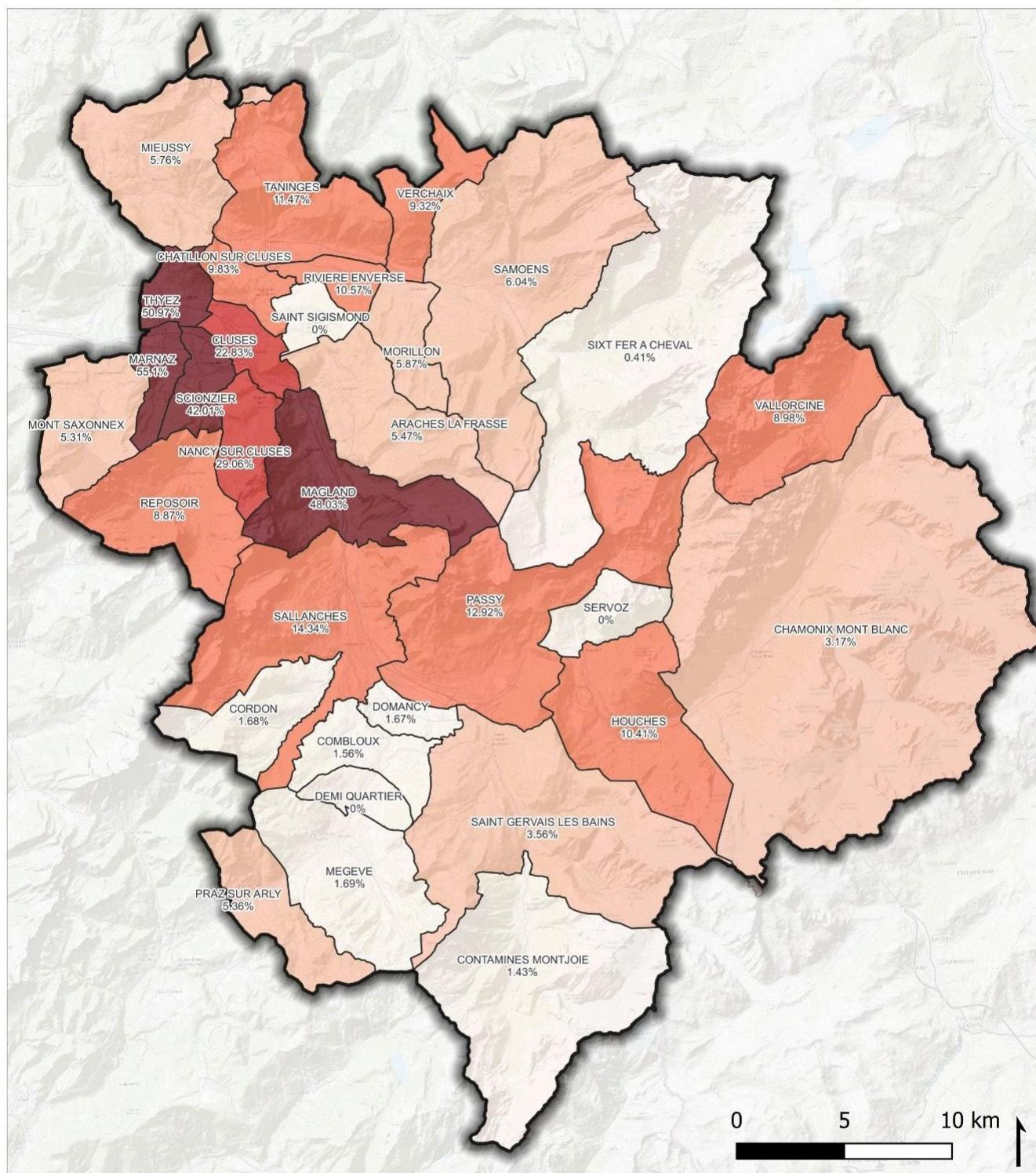
Elément de repère :
 *Limites EPCI*
Part des emplois du secteur de l'agriculture
 0% - 1%

 1% - 5%

 5% - 15%

 15% - 29,9%

 29,9% - 37,3%

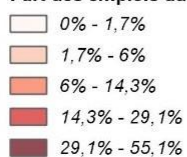


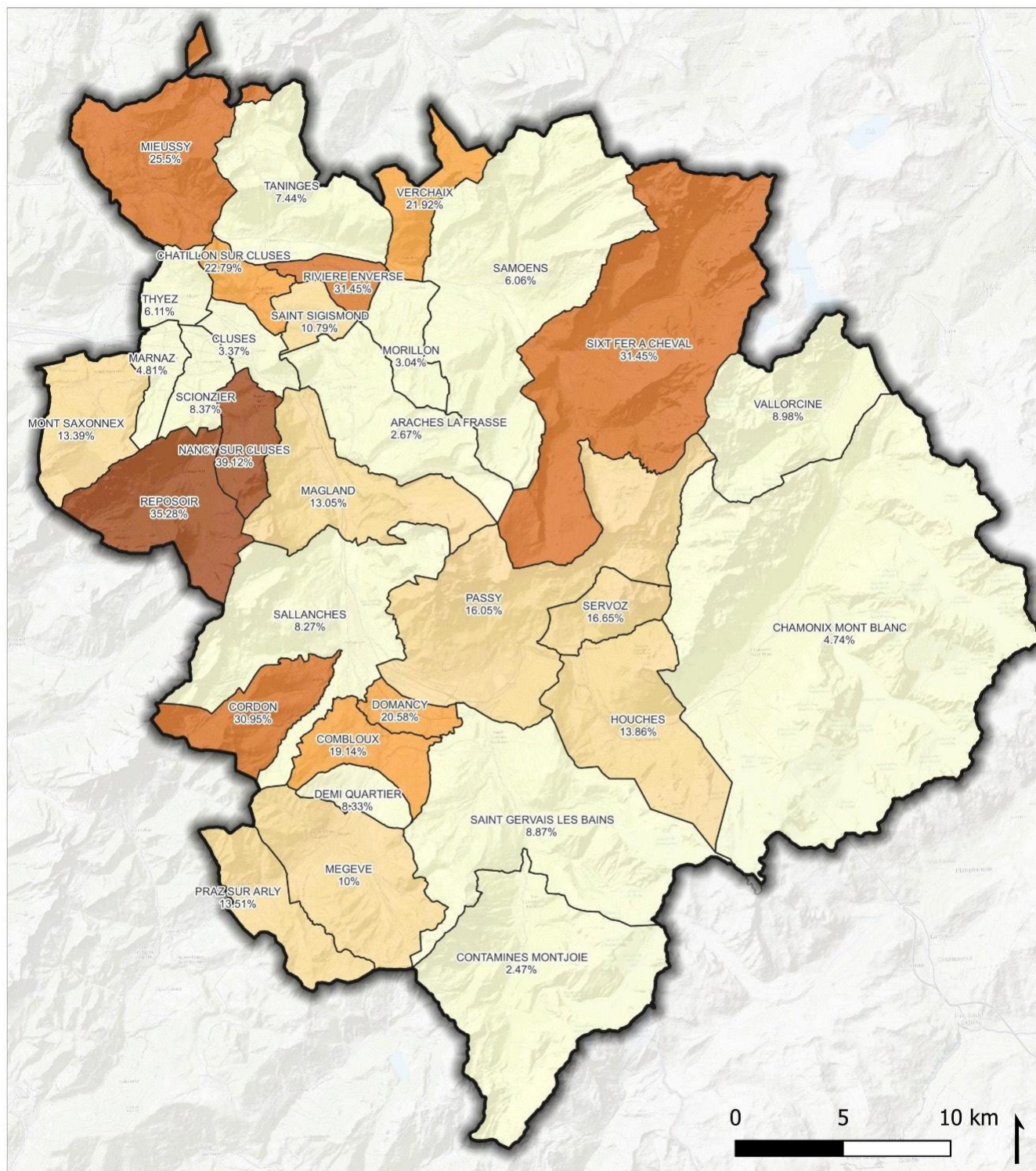
Auteur : Planèd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

Part des emplois du secteur industriel




Auteur : Planéd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

Part des emplois du secteur de la construction

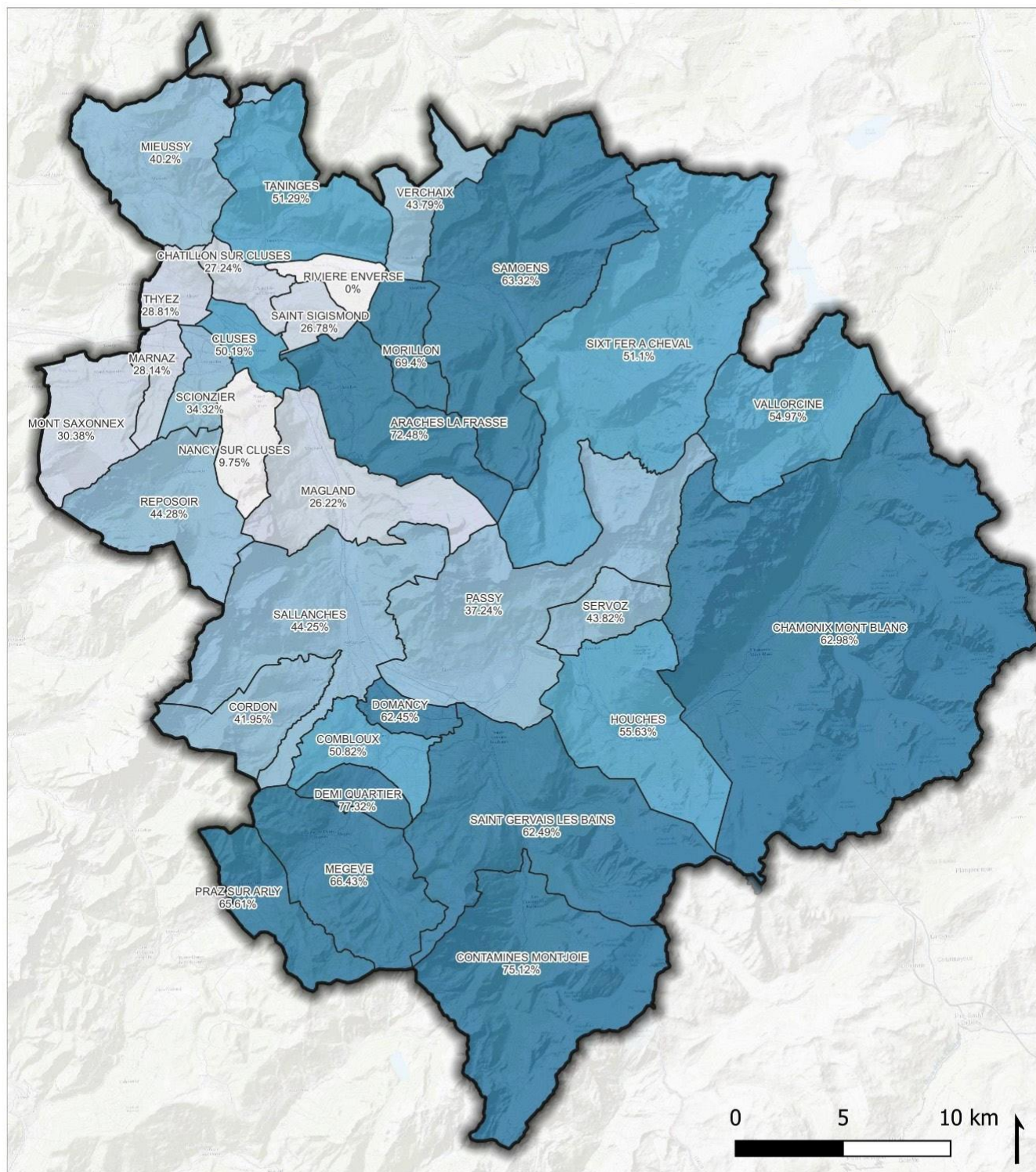
2,5% - 9,8%

9,8% - 17,1%

17,1% - 24,5%

24,5% - 31,8%

31,8% - 39,1%



Auteur : Planéd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

Part des emplois du secteur commerces, transports et services divers

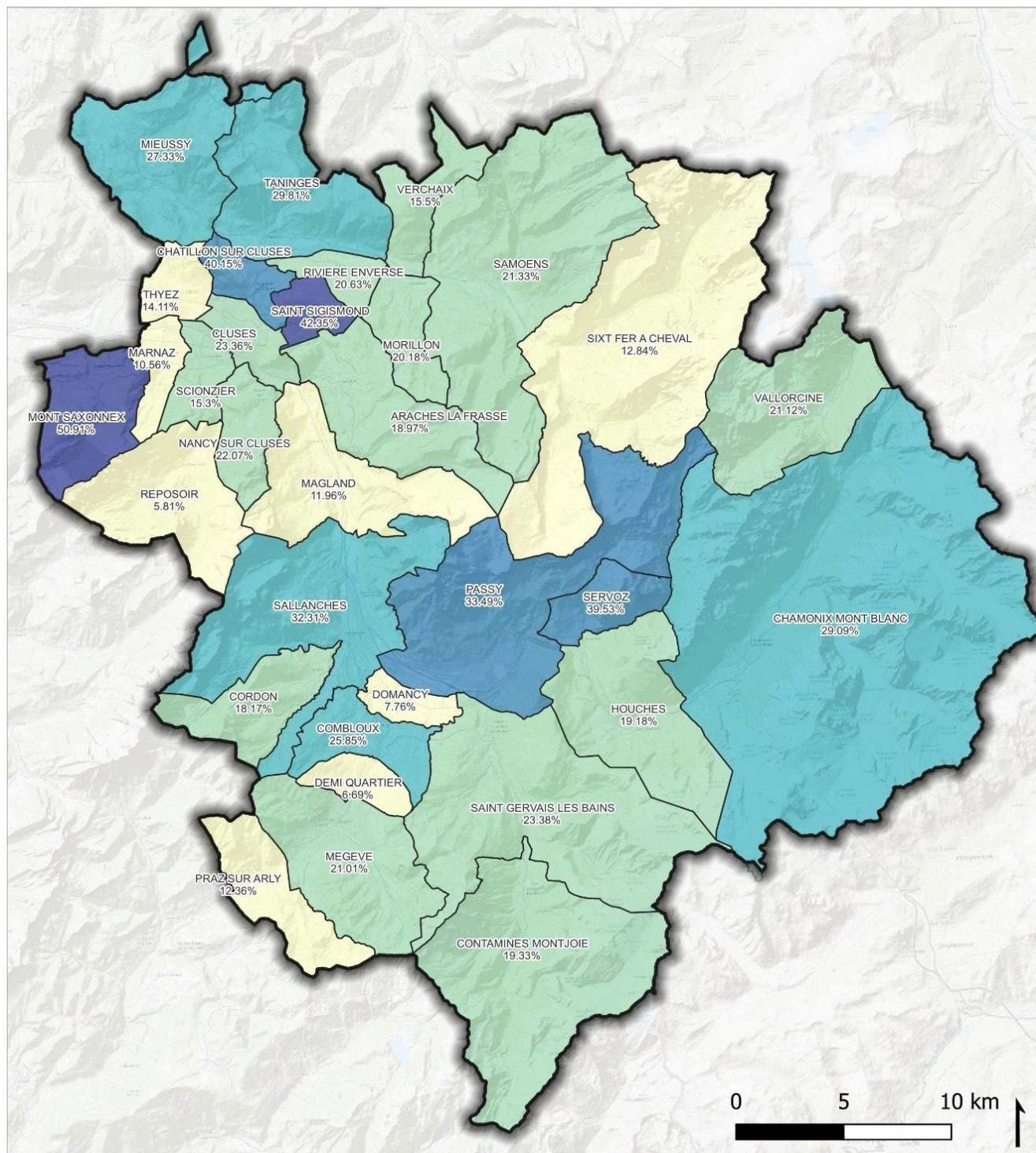
0% - 15%

15% - 31%

31% - 46%

46% - 62%

62% - 77%



Auteur : Planèd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

Limites EPCI

Part des emplois du secteur admin. publique, enseignement, santé et action sociale

5,8% - 14,8%

14,8% - 23,9%

23,9% - 32,9%

32,9% - 41,9%

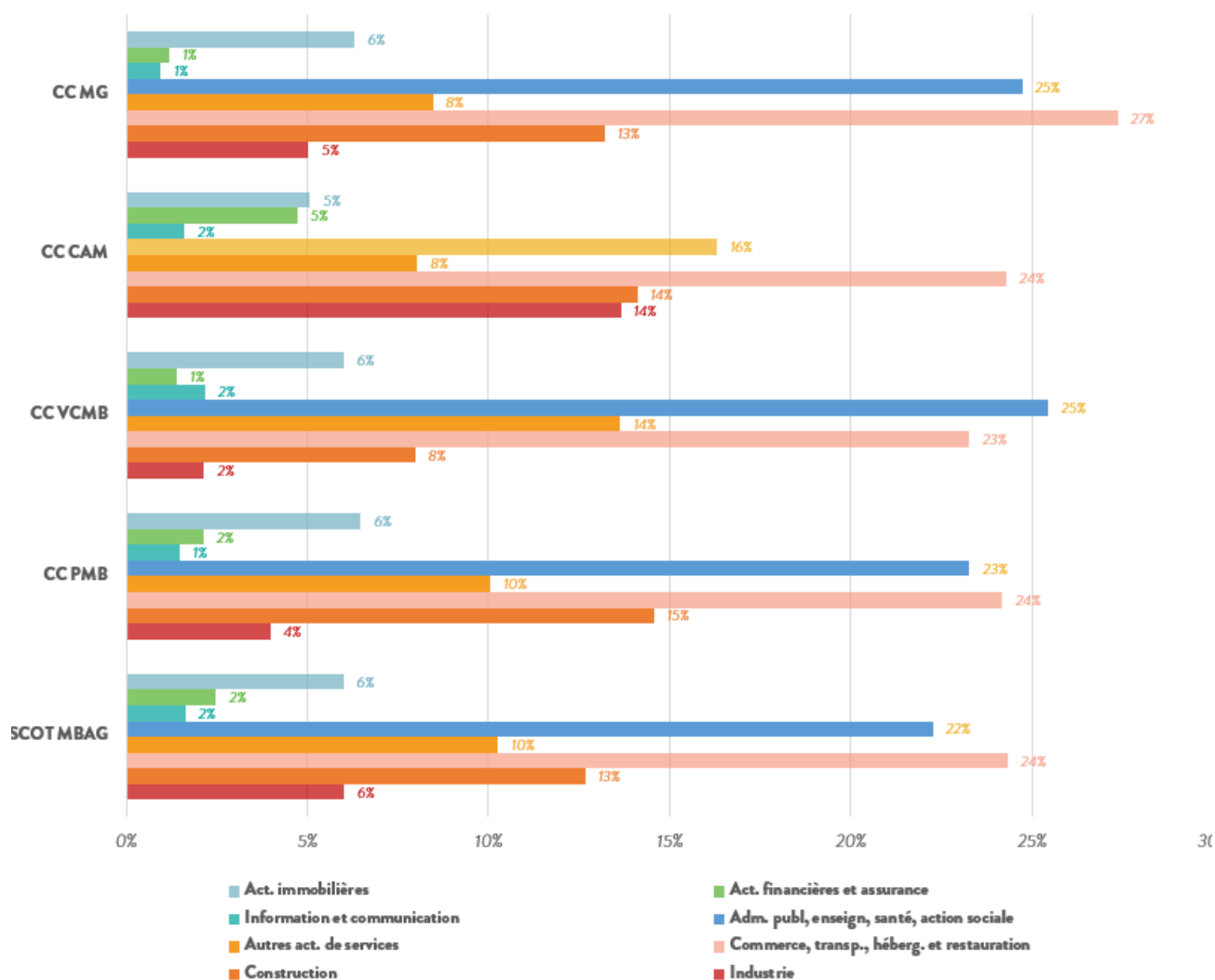
41,9% - 50,9%

4. FILIÈRES ET SECTEURS D'ACTIVITÉS

4.1 LA DÉMOGRAPHIE DES ENTREPRISES

Le SCoT MB compte 15 146 entreprises tous secteurs confondus en 2019. Les secteurs comprenant le plus d'entreprises sont le secteur des services marchands (commerce, transports, hébergement et restauration) avec 24 % des entreprises du territoire et le secteur des services publics (administration publique, enseignement, santé et action sociale) avec 22%. Ces secteurs sont alors les secteurs dominants sur le territoire, à la fois en termes d'emplois, comme en termes de nombre. Toutefois, malgré un nombre d'entreprises au sein de ces deux secteurs (3 686 pour le commerce et 3 373 pour le secteur de l'administration publique...), le secteur du commerce génère proportionnellement plus d'emplois.

Répartition de la part d'entreprises par secteurs d'activité 2019



Source : INSEE REE - Sirene 2019

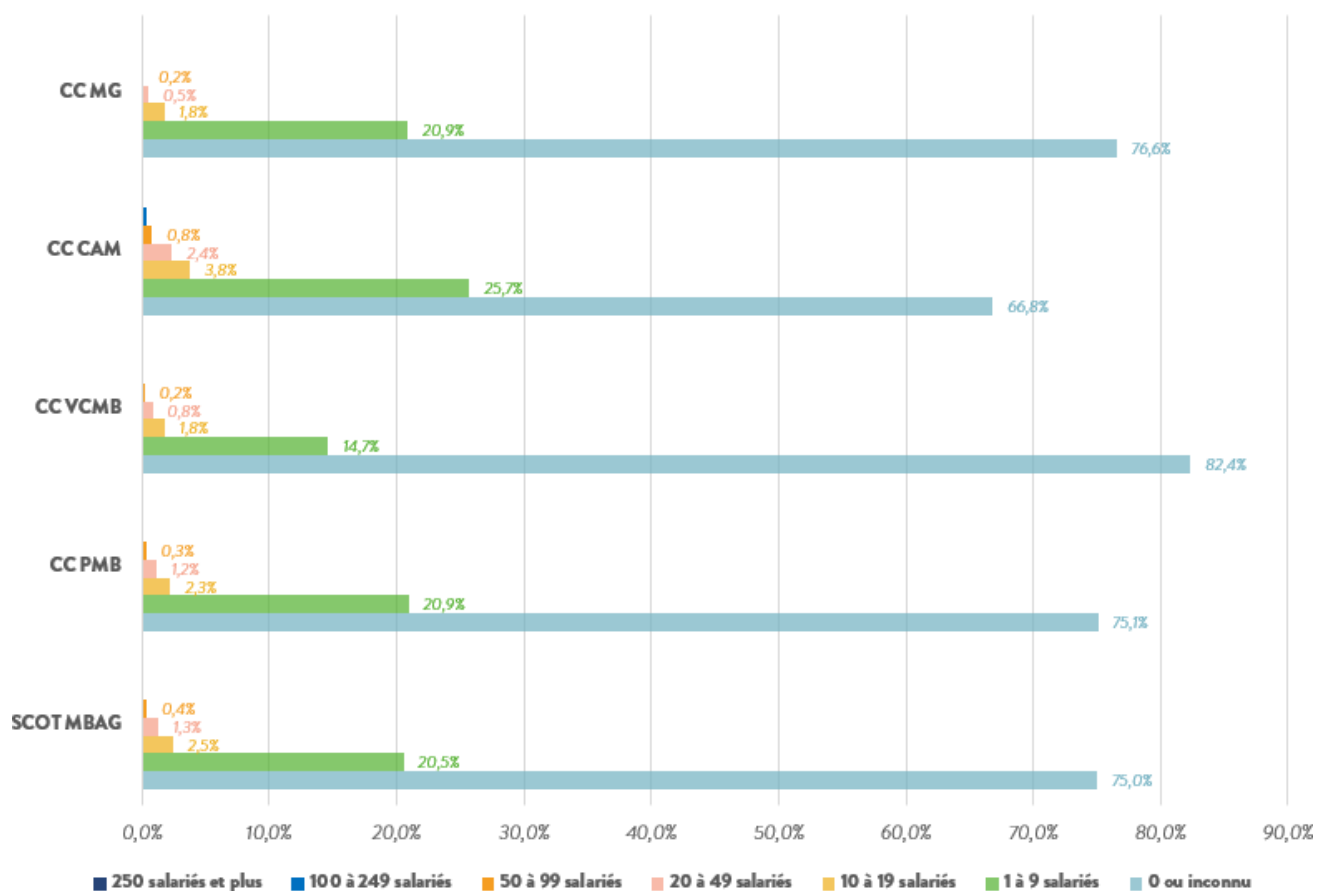
| | Total | Industrie | Construction | Commerce, transp., héberg. et restauration | Autres act. de services | Adm. publ., enseign., santé, action sociale | Information et communication | Act. financières et assurance | Act. immobilières |
|---------|-------|-----------|--------------|--|-------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| SCOT MB | 15146 | 912 | 1919 | 3686 | 1556 | 3373 | 247 | 377 | 909 |
| CC PMB | 5999 | 239 | 874 | 1451 | 603 | 1397 | 89 | 128 | 389 |
| CC VCMB | 3760 | 81 | 300 | 875 | 513 | 957 | 82 | 53 | 226 |
| CC CAM | 3721 | 508 | 525 | 904 | 299 | 607 | 60 | 176 | 189 |
| CC MG | 1666 | 84 | 220 | 456 | 141 | 412 | 16 | 20 | 105 |

Répartition du nombre d'entreprises par secteurs d'activités en 2019 - Source : INSEE REE-Sirene 2019

En termes de démographie, la grande majorité des données n'est pas disponible à l'échelle des communes, et donc à l'échelle des EPCI et du SCoT. Toutefois, il est possible de relever qu'au sein du SCoT, il semblerait qu'avec une majorité relative de 20,9%, les entreprises du territoire comptabilisent entre 1 à 9 salariés. Cette donnée n'est pour rappel que peu précise.

La démographie des entreprises confirmerait la tendance nationale d'une grande majorité de TPE de moins de 9 salariés.

Nombre d'établissements par classe d'effectifs salariés 2019

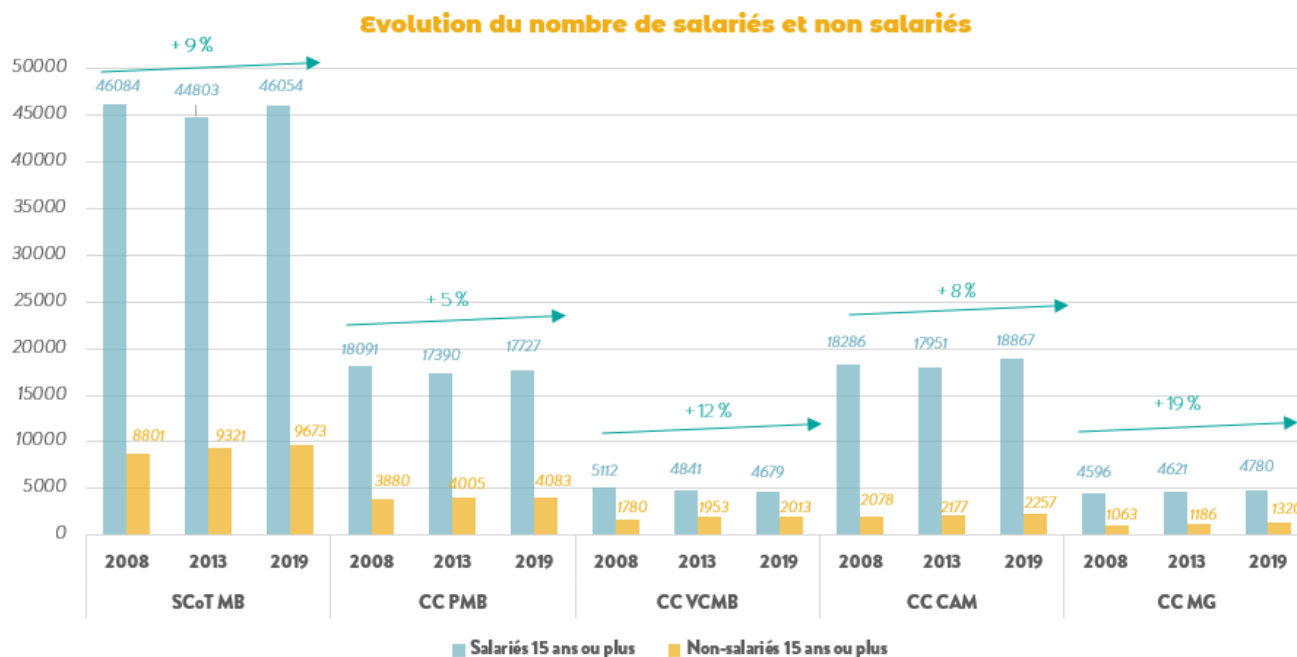


| | 0 ou inconnu | 1 à 9 salariés | 10 à 19 salariés | 20 à 49 salariés | 50 à 99 salariés | 100 à 249 salariés | 250 salariés et plus |
|---------|--------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| SCOT MB | 13 778 | 3 773 | 455 | 243 | 74 | 33 | 8 |
| CC PMB | 5 474 | 1 527 | 165 | 86 | 25 | 12 | 3 |
| CC VCMB | 3 785 | 674 | 84 | 39 | 10 | 4 | - |
| CC CAM | 3 016 | 1 162 | 171 | 108 | 36 | 16 | 4 |
| CC MG | 1 503 | 410 | 35 | 10 | 3 | 1 | 1 |

Par rapport au territoire de référence, la CCAPV est le territoire qui recense le plus (en %) d'entreprises sans salariés (indépendants, professions libérales). Ainsi moins de 10% des entreprises comptent 10 salariés ou plus.

4.2 L'ANALYSE DES SECTEURS D'ACTIVITÉS PAR LES EMPLOIS SALARIÉS ET NON-SALARIÉS

Selon les données INSEE, l'emploi salarié représente un nombre d'emplois non négligeable, soit 46 054 en 2019 pour 53 693 emplois locaux. Le nombre de salariés est plutôt stable depuis 10 ans avec une légère baisse de 30 salariés. Le nombre de non-salariés augmente légèrement entre 2008 et 2019 avec + 872 emplois non-salariés supplémentaires pour atteindre 9 673 en 2019, soit une augmentation de 9%. Chaque EPCI constitutive du SCoT MB a vu son nombre de non-salariés augmenter avec une tendance plus forte sur la CC des Montagnes du Giffre.



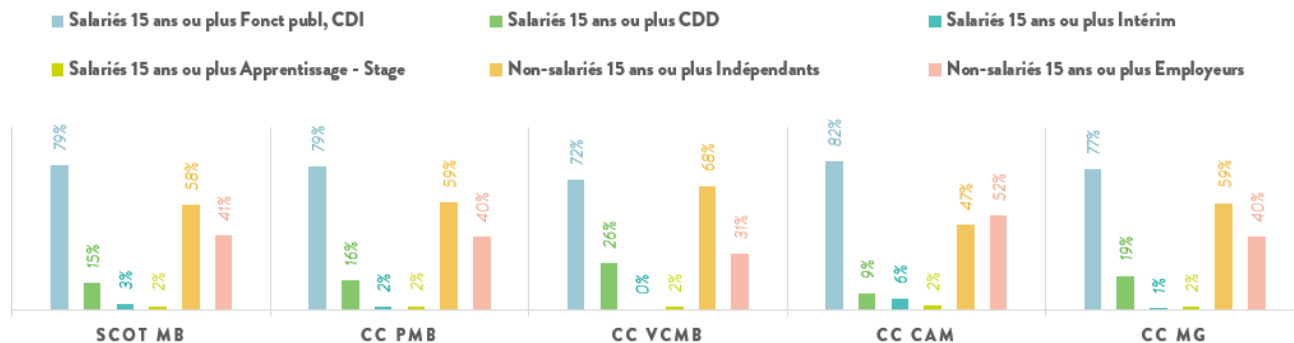
Source : INSEE RP 2019

Le graphique ci-dessous, présente la répartition des emplois salariés indépendamment de celle des emplois non-salariés.

La quasi-totalité des emplois salariés se concentre dans la fonction publique, et dans les CDI avec 79% d'entre eux à l'échelle du SCoT soit 36 454 salariés dans la fonction publique, CDI. La CC Cluses Arve et Montagnes comptabilise le plus de salariés dans la fonction publique ou en CDI avec 82%. La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc apparaît être l'EPCI du SCoT possédant la part la plus forte d'emplois salariés en CDD sur son territoire (26%).

Concernant les emplois non-salariés, Le SCoT compte une majorité de non-salariés indépendants avec près de 58 % d'entre eux. Toutefois, le constat se précise à l'échelle des EPCI où la CC CAM est la seule EPCI du SCoT à comptabiliser plus de non-salariés employeurs avec 52 % d'entre eux.

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS ET NON SALARIÉS EN 2019 PAR EPCI



Source : INSEE RP 2019

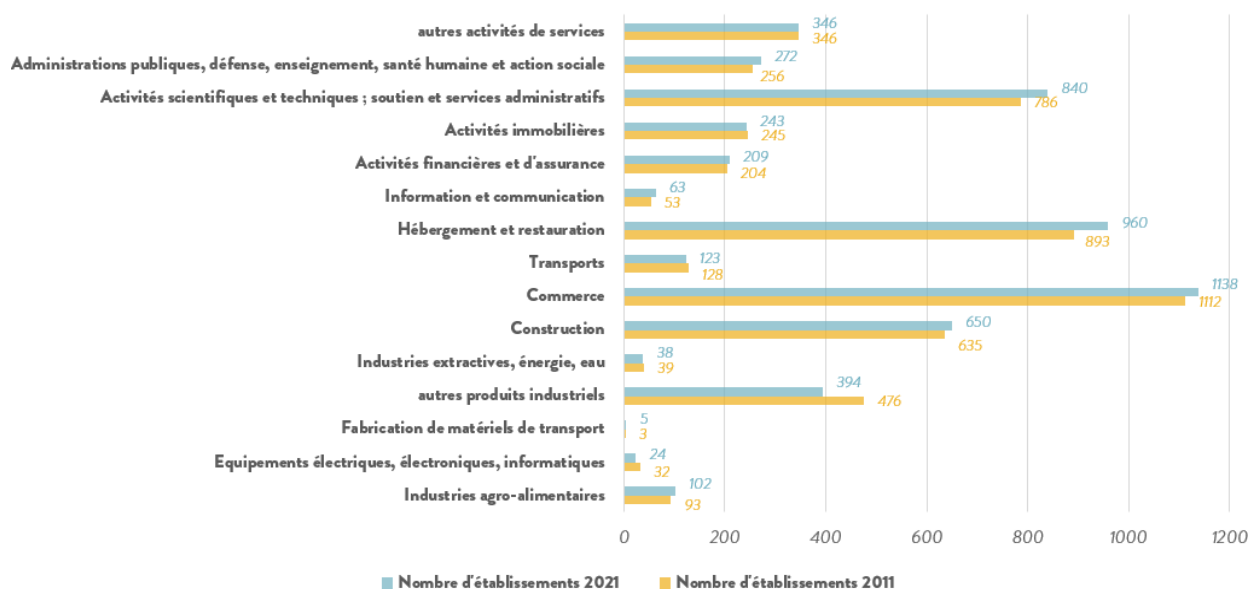
4.3 LA DÉMOGRAPHIE DES ÉTABLISSEMENTS ¹

Selon les données ACOSS 2021, le territoire compte en 2021 : 5 407 établissements pour 43 139 effectifs de salariés. En 10 ans, le nombre d'établissements est en hausse avec 106 de plus en 2021. Par ailleurs, dans la décennie les effectifs ont connu une forte hausse de 4 097 salariés ce qui représente une hausse de 10 %.

Plus finement, le secteur de l'industrie a suivi une baisse de 80 établissements, autrement les autres diminutions d'effectif d'établissement sont minimales et concernent les établissements dans le transport et l'équipement électriques, électronique et informatiques. A contrario, les plus fortes hausses sont observées dans les secteurs de l'activité scientifique et technique²... avec + 54 établissements et le secteur de l'hébergement et la restauration avec + 67 établissements, étant également parmi les 3 secteurs les plus fortement peuplés en établissements.

Ils semblent donc être les secteurs les plus dynamiques, à la fois en termes d'effectif sur le territoire, mais également en termes de croissance.

Evolution de l'effectif d'établissements par grands secteurs d'activités

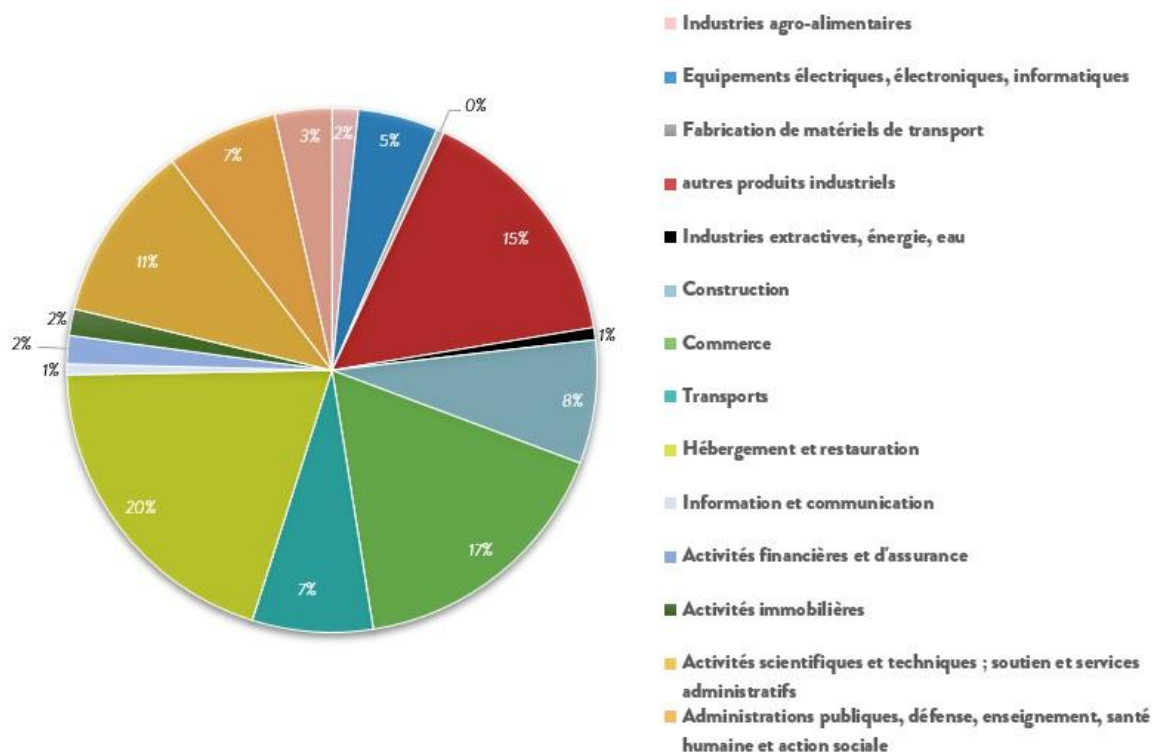


Source : ACCOS 2021

¹ Les indépendants ou non-salariés se distinguent des salariés par l'absence de contrat de travail et par l'absence de lien de subordination juridique, comme les TNS (Travailleurs Non Salariés) par exemple.

² Le secteur «Activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien» est l'ensemble des activités professionnelles, scientifiques et techniques spécialisées nécessitant un niveau de formation élevé et apportant des connaissances et compétences spécialisées aux utilisateurs, ainsi que l'ensemble des diverses activités de soutien aux activités générales des entreprises comme par exemple les experts comptables, les notaires, les architectes, les agences de voyage, les agences d'intérim, etc...

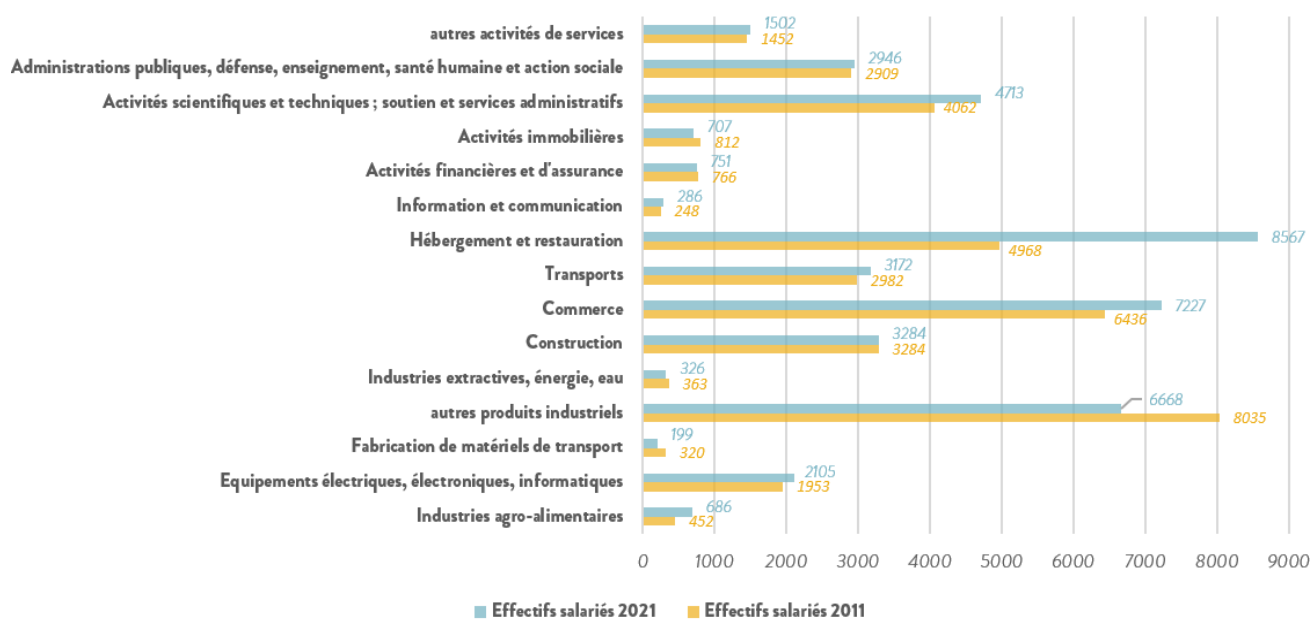
Parts des effectifs salariés par secteurs en 2021



Source : ACCOS 2021

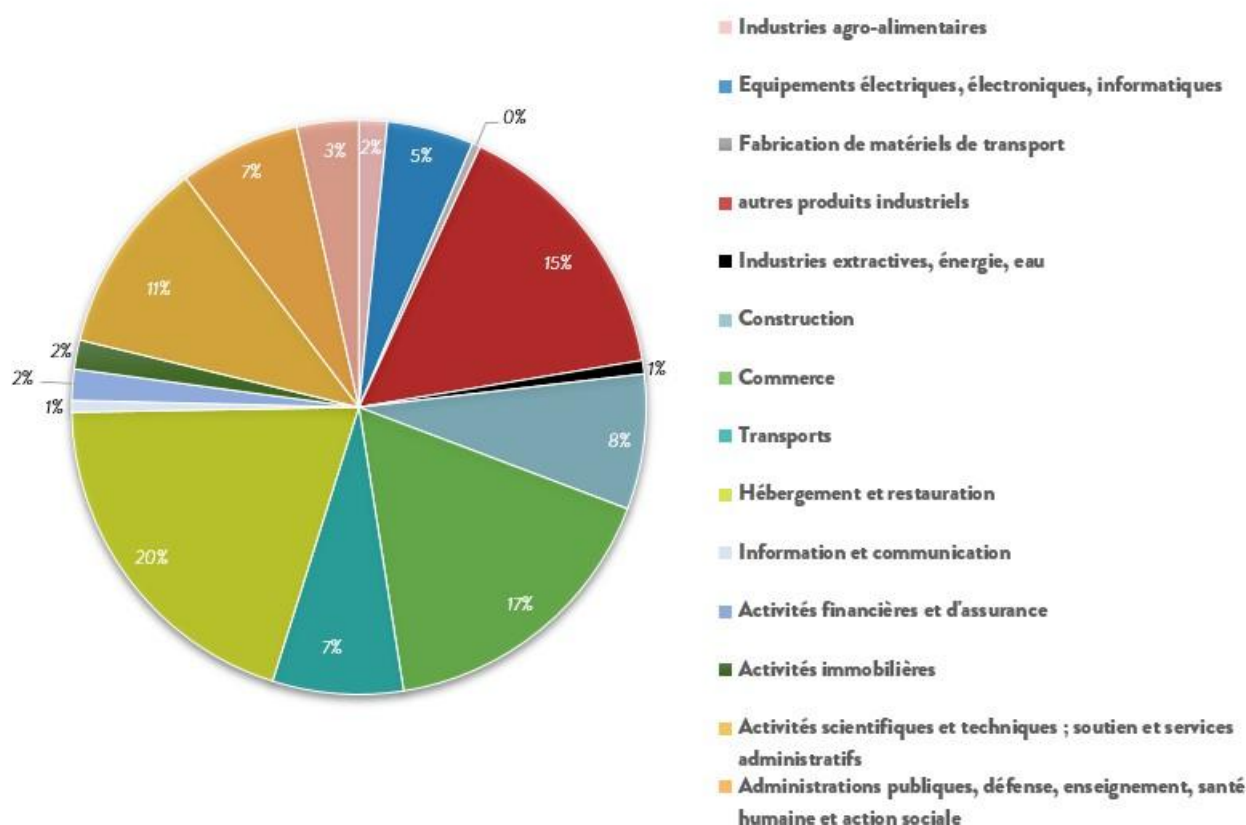
L'analyse varie concernant les effectifs salariés. Les hausses les plus importantes sont visibles principalement dans l'hébergement et la restauration avec + 3 599 salariés soit 42 % d'augmentation. Mais aussi dans le secteur du commerce avec + 791 salariés soit 11 % supplémentaires et dans l'activité scientifique et techniques... avec + 651 salariés soit 16 % d'augmentation. La baisse la plus significative est dans l'industrie de manière générale avec une chute de – 1 139 soit une baisse des effectifs de – 12 %.

Evolution de l'effectif de salariés par grands secteurs d'activités



Source : ACCOS 2021

Parts des effectifs salariés par secteurs en 2021



Cette forte croissance des effectifs des établissements ainsi que des salariés liés à l'activité touristique du territoire conjointement à la baisse de dynamique autour du secteur de l'industrie, semble indiquer une dynamique économique changeante sur le territoire. Le tourisme semble renforcer son poids dans l'économie globale du territoire.

La forte baisse liée au secteur de l'industrie est principalement due à la perte de dynamique sur la CC Cluses Arve et Montagnes qui enregistre – 1 252 salariés lorsque le SCoT enregistre - 1 139 salariés. Elle est à l'origine de la baisse des effectifs de salariés à l'échelle du SCoT, malgré la faible croissance de l'industrie dans les autres EPCI.

De la même manière, la forte hausse du secteur de l'hébergement et la restauration est généralisée à l'échelle du SCoT ce qui indique une attractivité touristique en forte augmentation.

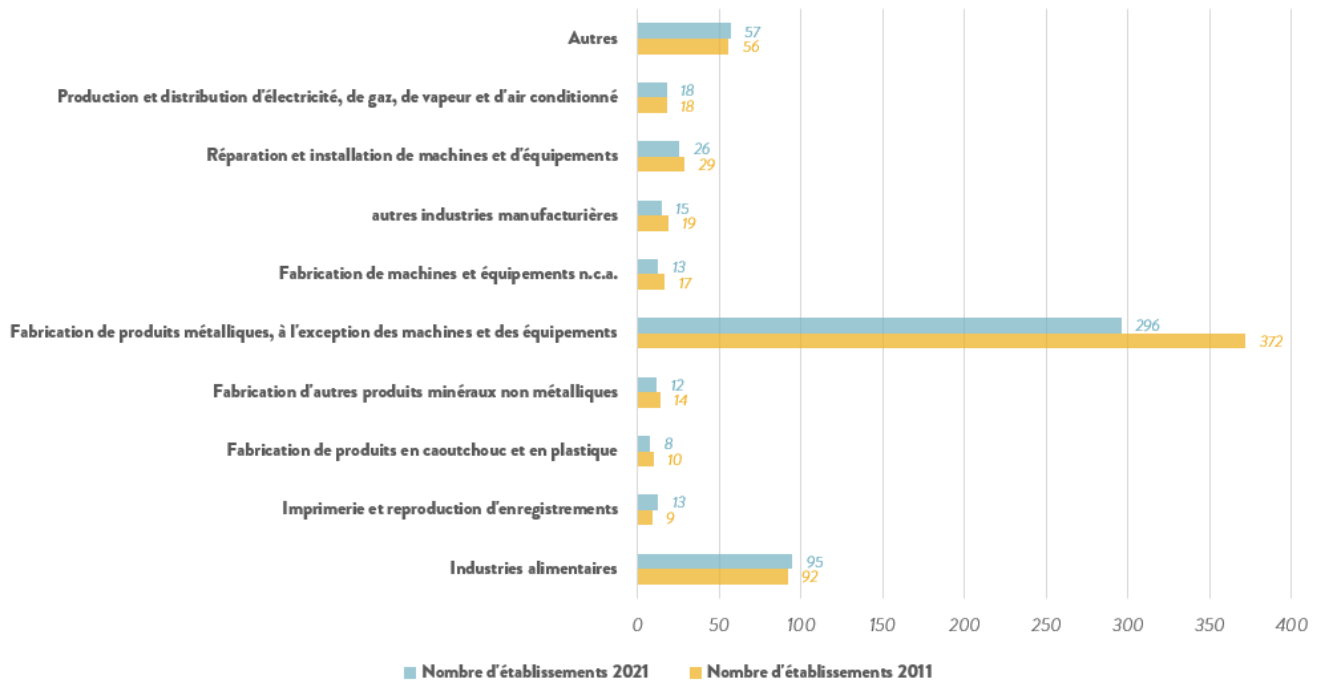
4.4 ZOOM SUR L'INDUSTRIE¹

L'industrie représente un secteur majeur sur le territoire avec 10 % des établissements et 23 % des salariés du territoire du SCoT soient avec 9 984 emplois en 2021. Comme vu précédemment c'est un secteur en perte de dynamique depuis les 10 dernières années. L'industrie du décolletage, soit les industries de « fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et des équipements » est par l'industrie la plus importante sur le territoire, notamment sur le territoire de la CC Cluses Arve et Montagne, et elle représente 53 % des effectifs d'établissements et 54 % des effectifs salariés dans l'industrie à l'échelle du SCoT.

L'industrie la plus touchée par cette forte baisse de dynamique est l'industrie de « fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements », soit entre autres, l'industrie du décolletage étant une industrie majeure et identitaire du territoire. Celle-ci suit une baisse de dynamique de – 24 % d'établissements ainsi que – 24 % des salariés.

¹ L'analyse présentée dans les graphiques ne montre pas les valeurs inférieures à 10 (pour les établissements) ni les valeurs inférieures à 50 (pour les salariés). Ces valeurs sont regroupées dans « Autres ».

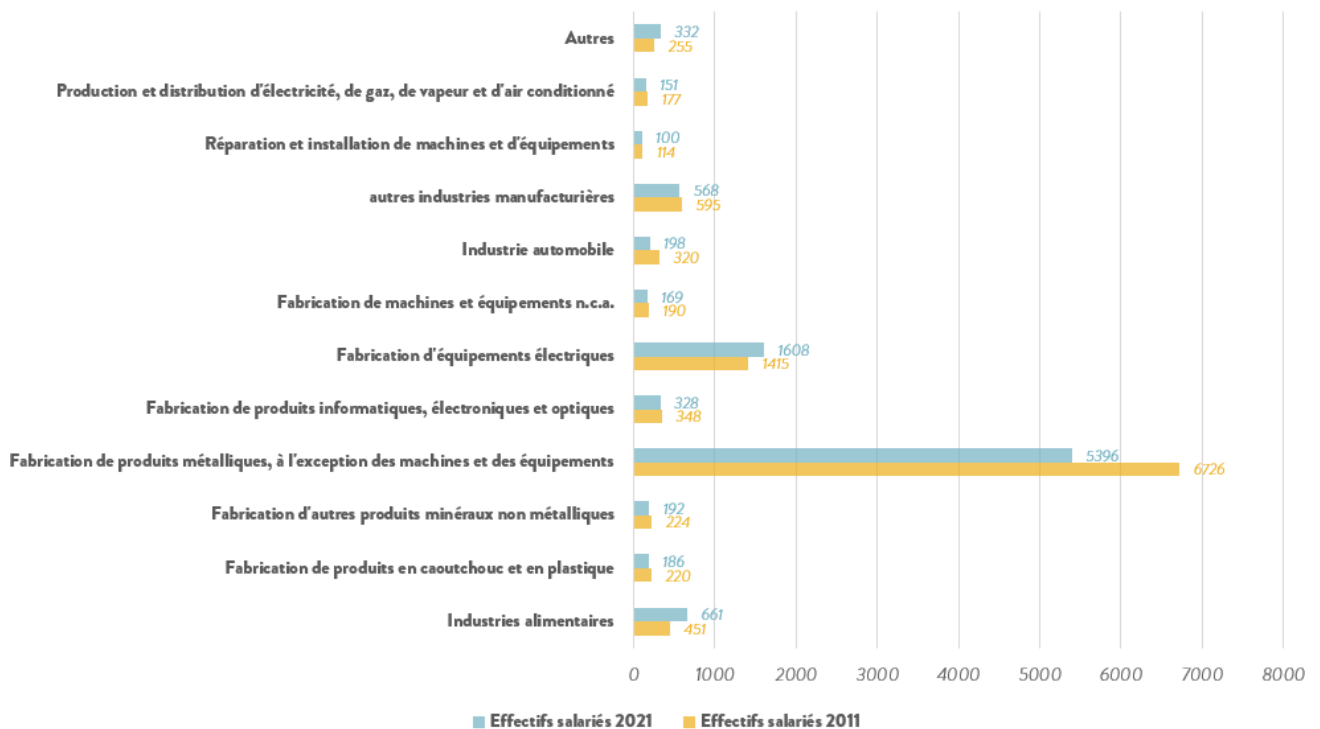
Evolution de la répartition des effectifs d'établissements du secteur de l'industrie



Source : ACCOS 2021



Evolution de la répartition des effectifs salariés du secteur de l'industrie



Source : ACCOS 2021

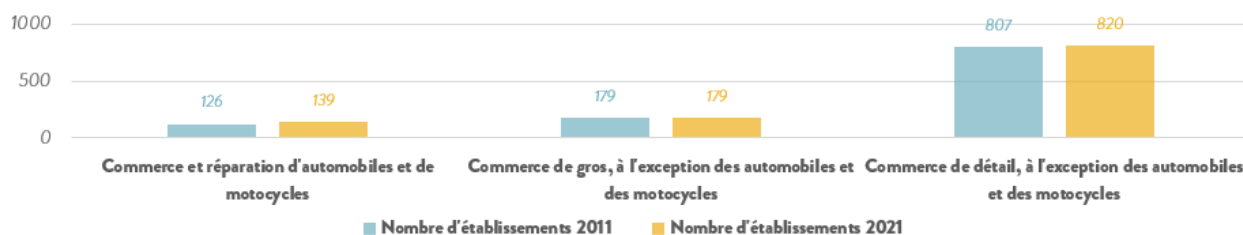
4.5 ZOOM SUR LE COMMERCE

Le commerce représente 17 % des emplois du SCoT MB soit 7 227 emplois en 2021. Le secteur du commerce se compose de 3 grandes sous-catégories :

- Le commerce de détail (ses clients sont les familles)
- Le commerce et la réparation d'automobiles et motocycles
- Le commerce de gros (ce sont des établissements qui ne font pas de vente au détail).

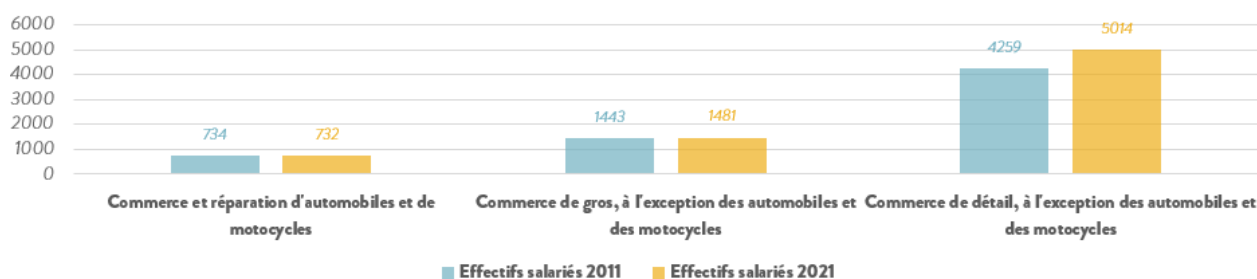
En 10 ans, le nombre d'établissements est resté stable tandis que le nombre de salariés du secteur a augmenté de 18%. Les salariés du commerce de détail concentrent à lui seul 69% des emplois.

Evolution de la répartition des effectifs d'établissements du SCoT pour le commerce



Source : ACCOS 2021

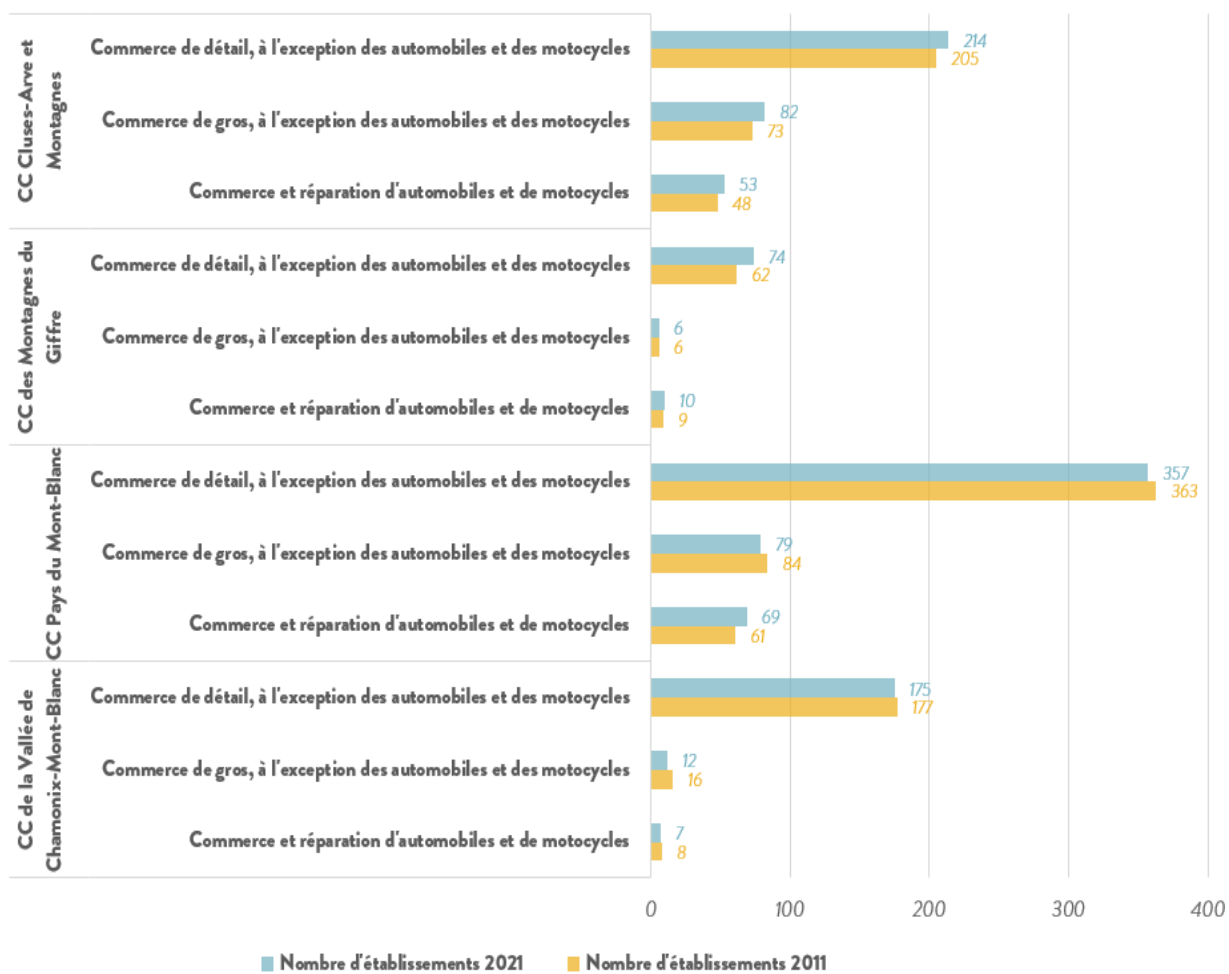
Evolution de la répartition des effectifs salariés du SCoT commerce



À l'échelle de chaque EPCI du SCoT Mont-Blanc, une forte concentration des effectifs salariés comme des établissements du commerce de détail est visible sur la CC Pays du Mont-Blanc.

Le commerce de gros, est pour la grande majorité (salariés comme établissements) concentré sur la CC Pays du Mont-Blanc, et la CC Cluses-Arve et Montagnes. Le constat est le même pour le secteur du commerce et réparation d'automobiles et de motocycles.

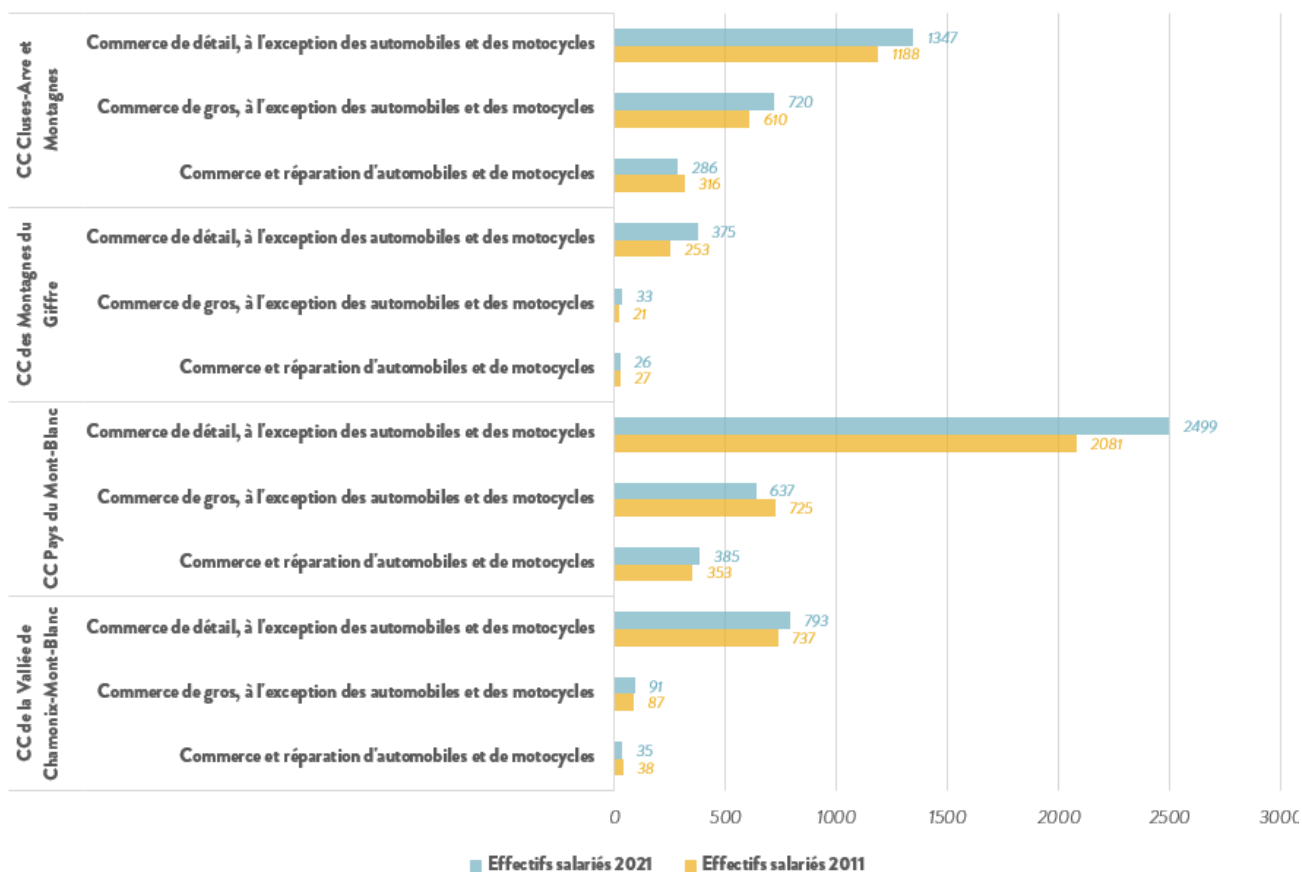
Evolution de la répartition des effectifs d'établissements du commerce



Source : ACCOS 2021



Evolution de la répartition des effectifs salariés du commerce



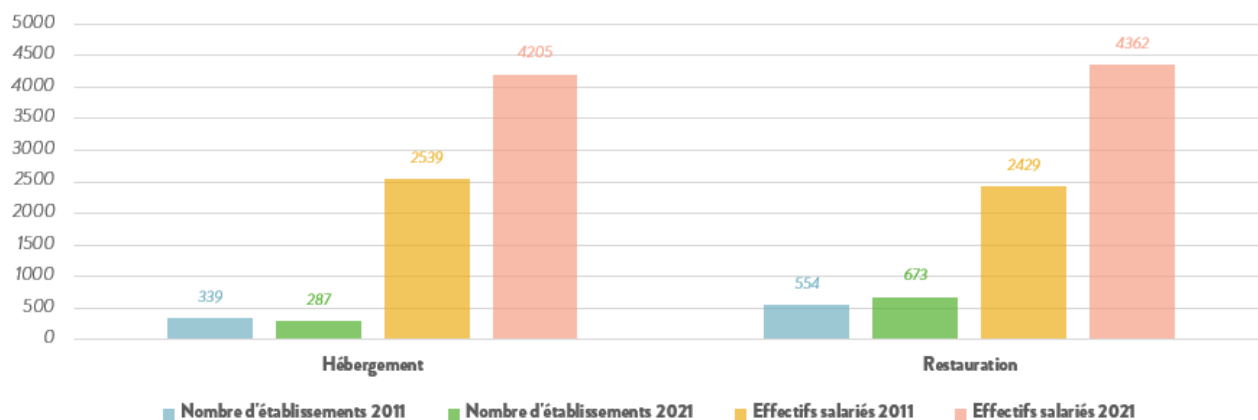
Source : ACCOS 2021

4.6 ZOOM SUR L'HÔTELLERIE ET LA RESTAURATION

Le secteur de l'hébergement et de restauration des emplois du SCoT MB soit 7 227 emplois en 2021. Entre 2011 et 2021 la situation des effectifs d'établissements est stable avec une légère baisse de – 52 hébergements (- 15 %), et une hausse de + 119 établissements de restauration (+ 21 %).

En termes de salariés, le constat est largement différent avec une forte aussi que ce soit dans le secteur de l'hébergement avec + 60 % d'augmentation, et le secteur de la restauration avec une forte augmentation de + 80 %.

Evolution de la répartition des effectifs du SCoT pour le commerce du SCoT



Source : ACCOS 2021

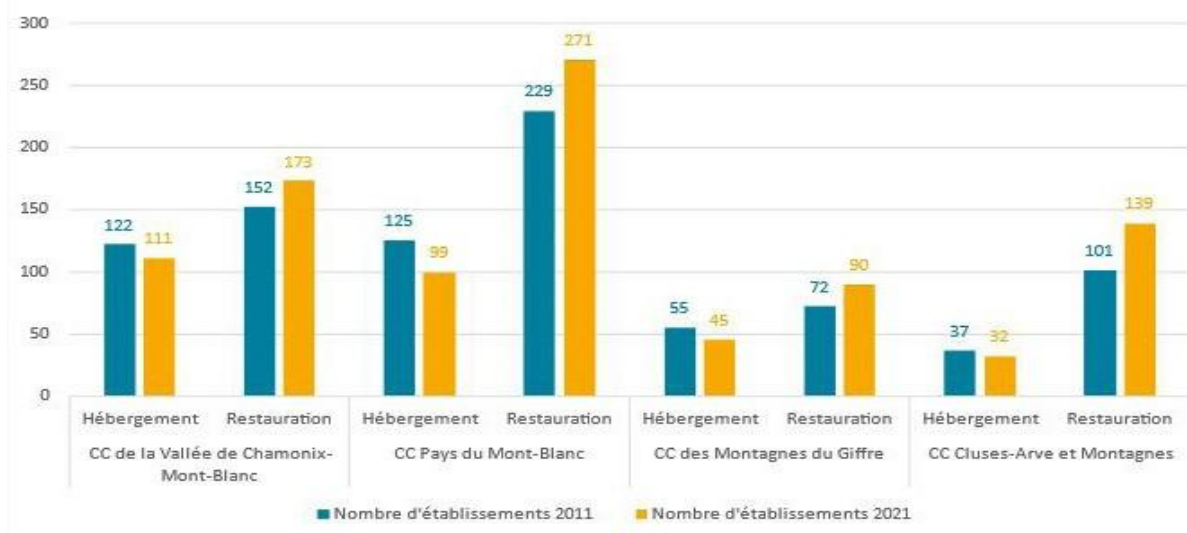
À l'échelle des EPCI du SCoT Mont-Blanc, il est visible qu'une certaine concentration des établissements de l'hébergement et de la restauration sont majoritairement présent sur la CC Pays du Mont-Blanc. De manière générale, les EPCI les plus touristiques possèdent une forte part des activités de l'hébergement et de la restauration. La CC MB concentre près de 39 % des établissements de l'hébergement et de la restauration, et 42 % de leurs salariés. De même, la CC VCMB concentre près de 30 % des établissements ainsi que 34 % des salariés.

À elles seules, les deux EPCI concentrent donc 69 % des établissements commerciaux liés au tourisme et 76 % des salariés de tout le SCoT Mont-Blanc.

L'intercommunalité possédant le moins d'établissements comme de salariés dans l'hébergement et la restauration est la CC des Montagnes du Giffre, ce qui semble signifier un attrait touristique moins important que sur les autres EPCI du SCoT MB.

Evolution de la répartition des effectifs d'établissements de l'hébergement et de la restauration

Scs : ACCOS 2021



Evolution de la répartition des effectifs salariés de l'hébergement et de la restauration

Sce : ACCOS 2021



5. FOCUS SUR LE SECTEUR DU TOURISME

5.1 LE TOURISME DANS LE SCOT

5.1.1 Les secteurs d'activités touristiques

À l'échelle du département, 34.7 millions de nuitées sont comptabilisées en 2019 dont 16 millions à l'échelle du SCoT du Mont Blanc. Le territoire du SCoT joue un rôle majeur dans l'attractivité touristique de la Haute-Savoie.

À l'échelle du département, 76 % des nuitées sont françaises en 2020. Toutefois, cette dynamique est d'autant plus importante suite à la crise de la COVID, c'est pourquoi il est important d'observer les dynamiques post covid. En 2019, 70 % sont des nuitées étrangères ce qui révèle que la crise sanitaire a eu un réel impact sur l'attrait touristique à échelle internationale. Sur l'année 2019, pour les nuitées étrangères, près de 20 % d'entre elles sont en provenance du Royaume-Uni, 13% des Pays-Bas, et 12 % de Suisse.

L'une des activités touristiques les plus représentées sur le territoire est liée aux stations d'hiver, et la pratique des sports d'hiver. Il est possible de compter sur le territoire 25 domaines skiables, dont certains des plus importants du pays (notamment concernant les domaines de Chamonix-Mont-Blanc).

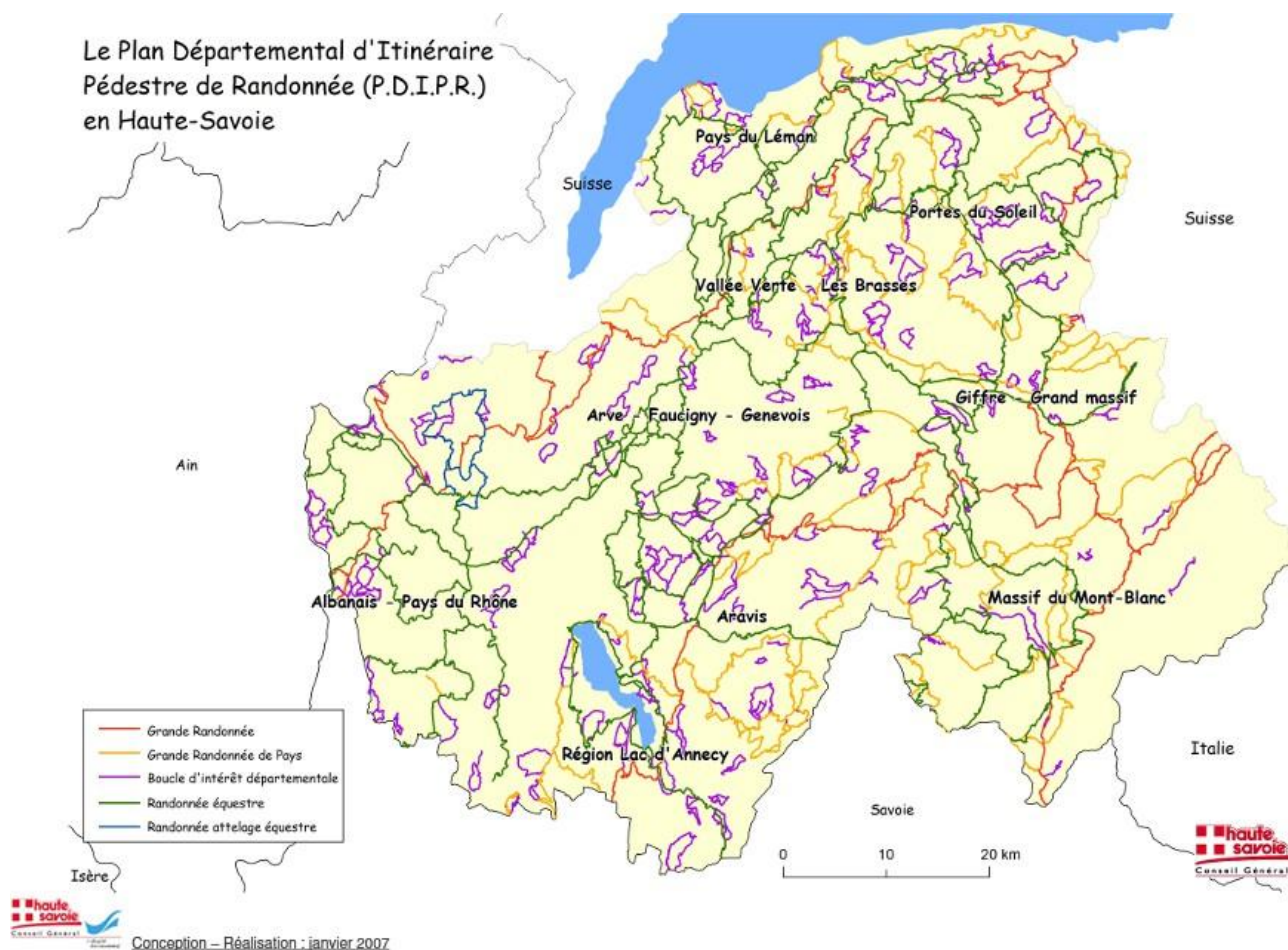
Toutefois, le territoire au travers de différents dispositifs et programme cherche à développer davantage le tourisme 4 saisons. En effet, il constitue un vrai enjeu puisque le département accueille près de 13.8 millions de nuitées en période estivale.

La pratique de la randonnée, par exemple peut s'effectuer à n'importe quelle période de l'année. Le PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraire Pédestre de Randonnée) de Haute-Savoie permet de recenser les itinéraires de randonnée du territoire. Ce programme permet de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux. D'autres itinéraires tels que les GR, GRP, Tour de Pays, traversent le territoire et proposent une offre variée en termes de tourisme pédestre sur le territoire.

Le tourisme 4 saisons s'articule également sur les musées, activités en plein air type acrobranche, sites naturels (réserve naturelle, plan d'eau...), patrimoine local, l'organisation de salon thématique.

Dans une logique de développement du tourisme 4 saisons, les EPCI du territoire ont un fort enjeu de renforcement de l'offre d'équipements, d'activités, et de produits pour les périodes estivales, puisque celle-ci a un vrai poids dans l'activité touristique, de la Vallée de Chamonix notamment. Le Schéma d'hébergement touristique de la CC VCMB révèle une certaine mutation de la demande touristique. Cette mutation s'opère par exemple sur les modes d'hébergement (demande croissance d'hébergement chez l'habitant, ainsi que d'hébergement proposant des activités), s'opère sur les demandes d'activités (activité tournée bien-être, activités labélisées, recherche d'une valeur ajoutée).

L'intersaison (printemps et automne) conserve également des potentiels de progression, c'est pourquoi une diversification de l'offre semble nécessaire afin de renforcer l'étalement du tourisme sur l'année.



5.1.2 Les développements en cours (projets, nouveaux secteurs)

Le territoire compte plusieurs dispositifs ou programmes de développement pour le tourisme :

Le dispositif Espace Valléen reconduit jusqu'en 2027, mis en place sur toutes les EPCI du SCoT. Le programme d'actions de l'espace valléen a pour but de faire face au changement climatique et à l'évolution des attentes de la clientèle, les territoires doivent assurer la pérennité de l'activité touristique estivale dans le respect des principes du développement durable. Ce programme permet de poursuivre les actions du territoire en matière de développement du tourisme 4 saisons. Ce dispositif permet notamment l'obtention de financement de la part de la Région à hauteur de 30 à 60 %, jusqu'à 50 % de l'Europe (FEDER POIA), une aide de l'État (CGET – CIMA), et une aide du département. Ces financements sont mobilisables pour des projets et actions qui seraient menés en faveur du développement d'activités touristiques estivales et intersaisons de portée intercommunale, le développement de sentiers ludiques et thématiques, et de soutien des hébergements.

Le programme LEADER Arve et Giffre présent sur la CC MG et la CC CAM est un dispositif européen visant à soutenir financièrement des projets innovants en milieu rural qui répondent à la stratégie de développement du territoire. Ce programme peut notamment être mobilisé pour le développement du tourisme d'affaire d'affaires et de proximité (à destination des collectivités locales et de leurs groupements). De plus, il permet la mise en lumière de l'agriculture locale et du développement du tourisme sur toute l'année.

D'autres programmes et projets sont développés à l'échelle des EPCI du SCoT.

La CC PMB souhaite obtenir la labélisation « Pays d'Art et d'Histoire » afin de promouvoir le patrimoine culturel et historique du territoire. Puisqu'ils font partie prenante de l'identité de la CC Pays du Mont-Blanc. De plus, la mise en lumière de ce patrimoine est un atout certain dans la diversification du tourisme et de son étalement sur toute l'année, puisqu'il constituerait un nouvel attrait territorial.

De manière plus sensible, d'autres interventions sont menées sur le territoire pour favoriser le développement d'un tourisme durable et raisonné. Par exemple, un quota sur l'ascension du Mont-Blanc a été instauré à partir de l'été 2019, afin de limiter la sur fréquentation du site et de ce fait, sa dégradation.

5.2 SON ORGANISATION INSTITUTIONNELLE

Savoie Mont-Blanc (Savoie et Haute-Savoie) est la première destination la plus visitée de France ex-aequo avec le Var (hors Paris) et la première destination montagne toute saison. La vocation touristique du territoire, hiver comme été, constitue une opportunité pour créer un fort développement d'emplois non délocalisables et provoquer un effet levier sur les autres secteurs économiques du territoire et notamment tertiaire.

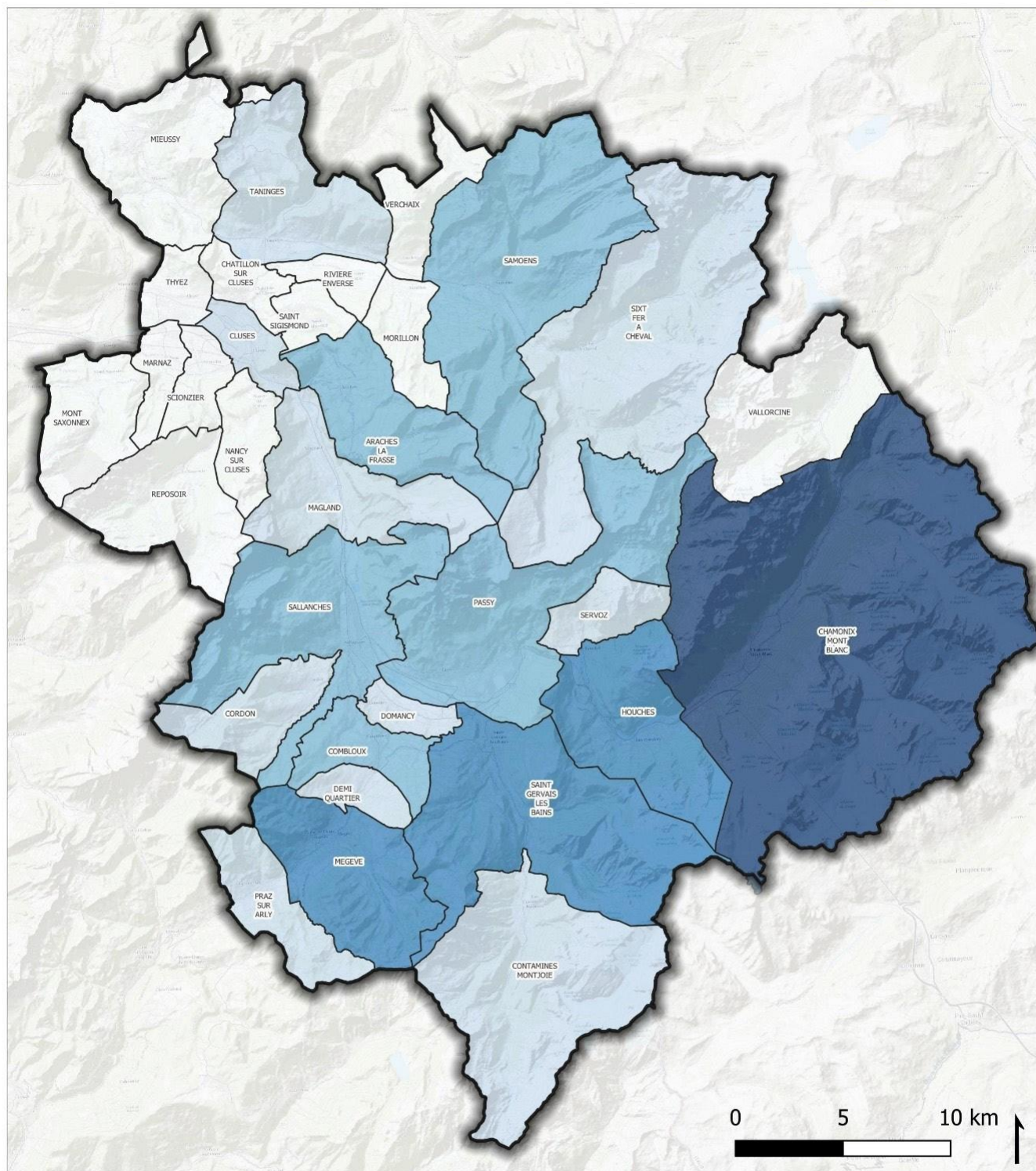
À l'échelle du département, c'est plus de 30 000 emplois touristiques salariés dans le secteur privé qui sont générés. De plus, le territoire observe une forte hausse du nombre d'emplois salariés depuis 2008 avec 20 364 contre 30 071 en 2019. (l'analyse prend en compte les périodes hors covid, puisque celui-ci a fortement impacté l'activité touristique en 2020, et par conséquent le nombre d'emplois (-31 % de salariés en 2020).

Le territoire compte 5 offices du tourisme sur la CC VCMB dont 3 ouvert à l'année, 8 offices du tourisme sur la CC PMB, 4 bureaux d'informations sur la CC CAM et 7 sur la CC MG. Le développement de sites internet dédiés aux offices du tourisme, et la communication sur les réseaux sociaux sont un enjeu important afin de suivre l'évolution des pratiques et l'évolution de recherche de l'information. La mise à jour des sites des offices de tourisme a notamment permis une augmentation significative des connexions, avec l'exemple de l'office du tourisme de la CC Cluses Arve et Montagne qui a enregistré 245 000 connexions en 8 mois d'existence soit + 8000% de fréquentation. De même les connexions sur leurs réseaux sociaux ont fortement augmenté, ce qui révèle que c'est un biais de communication primordial afin de rendre accessible les activités touristiques du territoire.

L'objectif serait d'adopter une stratégie adaptée à la demande et non à l'offre pour replacer le client au centre du développement.

Il est visible sur le territoire que la concentration des équipements touristiques (selon l'INSEE) est plus importante en fonction de la proximité avec la montagne du Mont-Blanc. La commune de Chamonix-Mont-Blanc concentre 2 fois plus d'équipements que les autres communes.





Auteur : Planéd, Novembre 2022.

Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

Limites EPCI

Part des équipements touristiques par communes

- 0 - 3
- 3 - 9
- 9 - 15
- 15 - 35
- 35 - 98

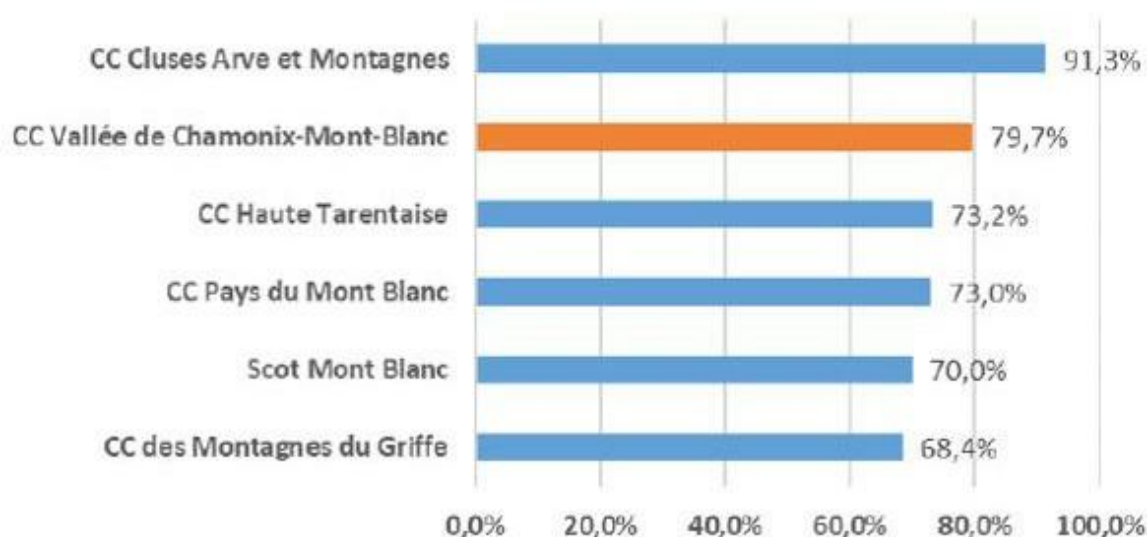
5.3 EVASION COMMERCIALE DU SECTEUR TOURISME

Le taux d'évasion des achats représente la part des achats/dépenses effectués par des individus en dehors du territoire où ils sont présents, ou au sein d'entreprises extérieures au territoire en question. Il semble correspondre à un manque à gagner pour le territoire.

Le tourisme est un moteur économique prépondérant sur le territoire du SCoT MB. Toutefois, ce secteur connaît un fort taux d'évasion des achats des secteurs touristiques de l'ordre de 70% à l'échelle du SCoT pour la saison 2017-2018 (comprénant la saison hivernale de 2017 – 2018 et la saison d'été 2018). À l'échelle des EPCI du SCoT, la CC Cluses Arve et Montagnes observe un taux d'évasion des achats des secteurs touristiques de près de 91,3 %. Suit la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc avec 79,7%, les deux autres EPCI se situent alors à 73% pour la CCPMB et à 68,4% pour la CCMG pour la saison 2017-2018.

La CC CAM est un territoire possédant un appareil économique industriel plus important que sur les autres EPCI. Il ne possède donc pas la même capacité de production au sein du secteur touristique que les autres EPCI du SCoT. C'est donc l'EPCI du SCoT qui importe le plus dans le secteur du tourisme de manière générale.

Taux d'évasion des achats des secteurs touristiques (%)

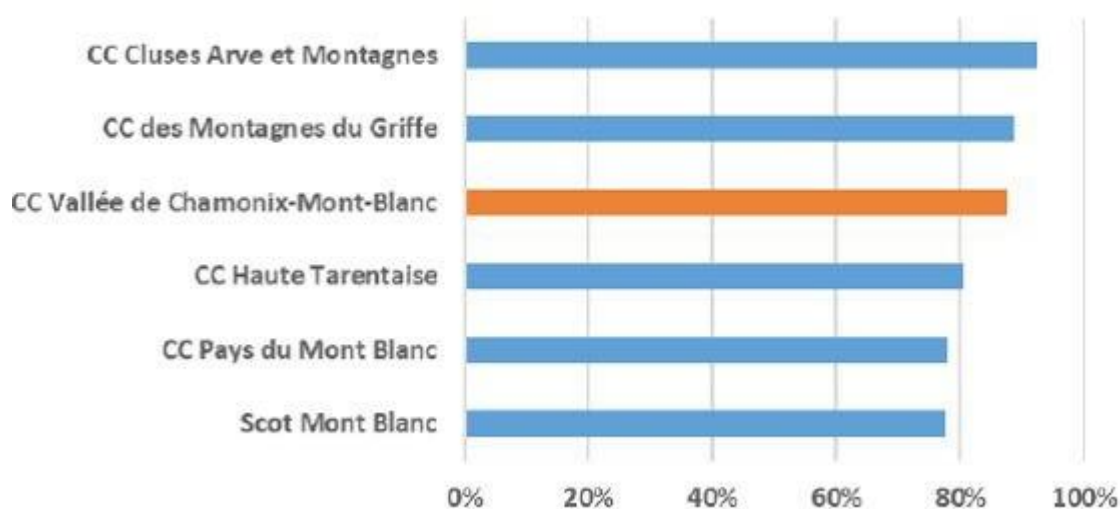


Source : Etude économique de proximité CCVCMB – 2019

Ce taux d'évasion s'analyse au travers des différents secteurs constitutifs du tourisme.

Concernant le taux d'évasion des achats du secteur du commerce de détail, le SCoT Mont-Blanc observe un manque à gagner de l'ordre de 78% environ pour la saison 2017 – 2018. La CC CAM est l'EPCI du SCoT ayant le taux d'évasion le plus élevé avec environ 87%. La CC la moins assujettie à ce phénomène dans le secteur du commerce de détail est la CCPMB.

Taux d'évasion des achats du secteur Commerces de détail (%)

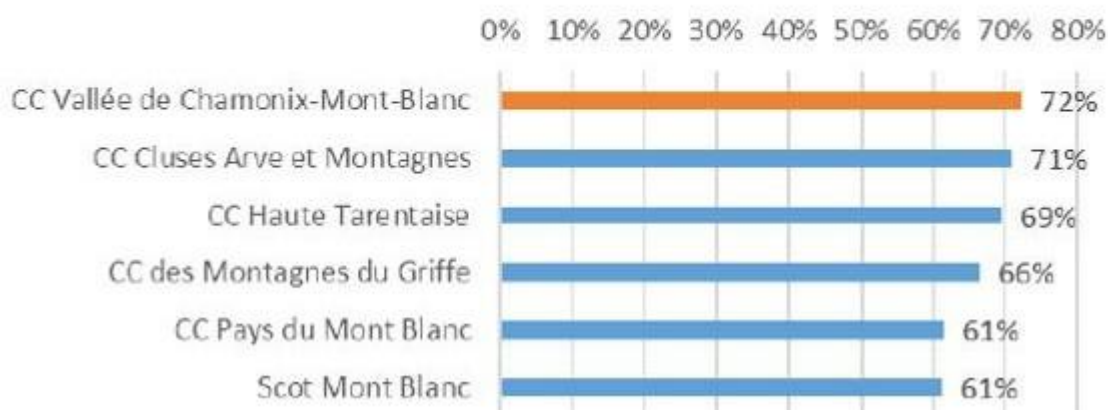


Source : Etude économique de proximité CCVCMB – 2019

La demande locale correspond à la demande de biens et services provenant de l'extérieur du territoire du SCoT, afin de satisfaire les besoins visibles à l'intérieur de celui-ci. Le SCoT Mont-Blanc possède un taux d'évasion de la demande locale de 61 % durant la saison 2017 – 2018. Ce taux varie fortement à échelle plus fine puisque la CC VCMB compte 72 % de la demande locale satisfaite par des biens et services importés, et la CC CAM se situant autour de 71%. La CC MG et la CC PMB compte respectivement 66 % et 61 % de la demande locale satisfaite par des biens et services en provenance de l'extérieur de son territoire.

Cela interroge donc sur l'insuffisance potentielle de commerces de détail sur le territoire du SCoT Mont-Blanc.

Taux d'évasion de la demande locale (part de la demande locale satisfaite par les importations)



Source : Etude économique de proximité CCVCMB – 2019

5.4 FOCUS SUR LES LITS MARCHANDS

Les lits touristiques se structurent de la manière suivante : les lits « professionnels », commercialisés à travers des canaux professionnels ; les lits « de particulier à particulier », commercialisés par des particuliers et les lits « non-commercialisés », lits froids sans exposition commerciale de type résidence secondaire.

| Type de Lit | LITS PROFESSIONNELS | | LITS DE PARTICULIER A PARTICULIER | LITS NON COMMERCIALISES |
|---|--|--|---|--|
| Exposition | Lits professionnels à forte exposition commerciale | | Lits tièdes à exposition commerciale modérée | Lits froids « sans exposition commerciale » |
| Catégorie | <ul style="list-style-type: none"> Hôtel Résidence de tourisme Village vacances Centre de vacances | | <ul style="list-style-type: none"> Gîtes de France Clé Vacances Offre C2C Liste des loueurs | <ul style="list-style-type: none"> Résidence secondaire |
| La collecte en fonction de la segmentation des lits | En direct (mail, tél, visites), en « passerelle » ou « flux », par les opérateurs nationaux Des visites terrain 2 à 3 fois par an | | En « passerelle » par Likibu | Par les indicateurs généraux (production d'ordures ménagères, consommation d'eau, fréquentation des routes, des parkings...) |

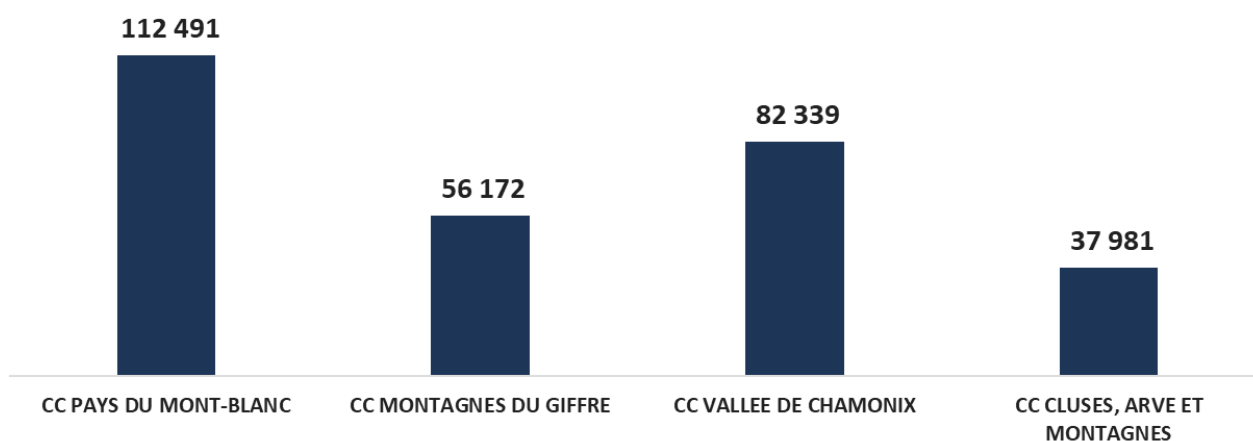
A l'échelle des territoires supports des stations de montagne du massif des Alpes du Nord, le nombre de lits touristiques global s'élève à 1 287 335 lits. Ils comprennent 33% de lits professionnels, 16% de lits de particulier-à-particulier et 50% de lits non-commercialisés. Au sein des lits professionnels on observe 31% de lits en agences immobilières, 29% en résidences de tourisme, 18% en centres et villages vacances, 13% en hôtellerie et 9% en camping.

Au regard de l'analyse des lits touristiques en hiver 2024, la capacité touristique de l'ensemble du territoire (périmètre SCoT) s'élève à 288 983 lits, se structurant ainsi :

- 24% de lits professionnels – soit environ 70 000 lits ;
- 18% de lits de particulier à particulier – soit environ 53 000 lits ;
- 53% de lits non-commercialisés – soit environ 154 000 lits ;
- 4% de lits fermés – soit environ 12 000 lits (lits non exploités dans une structure, pouvant être en lien avec la saisonnalité de l'établissement, sont concernés – par exemple – les campings fermés en hiver).

A noter que les lits touristiques des communes de la CC Cluses, Arve et Montagnes (à l'exception d'Arâches-la-Frasse) étant répartis en lits marchands et non-marchands selon la méthode SMBT et INSEE, les lits commercialisés par des particuliers sur les plateformes de location en ligne ne sont pas donc pas distingués. Pour ces communes, les lits concernés seront donc compris dans le total « non-marchand » dans la CCCAM.

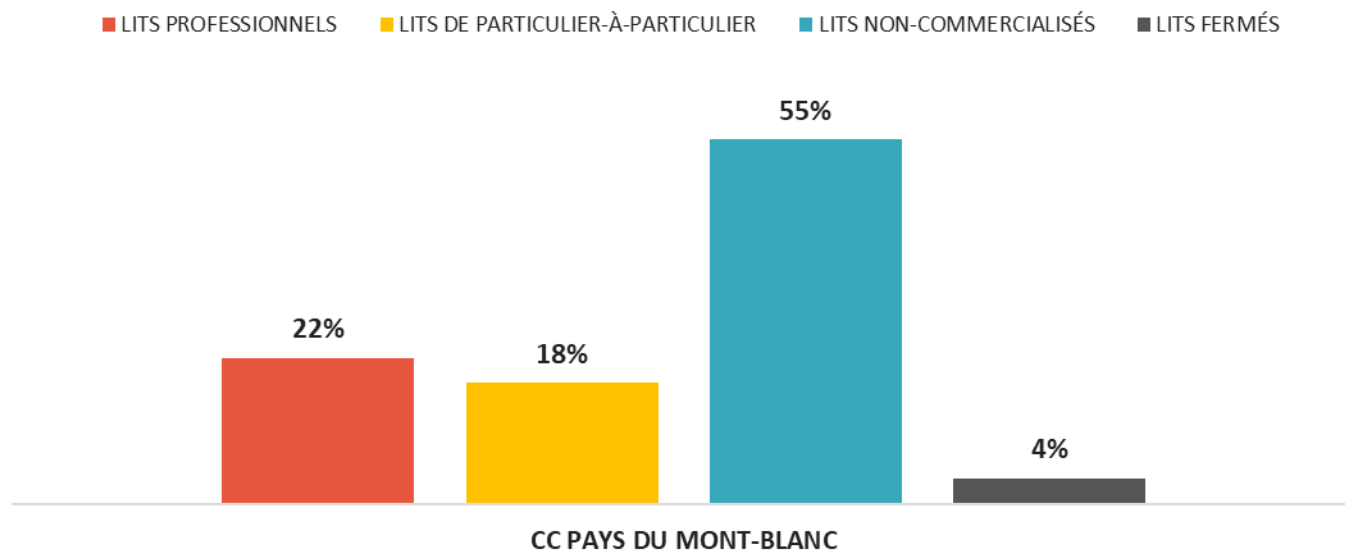
Capacité touristique totale



5.4.1 CC Pays du Mont-Blanc

A l'échelle de la CCPMB, à travers l'Observatoire de l'Activité Touristique G2A hiver 2024, la capacité touristique totale s'élève à 112 491 lits, composés à 22% de lits professionnels, plus de 18% de lits de particulier à particulier, 55% de lits non-commercialisés et 4% de lits fermés.

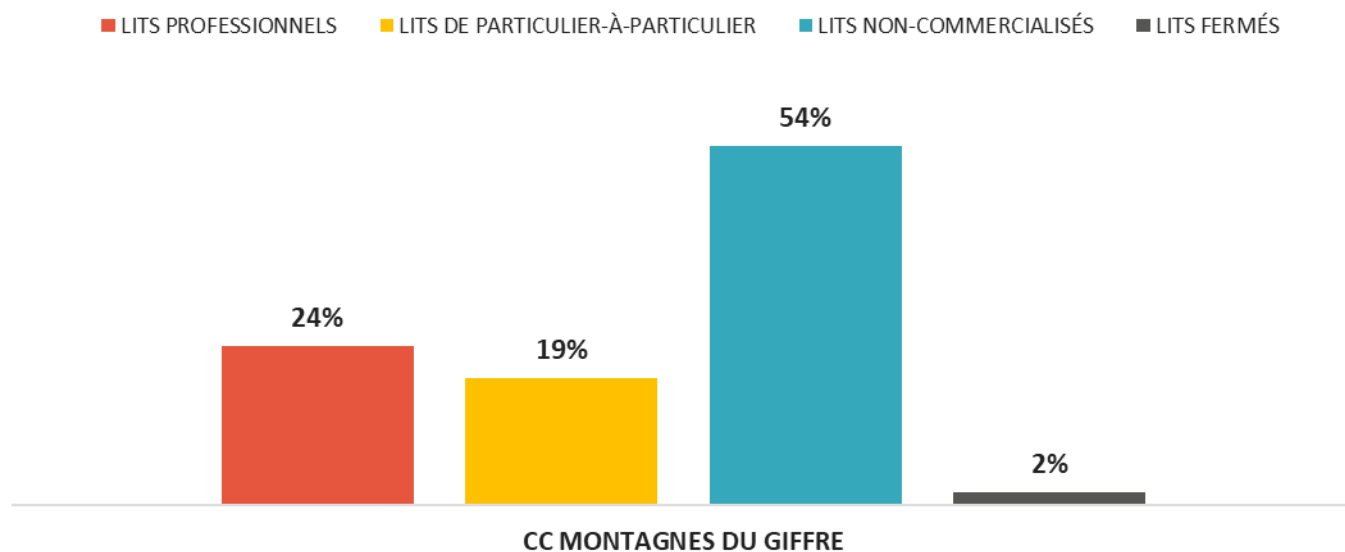
Structure de lits



5.4.2 CC Montagnes du Giffre

A l'échelle de la CCMG, à travers l'Observatoire de l'Activité Touristique G2A hiver 2024, la capacité touristique totale s'élève à 56 172 lits, composés à 24% de lits professionnels, 19% de lits de particulier à particulier, 54% de lits non-commercialisés et 2% de lits fermés.

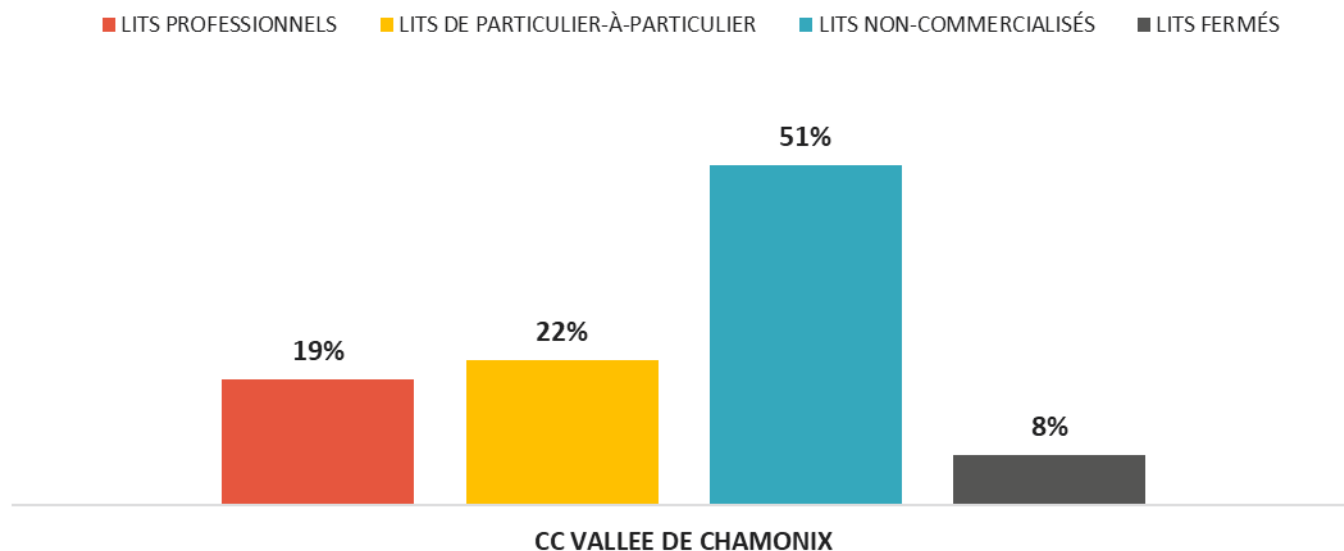
Structure de lits



5.4.3 CC Vallée de Chamonix

A l'échelle de la CCVC, à travers l'Observatoire de l'Activité Touristique G2A hiver 2024, la capacité touristique totale s'élève à 82 339 lits, composés à 19% de lits professionnels, 20% de lits de particulier à particulier, 52% de lits non-commercialisés et 8% de lits fermés.

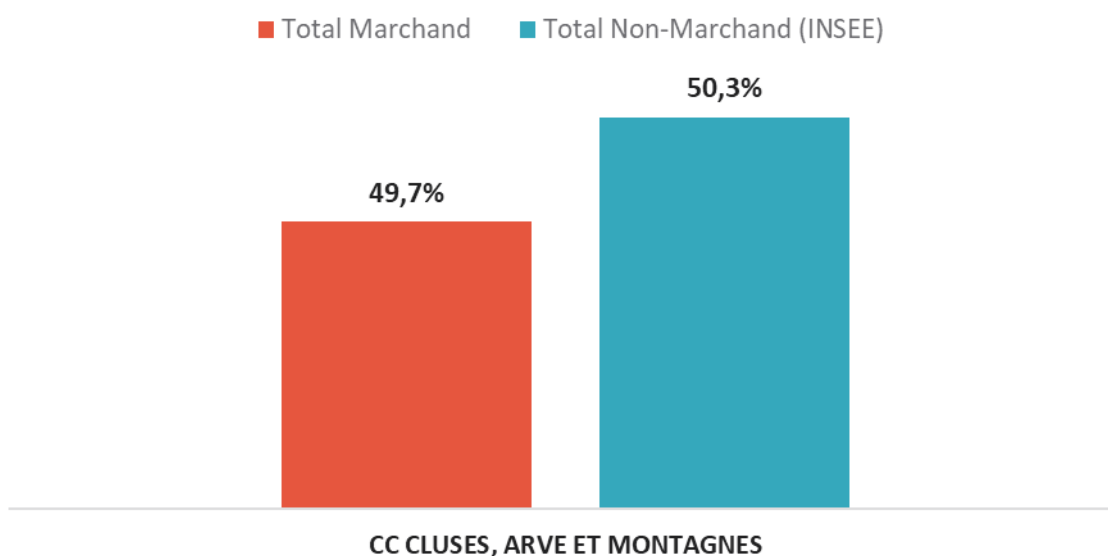
Structure de lits



5.4.4 CC Cluses, Arve et Montagnes

A l'échelle de la CCCAM, à travers l'Observatoire de l'Activité Touristique G2A hiver 2024 pour Arâches-la-Frasse et à travers les données de SMBT et INSEE pour les autres communes, la capacité touristique totale s'élève à 37 981 lits, composés à 50% de lits marchands (lits à exposition commerciale) et 50% de lits non-marchands (lits sans exposition commerciale ou non-commercialisés selon la méthodologie de l'INSEE). A noter que les lits touristiques des communes de la CC Cluses, Arve et Montagnes (à l'exception d'Arâches-la-Frasse) étant répartis en lits marchands et non-marchands selon la méthode SMBT et INSEE, les lits commercialisés par des particuliers sur les plateformes de location en ligne ne sont pas donc pas distingués. Pour ces communes, les lits concernés seront donc compris dans le total « non-marchand » dans la CCCAM.

Les lits non marchands / non commercialisés constituent un gros enjeu pour le territoire, puisqu'il représente un potentiel de développement certain pour l'activité touristique.



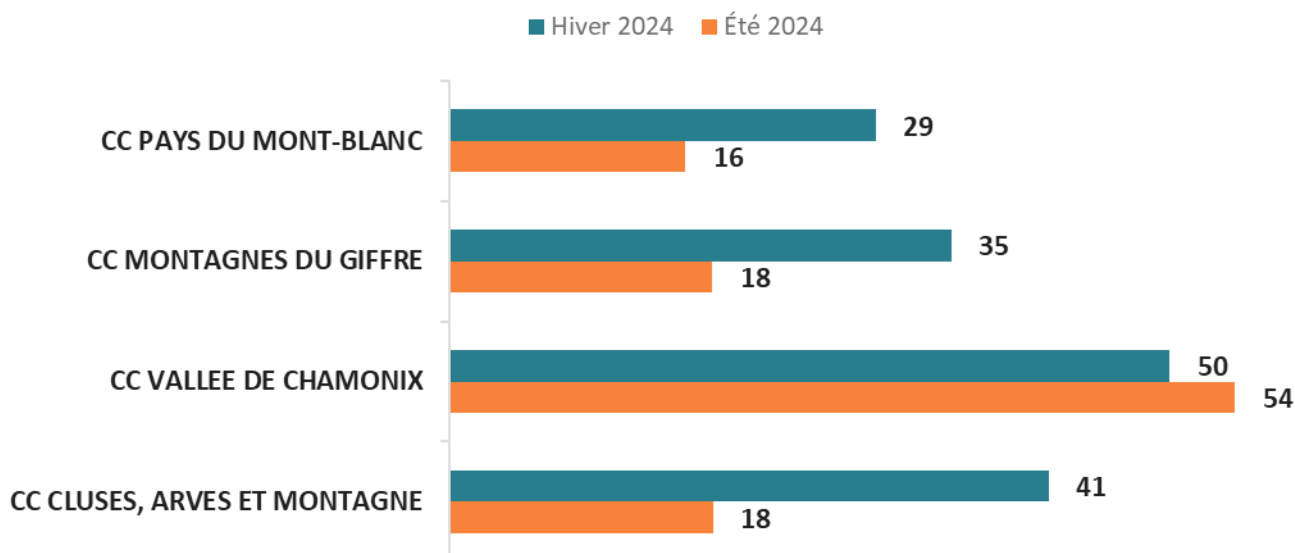
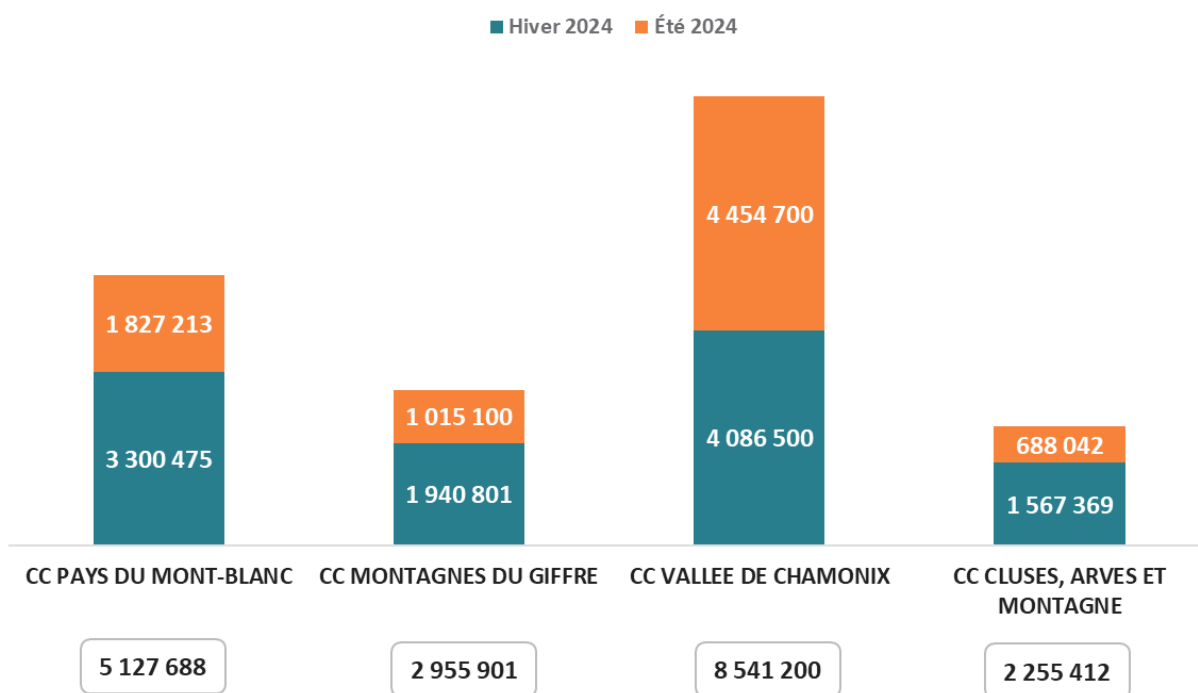
5.5 PERFORMANCES DES LITS

A l'échelle des territoires supports des stations de montagne du massif des Alpes du Nord, on recense plus de 55 millions de nuitées annuelles. En moyenne et sur l'ensemble des lits du massif, on observe un rendement de 14 nuitées au lit en été et 32 nuitées au lit en hiver.

Au regard de l'analyse des performances annuelles pour le Pays du Mont-Blanc, les Montagnes du Giffre, la Vallée de Chamonix et d'Arâches-la-Frasse et avec extrapolation des nuitées générées pour les autres communes de la CC Cluses, Arve et Montagnes, le territoire du Mont-Blanc génère près de 19 millions de nuitées annuelles, soit près de 20% des nuitées de la montagne à l'échelle nationale.

Dans le détail :

- Le PMB génère plus de 5 millions de nuitées annuelles, avec un rendement de 16 nuitées au lit en été et 29 nuitées au lit en hiver,
- La CCMG : près de 3 millions de nuitées, avec un rendement de 18 nuitées au lit en été et 35 nuitées au lit en hiver,
- La Vallée de Chamonix : 8,5 millions de nuitées, avec un rendement de 54 nuitées au lit en été et 50 nuitées au lit en hiver,
- Cluses, Arve et Montagne plus de 2 millions de nuitées annuelles, avec un rendement de 18 nuitées au lit en été et 40 nuitées au lit en hiver.



6. LE FONCIER D'ACTIVITÉ

6.1 L'ÉTAT DES LIEUX DU FONCIER D'ACTIVITÉS

Le territoire du SCoT Mont-Blanc compte actuellement 91 zones d'activités existantes. Celles-ci sont réparties comme suit au sein des 4 EPCI :

- CC Cluses Arve et Montagnes : 29 ZAE
- CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc : 13 ZAE
- CC des Montagnes du Giffre : 12 ZAE
- CC Pays du Mont-Blanc : 37 ZAE

Les zones d'activités représentent une surface totale d'environ 691,72 ha. Près de la moitié soit 53 % de la superficie de ces zones d'activités est concentrée sur la CC Cluses Arve et Montagnes. Pareillement, la CC Pays du Mont-Blanc concentre près de 38 % de la superficie totale dédiée au ZAE sur le territoire du SCoT.

| NOM EPCI | Surface en ha |
|--|---------------|
| CC des Montagnes du Giffre | 39.77 |
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 13.53 |
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 373.24 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 265.18 |

Source : Géo-IDE.developpement.durable.gouv.fr

En termes de concentration d'entreprises au sein des zones d'activités, le SCoT compte 2 368 entreprises. La CC Cluses Arve et Montagnes et la CC du Pays du Mont-Blanc concentrent une majeure partie des entreprises du SCoT MB compris dans les ZAE. Elles concentrent respectivement 48 % et 42 % du nombre d'entreprises du SCoT.

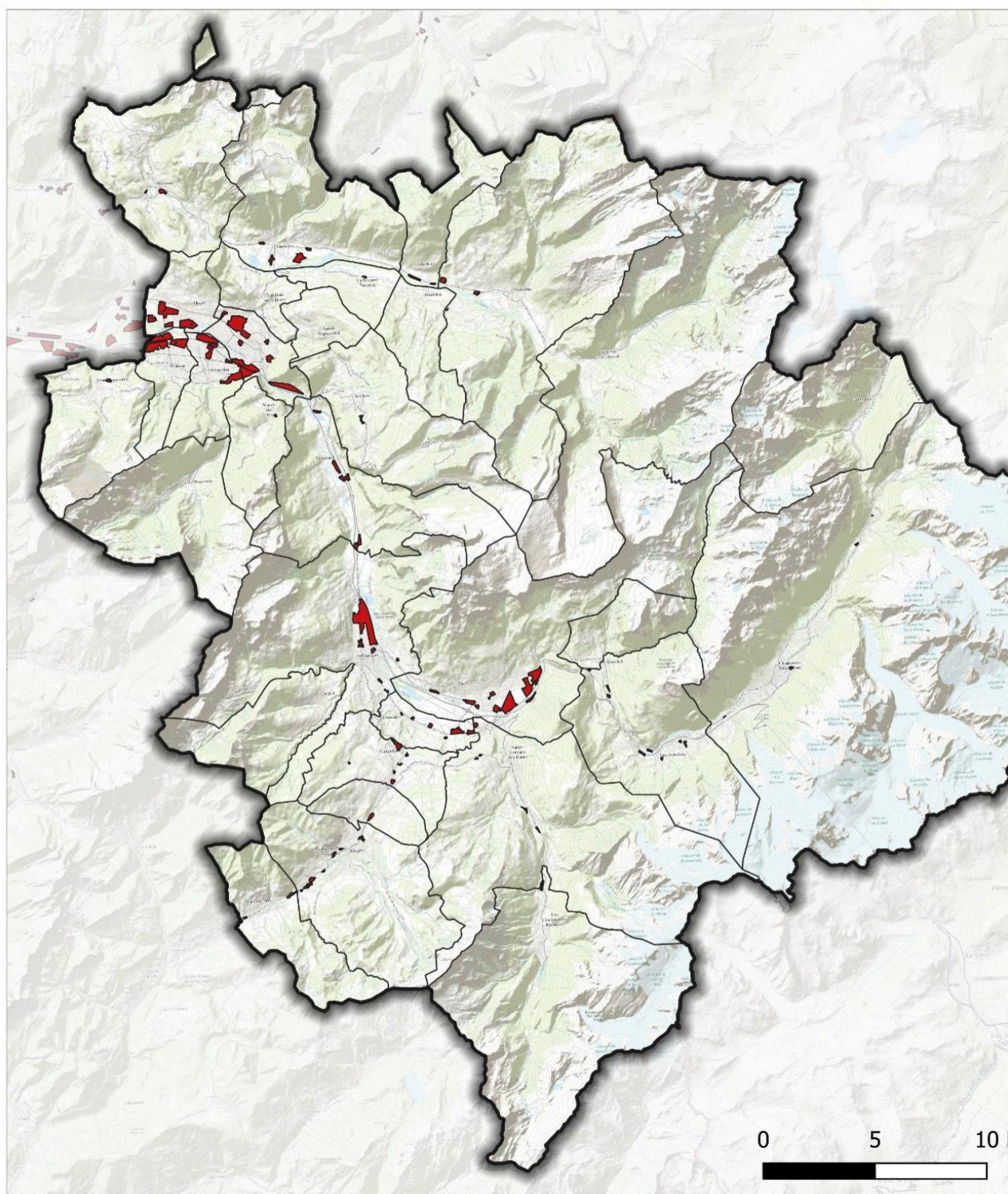
| NOM EPCI | Nombre d'entreprises |
|--|----------------------|
| CC des Montagnes du Giffre | 146 |
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 65 |
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 1154 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 1003 |

Source : Géo-IDE.developpement.durable.gouv.fr

En termes de concentration de l'emploi au sein des zones d'activités, le SCoT recense 15 590 emplois au sein des zones d'activités. Le constat est naturellement similaire à celui des superficies, c'est-à-dire que la CC Cluses Arve et Montagnes ainsi que la CC du Pays du Mont-Blanc concentrent une grande majorité des emplois liés au ZAE avec respectivement 58% et 39%.

| NOM EPCI | Nombre d'emploi |
|--|-----------------|
| CC des Montagnes du Giffre | 416 |
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 108 |
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 9 005 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 6 061 |

Source : Géo-IDE.developpement.durable.gouv.fr



Auteur : Planèd, Novembre 2022.

Source(s) : Geo.ide.developpementdurable.gouv.fr ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox

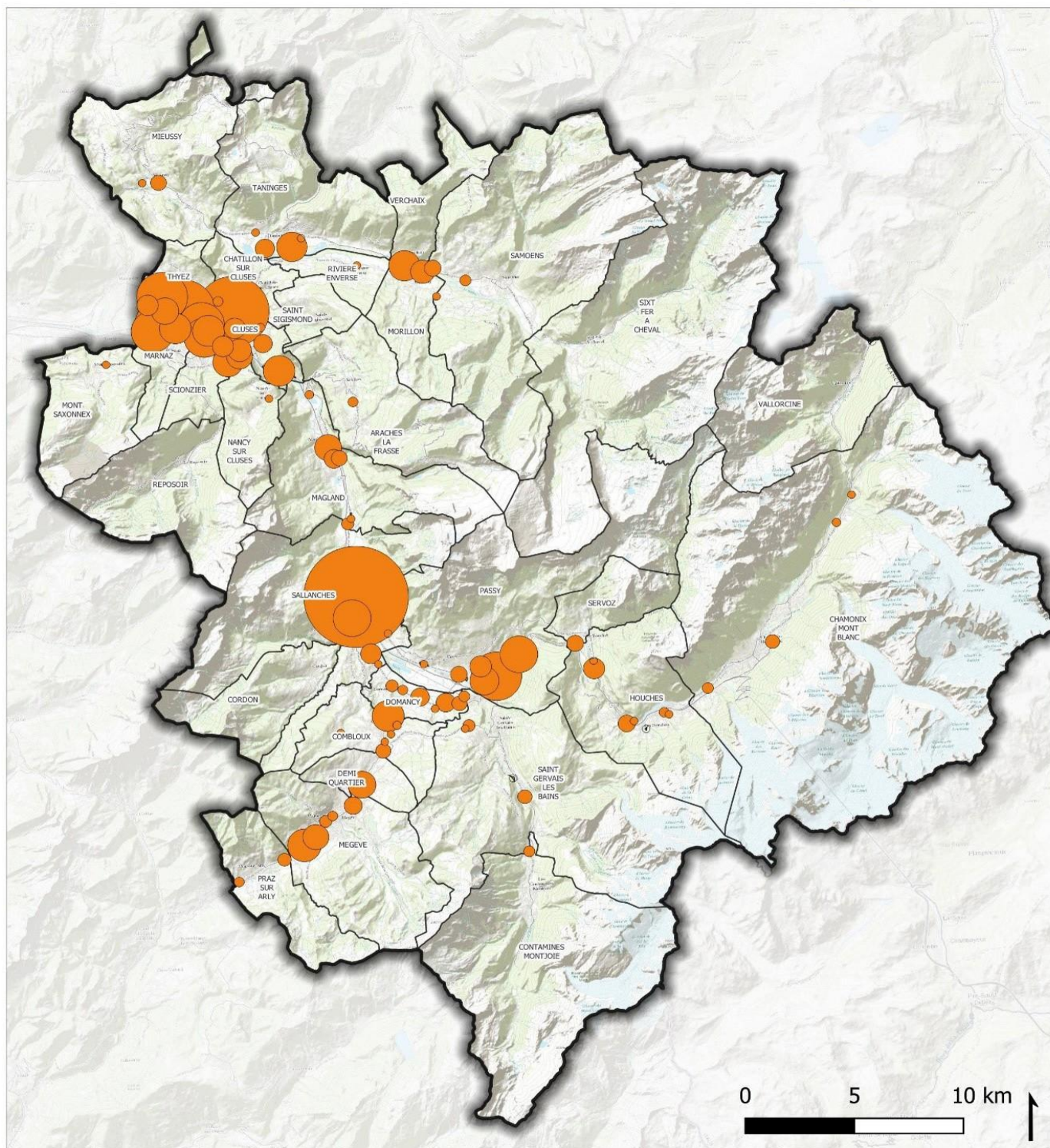
Élément de repère :

Limites EPCI

Le foncier d'activité (ZAE, ZI...)

Ce qui apparaît également c'est la diffusion des zones d'activités le long des axes. Toutefois, l'implantation des zones d'activités et zones industrielles, du fait des grands espaces qu'ils nécessitent, est fortement contraint par la topographie du territoire.

Les principales ZAE en fonction de l'emploi sont concentrées sur les communes de Sallanches, Cluses, Thyez, Marnaz. Ces communes ressortent alors comme des pôles d'emplois en ce qui concerne les zones d'activités, qu'elles soient commerciales, industrielles, artisanales, etc.



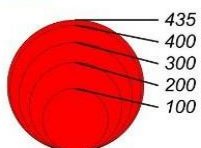
Auteur : Planéd, Novembre 2022.

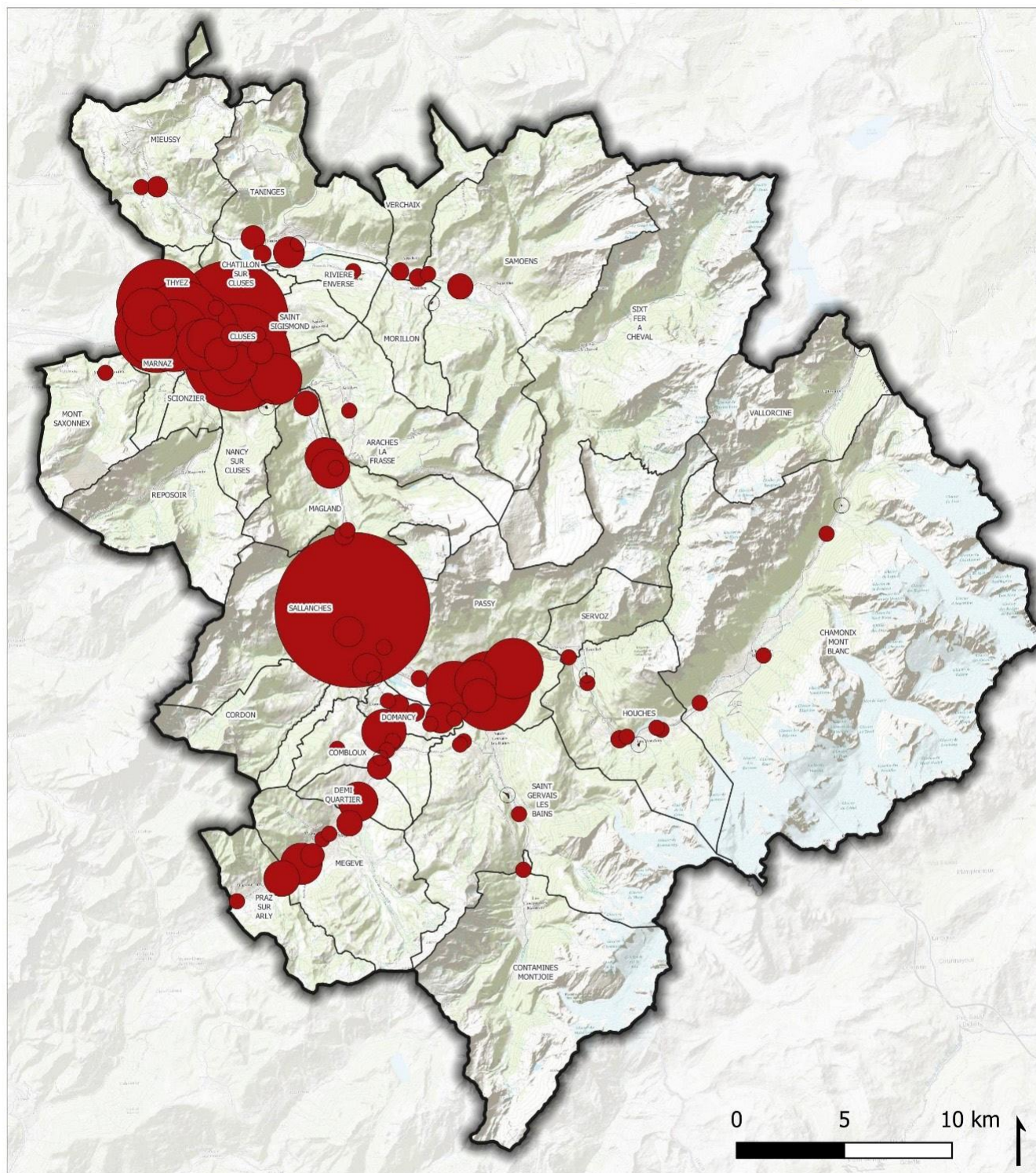
Source(s) : INSEE RP 2019, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

▭ Limites EPCI

■ ZAE suivant le nombre d'entreprises





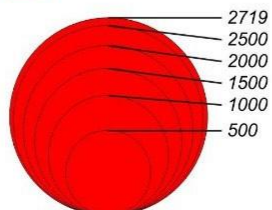
Auteur : Planéd, Novembre 2022.

Source(s) : Geo.ide.developpementdurable.gouv.fr ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

▭ Limites EPCI

■ Le foncier d'activité (ZAE, ZI...)



7. SYNTHÈSE

- Une dynamique de l'emploi au lieu de travail et des actifs occupés plutôt atone, avec une tendance à la baisse de la croissance qui s'établit entre 2013 et 2019 à 2,7 %. Une très faible hausse des actifs est visible jusqu'en 2008, puis une baisse entre 2008 et 2013 pour retrouver une faible dynamique à la hausse jusqu'à 2018 ;
- Une composition socio-professionnelle classique, similaire à celle des territoires voisins avec une forte part d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires ;
- Une sphère présentielle importante avec 67 % en 2019 ;
- Un taux de chômage en hausse, qui s'établit à 7.9 %, inférieur à la moyenne nationale de 13.4 % en 2019 au sens du recensement ;
- Les flux sortants et entrants du territoire se dirigent principalement vers la CC Faucigny Glières concentrant environ plus d'un tiers avec 43 % des flux sortants, un quart des flux entrants avec 25% (contre 72% de flux internes), une part importante de flux sortants vers la Suisse ;
- Un territoire pourvoyeur d'emplois avec un indice de concentration d'emplois (ou taux d'indépendance) de 98%, du vraisemblablement à la dynamique d'emplois, mais aussi au relatif isolement de certaines parties du territoire ;
- Un SCoT doté d'emplois plutôt liés au tourisme, à l'industrie et au commerce et donc faiblement concerné par les emplois-cadres des fonctions métropolitaines ;
- Le territoire du SCoT MB compte actuellement 91 zones d'activités existantes pour 691,72 hectares ;
- Un territoire touristique dotée d'un peu plus de 16 millions de nuitées, récemment pénalisé par la pandémie COVID, mais en phase de reprise active.

8. ENJEUX

- Maintenir et développer l'emploi sur le territoire, en s'interrogeant notamment sur la transmission des exploitations agricoles.
- Veiller particulièrement à maintenir le secteur de l'industrie, identitaire du territoire.
- S'interroger sur la réduction de la part d'emplois précaires.
- Diversifier l'emploi et augmenter les qualifications
- Développer la formation pour maintenir les jeunes et pour favoriser les reconversions professionnelles

8.1 TOURISME

- Diversifier l'offre touristique pour s'adapter aux changements climatiques
- Renforcer les équipements et l'offre pour le tourisme 4 saisons
- Limiter la précarité de l'emploi dans ce domaine d'activité
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique en captant les lits non marchands et non commercialisés





LESTOUX & ASSOCIÉS

ÉLABORATION DU DAACL DU SCOT MONT-BLANC

Phase I – Le diagnostic prospectif du commerce,
de l'artisanat et de la logistique





SOMMAIRE

03 **PARTIE 1.**
Données de cadrage

09 **PARTIE 2.**
L'offre commerciale
traditionnelle

20 **PARTIE 3.**
L'offre en grandes et
moyennes surfaces

27 **PARTIE 4.**
Le bilan des espaces
commerciaux

80 **PARTIE 5.**
Le bilan d'attractivité des
centralités

85 **PARTIE 6.**
Le bilan de la logistique

89 **PARTIE 8.**
Bilan et enjeux

93 **ANNEXE**
Bilan des rencontres élus





Partie 1

DONNÉES DE CADRAGE



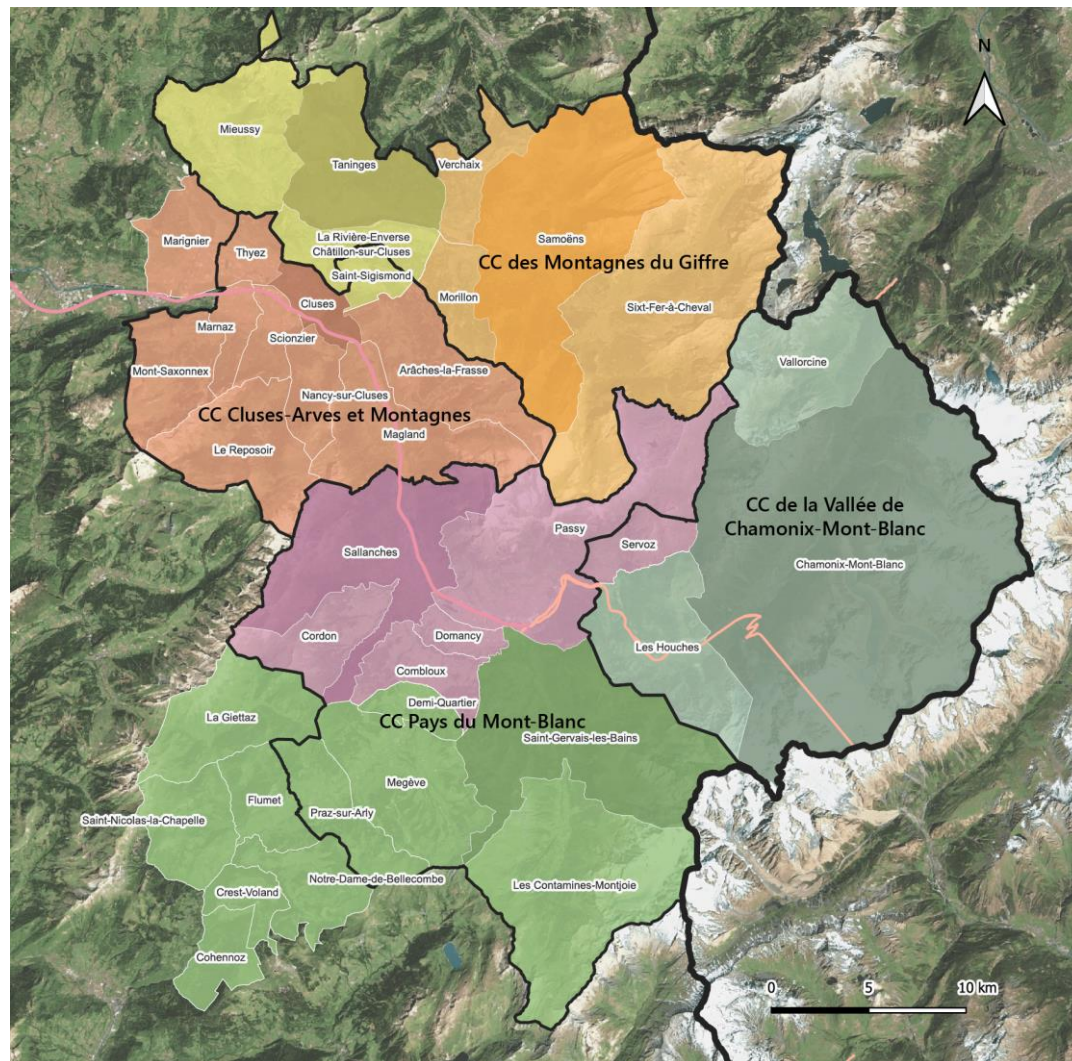
Un découpage du territoire en 4 EPCI

| Territoire | Commune | Population |
|--|-----------|----------------|
| CC Cluses-Arve et Montagnes | 10 | 46 162 |
| CC des Montagnes du Giffre | 8 | 12 142 |
| CC Pays du Mont-Blanc | 10 | 45 179 |
| CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | 4 | 13 110 |
| SCoT Mont-Blanc | 32 | 116 593 |

Le territoire s'organise autour de 6 bassins de vie qui correspondent en grande partie aux EPCI et au territoire du SCoT. À noter cependant l'influence de Saint-Gervais-les-Bains au-delà des limites du SCoT sur sa frange Ouest qui englobe 6 communes de haute montagne.

| Bassins de vie | Commune | Population |
|-------------------------|---------|------------|
| Cluses | 10 | 51 949 |
| Taninges | 5 | 8 064 |
| Samoëns | 4 | 4 663 |
| Saint-Gervais-les-Bains | 5 | 11 832 |
| Sallanches | 6 | 34 404 |
| Chamonix-Mont-Blanc | 3 | 12 053 |

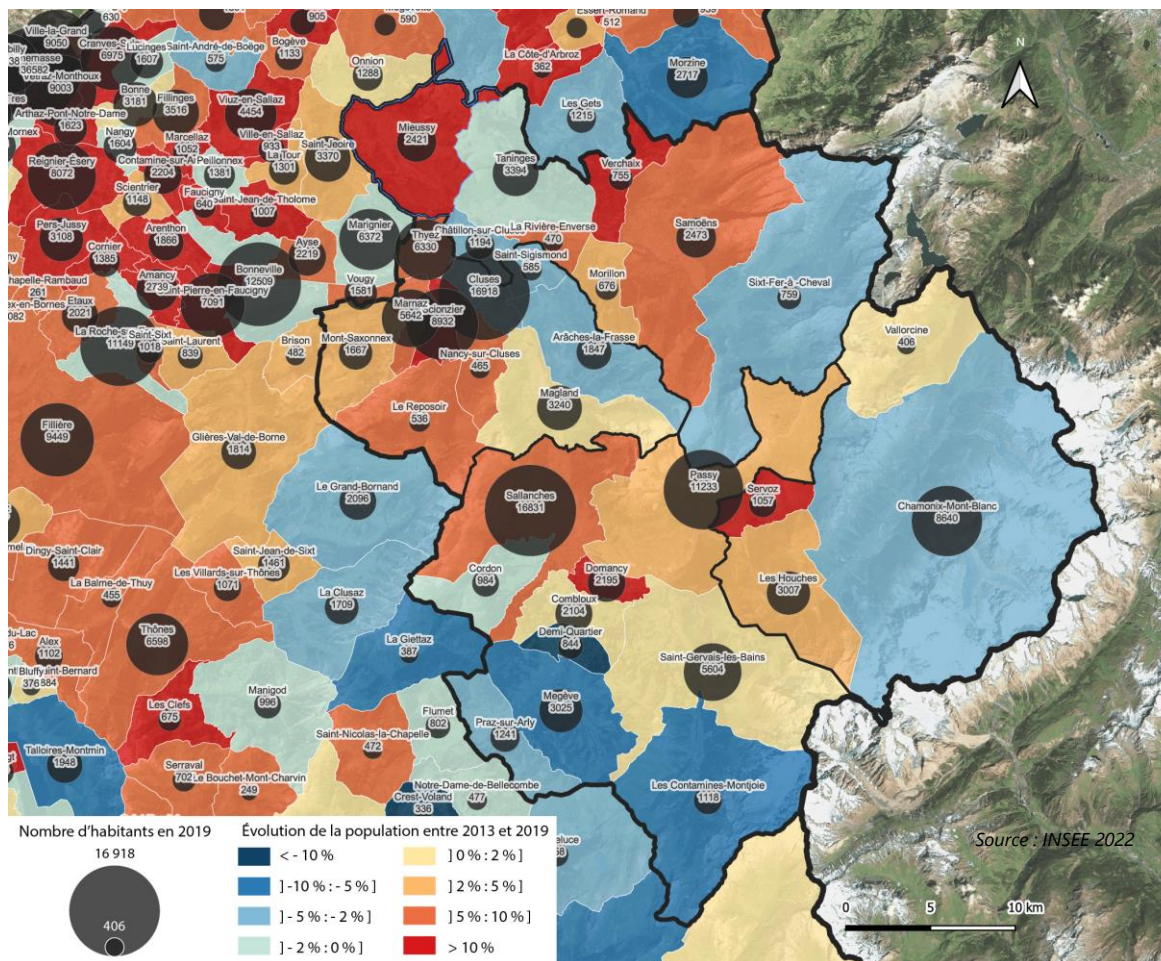
EPCI ET BASSINS DE VIE DU SCoT



Une dynamique sociodémographique forte sur la Vallée de l'Arve et à l'ouest du territoire

Deux dynamiques démographiques sont observables sur le territoire du SCoT avec d'un côté des croissances positives sur les communes de la Vallée de l'Arve où se concentre l'ensemble de l'activité humaine (emplois, commerces) et les axes routiers structurants. D'autre part on observe une stagnation voire un recul de la population sur les communes de la frange sud et les polarités plus montagneuses du territoire qui apparaissent plus en retrait des flux avec une offre en commerces et services moindre. On remarquera cependant, la perte de population pour les deux communes pôles et touristiques au sud du territoire : Chamonix et Megève qui perdent respectivement 3% et 8,7% habitants entre 2018 et 2023.

POPULATION 2019 ET ÉVOLUTION SUR LE SCoT ET SES ENVIRONS



Une début de vieillissement de la population et un niveau de vie médian élevé

Les territoires de **Cluses-Arve et Montagnes** et de la **CC Pays du Mont-Blanc** regroupent chacun 40% des emplois et 40% de la population du SCoT ce qui en font les espaces concentrant le plus d'activités humaine au sein de la Vallée de l'Arve.

Le territoire de Cluses regroupe une population plus jeune avec la plus forte proportion de familles du SCoT avec également un fort renouvellement de population. À l'inverse, le Pays du Mont Blanc à la population la plus âgée du territoire et une forte proportion de personnes seules.

La **CC de la Vallée de Chamonix** est le seul EPCI à voir sa population reculer. Sa population a tendance à vieillir plus vite que sur le reste du territoire et une grande part des ménages seuls y sont représentés.

La **CC des Montagnes du Giffre** est l'EPCI la moins peuplée mais avec la plus forte croissance de population. Elle est aussi la moins pourvue en emplois avec une typologie plus rurale. Elle se compose d'une forte représentation des familles avec enfants et les ménages disposent du plus haut niveau de vie avec un revenu médian 8% supérieurs au SCoT.

| | CC Cluses-Arve et Montagnes | | CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc | | CC des Montagnes du Giffre | | CC Pays du Mont-Blanc | | SCoT Mont-Blanc | |
|---|-----------------------------|--------------|--|--------------|----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Population 2019 | 46 162 | | 13 110 | | 12 142 | | 45 179 | | 116 593 | |
| Population 2013 | 44 810 | | 13 174 | | 11 683 | | 44 127 | | 113 794 | |
| Évolution 2013-2019 | 3,0% | | -0,5% | | 3,9% | | 2,4% | | 2,5% | |
| | 2013 | 2018 | 2013 | 2018 | 2013 | 2018 | 2013 | 2018 | 2013 | 2018 |
| % personnes de 60 ans et plus | 19,6% | 21,1% | 22,0% | 24,7% | 22,5% | 25,1% | 23,8% | 27,0% | 21,8% | 24,2% |
| % personnes <15 ans | 20,8% | 20,1% | 18,2% | 17,0% | 19,1% | 17,6% | 17,6% | 16,9% | 19,1% | 18,2% |
| Médiane des revenus par UC 2019 | 23 168 € | | 23 162 € | | 25 557 € | | 23 954 € | | 23 686 € | |
| Nb ménages 2019 (Evolution des ménages 12-17) | 19 465 | | 6 146 | | 5 395 | | 20 975 | | 51 982 | |
| | 5,4% | | 0,3% | | 7,8% | | 7,5% | | 5,9% | |
| % ménages personne seule 2019 | 31,0% | 33,1% | 37,2% | 37,6% | 29,1% | 32,0% | 34,0% | 37,4% | 32,8% | 35,3% |
| % ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2019 | 41,2% | 40,8% | 34,5% | 34,0% | 39,8% | 38,3% | 35,6% | 33,6% | 38,0% | 36,8% |
| % ménages emménagés <5 ans 2019 | 34,5% | | 32,3% | | 29,7% | | 32,2% | | 32,8% | |
| Nb emplois 2019 (et évolution depuis 2013) | 21 343 | | 7 773 | | 3 874 | | 20 772 | | 53 763 | |
| | -0,8% | | 3,6% | | 7,9% | | 2,2% | | 1,5% | |
| Indicateur de concentration d'emplois 2019 (nb emplois/actifs occupés) | 106,9 | 101,0 | 110,5 | 116,1 | 61,8 | 63,5 | 95,0 | 95,2 | 97,8 | 96,5 |

Source : INSEE 2022

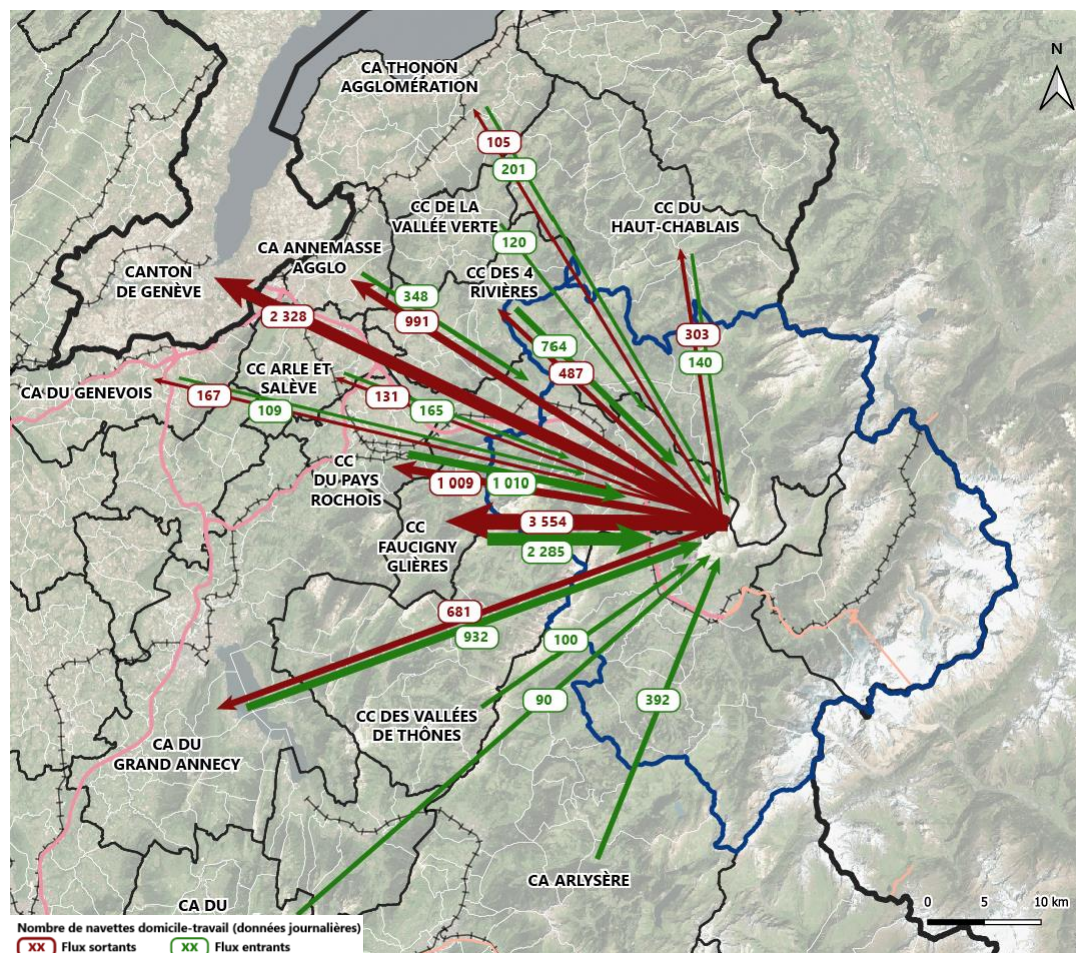


L'habitat sous le prisme des mobilités et des navettes domicile-travail

L'analyse des données carroyées (200m) de l'Insee (2017) révèle une tendance à la concentration de la population qui s'est naturellement faite dans les fonds de vallées où se trouvent les infrastructures majeures de transport du territoire le long et/ou à proximité immédiate des **principaux axes de desserte routière** (voies ferrées, autoroutes, départementales...). Ainsi, près de **97% des habitants du territoire du SCoT vivent à moins de 2 km d'un axe routier structurant** (autoroute / nationale ou départementale).

Concernant les flux domicile-travail, **le SCoT apparaît légèrement déficitaire** avec des trajets sortants plus nombreux que les entrants (10 960 flux sortants contre 9 050 entrants). **Les territoires montagneux montrent naturellement une plus faible évacuation des travailleurs** notamment sur l'EPCI de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc qui affichent un taux deux fois inférieurs aux EPCI du Nord-Est. Ces derniers profitent quand à eux de la proximité de l'autoroute. La CC Faucigny-Glière, territoire limitrophe constitue le premier pôle de captation avec 3 554 actifs mais également la première main d'œuvre extérieure au SCoT avec 2 285 actifs entrants.

FLUX ENTRANTS ET SORTANTS DES ACTIFS PAR EPCI



Part des actifs occupés du territoire du SCoT travaillant dans une autre commune que celle de résidence: 59%

CC Cluses-Arve et Montagne : **69%**
 CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc : **33,5%**
 CC des Montagnes du Giffre : **66,7%**
 CC Pays du Mont-Blanc : **55,3 %**

Une activité touristique conséquente qui justifie une offre commerciale spécifique

1,4 Md €

L'analyse théorique de l'influence touristique s'appuie sur deux principales informations :

- Le nombre de lits touristiques en hébergements marchands, estimé à 75 271 lits soit 16,4% de la capacité d'accueil du département.
- Le nombre de résidences secondaires : 52 593 soit 49% des logements du territoire.

Ces données sont par la suite converties en dépenses commercialisables et comparées à la population permanente. En moyenne, **l'activité touristique en hébergement et en résidence secondaire est estimée à un chiffre d'affaires de près de 1,4 Md €** pour les commerces et les services du territoire du SCoT Mont-Blanc.

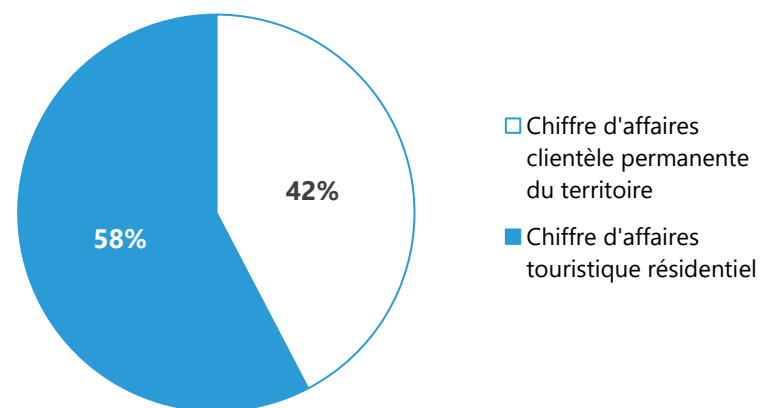
58%

Cet apport est très significatif, il représente 58% de l'activité totale **soit l'équivalent de 158 737 habitants**. À noter que ce poids ne tient pas compte de la clientèle de passage qui ne séjourne pas sur le territoire.

MARCHÉ POTENTIEL SUR LE TERRITOIRE DU SCoT

| | Marché touristique |
|---------------------------|------------------------|
| Alimentaire | 461 155 787 € |
| Équipement de la personne | 53 809 387 € |
| Équipement de la maison | 95 876 214 € |
| Culture-loisirs | 74 265 777 € |
| Autres | 705 295 593 € |
| Total | 1 390 402 758 € |

POIDS DE LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT



Sources : ASMBT, Offices du tourisme Observatoire du Tourisme Chiffres Clés Savoie-Mont-Blanc, Insee





Partie 2

L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE



Un bon maillage de la structure commerciale et une spécialisation liée au tourisme

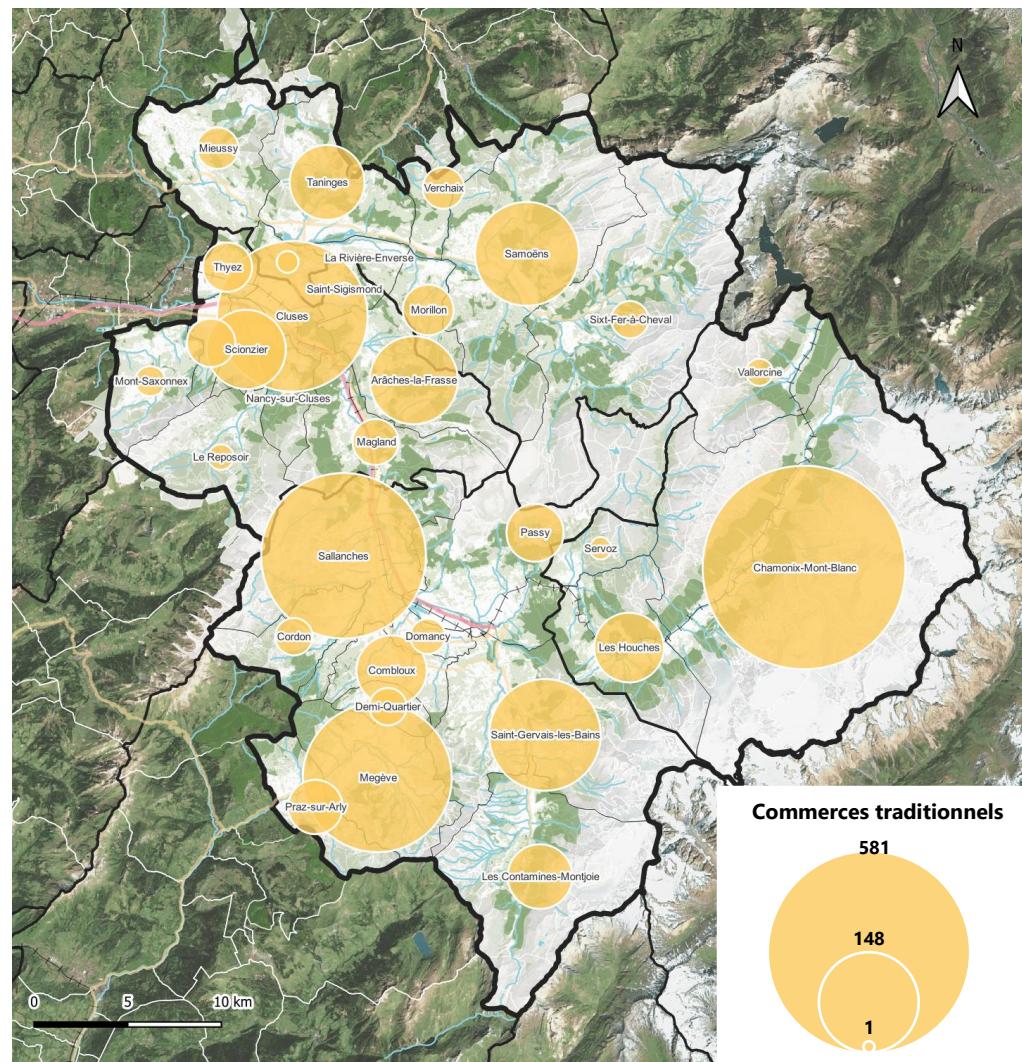
Le territoire du SCoT regroupe 2 562 commerces et services traditionnels de moins de 300 m² de surface commerciale. La commune de Chamonix-Mont-Blanc concentre à elle seule 22% de l'offre du territoire (581 établissements).

À noter que l'offre apparaît équilibrée sur le SCoT avec une bonne répartition entre les différents EPCI et leurs pôles structurants à fort rayonnement :

- Sallanches : 452
- Cluses : 379
- Megève : 312

On notera une dimension plus touristique sur les polarités de Megève, Chamonix, Samoëns ou Saint-Gervais-les-Bains avec une offre d'achats plaisirs (vêtements, produits de luxe, souvenirs, CHR...). **La CC des Montagnes du Giffre montre une offre moins étoffée en raison de son retrait des axes structurants.** Toutefois sa polarité principale, Samoëns dispose de 140 cellules actives.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE



Une forte domination de la filière CHR mais diluée

Avec 943 établissements (37% des activités), la filière CHR* est de loin la plus représentée sur le territoire. Une proportion bien supérieure aux moyennes habituelles (20-25%) qui s'explique par la forte influence touristique. C'est aussi le secteur qui se concentre le moins en centre-ville/bourg (48%), même en intégrant les polarités de quartier (59%).

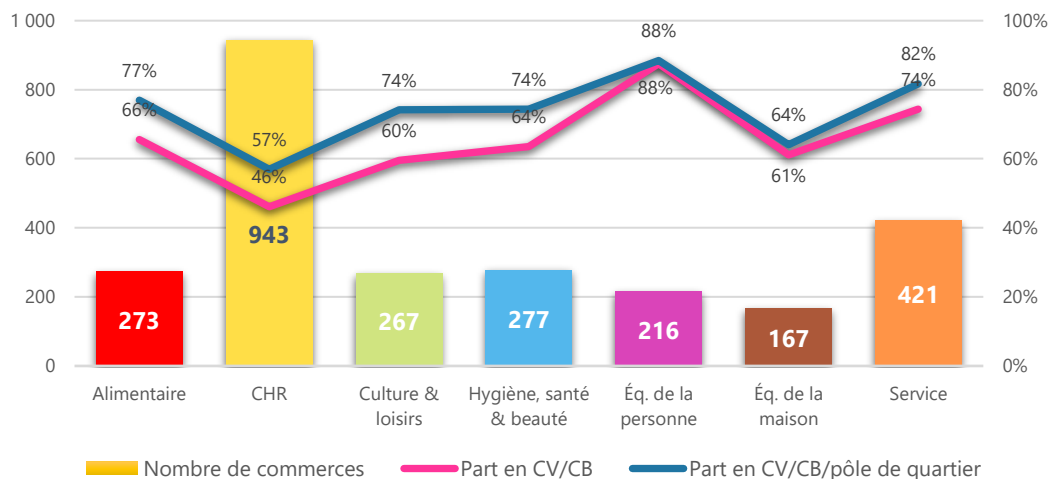
Le taux de diversité moyen sur l'ensemble du SCoT s'élève à 18%** (23% en centralité) et apparaît important pour la typologie du territoire. Ce taux s'élève à 51% pour le centre-ville de Megève, de 26,5% pour Sallanches et 24% pour Chamonix, des pôles à fort rayonnement.

L'offre de proximité* s'élève à 58% sur le territoire** (51% sur les centralités). L'offre alimentaire apparaît cohérente sur les centres-villes/bourgs avec 11% de l'offre totale. Ces taux soulignent le rôle de proximité joué par la majorité des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

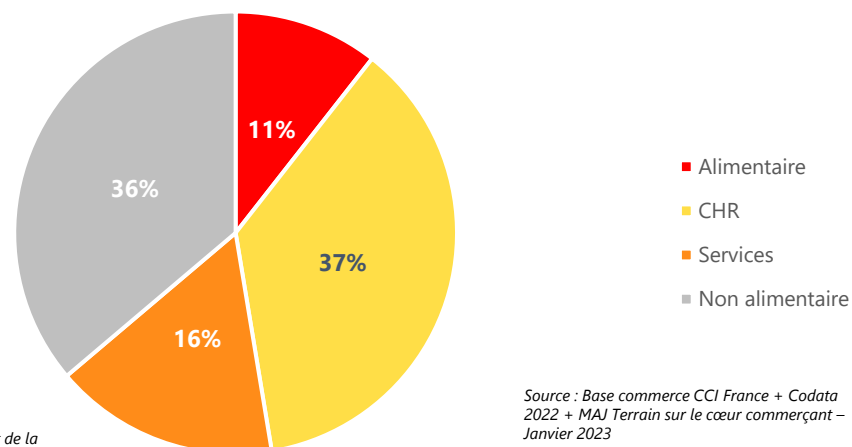
Les services représentent le second secteur le plus représenté avec 16% de l'offre (20% en centres-villes et centres-bourgs). Un taux qui monte à 34% sur le pôle de Cluses, signe d'un phénomène de tertiarisation.

* CHR : Café, Hôtel, Restaurant
 ** Part des commerces en équipement de la personne et équipement de la maison sur le nombre de commerces total (hors services)
 *** Offre de proximité : Alimentation, Hygiène-santé-beauté, CHR

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE A L'ÉCHELLE DU SCoT



RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE



Source : Base commerce CCI France + Codata 2022 + MAJ Terrain sur le cœur commerçant – Janvier 2023

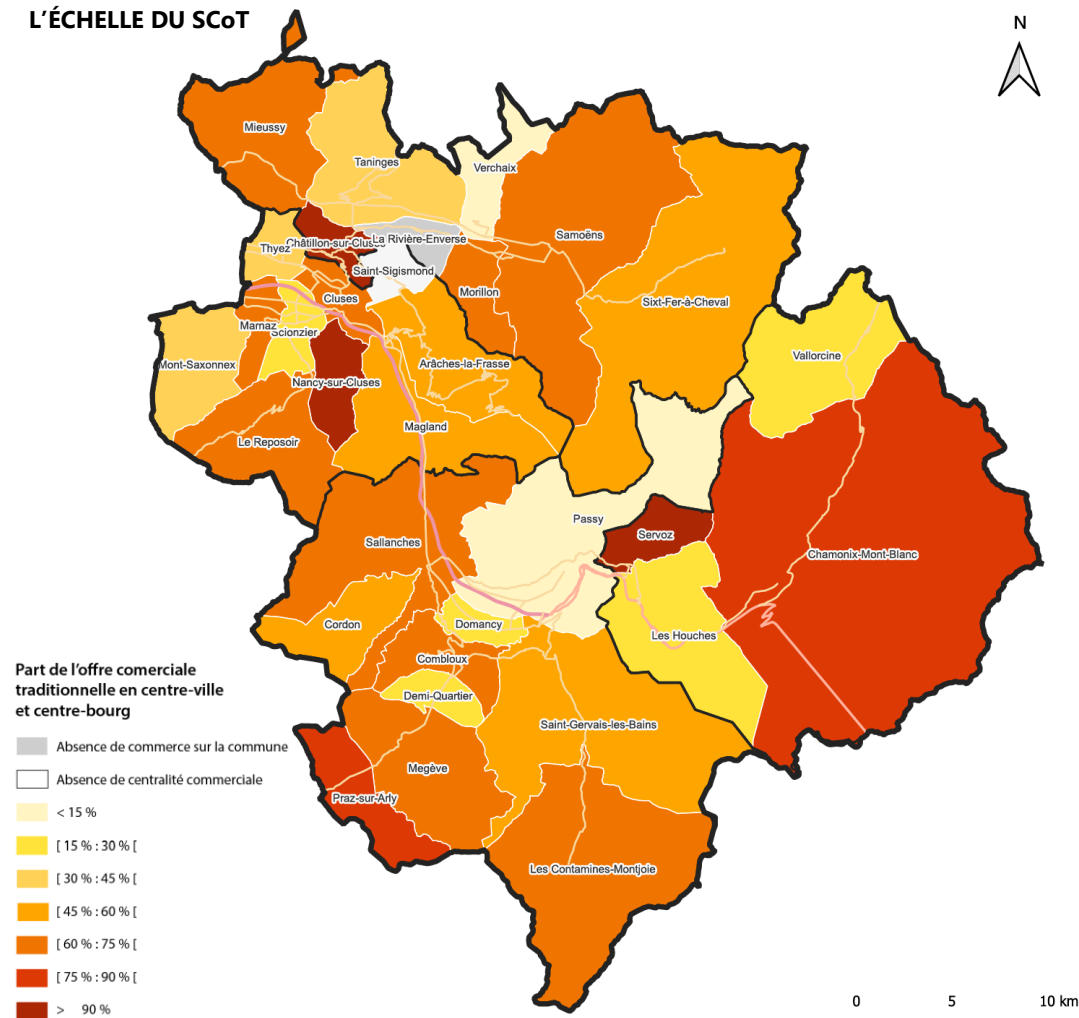
Une offre concentrée en centralité mais des signes de glissement sur les axes de flux

En moyenne, 62,4% des commerces traditionnels sont implantés au sein d'un centre-ville ou centre-bourg sur le territoire. Un ratio qui s'élève à 71,7% si l'on prend en compte les pôles de quartier pour intégrer une notion de centralité. Ce ratio est similaire aux moyennes situées aux alentours de 55-65%.

On observe une plus faible concentration des commerces en centralité (12 à 28%) sur les communes localisées entre les pôles plus structurants notamment entre le tri-pôle de Sallanches-Mégève-Chamonix où l'offre a tendance à glisser en périphérie et s'implanter sur les axes de flux. Aussi, les communes au nord comme Thyez ou Scionzier affichent de faibles concentrations en centralité (30%) avec un déplacement de l'offre sur les zones commerciales.

Aussi, les communes montagneuses révèlent des taux plus faibles que la moyenne en raison d'une offre en CHR dédiée au tourisme qui se trouvent principalement dans les hauteurs ou en station au détriment des centres-bourgs.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG À L'ÉCHELLE DU SCoT



Source : Fichier commerces Société.info 2023, Terrain janvier 2023

Un tissu de base alimentaire très développé à l'échelle du territoire

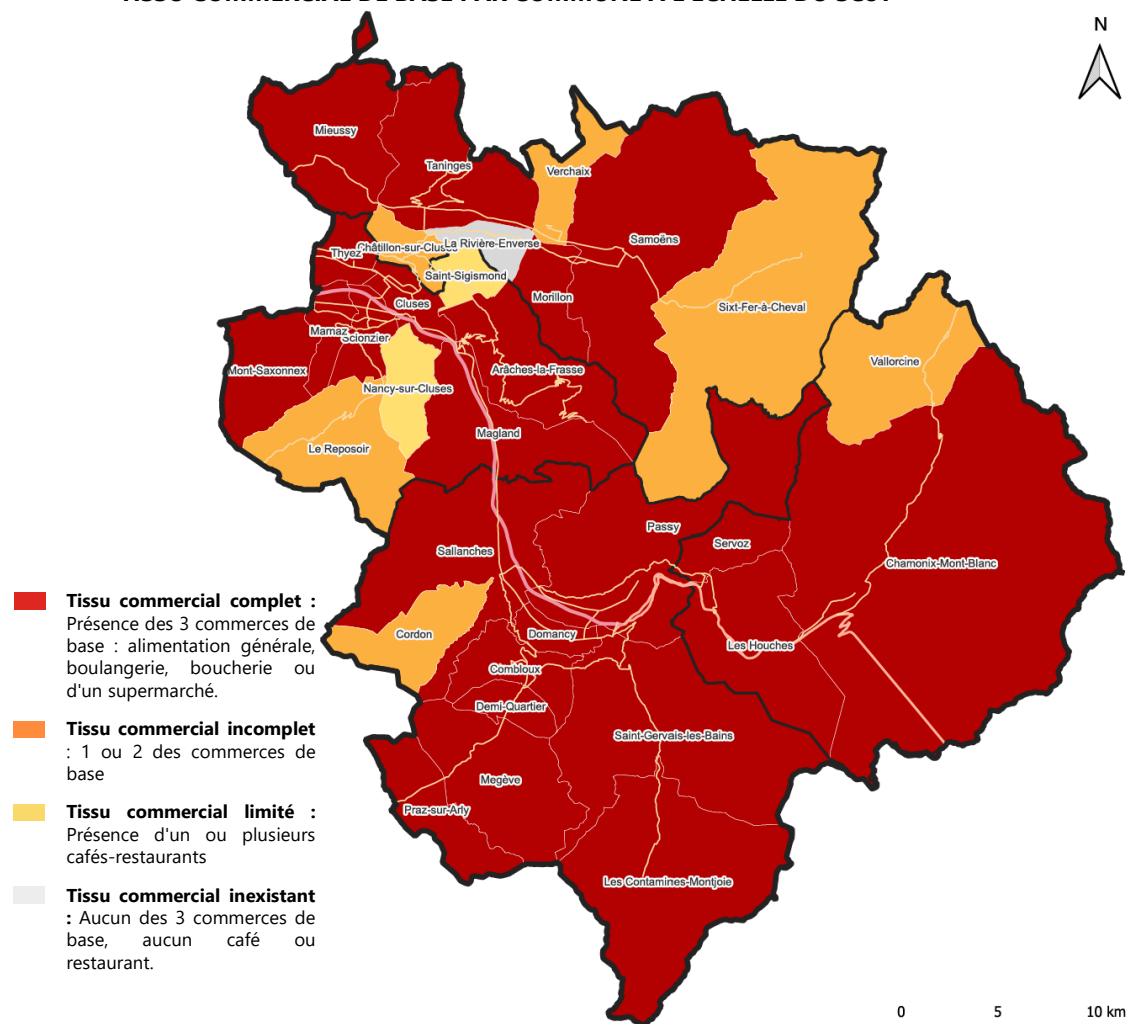
23 communes représentant 94,7% de la population du SCoT disposent d'un tissu commercial de 1ère nécessité complet, soit une situation très favorable au regard des moyennes habituellement observées (70 à 80% de la population disposant d'un tissu complet).

6 autres communes représentant 4% de la population disposent d'un ou deux commerces alimentaires (soit un tissu de base incomplet). Au total, ce sont donc 98,7% des habitants qui disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune.

2 communes se caractérisent par une absence d'offre alimentaire mais profite de l'existence d'un CHR (1% de la population). Enfin, seule la commune de La Rivière-Enverse se définit comme n'ayant pas de tissu commercial de base avec l'absence d'offre alimentaire et en CHR (0,3% de la population).

À l'échelle des centres-villes et centres-bourgs, seules la moitié des centralités affichent un tissu de base complet et 31% un tissu incomplet. Des seuils qui montrent une offre alimentaire de proximité qui a tendance à glisser en périphérie ne répondant pas toujours aux besoins de proximité.

TISSU COMMERCIAL DE BASE PAR COMMUNE À L'ÉCHELLE DU SCoT



Source : Fichier commerces Société.info 2023, Terrain janvier 2023

Des densités liées à l'influence touristique mais qui reste faibles sur l'alimentaire

La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité.

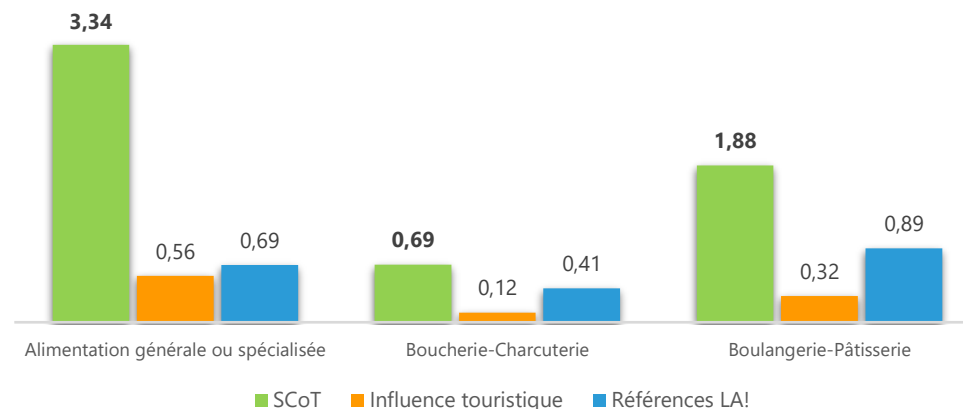
Ainsi, tous les secteurs apparaissent avec de fortes densités sur le territoire que ce soit en alimentaire ou non alimentaire avec des taux 2 à 5 fois supérieurs aux moyennes habituellement observées. Toutefois, en prenant en compte la forte influence touristique du territoire, les densités sont plus cohérentes.

À l'inverse, l'ensemble des secteurs montrent des seuils plus faibles en particulier sur l'alimentaire et plus précisément en boucherie-charcuterie et boulangerie.

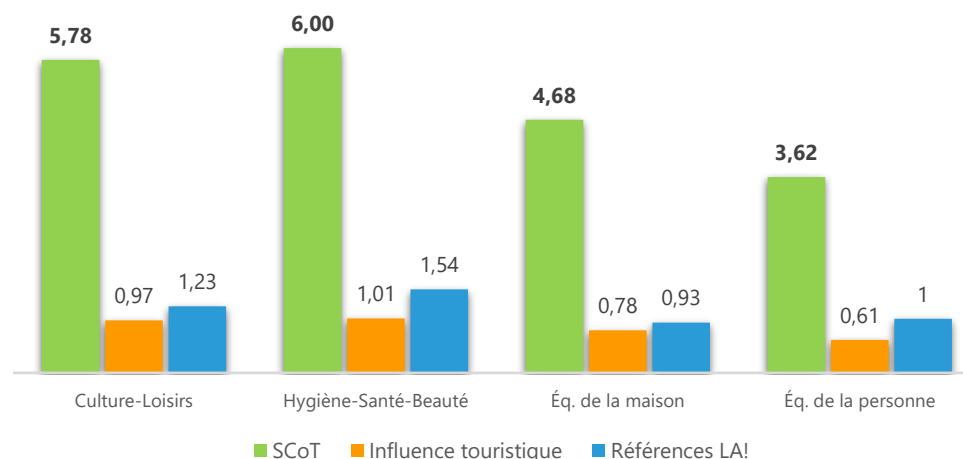
En non alimentaire, les densités apparaissent également réduites mais avec des niveaux plus cohérents pour la typologie du territoire.

Ces faibles densités ne doivent pas pour autant conclure à une réelle carence compte tenu de la forte fluctuation saisonnière.

DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON ALIMENTAIRE NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



Une vacance commerciale maîtrisée mais qui montre des signes de fragilisation sur deux communes pôles

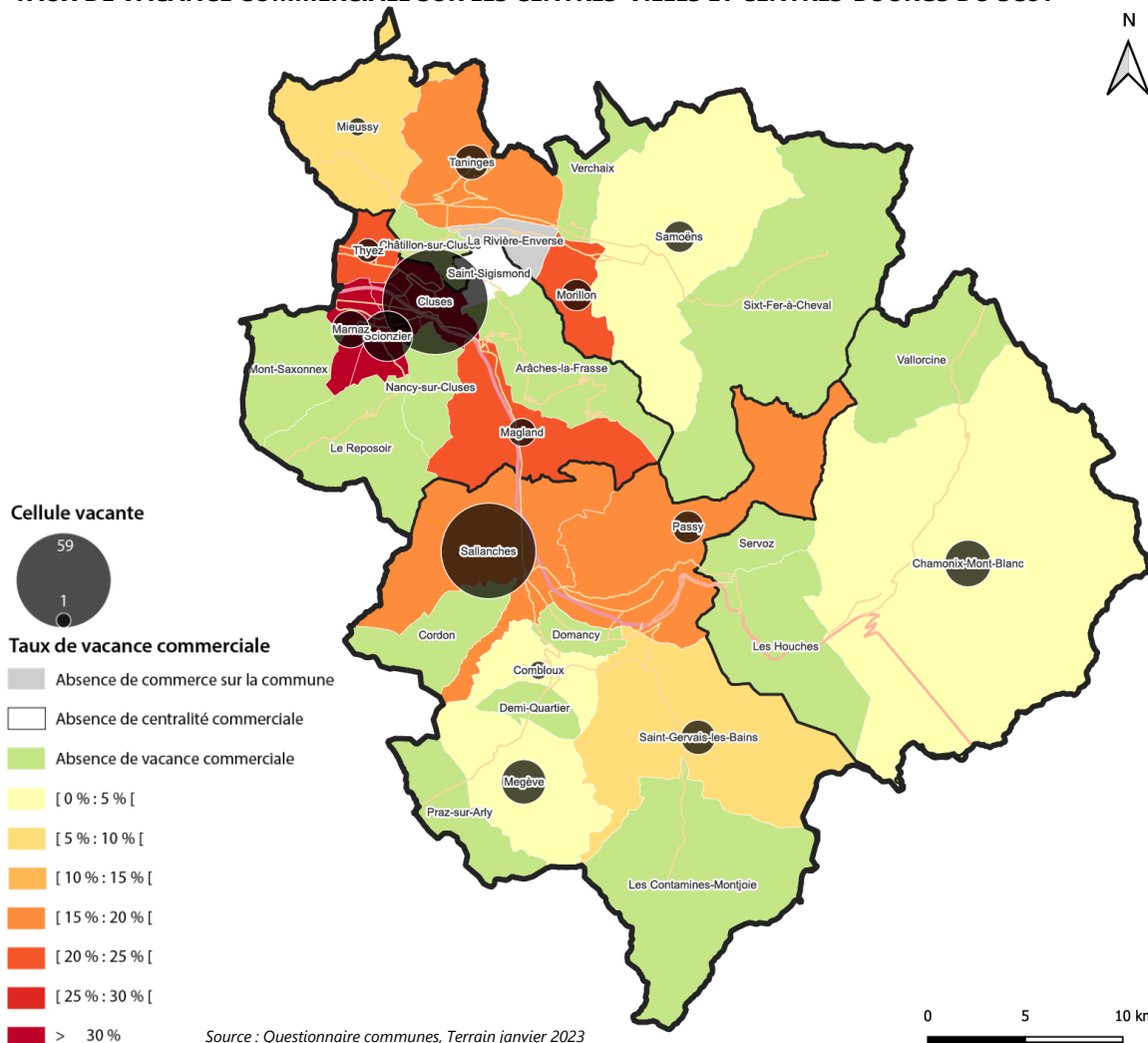
Le **taux de vacance commerciale** moyen observé sur les centres-villes et centres-bourgs du SCoT est estimé à **7,1%**, un ratio inférieur à la tendance nationale (11 à 13%). 123 cellules vides ont été recensées sur 15 centres-villes et centres-bourgs.

Les deux villes pôles de Cluses et Sallanches regroupent à elles deux les deux tiers des locaux vides (respectivement 39 et 36). Ces deux polarités concentrent également la seconde et troisième offre traditionnelle du territoire avec des taux de vacance de 17,3% pour Cluses et 12,3% pour Sallanches.

Chamonix, Megève et Samoëns montrent en revanche des taux relativement faibles (1,8% à 4,2%) signes de tensions qui peuvent souligner la difficulté à accueillir de nouvelles activités. Cette situation confirme la différence de statut et de vocation.

Plusieurs communes affichent par ailleurs des taux supérieurs à 20%, mais disposent d'une offre moindre.

TAUX DE VACANCE COMMERCIALE SUR LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS DU SCoT



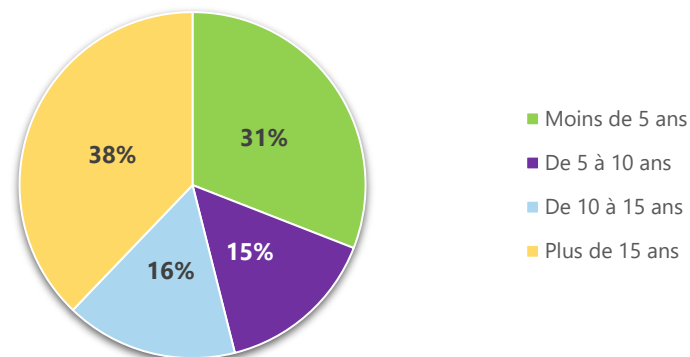
Un turn over important et un début de signe de périphérisation des activités

Près d'un tiers des commerces traditionnels du SCoT s'est implanté depuis moins de 5 ans. Un turn-over important qui s'explique par une rotation naturelle des activités commerciales mais également par un roulement plus important dû à la crise sanitaire qui a directement impacté les fermetures et transmissions d'établissements notamment en CHR.

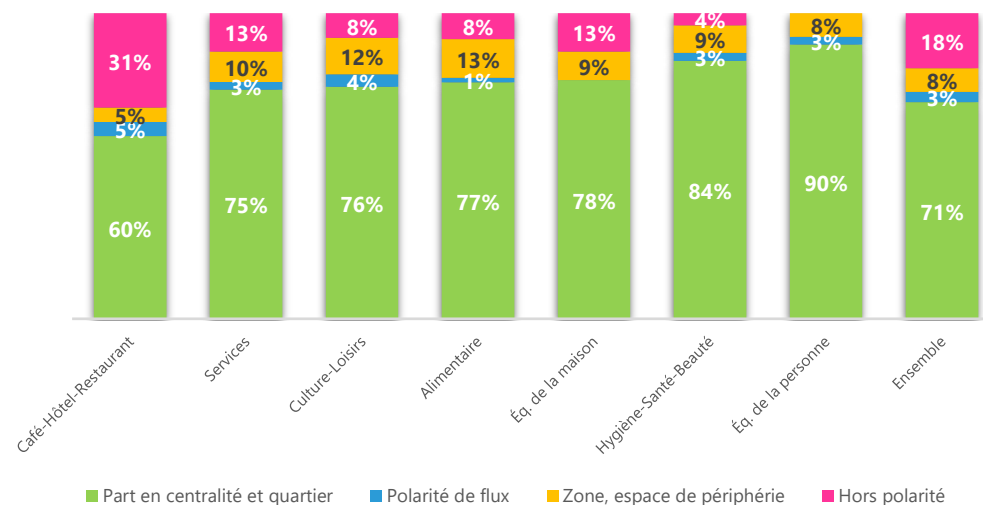
Parmi les commerces et services implantés depuis 5 ans ou moins sur le territoire, près de 26% ont préféré s'installer hors d'une centralité (centres-villes, centres-bourgs et pôles de quartier). Ainsi, les activités en CHR se sont davantage implantées en dehors des centralités et pôles de quartier (36%). On notera également un glissement des services et de la culture loisirs (commerces liés au sport) qui ont tendance à se créer en zone ou sur les axes de flux.

Par ailleurs, 4 des 5 boucheries-charcuteries et 7 boulangeries-pâtisseries sur les 16 dernièrement installées, se sont implantées en périphérie. Des secteurs pourtant vecteurs de proximité et essentiels à la dynamisation des centres-villes et centres-bourgs.

RÉPARTITION DES COMMERCES SUR LE TERRITOIRE PAR PÉRIODE DE CRÉATION



PART DES COMMERCES IMPLANTÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ SUR LE TERRITOIRE



Source : Fichier commerces Société.info

Une bon maillage des marchés qui confortent le rôle commercial des centralités

On recense 19 marchés alimentaires hebdomadaires sur 17 communes du territoire du SCoT.

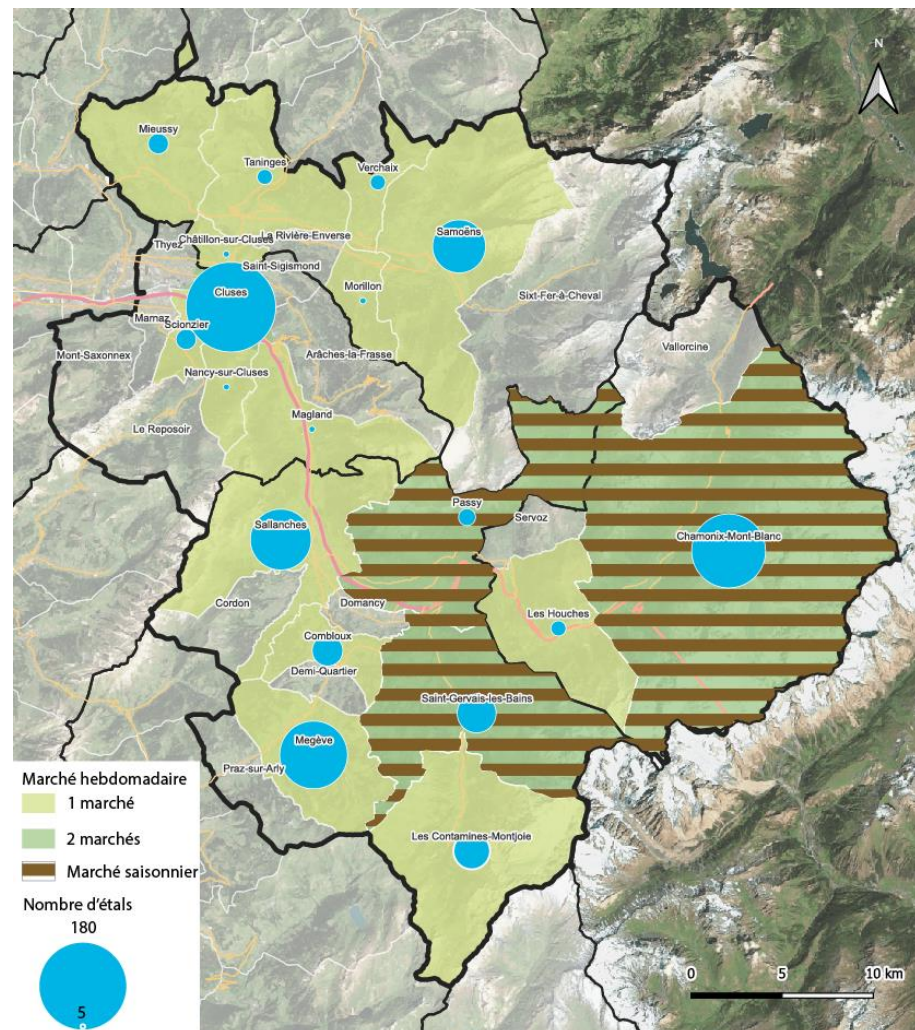
Cluses est le plus grand marché recensé sur le territoire avec 180 étals, suivi de ceux de Chamonix-Mont-Blanc (120), Megève (100) et Sallanches (100). Quatre marchés à fort rayonnement qui confortent un bon maillage au vu de leur localisation sur le territoire.

Cluses et Saint-Gervais-les-Bains disposent de deux marchés hebdomadaires (en centre-ville et quartier). Aussi, 4 marchés saisonniers sont comptabilisés, notamment sur le sud-est du territoire.

Aussi, la quasi-totalité des marchés se déroulent en cœur de ville, permettant une bonne interaction avec l'offre commerciale sédentaire.

Seuls **deux** marchés (Cluses-Sardagne et Nancy-sur-Cluses) se déroulent **en après-midi/début de soirée** (14h/15h30-18h/19h), des amplitudes horaires susceptibles de capter les actifs sur leurs migrations pendulaires.

ÉTAT DES LIEUX DES MARCHÉS SUR LE SCoT



Source : Enquête communes, sites communes, Jour de marché.fr, annuaire des marchés de France.fr

La vente directe comme relais du commerce

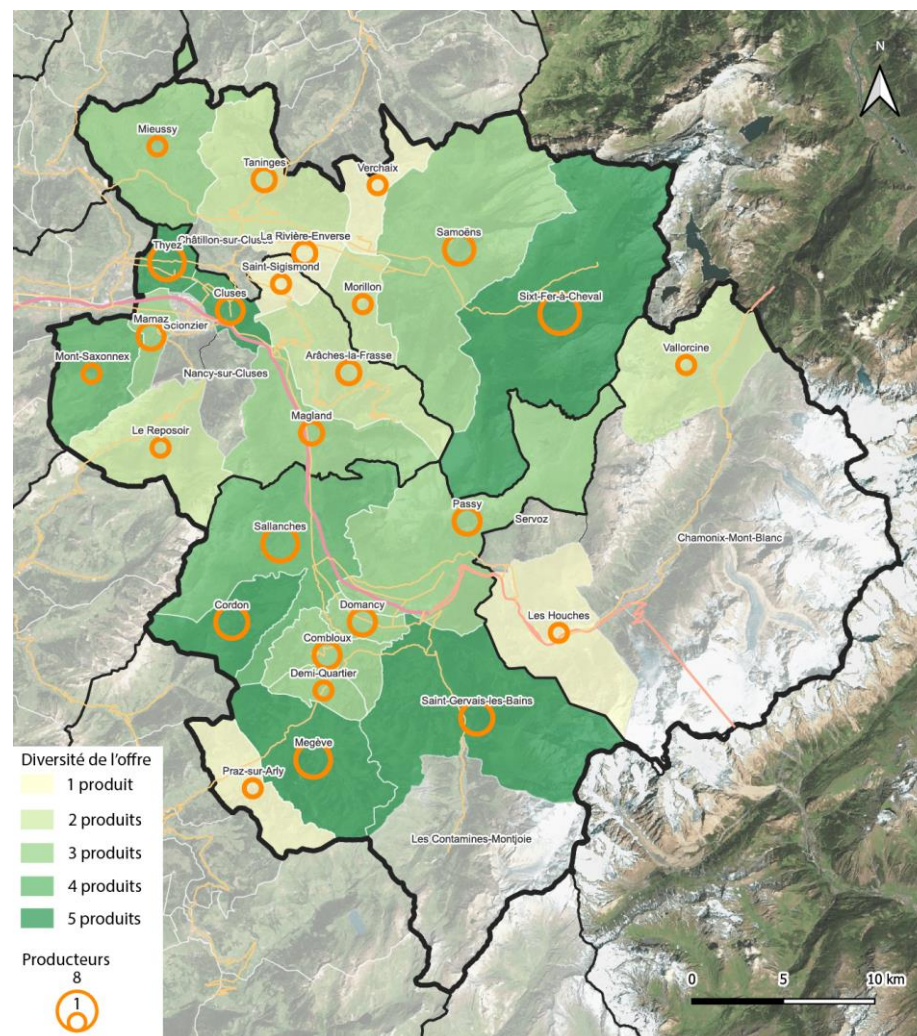
26 des 32 communes du territoire (soit 81%) profitent d'au moins un agriculteur proposant de la vente directe sur son exploitation. On dénombre au total 108 exploitants dans ce cas sur l'ensemble du territoire. Une offre en forte croissance au regard des nouvelles tendances de consommation.

Ainsi, La Rivière-Enverse avec un tissu inexistant, Saint-Sigismond avec un tissu limité et 5 autres avec un tissu incomplet profitent d'un point de vente directe sur leur territoire.

Les produits les plus représentés sont les produits laitiers (dû à un grand nombre de fruitières), les viandes (21), suivis du miel (9) et des œufs (8).

| Produits | Nombre de producteurs | Part des producteurs |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Produits laitiers | 39 | 36,1% |
| Viandes | 21 | 19,4% |
| Miel | 9 | 8,3% |
| Œufs | 8 | 7,4% |
| Légumes | 6 | 5,6% |
| Fruits | 6 | 5,6% |
| Plantes | 4 | 3,7% |
| Cosmétiques | 4 | 3,7% |
| Produits élaborés | 3 | 2,8% |
| Confitures | 3 | 2,8% |
| Pain | 2 | 1,9% |
| Autres | 3 | 2,8% |

ÉTAT DES LIEUX DES PRODUCTEURS EFFECTUANT DE LA VENTE DIRECTE SUR LE SCoT



Source : Enquête communes, bienvenue à la ferme, vente directe producteur, circuit court, la ruche qui dit oui

Des tournées alimentaires faibles sur le territoire

Seulement 5 tournées alimentaires (sur deux communes) sont recensées sur l'ensemble du territoire du SCoT. Une faible représentation qui s'explique par la complexité à développer ce mode alternatif compte tenu de la topographie du territoire et de la bonne couverture de l'offre alimentaire de base.

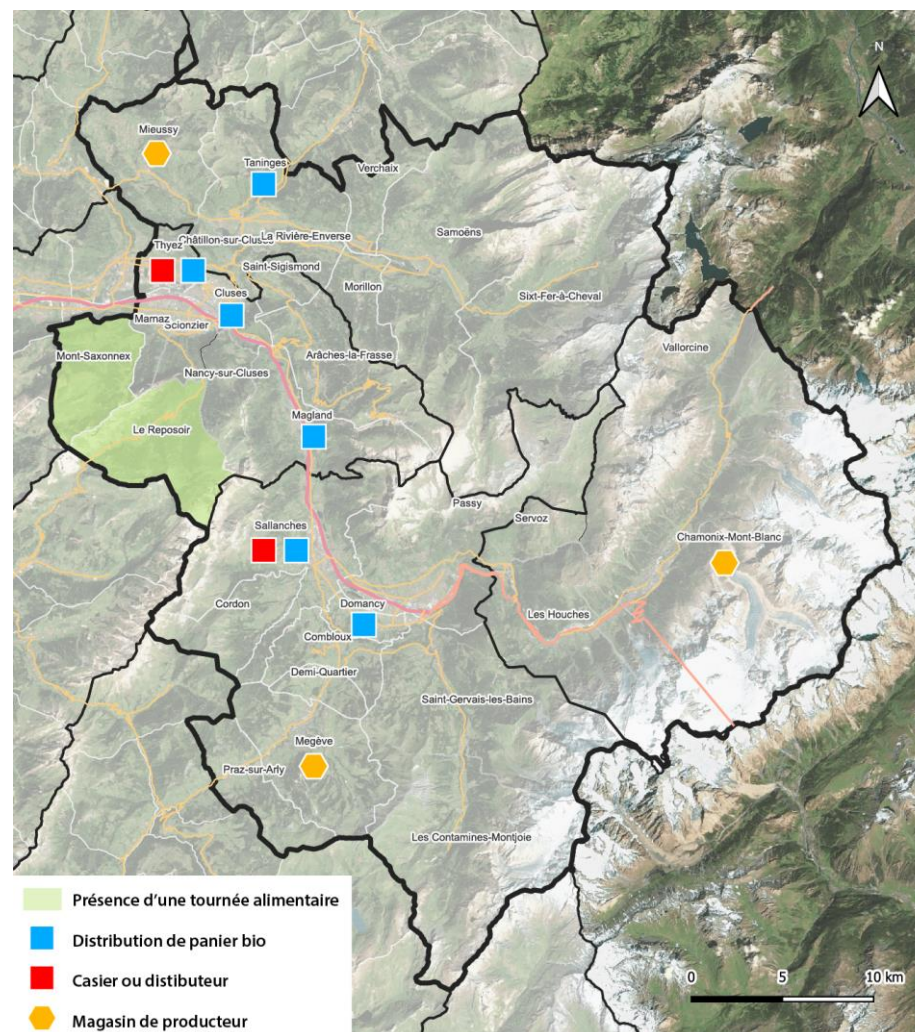
On observe par ailleurs, la **distribution de paniers bio dans 6 communes du territoire**, principalement en fond de la vallée de l'Arve et à proximité de l'axe structurant routier structurant.

On note une **faible présence des distributeurs et casiers** qui ne sont implantés que sur deux communes du territoire (Sallanches et Thyez)

Enfin, **3 communes profitent d'un magasin de producteurs**, avec des produits locaux et en partie biologiques.

Ces offres viennent en partie compléter l'offre commerciale sédentaire du territoire et répondre aux communes les moins bien équipées.

ÉTAT DES LIEUX DES TOURNÉES ALIMENTAIRES ET LS MODES DE DISTRIBUTION





Partie 3

L'OFFRE EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES



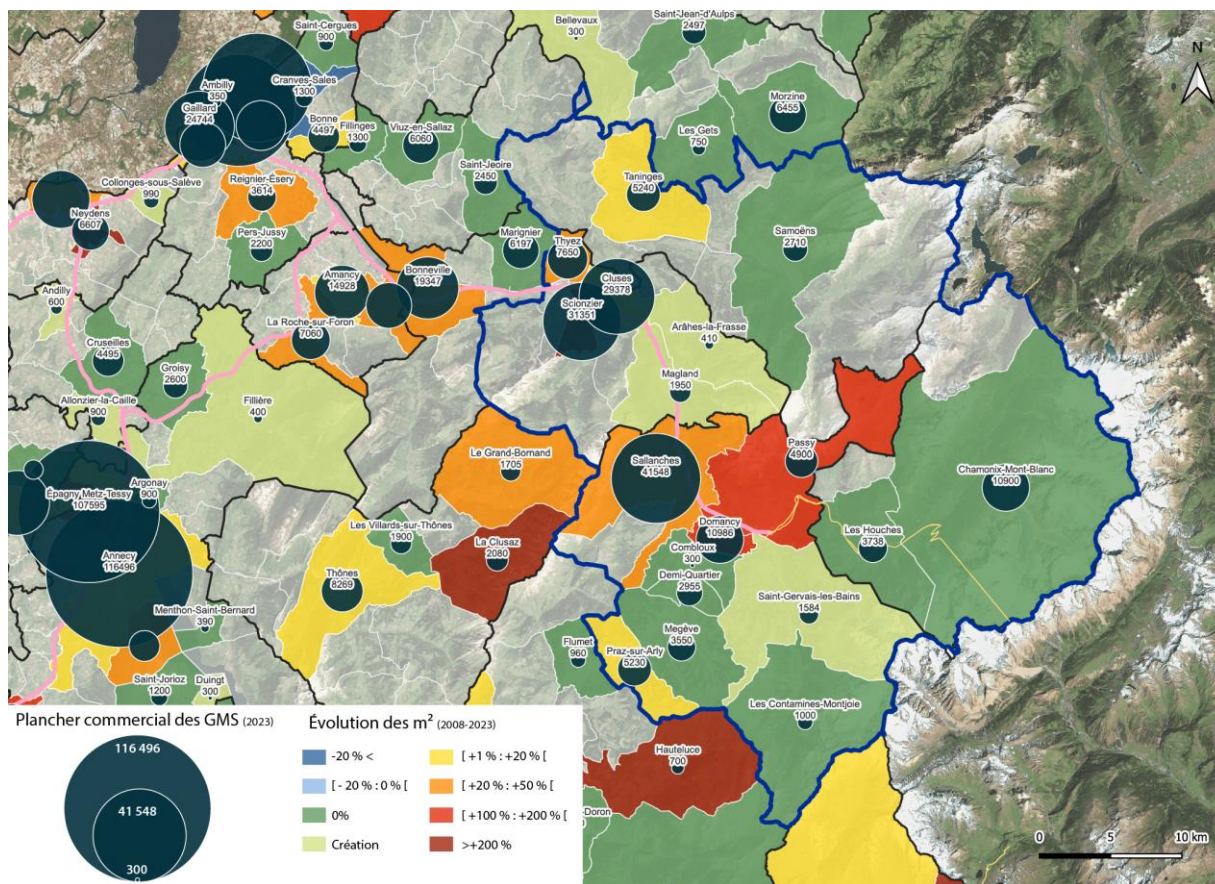
Une forte croissance des m² focalisée sur les deux espaces commerciaux principaux

Le plancher commercial des GMS actives (>300m²) représente près de 165 000 m² sur le territoire du SCoT. La commune de Sallanches concentre 25% de l'offre en GMS avec 41 548 m² notamment avec la zone de l'Île Roche, plus grand espace commercial qui regroupe à lui seul 38 000 m².

Le **taux de diversité commerciale** en GMS sur le territoire s'établit à **32,7%**. Un taux important (moyennes habituelles autour de 25%) qui s'explique par la forte présence de GMS en culture-loisirs (24) et principalement dans le domaine du sport-loisirs du fait de la spécificité touristique et montagnarde du territoire. On recense également 21 GMS en équipement de la personne et 18 en meubles-décoration.

L'évolution des m² s'est principalement faite sur la **zone du Val d'Arve de Scionzier** avec une croissance de 615% (+27 000 m²) et l'accueil de nombreuses enseignes à fort rayonnement (Décathlon, Boulanger...). Ainsi le territoire tend à se renforcer avec des croissances en m² supérieures aux pôles voisins et l'arrivée de plusieurs nouvelles enseignes.

PLANCHER COMMERCIAL ACTIF EN M² ET ÉVOLUTION DEPUIS 2008



Source : CDAC 74, LSA Expert, Codata, Terrain 2023

Une forte croissance des m² en solderie et en équipement de la personne par l'implantation de nouvelles enseignes

De 2008 à 2023, près de 48 000 m² de surfaces commerciales en GMS ont été créées sur le SCoT. Dans un même temps, plus de 6 000 m² de surfaces existantes ont disparu par destruction, division en cellule traditionnelle (<300m²) et changement de destination (restauration, salle de sport ou activités de loisirs...). De fait, le plancher commercial a **augmenté de 45% depuis 2008**.

5 GMS vacantes sont recensées sur le territoire, l'ancien Lidl de Cluses, Agri Sud Est et Valpio (ex Ginisty) à Sallanches et deux cellules sans enseigne nouvellement créées à Domancy.

Tous les secteurs d'activités ont connu des évolutions positives notamment la solderie avec une croissance de +346% avec 7 400 m² supplémentaires (arrivées de deux Gifi, Centrakor, Bazarland et Action non présents avant sur le territoire). L'équipement de la personne est le second secteur avec la plus forte croissance (+10000 m²) avec une progression de 150% (Venue de C&A, Gémo, La Halle, Orchestra, Chaussea, Vib's), derrière l'alimentaire (+14 000 m²). Des croissances qui s'expliquent par une offre jusque là peu présente sur le territoire.

PLANCHER COMMERCIAL EN M² ET ÉVOLUTION DEPUIS 2008 À L'ÉCHELLE DU SCoT

Surface commerciale active en 2008

114 236 m²

Évolution des surfaces entre 2008 et 2023

Surface commerciale en GMS construites

54 098 m²

Surface commerciale divisée, détruite ou ayant connu un changement de destination

6 129 m²

+48%

Surface commerciale réellement créées entre 2008 et 2023

47 969 m²

Surface commerciale brute en 2023

168 560 m²

Surface commerciale vacante en 2023

3 180 m²

Surface commerciale active en 2023

165 380 m²

+45%

Source : DGCCRF, mis à jour CDEC/CDAC, LSA Expert et Codata



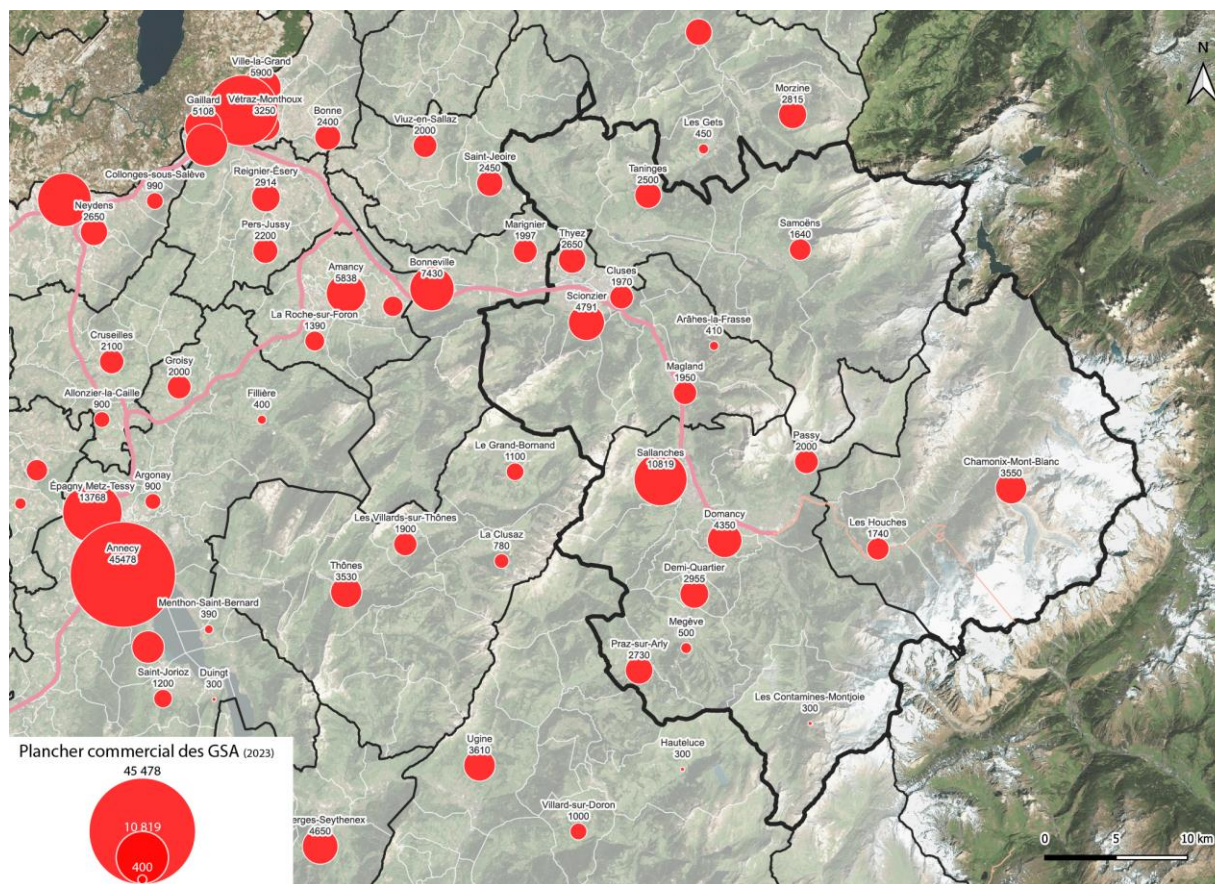
Une offre en GSA davantage concentrée sur la vallée de l'Arve et les villes pôles

Le plancher commercial des GSA (>300m²) représente près de 59 000 m², soit 36% du plancher GMS du territoire du SCoT.

Le plancher commercial en alimentaire a augmenté de +33% depuis 2008 (14 700 m² supplémentaires). Cette évolution est due à l'extension d'établissement déjà existants et la création de plusieurs magasins, notamment sur la zone du Val qui devrait également accueillir un Carrefour de 6 000 m².

16 communes disposent d'au moins une locomotive alimentaire de plus de 300 m², soit la moitié des communes du territoire. L'offre se concentre naturellement sur les villes pôles et montre une bonne répartition géographique de l'offre. À noter que le nord est du territoire (CC des Montagnes du Giffre) est moins bien pourvu en GSA.

PLANCHER COMMERCIAL DES GSA ACTIVES EN M²



Source : CDAC 74, LSA Expert, Codata, Terrain 2023

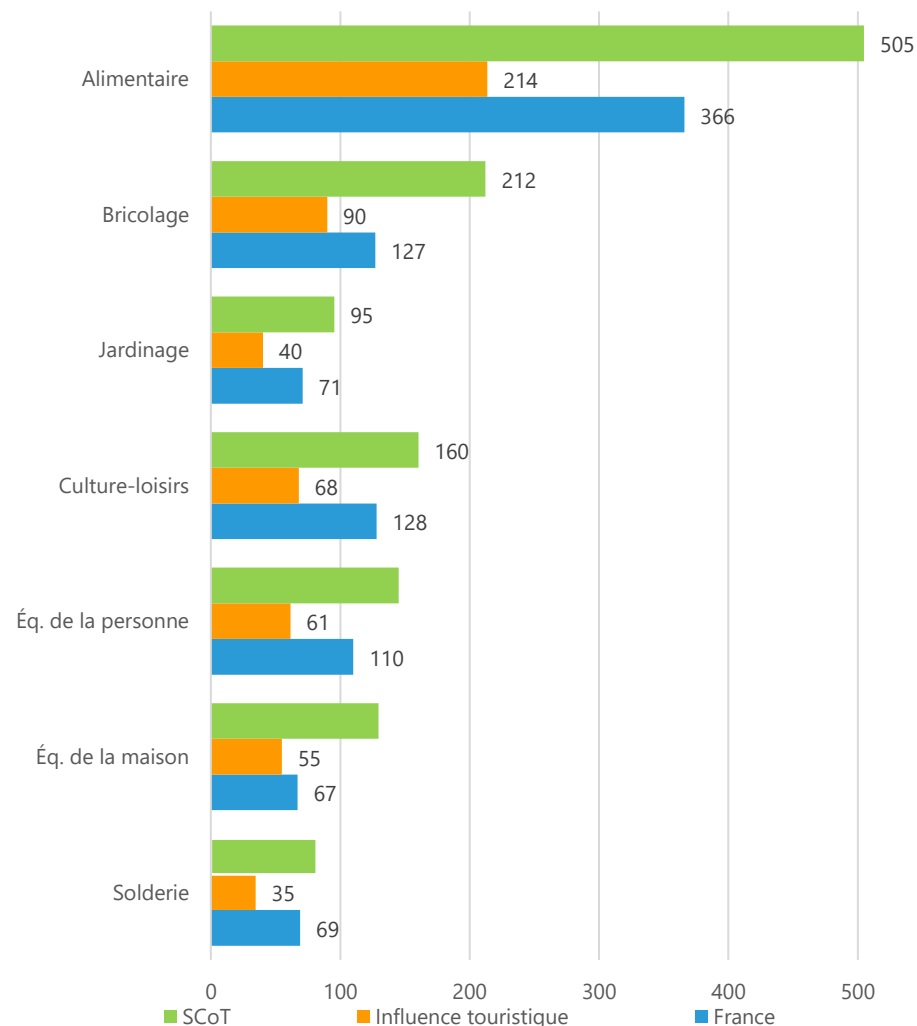


Une densité **modeste** sur l'ensemble du territoire au regard de la vocation touristique

Le territoire a la particularité de posséder de fortes densités dans l'ensemble des secteurs dues à l'importante influence touristique. Ainsi, en intégrant cette correction, les densités apparaissent plus cohérentes et même moindres dans l'ensemble des secteurs.

Ainsi les densités intégrant l'influence touristique sont dans l'ensemble deux fois plus faibles que les tendances nationales habituellement observées. Toutefois, au vu de la saisonnalité touristique et des fortes fluctuations de la population, ces faibles densités ne signifient pas un sous équipement commercial en termes de GMS.

DENSITÉS EN GRANDES & MOYENNES SURFACE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ
(M² POUR 1 000 HABITANTS)



Source : DGCCRF, mis à jour CDEC/CDAC, LSA Expert et Codata + Données INSEE 2022



Une forte déconnexion de la croissance des m² avec la population

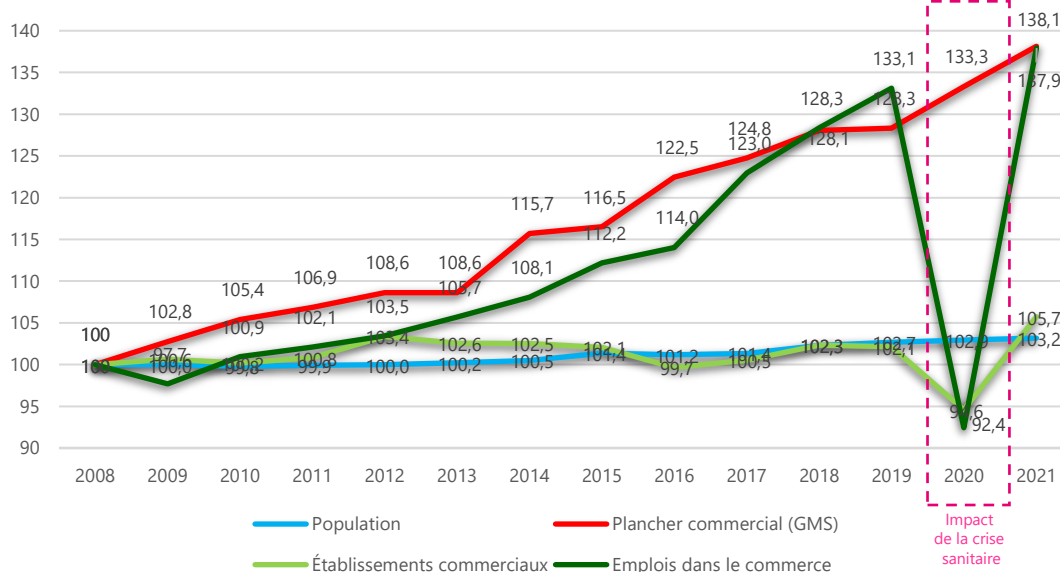
Sur la période 2008-2021, la croissance du plancher des GMS a **progressé 12 fois plus vite** que la population (+38% contre +3%). Cette croissance des m² commerciaux s'est faite de façon continue depuis 2008 avec l'arrivée de plusieurs GMS notamment par l'extension de la ZA des îles sur Sallanches ou la Zone du Val d'Arve sur Scionzier.

Le nombre d'emplois dans le commerce progresse de façon comparable avec une évolution de +38% de 2008 à 2021. On notera l'impact de la crise sanitaire en 2020 qui fait chuter le nombre d'emplois en particulier dans la restauration (-3 900 postes) qui s'est toutefois résorbé l'année suivante.

Le nombre d'établissements reste plus modéré sur la période (+5,7%) avec également un léger fléchissement en 2020 dû au Covid.

On observe un recul du secteur de l'équipement de la maison en termes d'établissement et d'effectifs ainsi qu'une baisse pour les secteurs culture-loisirs, l'équipement de la personne et les services, signes d'un changement dans les modes de consommation. Par ailleurs, l'alimentaire est l'activité qui progresse le plus.

ÉVOLUTION DES SURFACES GMS PAR RAPPORT À LA POPULATION ET À L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE SUR LE SCoT (INDICE 100 EN 2008)



| | Nombre d'établissements | Effectifs salariés |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Alimentaire traditionnel | 11,2% | 47,1% |
| Supermarché, hypermarché | 31,6% | -2,0% |
| CHR | -6,7% | -20,4% |
| Culture-loisirs | -21,3% | 13,8% |
| Hygiène-santé-beauté | 2,7% | -4,5% |
| Équipement de la maison | -13,3% | -6,4% |
| Équipement de la personne | -4,0% | 0,6% |
| Services | -4,6% | -21,9% |
| Total commerces | -5,4% | -7,6% |

Source : DGCCRF, mis à jour CDEC/CDAC, LSA Expert, ACCOS URSAF

Des projets concentrés en centralité

On dénombre 40 projets en cours ou récemment réalisés sur 14 communes parmi les 17 ayant répondu à l'enquête.

Un projet sur 5 est lié à la création de cellule commerciale ou un commerce alimentaire en centre-ville/centre-bourg.

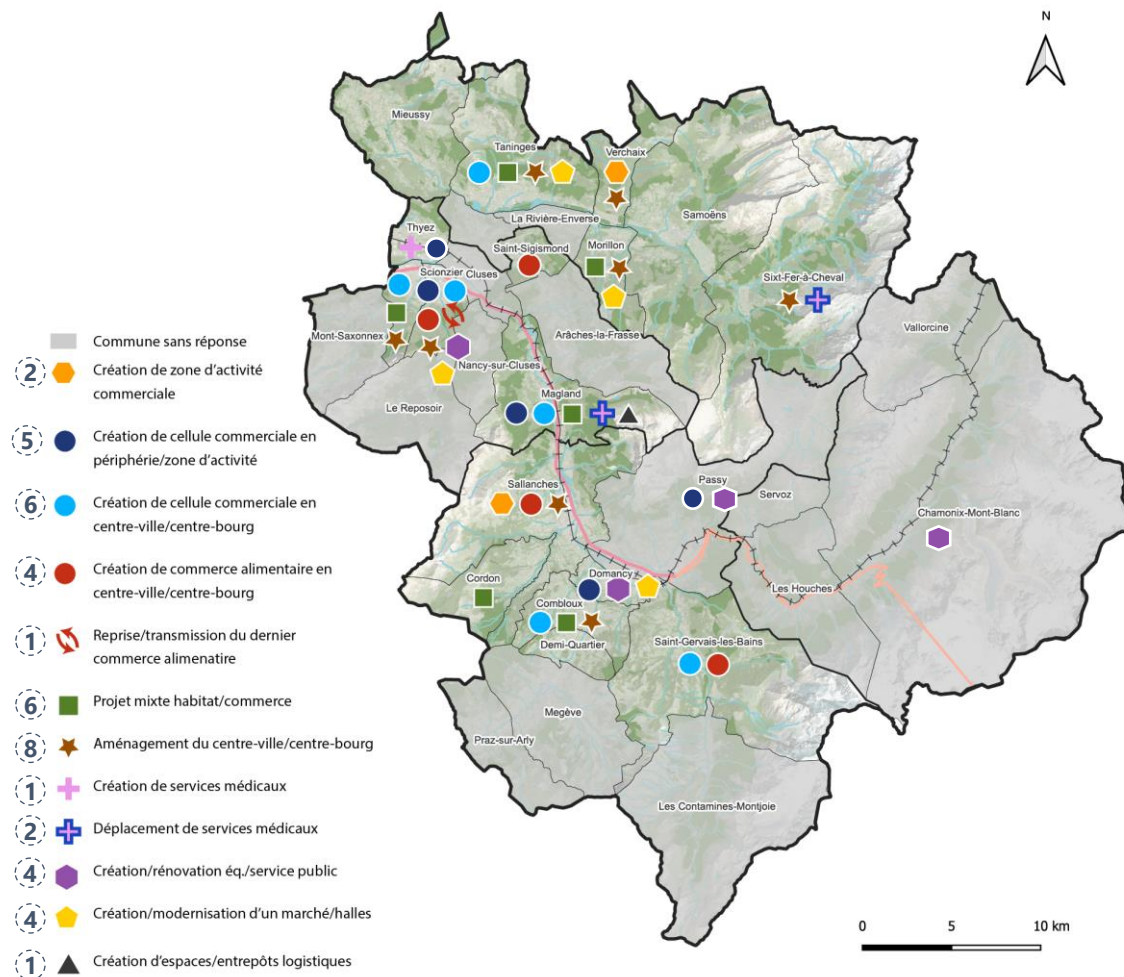
L'aménagement des centres-villes et centres-bourgs est évoqué pour 8 communes, une volonté d'apporter une meilleure ambiance urbaine et créer un attachement affectif.

4 projets sur la création/modernisation d'un marché/halle sont aussi indiqués afin de favoriser le commerce en centralité.

A noter 5 projets de développement de commerces en périphérie (Thiez, Passy, Domancy Magland et Scionzier).

La thématique du médical est peu évoquée avec seulement 3 projets relevés, notamment pour des petites communes.

Y-A-T-IL SUR VOTRE COMMUNE UN OU DES PROJETS EN COURS (OU RÉALISÉS CES 3 DERNIÈRES ANNÉES) EN LIEN AVEC LES PROPOSITIONS SUIVANTES :





Partie 4








LE BILAN DES ESPACES COMMERCIAUX

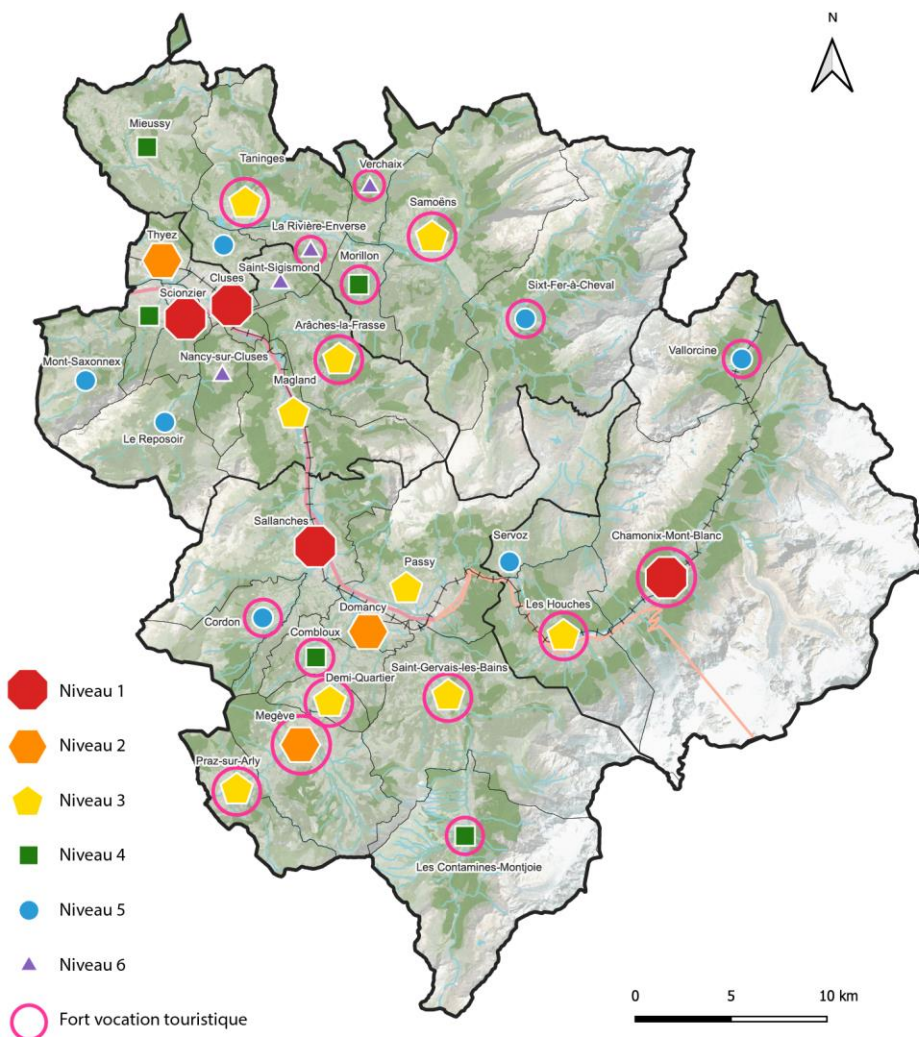


UNE HIÉRARCHIE DES FONCTIONS COMMERCIALES BASÉE SUR SIX NIVEAUX DE POLARITÉ

L'armature commerciale du territoire s'organise autour de 6 niveaux de pôles commerciaux en plus du rayonnement touristique.

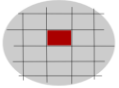
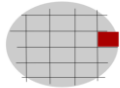
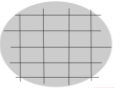



L'armature s'appuie sur la structuration commerciale en commerce traditionnels et en grandes et moyennes surfaces (nombre de commerces, plancher commercial, tissu de base, rayonnement...).

| Niveau | | Pôle |
|---|--|---|
|  | 1 (GMS > 20000 m², > 180 commerces) | Chamonix-Mont-Blanc, Cluses / Scionzier, Sallanches |
|  | 2 (GMS > 7000 m², > 100 commerces) | Domancy, Megève, Thyez |
|  | 3 (GSA > 1000 m² ou 80 commerces) | Arâches-la-Frasse, Les Houches, Demi-Quartier, Magland, Passy, Praz-de-Lys, Saint-Gervais-les-Bains, Samoëns, Taninges |
|  | 4 (GSA < 1000 m²) | Combloux, Les Contamines-Montjoie, Marnaz, Mieussy, Morillon |
|  | 5 (tissu incomplet) | Châtillon-sur-Cluses, Cordon, Le Reposoir, Mont-Saxonnex, Servoz, Sixt-Fer-à-Cheval, Vallorcine |
|  | 6 (tissu limité ou inexistant) | La Rivière-Enverse, Nancy-sur-Cluses, Saint-Sigismond, Verchaix |
|  | Dont forte vocation touristique | Chamonix-Mont-Blanc, Megève, Arâches-la-Frasse, Les Houches, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains, Samoëns, Taninges, Demi-Quartier, Combloux, Les Contamines Montjoie, Morillon, Cordon, Sixt-Fer-à-Cheval, Vallorcine, La Rivière-Enverse, Nancy-sur-Cluses, Verchaix |



| Indicateurs | Critère d'analyse | Évaluation |
|---|---|---|
| Surface commerciale | Il s'agit du volume de m ² total en grande et moyenne surface sur la zone commerciale | Permet d'apprécier le poids commercial à l'échelle de la zone |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Taux de croissance du plancher des GMS entre 2008 et 2022 | Ce ratio permet d'apprécier l'évolution récente de la zone |
| Diversité commerciale | Rapport entre le plancher de commerces anomaux (culture-loisirs, équipement de la personne et de la maison) et le plancher total sur la zone commerciale. | Ce ratio situe la capacité du pôle à attirer une zone de chalandise large. Au-delà de 30% la zone dispose d'un rayonnement important. |
| Friche ou disponibilité commerciale | Part du plancher commercial vacant en pourcentage du volume de m ² de la zone commerciale | Ratio permettant d'évaluer l'attrait de la zone pour les investisseurs. |



| Indicateurs | Les critères d'analyse | Mots-clés |
|---|--|--|
| Environnement et desserte | Positionnement de la zone par rapport aux axes structurants du territoire | Facilité d'accès automobile, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants. |
| Position dans l'armature urbaine | Positionnement de la zone par rapport à l'urbanisation de la commune | <div> Intégré  Lié  Déconnecté  </div> |
| Logique d'implantation | Organisation globale de la zone, optimisation des déplacements internes et des stationnements | <div> Logique de zone globale  Logique de zone partielle  Logique à la parcelle  </div> |
| Attractivité de la zone (qualité urbaine & architecturale) | Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...). Ambiance et confort d'achat. | / Vieillissante / Banale ou classique / Qualitative ou nouvelle génération |
| Connexion de la zone (accessibilité & déplacement) | Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement. | / Fonction routière / Accès piéton aménagé (trottoir adapté) / Piste cyclable |
| Densité bâtie | Ratio de la surface de plancher des bâtiments et la surface totale des périmètres des SIP | / Faible densité / Densité moyenne / Forte densité |





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Surface commerciale | 410 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Création | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

Cet espace commercial se compose que d'une grande surface alimentaire (Spar) implantée en 2017. Située entre le centre-bourg d'Arâches et la Station des Carroz, sa localisation lui permet à la fois de capter la population locale et le flux automobile. Même si l'établissement profite de certains atouts (végétation, décoration, stationnement), la proximité de l'entrepôt de la scierie affecte l'effet vitrine.

On notera par ailleurs une bonne visibilité depuis l'axe routier et la possibilité d'accéder facilement à cet espace par la présence de trottoirs et d'arrêts de bus.

ENJEUX SCOT

- / Un espace dont la vocation devra être clarifiée entre espace de flux et zone d'activité périphérique.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Surface commerciale | 750 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

La principale grande surface alimentaire de Chamonix se trouve en retrait du centre-ville, séparée du reste de l'emprise urbaine par la RD1506 qui accentue cet effet de rupture. La présence de glissière contraint son accès en provenance du nord. Un passage piéton est bien présent devant le magasin mais débouche sur les ateliers municipaux avec un cheminement peu lisible et peu qualitatif vers le centre-ville.

La composition de l'espace commercial reste banale avec peu d'aménagements et de mise en valeur du site en bordure d'un axe très emprunté qui constitue la contournante de la ville.

ENJEUX SCOT

/ L'espace Betty constitue la seule zone d'activité à vocation commerciale sur Chamonix.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Surface commerciale | 13 378 m ² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | 11 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / L'espace commercial de l'avenue Clémenceau a la particularité de s'organiser dans un cœur urbanisé dense, avec différentes typologies de bâti et de commerce, cerclé par un tissu résidentiel au sud et d'équipements scolaires au nord.
- / Il est constitué d'un hypermarché Carrefour avec une galerie sur sa partie ouest, deux GMS à l'extrémité est (Gémo et Noz) et quelques commerces traditionnels au sein d'une galerie sur sa partie centrale. Dans l'ensemble l'activité commerciale apparaît fragile avec des commerces peu qualitatifs et un développement de la vacance au sein du centre commercial.
- / Le projet de transfert de l'hypermarché sur la zone du Val d'Arve à Scionzier devrait entraîner la poursuite de la modification de ce quartier déjà engagée par la destruction de commerces sur sa partie centrale.
- / En termes de visibilité, le centre commercial est peu perceptible sur l'axe de flux par la présence du parking silo qui masque l'ensemble de l'offre commerciale du centre et de la galerie. Le secteur apparaît très urbain avec toutefois une bonne végétalisation et de bons accès pour les modes doux.

ENJEUX SCOT

- / La CNAC de février 2023 a rendu un avis favorable pour le transfert du magasin Carrefour sur la zone de Scionzier. Dans cette perspective cet espace a vocation à se transformer afin de renforcer sa vocation résidentielle autour d'une activité commerciale de proximité plus resserrée.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Surface commerciale | 10 540 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +23 % | |
| Diversité commerciale | 74 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | -% | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / La zone de la Maladière, principalement industrielle se diversifie vers une vocation plus commerciale, avec des enseignes à fort rayonnement centrées sur l'équipement de la maison et le sport (Intersport, Conforama, But). Cet espace profite d'axes de flux structurants qui permettent de relier le nord et le sud du territoire du SCoT par la RD1205 au nord et l'A40 au sud de la zone.
- / L'espace est cependant peu lisible et l'activité commerciale est pénalisée par la mixité des activités industrielles et artisanales. Cet espace apparaît très routiers avec un manque de végétation, de cheminements et un espace public vieillissant.

ENJEUX SCOT

- / Cet espace commercial qui profite principalement de l'effet vitrine de l'A40 souffre d'une forte mixité d'activités peu cohérente. Sa vocation commerciale devra être questionnée dans le cadre du SCoT.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 4 070 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | 6 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / Cette zone d'activité se compose principalement d'établissements industriels et tertiaires. Les commerces sont implantés en bordure de l'axe routier pour profiter de l'effet vitrine. On notera cependant un manque de lisibilité de l'offre en raison de cette mixité des activités et le manque de cohérence architecturale.
- / L'implantation d'une boulangerie et d'un restaurant au sein de la zone illustre le glissement de l'offre traditionnelle sur des axes de flux et en périphérie.
- / La zone dispose d'un caractère très minéral et vieillissant avec l'absence de végétation et de cheminements adaptés.
- / Plusieurs dents creuses sont recensées au sein du périmètre de la zone et inscrites au PLU comme secteur pouvant accueillir de l'activité économique.

ENJEUX SCOT

- / Cet type d'espace illustre le risque de périphérisation des activités traditionnelles faute de clarification de leur vocation commerciale.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 2 350 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +45,6% | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | 29 % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / Cette zone en léger retrait de l'emprise urbaine profite cependant d'un axe routier structurant reliant le centre-ville de Cluses et les zones d'activités où se concentrent les emplois.
- / La zone se compose à l'origine d'un Lidl qui s'est déplacé au sein d'une nouvelle construction laissant désormais un bâtiment vacant qui affecte l'image du secteur. Le nouveau magasin Lidl profite d'espaces aménagés qualitatifs, végétalisés et attractifs contrairement à l'ancien site du magasin.
- / Le site conserve un potentiel de développement avec des parcelles identifiées comme pouvant accueillir de l'activité économique.

ENJEUX SCOT

- / Quel statut pour cet espace commercial isolé (et sa partie vacante) en connexion avec le tissu résidentiel ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------|---|
| Surface commerciale | 2 955 m ² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / L'espace commercial est structuré sur un axe de flux qui constitue l'une des entrées de ville de Megève. Le site, reconfiguré en 2015 accueille principalement la grande surface alimentaire Casino, complétée par un magasin de bricolage, un fleuriste et un caviste. Une offre traditionnelle qui tend ainsi à s'implanter à proximité profitant de la locomotive alimentaire et du fort passage sur l'axe structurant.
- / Même si l'accès multimodal est possible, le site apparaît très routier, avec des espaces publics banals.

ENJEUX SCOT

- / Quel périmètre et quelles règles pour réduire le risque d'aspiration des commerces de proximité sur cet espace ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**



INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Surface commerciale | 10 086 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +60 % | |
| Diversité commerciale | 30 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | 8 % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | Partie Ouest | Partie Est |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Environnement et desserte | ● | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● | ● |
| Logique d'implantation | ● | ● |
| Attractivité de la zone | ● | ● |
| Connexion de la zone | ● | ● |
| Densité bâtie | ● | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

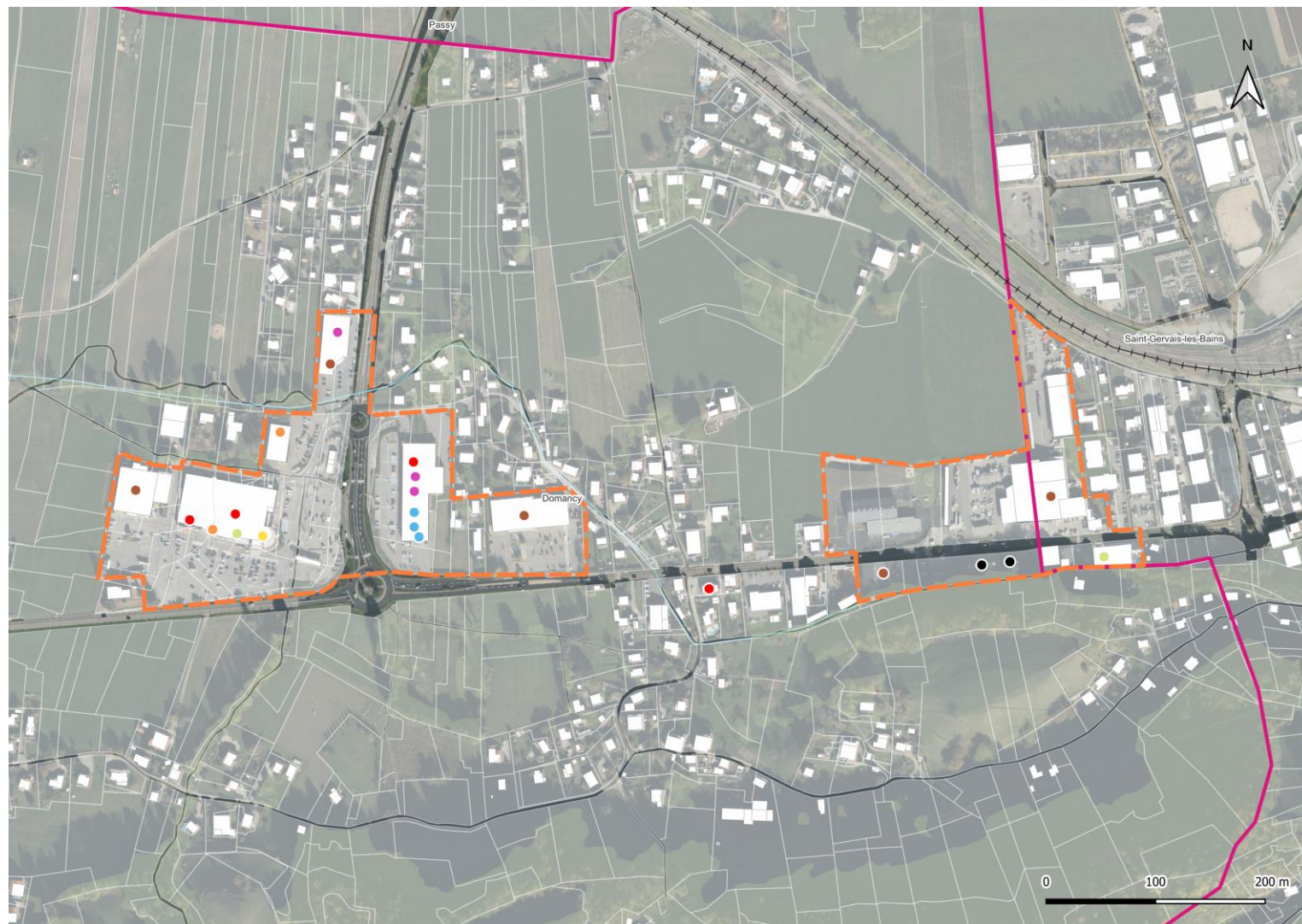
- / Située au carrefour de plusieurs axes structurants, la zone de la Pallud profite d'une bonne visibilité et capte les flux d'accès aux stations de ski.
- / Structuré initialement autour de l'enseigne Intermarché, le site s'est considérablement développé ces dernières années avec un doublement de sa surface commerciale et l'arrivée de nouvelles enseignes (Orchestra, Le Grand Panier Bio, Chaussea). On notera également le développement de la partie Est de la zone par l'extension de l'espace d'entreposage de Point P et la création de nouvelles cellules. Toutefois, deux de ces dernières apparaissent aujourd'hui vacantes. La CDAC du 25/06/2021 prévoit l'arrivée de 3 nouvelles cellules pour un total de 1584 m² supplémentaires.
- / L'extension de la zone est aujourd'hui encore possible avec plusieurs parcelles inscrites comme pouvant accueillir de l'activité économique.

ENJEUX SCOT

- / Quelle modalité de développement de zone pour préserver les équilibre avec les différentes centralités à proximité ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Surface commerciale | 900 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Création | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / Cette espace dispose d'une vocation commerciale depuis l'installation de l'enseigne Grand Frais positionnée à l'écart de tout autres polarités commerciales en contournant la CDAC et le seuil des 1000 m².
- / Ce nouvel espace commercial isolé questionne du modèle urbain. Même si l'espace apparaît qualitatif avec une bonne végétalisation il reste déconnecté des espaces d'habitation et n'offre aucun accès en modes doux.

ENJEUX SCOT

- / Quel statut pour cet espace isolé des autres polarités commerciales ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 1 100 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

/ L'espace se compose unique de l'enseigne Super U. Malgré une architecture qui respecte l'identité locale, le secteur présente des espaces vieillissants peu adaptés pour le piéton. L'espace commercial s'intègre au sein d'un tissu urbain résidentiel qui lui conféré une clientèle de proximité.

ENJEUX SCOT

/ Quel statut pour cet espace entre centralité et périphérie ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 1 950 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Création | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / La zone s'est confortée en 2014 avec l'implantation de l'enseigne Super U qui s'est ajoutée à plusieurs commerces de proximité présents au niveau du rond point existant dont un coiffeur, une boucherie, un restaurant et un concept hybride décoration/CHR.
- / L'offre apparaît disséminée et complexe à identifier par manque de cohésion des aménagements, seule la grande surface alimentaire est directement visible depuis l'axe de flux.
- / La zone se caractérise par un aspect routier avec peu d'aménagements qualitatifs et de cheminements pour les modes doux.

ENJEUX SCOT

- / Une nouvelle zone commerciale à calibrer pour maîtriser le développement du commerce



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 2 100 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Création | |
| Diversité commerciale | 100 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / Le site est uniquement constitué de l'entité Decathlon/Mountain Store, espace commercial, mais également centre mondial de design des marques Quechua et Wed'ze lui permettant de rayonner sur un territoire au-delà du SCoT. L'établissement est isolé des autres polarité commerciale.
- / Le site en lui-même présente des espaces qualitatifs et aménagés avec une bonne présence du végétal lui conférant une certaine attractivité.

ENJEUX SCOT

- / Ce nouvel espace commercial constitue un lieu hybride commerce / centre d'expérimentation.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------|---|
| Surface commerciale | 2 000 m ² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / L'espace s'organise autour de la grande surface alimentaire Super U et d'une galerie commerciale complétées par quelques commerces traditionnels implantés sur l'axe de flux.
- / Son emplacement au sein d'un tissu résidentiel et sur un axe structurant lui permet de profiter d'une bonne clientèle de proximité et de passage.
- / Plusieurs parcelles au sud-ouest du périmètre peuvent potentiellement accueillir de nouvelles activités au vu de leur zonage au sein du PLU.

ENJEUX SCOT

- / La principale zone commerciale de Passy s'incère efficacement dans le tissu urbain. Dans ce contexte son extension et sa densification devront être questionnées.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 2 730 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +40 % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / L'espace commercial se compose de deux grandes surfaces alimentaires (Intermarché et Les Comptoirs de la Bio).
- / Son implantation sur un axe de flux et en entrée de centre-bourg lui confère une bonne visibilité.
- / Alors que ses pourtours dialoguent avec le paysage des bords de l'Arly, l'essentiel du site se compose de stationnement en enrobé sans réelle réflexion de mise en valeur ou de désinperméabilisation.

ENJEUX SCOT

- / Malgré un travail architectural adapté au contexte local, l'aménagement de l'espace public apporte peu de valeur ajoutée.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Surface commerciale | 33 146 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +37 % | |
| Diversité commerciale | 34 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | 5 % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | ZA Ile Roche | PIC Nord Ouest |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Environnement et desserte | ● | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● | ● |
| Logique d'implantation | ● | ● |
| Attractivité de la zone | ● | ● |
| Connexion de la zone | ● | ● |
| Densité bâtie | ● | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

Plus important espace commercial du SCoT, cette zone se divise en deux espaces :

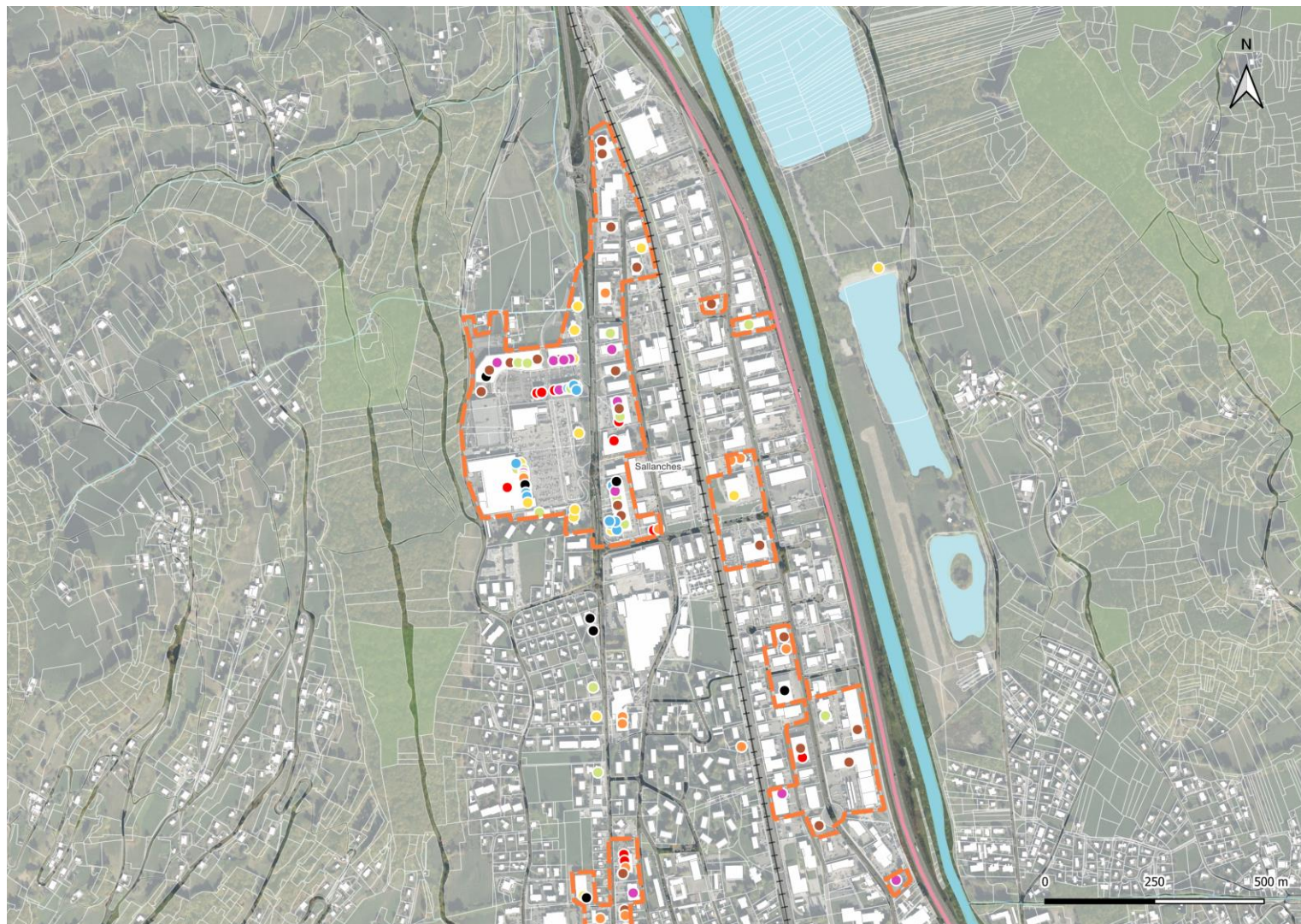
- / La ZA des Îles, récemment étendue vers le Nord, accueille la grande majorité de l'offre commerciale en continuité de l'enseigne Carrefour avec une belle diversité commerciale qui lui confère une forte polarisation sur l'ensemble du territoire. Même si elle se structure autour d'un axe de flux d'importance, la zone présente une bonne attractivité par une mise en valeur des enseignes, la qualité des cheminements et des aménagements végétalisés et récents.
- / La PIC Nord Ouest, sur laquelle l'activité commerciale se mêle aux activités artisanales et industrielle avec une offre commerciale qui fluctue en fonction des mutations des entreprises et des possibilités foncières. Son aspect est vieillissant et peu qualitatif avec une accessibilité moindre.

ENJEUX SCOT

- / Quel périmètre commercial privilégier au sein de la ZI Nord pour maîtriser la mutation de foncier non commercial ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 1 620 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | 67 % | |
| Diversité commerciale | 40% | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

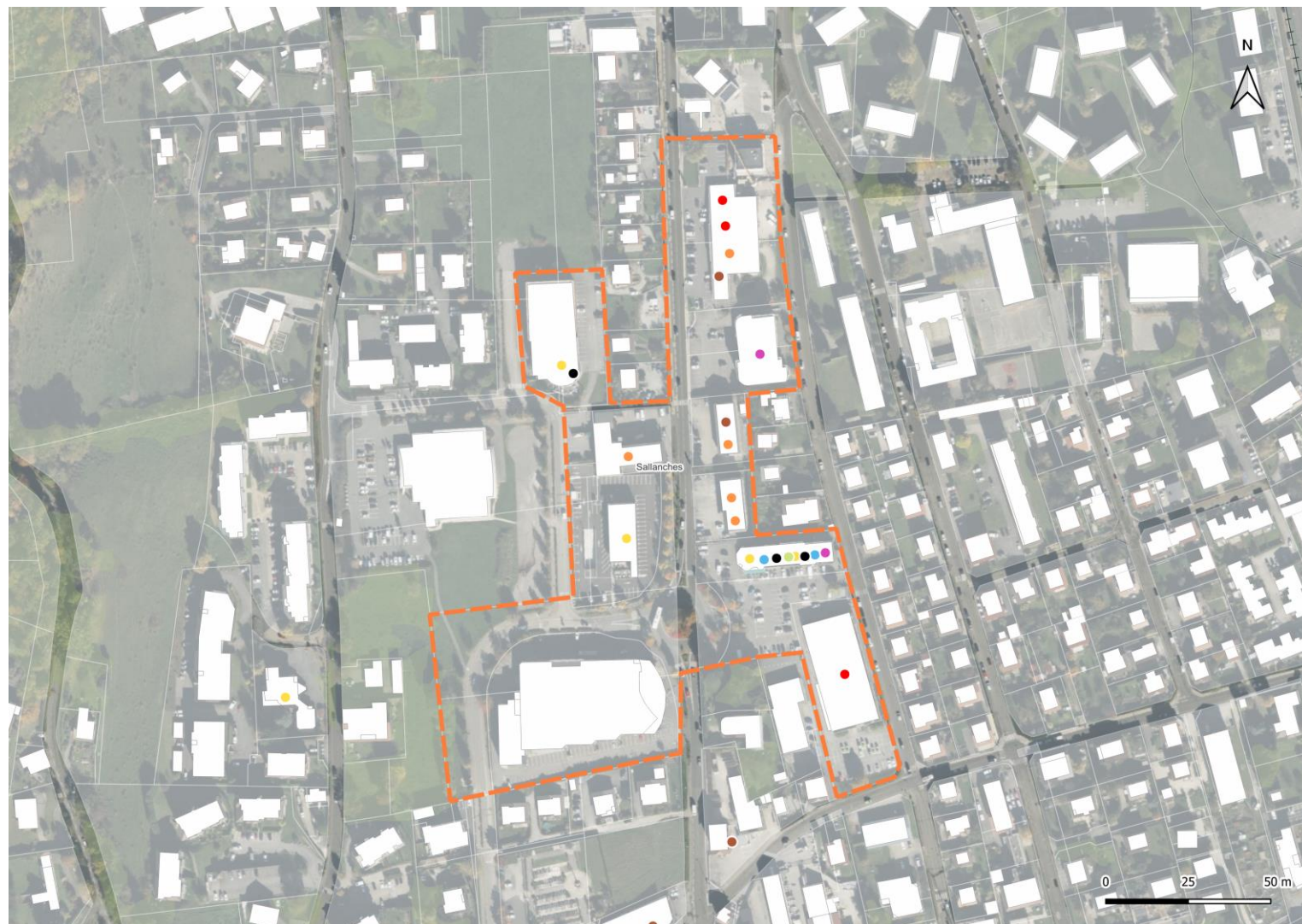
/ Cet espace commercial s'apparente à une offre de quartier. Il se structure sur le principal axe de flux de Sallanches avec une typologie commerciale et architecturale diverse (galerie, grande surface, commerce isolé). L'ensemble de l'offre apparaît bien visible étant donné la bonne densité et la concentration des commerces. On notera une attractivité banale avec une végétalisation sur certaines parties de la zone mais un caractère qui reste routier en raison de l'importance de la RD. Par ailleurs, l'espace profite de nombreux cheminements et accès (arrêt de bus, piste cyclable, trottoirs sécurisés)

ENJEUX SCOT

/ Un statut à clarifier entre espace commercial de centralité de quartier et espace de flux.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 4 282 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | 58 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

/ Cet espace commercial est éclaté en deux entité qui s'organise sur un l'axe de flux : la galerie du Mont Blanc et le Vieux Campeur / 3 A. L'ensemble profite de la notoriété du Vieux Campeur mais souffre d'une architecture et d'un aménagement très datés traduisant une ambiance très banale.

ENJEUX SCOT

/ Un espace commercial historique qui a vocation à trouver une nouvelle jeunesse.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 1 640 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | - % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / L'espace commercial composé de la grande surface alimentaire Carrefour Market, d'une cafétéria et d'un bowling-bar.
- / Implanté sur un axe de flux, la zone profite d'une bonne visibilité, d'un accès pratique et d'une bonne irrigation. En revanche peu de mise en valeur n'est visible avec des aménagements banals et un manque de connexion piéton et vélo étant donné son éloignement des centralités. Une grande partie de la surface se compose d'un enrobé sans aménagement propice à la perméabilité.

ENJEUX SCOT

- / En environnement urbain dont la qualité qui n'est pas à la hauteur de la notoriété d'une station de ski comme Samoëns.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**




INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Surface commerciale | 22 220 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +2112 % | |
| Diversité commerciale | 42 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |


INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

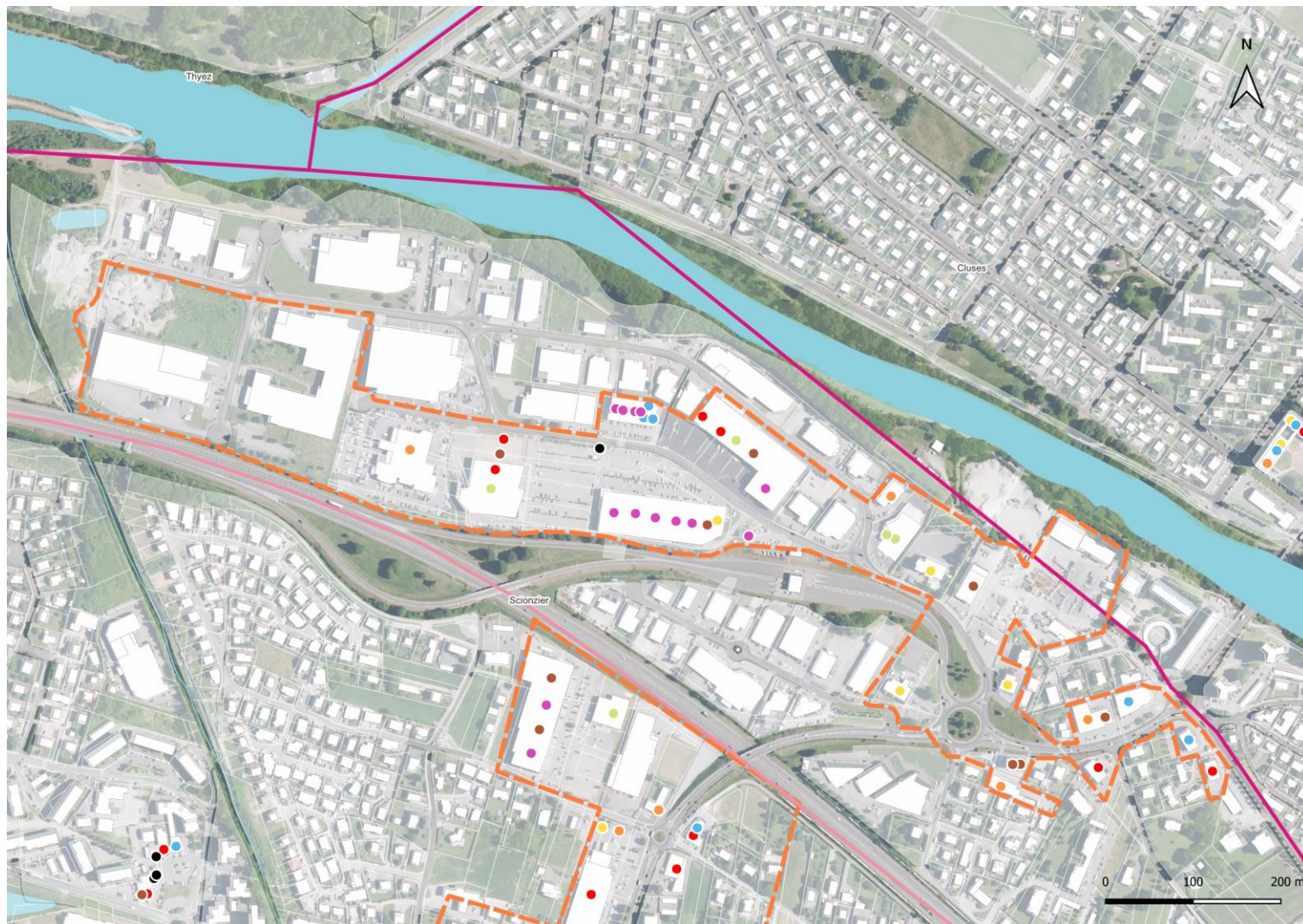
- / Seconde zone du territoire, la ZA du Val d'Arve Nord a vu son plancher commercial exploser par la création d'un ensemble de galeries et de grandes surfaces commerciales. Ainsi, on compte désormais la présence d'enseignes à fort rayonnement comme Decathlon, Boulanger et de nombreux établissements en équipement de la personne.
- / Les aménagements y sont qualitatifs avec dans l'ensemble une bonne mutualisation des espaces de stationnement même si l'espace reste fortement imperméabilisé.
- / La zone profite également d'une bonne accessibilité avec la proximité de l'A40 et la jonction de plusieurs axes structurants. Son accès devrait fluidifié avec le projet de doublement de sortie de l'A40.
- / Le projet de transfert-extension du Carrefour de Cluses sur la partie ouest de la zone est validé par la CNAC depuis début 2023. D'autres parcelles du secteur, composées aujourd'hui de l'activité tertiaire ou artisanale, sont également susceptibles d'accueillir de nouvelles activités commerciales étant donné la mutation de la zone entreprise depuis une quinzaine d'année.

ENJEUX SCOT

- / Avec le transfert de l'hypermarché Carrefour, la zone du Val de l'Arve devrait devenir la principale zone commerciale de la Vallée de Chamonix entre Sallanches et Annemasse.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------|---|
| Surface commerciale | 9 131 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | + 170 % | |
| Diversité commerciale | 36 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

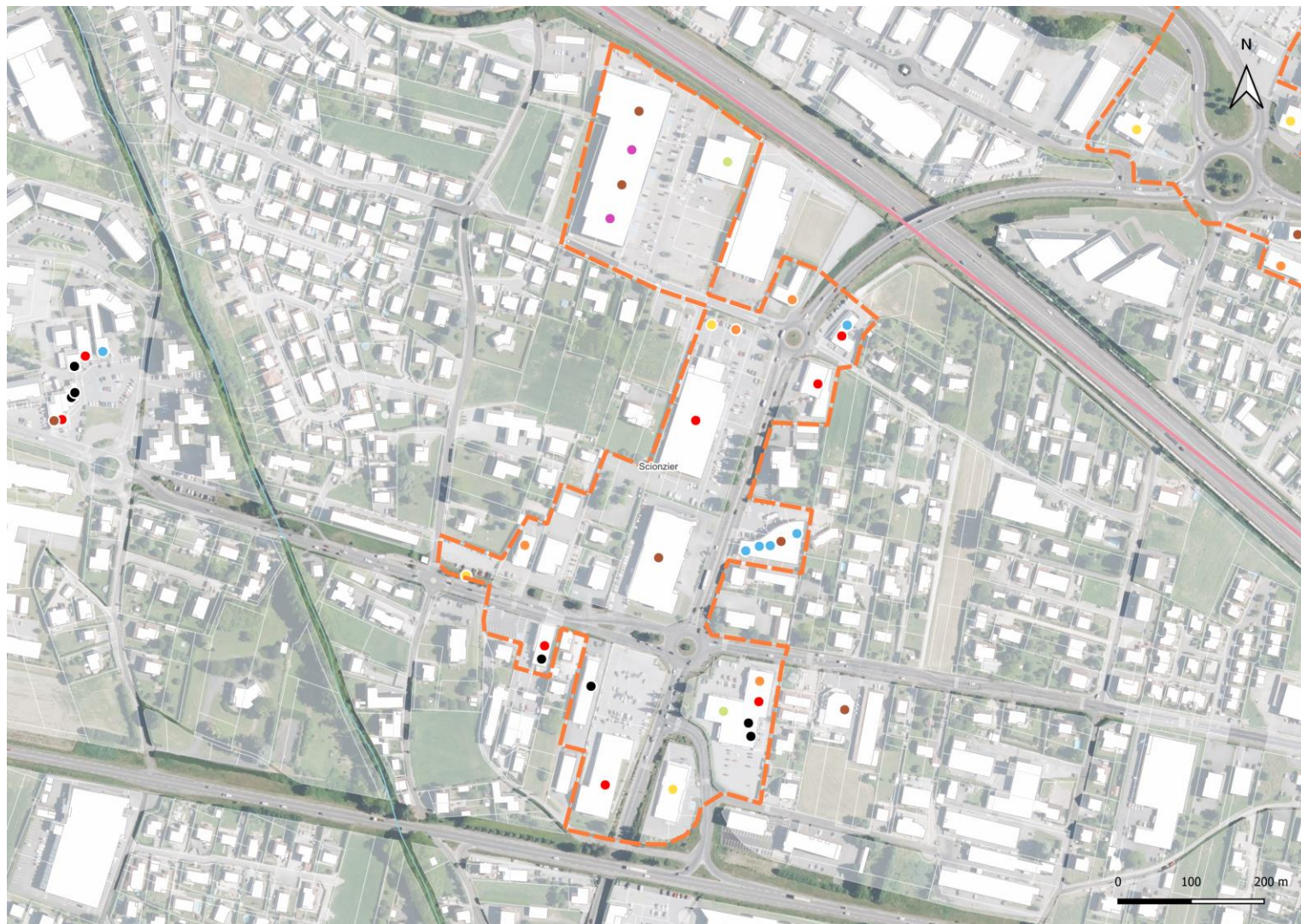
- / La zone de Val de l'Arve Sud est structurée autour d'un axe de flux avec trois locomotives alimentaires, plusieurs GMS et une offre de proximité. Cet espace a également vu une forte croissance de son plancher commercial avec la création du retail park au nord de la zone (Gifi, Sport 2000, KLO, Orchestra).
- / Intégrée au sein d'un quartier résidentiel, la zone fait la jonction entre le centre-bourg de Scionzier et la zone du Val d'Arve Nord qui en est extension. Les déplacements doux entre la partie Est et Ouest sont pénalisés par la coupure de la départementale.

ENJEUX SCOT

- / L'avenir de cette zone sera impacté par le développement de sa partie Nord. Ainsi la duplication des deux enseignes Carrefour aura des conséquences sur le concept Market au Sud.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**




INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|-----------------|---|
| Surface commerciale | 2 840 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | +39 % | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |


INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

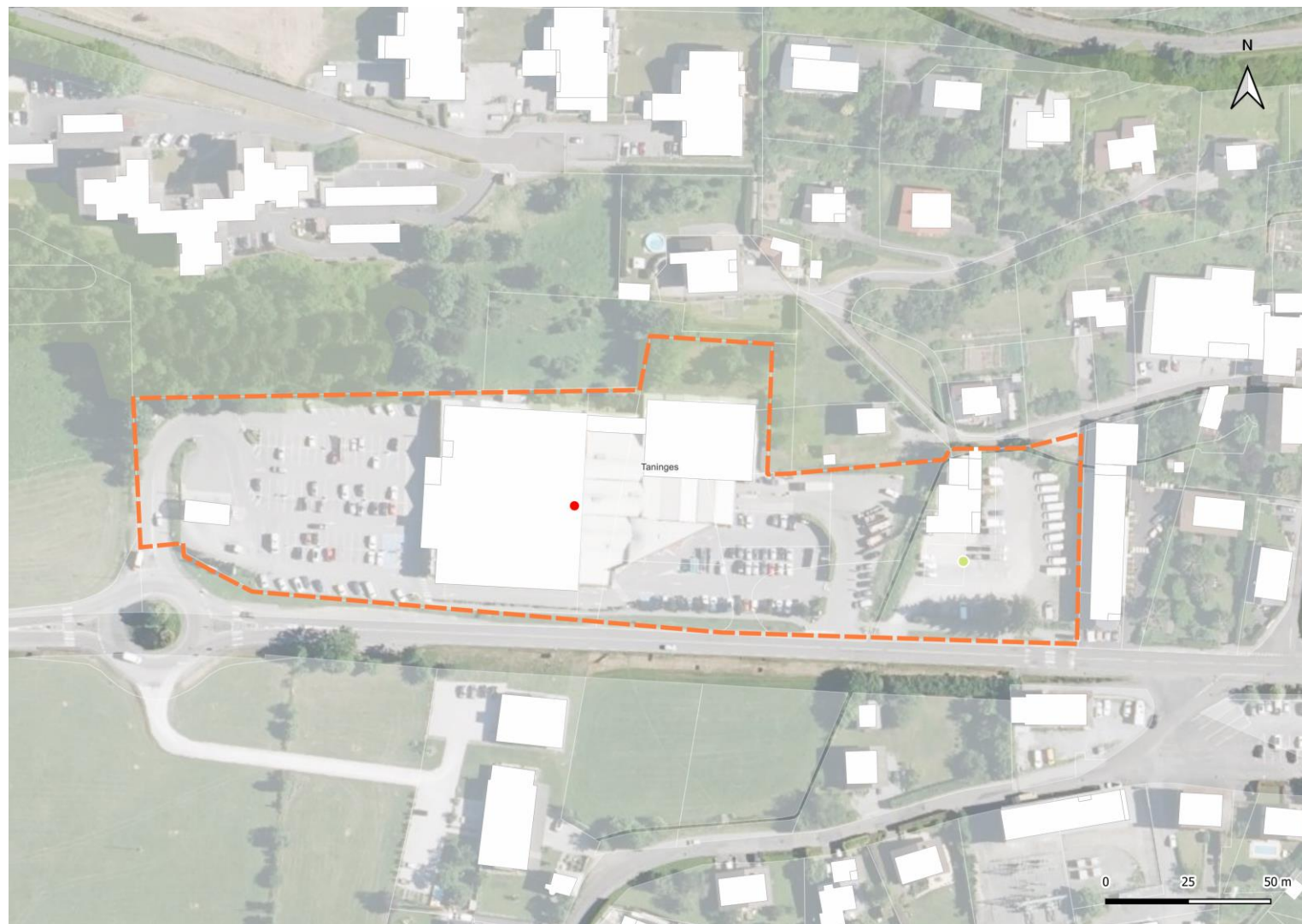
- / L'espace commercial est composé de grande surface alimentaire Super U et d'une nouvelle jardinerie.
- / Elle se localise en entrée de ville de Taninges et profite ainsi de bonnes connexion avec la centralité (piétonne, vélo et bus).
- / Le secteur présente une bonne végétation et des aménagements qualitatifs mais d'espaces de stationnement étendus.

ENJEUX SCOT

- / On pourra regretter que l'arrivée de la jardinerie n'ait pas été l'occasion d'une mutualisation de l'offre de stationnement.



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|--------------------------------------|
| Surface commerciale | 5 650 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | -% | |
| Diversité commerciale | 25 % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / La zone se décompose en deux espaces distincts : la partie Intermarché à l'Ouest et l'espace commerciale à l'Est avec une coupure physique liée à l'avenue des Iles peu propice à la traversée piétonne. Par ailleurs, la présence du garage automobile masque en partie l'offre.
- / Les espaces publics sont entretenus et fonctionnels mais manquent de végétalisation et de mise en valeur.
- / L'enseigne Lidl a essuyé un refus de la CDAC en septembre 2022 pour transformer le garage Fiat (1210 m²), justifié par la forte densité de surface commerciale alimentaire déjà présente.

ENJEUX SCOT

- / Quelle vocation commerciale autorisée sur le site du garage dans la perspective de sa probable mutation ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**





INDICATEURS COMMERCIAUX DES GMS

| | | |
|--|----------------------------|---|
| Surface commerciale | 2 000 m² | |
| Évolution du plancher commercial depuis 2008 | Création | |
| Diversité commerciale | - % | ● |
| Friche ou disponibilité commerciale | - % | ● |



INDICATEURS URBAINS

| | |
|----------------------------------|---|
| Environnement et desserte | ● |
| Position dans l'armature urbaine | ● |
| Logique d'implantation | ● |
| Attractivité de la zone | ● |
| Connexion de la zone | ● |
| Densité bâtie | ● |

BILAN D'ATTRACTIVITÉ

- / Cette partie de la zone des Lanches accueille l'enseigne Bricorama, unique activité commerciale. Malgré sa proximité avec la zone des Bossons, elle apparaît déconnectée et isolée des autres commerces. Son environnement se compose en effet d'activités artisanales et industrielles qui pénalise son identification.
- / Même si l'espace public apparaît entretenu, il reste banal avec peu d'aménagements qualitatifs.

ENJEUX SCOT

- / Quel statut pour cette partie de la zone des Lanches, déconnectée de la zone des Bossons ?



**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**



| Commune | Nom de l'espace | Plancher commercial GMS (en m²) | Position dans l'armature urbaine | Implantation | Vocation à débattre | Densité bâtie | Bilan d'attractivité | Connexion | Potentiel de développement |
|---------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------------|
| Arâches-la-Frasse | Espace du Lay | 410 | Lié | À la parcelle | Commerciale | 14% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| Chamonix-Mont-Blanc | Espace du Betty | 750 | Lié | À la parcelle | Commerciale | 16% | ● | Pied/bus | Non |
| Cluses | Avenue Clémenceau | 10 178 | Intégré | Globale | Commerciale | 51% | ● | Pied/vélo/bus | Oui |
| | ZI de la Maladière | 10 540 | Déconnecté | À la parcelle | Mixte? | 57% | ● | Bus | Non |
| | ZI des Grands Prés | 7 270 | Intégré | À la parcelle | Non commerciale | 71% | ● | Bus | Oui |
| | Zone de l'Englenaz | 2 350 | Lié | À la parcelle | Commerciale | 18% | ● | Pied/vélo/bus | Oui |
| Demi-Quartier | Zone du d'Arbon | 2 955 | Lié | À la parcelle | Commerciale | 20% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| Domancy | ZC de la Pallud | 10 086 | Lié | Partielle | Commerciale | 20% | ● | Pied/vélo/bus | Oui |
| | Zone du Létraz | 900 | Lié | Globale | Commerciale | 23% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| Les Houches | Espace du Bourgeat | 1 100 | Intégré | Globale | Commerciale | 31% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| Magland | Zone des Noyères | 1 950 | Déconnecté | À la parcelle | Commerciale | 12% | ● | Bus | Oui |



| Commune | Nom de l'espace | Plancher commercial GMS | Position dans l'armature urbaine | Implantation | Vocation à débattre | Densité bâtie | Bilan d'attractivité | Connexion | Potentiel de développement |
|---------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------------|
| Passy | Avenue du Léman | 2 100 | Lié | Globale | Commerciale | 18% | ● | Pied/Bus | Non |
| | Espace du Marlioz | 2 000 | Intégré | Partielle | Non commerciale | 28% | ● | Pied/vélo/bus | Oui |
| Praz-sur-Arly | Route de Megève | 2 730 | Lié | Partielle | Commerciale | 26% | ● | Pied/bus | Non |
| Sallanches | ZA Ile Roche | 33 146 | Lié | Partielle | Commerciale | 27% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| | PIC Nord Ouest | | Lié | À la parcelle | Mixte ? | 27% | ● | Bus | Non |
| | Zone des Quatre Têtes | 1 620 | Intégré | Partielle | Commerciale | 25% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| | Route du Fayet | 4 282 | Lié | Partielle | Commerciale | 31% | ● | Bus | Non |
| Samoëns | Zone des Langets | 1 640 | Déconnecté | À la parcelle | Commerciale | 23% | ● | Pied/bus | Non |
| Scionzier | ZAC du Val d'Arve | 22 220 | Intégré | Globale | Commerciale | 25% | ● | Pied/vélo/bus | Oui |
| | Zone des Lacs | 9 131 | Intégré | Globale | Commerciale | 25% | ● | Pied/vélo/bus | Non |
| Taninges | Route d'Annemasse | 2 840 | Lié | À la parcelle | Commerciale | 21% | ● | Pied/bus | Non |
| Thyez | Zone des Bossons | 5 650 | Intégré | Globale | Commerciale | 30% | ● | Pied/bus | Non |
| | Zone des Lanches | 2 000 | Lié | Partielle | Non commerciale | 35% | ● | Bus | Non |



Un manque d'attractivité en plus d'une logique à la parcelle dominante des espaces de périphérie

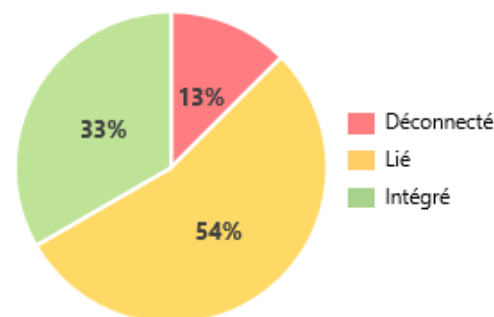
33% des 24 zones qui accueillent du commerce montrent une bonne intégration dans le tissu urbain, la grande majorité des espaces de périphéries sont en continuité des quartiers résidentiels mais très peu de zone sont totalement déconnectée.

L'organisation des zones se fait majoritairement dans une logique à la parcelle ne permettant pas une optimisation de l'espace et créant des déplacements supplémentaires sur de courts trajets pourtant évitables.

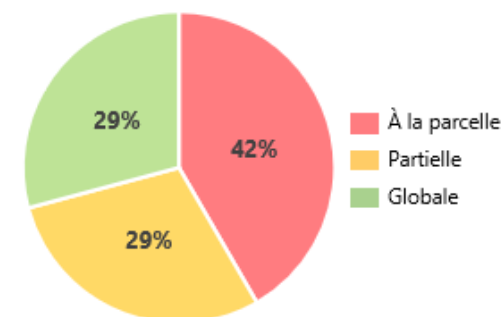
La densité bâtie est moyenne avec une place trop souvent laissée à la voiture (route, stationnement). Toutefois, ces chiffres montrent de possible potentiels quand à la densification de certains espaces.

L'attractivité apparaît moyenne voire faible pour les trois quarts des espaces de périphérie. En effet même si certaines zones profitent d'aménagements récents et qualitatifs, une majorité de zones reste encore trop routière, avec peu de végétation, un manque d'effet vitrine avec des façades banales et des espaces publics vieillissants. On notera néanmoins des efforts architecturaux pour essayer de se rapprocher de l'identité montagnarde.

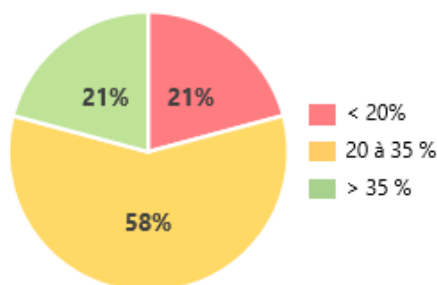
POISITON DANS L'ARMATURE URBAINE



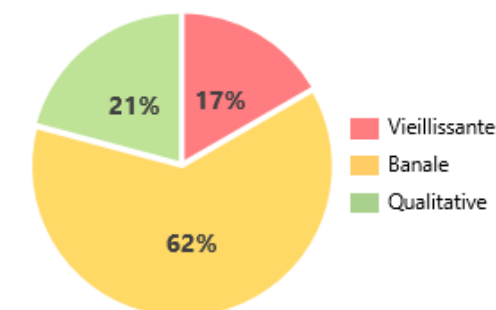
IMPLANTATION



DENSITÉ BÂTIE



ATTRACTIVITÉ





Partie 5

LE BILAN **D'ATTRACTIVITÉ** **DES CENTRALITÉS**



| Indicateurs | Les critères d'analyse | Évaluation |
|---|--|--|
| Nombre de commerces | Poids de l'activité commerciale en centralité | |
| Implantation | Organisation spatiale des commerces : continuité commerciale, concentration et effet de masse, lisibilité de la polarité commerciale, facilité du parcours marchand. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concentrée ▪ Diffuse |
| Attractivité | <p>Attractivité commerciale : qualité et intégration architecturale, qualité des vitrines commerciales et des enseignes.</p> <p>Environnement urbain et paysager : ambiance d'achat, identité urbaine, qualité urbaine (mobilier urbain), qualité paysagère (fleurissement, espaces publics), confort d'achat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitative (vert) ▪ Classique / banale / en renouvellement (orange) ▪ Dégradée (rouge) |
| Connexion à l'intérieur de la centralité | Niveau de connexion aux modes doux : trottoirs identifiés, espaces et traversées piétonnes. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Présente (vert) ▪ Limitée (orange) ▪ Absente (rouge) |
| Vacance commerciale | Potentiel de requalification, locaux commerciaux vacants. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Absente (vert) ▪ Légère (orange) ▪ Réelle (rouge) |



| Centralité | Commerces (poids sur l'offre communale) | Implantation dans le tissu urbain existant | Attractivité urbaine | Connexion à l'intérieur de la centralité | Vacance commer ciale | Centralité | Commerces (poids sur l'offre communale) | Implantation dans le tissu urbain existant | Attractivité urbaine | Connexion à l'intérieur de la centralité | Vacance commer ciale |
|---------------------------------------|--|---|-------------------------|--|----------------------------|--|--|---|-------------------------|--|----------------------------|
| Arâches-la-Frasse | 2 (2%) | Diffuse | ● | ● | ● | Mont-Saxonnex | 3 (33%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Chamonix-Mont-Blanc – Centre-ville | 429 (76%) | Concentrée | ● | ● | ● | Morillon | 19 (63%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Chamonix-Mont-Blanc – Argentière | 36 (6%) | Diffuse | ● | ● | ● | Nancy-sur-Cluses | 1 (100%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Chamonix-Mont-Blanc – Le Tour | 4 (1%) | Concentrée | ● | ● | ● | Passy – Centre-bourg | 5 (13%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Châtillon-sur-Cluses | 4 (100%) | Concentrée | ● | ● | ● | Passy – Chedde | 5 (13%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Cluses | 187 (62%) | Concentrée | ● | ● | ● | Praz-sur-Arly | 29 (83%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Combloux | 41 (67%) | Diffuse | ● | ● | ● | Saint-Gervais-les-Bains – Centre-ville | 76 (47%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Cordon | 7 (47%) | Concentrée | ● | ● | ● | Saint-Gervais-les-Bains- St Nicolas de Véroce | 3 (2%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Demi-Quartier | 4 (27%) | Diffuse | ● | ● | ● | Saint-Sigismond | - | - | ● | ● | - |
| Domancy | 3 (23%) | Concentrée | ● | ● | ● | Sallanches | 254 (69%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| La Rivière-Enverse | - | - | ● | ● | - | Samoëns | 99 (71%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Le Reposoir | 4 (67%) | Concentrée | ● | ● | ● | Scionzier | 24 (30%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Les Contamines-Montjoie | 33 (65%) | Concentrée | ● | ● | ● | Servoz | 4 (100%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Les Houches | 17 (28%) | Diffuse | ● | ● | ● | Sixt-Fer-à-Cheval | 9 (60%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Magland | 13 (54%) | Diffuse | ● | ● | ● | Taninges | 28 (40%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Marnaz | 17 (63%) | Diffuse | ● | ● | ● | Thyez | 4 (14%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Megève | 212 (71%) | Concentrée | ● | ● | ● | Vallorcine | 2 (29%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Mieussy | 14 (74%) | Diffuse | ● | ● | ● | Verchaix | 2 (11%) | Concentrée | ● | ● | ● |



| Polarité de quartier | Commerces (poids sur l'offre communale) | Implantation dans le tissu urbain existant | Attractivité urbaine | Connexion à l'intérieur de la centralité | Vacance commer ciale | Station | Commerces (poids sur l'offre communale) | Implantation dans le tissu urbain existant | Attractivité urbaine | Connexion à l'intérieur de la centralité | Vacance commer ciale |
|--|--|---|-------------------------|--|----------------------------|---|--|---|-------------------------|--|----------------------------|
| Chamonix-Mont-Blanc / Les Pélerins | 5 (1%) | Concentrée | ● | ● | ● | Arâches-la-Frasse / Les Carroz | 52 (53%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Chamonix-Mont-Blanc / Les Praz | 13 (2%) | Diffuse | ● | ● | ● | Arâches-la-Frasse / Flaine | 30 (30%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| Cluses / Sardagne | 50 (16%) | Concentrée | ● | ● | ● | Combloux / Le Bouchet | 7 (11%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Cluses / Ewues | 9 (3%) | Concentrée | ● | ● | ● | Les Contamines- Montjoie / Le Cugnon | 7 (14%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Saint-Gervais-les-Bains / Le Fayet-Gare | 21 (13%) | Concentrée | ● | ● | ● | Les Houches / Bellevue | 13 (22%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Sallanches / Bocard | 10 (3%) | Concentrée | ● | ● | ● | Megève / Rochebrune | 5 (2%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Scionzier / Les Crozets | 4 (5%) | Concentrée | ● | ● | ● | Megève / Rocharbois | 6 (2%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| Thyez / Avenue Louis Coppel | 9 (32%) | Concentrée | ● | ● | ● | Mieussy / Sommand | 5 (26%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| | | | | | | Morillon / Les Esserts | 6 (20%) | Concentrée | ● | ● | - |
| | | | | | | Saint-Gervais-les-Bains / Le Bettex | 12 (7%) | Diffuse | ● | ● | ● |
| | | | | | | Samoëns / Samoëns 1600 | 10 (7%) | Concentrée | ● | ● | ● |
| | | | | | | Taninges / Praz de Lys | 24 (34%) | Concentrée | ● | ● | ● |



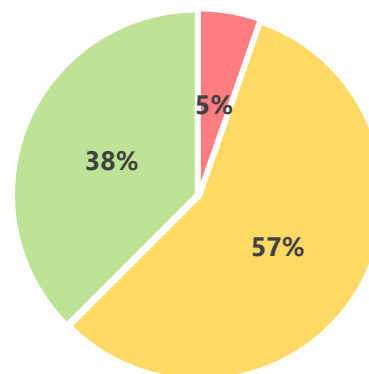
Un manque d'attractivité et de connexions au sein des centralités

Seulement 38% des communes montrent un niveau d'attractivité satisfaisant de leur centralité. On notera particulièrement l'absence de mobilier urbain ou d'espace pour la détente avec même parfois un caractère qui reste très routier ou des espaces publics dégradés et peu qualitatifs. De plus les enseignes apparaissent souvent vieillissantes ne permettant pas de conforter l'ambiance d'achat.

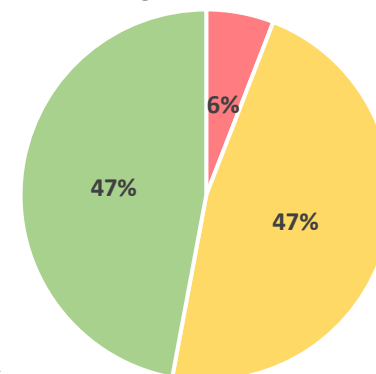
Les communes ont dans l'ensemble des périmètres de centralité commercial cohérent avec une bonne visibilité et concentration des commerces et services. On notera cependant des faiblesses sur les plus grandes polarités en raison du développement de la vacance et l'étirement des centralités qui réduisent l'effet de densité. Aussi, on note un développement des activités sur certains axes de flux entre les polarités les plus structurantes du territoire.

Par ailleurs, les connexions à l'intérieur des centralités sont moins présentes sur une grande partie des communes avec des liaisons limitées voire absentes notamment sur les petites centralités.

ATTRACTIVITÉ URBAINE

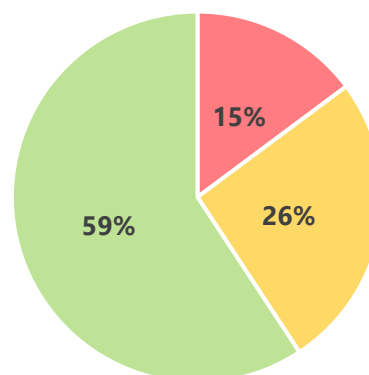


CONNEXION À L'INTÉRIEUR DE LA CENTRALITÉ

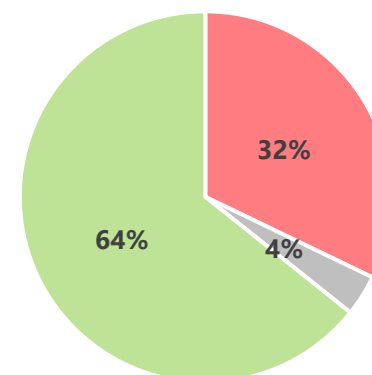


Mauvaise
Moyenne
Bonne

VACANCE COMMERCIALE



IMPLANTATION DU COMMERCE DANS LE TISSU URBAIN





Partie 6

LE BILAN DE LA LOGISTIQUE



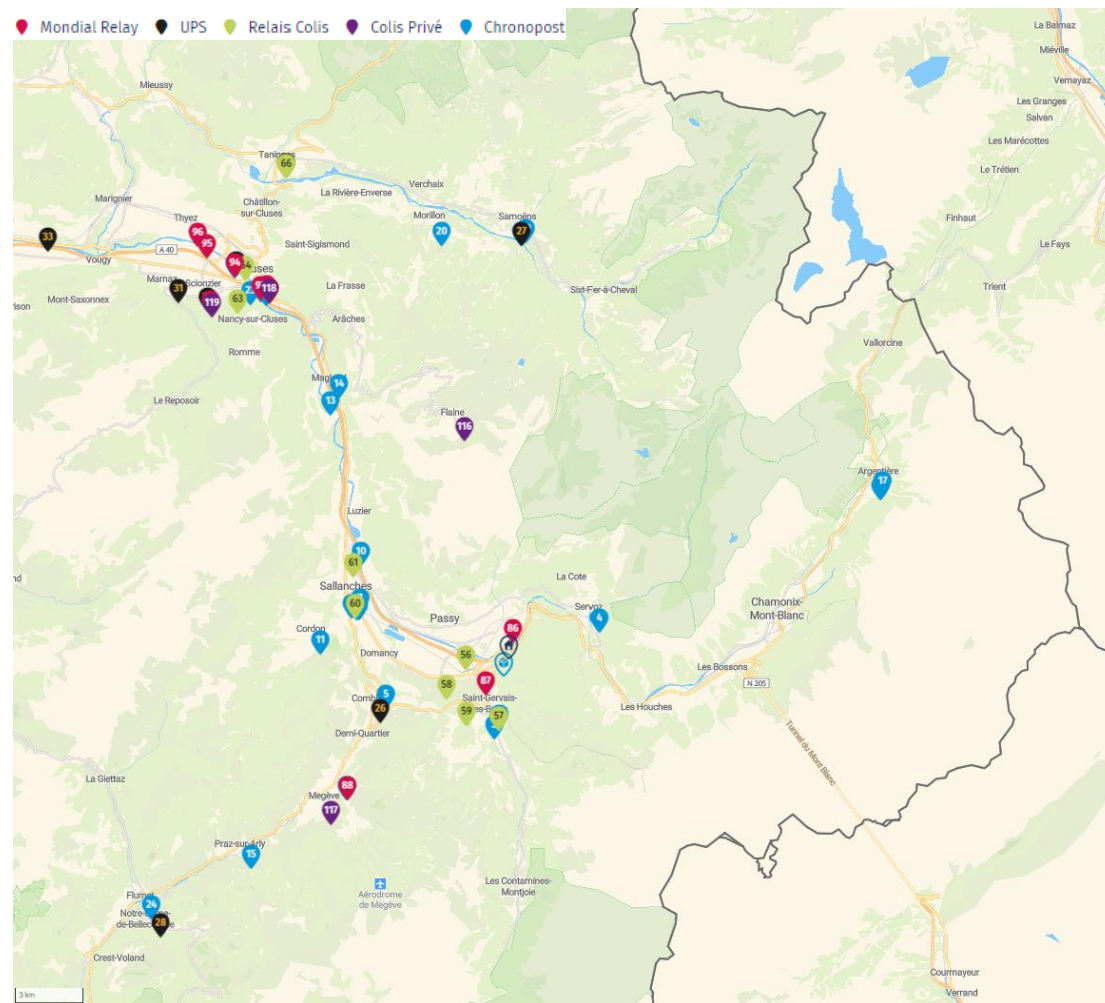
Des points relais en centralité et une bonne couverture territoriale

L'essor de la logistique urbaine s'explique notamment par le très fort développement de la livraison de colis, de l'ordre de 8% à 10%/an, avec une explosion des petits colis. Le e-commerce a ainsi doublé depuis 2012 et devrait encore être multiplié par deux d'ici 2024 (source : La Poste).

On recense ainsi 54 points relais sur le territoire. Ces derniers se concentrent principalement sur les communes de Cluses et de Sallanches. On notera que 36 points relais (67%) se trouvent au sein des polarités de quartiers, centres-villes et centres-bourgs du territoire. Par ailleurs 11 (20%) se trouvent en zone de périphérie.

18 communes sur 32 (56%) ne disposent pas de points relais. On notera par ailleurs l'absence de points relais sur le centre-ville de Chamonix et ses alentours proche. Toutefois, même si ces communes sont dépourvues de ce type de service, on observe un bon maillage de points relais sur les espaces les plus denses permettant de couvrir 76% de la population à moins de 5 min en voiture. Ce taux monte à 89% dans pour une accessibilité en 10 min et la totalité de la population du territoire en 15 minutes.

LOCALISATION DES POINTS RELAIS



Source : Bxxtal.com

Une activité éclatée sur différents espaces périphériques mais organisée le long de l'A40

Cette approche de la logistique vise à identifier l'ensemble des entreprises et professionnels dont le domaine d'activité répond à l'une des quatre nomenclatures d'activité déclinées ci-dessous :

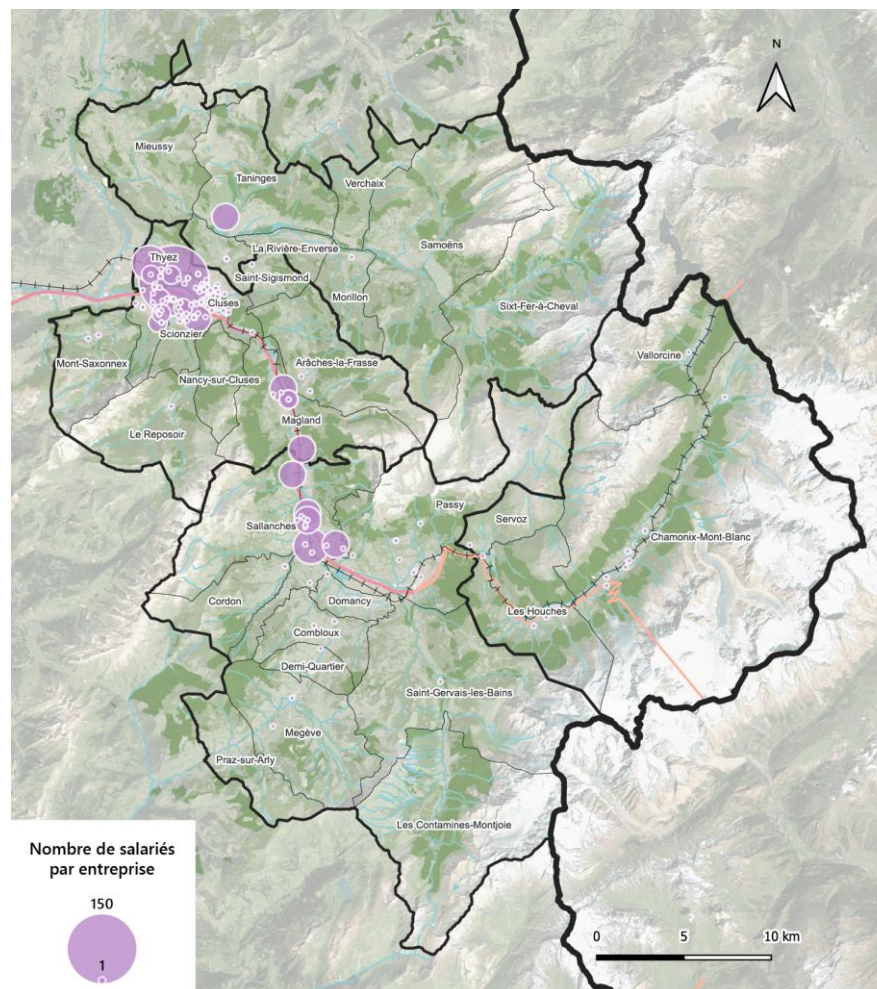
Entreposage et stockage non frigorifique (exploitation pour compte de tiers d'installation d'entrepôt non frigorifique ou de lieux de stockages de type entrepôts, silos, réservoirs, hangars, etc.)

Manutention non portuaire (comprend le changement et le déchargement de marchandises ou de bagages, lors des ruptures de charge (ex. manutention routière, ferroviaire, fluviale et sur aéroports))

Messagerie, fret express (comprend la collecte d'envois multiples (groupage) de moins de trois tonnes, le fret express de marchandises)

Affrètement & organisation des transports (comprend l'affrètement terrestre, maritime, aérien qui consiste à confier des envois sans groupe préalable à des transporteurs publics)

LOCALISATION DES ENTREPRISES AVEC SALARIÉS LIÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT A L'ACTIVITÉ LOGISTIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCoT



Source : Données Société.info 2023

13

Nombre d'entreprises de plus de 5 salariés liées directement ou indirectement à l'activité logistique

485

Nombre de salariés estimé travaillant dans les treize principales entreprises du territoire en matière de logistique (effectifs à l'adresse)

L'état des lieux des professionnels de la logistique sur le SCoT, souligne une concentration de l'activité sur les communes de Thyez ou Scionzier au sein des différentes zones d'activités et industrielles. Toutefois on n'observe pas de vocation à dominante logistique ou d'espace clairement identifiés pour l'implantation de ces activités même si elles se concentrent en entrée de territoire et le long de la Vallée de l'Arve et des axes structurants.

Au total ce sont près de 850 emplois (effectifs à l'adresse) liés à l'activité logistique, positionnées principalement le long des axes de dessertes routières et ferroviaires du territoire.

Près de la moitié des entreprises présentées ci-contre sont liées aux nomenclatures d'activités « Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel » de La Poste. Des activités qui regroupent l'ensemble des bureaux, agence et centre de tri du groupe. On notera comme second secteur, la présence d'activités liées aux transports de biens et de marchandises sans l'implantation d'entrepôts ou de grandes infrastructures logistiques signifiant le caractère de « transit » du territoire.

LES ENTREPRISES LES PLUS STRUCTURANTES DU TERRITOIRE SUR LE VOLET LOGISTIQUE

| Nom | Commune | Activité | Effectif à l'adresse | Date de création |
|----------------------------------|-------------------------|--|----------------------|------------------|
| Transport Mermet | Marnaz | Transports routiers de fret interurbains | 100 à 199 salariés | 1972 |
| La Poste | Cluses | Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel | 100 à 199 salariés | 1991 |
| La Poste | Sallanches | Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel | 50 à 99 salariés | 1991 |
| La Poste | Passy | Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel | 20 à 49 salariés | 1991 |
| B & B Transloc | Thyez | Transports routiers de fret interurbains | 20 à 49 salariés | 2020 |
| Riand SAS | Marnaz | Transports routiers de fret interurbains | 10 à 19 salariés | 1983 |
| La Poste | Chamonix-Mont-Blanc | Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel | 10 à 19 salariés | 1991 |
| La Poste | Taninges | Activ. poste dans le cadre d'une obligation de service universel | 10 à 19 salariés | 1991 |
| SNCF Réseau RFF | Saint-Gervais-les-Bains | Services auxiliaires des transports terrestres | 10 à 19 salariés | 1997 |
| Chamonix-Mont-Blanc Hélicoptères | SNCF Réseau RFF | Transports aériens de fret | 6 à 9 salariés | 1992 |
| Manutentions Demolis | Thyez | Services de déménagement | 6 à 9 salariés | 1994 |
| SNCF Réseau RFF | Sallanches | Services auxiliaires des transports terrestres | 6 à 9 salariés | 1997 |
| Trans'Alpes Services | Magland | Transports routiers de fret interurbains | 6 à 9 salariés | 2008 |





Partie 7

BILAN ET ENJEUX



| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Forte croissance démographique des communes positionnées dans les vallées. • Forte croissance des familles avec enfants. • Niveau de vie assez élevé. • Quasi équilibre entre le nombre d'emplois proposés sur le territoire et le nombre d'actifs qui y habitent • Offre commerciale équilibrée avec la quasi-totalité des habitants bénéficiant d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. • Une très forte influence touristique qui explique l'importance de l'offre traditionnelle. • Une diversité commerciale modeste à l'échelle du territoire mais importante sur les 3 principaux pôles du territoire (Megève, Sallanches et Chamonix). • Les deux tiers des commerces traditionnels sont implantés en centralité. • Les centres-villes et centres-bourgs sont plutôt préservés du phénomène de vacance commerciale. • Les marchés maillent correctement le territoire. | <ul style="list-style-type: none"> • Un recul démographique sur les communes d'altitude • Une vacance commerciale plus marquée sur Cluses et Sallanches • Une forte croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces déconnectée de la croissance démographique. • Une densité de bâti commerciale en zone très faible (souvent inférieure à 25%). • Une image des zones d'activité banalisée. • Quelques grandes surfaces commerciales isolées dans des zones d'activité artisanale ou industrielle. |
| Opportunités | Menaces |
| <ul style="list-style-type: none"> • 97% des habitants se situent à moins de 2 km d'un axe routier structurant. • 5 pôles du territoire (Scionzier, Cluses et Marzan, Vallée de Chamonix et Sallanches) sont engagés dans le dispositif PVD. | <ul style="list-style-type: none"> • Une tendance à la périphérisation des activités traditionnelles (notamment quelques boulangeries et boucherie-charcuterie) |



1

Les vallées du SCoT du Mont Blanc constitue **un territoire d'accueil qui attire les familles avec enfants et les CSP+ . Un contexte favorable au développement des opérateurs de commerce.**

2

Le territoire connaît **un effet de rattrapage de son équipement en grande et moyenne surface** avec une croissance **10 fois plus rapide** que la croissance de population mais avec une certaine cohérence avec la forte influence touristique.

3

Le territoire tend à **renforcer sa légitimité sur le secteur anomal** (équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs) permettant de réduire sa dépendance aux pôles extérieurs.

4

Hormis les tournées alimentaires, peu adaptées au territoire, **l'offre alternative alimentaire** (marché et producteurs locaux avec vente directe) est également bien présente et conforte les **attentes pour les produits locaux.**

5

La plupart des zones commerciales de périphérie **offre une image banalisée** qui contraste avec la vocation touristique du territoire.



Quel rythme de développement commercial soutenable des grandes et moyennes surfaces dans un contexte de développement des achats hors magasins ?

Quelle forme urbaine pour certaines grandes surfaces désormais intégrées au cœur de la tache urbaine des communes ?

Dans le contexte PVD, quelle traduction dans le SCoT des stratégies de confortement des centres-villes ?

Quelles modalités de développement commercial en zone d'activité dans un contexte de très faible densité de bâti ?

Quelles contraintes soumettre aux opérateurs de commerce en zone pour monter en qualité et tenir compte des enjeux d'attractivité touristique ?

Comment préparer les centres-villes aux nouveaux enjeux de logistique du dernier kilomètre ?





Annexe

BILAN DES RENCONTRES AVEC LES ÉLUS



| Commune | Contexte local et évolutions récentes | Projets | Enjeux SCoT |
|------------------------------------|---|--|--|
| Passy Raphaël Castera | <ul style="list-style-type: none"> Commune centre et pôle économique avec 3 zones d'activité et une forte présence des activités de BTP. Présence du pôle Décathlon Montain store avec 480 salariés. Pas de véritable centre-ville mais 6 cœurs de communes dont Marioz Chedde (le plus peuplé), Abbaye / Lycée, le Plateau d'Assy (touristique), secteur Mairie / chef-lieu. Station de ski de Passy Plaine Joux (1350 m) dédiée aux débutants et aux enfants : projet de télésiège. Secteur du Lac Vert : vocation touristique, très fréquenté. | <ul style="list-style-type: none"> Zone Marlioz : projet d'agrandissement du magasin Super U (+ 500 m² de surface alimentaire et + 2500 m² de galerie commerciale) avec parking souterrain et végétalisation – CDAC obtenu – travaux début 2023 Démarchage de l'enseigne Lidl pour installation sur un terrain Ux (zone des Raches) Projet ORPEA pour la réhabilitation d'un ancien sanatorium en résidence de tourisme haut de gamme Plateau d'Assy : projet de centre-culturel et agrandissement de l'école ZAC des Mouilles : création de 2 hôtels (total 140-160 chambres), reste 5 terrains à vocation loisirs aménagés comme un village (escalade...) | <ul style="list-style-type: none"> Définir la zone d'activité des Raches à vocation non commerciale Extension de la zone d'Egratz dédiée à l'artisanat. Périmètre SCoT cohérent : beaucoup de thèmes en commun : espace naturel, santé, transport... Développement de l'offre de logements locatifs pour répondre aux difficultés de recrutement |

| Commune | Contexte local et évolutions récentes | Projets | Enjeux SCoT |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Sallanches Thierry Sermet | <ul style="list-style-type: none"> • Sallanches se positionnement historiquement comme la ville centre du Pays du Mont Blanc. • Le centre-ville conserve son dynamisme avec assez peu de vitrines vides. • L'extension de la zone commerciale est l'aboutissement d'un projet ancien initié d'abord par l'enseigne Carrefour puis concrétisé par un autre investisseur. Un travail esthétique a été réalisé. Ces enseignes évitent l'évasion vers Annecy et permettent de capter la clientèle italienne. • L'observatoire des Alpes rénové récemment. | <ul style="list-style-type: none"> • Aldi se déplace en récupérant un bâtiment industriel. Le local libéré est convoité par l'enseigne Lidl (pas de possibilité de blocage). • Pas de projets commerciaux supplémentaires • Projet de gare multimodale (à l'arrêt). • Les 3 lacs les llettes : conforter la déambulation. • Rénovation de l'école de musique et de danse • Création d'un espace de jeu inclusif en centre-ville | <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la concentration des activités commerciales sur les pôles rayonnants |

| Communes | Contexte local et évolutions récentes | Projets | Enjeux SCoT |
|--------------------------------------|---|--|---|
| Thyez Fabrice Gyselinck | <ul style="list-style-type: none"> • L'entrepôt du Bricolage est installé sur la zone du Glaizy, zone mixte. Cette zone a une vocation commerciale. • Thiez n'a pas vraiment de centre-ville. Le secteur Poste / Les Avullions est le plus peuplé. Le commerce s'organise sur chaque cœur de vie pour mailler la commune. Secteur Avenue des Vallées entre la route départementale et la voie ferrée : commerce en rez-de-chaussée. • Fort développement de la population (1,4% à 1,5%/ an) : privilégier l'accueil de commerce de proximité | <ul style="list-style-type: none"> • Zone des Bossons (Intermarché) : Lidl veut s'implanter en rachetant le garage Fiat (CDAC refusé à cause du suréquipement en GSA et des problèmes de sécurité). • Modernisation de la base de loisirs des 2 Lacs / Forum des Lacs : pôle sportif (présence de commerces) | <ul style="list-style-type: none"> • La zone de Glaizy doit garder des opportunités pour développer du commerce (reste un espace à urbaniser). • Le développement commercial en zone doit être cantonné aux activités non alimentaires. • Le SCoT pose un problème d'échelle avec des enjeux différents de Chamonix. • Intégrer l'hypothèse de la création d'une sortie autoroutière à Thyez. |

| Communes | Contexte local et évolutions récentes | Projets | Enjeux SCoT |
|--|---|--|--|
| Scionzier Abdellah LAMALLEM (adjoint économie) Pascal Many DGS Guilhem MIROUSE, DST | <ul style="list-style-type: none"> • Lancement du PLU • Commune PVD avec Cluses et Marzan • Ville historiquement industrielle (décolletage) • Développement commercial de GMS par libération de foncier industriel. Un développement étudié pour ne pas réduire la vitalité des centres-bourgs. Le choix des marques a été réalisé en accord avec la commune. • Captation des flux touristiques qui vont à la station de Flaine et à une de zone de chalandise de 80 000 habitants. • Requalification du centre-ville, relocalisation de la boulangerie. • La supérette Proxi est dans un bâtiment communal. • Création d'une maison médicale en centre-ville à proximité de la pharmacie • Revitalisation du marché avec la création d'une nouvelle halle. • Relance de l'association des commerçants avec le quartier du Crozier. | <ul style="list-style-type: none"> • Friche industrielle de 11 000 m² acquis pas Provencia pour transférer le magasin Carrefour de Cluses qui garderait un supermarché de proximité. CDAC (avis favorable en oct. 2022) obtenu pour 7533 m². Refus en CNAC (absence de SCoT). Nouveau passage en CNAC en janv 2023 (avis favorable). • Travaux pour fluidifier l'accès à la zone depuis l'autoroute : doublement de la sortie de l'A40 • Probable reconversion du Carrefour Market. | <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la zone d'Arve comme espace de développement commercial notamment sur l'offre culture / loisirs (type Cultura). |

| Communes | Contexte local et évolutions récentes | Projets | Enjeux SCoT |
|--|--|--|--|
| Chamonix Jonathan Chihi (adjoint) | <ul style="list-style-type: none"> • 4 grands pôles commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> – Argentière : bourg de commerces de proximité fragilisé – Les Praz : commerce de proximité fonctionnant principalement en saison (clientèle CSP+) – Centre-ville : 2 rues principales : beaucoup de magasins de sport et de restauration – Les Pèlerins : quartier populaire autour d'un petit centre commercial (l'espace le plus peuplé de la commune) • L'association de commerçants (La Guilde) ne travaille que sur la braderie annuelle • Prix très élevé du foncier : les grandes enseignes nationales sont présentes à Chamonix pour son effet vitrine de la marque. • Zone artisanale du rond-point des Vignes récemment créé sans vocation commerciale (projet de centre de tri postal) | <ul style="list-style-type: none"> • Revitaliser le commerce de proximité sur Argentière • Réhabilitation de la patinoire (2027) • Création d'une zone artisanale du haut de la Vallée (à l'emplacement des terrains de tennis) | <p>Ne pas étendre les structures commerciales actuelles (offre déjà très dense).</p> <p>Rechercher de la complémentarité avec les pôles commerciaux de la vallée qui développent la grande distribution.</p> <p>En matière de logistique : réduire les conflits d'usage en centre-ville, mieux gérer l'accès des camions.</p> <p>Avenir du tunnel : les périodes de fermetures impacteront l'accès à la clientèle italienne.</p> |



LESTOUX & ASSOCIÉS

Vos contacts

Bruno Ménéz

Consultant associé

bmenez@lestoux-associes.com

Quentin Joly

Chargé d'étude - Urbaniste

qjoly@lestoux-associes.com

Pour en savoir plus

www.lestoux-associes.com





AGRICULTURE

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES | 3 |
| LES ENGAGEMENTS RÉGIONAUX ET LOCAUX..... | 3 |
| 1. POINTS CLÉS ANALYTIQUES | 4 |
| 1.1 PROFESSION AGRICOLE | 4 |
| 1.2 L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE MONT-BLANC | 8 |
| 2.3 L'AVENIR DU MONDE AGRICOLE | 17 |
| 2.4 LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS | 17 |
| 2.5 CONTRAINTES RENCONTRÉES PAR LE MONDE AGRICOLE | 19 |
| 3. SYLVICULTURE | 19 |
| 3.1 PORTRAIT DE L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE | 20 |
| 4. DES FILIÈRES ENGENDRANT DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX | 26 |
| 4.1 IMPACTS SUR L'AIR, LE CLIMAT ET L'ÉNERGIE..... | 26 |
| 4.2 DE FORTS IMPACTS SUR L'EAU | 26 |
| 4.3 UN IMPACT SUR LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS NON NÉGLIGEABLE | 26 |
| 4.4 UNE VULNÉRABILITÉ DE CES FILIÈRES FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES À VENIR | 27 |
| 3. SYNTHÈSE..... | 28 |
| 3.1 GRILLE AFOM..... | 28 |
| 3.2 PROPOSITIONS D'ENJEUX..... | 29 |

PREAMBULE

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES

- Plan Écophyto (2008) : objectif de diminution du recours aux produits phytosanitaires de 50 % selon une trajectoire en deux temps :
 - Une réduction de 25 % d'ici à 2020 reposant sur l'optimisation des systèmes de production ;
 - Une réduction de 25 % supplémentaire à l'horizon 2025 qui sera atteinte grâce à des mutations plus profondes.
- Projet agroécologique pour la France engagé le 18 décembre 2012 lors de la conférence nationale « Produisons autrement » : il doit permettre l'accompagnement de cette mutation du modèle agricole vers la double performance économique et environnementale ;
- Plan national de compétitivité et d'adaptation des exploitations agricoles 2014-2022 ;
- Politique agricole commune (PAC) 2015-2022 ;
- SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 ;
- Stratégie nationale de mobilisation de la biomasse.

LES ENGAGEMENTS RÉGIONAUX ET LOCAUX

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes « Ambition Territoires 2030 » (liste non exhaustive) :
 - Maintenir des zones agricoles et forestières de qualité, dans tous les espaces perméables relais identifiés dans la cartographie du SRADDET...
 - Inverser le regard en envisageant le développement du territoire régional à partir de l'armature des espaces naturels et agricoles.
 - Poser des limites à l'urbanisation dans les documents de planification et d'urbanisme en s'appuyant sur les trames de nature et les espaces agricoles existants.
 - Maintenir les fonctions économiques des territoires ruraux et favoriser l'accès à la ressource forestière et aux zones agricoles et concilier l'exploitation forestière et agricole avec les demandes d'usages récréatifs de ces mêmes espaces.
 - Favoriser le développement de l'agriculture périurbaine et urbaine (jardins partagés, etc.).
 - Systématiser avant et pendant tout projet d'aménagement la consultation et le dialogue entre la profession agricole et les collectivités locales, ainsi que dans le cadre de l'élaboration de stratégies agricoles locales.
 - Inciter les documents de planification et d'urbanisme à réaliser des diagnostics agricoles, notamment fonciers, et à les actualiser régulièrement, en articulation avec les diagnostics environnementaux (TVB).
 - Identifier en amont des projets les potentiels agronomiques des terres agricoles, ainsi que les espaces agricoles sous pression ou en perte d'usage agricole, et éviter de mobiliser les terres agricoles à potentiel agricole avéré dans les projets de compensation environnementale.
 - Contribuer à un réseau de veille foncière spécifique au marché agricole, permettant d'accompagner les mutations foncières en cohérence avec la stratégie agricole du territoire.
 - Promouvoir la mise en place de dispositifs de compensation des emprises de projets d'aménagement impactant les espaces agricoles, en visant à maintenir le potentiel économique agricole.
 - Encourager la mise en place d'outils de protection d'espaces agricoles stratégiques (ZAP, PAEN, zonage spécifique) et d'outils de reconquête du foncier agricole (AFP, etc.), en veillant au chainage entre documents d'urbanisme, politique foncière et projets agricoles.
 - Inciter les documents de planification et d'urbanisme à créer les conditions favorisant la reprise des exploitations agricoles, de même que les projets de transformation, notamment par la prise en compte du fonctionnement des exploitations agricoles dans la définition du niveau de protection du foncier agricole.
 - Anticiper les conflits d'usage en identifiant les nuisances potentiellement induites par l'activité agricole et en veillant dans les projets d'aménagements à ce que les nouvelles constructions ne soient pas directement au contact des exploitations (encourager la mise en place de zones « tampon »).
 - Préserver les espaces agricoles de faible pente et de faible altitude (vallée) pour protéger la structure économique liée au pastoralisme.
 - Prendre en compte les spécificités bâties en alpage découlant des activités ancestrales agropastorales dans les documents d'urbanisme via « les inventaires chalets d'alpage ».
 - Encourager et accompagner l'élaboration de projets agricoles et de projets alimentaires de territoires (l'échelle du SCoT peut être pertinente) qui soient économes en eau, respectueux de la biodiversité (diminution des intrants dans l'agriculture et préservation des pollinisateurs) et de la qualité du sol afin de :
 - Favoriser la sécurité alimentaire des territoires ;

- Rechercher l'autosuffisance alimentaire en jouant sur les complémentarités et la solidarité entre territoires pour un développement équilibré de la région ;
- Utiliser l'outil PARCEL44 qui permet de simuler les impacts (sur les surfaces agricoles, l'emploi, l'environnement, etc.) d'une conversation et d'une relocalisation de l'agriculture et de l'alimentation à l'échelle de son choix (ville, quartier, etc.).
- Programme Régional de la Forêt et du Bois Auvergne-Rhône-Alpes (PRFB) 2019-2029 ;
- Plan de développement rural régional 2014-2022 Haute-Savoie ;
- Programme LEADER 2014 - 2022 présent sur la CC Cluses Arve et Montagnes, ainsi que la CC des Montagnes du Giffre :
 - Chaque programme s'articule autour d'une stratégie territoriale. Le programme Arve & Giffre s'articule autour du développement des circuits courts :
 - Les circuits courts alimentaires (vente directe à la ferme, transformation et la commercialisation de la viande locale, actions de sensibilisation sur «le consommer local»,
 - Le commerce de proximité,
 - Le tourisme d'affaires et de proximité (à destination des collectivités locales et de leurs groupements)
 - La filière bois locale (approvisionnement local de la filière Bois-Energie, remembrement du foncier forestier, acquisition d'équipements professionnels pour le séchage, outils de communication et de sensibilisation à l'utilisation d'un bois de chauffage sec)
 - Sylv'ACCTES (association proposant des aides financières aux propriétaires forestiers (publics et privés) souhaitant s'engager dans une gestion vertueuse de leur forêt.

1. POINTS CLÉS ANALYTIQUES

N. B. Du fait de l'actualisation incomplète des données du recensement agricole, certaines données ne sont pas accessibles en détail, et des écarts de chiffres peuvent être présentés ci-après. Le diagnostic a été réactualisé à la suite de vos retours et suite à l'actualisation des données avec le millésime 2020.

Sources : Observatoire (Chambre d'agriculture), Déclarations PAC (2010-2019), RGA 2020, GéoMSA 2021, INAO, Agence Bio.

La superficie du territoire du SCoT Mont-Blanc (MB) est de 133 764 hectares. L'agriculture représente 13.6% de sa superficie, et les boisements 54 % (forêts fermées et ouvertes).

1.1 PROFESSION AGRICOLE

Le territoire du SCoT Mont-Blanc affiche une part faible de l'emploi relevant de la MSA de 1.6%. Le constat se précise à l'échelle des EPCI ;

- La CC des Montagnes de Giffre (CCMG) compte 4,3%,
- La CC Cluses-Arve et Montagnes (CCCAM) 0,6%,
- La CC du Pays du Mont-Blanc (CCPMB) à 2,5%,
- La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (CCVCMB) à 0.6%

Ces données sur l'emploi total sont issues du recensement. La moyenne nationale est de 4,5%. Dans ce diagnostic nous traiterons donc en majorité des données du recensement général agricole (RGA) de 2020.

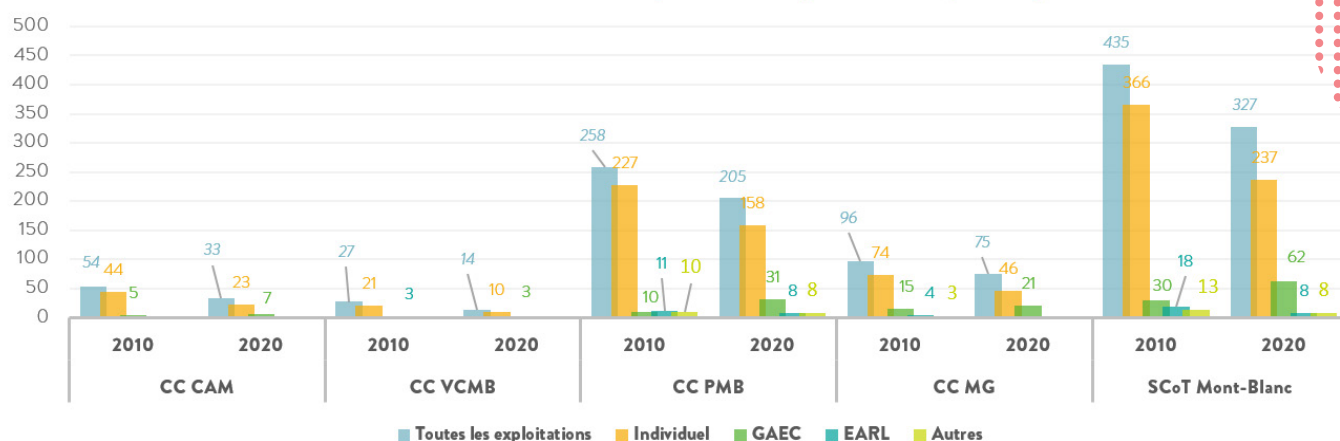
| CC MG | 2CCAM | CC PMB | CC VCMB | Moyenne nationale | SCoT MB |
|-------|-------|--------|---------|-------------------|---------|
| 4.3% | 0.6% | 2.5% | 0.6% | 4.5% | 1.6% |

Sources : GéoMSA ; MSA 2020-2010

L'activité agricole compte 327 exploitations agricoles en 2020 contre 435 en 2010 soit une diminution de 25% selon les chiffres issus du RGA. Près de 49% des exploitations sont des micro-exploitations¹ sur le territoire du SCoT MB.

¹ Microexploitation : « à partir de 2020, sont considérées « micro » les exploitations dont la PBS est inférieure à 25 000 euros par an » ; agreste.agriculture.gouv.fr

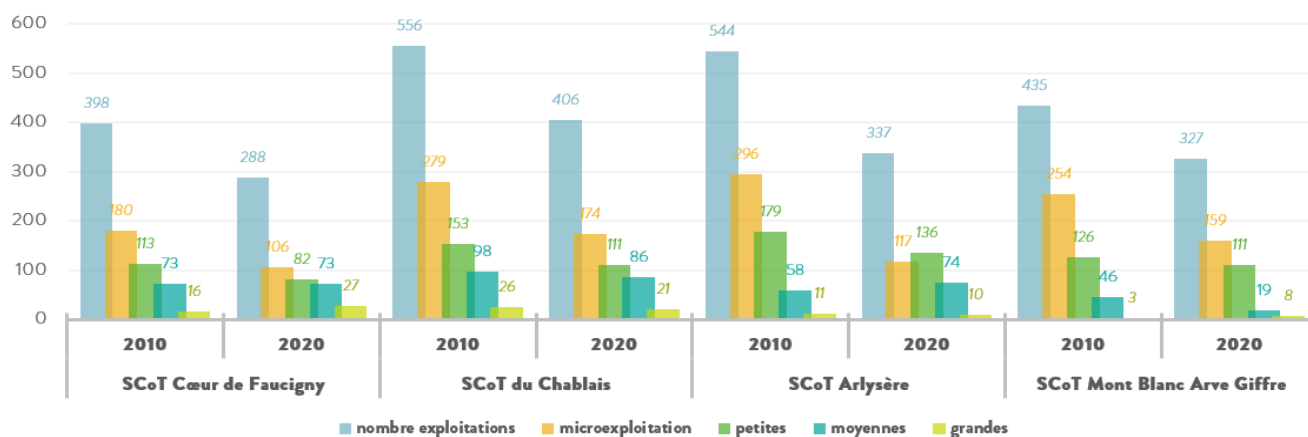
Evolution du nombre d'exploitation par forme juridique



Sources : Agreste ; RGA 2020

Comparativement aux autres SCoT de référence¹, Le SCoT Mont-Blanc possède la décroissance du secteur agricole la plus faible. En effet, sur le nombre d'exploitations total ainsi que sur le nombre de micro-exploitations qui représente la plus forte part des exploitations, la diminution a été de l'ordre de -25% et -35% respectivement. Toutefois, c'est le territoire ayant perdu le plus d'exploitation de taille moyenne (-59%) et qui en possède aujourd'hui le moins.

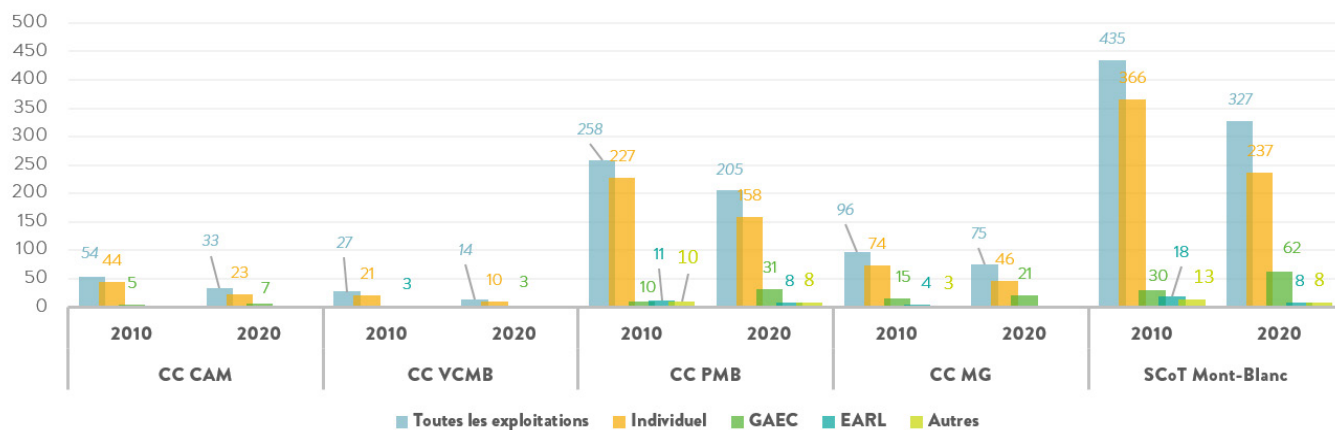
Evolution de la structure des exploitations ou des entreprises agricoles



Sources : Agreste ; RGA 2020

Près de 327 exploitations sont présentes sur le territoire en 2020 contre 435 en 2010 ce qui représente une diminution d'environ - 25 % du nombre d'exploitations agricoles. La majorité des exploitations sont des exploitations individuelles. Il est visible qu'une augmentation s'opère sur la forme juridique de GAEC. Il est possible d'en déduire que les structures d'exploitations du territoire tendent à se transformer en GAEC, mais cette augmentation reste marginale comparativement à la diminution des effectifs d'exploitations. Toutefois, le secret statistique sur les formes juridiques les moins représentées empêche une analyse approfondie.

Evolution du nombre d'exploitation par forme juridique



Sources : Agreste ; RGA 2020

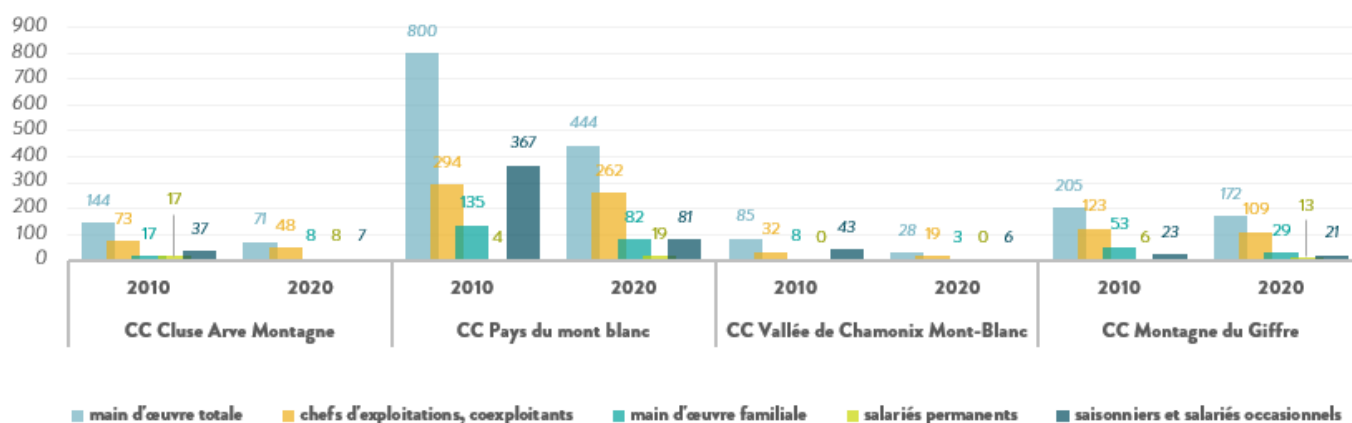
¹ SCoT Cœur de Faucigny, SCoT du Chablais, SCoT Arlysère

À l'échelle du SCoT Mont-Blanc, la main-d'œuvre totale suit une forte diminution (-42 %) depuis 10 ans. Cette forte diminution est principalement due à la baisse de main-d'œuvre familiale ayant diminué de - 43 %. Pour compenser cette baisse de main-d'œuvre, les exploitations essaient de créer plus d'emploi permanent au sein des exploitations, toutefois, l'augmentation du nombre de salariés permanents ne permet pas de compenser la baisse totale. La baisse de - 48% des emplois saisonniers impactent également beaucoup la main-d'œuvre totale.

Par ailleurs, le territoire compte un nombre d'actifs total de 600 (715 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2020 contre 764 (1 234 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2010 ce qui représente une baisse d'environ 21% du nombre d'actifs dans le secteur agricole. Le nombre de saisonniers et salariés occasionnels a diminué de 76% en 10 ans.

L'EPCI le moins touché est la CC des Montagnes du Giffre puisqu'elle n'observe qu'une diminution de - 16 % de sa main-d'œuvre totale. Contrairement aux autres intercommunalités du SCoT qui enregistre entre - 44 % et - 67 % de leur main-d'œuvre totale entre 2010 et 2020.

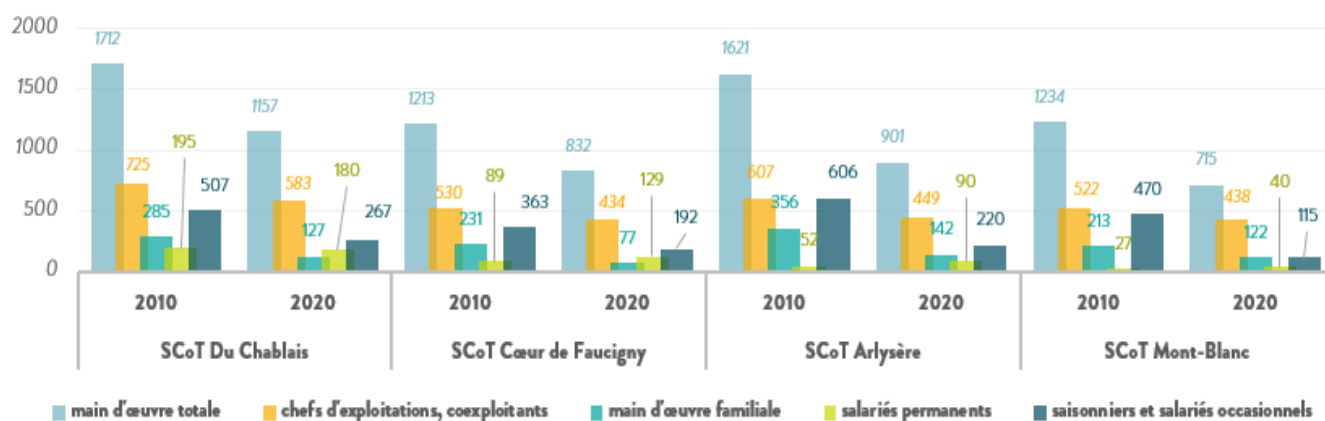
Evolution de la main d'oeuvre des exploitations ou d'entreprises agricoles par type



Sources : Agreste ; RGA 2020

Comparativement aux SCoT de référence précédemment cités, le SCoT Mont-Blanc est l'un des plus touchés par la diminution de la main d'œuvre. Le SCoT du Chablais et le SCoT Cœur de Faucigny observe eux une baisse de respectivement - 32 % et - 31 %. Il est toutefois important de noter que le SCoT Mont-Blanc, et le SCoT Arlysère sont les deux seuls territoires ayant augmenté le nombre de salariés permanents.

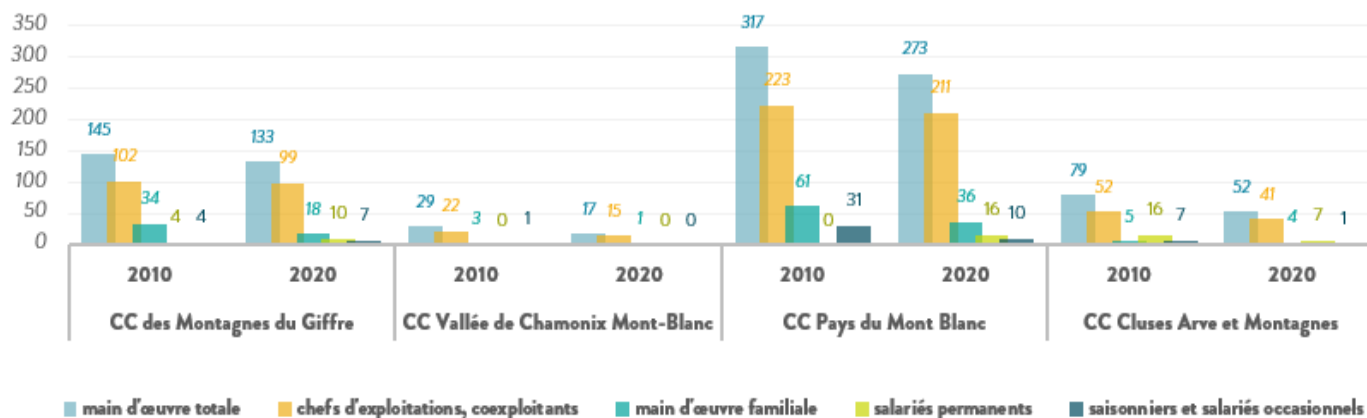
Evolution de la main d'oeuvre des exploitations ou d'entreprises agricoles par type



Sources : Agreste ; RGA 2020

Le territoire du SCoT compte 475 emplois en Équivalent Temps Plein (ETP) au total en 2020, Ce chiffre à diminuer depuis 2010 où il était de 570 soit une baisse de - 17%. %.

Evolution du volume de travail en (ETP) des exploitations ou d'entreprises agricoles par type



Sources : Agreste ; RGA 2020

La part des femmes au sein de la population des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole est de 20%, toutefois cette donnée n'est disponible que pour 6 communes seulement.

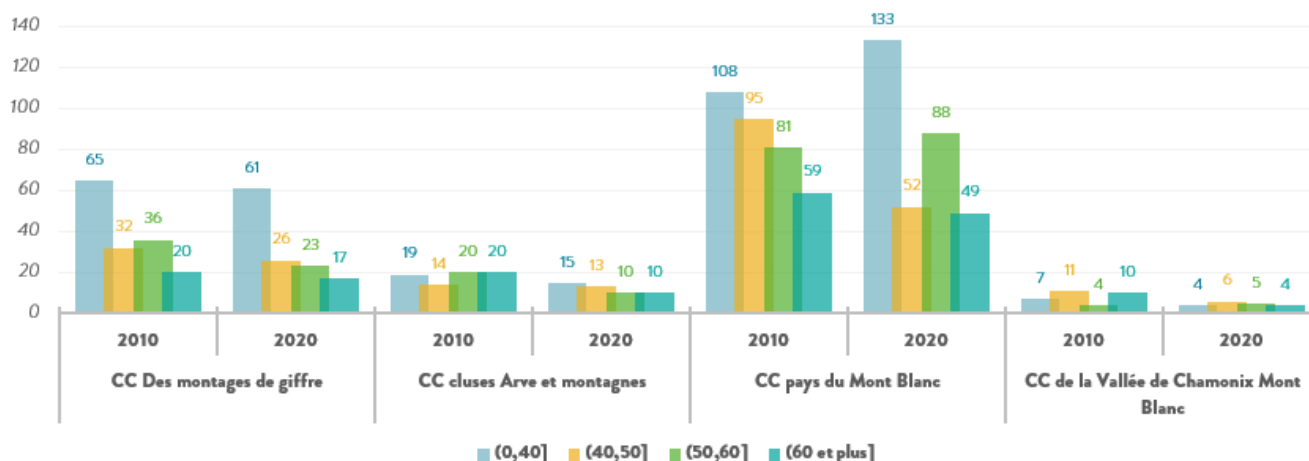
L'âge moyen des chefs d'exploitations agricoles sur le territoire du SCoT est de 48,75 ans en 2020 ce qui correspond par ailleurs à la moyenne nationale de 49 ans. De plus, la part des moins de 35 ans au sein de la population des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole en 2020 est de 19% soit, supérieure à la moyenne française de 13%. Toutefois, cette donnée n'est que peu précise, car elle ne fait la moyenne que de 7 communes. Le territoire arbore une faible dynamique de rajeunissement de sa population de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole puisque l'âge moyen était de 50,25 ans en 2010. L'âge moyen est par ailleurs assez équilibré entre chaque EPCI constituant le SCoT :

| CC MG | | 2CCAM | | CC PMB | | CC VCMB | | Moyenne nationale en 2020 | |
|-------|------|-------|------|--------|------|---------|------|---------------------------|------|
| 2010 | 2020 | 2010 | 2020 | 2010 | 2020 | 2010 | 2020 | 2010 | 2020 |
| 49 | 48 | 51 | 48 | 50 | 49 | 51 | 50 | 49 | 49 |

Sources : Agreste ; RGA 2020-2010

De manière générale sur le territoire, l'âge des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole reste élevé malgré une très légère dynamique de rajeunissement depuis 2010. Plus de la moitié des chefs d'exploitation ont un âge supérieur à 40 ans.

Evolution de l'âge moyen des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole



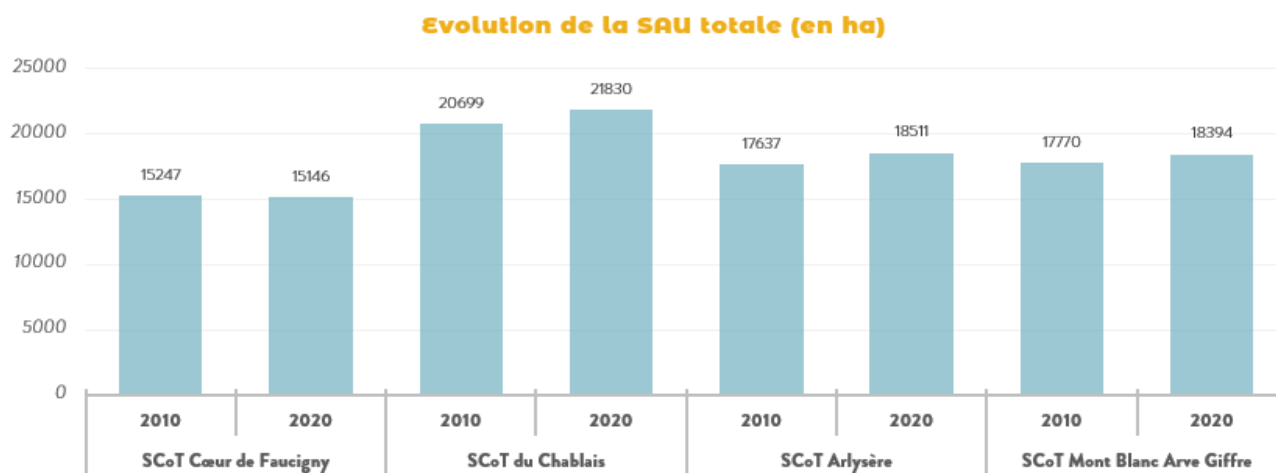
Sources : Agreste ; RGA 2020-2010

Concernant le devenir des exploitations actuelles, aucune exploitation du territoire n'est destinée d'ici les 3 prochaines années à disparaître au profit d'un usage non agricole selon les données du RGA 2020. Toutefois, 36 % des exploitations du SCoT sont concernés par une évolution dans les 3 prochaines années dans le cas où le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans. Parmi les exploitations concernées, 52 % ne savent pas dans l'immédiat, et 30 % des exploitations concernées n'observerons pas de départ du chef ou coexploitant.

la reprise du secteur agricole est un enjeu primordial notamment pour les années à venir, notamment au vu de l'âge moyen des chefs d'exploitations.

1.2 L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE MONT-BLANC

En 2020, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) est de 18 394 hectares en 2020 contre 17 770 ha en 2010, ce qui correspond à une augmentation d'environ 4%. Le SCoT MB suit une dynamique d'augmentation de la SAU de manière globalisée sur les territoires de comparaison. Seul le SCoT Cœur de Faucigny a suivi une diminution de sa SAU à hauteur de -1%. Les autres SCoT ont suivi une augmentation de 5% de leur SAU.



La SAU de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc est de 1 211 ha en 2020, celle de la CC Pays du Mont-Blanc est de 9 226 ha en 2020, celle de la CC des Montagnes de Giffre est de 5 993 ha en 2020, et enfin celle de la CC Cluses-Arve et Montagnes est de 1 763 ha. Un certain écart de superficie agricole est visible entre les deux Communautés de Communes à l'Ouest et les deux situées à l'Est du territoire.

En termes d'évolution, la SAU a suivi de variation absolue de 624 ha sur la totalité du territoire selon les données RGA 2020 entre 2010 et 2020 (la variation absolue correspond à la variation entre deux intervalles de temps d'une même donnée, la variation de chiffre entre la SAU 2020 et 2010 s'explique en partie par une méthode de traitement ayant changé entre 2010 et 2020). Le constat est cependant à préciser du fait de la taille du territoire. Tout d'abord, à l'échelle de chaque EPCI, on remarque que les EPCI à l'Est soit la CC VCMB et celle à l'Ouest soit CC CAM ont vu leurs SAU se réduire de 25% et de 8% respectivement. Les EPCI Nord et Sud, soit la CC MG et CC PMB ont eu suivi une augmentation 3% et de 10%.



| Communes | SAU en 2010 | SAU en 2020 | SAU : variation absolue en ha 2020-2010 | SAU : évolution en % 2020/2010 |
|-------------------------|-------------|-------------|---|--------------------------------|
| Arâches-la-Frasse | 112 | 220 | 108 | 96.3% |
| Chamonix-Mont-Blanc | 960 | 577 | -383 | -39.9% |
| Châtillon-sur-Cluses | 219 | 129 | -91 | -41.4% |
| Cluses | 200 | 137 | -63 | -31.5% |
| Combloux | 597 | 875 | 278 | 46.5% |
| Les Contamines-Montjoie | 356 | 718 | 363 | 101.9% |
| Cordon | 722 | 928 | 206 | 28.6% |
| Demi-Quartier | 560 | 548 | -12 | -2.1% |
| Domancy | 785 | 700 | -86 | -10.9% |
| Les Houches | 476 | 399 | -76 | -16.1% |
| Magland | 552 | 345 | -206 | -37.4% |
| Marnaz | 61 | 17 | -44 | -71.9% |
| Megève | 1490 | 1289 | -201 | -13.5% |
| Mieussy | 1370 | 1588 | 217 | 15.9% |
| Mont-Saxonnex | 350 | 310 | -40 | -11.3% |
| Morillon | 190 | 211 | 21 | 10.9% |
| Nancy-sur-Cluses | 70 | 267 | 197 | 281.7% |
| Passy | 692 | 740 | 48 | 7.0% |
| Praz-sur-Arly | 622 | 446 | -176 | -28.2% |
| Le Reposoir | 142 | 269 | 127 | 89.4% |
| La Rivière-Enverse | 273 | 231 | -42 | -15.2% |
| Saint-Gervais-les-Bains | 595 | 1048 | 453 | 76.2% |
| Saint-Sigismond | 17 | 27 | 10 | 60.4% |
| Sallanches | 1989 | 1933 | -56 | -2.8% |
| Samoëns | 2448 | 2101 | -347 | -14.2% |
| Scionzier | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servoz | 102 | 141 | 40 | 38.9% |
| Sixt-Fer-à-Cheval | 688 | 792 | 104 | 15.1% |
| Taninges | 382 | 666 | 284 | 74.5% |
| Thyez | 412 | 169 | -243 | -58.9% |
| Vallorcine | 80 | 93 | 13 | 16.1% |
| Verchaix | 257 | 276 | 19 | 7.4% |

Sources : Agreste ; RGA 2020-2010

Les 2 EPCI possédant le moins de superficies agricoles (CC Cluses-Arve et Montagne et la CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc) sont également ceux qui ont suivi une diminution de leur SA. Ceci semble indiquer une dynamique de décroissance agricole installée sur ces territoires.



| EPCI | SAU en 2010 | SAU en 2020 | SAU : variation absolue en ha 2020-2010 | SAU : évolution en % 2020/2010 |
|---------|-------------|-------------|--|-----------------------------------|
| CC MG | 5827 | 5994 | 165 | 3% |
| 2CCAM | 1916 | 1761 | -154 | -8% |
| CC PMB | 8408 | 9225 | 817 | 10% |
| CC VCMB | 1618 | 1210 | -406 | -25% |

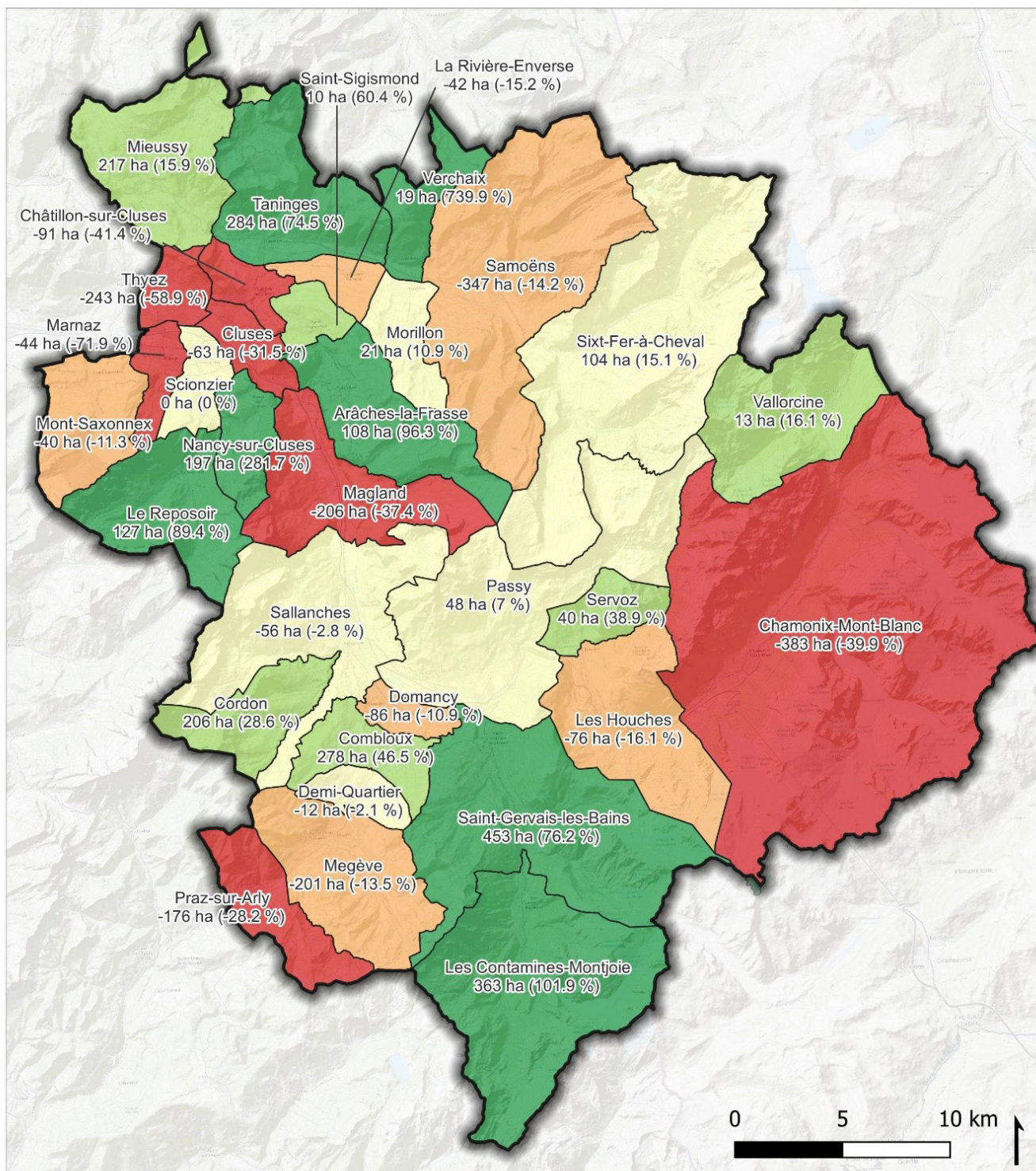
Sources : Agreste ; RGA 2020-2010

De plus pour ces deux EPCI, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole possède une dynamique de rajeunissement. Toutefois, cette dynamique de déprise agricole ne semble pas corrélée avec l'âge des chefs d'exploitation, car toutes les catégories d'âges sont en baisse. La catégorie des 50 ans et plus observe une diminution bien plus importante que les catégories plus jeunes.

| | Évolution du nombre des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole | Évolution par tranche d'âge (0,40] | Évolution par tranche d'âge (40,50] | Évolution par tranche d'âge (50,60] | Évolution par tranche d'âge (60 et plus] |
|---------|---|--|---|---|--|
| CC MG | -25% | -6% | -19% | -36% | -15% |
| CC CAM | -39% | -21% | -7% | -50% | -50% |
| CC PMB | -20% | 23% | -45% | 9% | -17% |
| CC VCMB | -40% | -43% | -45% | 25% | -60% |

Sources : Agreste ; RGA 2020-2010





Auteur : Planèd, Août 2022.

Source(s) : RGA 2020, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Elément de repère :

- Limites EPCI
- Contours communes

Evolution de la SAU en %

- 72% ; -26%
- 26% ; -8%
- 8% ; 16%
- 16% ; 72%
- 72% ; 740%

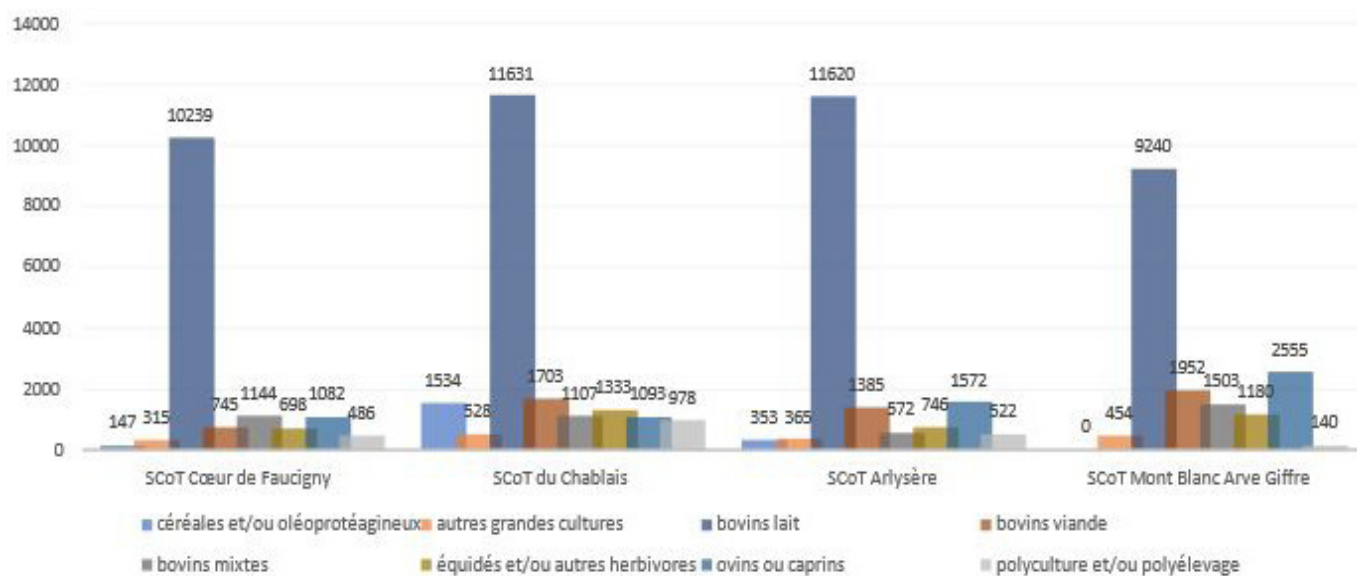
En 2020, les volumes de production du SCoT Mont-Blanc sont principalement tournés sur l'élevage bovin (35%) pour le « bovin lait ». Vient en deuxième place l'élevage mixte (25%), c'est-à-dire le bovin exploité à la fois pour ses aptitudes laitières et bouchères. Les autres élevages d'équidés et d'herbivores représentent 22%. Au total, ces 3 types d'élevages représentent 82% de la production agricole.

Le calcul de la spécialisation territoriale de la production agricole aussi appelé « Otex (Orientation technico-économique) » du RGA (Recensement Général Agricole) est effectué à partir des données PBS (Production Brute Standard) de la commune en 2020 en milliers d'euros standard. La spécialisation de la production dépend de la production agricole dominante observée à cet échelon géographique, c'est-à-dire générant au moins les deux tiers de la PBS de la commune.

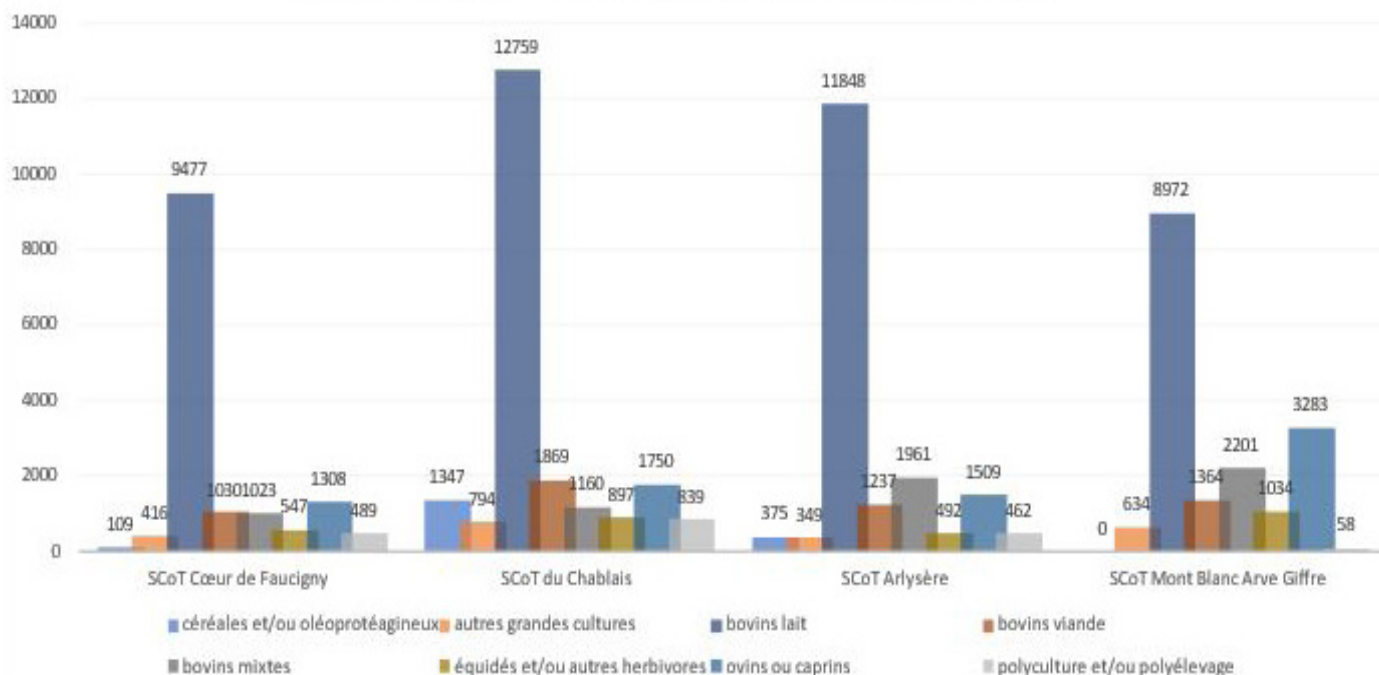
La dominante de l'élevage dans la spécialisation de la production agricole s'étend sur tous les SCoT de comparaison. L'élevage de bovins lait est la production agricole dominante sur le territoire. Toutefois, Le SCoT MB semble suivre des dynamiques de diversification puisque les types d'élevages ont tendance à augmenter dans les autres filières. L'élevage d'ovins ou caprins et le bovin mixte sont des typologies en hausse comparées aux SCoT de référence de manière générale. Seul le SCoT Arlysère voit sa production de bovins mixtes fortement augmenter entre 2010 et 2020.

Il faut souligner que ces graphiques représentent les 8 productions les plus importantes et significatives.

Spécialisation de la production agricole en 2010 (OTEX)



Spécialisation de la production agricole en 2020 (OTEX)

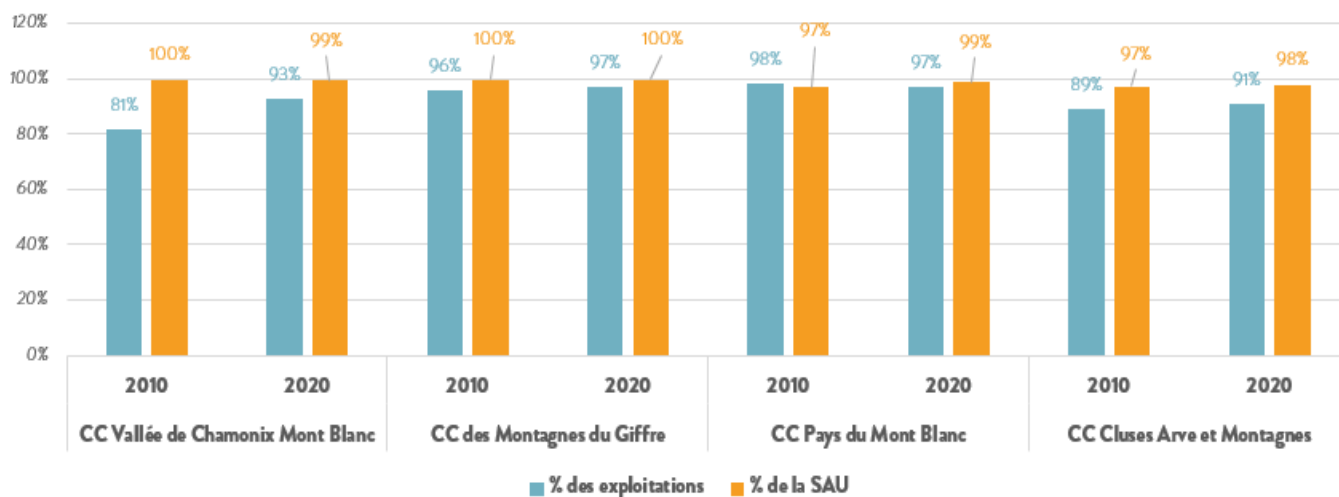


De plus, les exploitations agricoles du territoire sont majoritairement constituées d'exploitations ou d'entreprises agricoles spécialisées dans l'élevage compte tenu de la large majorité de prairies dans la SAU du territoire.

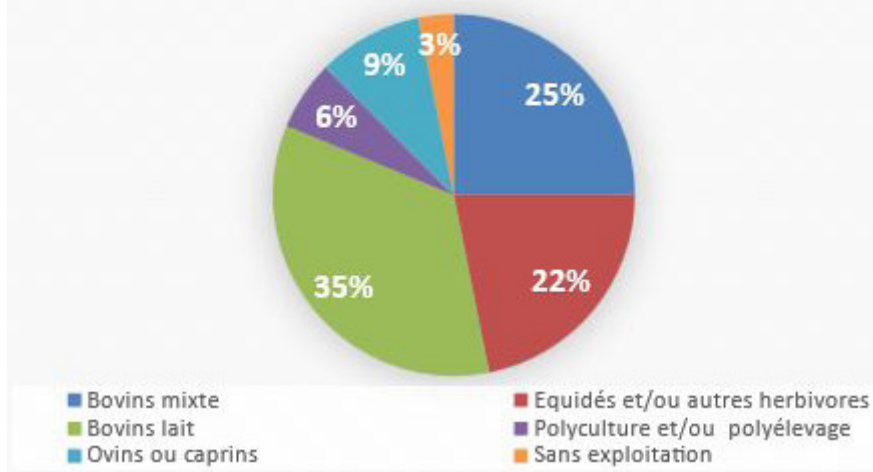
En effet, plus de 90 % des exploitations du territoire du SCoT Mont-Blanc sont destinées à l'élevage, plus précisément à l'élevage de bovins lait à 35 %, 22 % d'équidés ou autres herbivores. Cette part d'exploitations à dominante d'élevage suit une tendance à la hausse sur les EPCI du territoire, sauf sur la CC Pays du Mont-Blanc qui observe une baisse de 1 %.

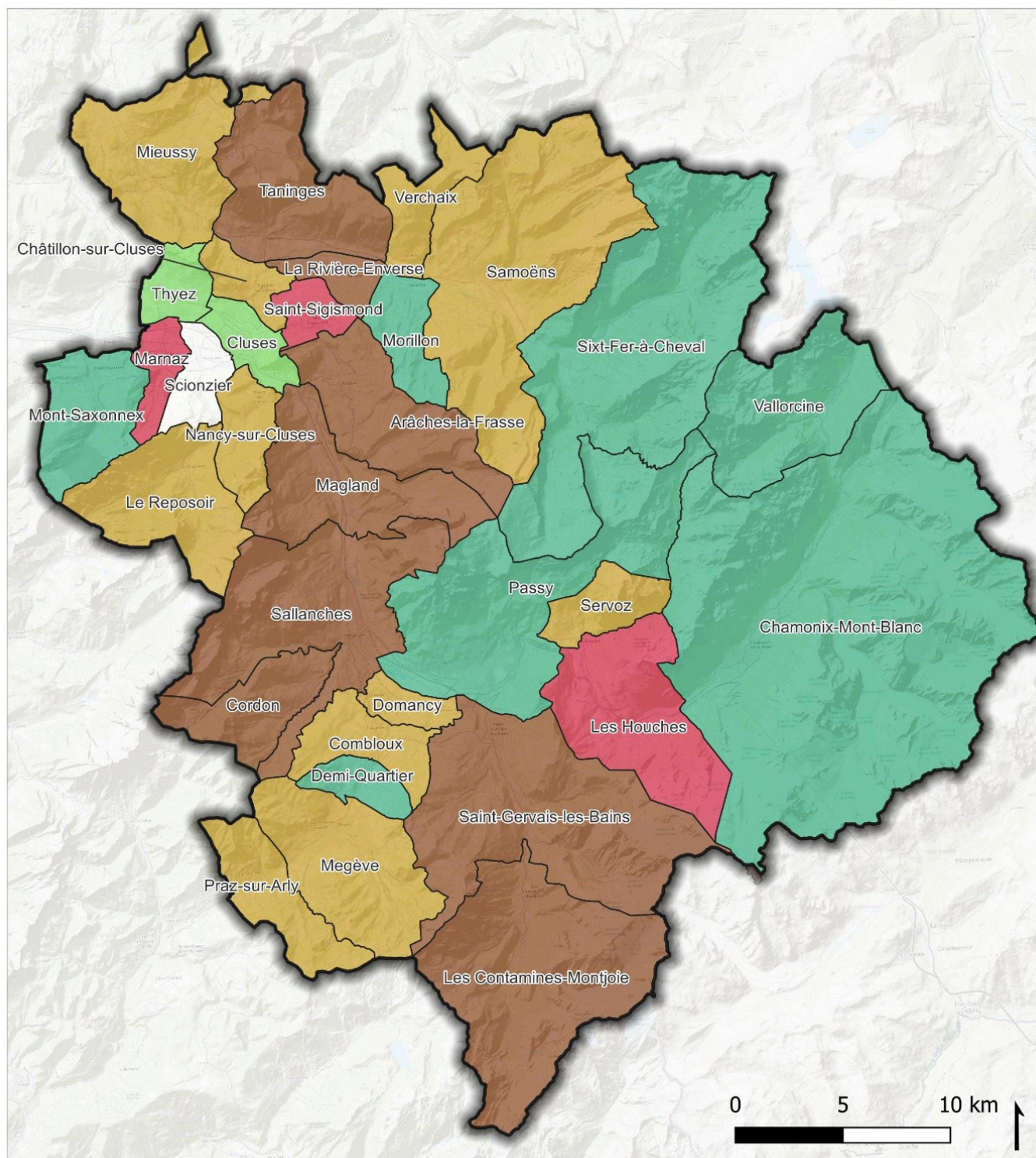
La commune de Scionzier, est un cas particulier, car elle ne possède pas d'exploitations agricoles et par conséquent aucune SAU.

Répartition de la spécialisation (OTEX) prairie



Spécialisation de la production agricole en 2020 (17 postes)





Auteur : Planèd, Août 2022.

Source(s) : RGA 2020, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

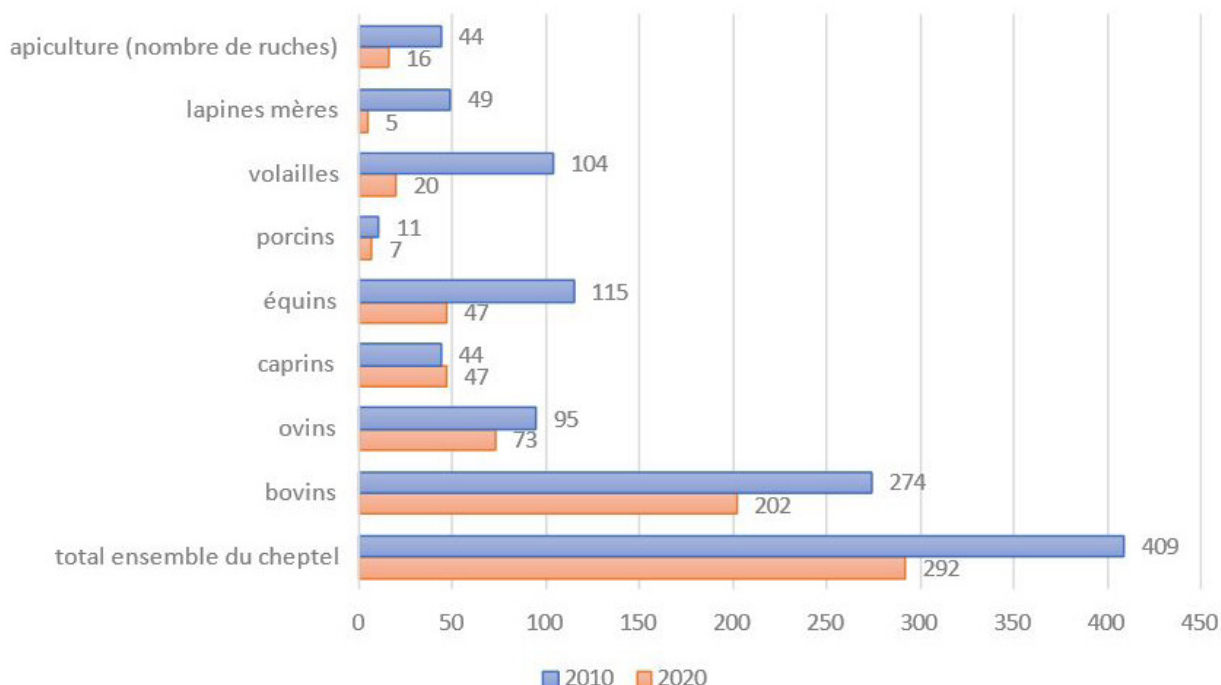
- Limites EPCI
- Contours communes

Type d'agriculture

- Bovins lait
- Bovins mixte
- Equidés et/ou autres herbivores
- Ovins ou caprins
- Polyculture et/ou polyélevage
- Sans exploitation

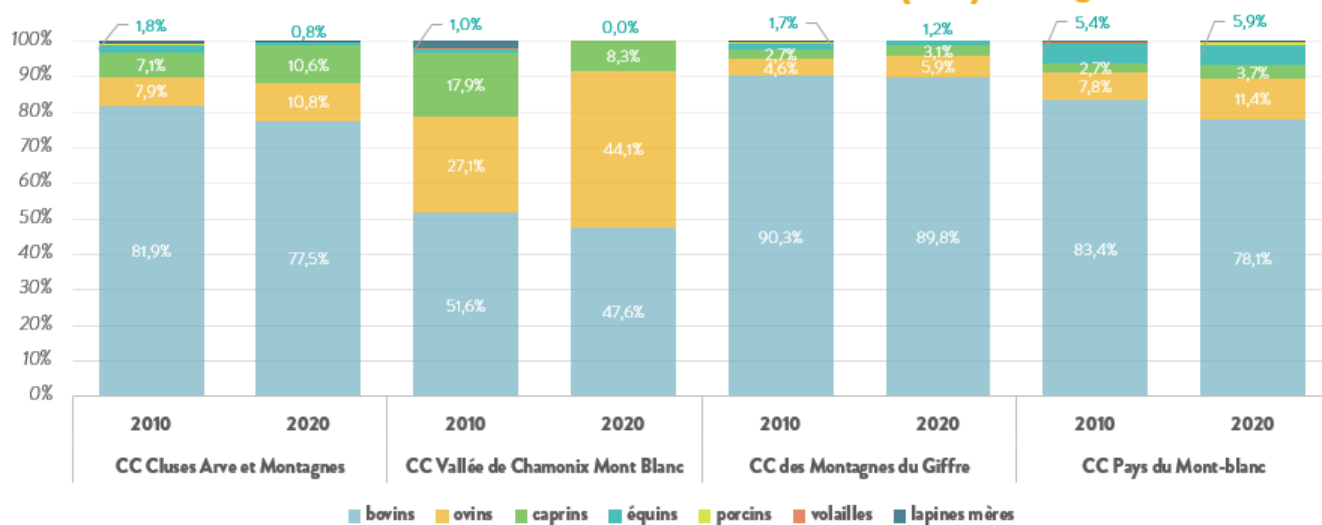
Sur le territoire du SCoT MB, le nombre d'exploitations possédant des cheptels est de 292 en 2020 contre 409 en 2010, ce qui représente une diminution de 29%. Par ailleurs, la dominante d'élevage de bovin sur le territoire se remarque très nettement sur le nombre d'exploitations possédant ce type de cheptels. En effet, 202 exploitations possèdent des cheptels de Bovin en 2020 (274 en possédaient en 2010).

Evolution de l'effectif par catégorie de cheptels



Selon la variable UGB, l'élevage de bovins est clairement l'activité majeure concernant les cheptels du territoire, à l'exception de la CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc qui observe une augmentation de la part d'ovins à défaut de l'activité liée aux caprins, ainsi qu'aux bovins. Toutefois, cette EPCI ne possède qu'un faible nombre d'élevages comparativement aux autres EPCI. Le SCoT Mont-Blanc possède près de 80.4 % de ses cheptels tournés vers le bovin en 2020. Cette part est en baisse puisqu'elle était de 84.1 % en 2010. Cette baisse s'est effectuée au profit des cheptels ovins, aujourd'hui de 10.9 % contre 7.6 % en 2010.

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES CHEPTELS (UGB) PAR TYPE

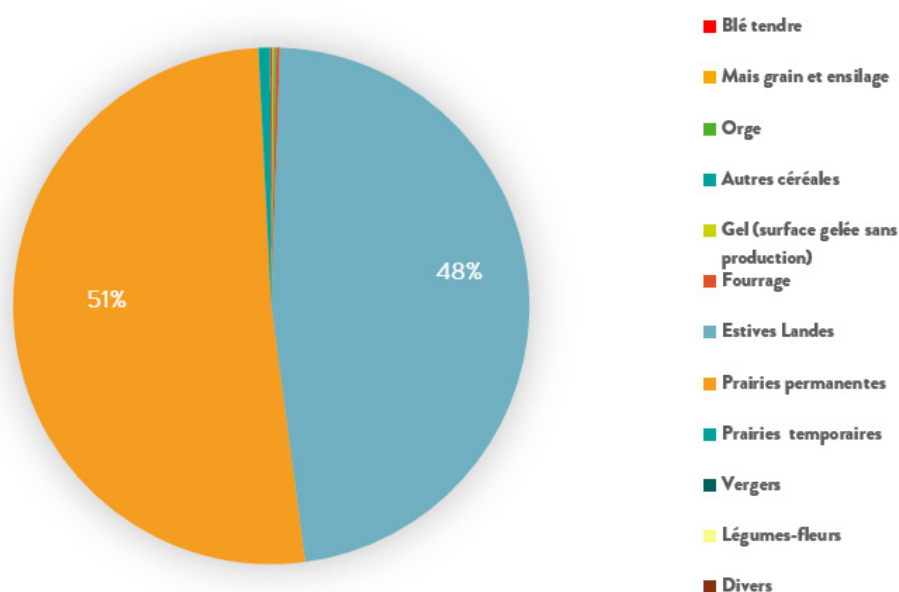


Le Registre Parcellaire Graphique de 2020 traite des typologies d'agricultures ce qui nous permet d'analyser la spécialisation territoriale de la production agricole avec la base des déclarations PAC. Ces données mettent une nouvelle fois en évidence la dominante de l'élevage sur le territoire avec environ 98.6% du territoire étant consacré à des estives landes et des prairies permanentes ayant pour vocation de servir à la pâture des troupeaux.

| Code culture | Culture dominante | Superficie en ha | Part de la SAU du RPG en 2020 |
|--------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| 1 | Blé tendre | 18.3 | 0.07% |
| 2 | Mais grain et ensilage | 26.6 | 0.10% |
| 3 | Orge | 31 | 0.12% |
| 4 | Autres céréales | 10.2 | 0.04% |
| 11 | Gel (surface gelée sans production) | 0.1 | 0.00% |
| 16 | Fourrage | 56.1 | 0.21% |
| 17 | Estives Landes | 12418 | 47.35% |
| 18 | Prairies permanentes | 13457.1 | 51.31% |
| 19 | Prairies temporaires | 190.5 | 0.73% |
| 20 | Vergers | 0.5 | 0.00% |
| 25 | Légumes-fleurs | 4.2 | 0.02% |
| 28 | Divers | 12.1 | 0.05% |

Sources : Géoservices ; RPG 2020

Répartition des surfaces déclarées au registre parcellaire graphique (déclarations PAC 2020)



Sources : Géoservices ; RPG 2020

2.3 L'AVENIR DU MONDE AGRICOLE

Mise à part le renouvellement de la population agricole et des chefs d'exploitation ou d'entreprises agricoles, le domaine de l'agriculture est un domaine qui nécessite plusieurs critères pour un maintien de la dynamique agricole territoriale. Outre une stabilisation des prix du marché, difficilement contrôlables, la reprise agricole nécessite la construction d'une image favorable de la profession.

Pour se faire, l'éducation et les établissements de formation au monde agricole sont nécessaires. Le territoire du SCoT MB comprend 2 lycées comprenant des formations agricoles : le « Lycée Horace Bénédict de Saussure » basés sur la commune de Combloux ; et le « Lycée des Métiers Charles Poncet » basé sur la commune de Cluses.

L'évolution des formes sociétaires des exploitations agricoles peut constituer une solution pour aider à l'installation de jeunes. Les formes sociétaires de plusieurs associés avec séparation des biens personnels et professionnels connaissent un certain succès sur le territoire national, ils pourraient constituer un enjeu de développement sur le territoire du SCoT MB. La mutualisation permet également de répondre à des attentes sociales (accès à des congés, repos les week-ends, etc.). En revanche, ce modèle peut également inciter à une production plus intensive pour dégager plus de revenus avec un changement profond des modes de production.

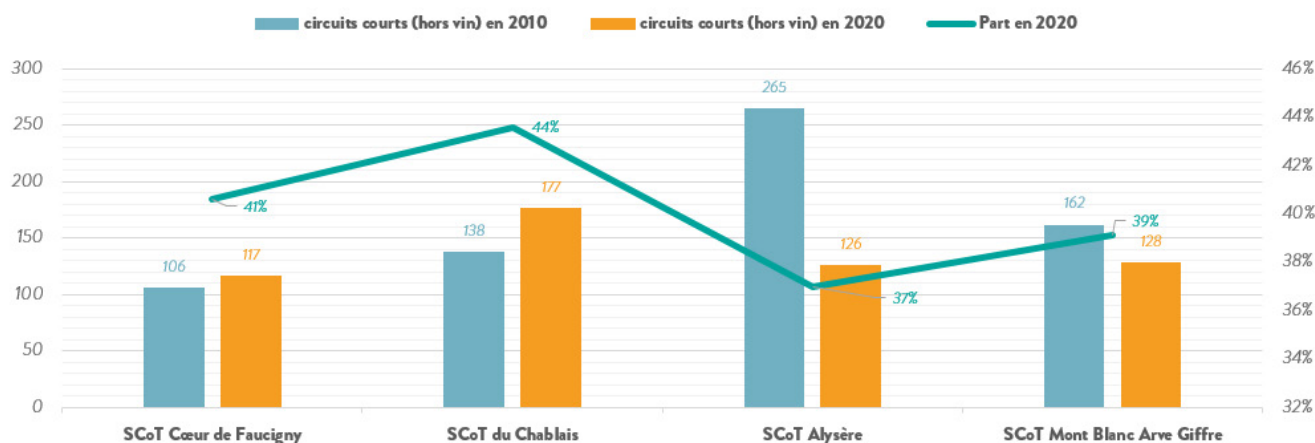
2.4 LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS

Au niveau national, il existe depuis une dizaine d'années une dynamique d'installation de jeunes non issus de famille d'agriculteurs qui se positionnent sur des plus petites installations et sur des modèles différents (apiculture, gîtes, transformation sur place, accueil à la ferme, circuits courts). La production d'énergie renouvelable est également une diversification d'activité exploitée par certains agriculteurs à l'échelle nationale.

En termes de circuit court, la donnée RGA 2020 indique une augmentation de la part des exploitations fonctionnant en circuit court (39 % en 2020 contre 37 % en 2010). Toutefois, l'analyse en pourcentage n'est pas suffisante, car elle cache un phénomène plus important. En chiffre, sur le territoire en 2020, 128 exploitations fonctionnent en circuits courts (hors vin), contre 162 en 2010. Cela signifie que la baisse globale du nombre d'exploitations a été proportionnellement plus importante que la baisse du nombre d'exploitations inscrite dans une démarche de circuit court (-25 % du total des exploitations contre -21 % des exploitations en circuit court).

In fine, le SCoT MB observe une baisse de sa dynamique de circuits courts (puisque le nombre d'exploitations inscrites a baissé). Toutefois, la part de circuits courts sur le territoire du SCoT MB reste proche de la moyenne des territoires de comparaison étant de 40% pour les exploitations agricoles pratiquant le circuit court. Le maintien de la part d'exploitation en circuit court est notamment permis par une dynamique d'inscription dans ce processus, avec notamment l'abattoir du Pays du Mont-Blanc qui insuffle une dynamique sur le territoire.

Evolution du nombre d'exploitations proposant des circuits courts



Sources : Agreste, RGA 2020

Une autre méthode de diversification des activités et celle liée au tourisme. En effet, sur le territoire la pluriactivité agricole et touristique est un enjeu fort du territoire, 35 exploitations du territoire proposent des hébergements touristiques en 2020. Toutefois, ces dynamiques ne sont pas encore suffisantes aujourd'hui sur le territoire du SCoT Mont-Blanc du fait d'une diversification plus difficile pour l'activité d'élevage. Cette pratique pourrait toutefois être une piste de réflexion afin d'étayer une nouvelle dynamique agricole sur le territoire.

L'évolution de l'agriculture passe également par la reconnaissance de la qualité des exploitations et des produits issus de leurs productions agricoles. Un objectif est de se démarquer ou de s'extraire des prix fluctuants des matières premières sur le marché national, les exploitations agricoles peuvent avoir recours à la labélisation (AOC/AOP, label rouge, IGP). Le territoire du SCoT Mont-Blanc est, entre les SCoT de comparaison, le territoire possédant la part de signes/labels officiels de qualité (hors Agriculture Biologique) la plus faible avec 35%. À titre de comparaison le SCoT Cœur de Faucigny possède 54% de son agriculture en signes/labels officiels de qualité. De même, le SCoT du Chablais en possède 39% et le SCoT Arlysère en possède 46%.

| Type de label | Label | Communes |
|---------------|---|--|
| IGP | Emmental français Est-Centrale (IG/54/94) | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Génépi des Alpes | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Gruyère | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie (IG/49/94) | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Raclette de Savoie | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Tomme de Savoie (IG/52/94) | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Emmental de Savoie (IG/53/94) | Chamonix-Mont-Blanc, Châtillon-sur-Cluses, Cluses, Magland, Marnaz, Mieussy, Mont-Saxonnex, Nancy-sur-Cluses, Le Reposoir, La Rivière-Enverse, Saint-Sigismond, Scionzier, Taninges, Thyez |
| | Comtés Rhodaniens blanc/rosé/rouge | Mont-Saxonnex, Thyez |
| | Vin des Allobroges blanc/rosé/rouge | Mont-Saxonnex, Thyez |
| | Vin des Allobroges mousseux de qualité blanc/de qualité rosé | Mont-Saxonnex, Thyez |
| | Vin des Allobroges passerillé blanc | Mont-Saxonnex, Thyez |
| | Vin des Allobroges surmûris blanc | Mont-Saxonnex, Thyez |
| AOC / AOP | Abondance | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |
| | Chevrotin | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc (SAUF Châtillon-sur-Cluses, Cluses et Thyez). |
| | Beaufort | Les Contamines-Montjoie, Praz-sur-Arly |
| | Reblochon ou reblochon de Savoie | Toutes les communes du territoire du SCoT Mont-Blanc |

En 2021, 780 hectares sont engagés en Agriculture Biologique (AB) soit 6% de la superficie agricole. Elle possède 10% de ses exploitations en agriculture biologique. Comparativement aux autres SCoT, le SCoT MB possède l'un des meilleurs taux de conversions en Agriculture Biologique. Le SCoT Cœur de Faucigny en possède 11%, le SCoT du Chablais en possède 7% et le SCoT Arlysère en possède 5%. Le territoire ne possède pas une forte dynamique d'Agriculture Biologique, que ce soit à l'échelle des EPCI comme sur l'ensemble du SCoT, puisque sa dynamique est inférieure à la moyenne nationale étant de 13,4% environ. Ces données sont cependant à prendre avec précaution, puisqu'une certaine partie des données dépendent du secret statistique. Selon les chiffres de l'AgenceBio ;

- La CC des Montagnes de Giffre possède 601 ha en surface bio en 2021 soit 10% de sa surface agricole. 11 fermes soit 14,7% sont engagées en agriculture biologique sur l'EPCI. La commune de Taninges étant la seule commune hormis les communes où la donnée « certification AB » n'est pas disponible, elle représente 583 ha de terres agricoles certifiées en 2021.
- La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc possède 174 ha de surface AB (Agriculture Biologique) soit 14,4% de sa surface agricole en 2021. Elle possède 4 fermes soit 21,4% engagées en bio en 2021. La commune de Vallorcine possède 124 ha en agriculture biologique sur l'EPCI.
- La CC Pays du Mont-Blanc possède seulement 5,69 ha en surfaces bio en 2021 soit 0,1% de sa surface agricole totale. Elle ne possède que 4 fermes soit 2% de ses fermes engagées en bio en 2021.
- La CC Cluses-Arve et Montagnes ne possède que 0,1% de sa surface agricole en bio en 2021. Elle possède 2 fermes soit 6,1% engagées en bio en 2021.

Aucune donnée n'est actuellement disponible concernant la part des filières animales labellisées bio sur le territoire.

2.5 CONTRAINTES RENCONTRÉES PAR LE MONDE AGRICOLE

Plusieurs éléments peuvent contraindre l'agriculture :

Conflits d'usage (nuisances sonores [circulation d'engins] et olfactives, pollutions, déplacements d'animaux) ;
 Problématique de prédation et nécessité de protection (chiens, gardiennage, parcage) ;
 Pression foncière et consommation de terres agricoles, la consommation d'espace s'est majoritairement faite au détriment des espaces agricoles ces dernières années (rétention agricole), notamment liées à la pression touristique ;
 Problèmes d'accès aux parcelles et aux bâtiments d'exploitation ;

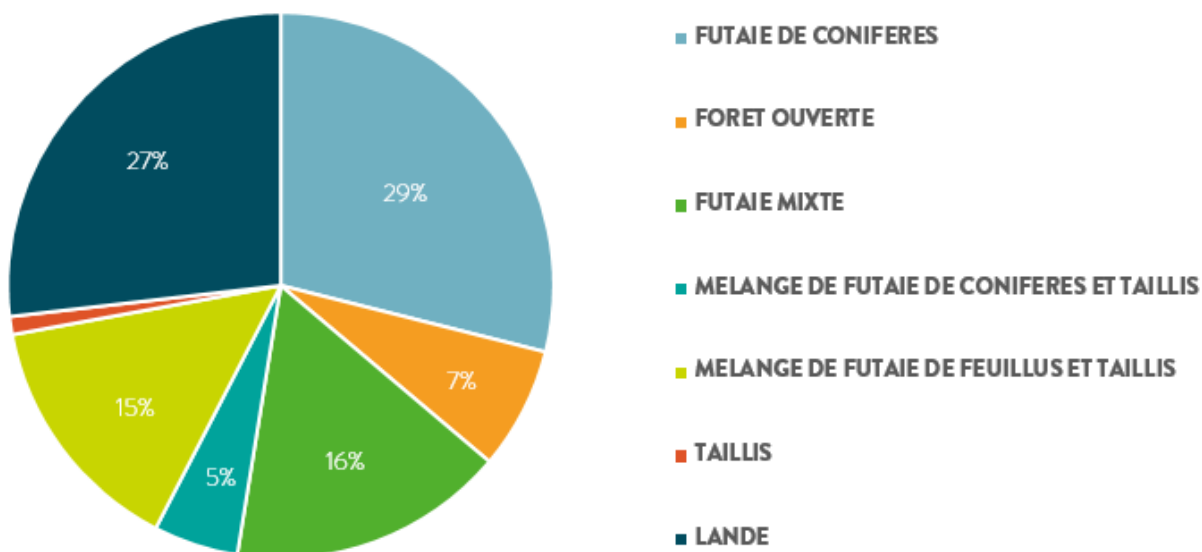
Problème de l'accueil de nouveaux exploitants : il arrive parfois que les exploitants qui habitent sur leur siège d'exploitation restent dans leur maison une fois à la retraite. Ceci est notamment dû aux coûts du foncier trop élevé pour un nouveau logement pour des agriculteurs retraités. Les nouveaux arrivants doivent donc trouver de nouveaux sites où faire construire, ne serait-ce que pour répondre aux normes de production. Certains documents d'urbanisme ne permettent parfois pas d'accepter le permis de construire de ces personnes qui ne peuvent alors pas s'installer sur leurs exploitations.

3. SYLVICULTURE

La région Auvergne-Rhône-Alpes est la 3e région française en surface. La forêt couvre 36% du territoire régional et représente 2,5 millions d'hectares de peuplements répartis entre 60% de surfaces de feuillus et 40% de surfaces de résineux. Cette forêt est détenue à 80% par 670 000 propriétaires privés et représente 1,9 million d'ha. C'est l'une des plus morcelées de France avec 88% des propriétaires qui détiennent chacun moins de 4 ha et 400 000 (60%) moins d'1 ha. Le territoire est couvert par 71 641 hectares de boisements soit 54% de la superficie totale du territoire. C'est le SCoT, comparé aux autres SCoT de comparaison qui possède le moins de forêts, principalement du fait de sa situation géographique. Le SCoT du Chablais possède 64% de boisements sur son territoire, le SCoT Arlysère possède lui 75% de son territoire boisé, et enfin le territoire du SCoT Cœur de Faucigny possède 56% de boisement.

Les forêts du territoire sont majoritairement constituées de futaie de conifères à 29 % et de lande à 27 %. Toutefois, de nombreuses espaces sont constitué de mélange de futaies de feuillus et de taillis, ainsi que de futaies mixtes avec respectivement 16 % et 15 % de la superficie totale boisée.

Répartition de la forêt du SCoT Mont-Blanc selon le type



3.1 PORTRAIT DE L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Le Code forestier affirme les trois fonctions essentielles de la forêt : économique, environnementale et sociale. La forêt participe à la préservation de la biodiversité et des paysages, à la protection de la qualité de l'eau et réponds aux attentes de la société (paysage, loisirs, tourisme, etc.) Elle permet une production de bois, dans le respect de l'équilibre de cette multifonctionnalité. De plus la forêt, du fait de risques naturels importants, joue un rôle majeur dans la prévention des risques, avec notamment des actes de gestion imposés aux gestionnaires de forêts, qui sont par ailleurs parfois très coûteuses pour ceux-ci. La filière économique forêt/bois se décompose en trois principaux maillons : la ressource, la transformation et les marchés. Les produits forestiers sont transformés pour être valorisés au sein de marchés qui constituent un indicateur de la bonne santé de la filière. L'ensemble des acteurs se doit de veiller au développement de ces marchés, qui assurent entraînement et dynamisme de toute la filière. Sans débouchés, la forêt ne trouverait pas d'intérêt économique à être gérée et exploitée. Le bon fonctionnement de l'intégralité de la filière forêt-bois à l'échelle régionale est conditionné d'une part au développement des marchés, et d'autre part un niveau de compétences professionnelles adaptées.

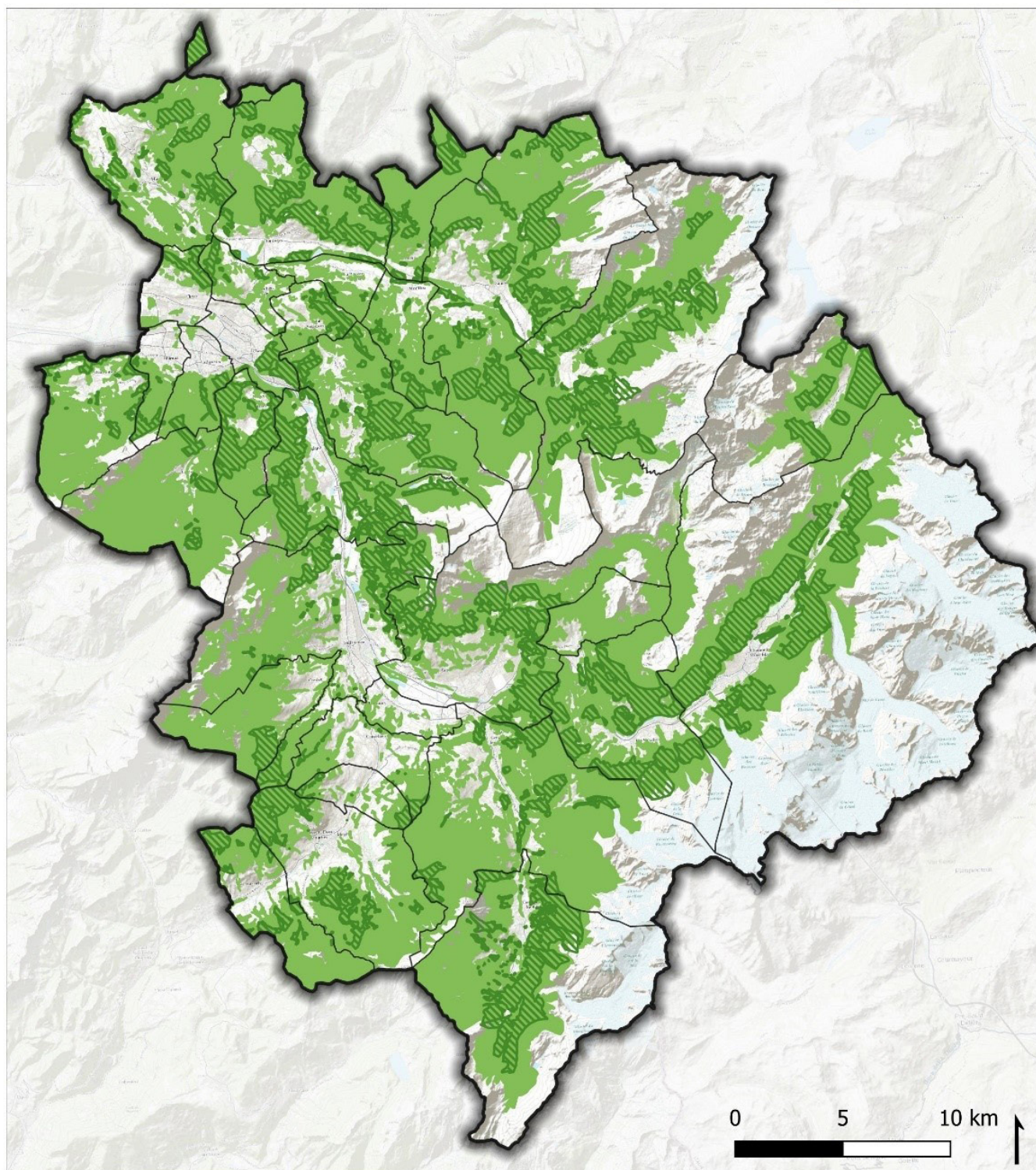
La forêt constitue le socle de la stratégie de cette filière économique. Sans une forêt durablement gérée, pérenne et dynamique, les outils de transformation régionaux ne pourront pas perdurer et les marchés seront à terme totalement déconnectés de la ressource locale.



| Communes | Surface totale du territoire | Surface de forêt | Taux de boisement |
|-------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| ARACHES-LA-FRASSE | 3 754 | 2958.3 | 79% |
| CHAMONIX-MONT-BLANC | 24 502 | 6266.5 | 26% |
| CHATILLON-SUR-CLUSES | 913 | 480.5 | 53% |
| CLUSES | 1 044 | 331.2 | 32% |
| COMBLOUX | 1 719 | 853.6 | 50% |
| LES CONTAMINES-MONTJOIE | 8 121 | 4104.0 | 51% |
| CORDON | 2 218 | 1597.1 | 72% |
| DEMI-QUARTIER | 886 | 348.2 | 39% |
| DOMANCY | 737 | 179.2 | 24% |
| LES HOUCHES | 4 682 | 3045.1 | 65% |
| MAGLAND | 4 020 | 2625.2 | 65% |
| MARNAZ | 897 | 443.7 | 49% |
| MEGEVE | 4 387 | 2819.2 | 64% |
| MIEUSSY | 4 434 | 3043.0 | 69% |
| MONT-SAXONNEX | 2 580 | 1931.6 | 75% |
| MORILLON | 1 449 | 1129.0 | 78% |
| NANCY-SUR-CLUSES | 1 421 | 1212.5 | 85% |
| PASSY | 7 989 | 3666.6 | 46% |
| PRAZ-SUR-ARLY | 2 261 | 1660.3 | 73% |
| LE REPOSOIR | 3 720 | 2975.1 | 80% |
| LA RIVIERE-ENVERSE | 800 | 411.8 | 51% |
| SAINT-GERVAIS-LES-BAINS | 8 649 | 5300.2 | 61% |
| SAINT-SIGISMOND | 789 | 504.2 | 64% |
| SALLANCHES | 6 550 | 3471.9 | 53% |
| SAMOENS | 9 708 | 6651.5 | 69% |
| SCIONZIER | 1 058 | 672.4 | 64% |
| SERVOZ | 1 343 | 833.2 | 62% |
| SIXT-FER-A-CHEVAL | 11 873 | 5532.8 | 47% |
| TANINGES | 4 248 | 3132.3 | 74% |
| THYEZ | 976 | 324.4 | 33% |
| VALLORCINE | 4 433 | 1699.3 | 38% |
| VERCHAIX | 1 586 | 1437.8 | 91% |

Sources : IGN ; BDFORET_V2 2014









Auteur : Planéd, Août 2022.

Source(s) : BDFORET_V2, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

-  Limites EPCI
-  Contours communes

Forêt

-  Forêt publique
-  Boisement

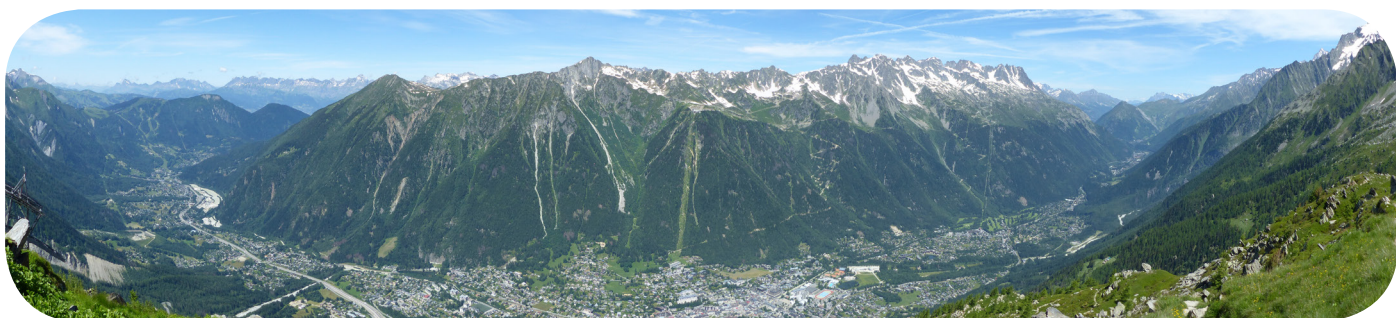
Une propriété forestière morcelée

Le code forestier fixe les règles qui garantissent la gestion durable des forêts. Au niveau régional, un Schéma régional de gestion sylvicole (SRGS) établit pour la forêt privée le cadre des objectifs et des sylvicultures possibles. Ce document est conforme au Code forestier et approuvé par l'État.

Le Code forestier encadre et réglemente l'élaboration de documents de gestion durable des forêts qui sont considérées comme une garantie. En forêt privée, il s'agit du règlement type de gestion (RTG), du code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) et du Plan simple de gestion (PSG). Le PSG est obligatoire pour les forêts de plus de 25 ha, et facultatif pour celles d'au moins 10 ha. Pour chacune d'elles, il comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir. C'est un document, feuille de route de la forêt. Tous les documents de gestion forestière doivent être conformes au SRGS et validés par le Centre Régional de la Propriété forestière (CRPF).

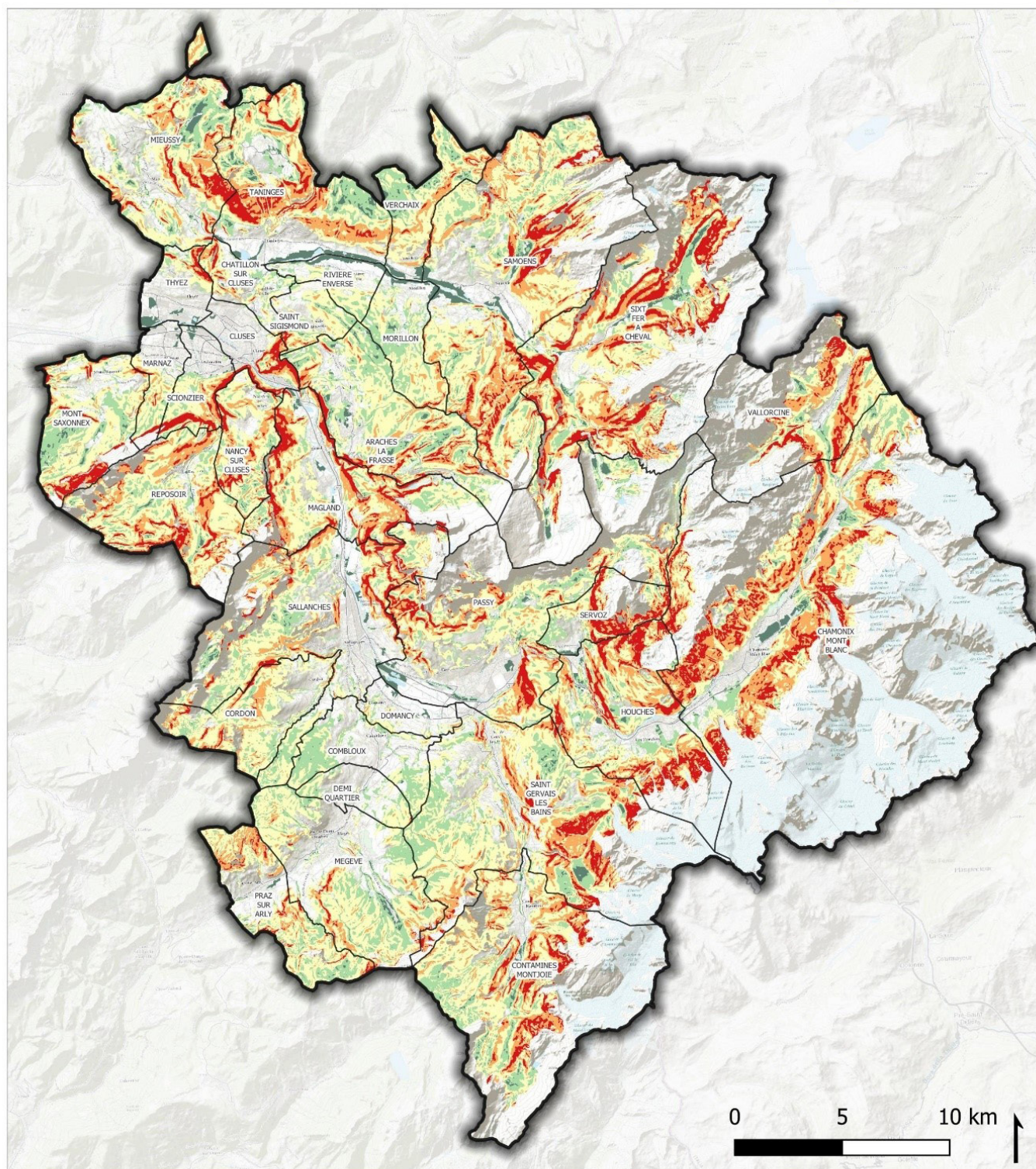
La forêt publique (forêt communale et domaniale) représente plus de 19 514,5 ha, soit 27% de la surface forestière totale, tandis que la part privée recouvre 52 126,5 ha.

Le morcellement des propriétés forestières est notamment dû à la topographie complexe et diversifiée du territoire. En effet, sur le territoire 34% du territoire suit une pente supérieure à 60%. Les pentes prononcées (30 à 60%) concernent 44% des terrains et les pentes nulles et légères 22%. Sur les superficies forestières, les pentes prononcées et abruptes sont plus représentées que sur les autres catégories de surfaces présentes sur le territoire. Cette topographie complexe génère également une difficulté d'exploitation de ces forêts.



SYLVICULTURE

Répartition des parcelles boisées selon la pente



Auteur : Planèd, Août 2022.

Source(s) : BDFORET_V2, ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : Mapbox satellite v9

Élément de repère :

- Limites EPCI
- Contours communes

Topographie des boisements (pente en %)

- < 10%
- [10% - 30%[
- [30% - 60%[
- [60% - 80%[
- > 80%

Gestion des boisements par le Centre national de la propriété foncière

Le Centre national de la propriété forestière (CNPf) est un établissement public composé de 11 délégations régionales : les centres régionaux de la propriété forestière (CRPF). Placé sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, le CNPF agit en vue d'un développement durable des forêts françaises et passe par une gestion durable dont l'objectif est de garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement. Cette gestion s'appuie sur le code forestier et suit différents documents de gestion durable (DGD) :

- Pour les forêts privées, le code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ;
- Le règlement type de gestion (RTG) ;
- Le plan simple de gestion (PSG) : le CRPF agréé les documents de gestion durable conformément au schéma régional de gestion sylvicole (SRGS), qui prévoit la gestion d'une propriété sur 10 à 20 ans. Tout propriétaire de plus de 25 ha doit avoir un plan simple de gestion agréé.

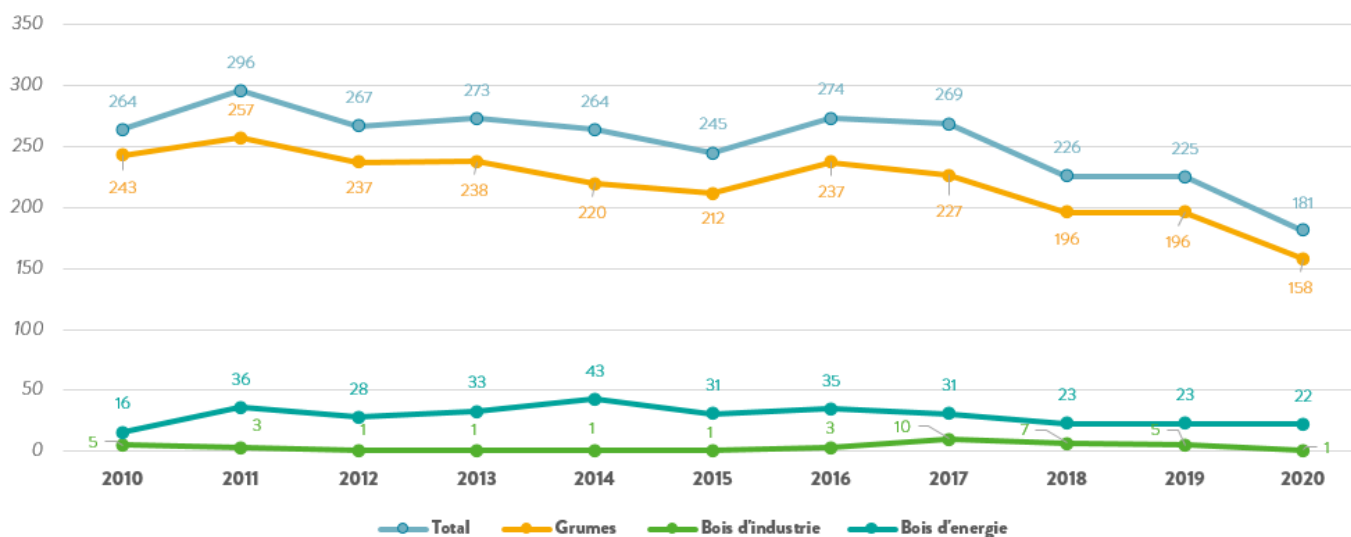
Sur le territoire, selon un traitement SIG, 266 parcelles de forêts sont soumises à l'obligation de réaliser un plan simple de gestion sur le territoire du SCoT.

Une filière bois dynamique

La filière bois suit plusieurs étapes, et plusieurs acteurs en sont les maillons : les propriétaires forestiers à la base (sylviculteurs), les entreprises de première (sciage et soupe) et de secondes transformations (papèterie, emballage, bois-énergie, bois d'œuvre). La région AURA possède 723 exploitations en 2019 dont 563 exploitations forestières et 342 Scieries (dont 183 entreprises mixtes). Elle est la 3ème région la plus dynamique en termes de récolte totale de bois, 1er rang en termes de sciages commercialisés et en termes de sciages de résineux, et 2ème rang national pour les produits connexes commercialisés.



Evolution des récoltes de bois en millier de m³ en Haute Savoie



4. DES FILIÈRES ENGENDRANT DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les incidences environnementales (positives ou négatives) de l'agriculture et la sylviculture ont lieu au niveau de différents compartiments de l'environnement. Les détails de ces incidences sont ainsi présentés dans chaque chapitre dédié (Eau, Air/GES/énergie, milieux naturels).

4.1 IMPACTS SUR L'AIR, LE CLIMAT ET L'ÉNERGIE

De manière générale sur le territoire français, l'agriculture émet des polluants atmosphériques (96 % du NH₃ émis sur le territoire et 26 et 37 % des particules) et des gaz à effet de serre (17 % des émissions en 2017), ce secteur est en outre, avec la sylviculture responsable de 4 % des consommations énergétiques du territoire. Cependant, il peut être facteur de réduction des GES et des consommations d'énergies fossiles, grâce à des pratiques plus vertueuses (réduction des intrants, agroforesterie, agroécologie, développement des agrocarburants et de la méthanisation, etc.). La sylviculture et l'agriculture permettent néanmoins, grâce à une gestion durable, de stocker du carbone (surtout par les forêts et les prairies permanentes, et en moindres mesures les cultures). Les différents impacts de la sylviculture et de l'agriculture sont davantage présentés au sein de l'État Initial de l'Environnement.

4.2 DE FORTS IMPACTS SUR L'EAU

L'agriculture peut émettre des polluants aquatiques (nitrates, pesticides, etc.) mais est également à l'origine de pressions quantitatives sur la ressource en eau. Les différents impacts sur l'eau sont détaillés au sein de l'État Initial de l'Environnement.

La sylviculture peut également avoir un impact sur la gestion de l'eau. En effet, la captation, l'infiltration, l'évapotranspiration plus ou moins importante, tous ces facteurs varient en fonction de la gestion des forêts, notamment en fonction du type d'entretien (coupe rase, peuplement homogène et régulier, forêt irrégulière, forêt jardinée...)

4.3 UN IMPACT SUR LES SOLS ET LES MILIEUX NATURELS NON NÉGLIGEABLE

De manière générale, le volume de biomasse mobilisée et exportée, en diminuant le taux de matière organique des sols, impacte leur fertilité, leur capacité de rétention de l'eau ou des nutriments, et leur activité biologique. Les conditions de récolte et l'usage de machines sont également susceptibles de jouer sur le tassement du sol et ses caractéristiques.

La biodiversité forestière dépend étroitement des micro-habitats disponibles et donc de la nature et des volumes de bois vivants ou morts. La récolte des menus bois notamment peut modifier le milieu au profit d'espèces en milieu ouvert et une récolte accrue est susceptible de modifier les trames vertes. Les pratiques agricoles et itinéraires techniques (travail du sol, utilisation de pesticides, type de culture) peuvent accroître ou diminuer la biodiversité.

Par ailleurs, l'impact paysager d'une mauvaise gestion des espaces agricoles et forestiers n'est pas à négliger, puisque ces espaces sont partie prenante des paysages du massif du Mont-Blanc.

4.4 UNE VULNÉRABILITÉ DE CES FILIÈRES FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES À VENIR

L'agriculture, un des principaux émetteurs de GES dans la région, est également la principale cible des conséquences du changement climatique du fait de la grande dépendance des productions agricoles au climat. Les productions intensives seront nettement influencées par un quelconque changement d'un des facteurs primordiaux.

Des cultures fragiles

Le blé étant une culture d'été, il devrait plutôt bénéficier du changement climatique : l'augmentation des températures, la diminution du risque de gel et l'augmentation du CO₂ devraient globalement accroître les rendements. À plus long terme, son évolution est plus incertaine notamment à cause du développement des ravageurs, et du risque d'échaudage en fin de cycle. Enfin, les prairies devraient largement bénéficier de l'augmentation des températures couplée à l'augmentation du CO₂ qui aura pour effet d'accroître les rendements. L'effet du stress hydrique ne devrait pas être suffisamment important pour compenser ce phénomène sur le territoire.

Toutefois, l'agriculture du territoire est principalement extensive avec une dominante de l'élevage, de nombreuses problématiques se posent sur la gestion de la ressource eau nécessaire à l'alimentation des troupeaux. La gestion de la ressource en eau liée au réchauffement climatique impacte également les alpages.

Une filière sylvicole sensible aux évolutions climatiques annoncées

Le dérèglement climatique pourrait se traduire par un stress hydrique, une multiplication des tempêtes voire des incendies, un développement et une prolifération de ravageurs et pathogènes. Il sera donc indispensable de choisir les essences forestières les plus adaptées pour l'exploitation en fonction des conditions climatiques futures.

Rechercher de nouvelles espèces (agriculture et sylviculture) mieux adaptées aux nouvelles conditions climatiques pour pérenniser les productions est donc l'un des chantiers à engager. Sur le territoire, les changements climatiques génèrent une prolifération du Scolyte sur les forêts d'Épicéa, qui doit donc être remplacé à basse altitude et sur les versants sud du territoire.

Par ailleurs, il faut noter que l'association Sylv'ACCTES est présente au travers du PST (Projet Sylvicole Territorial) du Pays du Mont-Blanc et du PST Cluses Arve Giffre, qui permet le financement de démarche s'inscrivant dans une gestion plus durable de la forêt. Les financements sont à hauteur de 70 % du montant hors taxes des travaux en forêt privée et de 50 % du montant hors taxes des travaux en forêt publique. Cet entretien des forêts permet l'évitement de l'uniformisation des forêts, et le maintien de la biodiversité de ces milieux.

Le PST Cluses Arve Giffre comprend la CC Cluses Arve et Montagnes et la CC des Montagnes du Giffre, et le PST du Pays du Mont-Blanc comprend la CC Pays du Mont-blanc et le territoire de la CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.



3. SYNTHÈSE

3.1 GRILLE AFOM

| Légende | | |
|--------------------|---|--|
| + | Atout pour le territoire | La situation initiale va se poursuivre Couleur verte : Les perspectives d'évolution sont positives |
| - | Faiblesse pour le territoire | La situation initiale va ralentir ou s'inverser Couleur rouge : Les perspectives d'évolution sont négatives |
| Situation actuelle | | Perspectives d'évolution |
| + | Une agriculture majoritairement dominée par l'élevage de bovins (lait et mixte) | ? Les proportions ont peu évolué entre 2010 et 2020. La SAU du territoire a légèrement augmenté depuis 2010. Peu de culture autre que celles destinées à l'élevage sur le territoire. |
| - | Une reprise difficile avec un nombre d'exploitations en baisse | ? Le nombre d'exploitations chute sur le territoire (-25% depuis 2010). Une faible dynamique de rajeunissement des chefs d'exploitation. |
| + | Une diversification du métier d'agriculteur / diversification des activités | ? La demande en produits locaux est croissante en France. L'attrait touristique du territoire du SCoT MB incite à la diversification des activités (Gites, formation). |
| + | Des signes de qualité : AOC, IGP, agriculture biologique | ⇒ Légère augmentation des surfaces en bio. Faibles dynamiques de labellisation INAO. |
| - | 54 % du SCoT MB couvert par la forêt | ? Morcellement de la propriété forestière est un frein à sa gestion productive comme pour la gestion des risques. |
| - | Des filières aux impacts négatifs non négligeables... | ? Les impacts du changement climatique sont incertains : le stress hydrique accru devrait impacter les cultures et les forêts, qui pourraient peut-être être victimes de parasites, d'incendies, etc. Les filières sont vulnérables. Mais de nouvelles solutions sont proposées au niveau des organismes R&D (mycorhization des plants) |



3.2 PROPOSITIONS D'ENJEUX

- Préserver et pérenniser les terres agricoles et terrains forestiers, notamment les surfaces à forte valeur ajoutée ;
- Préserver les conditions d'exploiter (agriculture et sylviculture) :
 - Agir sur le foncier pour maintenir l'accès aux parcelles pour leur gestion et exploitation (transport, stockage, etc.),
 - Permettre l'accueil et le développement des activités de transformation/commercialisation directes groupées ou pas;
 - Permettre la reconquête des secteurs en friche, en articulation avec la gestion des risques et des espaces naturels ;
 - Accompagner l'adaptation des pratiques agricoles aux enjeux environnementaux : présence du loup, réchauffement climatique, ...
 - Permettre le développement des filières en favorisant le développement des débouchés (restauration collective, bois de construction, etc.) et notamment l'installation de nouveaux exploitants ;
 - Permettre le développement d'une agriculture et d'une sylviculture de qualité, respectueuses de l'environnement et résilientes face aux changements climatiques ;
 - Favoriser le développement de filières responsables et gestionnaires de l'environnement (maintien des milieux naturels et gestion des risques notamment) répondant aux enjeux du changement climatique ;
 - Préserver les espaces agricoles et forestiers jouant un rôle primordial dans les corridors écologiques.





MOBILITES

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| 1. ETAT DES LIEUX DE LA DEMANDE DE MOBILITÉ..... | 3 |
| 1.1 UNE DEMANDE DE MOBILITÉ CONTRAINTÉ PAR LE RELIEF | 3 |
| 1.2 FLUX DOMICILE-TRAVAIL | 4 |
| 1.3 FLUX DOMICILE-ÉTUDE..... | 6 |
| 1.4 DEMANDE DE DÉPLACEMENTS TOURISTIQUES..... | 6 |
| 2. L'OFFRE DE MOBILITÉ | 7 |
| 2.1 LA PRISE DE COMPÉTENCE D'ORGANISATION DES MOBILITÉS | 7 |
| 2.2 UN RÉSEAU AUTOROUTIÈRE DENSE MAIS LIMITÉ PAR LE RELIEF | 7 |
| 2.3 UN RÉSEAU FERROVIAIRE STRUCTURANT, MAIS AU RÔLE LIMITÉ..... | 9 |
| 2.3.1 Ligne de la Roche-sur-Foron à Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet | 10 |
| 2.3.2 Ligne de Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet à Martigny (Suisse) | 10 |
| 2.3.3 Accessibilité, fréquentation et intermodalité dans les gares | 10 |
| 2.3.4 Compétitivité du mode ferroviaire..... | 12 |
| 2.4 TRANSPORTS ROUTIERS INTERURBAINS..... | 13 |
| 2.5 TRANSPORTS URBAINS ET TRANSPORT À LA DEMANDE | 14 |
| 2.5.1 Transports urbains | 14 |
| 2.5.2 Transport à la demande | 16 |
| 2.6 LE TRANSPORT PAR CÂBLE..... | 16 |
| 2.7 COVOITURAGE | 16 |
| 2.8 MODES ACTIFS..... | 17 |
| 2.8.1 Vélo | 17 |
| 2.8.2 Marche à pied | 18 |
| 2.9 TRANSPORTS TOURISTIQUES..... | 19 |
| 2.9.1 Attractions touristiques | 19 |
| 2.9.2 Navettes et skibus | 19 |
| 2.10 TRANSPORT DE MARCHANDISES | 19 |

1. ETAT DES LIEUX DE LA DEMANDE DE MOBILITÉ

1.1 UNE DEMANDE DE MOBILITÉ CONTRAINT PAR LE RELIEF

Le territoire est caractérisé par un relief très marqué, qui contraint l'urbanisation et oriente les flux de mobilité. Deux vallées structurent le secteur :

- La Vallée de l'Arve, pour les communautés de communes de la Vallée de Chamonix, du Pays du Mont Blanc et de Cluses – Arve et Montagnes ;
- La Vallée du Giffre, pour la communauté de commune des Montagnes du Giffre.

Ces deux vallées s'écoulent vers l'Ouest, en direction du Faucigny et du Genevois. Elles concentrent la population et les activités, et constituent les itinéraires de sortie les plus praticables du territoire. Deux axes permettent de circuler entre les deux vallées : la D902, à Châtillon-sur-Cluses, et la D26, entre Marignier et Saint-Jeoire, à la limite Est du périmètre du SCoT.

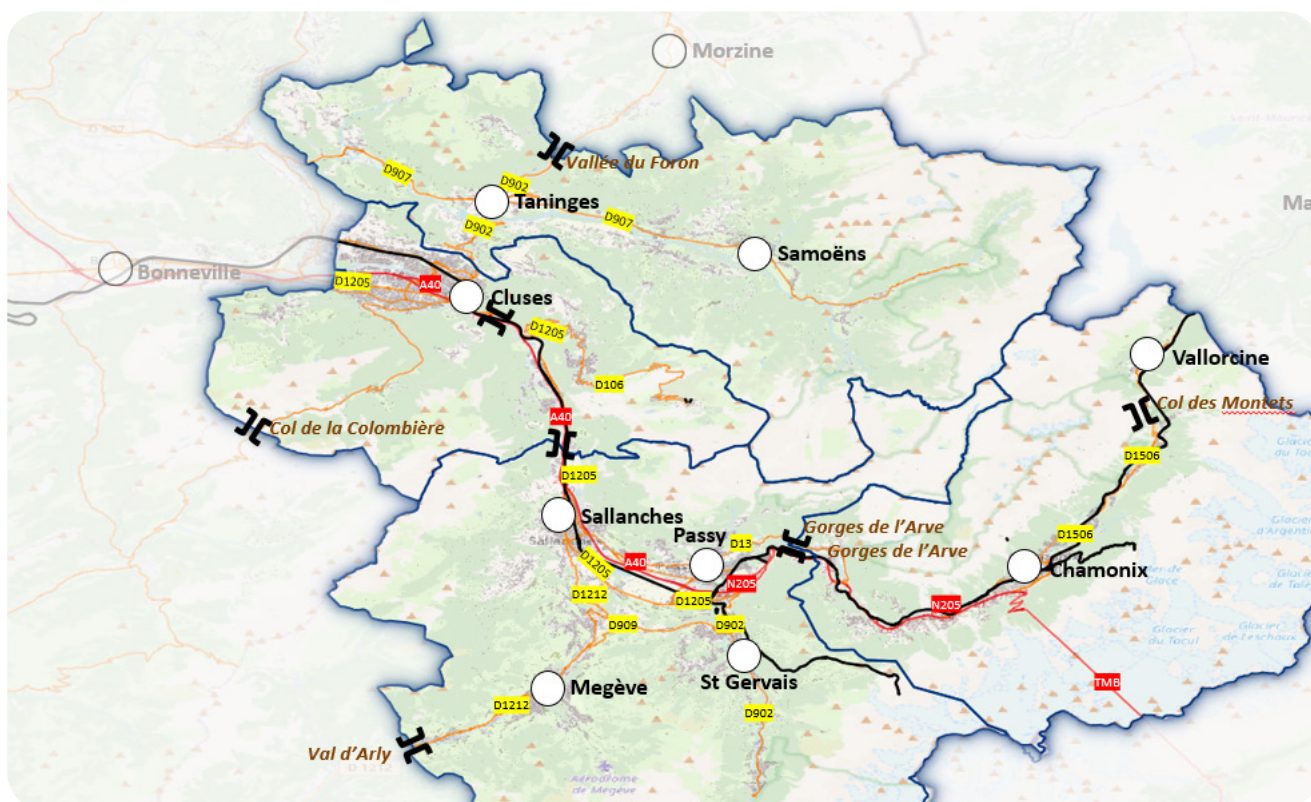


Figure 1 : Configuration globale du périmètre, avec les principaux axes de transport (réalisation Explain)

Du fait de la structure du relief, la demande de mobilité concerne principalement :

- Des déplacements internes au territoire, notamment vers la Vallée de l'Arve ;
- Des déplacements en échange vers l'Ouest (bassin Faucigny, Rochois, Genevois, et bassin d'Annecy).

Les autres déplacements en échange sont limités, car ils nécessitent le franchissement de dénivelés importants. Il existe ainsi des points de passage vers :

- Le Val d'Arly (vers Albertville, Ugine et la Savoie), par la D1212 à Praz-sur-Arly (ouvert en hiver) ;
- Martigny et le Valais (Suisse), via la D1506 et le Col des Montets à Vallorcine. L'accès est maintenu en cas de fermeture du col grâce à une circulation automobile dans le tunnel ferroviaire des Montets ;
- Le Chablais (Morzine, Les Gets, Thonon) via la D902 (ouverte en hiver).
- Courmayeur et Morgex (Italie) via le tunnel du Mont Blanc

1.2 FLUX DOMICILE-TRAVAIL

Il y a au total environ 55 000 actifs sur le territoire du SCoT, pour 53 000 emplois. Près de 81 % des actifs travaillent au sein du périmètre du SCoT, et 19 % travaillent en dehors. Le flux sortant est d'environ 10 000 actifs, contre 9 000 entrants. La structure des flux en échange est fortement contrainte par le relief, avec une très large majorité des échanges se faisant avec le Faucigny, le Rochois, le Genevois, le canton de Genève, et le bassin d'Annecy dans une moindre mesure.

Ne figurent pas sur cette carte les actifs résident sur le territoire du SCOT mais dont le lieu de travail est enregistré à l'étranger hors genevois, un nombre estimé à 900 actifs. Une partie seulement correspond au secteur de Martigny / vallée amont du Rhône. Par ailleurs, quelques 1800 actifs étrangers ont leur lieu de travail enregistré sur le territoire. Ce chiffre ne se traduit que partiellement par des déplacements quotidiens car le lieu d'emploi est domicilié au siège des entreprises, qui n'est pas toujours le lieu de travail effectif.

Les déplacements en échange se font très majoritairement en voiture, avec une part modale de 96 %. Les transports en commun représentent environ 3 % des déplacements, avec une part modale montant à 4 % vers Annemasse et Annecy, du fait d'une offre plus structurante.

Note : La base INSEE des déplacements domicile-travail date de 2017, avant la mise en service du Léman Express, d'où une part modale des transports en commun faible (2,4 %) vers Genève.

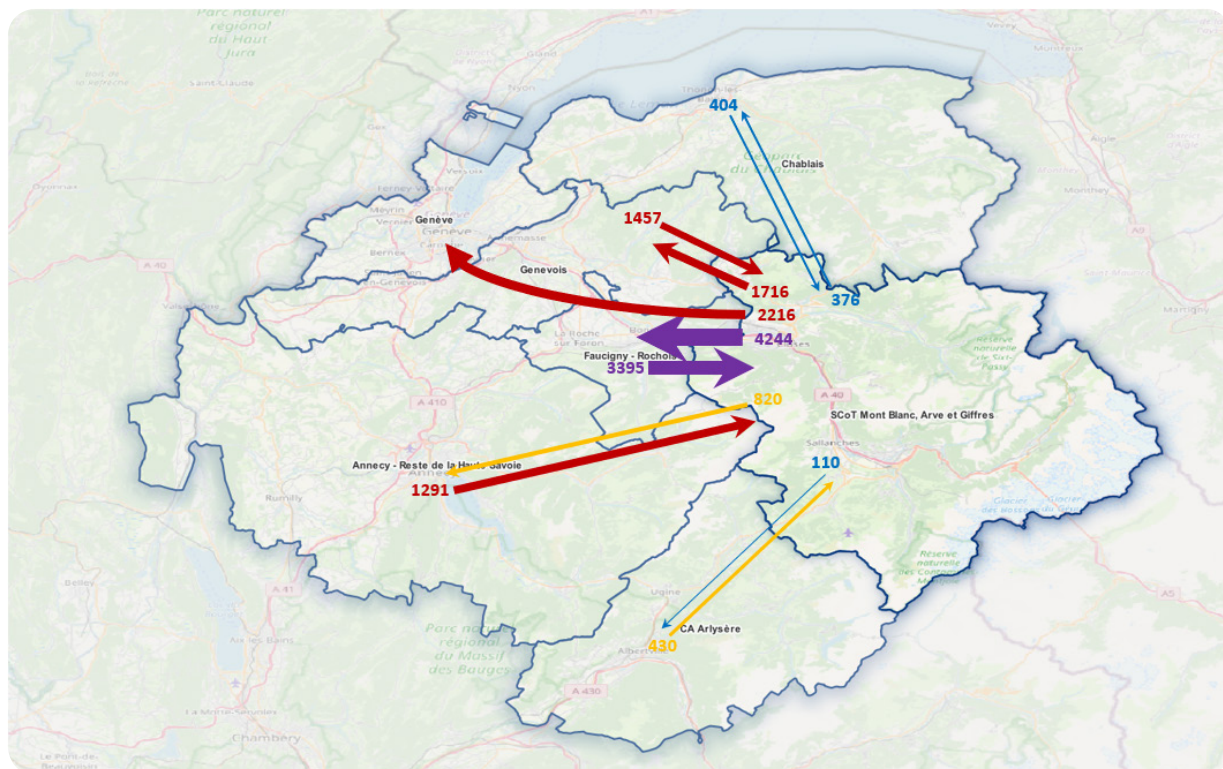


Figure 2 : Flux domicile-travail en échange (réalisation Explain, d'après base MOBPRO INSEE)

Les emplois disponibles sur le territoire sont concentrés dans la Vallée de l'Arve (CC Cluses-Arve et Montagnes et CC Pays du Mont-Blanc), à près de 80 %. La Vallée de Chamonix a significativement plus d'emplois (7 500), que d'actifs (6 500). La Vallée du Giffre est marquée par un fort déficit d'emploi (3 800) par rapport à son nombre d'actifs (6 000).

L'analyse des flux domicile-travail révèle des dynamiques très différentes selon les communautés de communes du périmètre du SCoT. Les CC de Cluses – Arve et Montagnes et des Montagnes du Giffre voient 30 % de leurs actifs travailler hors du périmètre du SCoT, contre 9 % pour les deux autres CC, plus éloignées. Près de 85 % des actifs de la Vallée de Chamonix restent dans la Vallée de Chamonix pour exercer leur activité professionnelle, contre 66 % sur les autres communautés de communes. Ce résultat est explicable par le relatif isolement de la vallée, en amont des gorges de l'Arve.

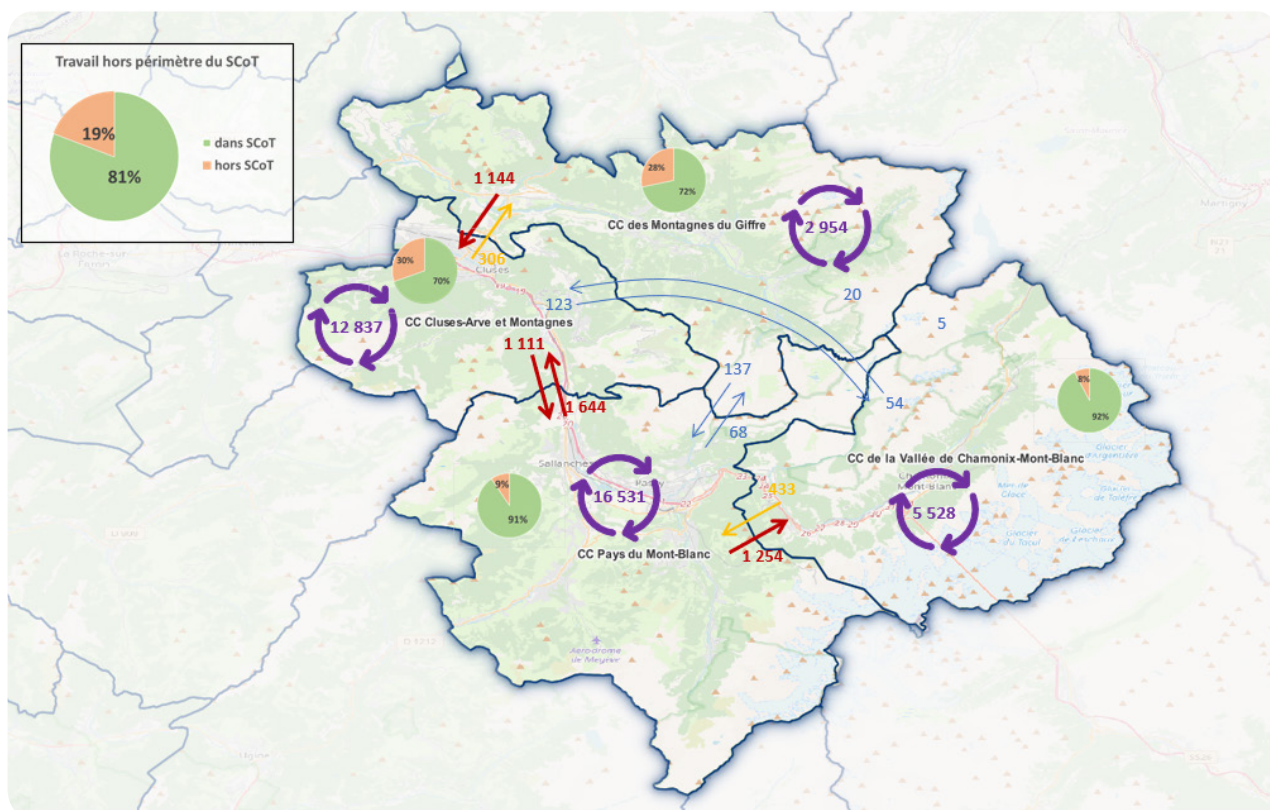


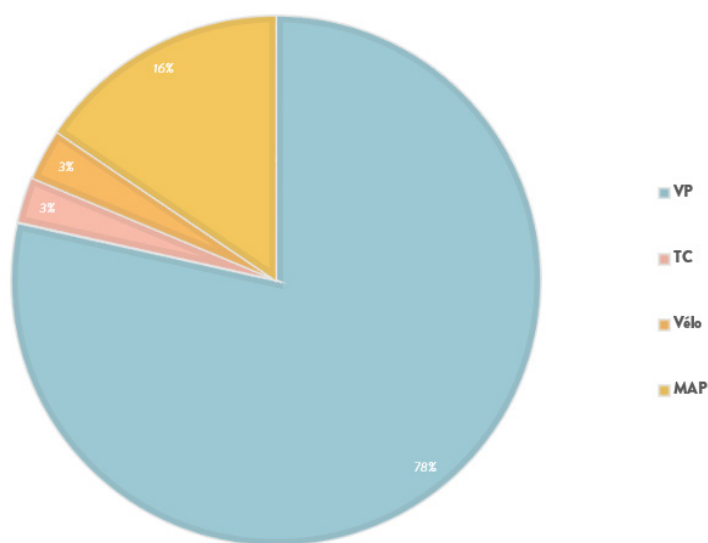
Figure 3 : Flux domicile-travail au sein du périmètre du SCoT (réalisation Explain, d'après base MOBPRO INSEE)

Pour les déplacements entre communautés de communes, on retrouve une distribution modale similaire aux déplacements en échange avec l'extérieur du périmètre : 97 % de part modale pour la voiture, 3 % pour les transports en commun.

En revanche, la distribution change très significativement pour les déplacements internes aux communautés de commune, avec une forte proportion de modes actifs (marche + vélo), à près de 19 %.

La communauté de commune de la Vallée de Chamonix se démarque par un usage relativement faible de la voiture (part modale de 55 %). La part modale des transports y est très forte pour un territoire de cette population (13 %), tout comme la marche à pied (22 %). La part modale du vélo est de 3 %, comparable aux autres communautés de communes du SCoT.

PARTS MODALES POUR LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL INTERNES AUX COMMUNAUTÉS DE COMMUNES



Source : Explain, d'après base MOBPRO INSEE

Figure 4 : Parts modales pour les déplacements domicile-travail internes aux communautés de communes (réalisation Explain, d'après base MOBPRO INSEE)

1.3 FLUX DOMICILE-ÉTUDE

Contrairement aux flux domicile-travail, les flux domicile-étude sur le territoire sont caractérisés par une proportion très faible de sortie des communautés de communes de résidence. Le périmètre du SCoT comporte plusieurs collèges, répartis sur toutes les communautés de communes, ainsi que plusieurs lycées. Seule la CC des montagnes du Giffre ne dispose pas de lycée.

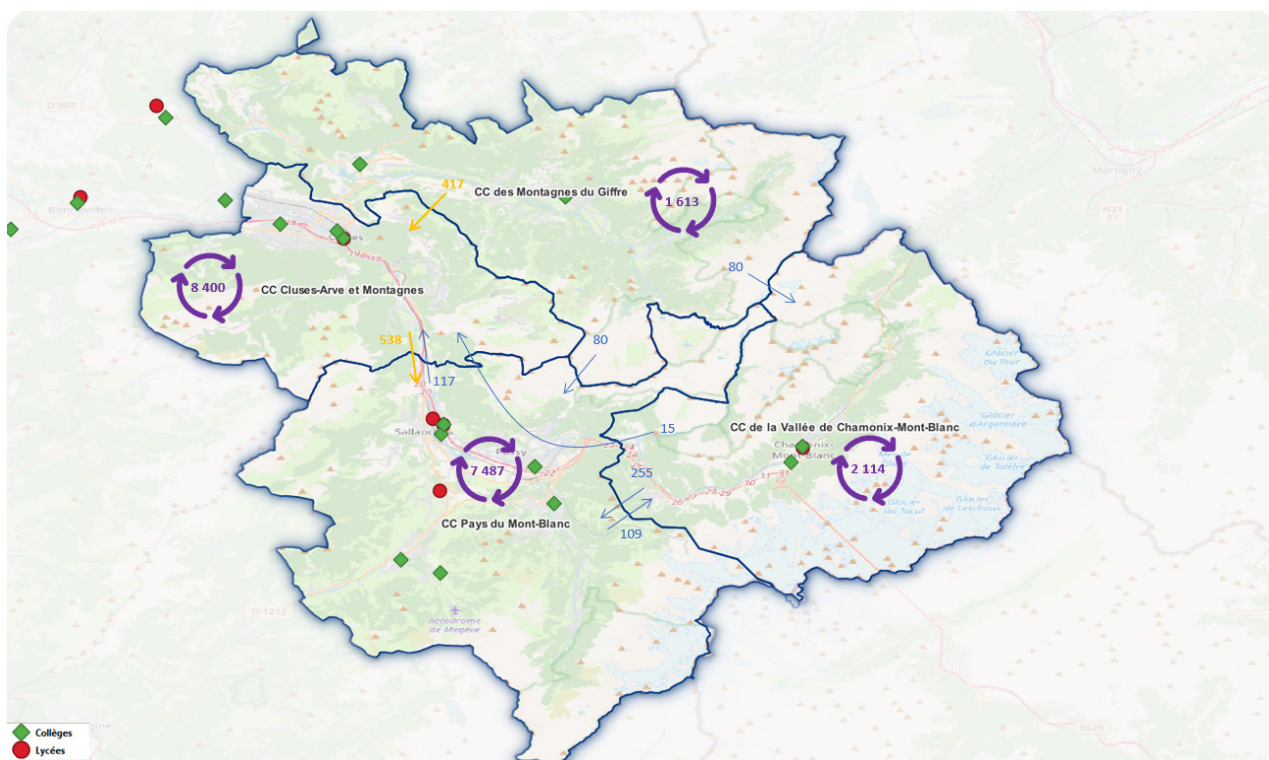


Figure 5 : Flux domicile-étude au sein du périmètre du SCoT (réalisation Explain)

1.4 DEMANDE DE DÉPLACEMENTS TOURISTIQUES

Le périmètre est marqué par une très forte fréquentation touristique, concentrée sur les saisons hivernales et estivales. Le secteur enregistre en 2019 près de 15,2 millions de nuitées, dont 3 % seulement se font hors des saisons d'été et d'hiver. Près de 6,2 millions de journées de ski ont été vendues en 2019.

En dehors des sports d'hiver, le territoire dispose d'autres atouts qui attirent les touristes : les activités de montagne (randonnée, vélo, alpinisme, autres activités de plein air), les attractions propres au territoire (différents modes d'accès au massif du Mont-Blanc) et l'attrait d'espaces naturels assurent une fréquentation importante en été. Par ailleurs, Saint-Gervais-les-Bains est une station thermale, ce qui assure une fréquentation de curistes toute l'année.

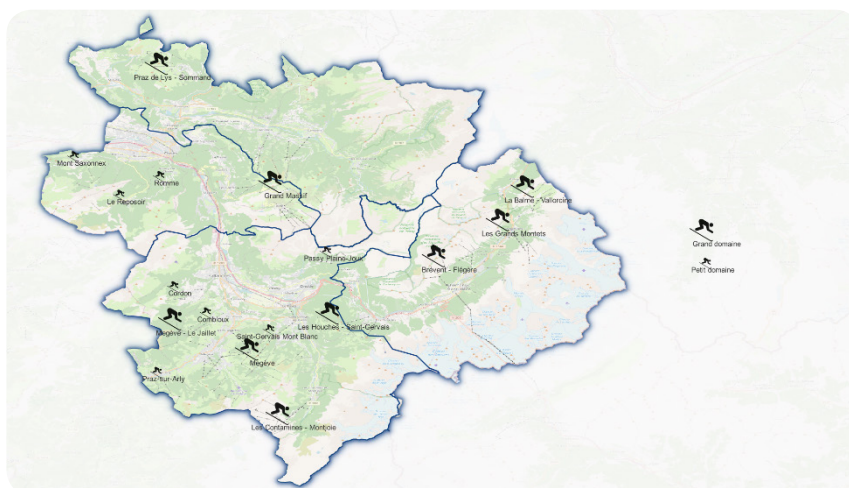


Figure 6 : Domaines skiables dans le périmètre du SCoT (réalisation Explain)

2. L'OFFRE DE MOBILITÉ

2.1 LA PRISE DE COMPÉTENCE D'ORGANISATION DES MOBILITÉS

La répartition des compétences en matière de mobilité doit permettre de créer une mobilité pour tous. Dans l'article 8 de la LOM, deux types d'autorités organisatrices de la mobilité (AOM) peuvent prendre cette compétence : La communauté de communes ou une structure supra-communautaire et la région en substitution, si la communauté de communes choisit de ne pas prendre cette compétence.

Sur le territoire du SCoT, les deux communautés de communes CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et CC Cluses-Arve et Montagnes ont pris la compétence et les deux communautés de communes CC des Montagnes du Giffre et CC Pays du Mont-Blanc ont laissé la compétence à la Région

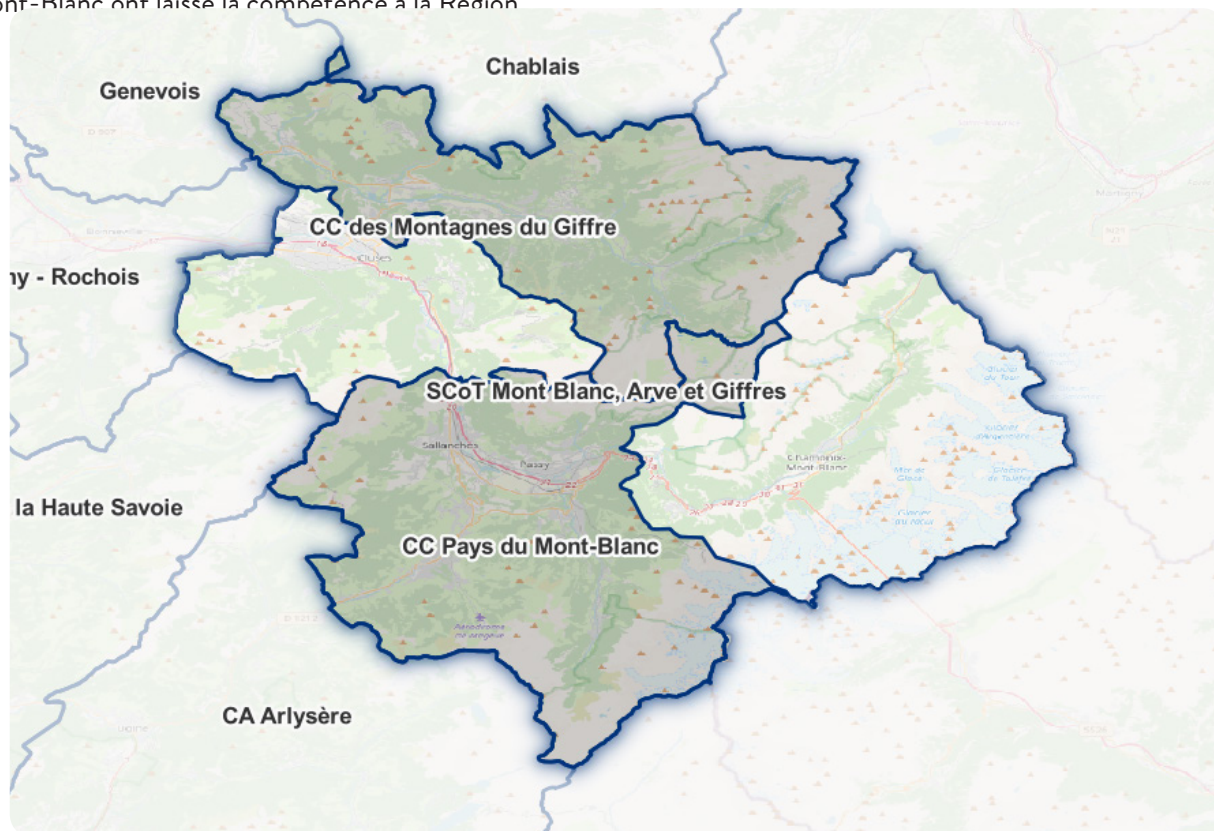


Figure 7 non prise de compétence de mobilité en gris (AOM) (source : Cerema)

2.2 UN RÉSEAU AUTOROUTIÈRE DENSE MAIS LIMITÉ PAR LE RELIEF

La desserte du territoire est assurée par un réseau routier dense et de bonne qualité, mais dont le tracé est contraint par le relief et donc la forte fréquentation cause un problème récurrent de qualité et de saturation de l'air. Par ailleurs, l'enneigement en période hivernale complique les conditions d'exploitation du réseau.



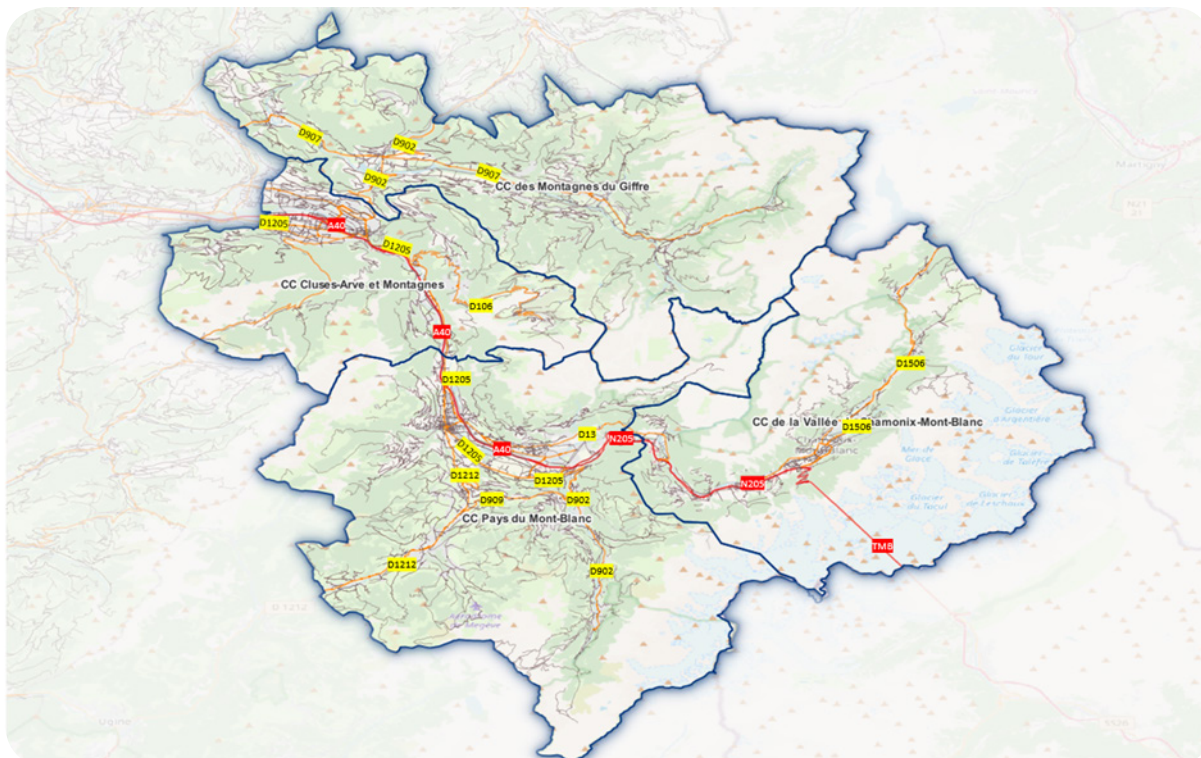


Figure 8 : Réseau routier dans le périmètre du SCOT (réalisation Explain)

La desserte autoroutière est assurée depuis 1976 par l'A40 (Mâcon – Genève – Le Fayet), qui est prolongée par la N205 (concedée), qui permet d'accéder au tunnel du Mont-Blanc et par la D1506 vers le Valais en Suisse. Cet axe suit la vallée de l'Arve, et permet les liaisons vers Annemasse, Genève, Annecy, Lyon, et Paris à l'Ouest, vers le Val d'Aoste, Turin, Milan à l'Est, via le Tunnel du Mont-Blanc. L'axe s'étire sur 46 km et dessert le territoire au moyen d'une dizaine d'échangeurs. On compte environ 22 000 véhicules par jour entre Cluses et Sallanches, 15 000 à hauteur de Passy, puis 20 000 entre Passy et Chamonix. On compte 5 500 véhicules par jour dans le Tunnel du Mont-Blanc, correspondant essentiellement à du trafic de transit, ce qui laisse 10 à 15 000 véhicules par jour sur l'autoroute correspondant au trafic local. On compte environ 10 % de PL (2 000 par jour), essentiellement en transit.

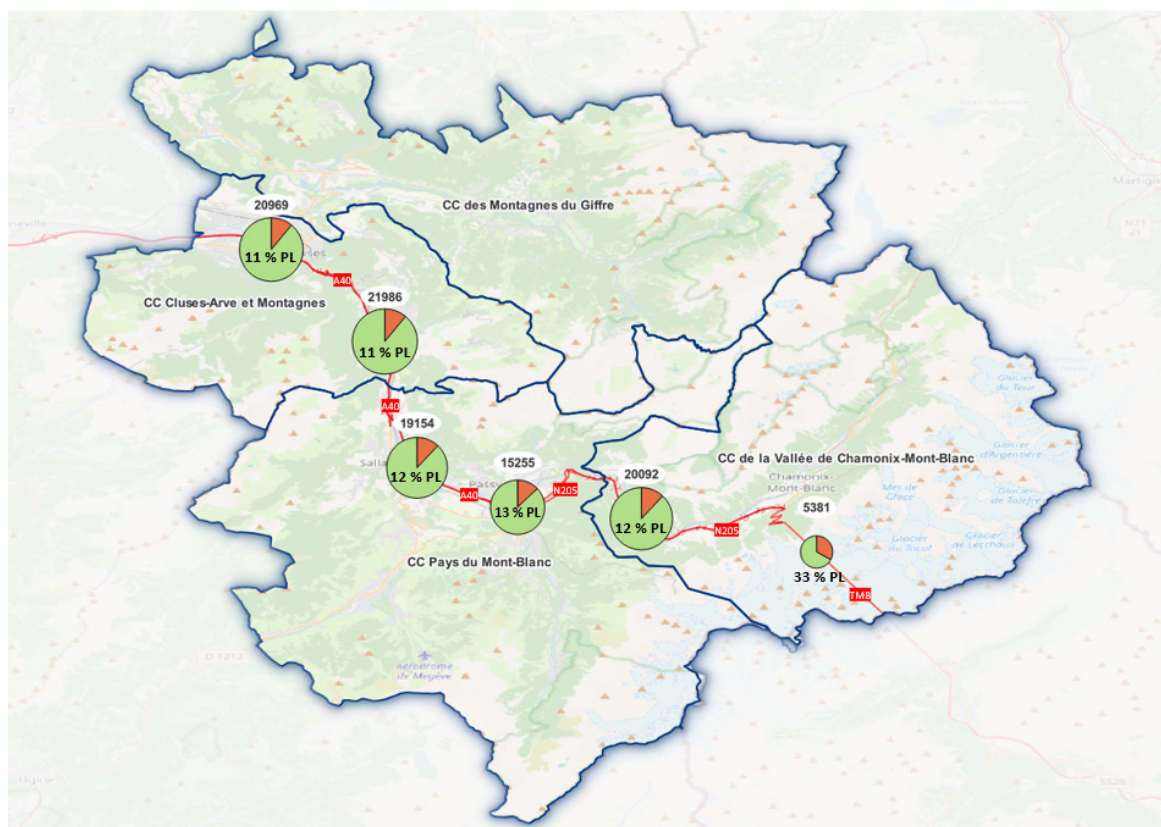


Figure 9 : Trafics journaliers moyens (2019) sur l'A40 et la N205 (réalisation Explain, d'après données DDT 74)

Le réseau routier s'articule autour de plusieurs axes structurants. La D1205 (N205) longe l'Arve en parallèle de l'autoroute A40, mais en desservant les centres-bourgs. La D1212 relie Albertville à Megève et Sallanches), et permet d'accéder à la Savoie via le Val d'Arly, au Sud du périmètre. La D1506 (Chamonix – Vallorcine) remonte jusqu'à la source de l'Arve, franchit le col des Montets, et permet d'accéder à Martigny, dans le Valais en Suisse. La D902 (Saint-Gervais – Les Contamines, puis Cluses –Taninges – Morzine – Thonon) permet d'accéder au Chablais Français, au Nord. Elle n'a pas de débouché au sud des Contamines-Montjoie. La D907 longe le Giffre, et la D909 dessert Saint-Gervais-les-Bains depuis la Vallée, avant de rejoindre Combloux et Megève. Les niveaux de circulation mesurés sont importants, avec plus de 12 000 véhicules par jour en moyenne sur la D1205, la D902 entre les vallées de l'Arve et du Giffre et à haute de Saint-Gervais, ou encore sur la D1212 à Megève.

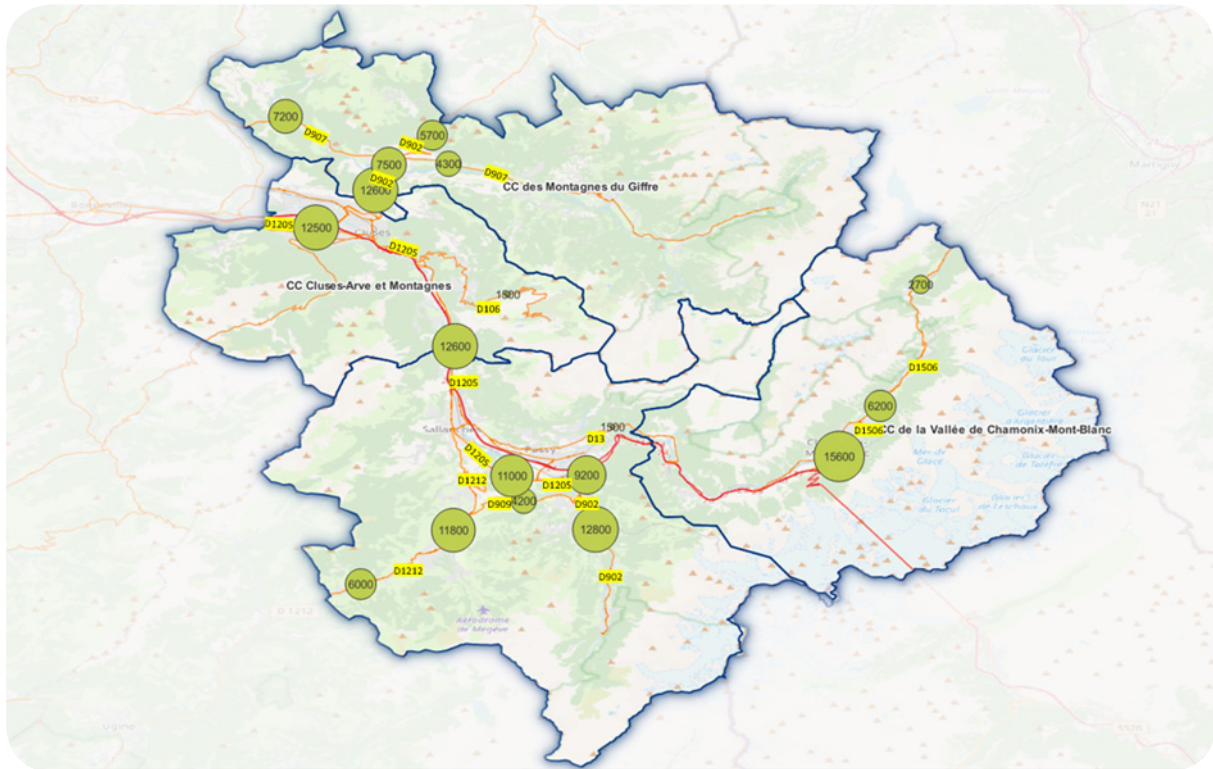


Figure 10 : Trafics journaliers moyens (2019) sur les principales départementales (réalisation Explain, d'après données DDT 74)

Le réseau est entièrement organisé autour des axes structurants, qui sont les seuls à franchir un nombre important de points d'étranglement (entre Passy et les Houches, entre Sallanches et Cluses, entre les deux vallées, etc...), ce qui cause la concentration des trafics sur ces routes. Il n'y a que très peu de phénomène de congestion récurrent et significatif sur le territoire, hormis l'entrée à l'Agglomération de Cluses du côté du quartier la Maladière aux heures de pointe matinales vers le centre de Cluses et le rondpoint du Mont Blanc et lors des weekends d'arrivées et de départ pendant les vacances d'hiver, du fait de l'afflux de touristes.

2.3 UN RÉSEAU FERROVIAIRE STRUCTURANT, MAIS AU RÔLE LIMITÉ

La desserte ferroviaire du territoire est assurée au moyen de deux lignes :

- La ligne à voie normale de La Roche-sur-Foron à Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet, dans la vallée de l'Arve ;
- La ligne à voie métrique du Mont Blanc Express Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet – Chamonix – Martigny (Suisse).

Ces deux lignes sont à voie unique et électrifiées.

La vallée du Giffre est dépourvue d'infrastructure ferroviaire.

2.3.1 Ligne de la Roche-sur-Foron à Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet

La ligne à voie normale dessert les gares de Cluses, Magland, Sallanches-Combloux-Megève, et Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet. Les services proposés en semaine à l'horaire 2022 sont les suivants :

- 7 allers-retours TER vers Annemasse et Bellegarde ;
- 2,5 allers-retours TER vers Annecy ;
- 11 allers-retours TER vers La Roche-sur-Foron ;
- 6 allers-retours Léman Express vers Genève et Coppet.

L'offre totale sur la ligne entre La Roche-sur-Foron et Saint-Gervais est donc de 26,5 allers-retours, tous les trains étant omnibus. Des correspondances sont possibles à Annemasse et La Roche-sur-Foron, pour rejoindre Annecy et Genève notamment.

En complément de ces dessertes, certains services sont assurés par car TER.

En hiver, des TGV « pointe neige » desservent Cluses, Sallanches et Saint-Gervais, essentiellement au départ de Paris, les jours de grand départ. C'est jusqu'à 10 trains direct aller-retour qui desservent les communes du vendredi soir au dimanche soir.

2.3.2 Ligne de Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet à Martigny (Suisse)

Longue de 55 km, dont 37 en France, la ligne à voie métrique du Mont-Blanc Express relie la Vallée de Chamonix à la Vallée de l'Arve, ainsi qu'à la Suisse. On compte 19 points d'arrêt en France, qui permettent une desserte très fine de la vallée de Chamonix. Si elle avait originellement été construite à des fins touristiques, cette ligne joue aujourd'hui un rôle central dans la vallée de Chamonix, très concernée par la pollution liée au trafic routier.

La ligne propose 1 train par heure et par sens toute la journée et tous les jours entre Martigny ou Vallorcine et Le Fayet. Un second train assure un renfort entre Les Houches et Vallorcine en saison, dans la Vallée de Chamonix. On compte ainsi près de 23 allers-retours quotidiens sur la ligne, dont 17 assurent la liaison jusqu'au Fayet. Les services du petit matin sont assurés par car.

L'usage du train est gratuit pour les scolaires, résidents, et saisonniers entre Servoz et Vallorcine, dans la Vallée de Chamonix sur présentation d'un justificatif. On comptait environ 800 000 voyageurs annuels¹ sur la ligne avant la pandémie de Covid-19.

2.3.3 Accessibilité, fréquentation et intermodalité dans les gares

Du fait du relief, le développement urbain a été cantonné au fond des vallées, là où se trouvent les voies ferrées. De ce fait, le réseau de gare dessert très bien la population : près de 85 % des résidents du périmètre du SCoT habitent à moins de 15 minutes en voiture d'une gare, soit près de 99 000 habitants.



¹ Source francetvinfo.fr : La modernisation de la ligne Mont Blanc Express Saint-Gervais-Vallorcine se poursuit en Haute-Savoie (francetvinfo.fr)

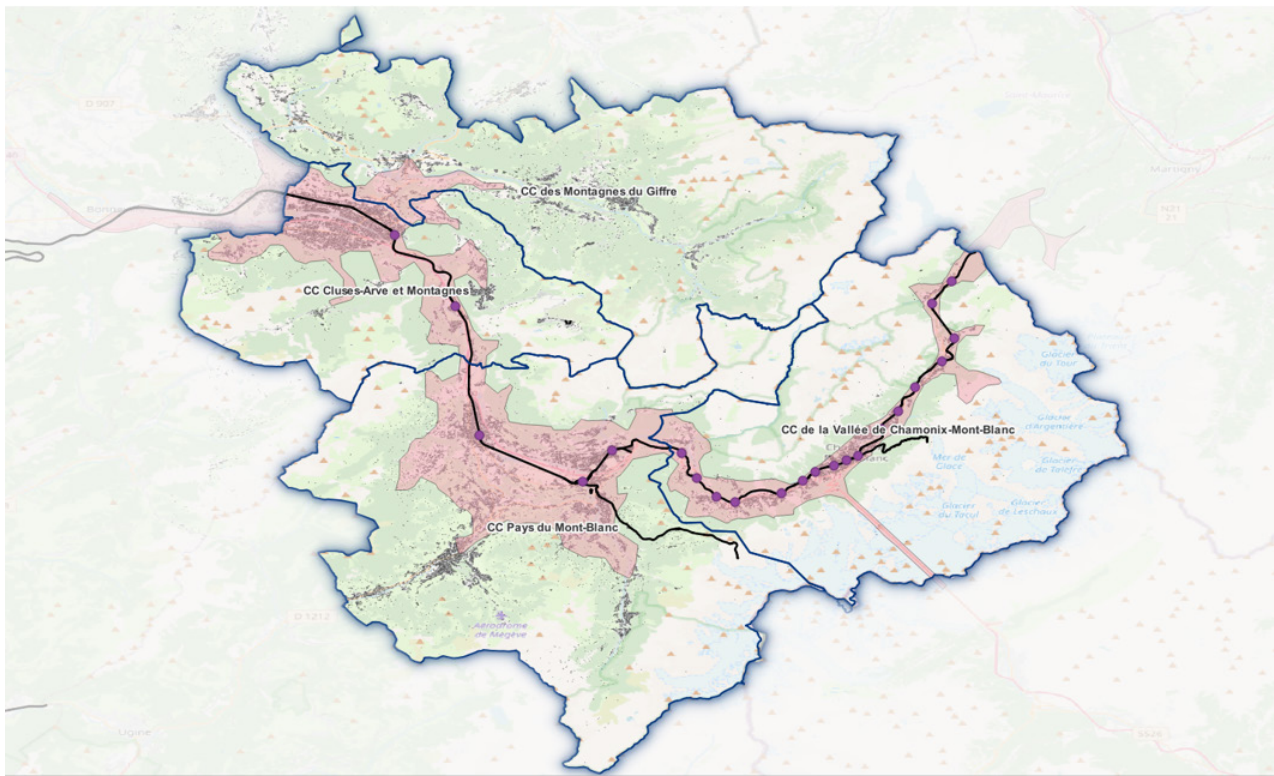


Figure 11 : Isochrone 15 minutes en voiture autour des gares du périmètre du SCoT (réalisation Explain)

Les gares les plus fréquentées du territoire sont celles de Cluses, Sallanches-Combloux-Megève, Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet, et Chamonix-Mont-Blanc. La carte ci-dessous présente la fréquentation des gares d'après l'open data SNCF, qui donne les montées-descentes annuelles sur une gare. Pour les gares du Mont Blanc Express, la fréquentation donnée par l'open data et basée sur la billettique et donc incomplète, car l'usage de la ligne ne nécessite pas de billet entre Servoz et Vallorcine. Les fréquentations ont été recalculées à partir de la fréquentation totale de la ligne et des données partielles par gare, et sont donc approximatives.

Sur les gares TER de Magland, Sallanches-Combloux-Megève, St.Gervais -les-bains-le-fayet, Servoz, Les Houches et Chamonix-Mont-Blanc de stationnements de vélo (TER + Vélo) en consigne individuelle sont proposés. La gare de Cluses offre un stationnement en consigne collective.

En ce qui concerne les touristes et les navetteurs qui souhaitent emporter leur vélo : le transport des vélos est gratuit dans les trains régionaux.



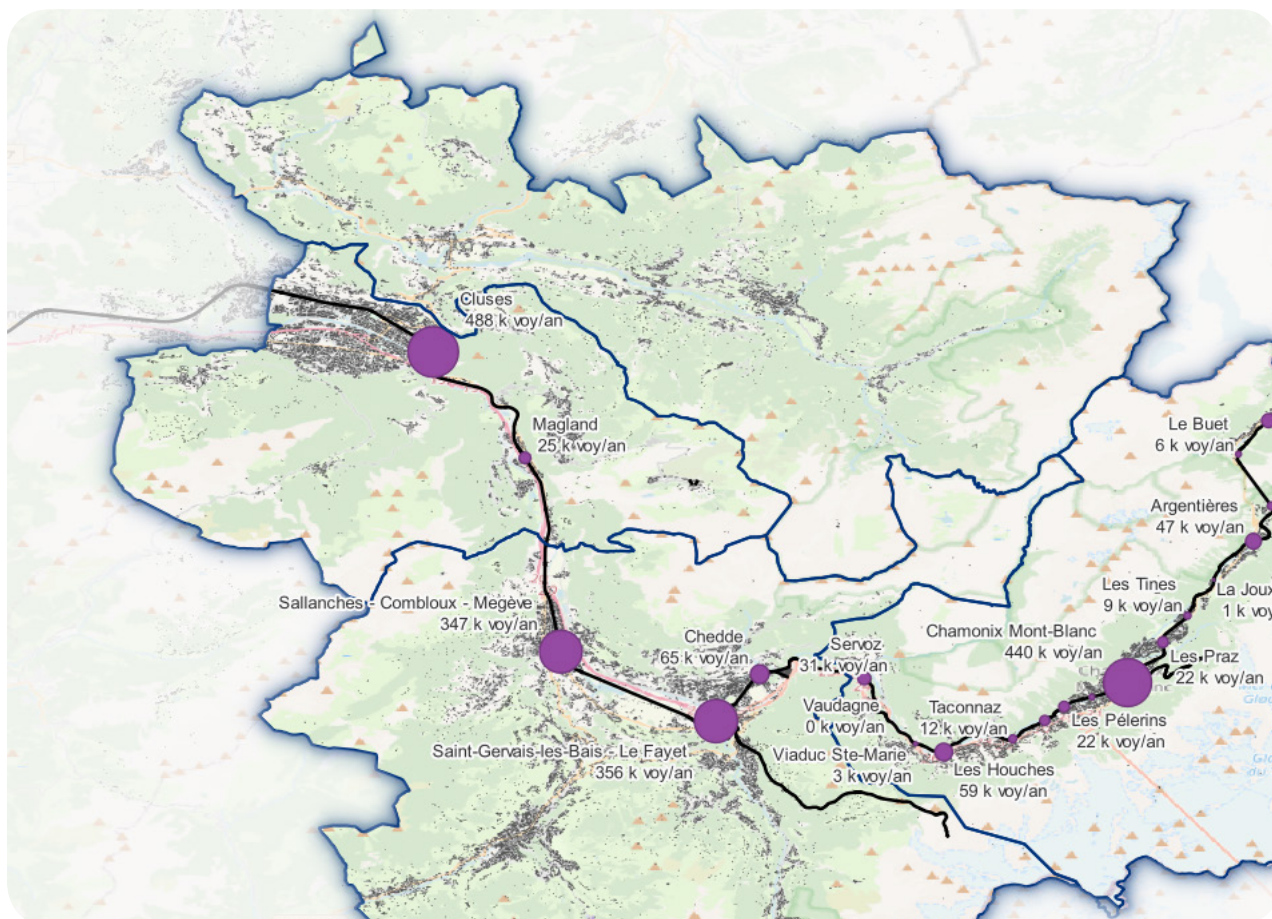


Figure 12 : Fréquentation des gares du SCoT (réalisation Explain, d'après données Opendata SNCF)

2.3.4 Compétitivité du mode ferroviaire

Le tableau ci-dessous présente une comparaison des temps de parcours entre le train et la voiture sur une sélection de trajets au sein du périmètre du SCoT et en échange avec les territoires voisins. Les temps sont calculés de gare à gare. Ils ne prennent pas en compte le temps d'accès à la gare, le temps de stationnement, ou la congestion routière éventuelle. Les temps de trajet vers Genève et Annemasse, soumis systématiquement à de la congestion, sont données entre parenthèses pour les heures de pointe.

| Origine - Destination | Temps de parcours voiture | Temps de parcours train |
|---|---------------------------|-------------------------|
| Chamonix – St-Gervais (Gare du Fayet) | 22 min | 45 min |
| St-Gervais (Gare du Fayet) - Sallanches | 14 min | 6 min |
| Sallanches - Cluses | 21 min | 16 min |
| Cluses – La Roche sur Foron | 25 min | 25 min |
| Cluses - Annemasse | 34 min (45 min) | 47 min |
| Cluses – Annecy (train direct) | 46 min | 1h22 |
| Cluses – Genève (Cornavin) | 45 min (1h05) | 1h16 |

Figure 13 Temps de parcours voiture/train comparés

Le train apparaît compétitif entre les villes de la Vallée de l'Arve. En revanche, le temps de trajet du Mont-Blanc Express, vers la Vallée de Chamonix, est beaucoup plus important qu'en voiture. Néanmoins, la desserte très fine de la vallée par ce train permet de compenser en partie cette lenteur, car le temps d'accès aux arrêts du train est très faible. Par ailleurs, les contraintes de circulation et de stationnement dans la vallée sont fortes.

Pour les déplacements en échange, le train apparaît moins compétitif que la voiture. Cela peut être mis sur le compte de l'état de l'infrastructure ferroviaire : le réseau est à voie unique, ce qui impose des temps d'attente pour croiser les trains circulant en sens inverse. Le réseau est intensément circulé, ce qui multiplie les points de croisement. Par ailleurs, la signalisation n'est pas entièrement automatisée, ce qui augmente les temps d'attente.

2.4 TRANSPORTS ROUTIERS INTERURBAINS

En complément du réseau TER, la Région organise plusieurs lignes de car dans le périmètre du SCoT. On compte au total 11 lignes, dont une transfrontalière (ligne 274 Sallanches - Genève Aéroport). Les niveaux de service de ces lignes sont très variables ce qui joue sur leur attractivité. Les lignes suivantes se démarquent par un niveau de service plutôt élevé, qui leur confère une attractivité accrue et un rôle plus significatif dans la desserte du territoire :

- Y83 Sallanches – Megève – Flumet, avec 14 allers-retours par jour ;
- Y84 Sallanches – Saint-Gervais – Les Contamines, avec 13 allers-retours par jour ;
- Y85 Sallanches – Passy, avec 11 allers-retours par jour.

La ligne Y02 Annemasse – Sixt-Fer-à-Cheval, avec 6 allers-retours par jour est fréquentée majoritairement hors du périmètre du SCOT sur la partie entre Annemasse et Saint-Jeoire de la ligne. Les lignes Y92 et Y94 ont une fréquentation similaire à la ligne Y02. Par ailleurs la ligne Y02

Les autres lignes proposent 2 à 4 allers-retours par jour seulement, et sont donc moins attractives.

Le réseau de car se connecte au réseau TER au niveau des gares de Sallanches et Cluses principalement, Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet et Chamonix de façon plus marginale. Ils sont également en interface avec les deux réseaux de bus urbains du périmètre.

Le réseau de car permet l'accès à certaines stations de sports d'hiver (Megève, Saint-Gervais, les Contamines, Combloux, Samoëns, Morillon, Praz-de-Lys/Sommand, ...). La ligne régulière Y93 est dédiée pour la desserte de Praz-de-Lys Sommand depuis la gare de Cluses (Y93).

De plus, les gares routières de Cluses, Sallanches, Saint-Gervais-les-Bains et Chamonix-Mont Blanc sont reliées au réseau d'autocars longue distance (BlablaCar Bus, Flixbus, Infobus etc.) permettant la desserte vers l'aéroport de Genève et le Centre de la France.



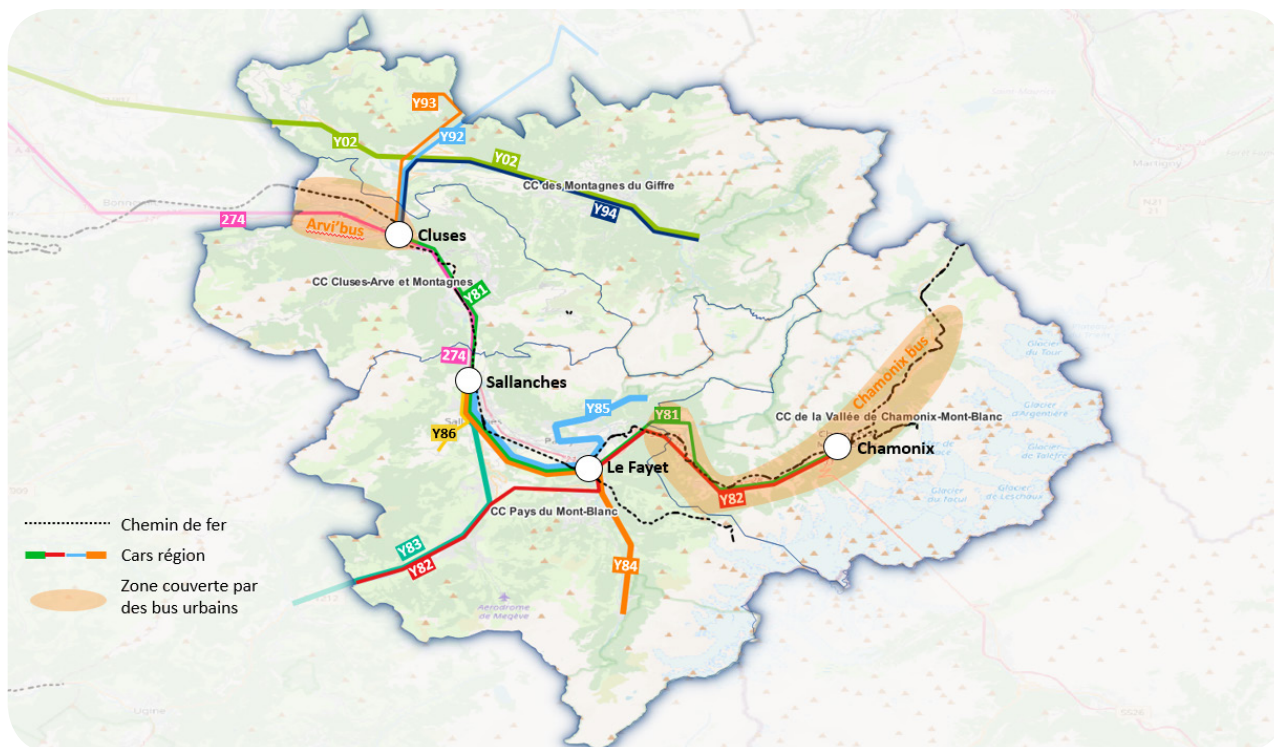


Figure 14 : Lignes de cars région dans le périmètre du SCoT

2.5 TRANSPORTS URBAINS ET TRANSPORT À LA DEMANDE

2.5.1 Transports urbains

Le secteur est desservi par deux réseaux de bus urbain.

Le réseau Arvi est organisé par la communauté de communes de Cluses – Arve et montagnes. Il dessert les communes de Cluses, Thyez, Scionzier, Marnaz et Marignier, qui forment une agglomération importante dans la vallée de l'Arve. Le réseau compte 5 lignes, indicées 1 à 5 et dont les services ne sont pas cadencés. L'usage du réseau est payant. Les lignes de ski et touristiques sont décrites dans un chapitre ultérieur.

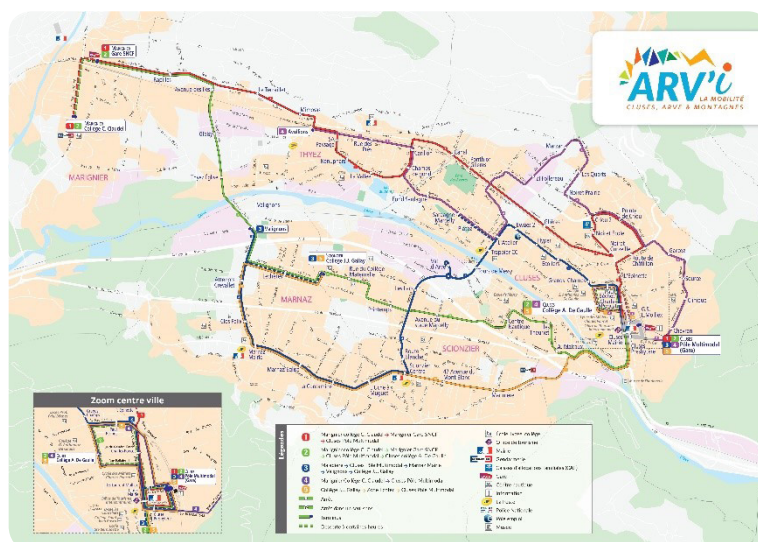


Figure 15 : Le réseau Arvi 2022-2023 (source Arvi Mobilité)



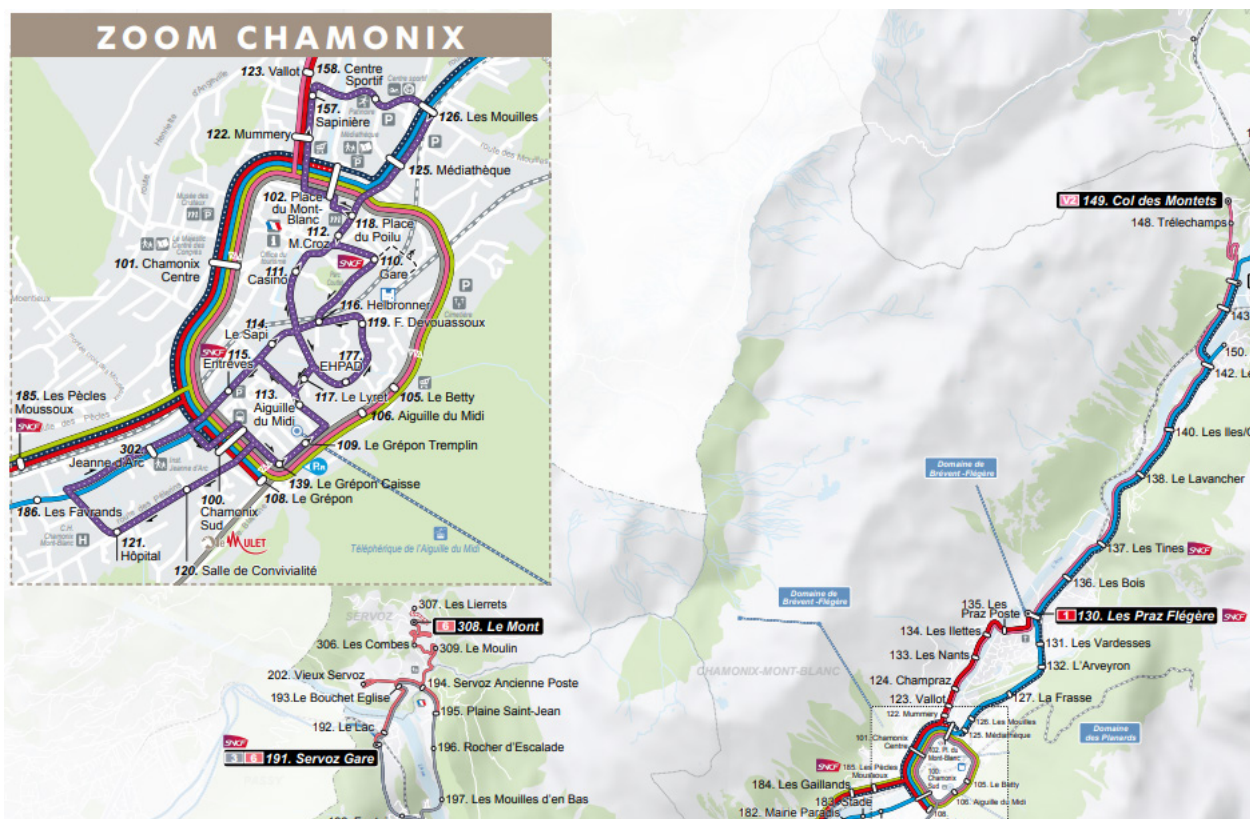
En semaine, l'offre proposée entre 6h et 19h / 20h est de :

- La ligne 1 (rouge) Collège Anthonioz de Gaulle / Cluses Pôle Multimodal <> gare SNCF Marignier / le Collège C. Claudel
- La ligne 2 (vert) Collège Anthonioz de Gaulle / Cluses Pôle Multimodal <> gare SNCF Marignier / le Collège C. Claudel
- La ligne 3 (bleue) le Collège J.J. Gallay / Vaillyons <> Cluses Pôle Multimodal
- La ligne 4 (violet) qui connecte Avullions <> Collège A. de Gaulle (en période scolaire)
- <> Cluses Pôle Multimodal et
- La ligne 5 (jaune) Collège JJ Gallay <> Cluses Pôle Multimodal <> Collège A. de Gaulle (en période scolaire)

La Vallée de Chamonix dispose également d'un réseau de bus, complémentaire au Mont Blanc Express. La CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a instauré sur son périmètre, la libre circulation dans les transports, c'est-à-dire la gratuité dans les trains et les bus pour les habitants du territoire ainsi qu'aux touristes qui passent au moins une nuit dans la Vallée. Pour cela, ils doivent présenter l'un des quatre titres de transport suivants : la carte Via Cham, la carte de résident/ résidente, d'hôte et de saisonnier/ saisonnière. Le réseau a également une fonction touristique affirmée. Il fonctionne du lundi au samedi.

Les lignes qui le composent sont les suivantes :

- La ligne 1, cadencée aux 30 minutes, circule de 6h30 à 20h toute l'année ;
- La ligne 2, cadencée à l'heure, circule de 6h45 à 20h toute l'année ;
- La ligne 3, à vocation scolaire, propose 3 allers-retours entre Chamonix et Servoz ;
- Le « Mulet », qui est une navette gratuite dans le centre de Chamonix, cadencée aux 30 minutes ;
- La ligne 6, qui est une navette interne à Servoz, et qui propose 3 allers et 5 retours vers la gare, en correspondance avec le train.
- Une ligne de nuit, qui reprend le tracé de la ligne ferroviaire entre les Houches et Argentière, qui fonctionne de 21h à minuit.
- Deux lignes V1 et V2, destinées aux vélos, qui circulent en saison touristique, à hauteur de 4 et 6 allers-retours respectivement.



2.5.2 Transport à la demande

La communauté de commune du Pays du Mont-Blanc propose un service de transport à la demande « Montenbus » qui couvre l'ensemble des dix communes de son territoire. L'usage est payant (saufs tarifs sociaux) et est ouvert à tous, moyennant une inscription au système.

2.6 LE TRANSPORT PAR CÂBLE

Ce mode de transport qui s'affranchit facilement des contraintes de terrain et des dénivelés peut constituer une solution pertinente sur le territoire au regard des caractéristiques géographiques de la zone du SCOT. Le transport par câble pourrait représenter une alternative majeure au transport routier, non seulement pour les habitants mais également pour les touristes, voire même pour le transport de marchandises et de déchets. Les atouts du transport par câble sont nombreux :

- Climat (pas d'émission de CO₂ en exploitation)
- Indépendant des aléas météorologiques (hors vent violent)
- Faible emprise au sol (hors stations)

Néanmoins, le transport par câble a des limites, comme l'impact visuel ou l'impact environnemental notamment lors de la phase des travaux, qui nécessitent une étude plus approfondie quant aux opportunités de chaque territoire.

Malgré l'abandon du Funiflaire en 2022 (projet de création d'un téléphérique visant la liaison de la station de Flaine à Magland), le transport par câble reste une solution à prendre en compte pour les déplacements des habitants des communes de la vallée de l'Arve et du Giffre.

2.7 COVOITURAGE

La société ATMB (Autoroute et Tunnel du Mont-Blanc), concessionnaire de l'A40, a mis en place de vastes parkings de covoiturage au niveau de ses échangeurs. Dans le périmètre du SCoT, on compte :

- Un parking de 70 places situé à l'échangeur de Passy (aire les sablières)
- Un parking de 45 places au niveau de la sortie de Scionzier (aire de covoiturage N°18)
- Un parking de 78 places situé dans la ZI de Bonneville (aire les bordets)
- Un parking de 34 places au niveau du péage à la sortie de Bonneville (aire péage)
- Un parking de 98 places à la sortie de Sallanches (aire de covoiturage N°20)

ATMB ainsi que le Pôle Métropolitain du Genevois Français (dont NE FONT PAS PARTIE les CC du périmètre du SCoT) financent les trajets, qui sont gratuits pour les passagers et rémunérés pour les conducteurs, à condition qu'ils soient organisés sur une plateforme partenaire : Mobicoop, Karos ou BlablaCar Daily. Le but de l'opération est de réduire la circulation sur l'autoroute, et les phénomènes de congestion à l'approche de Genève.

Notons également que la CCPMB a lancé le dispositif RezoPouce sur son territoire et que la CCMG est en cours de lancement du même dispositif. Ce dispositif est bien adapté aux territoires de montagne dont le réseau est structuré par un axe routier principal.

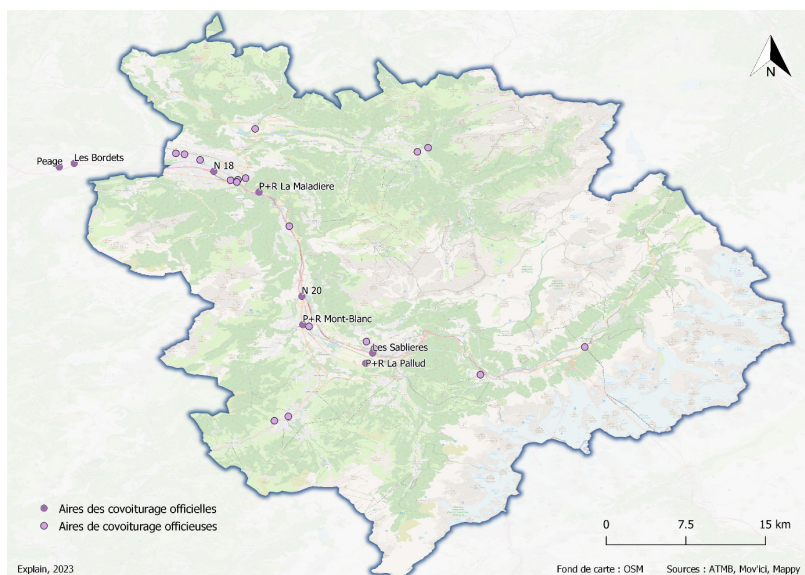


Figure X : Aires de covoiturage (réalisation Explain, d'après les données ATMB, Mov'ici et Mappy)

Une plateforme régionale « mov'ici » existe également pour l'organisation des déplacements du quotidien, à l'échelle de l'ensemble de la Région Auvergne Rhône-Alpes. Dans le cadre de son réseau de covoiturage, la plateforme Mov'ici utilise également les parkings relais du territoire : le P+R La Pallud à Domancy, le P+R Mont-Blanc à Sallanches et le P+R La Maladière à Cluses. Enfin on retrouve une vingtaine d'autres parkings recensés par Mappy comme des aires de covoiturages sur le territoire.



Dans l'ensemble les aires de covoiturage sont majoritairement regroupées le long de la A40, mais malgré une répartition inéquitable des aires de covoiturage, chaque communauté de communes possède une polarisation des aires cohérente avec les principaux axes de son territoire. Néanmoins, les communes plus isolées comme Les Contamines-Monjoie, Condon, ou Six-Fer-à-Cheval en sont laissées pour compte.

La communauté de communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ne recense que deux aires de covoiturage, respectivement sur Chamonix et Les Houches, laissant les communes de Servoz et Vallorcine sans équipement. La communauté de communes des Montagnes du Giffre est également peu fournie en aires de covoiturage puisque seulement les communes de Talinges et de Samoëns en possèdent. Les communes de Mieussy, Châtillon-sur-Cluses, Rivière-Enverse, Morillon, Verchaix et Six-fer-à-Cheval en étant dépourvu. La communauté de communes Cluses-Arve et Montagnes regroupe à elle seule 40% des aires de covoiturages du territoire (Thyez, Scionzier, Cluses, Magland). Néanmoins, les territoires un peu plus éloignés des grands axes comme Mont-Saxonnex, Le Reposoir, Nancy-sur-Cluses, Arâches-la-Frassen Saint-Sigismond et Marnaz ne sont eux pas équipés. Enfin la communauté de communes Pays du Mont-Banc concentre les autres 40% d'aires de covoiturage du territoire sur ces quatre communes : Sallanches, Domancy, Passy et Megève. A l'inverse les communes de Cordon, Combloux, Demi-Quartier, Parz-sur-Arly et Les Contamines-Monjoie n'ont pas d'aires de covoiturage recensées. Enfin, bien que Saint-Gervais-les-Bains soit équipée d'une gare on observe l'absence d'aires de covoiturage.

2.8 MODES ACTIFS

2.8.1 Vélo

L'analyse des parts modales sur le territoire révèle que le vélo joue un rôle plutôt marginal sur territoire pour les déplacements du quotidien. Néanmoins, il existe une volonté de développement du vélo pour les usages autres que le loisir. Les CC Cluses-Arve et MontagneS et Pays du Mont-Blanc ont élaboré des schémas directeurs cyclables, dont les actions devraient être progressivement réalisés jusqu'en 2035 environ. La véloroute nationale V61 « du Léman au Mont Blanc » traverse le territoire du SCoT et passe par Cluses, Sallanches, Passy, Les Houches vers Chamonix-Mont-Blanc. Il se traduit principalement par des voies vertes avec un revêtement lisse et des voies partagées. L'action a été portée et financée par le CD74. Sinon, il existe actuellement un réseau embryonnaire d'infrastructures cyclables en fond de vallée (là où le relief est le plus favorable à la pratique du vélo), notamment à Sallanches, à Cluses ainsi que le Chemin des bords d'Arve de Cluses à Sallanches, ce dernier porté par le syndicat mixte SM3A. Les schémas cyclables prévoient un développement des infrastructures sur l'ensemble des territoires concernés, y compris sur les communes au relief plus marqué. Le développement des vélos électriques devrait aider à la pratique du vélo sur ces zones. Dans la même optique, une station de vélos du réseau ARV'I mobil a été ouverte en mai 2022. Les résidents peuvent y louer des vélos électriques et traditionnels en souscrivant un abonnement mensuel.



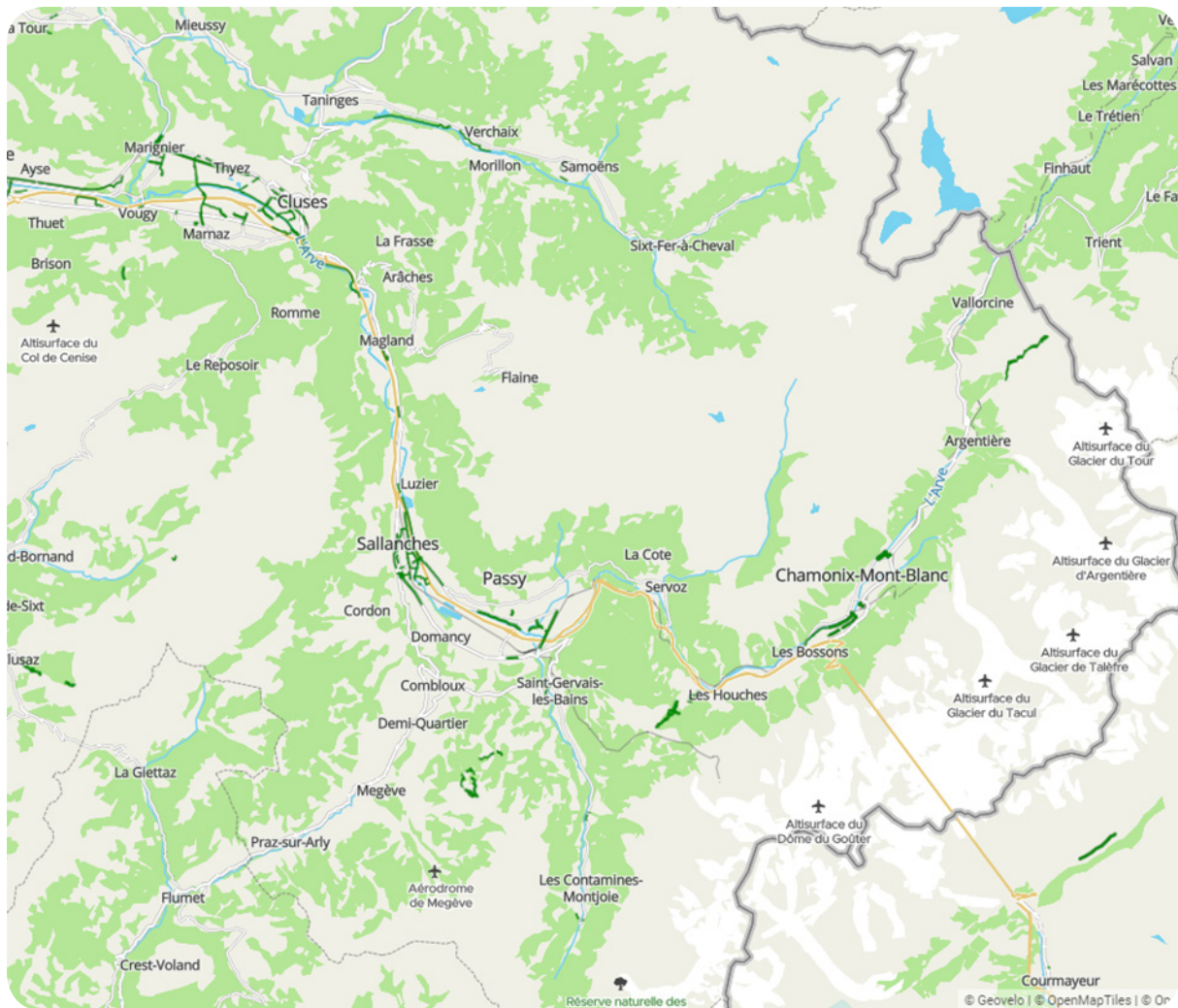


Figure 17 : Infrastructures cyclables existantes (source : Géovélo)

La CC du Pays du Mont-Blanc a approuvée en 2021 un Schéma cyclable. Le document doit être actualisé chaque année. En particulier, les liaisons intercommunales doivent être améliorées par les liaisons suivantes : Sallanches-Cordon, Cordon-Combloux, Combloux-Saint-Gervais-les-Bains, Combloux- Demi-Quartier-Megève - Praz sur Arly, ainsi que Megève-Altiport Megève LFHM. La CCVCMB a également réalisé un schéma directeur cyclable sur son territoire.

La CC des Montagnes du Giffre élabore actuellement son schéma directeur cyclable. Notons par ailleurs que ce territoire subventionne l'acquisition de vélos à assistance électrique, à hauteur de 200€.

La pratique du vélo en tant qu'activité de loisir est très importante, avec une pratique de vélo de route et de VTT favorisée par l'environnement montagneux et les nombreux itinéraires proposés. Il est possible d'emprunter certaines remontées mécaniques avec un VTT pendant la saison d'été, ce qui aide à la pratique.

2.8.2 Marche à pied

La marche à pied reste peu mise en valeur dans les déplacements du quotidien. La configuration du territoire, avec un urbanisme peu dense hors des centres-villes, ne facilite pas l'émergence de ce mode, bien qu'on retrouve des zones où il est plus présent (Vallée de Chamonix notamment). Aucun plan piéton n'a été adopté, sauf dans la commune de Combloux, plan, qui prévoit notamment des aménagements pour les piétons et vélos, permettant de mieux desservir le centre.

Néanmoins, des initiatives de pédibus sont portées au niveau de plusieurs établissements scolaires. La marche est par ailleurs le premier des modes de déplacements, sans être pour autant déclaré comme tel : l'utilisateur des transports en commun tout comme l'automobiliste sont également des piétons, ne serait-ce que pour accéder à leur mode de déplacement déclaré.

La marche est fortement pratiquée en tant que loisir, en saison estivale, du fait de l'offre importante d'itinéraires de randonnée et confortée par les sentiers de randonnée.

2.9 TRANSPORTS TOURISTIQUES

2.9.1 Attractions touristiques

Le territoire a la particularité de disposer de modes de transports à usage touristique uniquement.

A Saint-Gervais-les-Bains, le Tramway du Mont-Blanc relie la gare du Fayet au Nid d'Aigle, à plus de 2 300 m d'altitude, en desservant le centre-ville, ainsi que plusieurs stations en altitude. Ce tramway est une attraction touristique, qui permet d'accéder à des sentiers de randonnées, ou à un domaine de ski en hiver.

A Chamonix, le Train du Montenvers est une ligne de train à crémaillère qui permet d'accéder au glacier de la Mer de Glace. Il s'agit d'une attraction qui a attiré plus de 800 000 touristes par an avant la pandémie.

Toujours à Chamonix, le téléphérique de l'Aiguille du Midi permet d'accéder à l'observatoire sur la montagne éponyme, à 3 777 m d'altitude. Près d'un million de passagers annuels étaient transportés avant pandémie.

2.9.2 Navettes et skibus

En raison de la très forte fréquentation touristique hivernale, ainsi que des besoins de mobilités particuliers liés à l'accès aux domaines skiables dans le Grand Massif, des navettes et ski-bus sont mis en place gratuitement sur les stations de Flaine, des Carroz et de Samoëns, par les collectivités locales – en partenariat avec la Région et certains opérateurs privés. Il existe des navettes internes aux stations, qui évitent l'utilisation de la voiture pour se rendre sur les pistes de ski, ainsi que des navettes, qui permettent l'accès aux stations depuis les vallées.

Le domaine de la Vallée de Chamonix est desservi par le réseau régulier, qui fait office de ski bus.

Saint-Gervais-les-Bains propose un service skibus/facilibus, qui circule en saison hivernale et estival. L'usage du réseau est gratuit.

Dans les Montagnes du Giffre, cinq navettes estivales sont proposées, qui disposent d'un porte-vélo pouvant accueillir le plus souvent jusqu'à 6 vélos par voyage.

A Cluses, la navette Express Les Carroz Flaine connecte la station de montage Flaine avec la commune de Cluses. Il circule en fonction des saisons touristiques pendant presque toute l'année.

A Praz-de-Lys Sommand, notons la mise en place d'une éconavette permettant de desservir le domaine.

Les autres stations du domaine Evasion Mont-Blanc (Les Contamines-Montjoie, Megève) ne proposent pas de service ski-bus. En revanche, une navette existe en hiver entre Megève et Chamonix, à destination des skieurs souhaitant passer une journée sur l'autre domaine et une navette gratuite entre Combloux et le domaine skiable la Cry.

2.10 TRANSPORT DE MARCHANDISES

La Vallée de l'Arve est traversée par l'autoroute A40, menant au Tunnel du Mont-Blanc. Il s'agit du second point de passage le plus fréquenté des Alpes, après le Tunnel du Fréjus, dans la Vallée de la Maurienne. Le tunnel du Mont-Blanc se situe sur l'itinéraire le plus rapide pour relier Paris et tout le Nord de la France à l'Italie. Par ailleurs, le trafic routier de transit à travers les Alpes est limité en Suisse et en Autriche, ce qui reporte une charge importante les franchissements alpins entre la France et l'Italie. Près de 6% du trafic de fret routier transalpin passe par le Tunnel du Mont-Blanc.

De ce fait, la Vallée de l'Arve supporte un fort trafic poids lourd de transit. Près de 630 000 poids lourds ont transité par le tunnel en 2019, soit environ 2 000 par jour. La pollution générée par cette circulation est accentuée par le fort dénivelé que les véhicules ont à franchir, principalement entre Passy et la Vallée de Chamonix, puis sur la route d'accès au tunnel depuis Chamonix. L'Aire de Régulation Poids lourds de l'ATMB à Passy génère un surplus de pollution en raison de l'arrêt et redémarrage à froid au pied du viaduc avec une rampe à 15 %. Les effets de ces émissions sont amplifiés par le relief, qui piège et concentre les pollutions dans la vallée. Le problème de qualité de l'air est prépondérant dans les vallées de l'Arve et de Chamonix et est intimement lié au trafic routier de transit. Afin d'améliorer la situation, Une demande de la relocalisation de l'aire de régulation des poids lourds située à l'Abbaye à Passy auprès du ministre de Transport a été faite en 2021. A ce jour, aucune solution n'a été présentée.

Rappelons toutefois que la principale source de pollution de l'air est avant tout due aux particules fines résultant du brûlage de la biomasse. Les pollutions automobiles sont présentes mais avec une contribution inférieure.

A ce jour, il n'existe pas de franchissement ferroviaire des Alpes par la Vallée de l'Arve. Le transport de fret ferroviaire est quasiment inexistant, et limité aux besoins locaux. L'essentiel du fret local transit cependant par la route. Toutefois, le tunnel de la ligne mixte (frets et voyageurs) entre Lyon et Turin devrait être achevé d'ici 2032. La ligne de fret ferroviaire entre Aiton (Savoie) et Orbassano (Italie) a été construite en 2003 mais atteint ses limites de capacité.





PAYSAGE

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1 OUTILS DE PROTECTION ET/OU D'INVENTAIRE EXISTANTS | 3 |
| 1.1 SITES CLASSÉS ET SITES INSCRITS | 3 |
| 1.2 ATLAS PAYSAGER RÉGIONAL | 6 |
| 1.3 ATLAS PAYSAGER DÉPARTEMENTAL..... | 10 |
| 2 PERCEPTIONS | 10 |
| 2.1 VUES REMARQUABLES : VUES OFFERTES DEPUIS LE TERRITOIRE DU SCOT SUR LE GRAND PAYSAGE..... | 10 |
| 2.1.2 Vues depuis les cols | 12 |
| 2.1.3 Vues depuis les versants..... | 12 |
| 2.1.4 Vues depuis les vallées | 13 |
| 2.2 POINTS FOC AUX..... | 16 |
| 2.2.1 Les sommets | 16 |
| 2.2.2 Autres points focaux | 16 |
| 2.2.3 Points noirs paysagers | 16 |
| 3 AMBIANCES ET MOTIFS PAYSAGERS | 18 |
| 3.1 STRUCTURES PAYSAGÈRES NATURELLES | 18 |
| 3.1.1 Topographie et hydrographie..... | 18 |
| 3.1.2 Etages de végétation | 21 |
| 3.2 OCCUPATION HUMAINE..... | 23 |
| 3.2.1 Urbanisation | 23 |
| 3.2.2 Agriculture..... | 24 |
| 3.2.3 Tourisme et domaines skiables..... | 26 |
| 4. EVOLUTION DES PAYSAGES | 28 |
| 5. ENTITÉS ET GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS | 33 |
| 5.1 VALLÉE ET MONTAGNES DU GIFFRE..... | 35 |
| 5.4 HAUT VAL D'ARLY ET VALLÉE DU BON NANT, MASSIFS DU BEAUFORTAIN ET DU MONT BLANC 40 | |
| 5.5 HAUTE VALLÉE DE L'ARVE, CHAMONIX ET MASSIF DU MONT BLANC..... | 41 |
| 6. ENJEUX PAYSAGERS | 45 |

1 OUTILS DE PROTECTION ET/OU D'INVENTAIRE EXISTANTS

1.1 SITES CLASSÉS ET SITES INSCRITS

La loi du 21 avril 1906, complétée par la loi du 2 mai 1930, et intégrées depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement, permettent de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État. Il existe deux niveaux de protection :

- L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site.
- Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Généralement consacré à la protection de paysages remarquables, le classement peut intégrer des espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et sont parties constitutives du site. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de niveau préfectoral ou soit de niveau ministériel.

Sur la superficie totale du territoire du SCoT, soit environ 1 350 km², près de 500 km² sont classés (~310 km²) ou inscrit (~190 km²) au titre du paysage. Ainsi, plus d'un tiers du territoire est compris en sites classés ou inscrits. Cela atteste de la qualité paysagère exceptionnelle du territoire : en comparaison, seul 4% du territoire français est classé ou inscrit.

24 sites classés et 25 sites inscrits se répartissent sur le territoire, principalement en zone de montagne. Ils présentent des superficies variées, le plus grand étant le site classé du Massif du Mont Blanc recouvrant 261 km² (soit la moitié de la surface de l'ensemble des sites classés et inscrits).

Ce dernier est particulièrement emblématique, de par sa superficie et sa renommée.

Site classé du Massif du Mont Blanc

Classé initialement en 1951 pour son intérêt pittoresque, puis étendu en 1976, le massif du Mont Blanc est le plus grand site naturel classé de France. S'étendant sur 26 123 ha, il concerne les communes de Chamonix-Mont-Blanc, Les Contamines-Montjoie, Les Houches, Saint-Gervais-les-Bains et Vallorcine.

Le massif regroupe une vingtaine de sommets culminant à plus de 4000 mètres dont le plus connu et le plus haut, le sommet de l'Europe occidentale : le Mont Blanc, qui culmine à 4810 mètres d'altitude. Autrefois craint et considéré comme dangereux, le massif a, à partir du XVIII^{ème} siècle, suscité l'intérêt d'explorateurs, de scientifiques et d'artistes, et a vu progressivement le tourisme s'y développer, jusqu'à atteindre une renommée mondiale pour ses paysages, pour l'alpinisme et le ski. Ainsi, de par « sa richesse naturelle exceptionnelle, son patrimoine géologique remarquable, ses sommets mondialement célèbres, ses lieux d'exploits sportifs internationaux et qu'il s'agit d'une montagne parcourue de légendes », la protection du massif du Mont Blanc est aujourd'hui incontestable.

Les abords du massif constituent des points de vue privilégiés sur le massif. Ainsi, les cols de Balme, des Posettes, puis les cols de Voza, du Prarion, du Bonhomme, du Joly et du Mont Tondu sont autant protégés que le massif lui-même. Cette mesure permet d'encadrer des projets de remontées mécaniques et d'urbanisation touristique sur ces vastes espaces de cols et garantit ainsi une continuité esthétique de la zone classée.

L'Homme a réussi par le biais d'équipements (téléphériques et trains à crémaillères) à rendre des parties du massif du Mont Blanc très accessibles. Le massif est devenu le 3^{ème} site naturel le plus visité au monde : « plus de 100 000 personnes entrent quotidiennement en été dans la vallée de Chamonix et l'ensemble du massif accueille chaque année cinq millions de visiteurs ».

Depuis 2002, une réflexion est menée sur une potentielle candidature du Mont-Blanc en vue d'un classement au Patrimoine Mondial de l'Humanité.

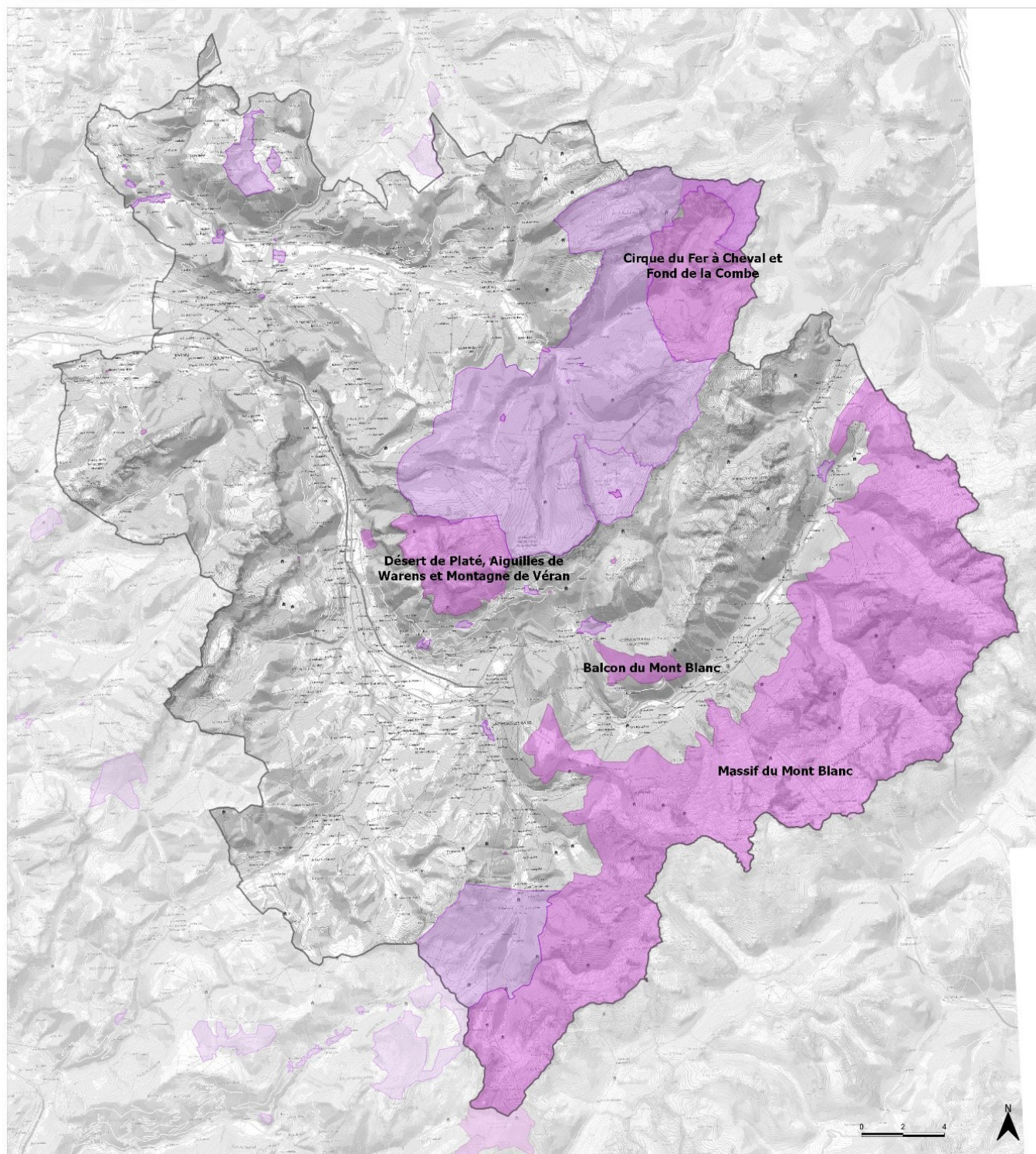


Le massif du Mont Blanc vu depuis le col de Balme et depuis la Flégère (Epode, 2019 et 2021)

Le « Désert de Platé, Aiguilles de Warens et Montagne de Véran » et le « Cirque du Fer à Cheval et Fond de la Combe » sont également des sites classés reconnus. Les autres sites classés ont des surfaces beaucoup moins importantes, comme les « Gorges des Tines » à Sixt-Fer-à-Cheval ou le « Lac Bénit » au Mont-Saxonnex.

Le plus grand des sites inscrits est le « Désert de Platé, Col d'Anterne et Haute vallée du Giffre », recouvrant environ 130 km² et reliant les Fiz au Cirque du Fer à Cheval.





Source(s) : BDTOPO ©IGN, DREAL
Sept 2022

- Site classé
- Site inscrit

1.2 ATLAS PAYSAGER RÉGIONAL

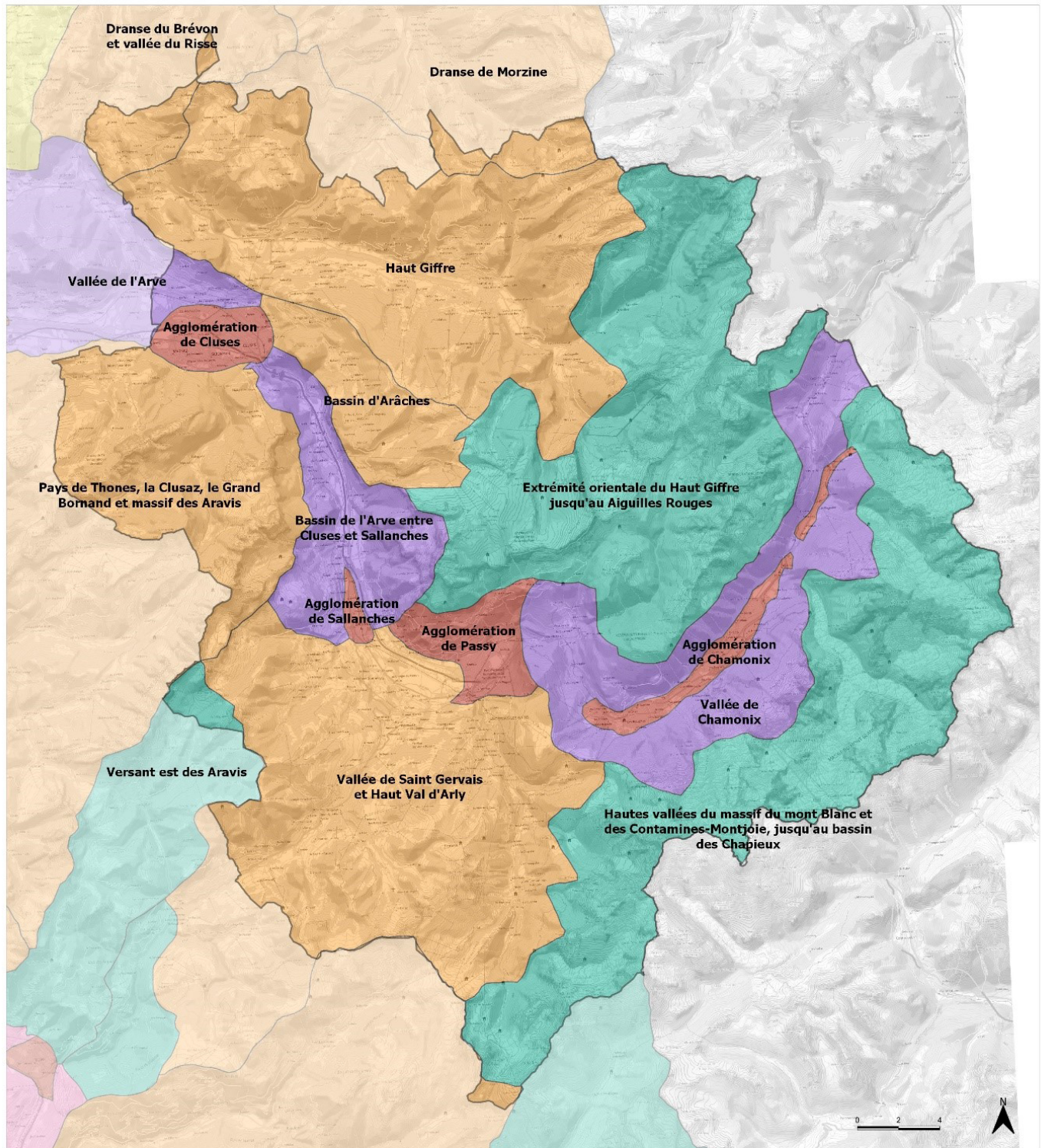
L'Atlas paysager de Rhône-Alpes, réalisé en 2005 par la DIREN (aujourd'hui DREAL), décrit les paysages de cette ancienne région, en la découpant en unités paysagères et en classant chacune d'elles dans une « famille de paysage ». Ces familles, au nombre de sept, correspondent à des degrés croissants d'occupation humaine du territoire.

Le territoire du SCoT comprend 8 unités paysagères complètes et 8 unités partielles, dont seulement une partie (parfois majoritaire) est comprise dans le territoire :

- Famille des paysages naturels :
 - « Hautes vallées du massif du Mont Blanc et des Contamines-Montjoie, jusqu'au bassin des Chapieux » (partielle)
 - « Extrémité orientale du Haut Giffre jusqu'au Aiguilles Rouges »
 - « Versant est des Aravis » (partielle et réduite)
- Famille des paysages ruraux-patrimoniaux :
 - « Vallée de Saint Gervais et Haut Val d'Arly » (partielle)
 - « Bassin d'Arâches »
 - « Pays de Thônes, la Clusaz, le Grand Bornand et massif des Aravis » (partielle)
 - « Haut Giffre » (partielle)
 - « Dranse du Brévon et vallée du Risse » (partielle et réduite)
 - « Dranse de Morzine » (partielle et réduite)
- Famille des paysages marqués par de grands équipements :
 - « Vallée de Chamonix »
 - « Bassin de l'Arve entre Cluses et Sallanches »
 - « Vallée de l'Arve » (partielle)
- Famille des paysages urbains et périurbains :
 - « Agglomération de Cluses »
 - « Agglomération de Sallanches »
 - « Agglomération de Passy »
 - « Agglomération de Chamonix »

Les éléments de cet Atlas, notamment la description des unités et leur délimitation seront réutilisés dans ce diagnostic et adaptées au contexte. Il sera également pris en compte la date de réalisation de ce document (il y a plus de 15 ans) et les évolutions qui ont pu se produire depuis.





Source(s) : BDTOPO ©IGN, DREAL
Sept 2022

- paysages urbains et périurbains
- paysages émergents
- paysages marqués par de grands équipements
- paysages agraires
- paysages ruraux-patrimoniaux
- paysages naturels
- paysages naturels de loisirs

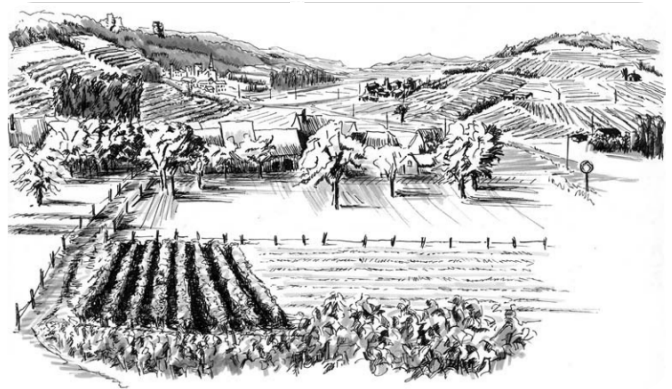
Description des familles de paysages présentes sur le territoire

Les paysages naturels qualifient les espaces où la main de l'homme est perçue comme « marginale par rapport aux forces de la nature ». La qualité paysagère y est remarquable, avec des ambiances variées (boisements, prairies, pierriers, falaises, glaciers, névés...) et des panoramas offerts sur le grand paysage, sans aucune perturbation anthropique. Les seules traces humaines sont légères et très ponctuelles : sentiers, pistes d'exploitation, alpages, refuges d'altitude...

Ces paysages attirent des populations plus ou moins nombreuses, pratiquant des loisirs sportifs (randonnée, escalade, ...) et profitant de leur qualité esthétique. Certains usagers peuvent cependant avoir un rapport paradoxal à ces paysages ; souhaitant une nature vierge et sauvage à contempler, ils exigent dans le même temps un confort d'accueil et d'accès, entraînant l'agrandissement des routes, la création de parkings ou encore de résidences touristiques. Le risque pour ces paysages est alors de perdre sa dominante naturelle et d'évoluer vers un paysage de loisirs.

Les paysages ruraux-patrimoniaux se caractérisent par des structures paysagères à l'identité forte, issues de pratiques agricoles et traditionnelles. L'architecture caractéristique et le petit patrimoine attestent d'une histoire ancienne. Ainsi la dimension historique et culturelle de ces paysages est forte : « le paysage devient patrimoine ».

L'enjeu est de conserver l'identité locale, parfois grâce à des protections réglementaires, qui s'inscrit dans la logique d'une nouvelle économie rurale (labels agricoles, vente à la ferme...). Il s'agit de paysages « touristiques à vivre et à consommer », plutôt qu'à contempler. Ils sont ainsi bien représentés dans les guides mais n'atteignent pas la renommée de grands sites naturels.

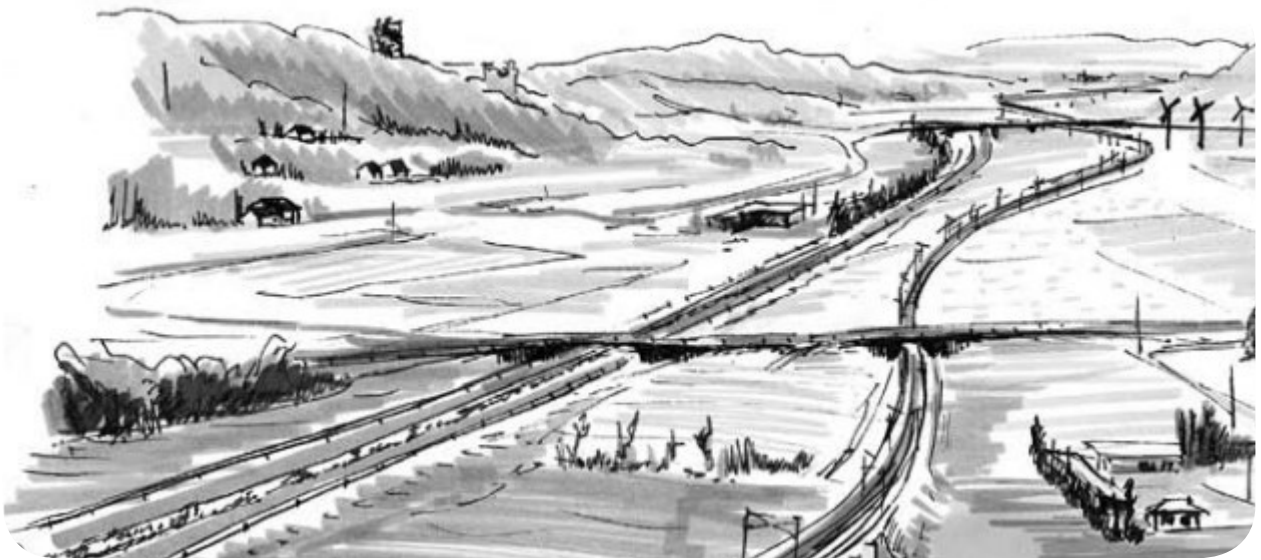


Paysages naturels et ruraux patrimoniaux (DREAL, C. Folliet, 2005)

Les paysages marqués par de grands équipements qualifient principalement des « couloirs géographiques de déplacement fortement aménagés aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles ». Ces espaces désignent majoritairement vallées qui ont une fonction de production et de transit. Ces vallées peuvent être ponctuées par de grands équipements industriels ou énergétiques. L'habitat est repoussé au second rang par rapport à ces équipements visuellement imposants.

Les usagers de ces infrastructures et les habitants ont des représentations différentes de cet espace. Le traversant rapidement, l'utilisateur des infrastructures accordera une importance particulière aux repères monumentaux tandis que l'habitant qui a un point de vue plus statique se représente l'espace par les nuisances qu'il engendre : bruit, vue, pollution, effet de coupure, etc. Il y a un enjeu de requalification des abords d'infrastructures afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

De par leur forte fréquentation, les paysages de ces espaces marqués par de grands équipements sont stratégiques. Des millions de personnes transitent par ces axes et se représenteront la région uniquement par ce qu'ils ont pu percevoir à travers leur fenêtre de voiture ou de TGV. Il est nécessaire de « préserver la qualité paysagère de ces espaces et de mettre en valeur des cônes de vue intéressants ».



Paysages marqués par de grands équipements (DREAL, C. Folliet, 2005)

Les paysages urbains et périurbains sont caractérisés par une part prépondérante de constructions, d'infrastructures, d'espaces revêtus ou bâtis. Constituant le cadre de vie de la majorité de la population, notamment en Rhône-Alpes, ils englobent une multitude de morphologies urbaines : centre historiques, faubourgs, quartiers pavillonnaires, grands ensembles, zones industrielles...

Ces zones sont rarement identifiées comme étant un paysage par la population, qui se réfère à ce terme plutôt pour les espaces naturels et ruraux. L'appréciation de ces paysages sont liés au vécu et à la subjectivité. La notion de patrimoine, au départ liée à des formes traditionnelles, historiques, s'élargit progressivement à des zones urbaines de plus en plus récentes, prenant en compte leur appropriation sociale et culturelle.



Paysages urbains et périurbains (DREAL, C. Folliet, 2005)

1.3 ATLAS PAYSAGER DÉPARTEMENTAL

L'Atlas paysager de Haute-Savoie a été réalisé en 1996, par la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) et par le CAUE. Du fait de son ancienneté, ce document, bien qu'ayant été consulté, ne sera pas réutilisé dans cette étude.

2 PERCEPTIONS

2.1 VUES REMARQUABLES : VUES OFFERTES DEPUIS LE TERRITOIRE DU SCOT SUR LE GRAND PAYSAGE

Du fait de la topographie et de la végétation, les vues sur le grand paysage varient selon où l'on se trouve. Ouvertes ou fermées, larges ou rapprochées, cette diversité d'ambiances et de vues participe à la qualité paysagère du territoire. Les vues sur le grand paysage, au-delà d'être simplement esthétiques, permettent de comprendre le paysage dans son ensemble, son fonctionnement et son organisation. Elles sont emblématiques du territoire, à différentes échelles (communales, régionales, nationales...), peuvent être source d'attractivité, participent à la qualité du cadre de vie et sont donc des atouts forts pour un territoire.

Le vaste territoire du SCOT permet de nombreux points de vue sur le grand paysage, avec une grande diversité d'ambiances et de panoramas.

Ces points de vue sont conditionnés par la topographie, par l'urbanisation et par la végétation. En effet, les panoramas ne sont possibles qu'avec une certaine « ouverture », c'est-à-dire lorsque des masques visuels (qui peuvent être formés par des bâtiments, un relief proche, un boisement...) sont absents ou éloignés. En particulier, en altitude, les vues remarquables se trouvent principalement au-dessus de 1800m environ, lorsque la forêt laisse place à des espaces ouverts (naturels ou d'alpages) propices à la contemplation.

La majorité de ces vues permettent de voir le territoire du SCOT en lui-même (massif du Mont Blanc, sommets des Fiz, vallées de Cluses ou de Sallanches...). Certaines, situées sur les limites du territoire du SCOT et/ou en haute altitude, permettent de voir l'extérieur du territoire du SCOT (massif du Beaufortain, du Chablais, Alpes suisses...).

Quatre grands types de vues remarquables peuvent être identifiés :

- Les vues depuis les sommets : Grandioses, panoramiques et souvent à 360°, elles permettent un panorama d'ensemble sur les vallées, massifs et sommets du territoire du SCOT ainsi que sur les massifs alentours. Ces vues ont une accessibilité très variable : certains sont accessibles en remontée mécanique (Aiguille du Midi, Mont d'Arbois, Grands Vans...), d'autres nécessitent d'emprunter des sentiers plus ou moins difficiles (Pointe Percée, Mont Buet...), tandis que certains de ces sommets sont réservés aux grimpeurs et alpinistes (Mont Blanc, Aiguille Verte...).
- Les vues depuis les cols : Plus bas en altitude que les sommets, les cols permettent généralement des vues à 360° et ces vues sont souvent particulièrement remarquables. Certains de ces cols sont accessibles en voiture (Col de Joux Plane...) mais la plupart nécessite d'emprunter une remontée ou de marcher (Col de Voza, Col du Joly...).
- Les vues depuis les versants ouverts : Elles permettent des panoramas moins larges que les sommets (généralement à 180°), mais sont potentiellement plus facilement accessibles, notamment grâce à des routes (Belvédère du Mont Saconnex, Plateau d'Assy...).
- Les vues depuis les fonds de vallée : Permettant des vues moins lointaines et moins spectaculaires, elles sont cependant très fréquentées et accessibles très facilement : il s'agit de vues quotidiennes pour les habitants et du premier aperçu du territoire pour les touristes. Cependant, ces vues sont menacées par l'étalement urbain et leurs premiers-plans sont parfois peu qualitatifs (zones industrielles, habitat résidentiel, infrastructures routières...).

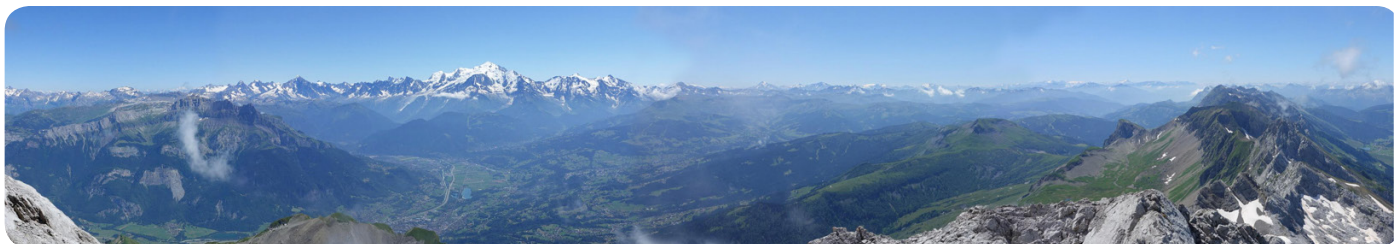




Vue depuis l'Aiguille des Grands Montets sur le Mont Blanc, la vallée de Chamonix et les Aiguilles Rouges (Source : Epode)



Vue depuis le Mont d'Arbois à Saint-Gervais sur les Fiz, les Aiguilles Rouges et le Mont Blanc (Source : Epode)



Vue depuis la Pointe Percée sur le Giffre, le Mont Blanc, le Beaufortain... (Source : Altituderando - Jeremy)



Vue depuis le Brévent sur le Mont Blanc, les Fiz et le Giffre, les Aravis (Source : Epode)

2.1.2 Vues depuis les cols



Vue depuis le col de Joux Plane sur le Mont Blanc et les Aravis (Source : Epode)



Vue depuis le col du Joly sur le massif du Mont Blanc (Source : Epode)

2.1.3 Vues depuis les versants



Vue sur la vallée de l'Arve et le massif du Mont Blanc (sommet dans les nuages) depuis la route départementale du Plateau d'Assy (Source : Epode)



Vue depuis la route d'Arâche, au-dessus de Magland, sur les Aravis et la vallée (Source : Epode)



Vue depuis la route du Col de la Ramaz à Taninges sur le Giffre et le Mont Blanc (Source : Epode)



Vue depuis le Montenvers à Chamonix, sur les Drus, la Mer de Glace, les Grandes Jorasses et l'Aiguille des Charmoz (Source : Epode)

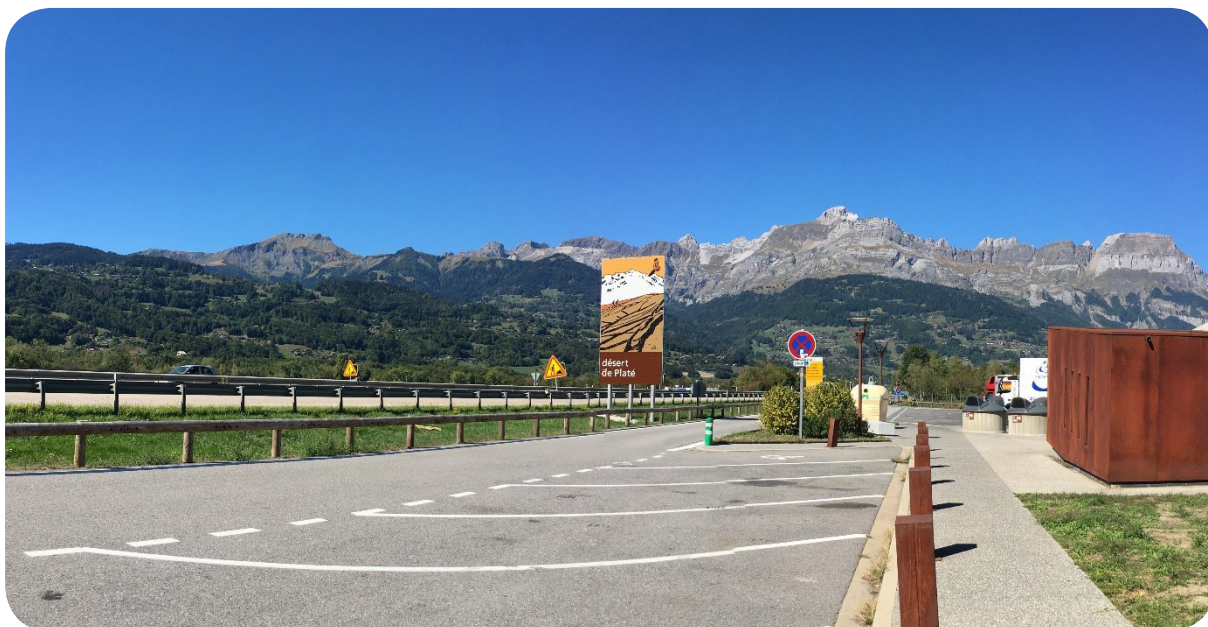
2.1.4 Vues depuis les vallées



Vue sur les Aravis et les Fiz depuis une aire de covoiturage à Sallanches (Source : Epode)



Vue depuis une aire d'autoroute à Passy, sur les Fiz et le Mont Blanc (Source : Epode)



Les Aravis et la Pointe percée depuis Passy (Source : Epode)

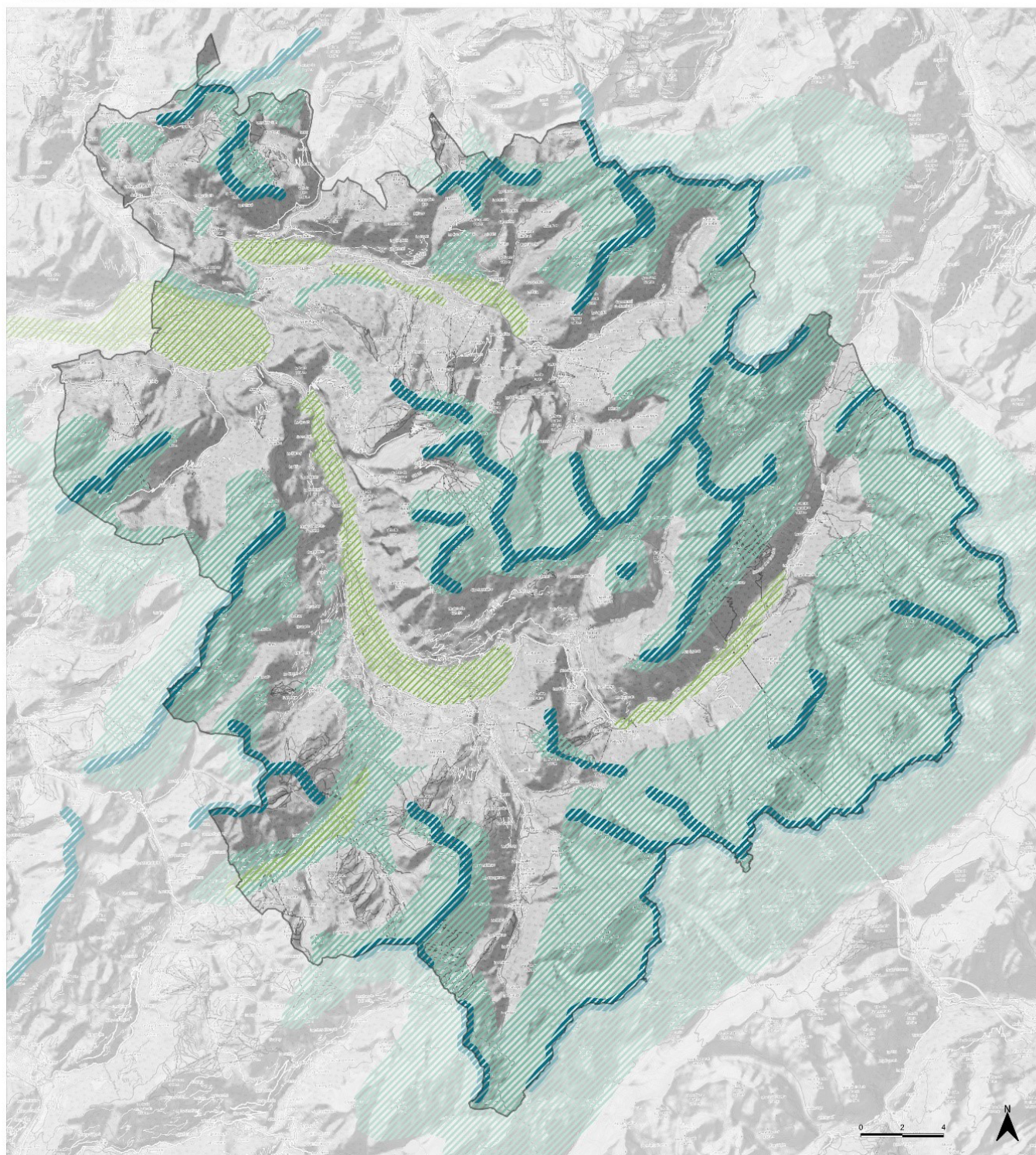


Vue depuis Sixt-Fer-à-Cheval sur les sommets du Giffre et des Fiz (Pointe de Sales, Pointe des Places...) (Source : Epode)




Ces vues constituent l'un des atouts majeurs du territoire : elles participent à la qualité de son cadre de vie et à sa forte attractivité, y compris à l'international. Les plus emblématiques sont celles sur les paysages naturels de montagne et haute montagne, dans les massifs du Mont Blanc, du Giffre, du Beaufortain et des Bornes-Aravis.

En particulier, la vallée de Chamonix est reconnue à l'échelle internationale pour ses paysages : ainsi, les panoramas depuis l'Aiguille du Midi, le Montanvers, le Lac Blanc (dans les Aiguilles Rouges) ou encore le Col de Voza sont très fréquentés pour la « beauté » des paysages qu'ils permettent d'observer.





Source(s) : BDTOPO ©IGN
Sept 2022

-  Sommets et cols : zones de perceptions majeures, à 360°, certaines faciles d'accès et d'autres très difficiles
-  Versants ouverts : zones de perceptions larges et faciles d'accès
-  Fond de vallées : zones de perceptions mineures mais très fréquentées

2.2 POINTS FOCaux

Les points focaux sont des éléments remarquables (ici dans le sens « qui est susceptible d'être remarqué ») du paysage qui « attirent » le regard et constituent des repères spatiaux et des marqueurs identitaires du territoire. Ils peuvent être naturels ou anthropiques, de qualité ou, à l'inverse, « point noir » paysager.

2.2.1 Les sommets

Sur le territoire du SCoT, les points focaux majeurs, visibles à l'extérieur de ce territoire, sont les sommets emblématiques, c'est-à-dire les plus hauts et/ou à la forme caractéristique. Ainsi, on peut citer, par exemples, le sommet du Mont Blanc, de l'Aiguille Verte, de la Pointe Percée ou encore de la Tête de Colonne. Ces sommets sont reconnaissables et identifiables facilement et depuis de nombreux points de vue, à l'intérieur du territoire du SCoT, comme à l'extérieur. Le Mont Blanc constitue « LE » point focal par excellence, visible de très loin (depuis la ville de Lyon par exemple) et très facilement reconnaissable (le sommet le plus haut, qui reste enneigé toute l'année). De plus, il a fait et continue encore de faire l'objet de représentations diverses (peinture, publicité, logo...).

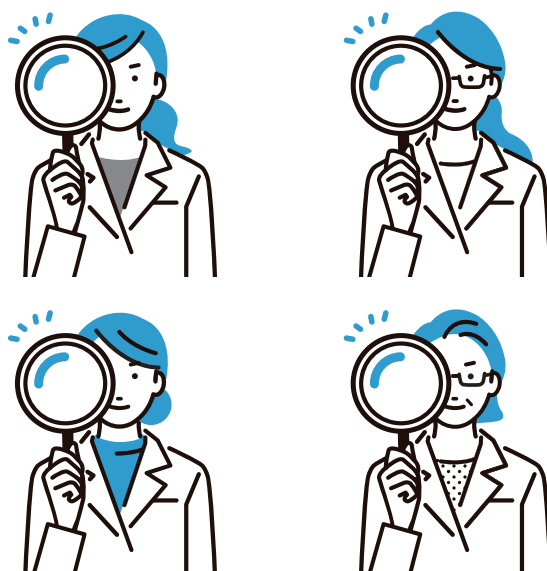
2.2.2 Autres points focaux

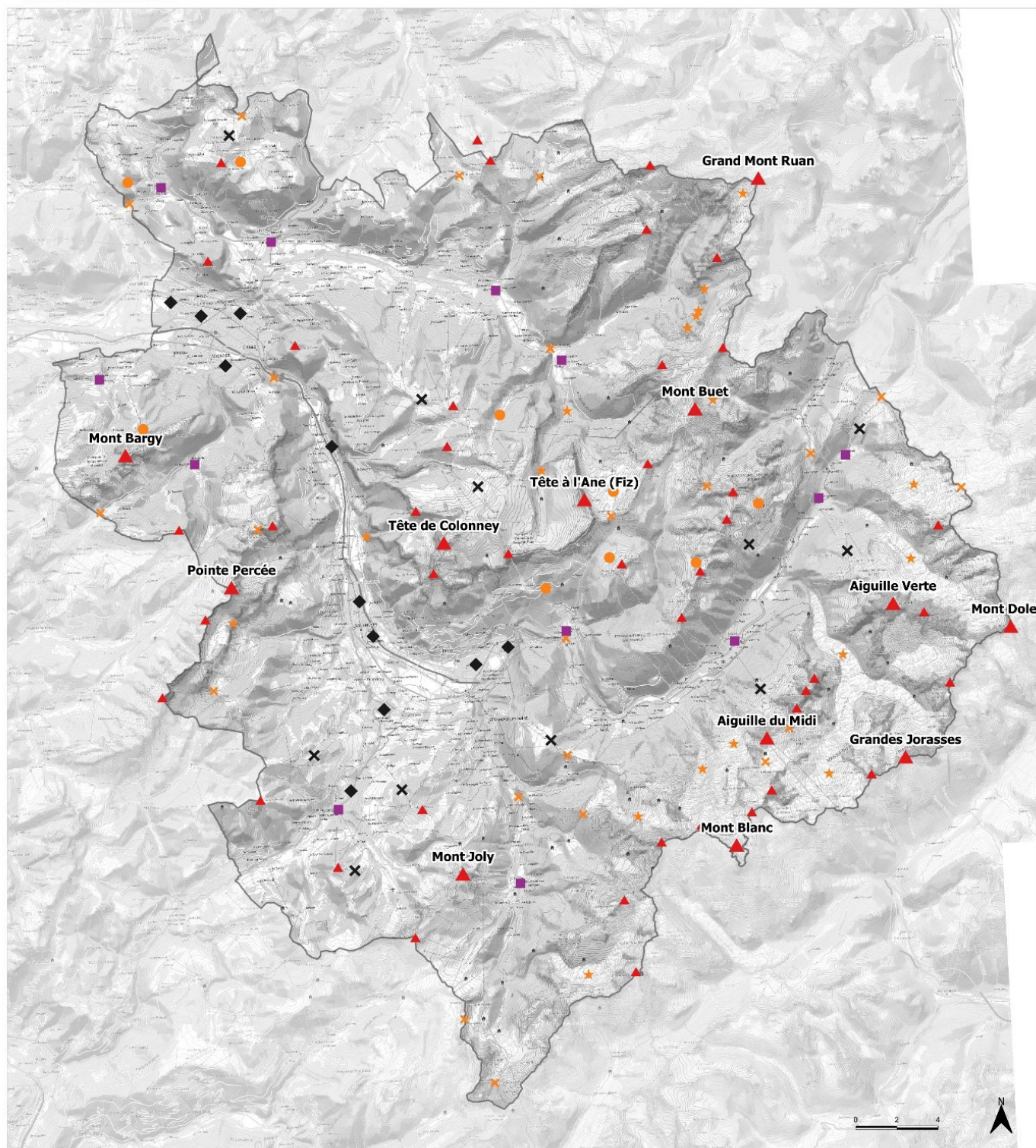
D'autres éléments du paysage constituent des points focaux secondaires, visibles principalement depuis l'intérieur du territoire du SCoT :

- Les cols (col de Voza, col du Bonhomme, col de la Ramaz...) qui marque le passage entre deux vallées, se distinguent souvent assez facilement avec leur topographie caractéristique et/ou avec la présence d'aménagements (puisque'il s'agit de secteurs stratégique).
- Les villages patrimoniaux, souvent marqués par leurs clochers, se remarquent dans le paysage, en tant qu'ensembles bâtis implantés dans des paysages souvent à dominante naturelle et/ou agricole.
- Les glaciers (Bossons, Argentières, Mer de Glace...) sont reconnaissables dans le paysage puisque'il s'agit d'éléments rares, présent uniquement en haute montagne, et qu'ils sont constitués de glace blanche qui se détache visuellement. Ils se trouvent pratiquement tous dans le massif du Mont Blanc.
- De façon encore plus localisée, les lacs d'altitude, les cascades et les cabanes d'alpages constituent également des points focaux à petite échelle.

2.2.3 Points noirs paysagers

Quelques points focaux « points noirs » peuvent être identifiés. Les plus marquants sont des espaces périurbains peu qualitatifs, en rupture avec le contexte paysager du territoire, en particulier les zones d'activités et certains quartier résidentiels. Aussi, certains domaines skiables constituent des points noirs, ayant un impact non négligeable sur le paysage (pistes de ski très visibles dans le boisement, terrassements non végétalisés...). Enfin, d'autres points noirs sont plus ponctuels, avec un impact paysager plus local, comme les lignes à haute tension.





Source(s) : BD TOPO ©IGN
Sept 2022

Points focaux remarquables :

- ▲ Sommet majeur
- ▲ Sommet secondaire
- × Col majeur
- Lac
- ★ Glacier et cascade
- × Ancien verrou glaciaire
- Village patrimonial

"Points noirs paysagers" :

- × Domaine skiable impactant
- ◆ Espace urbain impactant

Remarque : L'identification de ces points focaux n'est pas exhaustive, seuls les principaux sont représentés sur la carte.

3 AMBIANCES ET MOTIFS PAYSAGERS

Le paysage est défini dans la Convention européenne du paysage (2000) comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Ainsi, les paysages du territoire du SCoT sont issus de la superposition et de l'interaction entre différentes structures naturelles (topographie, hydrographie, végétation...) et/ou anthropiques (urbanisation, activités économiques...).

3.1 STRUCTURES PAYSAGÈRES NATURELLES

3.1.1 Topographie et hydrographie

Le territoire du SCoT se caractérise par une topographie marquée, avec de forts contrastes. Ainsi, le relief s'étage entre environ 400m d'altitude (fond de vallée de Cluses) jusqu'au sommet du Mont Blanc, à 4808m.

De nombreuses vallées, plus ou moins importantes, sont formées par le réseau hydrographique important qui a creusé le relief au fil du temps. En particulier, deux grandes vallées principales peuvent être distinguées, auxquelles se rattachent des vallées secondaires :

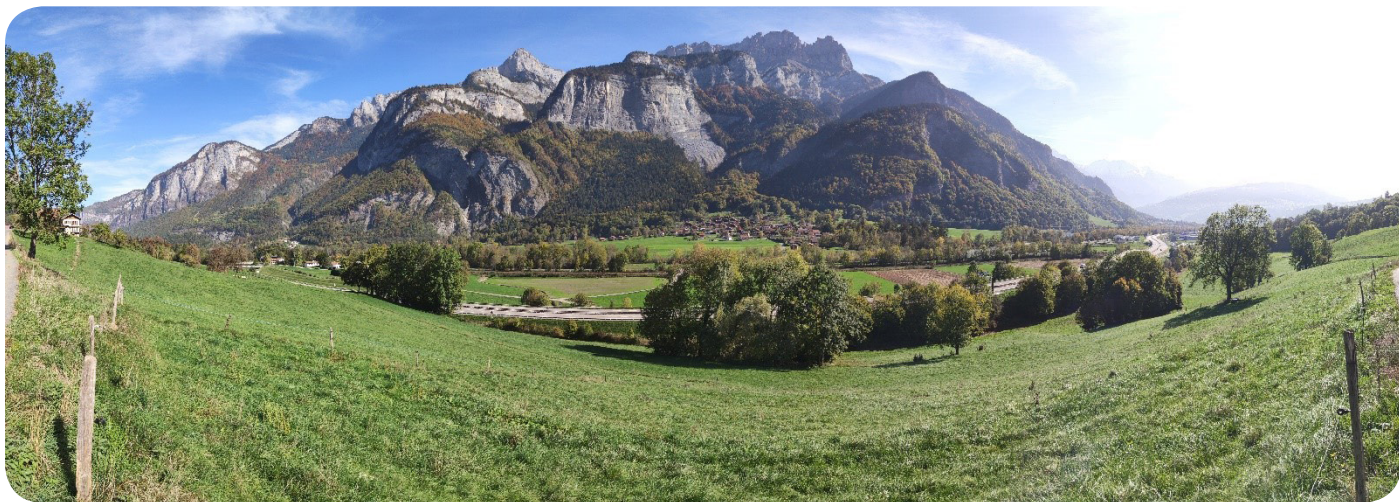
- La vallée de l'Arve depuis Chamonix jusqu'à Cluses, avec notamment les vallées secondaires du Bon Nant (Contamines-Monjoie) et de l'Arbon et l'Arly (Megève)
- La vallée du Giffre depuis Sixt-Fer-à-Cheval à Mieussy

Ces deux vallées sont encadrées par plusieurs massifs montagneux :

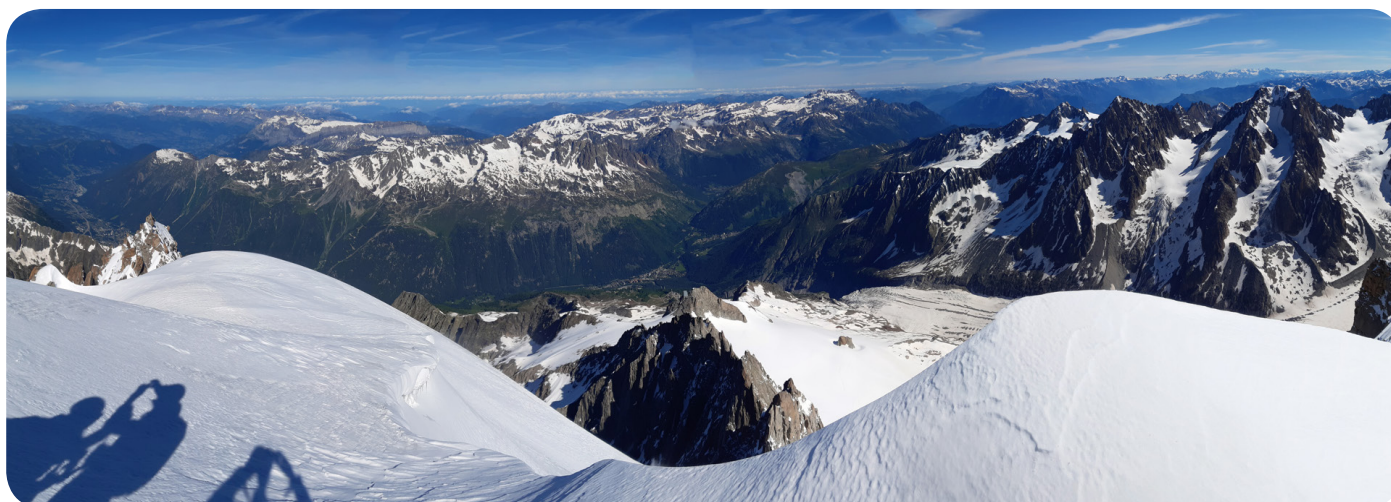
- Le massif du Mont Blanc au sud-est, délimitant la frontière avec l'Italie et la Suisse et le plus haut en terme d'altitude
- Le massif du Giffre, situé au cœur du territoire du SCoT et qui en recouvre la majorité, sa partie centrale et toute la partie nord-est
- Le massif des Aiguilles Rouges, un petit massif qui fait face au Mont Blanc et encadre, avec ce dernier, la vallée de Chamonix
- Le massif du Beaufortain, au sud, entre la vallée de l'Arve, les Aravis et le Mont Blanc
- Le massif des Bornes-Aravis, à l'ouest, qui délimitent la vallée de l'Arve entre Sallanches et Cluses, avec le Giffre en face
- Le massif du Chablais, dont une petite partie se trouve au nord-ouest, sur les communes de Mieussy et Taninges

Les nombreux sommets emblématiques de ces massifs constituent des éléments marquant et identitaires du paysage. Ils sont des points d'intérêts majeurs, propices à la contemplation du paysage et en tant que but d'activités de pleine nature. Dans une moindre mesure, les glaciers (dans le massif du Mont Blanc principalement) et les lacs constituent également des éléments paysagers remarquables et des points de repères dans le paysage.





Le Giffre et les Fiz depuis les hauteurs de Sallanches (Source : Epode)



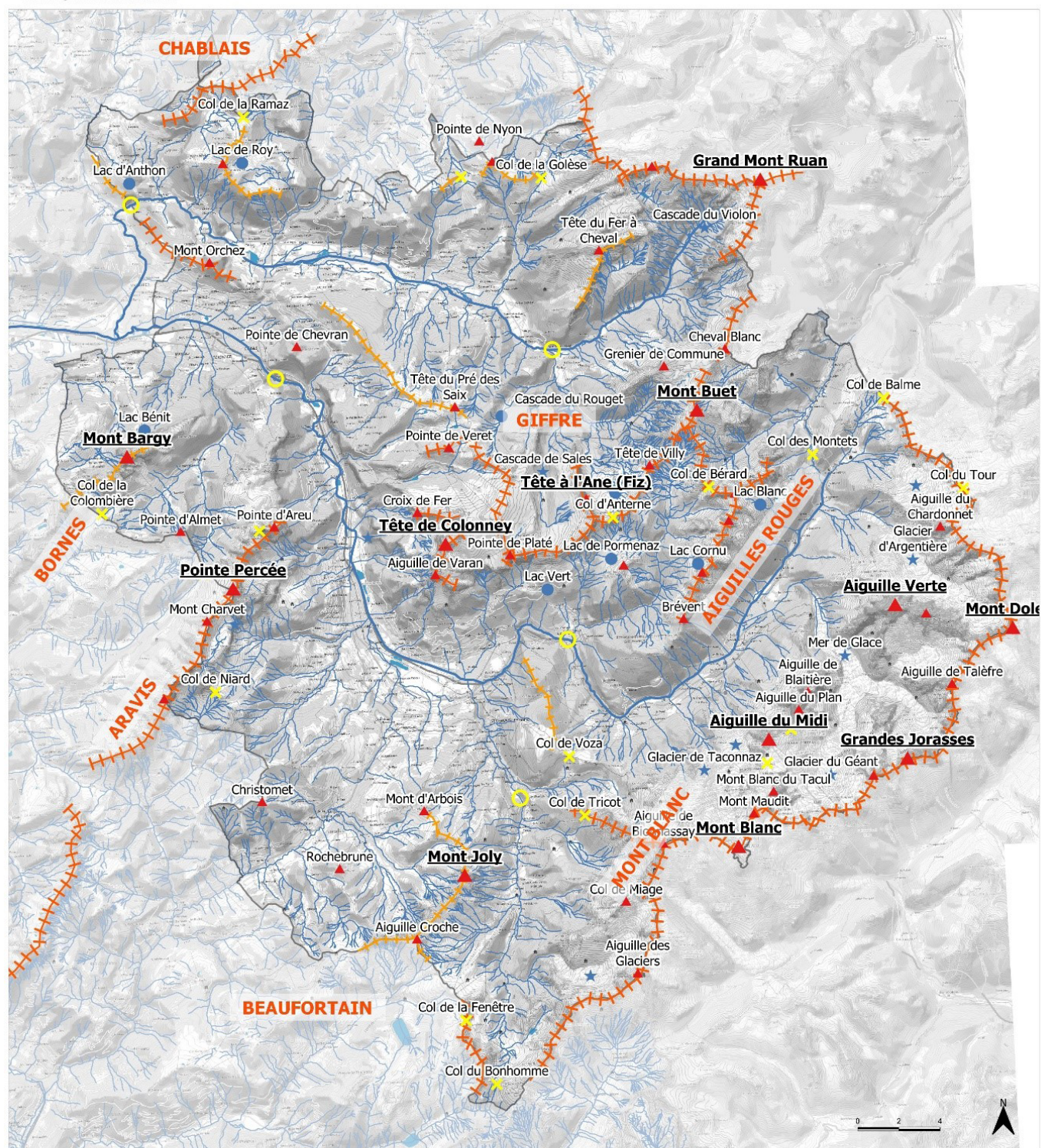
La vallée de Chamonix, les Aiguilles Rouges, le Giffre et les Alpes suisses depuis l'Aiguille Verte (Mont Blanc) (Source : R. Leduc)



Le Mont Blanc depuis Saint-Gervais (le Plan de la Croix) (Source : Epode)

Cette topographie contrastée participe à la grande variété de paysages offerts par le territoire et à leur qualité. De plus, elle est à l'origine de la renommée du territoire et de son attractivité pour les sports de pleine nature (randonnée, ski, escalade, alpinisme). Elle a également conditionné les lieux d'occupation humaine (urbanisation et cultures dans les fonds de vallée, alpages en altitude...).





Source(s) : BD TOPO ©IGN
Sept 2022

Éléments structurants liés à la topographie :

- +—+— Ligne de crête majeure
- +—+— Ligne de crête secondaire
- ▲ Sommet majeur
- ▲ Sommet secondaire
- × Col majeur
- Ancien verrou glaciaire

Éléments structurants liés à l'hydrographie :

- Cours d'eau majeur
- Cours d'eau secondaire
- Surface en eau (lac...)

3.1.2 Etages de végétation

Du fait d'une amplitude altitudinale forte (entre 400m et 4808m), l'ensemble des « étages de végétation » sont représentés sur le territoire du SCoT, participant à la grande variété d'ambiances et de motifs paysagers.

Ainsi, jusqu'à environ 1500m d'altitude (selon l'exposition ubac/adret), les versants sont dominés par les boisements de feuillus, qui laissent place ensuite aux conifères jusqu'à leur diminution et leur disparition vers 1900m. A partir de cette altitude, la « zone de combat », les espaces s'ouvrent, avec les zones de prairies (naturelles ou d'alpage) et de landes. Les vues sur le grand paysage sont alors rendues possibles du fait de l'ouverture du paysage, et une plus grande variété d'ambiance se découvre (par opposition au boisement souvent très homogène).

Enfin, au-dessus de 2300m environ, la végétation devient de plus en plus rare, pour ne laisser que des espaces minéraux (roche, neige, glacier) où la présence de végétation est marginale. Les ambiances paysagères changent alors radicalement : elles sont marquées par le caractère de haute montagne et paraissent plus « sauvage » et « hostile ». La présence humaine y est presque totalement absente, limitée à quelques randonneurs, grimpeurs ou alpinistes, à l'exception des domaines skiables.

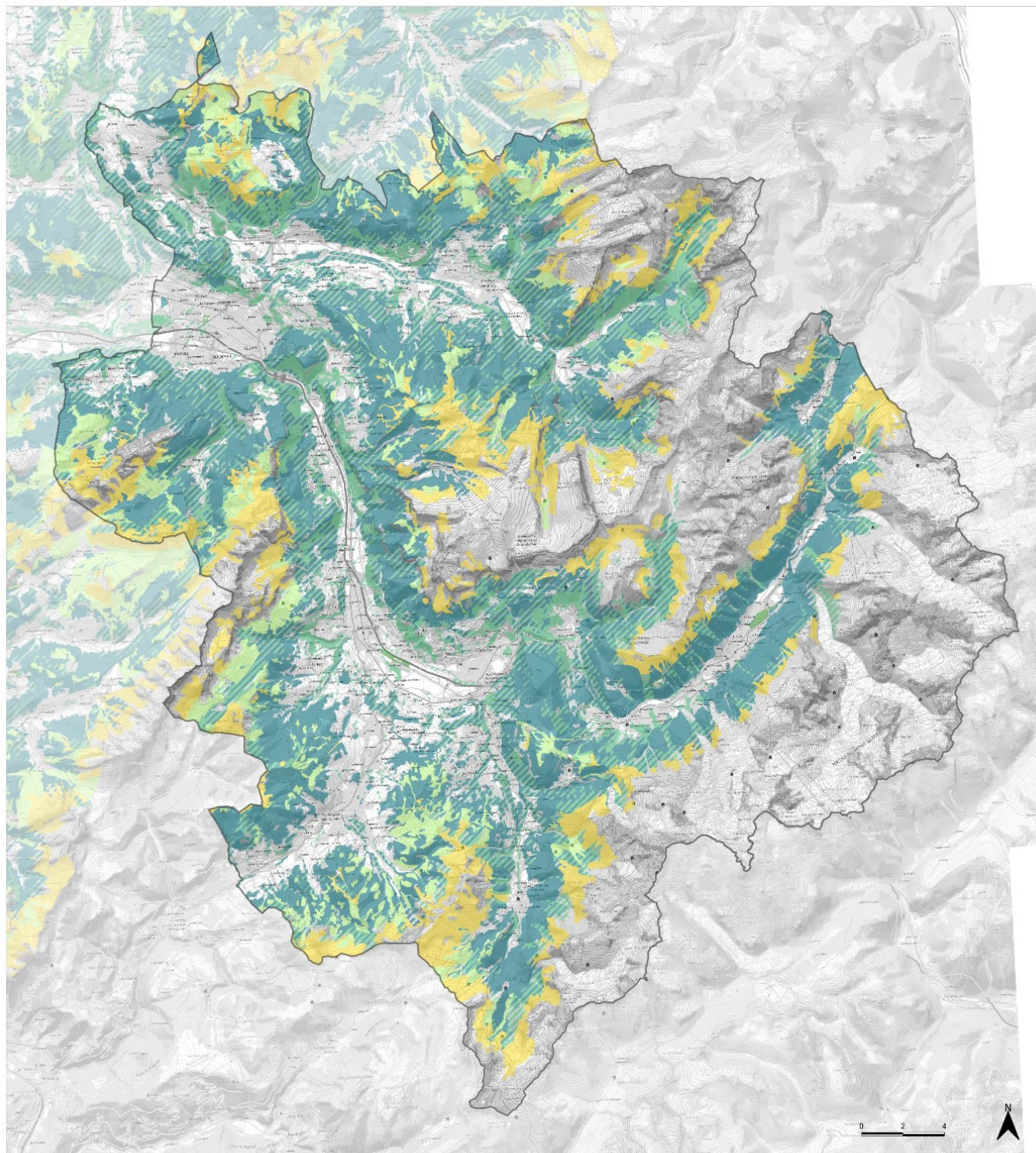


Forêt mixte au-dessus du hameau de Frénalay à Sixt-Fer-à-Cheval, sous les falaises (Source : Epode)



Alpages et landes à Balme (Chamonix) (Source : Epode)





Source(s) : BDTOP0 ©IGN, DOT74
Sept 2022

- Lande
- Pâturage montagnard ou subalpin
- Boisement de conifères
- Boisement de conifères marginal/morcelé
- Boisement mixte, conifères majoritaires
- Boisement mixte
- Boisement mixte, feuillus majoritaires
- Boisement de feuillus marginal/morcelé
- Boisement de feuillus

3.2 OCCUPATION HUMAINE

Aujourd'hui, les activités humaines et les espaces aménagés concernent la majorité des territoires. Seuls restent vierges les zones de haute montagne, difficiles d'accès et trop contraignantes. Cette occupation anthropique se décline sous différentes formes (urbanisation plus ou moins dense et importante, axes de circulation, zones industrielles et commerciales, cultures, pâturages, domaines skiables...) qui s'intègrent plus ou moins bien au paysage.

3.2.1 Urbanisation

L'urbanisation s'est développée majoritairement dans les fonds de vallée plats et sur certains coteaux. Plusieurs typologies bâties peuvent se distinguer sur le territoire du SCoT :

- Les villes des fonds de vallée, constituées :
 - D'un centre ancien
 - Des extensions résidentielles
 - Des zones industrielles et commerciales



Exemples : Cluses, Sallanches, Chamonix

- Les villages et hameaux traditionnels, implantés dans les vallées d'altitude et sur les coteaux, avec des extensions récentes plus ou moins importantes



Exemples : Megève, Samoëns, Mieussy

- Le bâti isolé d'altitude (chalets d'alpage, refuges)

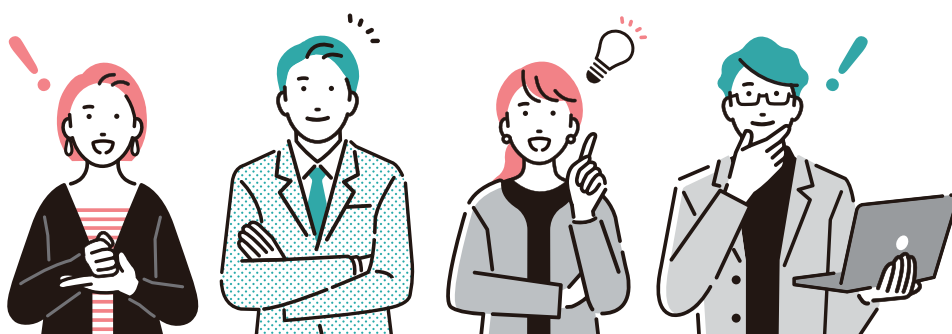
Certaines de ces villes et de ces villages sont devenu au début du XX^{ème} siècle des stations de ski, induisant un développement rapide et important de résidences et d'équipements touristiques. Flaine est un cas particulier puisque la station a été construite ex-nihilo dans les années 60.

Voir la fiche « Formes urbaines » du diagnostic du SCoT pour plus de détails concernant l'urbanisation et l'architecture

Le territoire du SCoT présente ainsi une multitude de formes urbaines différentes, certaines rattachées à l'architecture traditionnelle et d'autres plus récentes. Certaines de ces formes plus récentes (habitat résidentiel, résidences de tourisme, hangar industriels ou commerciaux...) tendent à banaliser les paysages avec des modèles retrouvés partout en France, sans lien au territoire, à ses codes architecturaux patrimoniaux ou à ses paysages. La préservation d'une identité architecturale et urbaine cohérente constitue un enjeu fort du territoire.

Aussi, ces pôles urbains sont reliés par des axes de circulation, routiers et ferroviaires. Certains sont particulièrement marquant dans le paysage, de par leurs dimensions (A40) et par les ouvrages qui les accompagnent (échangeurs, viaduc des Egratz...). Dans le même temps, ces axes permettent de découvrir le paysage et offrent des vues remarquables.

De plus, le développement urbain se fait souvent au détriment des espaces agricoles, avec parfois un phénomène de mitage important et des villes qui se rejoignent, formant des conurbations (par exemple Cluses-Scionzier). Ainsi, le territoire fait l'objet d'un enjeu fort de maîtrise de l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles (qui participent à la diversité et à la qualité paysagère) et pour préserver la distinction des centres urbains.





L'agglomération de Cluses (Source : Epode)



Samoëns, son chef-lieu et ses hameaux (Source : Epode)

3.2.2 Agriculture

Les pratiques agricoles ont beaucoup évolué depuis le milieu du XX^{ème} siècle, modifiant les paysages (voir partie Evolution des paysages). L'exode rural, souvent en faveur d'activités industrielles ou touristiques, et le développement urbain ont réduit considérablement les surfaces cultivées. De plus, les parcelles, autrefois réduites et dédiées à l'agriculture vivrière ont été regroupées (remembrement), transformant également la trame agricole. Aujourd'hui, l'agriculture est centrée principalement autour de l'élevage, avec des cultures en vallée et des alpages en altitude.

Que ce soit en vallée ou en altitude, les espaces agricoles participent à la qualité et à la variété paysagère du territoire. Ils permettent notamment des vues sur le grand paysage en maintenant ouvertes des zones qui, sinon, s'enfricheraient et se refermeraient.

Ponctuellement, sur les coteaux et en fond de vallée, des vergers subsistent encore, témoins d'une agriculture vivrière passée. Ces vergers sont des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables.

Comme mentionné dans la partie Urbanisation, les espaces agricoles sont menacés dans les vallées par le développement urbain et doivent donc être préservés. La trame agricole patrimoniale, notamment les vergers, doit être protégée et valorisée. En altitude, les alpages doivent également être préservés, afin de maintenir des espaces ouverts.



Troupeaux dans les alpages du col de Joux Plane (Samoëns) et de Rochebrune (Megève) (Source : Epode)



Vergers à Mieussy et au Mont Saconnex (Source : Epode)



Plaine agricole de Samoëns (Source : Epode)



3.2.3 Tourisme et domaines skiables

Le territoire comprend plus d'une dizaine de domaines skiables, certains de superficie importante (le Grand Massif, Megève/Saint Gervais...) et d'autres plus familiaux (Balme-Vallorcine, Passy-Plaine Joux...), ainsi que des remontées mécaniques isolées (Romme, les Planards à Chamonix...). Ces domaines skiables participent à la renommée et à l'économie du territoire.

Les domaines skiables sont des éléments particuliers du paysage, spécifiques aux régions de montagne, consistant à l'aménagement des espaces naturels montagnards pour la pratique du ski.

Ainsi, sur l'emprise des domaines skiables, de nombreux équipements et aménagements ponctuent le paysage, s'y intégrant plus ou moins bien : remontées mécaniques, bâtiments d'accueil, terrassements de pistes de ski, défrichements, retenues collinaires et enneigeurs, dispositifs de gestion des avalanches (gazex, catex, paravalanches) ... Ces équipements peuvent, en effet, paraître incongrus dans le contexte naturel dans lequel ils se trouvent.

L'intégration paysagère de ces domaines est un enjeu paysager important, dans le but de protéger et de valoriser les paysages remarquables de montagne. Cet enjeu implique la requalification de nombreux éléments existants (homogénéité architecturale, revégétalisation des terrassements, atténuation des lisières boisées nettes...) mais également la prise en compte du paysage dans les nouveaux projets.

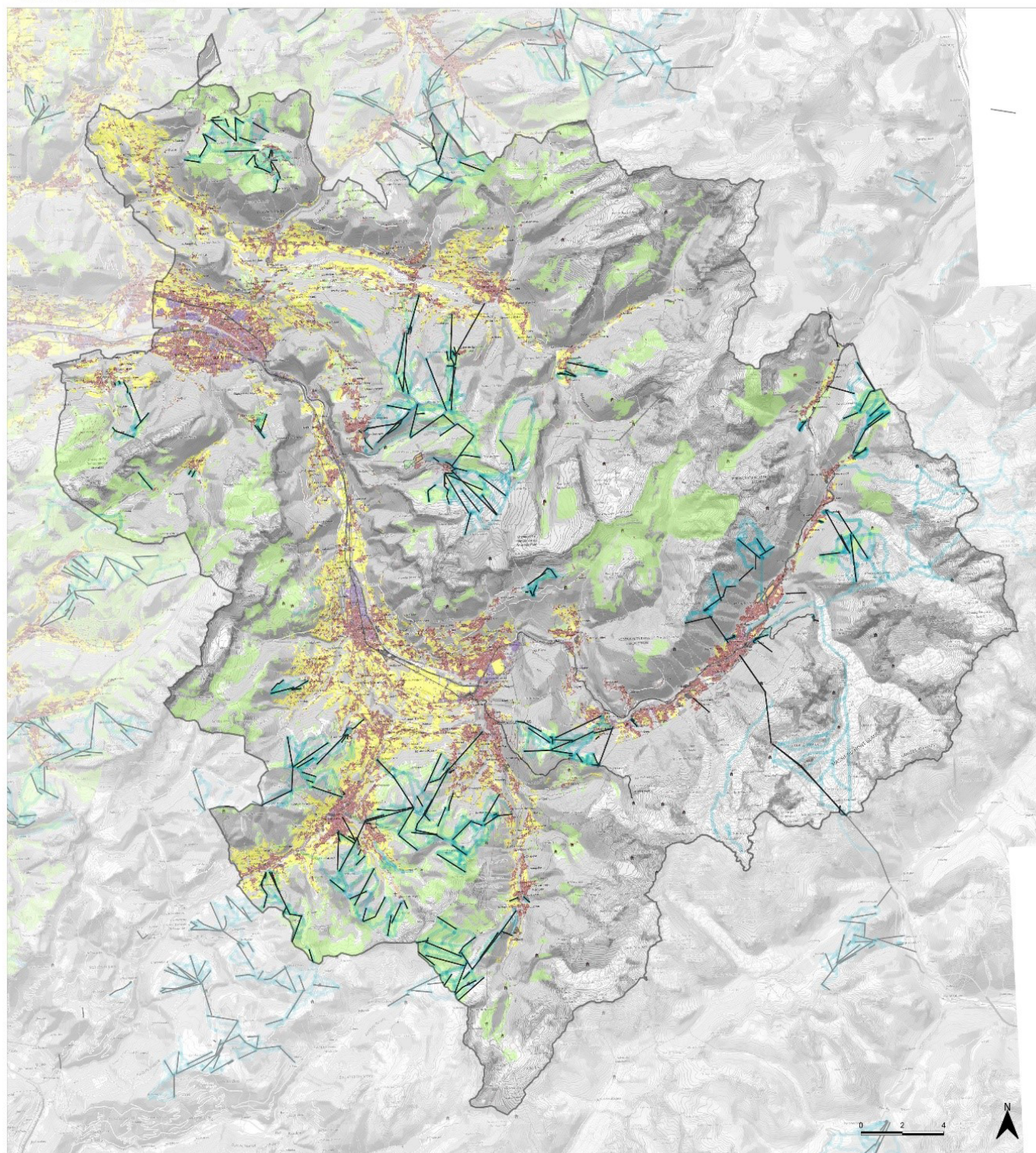
Plusieurs de ces domaines skiables (Vallée de Chamonix, Megève, Flaine...) possèdent des Observatoires de l'environnement et du paysage, qui visent, notamment, à tendre vers des pratiques plus vertueuses pour la biodiversité et le paysage.



Domaines skiables de Megève-Saint Gervais (Source : Epode)



Domaine de la Flégère à Chamonix (Source : Epode)



Source(s) : BDTOPO ©IGN, DDT74
Sept 2022

Espaces urbanisés :

- Enveloppe urbaine "habitat"
- Enveloppe urbaine "activité"
- Enveloppe urbaine "agriculture"
- Enveloppe urbaine "bâti isolé"
- enveloppe urbaine "services"
- Parkings
- Infrastructures routières
- Infrastructures ferrovières
- Aires de triage

- Pistes et aéroports
- Carrières
- espaces de stockage
- Espaces de dépôt
- Cimetière
- Terrains de sport
- Campings
- Golfs
- Espaces verts en milieu urbain
- Espaces en cours d'artificialisation

Espaces agricoles :

- Prairies permanentes
- Cultures en rotation
- Alpagnes
- Vergers
- Vignes
- Fruits, fleurs, légumes

Domaines skiables :

- Pistes de ski
- Remontées mécaniques

4. EVOLUTION DES PAYSAGES

Depuis le milieu du XX^{ème} siècle, les évolutions dans le paysage se sont accélérées, avec la transformation des pratiques humaines et de certains phénomènes naturels. Ainsi, les principales dynamiques d'évolutions, qui pour la plupart sont toujours en cours, sont :

- Le développement de l'urbanisation, principalement en vallée mais aussi sur certains versants et en altitude, en particulier dans les villages stations
- La diminution conséquente des espaces agricoles et le remembrement des parcelles, en lien avec la déprise agricole et l'abandon de l'agriculture vivrière
- La progression du boisement, en lien avec la déprise agricole et, plus récemment, par le changement climatique
- La création de domaines skiables et l'aménagement de la montagne pour les loisirs et le tourisme (pistes de ski, remontées, retenues collinaires, parkings...)
- Le retrait glaciaire et la disparition des glaciers, accéléré par changement climatique



Station et domaine skiable de Flaine au milieu du XX^{ème} et aujourd'hui (Source : Géoportail)



Cluses, Scionzier et la vallée de l'Arve au milieu du XXème et aujourd'hui (Source : Géoportail)





Verchaix au milieu du XXème et aujourd'hui (Source : Géoportail)





Vallée de Chamonix depuis le Chapeau en 1860 (Source : Frères Bisson)



Vallée de Chamonix depuis le Signal Forbes en 2016 (Source : Epode)



Megève depuis le téléphérique de Rochebrune au milieu du XXème (Source : delcampe.net)



Megève depuis le téléphérique de Rochebrune en 2017 (Source : Epode)

5. ENTITÉS ET GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

Une entité paysagère est une partie de territoire, aux délimitations plus ou moins nettes, qui possède des caractéristiques paysagères semblables sur l'ensemble de son emprise et qui offre des perceptions relativement similaires. « Découper » un territoire en entités paysagères permet de mieux le comprendre et de distinguer ses spécificités.

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 vallée du Bon Nant, massifs du Beaufortain et du Mont Blanc

Haute vallée de l'Arve, Chamonix et massif du Mont Blanc

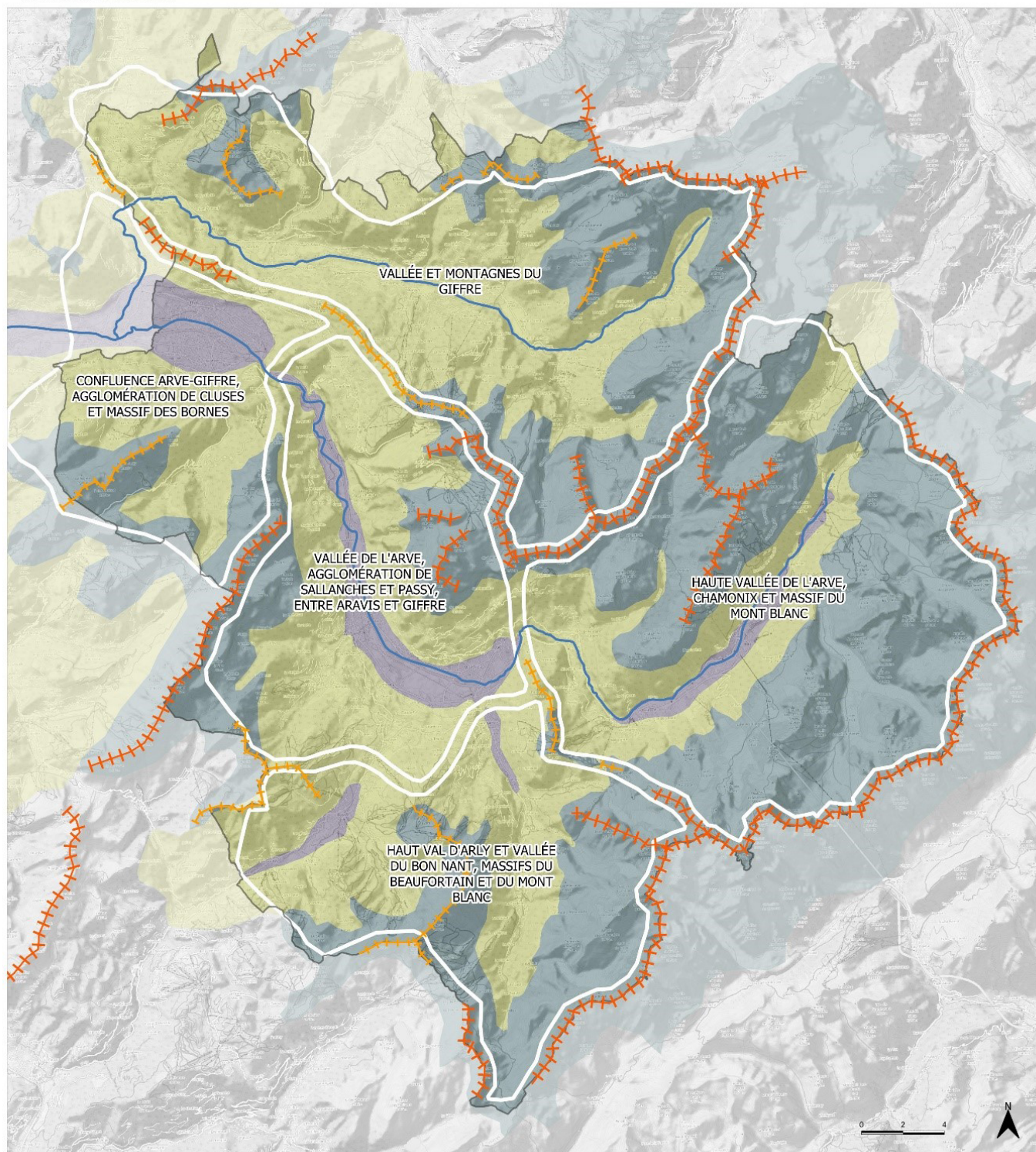
De plus, des grands ensembles paysagers ont été définis et spatialisés sur le territoire. Il s'agit de zones avec une topographie caractéristique (vallée/coteaux/montagne et falaises), des motifs paysagers identitaires et dominants (urbanisation, boisements, champs, espaces naturels...) et un degré d'anthropisation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

- Les fonds de vallée urbanisés (anthropisation presque totale)
- Les coteaux et 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)

Les motifs paysagers dominants selon l'ensemble sont détaillés ci-après.

La superposition des entités et des ensembles paysagers permet de décrire les paysages du territoire du SCoT de façon synthétique.





Source(s) : BD TOPO ©IGN
Sept 2022

Entités paysagères

Éléments structurants :

Ligne de crête majeure

Ligne de crête secondaire

Cours d'eau majeur

Grands ensembles paysagers :

Fond de vallée urbanisée

Coteau habité, cultivé et/ou boisé

Zone de montagne

FONDS DE VALLÉE URBANISÉS / degré d'anthropisation : fort



**URBANISATION
CONTEMPORAINE**
(résidentielle)



**ZONES
D'ACTIVITÉS**



**URBANISATION
PATRIMONIALE**



**AXES DE
CIRCULATION**



CHAMPS



EAU MAÎTRISÉE
(canalisée, lac artificiels)

COTEAUX ET VALLÉES D'ALTITUDE HABITÉES, CULTIVÉS ET/OU BOISÉS / degré d'anthr. : moyen



**URBANISATION
PATRIMONIALE**



**URBANISATION
CONTEMPORAINE**
(touristique)



**PRAIRIES ET
ESTIVES**



BOISEMENTS
(feuillus puis conifères)

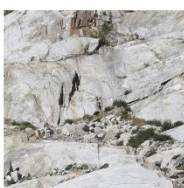


**DOMAINES
SKIABLES**

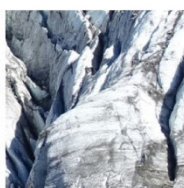


TORRENTS

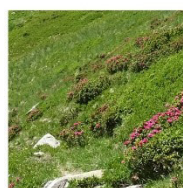
ZONES DE MONTAGNE / degré d'anthropisation : faible voire nul



ROCHE



GLACE ET NEIGE



**PRAIRIES ET
LANDES**



**TORRENTS ET
LACS D'ALTITUDE**



**REFUGES ET
CHALET D'ALPAGE**



**DOMAINES
SKIABLES**

5.1 VALLÉE ET MONTAGNES DU GIFFRE

Cette entité est occupée principalement par l'ensemble « coteaux et vallées d'altitude habitées, cultivés et/ou boisés ». En effet, elle s'articule autour de la rivière du Giffre, qui prend sa source dans le Cirque du Fer à Cheval, sous le Grand Mont Ruan, et traverse l'entité selon un axe est-ouest. Le fond de vallée, plat, est ainsi occupé par des zones urbanisées et des zones cultivées, ainsi qu'une ripisylve large qui longe le cours d'eau. Des versants raides et boisés encadrent la vallée, créant un sentiment d'intimité.

L'urbanisation, assez éparse dans le fond de vallée et remontant sur les versants, se concentre en villages patrimoniaux, d'où s'étend une urbanisation résidentielle plus récente. Malgré ce développement certain du bâti, la vallée conserve une dimension patrimoniale et rurale forte.

Des domaines skiables se sont également développés, au-dessus de Tannings (Praz de Lys) et depuis Morillon et Samöens (le Grand Massif). A l'exception des layons de pistes et de remontées dans le boisement, ces domaines restent assez peu perceptibles à l'échelle de l'entité.

Sur les parties hautes et principalement à l'est de l'entité, c'est l'ensemble « zone de montagne » qui occupe la majorité de l'espace : les sommets et arrêtes découpées du massif du Giffre délimitent l'extrémité est de l'entité, créant une dimension grandiose et des paysages particulièrement exceptionnels. Cette qualité paysagère est attestée par le site inscrit et par le site classé du Cirque du Fer à Cheval.

Dans l'ensemble, cette entité présente une qualité paysagère remarquable et se distingue du reste du territoire par sa topographie particulière, à part, et par sa dimension rurale-patrimoniale.



Tanninges surplombée par la Pointe de Marcelly (Source : Epode)



Cirque du Fer à Cheval (Source : Epode)



Station de Praz-de-Lys (Source : Epode)



5.2 Vallée de Cluses, confluence Arve-Giffre et massif des Bornes

Entrée principale sur le territoire du SCoT, avec l'autoroute depuis Annecy et Genève qui la traverse, cette entité est marquée par un caractère urbain fort, avec la conurbation de Cluses-Thyez-Scionzier-Marnaz. En effet, une urbanisation dense occupe pratiquement l'intégralité du large fond de vallée, traversé par l'Arve : les centre-villages initiaux ne sont plus du tout discernables, « noyés » dans le tissu urbain récent, composé d'habitat résidentiel, individuel ou collectif, et de zones d'activités industrielle et commerciales. Les différents axes de circulation (autoroute, voie ferrée...) fractionnent cette conurbation.

Ce fond de vallée est encadré par des versants :

- Au nord, par un petit versant boisé et urbanisé (hameaux de Thyez, village de Châtillon-sur-Cluses) ;
- Au sud, par l'extrémité nord du massif des Bornes-Aravis, assez raide et beaucoup plus imposant, où se sont installés sur des replats en altitude les villages de Mont-Saconnex, le Reposoir ou Nancy-sur-Cluses.

Ainsi, la partie sud est une zone de montagnes et de vallées d'altitude habitée, où les ambiances diffèrent radicalement du reste de l'entité, avec une dimension rurale et naturelle omniprésente.

L'extrémité est de l'entité est marquée très nettement avec une cluse, un verrou glaciaire étroit, qui sépare le massif des Bornes-Aravis et celui du Giffre. A l'ouest, la délimitation de l'entité est plus floue, simplement matérialisée par la confluence entre l'Arve et le Giffre : cette zone est la seule partie du fond de vallée qui n'est pas urbanisée, occupée par une large ripisylve qui suit les deux cours d'eau.

Cette entité est caractérisée par sa situation stratégique et par une dualité :

- Le fond de vallée densément urbanisé, presque « étouffant », où le visiteur ne fait généralement que passer ;
- La montagne au sud, rurale et naturelle, espace de « respiration », propice à la contemplation.



L'agglomération de Cluses vue depuis la route de Nangy-sur-Cluses (Source : Epode)



Le village de Mont Saconnex avec, en arrière-plan, la chaîne du Bargy (Source : Epode)



Le col de la Colombière vu depuis le Pic Jallouvre (Source : R. Leduc)

5.3 Vallée de l'Arve, agglomération de Sallanches et Passy, entre Aravis et Giffre

Cette entité se caractérise par sa topographie de vallée étroite qui s'élargi vers le sud-est :

- Le fond de vallée, plus ou moins large, est occupé par l'urbanisation, les parcelles agricoles et l'Arve ;
- Les coteaux, habités ou boisés, qui encadrent le fond de vallée ;
- La zone de montagne, à dominante naturelle et aux formes rocheuses remarquables.

L'urbanisation se concentre en vallée en trois pôles, Sallanches, Passy et Magland, qui comprennent un centre ancien, des extensions résidentielles et des zones d'activités. Ces pôles sont reliés par des axes de circulations importants (autoroute, voie ferrée...) et longés par l'Arve, elle-même adjacente à plusieurs grands bassins.

Une urbanisation résidentielle, très diffuse, remonte sur les versants, au-dessus de Sallanches et de Passy, à Cordon et Combloux. Des espaces agricoles subsistent autour de ce bâti, les versants vierges d'aménagements étant entièrement boisés. A Cordon et Combloux, des domaines skiables s'étendent sur le versant des Aravis. Les stations de Flaine et des Carroz se trouvent, elles, sur le versant du Giffre, et ne sont pas perceptibles depuis la vallée.

Les Aravis, à l'ouest, avec la Pointe Percée, et le Giffre à l'est, avec la Tête de Colonney, encadrent la vallée. Ces sommets sont des points de repères marquants dans le paysage, des « totems », à la morphologie spectaculaire. De façon générale, la vallée offre des vues particulièrement remarquables, à la fois sur les Aravis et le Giffre, mais également sur le Mont Blanc.

En synthèse, cette entité, malgré des aménagements peu qualitatifs en fond de vallée et une urbanisation particulièrement étendue, est caractérisée par les perspectives qu'elle offre sur les massifs qui l'entourent et par sa situation aux portes du Mont Blanc.



Sallanches et la cluse entre les Aravis et le Giffre vus depuis Combloux (Source : Epode)



Passy, la plaine agricole, les coteaux boisés/habités et le Mont Blanc (derrière les nuages) (Source : Epode)



Magland et les Aravis depuis la route d'Arâches (Source : Epode)



Giffre et Mont Blanc depuis Sallanches (Source : Epode)



5.4 HAUT VAL D'ARLY ET VALLÉE DU BON NANT, MASSIFS DU BEAUFORTAIN ET DU MONT BLANC

Cette entité peut être divisée en deux sous-entités, le Val d'Arly et la vallée du Bon Nant, deux vallées parallèles, chacune organisée de façon similaire. Ainsi, le fond de vallée est occupé par l'urbanisation (de Megève et de Praz-sur-Arly dans le Val d'Arly et de Saint-Gervais et des Contamines-Montjoie dans la vallée du Bon Nant) et encadré par des versants où se déploient des domaines skiables (à l'exception du versant du Mont Blanc, à l'est).

Cette urbanisation est composée de centre-bourgs ancien, d'où une urbanisation plus récente s'est diffusée, suivant les vallées et remontant parfois sur les versants. Aussi, elle est marquée par le fort essor touristique, avec une multiplication du modèle « chalet » et des résidences de tourisme.

Ces versants présentent un équilibre entre espaces ouverts et espaces boisés : en effet, l'agriculture, ainsi que les domaines skiables, maintiennent des espaces ouverts, propices aux vues sur le grand paysage. La majorité de ces versants sont donc artificialisés par les domaines (Combloux, Megève, Saint Gervais, les Contamines), dont les remontées mécaniques et les pistes de ski lézardent les pentes boisées, devenant ainsi particulièrement visibles dans le paysage. La seule exception est le versant du Mont Blanc, particulièrement raide, haut et imposant, qui, lui, est entièrement naturel. Grandiose, avec ses glaciers et hauts sommets, il est d'ailleurs compris dans le site classé du massif du Mont Blanc.

Les parties hautes de cette entité offrent des vues remarquables, sur les Aravis, le Giffre, le Beaufortain et le Mont Blanc.

En synthèse, cette entité est marquée par des paysages dit « naturels de loisirs », par une urbanisation patrimoniale et, surtout, touristique, et, enfin, par des vues remarquables.



Megève, son urbanisation et ses domaines skiables, avec le Mont Blanc en arrière-plan (derrière les nuages) depuis le Jaillet (Source : Epode)



Vallée du Bon Nant, vu depuis l'alpage de la Charme (Saint Gervais) (Source : Epode)



Saint Gervais, avec son domaine skiable au 1er plan, le Giffre et le Mont Blanc en arrière-plan (Source : Epode)

5.5 HAUTE VALLÉE DE L'ARVE, CHAMONIX ET MASSIF DU MONT BLANC

Cette entité, si elle s'organise de façon assez similaire aux autres (fond de vallée urbanisé, versants boisés puis zone de montagne), se distingue par une présence de la haute montagne, avec le massif du Mont Blanc, ses aiguilles, ses falaises vertigineuses et ses glaciers. Classé au titre du paysage depuis 1952, le Mont Blanc a attiré dès le XVIII^{ème} siècle des touristes venant admirer ses paysages exceptionnels ainsi que de nombreux alpinistes venus conquérir ses sommets. Il s'agit aujourd'hui de l'une des destinations touristiques les plus fréquentées, à l'échelle régionale mais également nationale.

L'urbanisation de Chamonix s'est ainsi particulièrement développée pour s'étendre aujourd'hui pratiquement sur l'ensemble du fond de vallée, formant presque une continuité depuis les Houches jusqu'à Argentière. Le bâti est résidentiel et touristique, avec une multiplication de « chalets », d'hôtels et de résidences. Les villages de Servoz, le Tour et Vallorcine, plus isolés, ont conservé une dimension patrimoniale. L'Arve, qui prend sa source sous le col de Balme, serpente dans cette urbanisation. La vallée est étroite et les versants qui l'encadrent (Aiguilles Rouges au nord-ouest, Mont Blanc au sud-est) sont raides et entièrement boisés. Ils sont cependant ponctuellement traversés de remontées mécaniques, dont l'emblématique téléphérique de l'Aiguille du Midi ou le train du Montenvers, permettant d'accéder au domaine d'altitude. Le versant des Houches est, lui, occupé par le domaine skiable éponyme, avec des layons de remontées et de pistes qui sont très visibles dans le paysage. En tout, quatre domaines skiables se répartissent dans la vallée, avec les Houches, les Grands Montets et Balme sur le versant du Mont Blanc et Brévent-Flégère sur le versant des Aiguilles Rouges.

Malgré ces aménagements et cette urbanisation, l'entité est largement dominée par les espaces naturels, par l'ensemble paysager « zone de montagne ». Les Aiguilles Rouges et, surtout, le massif du Mont Blanc, constituent des espaces pratiquement vierges, propices à la pratique sportive, de la simple randonnée à l'alpinisme le plus engagé, et à la contemplation.

L'entité se referme à l'ouest de façon marquée, avec le verrou glaciaire, la cluse entre les massifs du Mont Blanc et du Giffre. Elle est également délimitée nettement au sud et à l'est par la ligne de crête du massif du Mont Blanc et au nord-ouest par le Giffre. Le vallon de Vallorcine, séparé de la vallée de l'Arve par le Col des Montets, est à part, tourné vers la Suisse et la vallée de Martigny.

Avec ses paysages grandioses marqués par la haute montagne, cette entité est caractérisée par une qualité paysagère exceptionnelle et par une dimension touristique forte et historique.



Servoz, la cluse et le Mont Blanc (Source : Epode)



Vallée de Chamonix, Mont Blanc et Aiguilles Rouges depuis le col de Balme (Source : Epode)



L'urbanisation de Chamonix, les Aiguilles Rouges et Brévent-Flégère depuis le Signal Forbes (Source : Epode)



Panorama sur les Aiguilles de Chamonix (Aiguille Verte, Chardonnet, Dent du Géant...) depuis l'Aiguille du Midi (Source : Epode)



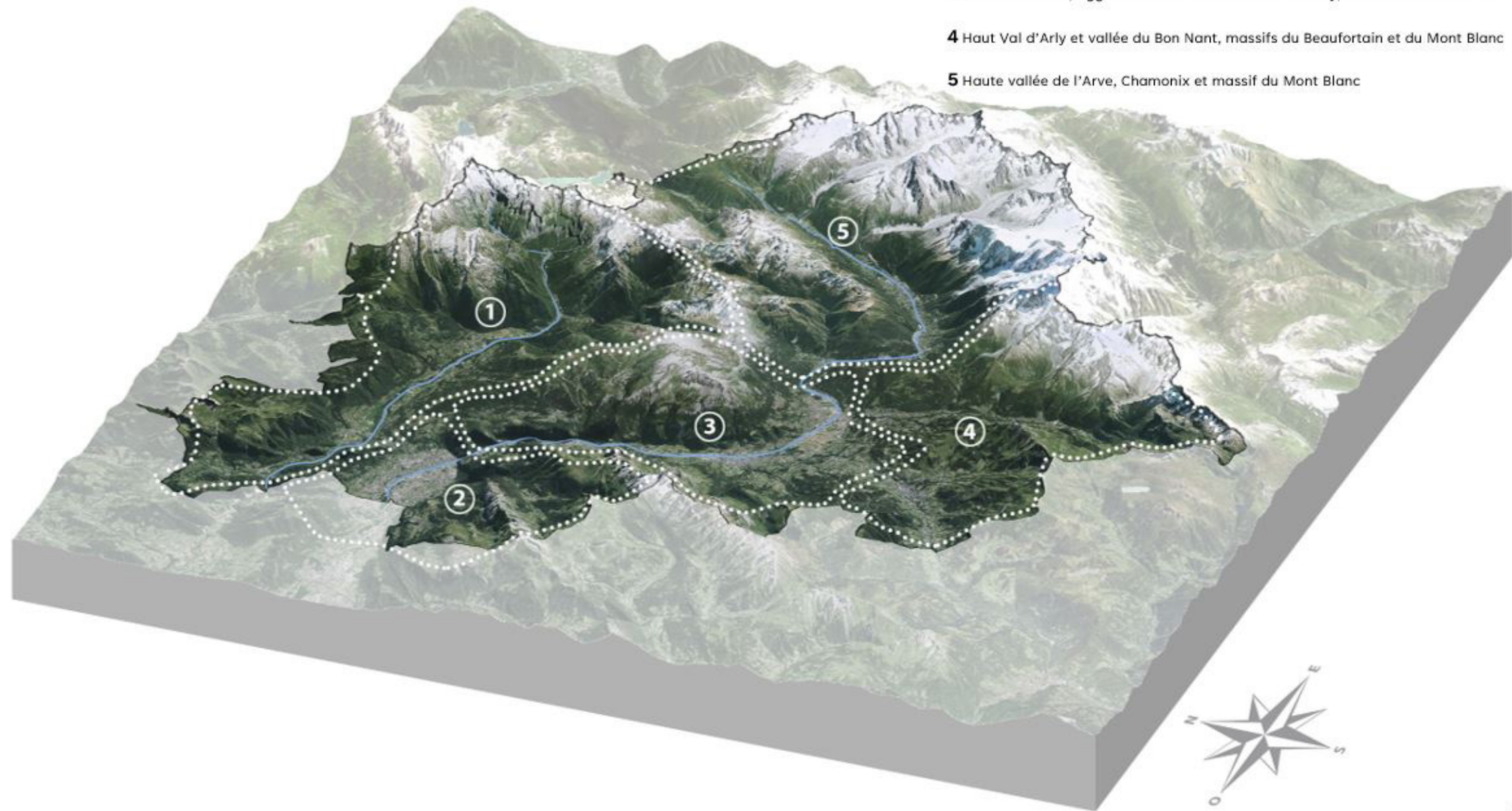
1 Vallée et montagnes du Giffre

2 Vallée de Cluses, confluence Arve-Giffre et massif des Bornes

3 Vallée de l'Arve, agglomération de Sallanches et Passy, entre Aravis et Giffre

4 Haut Val d'Arly et vallée du Bon Nant, massifs du Beaufortain et du Mont Blanc

5 Haute vallée de l'Arve, Chamonix et massif du Mont Blanc



6. ENJEUX PAYSAGERS

Les enjeux, issus du diagnostic et de l'Atlas paysager régional, visent à tendre à l'avenir vers un paysage le plus qualitatif possible à l'identité territoriale forte. Ils seront à croiser avec les enjeux des autres thématiques (urbanisme, environnement, tourisme, agriculture...).

- Préserver les paysages remarquables et les espaces naturels
- Préserver et valoriser les zones de vues remarquables sur le grand paysage, notamment en préservant leur ouverture
- Valoriser les vues depuis les axes de circulations majeurs et les sentiers de randonnée qui permettent de découvrir le paysage
- Valoriser une identité architecturale forte, et ses différences locales, en respectant les codes de l'architecture traditionnelle
- Maitriser l'étalement urbain, favoriser la densification et limiter le phénomène de mitage
- Valoriser les entrées de ville et maitriser l'urbanisation pour conserver des espaces ouverts entre les villes et villages (éviter le phénomène de conurbation)
- Gérer les limites entre urbanisation résidentielle et industries, urbanisation et espaces agricoles (création de haies bocagères, plantation de vergers...)
- Créer plus d'interconnexions perpendiculaires aux vallées (rejoindre les deux versants), aujourd'hui rendues difficiles par les axes de circulations et les cours d'eau
- Requalifier les espaces publics des villages
- 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
- Intégrer et requalifier les zones industrielles et commerciales
- Valoriser la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés, par exemple en ouvrant des vues sur les cours d'eau, notamment l'Arve
- Préserver les pratiques agricoles, en lien avec l'ouverture des paysages
- Préserver et mettre en valeur la trame paysagère patrimoniale, notamment les vergers
- Requalifier les parkings de départ de randonnée
- Préserver (et éventuellement réhabiliter) le bâti isolé d'altitude





PATRIMOINES

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux

SOMMAIRE

LE PATRIMOINE BÂTI RÈGLEMENTAIRE

1. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

3. LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (AVAP, SPR...)

4. UN PATRIMOINE BÂTI ÉTROITEMENT LIÉ AU TOURISME

- 4.1 Des hôtels et palaces...
- 4.2 ... à une architecture fondée sur la villégiature
- 4.3 Flaine : L'œuvre de Marcel Breuer

5. LE PATRIMOINE DU XX^E SIÈCLE

- 5.1 Le label patrimoine du XX^e siècle

6. LE PATRIMOINE RELIGIEUX

7. LE PATRIMOINE PUBLIC

8. LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

9. LE PATRIMOINE ISSU DE L'ARCHITECTURE RURALE TRADITIONNELLE

- 9.1 Les villages
- 9.2 Les maisons traditionnelles ou chalets

10. LE PETIT PATRIMOINE

- 10.1 Le patrimoine vernaculaire

11. LES ENJEUX RELATIFS AUX PATRIMOINES BÂTIS

- 11.1 Enjeux

5

5

5

8

8

8

8

9

10

10

12

13

13

14

14

14

15

15

16

16



Les patrimoines bâtis sont riches et diversifiés. Ils ponctuent le territoire sous différentes formes. Le tableau ci-dessous présente les types de patrimoines présents sur le territoire. Les catégories décrites dans la deuxième colonne du tableau sont en revanche non exhaustives.

| TYPOLOGIE DES PATRIMOINES BÂTIS | CATÉGORIE DE PATRIMOINES |
|--|--|
| Le patrimoine bâti règlementaire | Le patrimoine archéologique Les monuments historiques Les sites patrimoniaux remarquables |
| Le patrimoine lié au tourisme | Hôtels et palaces, hébergements touristiques isolés ou non Quartier de villas, villégiatures des stations de 1 ^{re} génération entre autres Refuges de haute montagne Trains, tunnels, téléphériques |
| Le patrimoine du XX ^e siècle | Bâtis labellisés au patrimoine du XX ^e ème siècles (Edifices Maurice Novarina, Henri Jacques le Même, Station de Flaine) |
| Le patrimoine religieux | Eglises, Monastère et chapelles |
| Le patrimoine public | Les gares, les édifices éducatifs, Viaduc, Ponts |
| Le patrimoine industriel, tertiaire | Anciennes usines horlogerie, forges, scieries, travail de la pierre, minier, Barrages et centrales hydroélectriques |
| Le patrimoine médiéval | Châteaux, vestiges de château et maisons fortes |
| Le patrimoine de l'architecture traditionnelle | Maisons, fermes et anciennes fermes, |
| Le petit patrimoine | Public : fontaine, lavoir, four à pain, puits Sacré : calvaire, croix, oratoire, statues religieuse, monuments aux morts |



LE PATRIMOINE BÂTI RÉGLEMENTAIRE

1. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Créées par la loi du 1^{er} août 2003, les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Il ne s'agit pas d'une servitude d'urbanisme mais elles figurent dans le porter à connaissance réalisé par les services de l'État pour les documents de planification du territoire (PLU, SCOT). Elles permettent d'alerter les aménageurs sur les zones archéologiques sensibles du territoire et qui sont présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement de moins de trois hectares.

Sur le territoire du SCoT, six ZPPA sont présentes :

- Deux à Thyez,
- Quatre à Passy.

2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

D'après la loi du 31 décembre 1913, un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique. En plus du bâtiment en lui-même, ses abords sont également protégés par un périmètre délimité (par défaut, le périmètre est de 500m de diamètre).

Ce monument peut être classé ou inscrit et sera donc soumis à autorisation en cas de travaux sur le monument en lui-même ou dans le périmètre de protection des abords (s'il y a covisibilité entre le projet et le monument). Le classement permet une protection plus importante, tout projet nécessitant un avis conforme d'un Architecte des Bâtiments de France.

Sur le territoire du SCoT, une cinquantaine de bâtiments sont classés. Certains ont attiré au patrimoine ancien, religieux (par exemple, l'Eglise Saint Michel à Chamonix, la Chartreuse du Reposoir ou la Chapelle des Chatrices à Saint-Gervais), à l'habitat ou au petit patrimoine du quotidien (par exemple, les fontaines de Cluses et de Tanninges, le Pont Vieux de Cluses, la ferme à Isidore à Combloux ou la ferme du Clos Parchet à Samoens).



Eglise Saint-Michel à Chamonix (source J. McKnight)



Chartreuse du Reposoir (cluses-montagnes-tourisme.com)



Chapelle des Chatrices à St-Gervais (Epode)



Fontaine de Cluses



Fontaine de Tannings



Pont Vieux à Cluses (Taricha Rivularis)



Ferme à Isidore à Combloux (E. Giammattei)



Ferme du Clos Parchet à Samoens (X. Caré)

D'autres concernent un bâti plus récent, construit au XX^e siècle et spécifique au développement touristique, par exemple : l'hôtel « Le Flaine » dans la station éponyme, le sanatorium Martel de Janville à Passy ou la maison de Henry-Jacques Le Même à Megève.

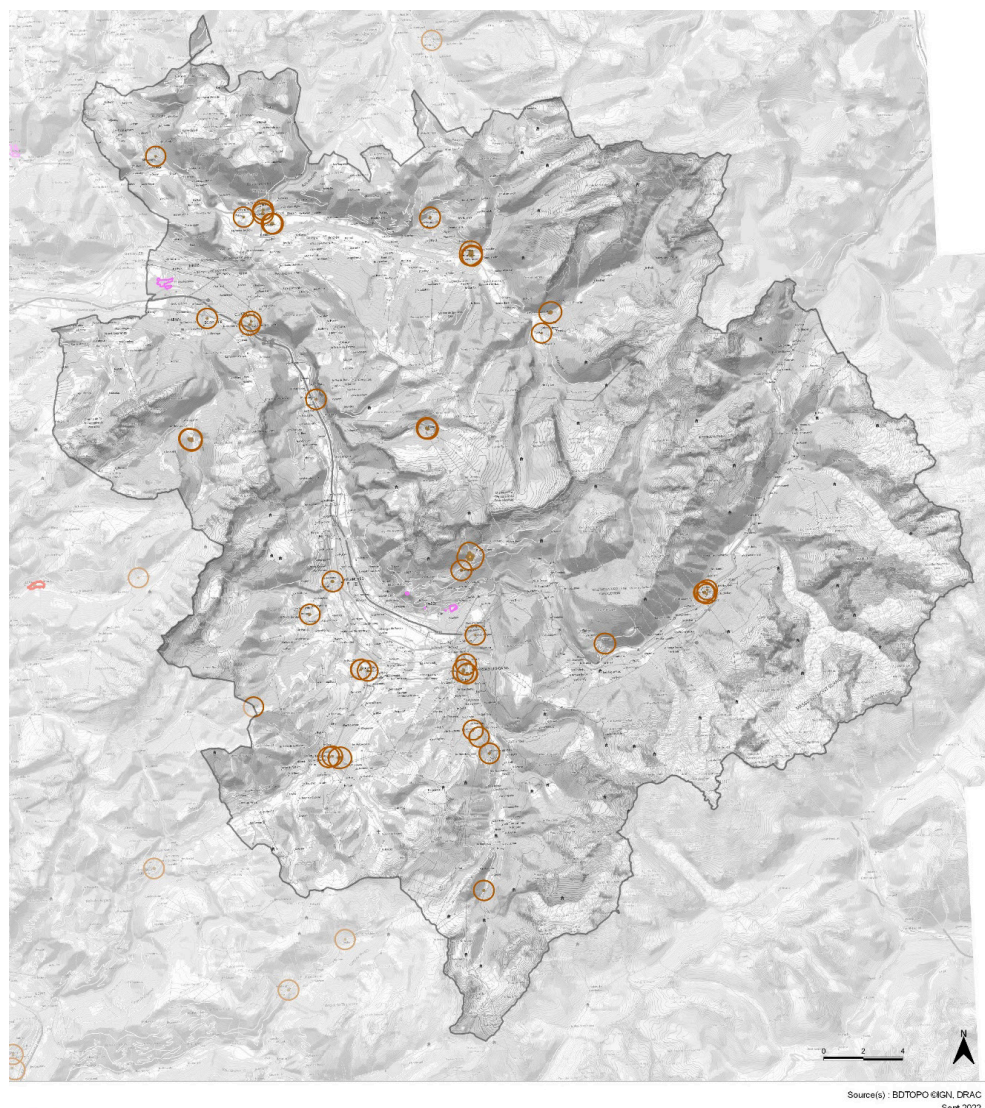
Hôtel « Le Flaine », typique du mouvement brutaliste
(source : flaine.com)

Maison de Henri-Jacques Le Même à Megève (E. Giammattei)



Sanatorium Martel de Janville à Passy (CAUE 74)

PÉRIMÈTRES RÉGLEMENTAIRES AU TITRE DU PATRIMOINE



- Monument historique
- Périètre de Protection des Abords (500m)
- Site Patrimoine Remarquable
- Zone de Présomption et de Prescription Archéologique

3. LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (AVAP, SPR...)

Aucun SPR ne se trouve sur le territoire du SCoT.

4. UN PATRIMOINE BÂTI ÉTROITEMENT LIÉ AU TOURISME

4.1. Des hôtels et palaces...

Les hôtels et palaces du XIX^e et du XX^e siècle correspondent à une période d'essor touristique de la montagne.

Les hôtels sont effectivement liés au développement du tourisme de luxe. Ces bâtis dont les styles architecturaux varient du fait de l'époque et des porteurs de projet, induisent au sein des villes et station, des styles et formes bâties variés témoignant des différentes influences artistiques. L'Art Déco de l'entre-deux-guerres est particulièrement prisé sur les façades des palaces d'époque.

4.2.... à une architecture fondée sur la villégiature

Les débuts du XX^e siècle marquent un tournant dans l'économie touristique, l'hôtellerie n'est plus la seule forme d'hébergement touristique. Ainsi le chalet devient l'une des formes d'hébergement touristique privilégié, dans les stations de sports d'hiver notamment :

« L'année 1930 marque une date charnière dans l'évolution du tourisme, notamment grâce au développement des transports et à la nouvelle loi sur les congés payés. Les grands principes de la modernité commencent à s'imposer : c'est à ce moment-là que débute l'équipement de la montagne avec la construction des grandes remontées mécaniques et notamment des gigantesques pylônes en béton pour les téléphériques.

La vraie révolution de cette époque est donc l'apparition de la saison d'hiver, qui va bouleverser l'avenir de Chamonix en la faisant accéder au statut de station de ski. » Architecture de la Vallée de Chamonix – CAUE74

L'architecte Henry Jacques le Même marque alors de son empreinte les stations par la réalisation de chalet en prenant comme point de départ l'architecture rurale tout en priorisant le confort intérieur.

4.3 Flaine : l'œuvre de Marcel Breuer

« L'architecture moderne n'est pas un style, mais une attitude. »
Marcel Breuer

Flaine : Le principe de la station intégrée décrit par Laurent Chappis « Ce qui importe, c'est que ceux qui viennent en montagne voient d'abord la montagne et non l'architecture et l'urbanisme. » Architecture française, n° 968 février 1975.

Flaine est orienté est-ouest, le relief des Grands Vans au nord forme trois replats étagés, support de la station, dont la trame bâtie poursuit un plan linéaire, le long des trois plateaux.

Les bâtiments sont ainsi implantés face au sud, isolés les uns des autres par des falaises : la partie centrale Flaine Forum est le cœur de la station (1968), Flaine Front de neige au niveau des pistes débute en 1973 et Flaine forêt le quartier le plus élevé est réalisé à partir de 1975.

L'urbanisation de la station a été pensée selon un plan d'ensemble, crée ex-nihilo, exclusivement pensé pour le tourisme. L'architecture est rigoureuse, fonctionnelle et géométrique, les hébergements touristiques de style homogène, aux lignes sobres. Seul l'hôtel le Flaine, cœur de la station se distingue. L'esprit et les formes urbaines sont en rupture totale avec l'architecture traditionnelle de la montagne marquant une nouvelle ère de l'économie touristique. Le béton ayant servi à l'édification de la station a également été produit dans une usine ouverte à Bellegarde sur la commune de Magland.

Construite durant les Trente Glorieuses, Flaine est le prototype de la station de 3^e génération et résulte d'une volonté politique insistant sur la nécessité d'équiper la montagne pour éviter sa désertification.



5. LE PATRIMOINE DU XX^e SIÈCLE

5.1.1 Le label patrimoine du XX^e siècle

Le label « Patrimoine du XX^e siècle » est un ancien label officiel français créé en 1999 par le ministère de la Culture pour être décerné à des réalisations architecturales et urbanistiques appartenant au patrimoine culturel du XX^e siècle et considérées comme remarquables. En 2016, le label est remplacé par

le dispositif « Architecture contemporaine remarquable ».

Contrairement à l'inscription ou au classement aux monuments historiques par exemple, il n'en résulte pas de mesure de protection ou de contraintes particulières, il s'agit simplement d'une mise en lumière des productions labellisées. L'influence architecturale du XX^e siècle entre modernité et rupture, se caractérise par la présence de bâtis à l'architecture novatrice, et pionnière en son genre. Les figures d'Henry Jacques Le Même et Maurice Novarina, ont marqué l'identité du territoire. Ci-contre, quelques exemples représentatifs de cette époque constructive.

Les sanatoriums du plateau d'Assy à Passy



Sanatoriums du Plateau d'Assy - Extrait des cahiers du CAUE 74

« Les travaux du sanatorium Praz-Coutant démarrent en 1924 et marquent le début de la construction de la première station climatique de haute altitude de France. Quatorze sanatoriums (dont deux pour enfants), de nombreux hôtels, établissements de cure et de postcure sont édifiés sur les hauteurs de Passy en à peine plus de 20 ans. Le plateau d'Assy devient un haut lieu de la recherche médicale. Il est aussi le théâtre d'une incroyable épopée constructive en haute altitude qui conduit à l'édification en masse d'architectures sanatoriales de qualité exceptionnelle. En 1930, Passy est classée Station Climatique de Cure. Des malades de toute la France viennent se faire soigner au plateau d'Assy et restent parfois pendant de longues années.

Avec plus de 2000 lits médicalisés et 1150 salariés, le plateau d'Assy devient une véritable ville d'altitude vouée au combat contre la tuberculose et un lieu unique en France.

[...] Pourtant la monumentalité et la qualité des édifices sanatoriaux édifiés au plateau d'Assy ne doivent pas faire oublier leur fragilité actuelle. Les bâtiments conçus spécifiquement pour le traitement de la tuberculose sont issus d'un type architectural qui est encore nouveau dans les années 1920. Pourtant trente ans plus tard, dans les années 1950, il est déjà désuet. Ce phénomène relativement rare dans l'histoire de l'architecture est lié principalement aux avancées de la médecine. Il en résulte que les constructions sanatoriales sont des architectures relativement éphémères malgré leurs remarquables qualités.

À l'image d'un grand nombre d'architectures construites au XX^e siècle, les anciens sanatoriums du plateau d'Assy sont confrontés aujourd'hui à des changements d'usage ou sont désaffectés. Alors que faire de cet héritage bâti ? Et comment faire ? Les enjeux et les questions liés à la reconversion de tels édifices sont complexes et touchent les domaines technique, économique et patrimonial. Il n'y a évidemment pas de réponse unique, mais les réflexions portées sur l'avenir des géants des montagnes contribuent à nourrir un débat plus large sur le devenir des productions du siècle dernier. En ce sens le plateau d'Assy offre aujourd'hui encore toutes les dispositions pour demeurer un territoire d'expérimentation et d'innovation. » Extrait de Passy Plateau d'Assy - Architecture d'une station-CAUE 74 Maurice Novarina : Eglise ND Alpes de Saint Gervais



Eglise Maurice Novarina Saint-Gervais les Bains –
Les cloches Savoyardes

« Les travaux sont entamés en 1936 et l'édifice est consacré le 26 juin 1938. Novarina donne à l'édifice une allure plutôt montagnarde. Le clocher, qui s'élève à droite du chœur, n'est pas sans rappeler une cheminée de chalet. Il utilise également des pierres locales pour la construction, les charpentes sont en chêne et les toits en ardoises. » Les cloches Savoyardes

Cité de la Sardagne à Cluses

(1949, Label Patrimoine du XX^e siècle) :



La cité de Vouilloux à Sallanches (1970, Label « Patrimoine du XX^e siècle ») composée de petits immeubles implantés de manière circulaire, créant une fleur pour que chaque logement ait une vue sur le jardin



Cité de la Sardagne à Cluses : logements ouvriers liés à l'industrie du décolletage, la cité de La Sardagne est aujourd'hui un quartier résidentiel de Cluses, témoin de l'histoire industrielle de la vallée.



6. LE PATRIMOINE RELIGIEUX

Les édifices religieux (dont certains classés au titre des monuments historiques) tels que les églises et chapelles sont extrêmement nombreux sur le territoire. Ces derniers sont également très bien entretenus et conservés. Les églises occupent systématiquement une position centrale ou surplombante au sein des villes, villages et hameaux. Les chapelles quant à elles sont présentes dans les hameaux, le long des routes, en entrée des villages et ne répondent pas à des règles d'implantation comme les églises.

Le baroque constitue un courant particulièrement présent en Haute-Savoie et marque l'architecture du patrimoine religieux, en lien notamment avec l'influence italienne passée du territoire. L'extérieur des églises et chapelles dispose d'un aspect relativement modeste. Le bâti est travaillé dans les proportions, les formes et son insertion dans le paysage, tandis que l'intérieur est riche de dorures et de couleurs. Les clochers souvent à bulbe, sont quant à eux remarquables par leur géométrie et leur aspect très travaillé.



Eglise de Saint Nicolas de Véroce
Saint Gervais les Bains



Eglise de Saint-Gervais et Saint-Protais
de Mieussy XVIème siècle



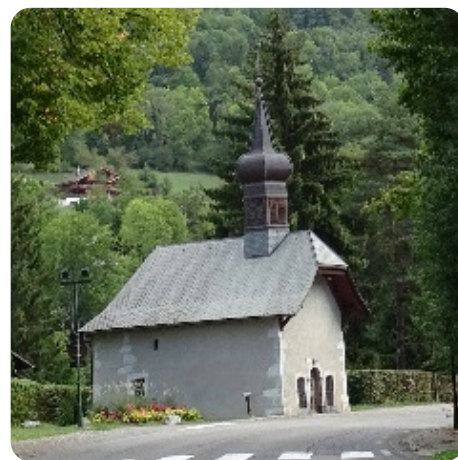
Eglise de Saint Nicolas de Combloux



Chapelle de Saint Grat Mieussy



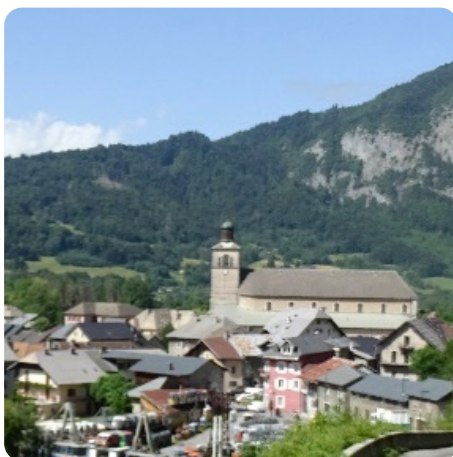
1697 Chapelles de Sixt-Fer-à Cheval



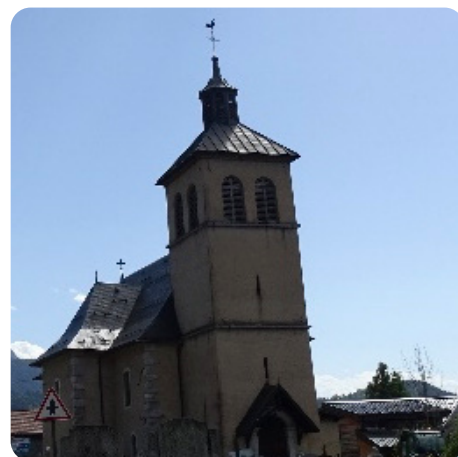
Chapelle de Samoëns



Monastère de la Chartreuse de Mélan
1285 (MH)



Eglise néoclassique Sarde de Saint Jean-Baptiste à Taninges XIX°



Eglise Notre Dame de l'Assomption
1972, Arâches-la-Frasse

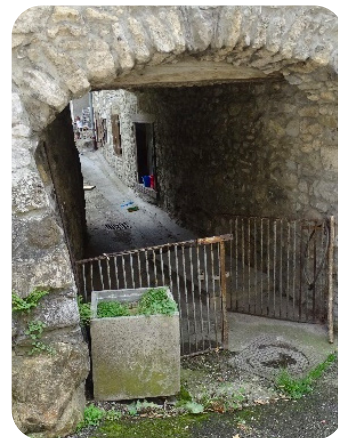
7. LE PATRIMOINE PUBLIC

Le patrimoine public est constitué de bâtiments à l'architecture officielle codifiée. Les écoles, et les gares sont particulièrement représentatives d'un patrimoine républicain datant majoritairement du XIX^e siècle. Les gares autrefois implantées à une relative distance des centres-villes ont progressivement contribué à la création des centralités d'aujourd'hui.

Bâtie selon un modèle national, l'architecture des écoles et des gares est toutefois très proche de l'architecture des maisons de la fin du XIX^e siècle. Ce sont des bâtiments en maçonnerie, enduits à l'origine d'un crépi blanc, correspondant à la couleur de la République. Les encadrements des ouvertures et les chaînages d'angles apparents sont en granit. Des éléments plus sophistiqués - auvents, lucarnes ..., - sont présents selon l'importance et la taille de la gare, comme l'attestent celles de Chamonix et du Montenvers.

Aujourd'hui, avec la fermeture des écoles de village, ces édifices ont changé de destination et ont été, pour la plupart, transformés en habitations et parfois déguisés en chalets. Le rose ou le jaune, ont aussi depuis remplacé la couleur blanche.

La partie haute des constructions, édifiée en bois, constitue le fenil, où le foin joue un rôle d'isolant thermique. Il n'est pas rare de retrouver en façade, de petites ouvertures en triangle ou en demi-lune dans la partie supérieure pour permettre l'aération du foin.



8. PATRIMOINE INDUSTRIEL

Les édifices s'attachant au patrimoine industriel sont des marqueurs identitaires forts, témoignant de l'histoire du territoire : naissance du décolletage avec notamment l'horlogerie mais également les bâtis construits durant l'essor de la houille blanche. Le label Patrimoine du XX^e siècle recense un certain nombre de bâtiments liés à cette époque d'expansion industrielle en lien avec l'Or bleu et l'exploitation de la Houille Blanche.



Eléments de modénature en façade et menuiseries
Les constructions présentent des volumes simples, en cohérence avec les pratiques traditionnelles d'antan

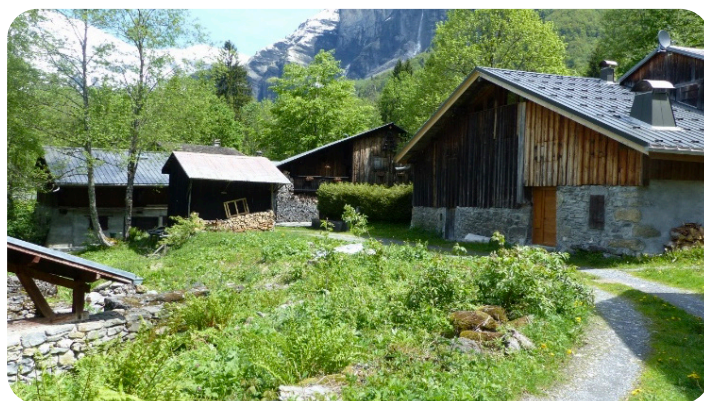
9. LE PATRIMOINE ISSU DE L'ARCHITECTURE RURALE TRADITIONNELLE

9.1. Les villages

Les éléments de modénatures offrent des façades travaillées, alternant entre balcons de bois sculptés traditionnellement en forme de cygnes et balcons de fer forgés. Lorsque les constructions ne sont pas intégralement de bois, celles-ci optent pour une façade en enduit maçonné avec ou sans chaînage d'angle en pierre de taille, ou en pierre de taille. Les bardages bois sont verticaux.

9.2. Les maisons traditionnelles ou chalets

La maison traditionnelle : traditionnellement, ces maisons sont élaborées avec les matériaux disponibles sur place : les mélèzes que l'on va couper en forêt ou les pierres qui sont ramassées dans le torrent, avec le souci d'une constante économie de moyens. L'habitation correspond environ aux trois cinquièmes du rez-de-chaussée, le reste étant occupé par l'écurie du mulet et l'étable des vaches.



Groupe bâti - vallée du Giffre

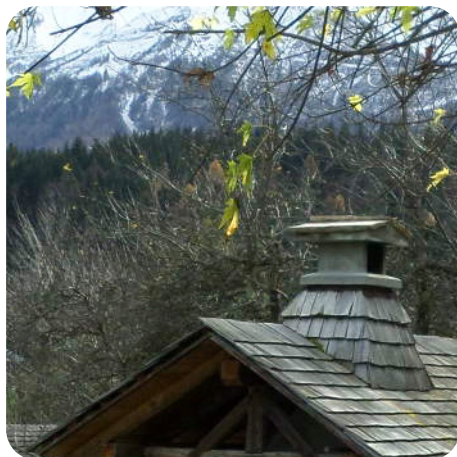
10. LE PETIT PATRIMOINE

10.1. Le patrimoine vernaculaire

Les petits patrimoines sont nombreux et ponctuent le paysage et les différents tissus urbains. Les croix, calvaires et oratoires sont particulièrement nombreux dans la vallée du Giffre ainsi que dans les zones de montagne tandis que les fontaines sont très présentes sur les places publiques.

Les ponts et viaducs sont également un marqueur fort, témoignant du rapport à l'eau des villes, bourgs et villages.

Les greniers, mazots et raccards sont très présents et agrémentent les espaces aujourd'hui jardinés, et les vergers attenants aux constructions. Ces derniers font aujourd'hui office d'abri bois et de stockage. Les styles architecturaux varient selon l'époque et la disponibilité des matériaux locaux.



Éléments du petit patrimoine : Mazot, four à pain et fontaine, croix et oratoires





consommation foncière

PHASE DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

Fiche V2 – Avril 2023



Cette fiche thématique constitue une version de travail du diagnostic du futur SCoT Mont-Blanc. Les éléments de diagnostic présentés constituent un premier ensemble de points clés permettant d'appréhender les enjeux du SCoT. Dans le cadre de la démarche itérative menée, ces éléments seront complétés, développés ou simplifiés, à la suite de l'obtention de données complémentaires et des retours des acteurs locaux

SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE D'ÉTABLISSEMENT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT MONT-BLANC

Exploitation de la donnée OCcupation du Sol de la Haute-Savoie (OCS74)

Une source de données unique et homogène sur le territoire

Exploitation de la donnée

3

3

3

4

ETAT DES LIEUX DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OCS 2008-2020

Une consommation ENAF en extension de la tâche urbaine

Éléments d'analyse par EPCI

Éléments d'analyse par communes

Qualification de la consommation foncière des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) sur le SCoT Mont-Blanc

Éléments de contexte

L'habitat est le principal consommateur de foncier

Le foncier à vocation économique

Une consommation foncière impactant très fortement les espaces agricoles

5

6

6

7

10

10

11

12

12

ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DANS LE CONTEXTE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Contexte règlementaire

La préservation des sols devient un élément centrale de la planification territoriale

Mise en perspective du ZAN

Les sols comme ressource territoriale

Enjeux et perspectives d'évolution relatifs à la consommation foncière du SCoT Mont-Blanc

La mobilisation du foncier en densification

La mise en œuvre d'une politique de gestion foncière coordonnée et partagée entre les différents EPCI

Enjeux transversaux

14

14

15

16

16

17

17

17

17

17



MÉTHODOLOGIE D'ÉTABLISSEMENT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT MONT-BLANC

La méthode retenue pour « l'analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers » (ENAF) au cours des 10 années précédant le projet de SCoT repose sur l'exploitation de l'Occupation du Sol de la Haute-Savoie.

Ces données sont produites par le département et constituent une bibliothèque, très complète et relativement homogène à l'échelle du département, fournissant de nombreuses informations, relatives à la nature de l'occupation des sols, portant sur la période 2008-2020.

EXPLOITATION DE LA DONNÉE OCCUPATION DU SOL DE LA HAUTE-SAVOIE (OCS74)

La note méthodologique de l'élaboration de l'OCS74 figure en annexe de la fiche, permettant d'avoir le descriptif complet de cette source de donnée départementale.

Une source de données unique et homogène sur le territoire.

L'évaluation de la consommation foncière porte sur la période 2008-2020. Afin d'avoir une donnée homogène sur l'intégralité du territoire le choix a été d'exploiter le MOS de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie.

L'Occupation du Sol (OCS74) a été créée en 2008. Cette dernière s'appuie sur les données foncières, ainsi que sur la BD Ortho.



- Enveloppe urbaine « habitat »
- Enveloppe urbaine « activité »
- Enveloppe urbaine « agriculture »
- Enveloppe urbaine « bâti isolé »
- Enveloppe urbaine « services »
- P Parking
- Infrastructures routières
- Infrastructures ferrovières



Les années 2008, 2015 et 2020 ont été réalisées, croisant les campagnes orthophotos de l'IGN ainsi que la BD Ortho. Une veille de l'évolution de l'occupation des sols est réalisée au sein du service aménagement de la DDR74, permettant une approche semi-automatique du traitement de la donnée. L'OCS 74 permet de directement qualifier la consommation foncière étant donné que la DDT 74 réalise dans sa veille foncière, un travail fin de définition des changements d'occupation du sol.

L'image ci-contre représente les différentes catégories d'occupation du sol identifiées par l'OCS74.

LES ZONES BÂTIES

Artificiel

- 111 : Enveloppe urbaine « habitat »
- 112 : Enveloppe urbaine « économique »
- 113 : Enveloppe urbaine « bâtiments agricoles »
- 114 : Enveloppe urbaine « bâtiments isolés »
- 115 : Enveloppe urbaine « services et patrimoine »

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE STATIONNEMENT

- 121 : Parkings
- 122 : Routes
- 123 : Routes empreintées
- 124 : Voies ferrées
- 125 : Aires de triage
- 126 : Pistes et aéroports

LES ESPACES DE DÉPÔTS, DE STOCKAGE, LES CARRIÈRES

- 131 : Carrières
- 132 : Espaces de stockages
- 133 : Espaces de dépôts

LES ESPACES ARTIFICIELS NON BÂTIES

- 141 : Cimetières
- 142 : Terrains de sport
- 143 : Campings
- 144 : Golf
- 145 : Espaces verts en milieu urbains
- 146 : Espaces en cours d'artificialisation

LES FORÊTS

Forêt

- 221 : Conifères
- 222 : Feuillus
- 223 : Peuplement mixte

LES AUTRES ESPACES BOISÉS

Autres
Espaces
naturels

- 231 : Peupleraie
- 232 : Bois, bosquets
- 233 : Haies

LES ESPACES EN HERBE OU EN COURS DE VÉGÉTALISATION

- 241 : Espaces en herbe non agricoles
- 242 : Forêts ouvertes, peu denses
- 243 : Landes et milieux en arbuste

LES AUTRES ESPACES NATURELS

- 251 : Espaces en rochers
- 252 : Glaciers et moraines

LES SURFACES EN EAU

Eau

- 261 : Rivières, lacs, étangs

Exploitation de la donnée

Les années de référence pour déterminer la consommation foncière portent sur le pas de temps 2008-2020, se calquant sur l'OCS 74.

L'année 2010 n'a pas fait l'objet de campagne ortho photographique de la part de l'IGN, c'est pourquoi il n'a pas été possible de réaliser l'analyse à partir de cette année-là.

Quid de la validation de la méthode et du pas de temps considéré par le service juridique du SCoT Mont-Blanc et attente de réponse officielle de l'état.

Ainsi l'état des lieux de la consommation foncière 2008-2020 résulte du croisement de la donnée OCS 2008 et OCS 2020. Si un changement de code a eu lieu entre 2008 et 2020, alors cela est considéré comme de la consommation foncière.

| CODE 2008 | CODE 2020 | RÉSULTAT |
|------------------|----------------|---|
| 221 CONIFÈRES | 111 HABITAT | Changement d'occupation des sols. Consommation foncière dû à l'habitat |

Lorsque les polygones considérés comme consommés sont situés à l'extérieur de la tâche urbaine OCS, ils sont considérés comme des extensions.

Lorsque les polygones se situent au cœur de la trame bâtie, ils sont considérés comme en densification.



ETAT DES LIEUX DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

OCS 2008-2020

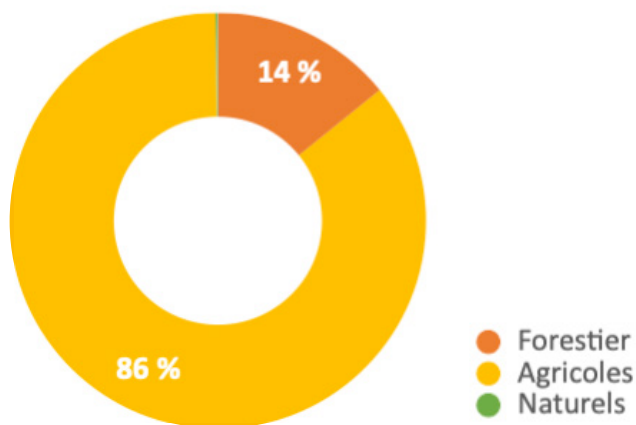
Sur la période 2008-2020, **500 ha** environ ont été consommés, soit **41,5 hectares par an**. A l'échelle du SCoT et de ses 31 communes, la consommation foncière moyenne est sur

les 12 dernières années de 16 hectares par communes en 12 ans à raison 1,3 ha/an pour chacun en moyenne.

| Type de consommation | Type OCS consommé en ha (2008-2020) | | | | |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|---------|-----------|------------|
| | FORET | AGRICULTURE | NATUREL | TOTAL | MOYENNE/AN |
| Densification | 6,75 | 95,65 | 0,00 | 102,40 | 8,5 |
| Extension | 63,95 | 331,18 | 0,96 | 396,09 | 33,0 |
| Total | 70,70 ha | 426,83 ha | 0,96 ha | 498,48 ha | 41,5 ha |

Cette moyenne ne représente pas les disparités de consommation foncière entre les communes urbaines, touristiques et villageoises. En revanche cela montre que chaque année, un peu plus de 40 hectares ENAF sont consommés.

TPOLOGIE CONSOMMATION DU SCOT

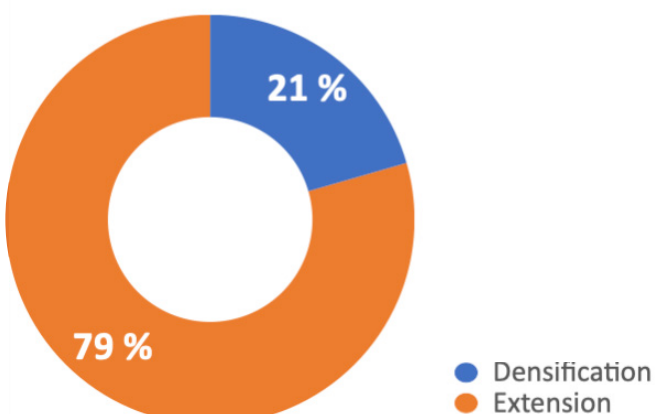


La majeure partie de la consommation foncière s'est faite en **extension des enveloppes urbaines**.

Ainsi, les prairies permanentes au contact directes des fronts bâtis, ont particulièrement été touchées, contrairement aux espaces forestiers.

En effet les espaces agricoles représentant 86 % de la consommation foncière contre 14 % pour les espaces forestiers. Les espaces naturels représentent un pourcentage nul, il s'agit des lacs, glaciers, secteurs enneigés. Ils ne sont donc pas concernés par la présente analyse.

CONSOMMATION ENAF RAPPORT EXTENSIONS / DENSIFICATION



D'une manière générale, tous usages confondus, les extensions urbaines représentent 80 % de la consommation foncière, contre 20 % en densification, confirmant la dynamique de mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'œuvre.

La densification des enveloppes urbaines ou encore le renouvellement urbain constituent des leviers à exploiter dans le cadre de la mise en œuvre des documents d'urbanisme locaux.

UNE CONSOMMATION ENAF EN EXTENSION DE LA TÂCHE URBAINE

Éléments d'analyse par EPCI

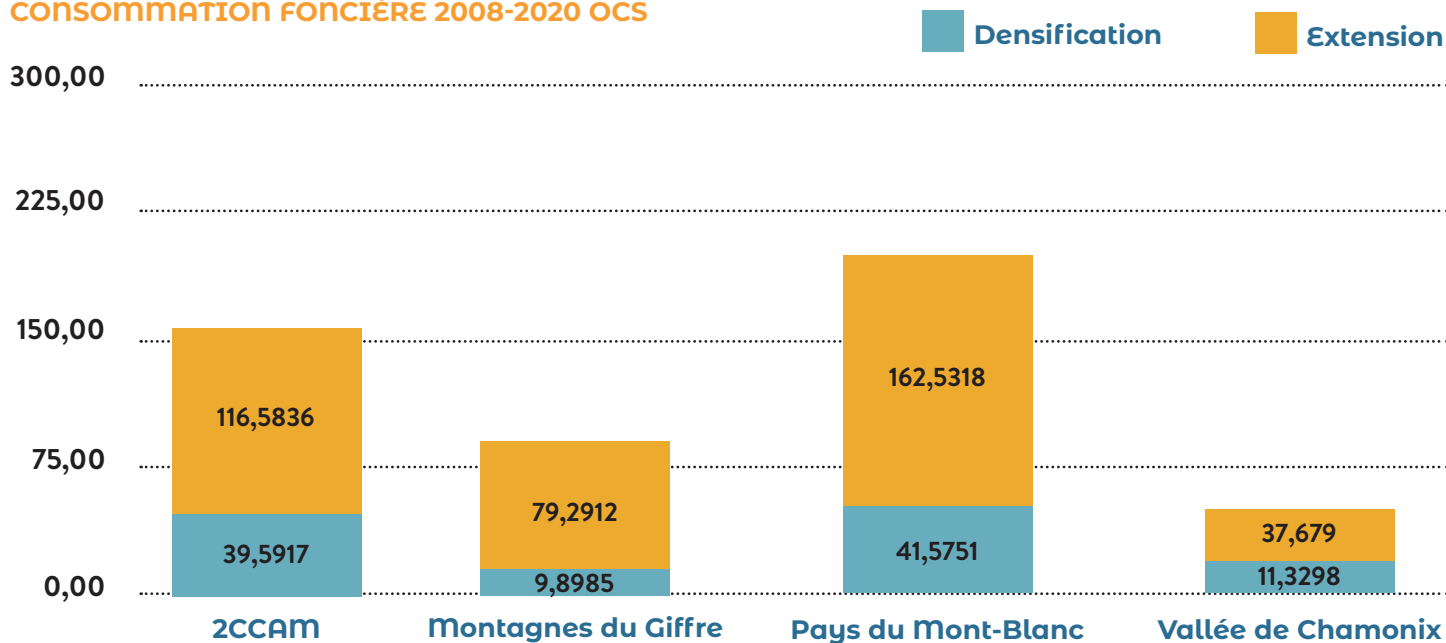
La consommation foncière moyenne par EPCI est de **125 ha**. Cette dernière s'est faite en extension, c'est-à-dire hors de la tâche urbaine. Bien que les EPCI aient consommés du foncier en proportion variée, l'on observe une logique d'aménagement consommatrice de foncier. La trame résidentielle, comprend majoritairement des maisons individuelles dont l'emprise au sol est relativement importante. Située en périphérie des centres urbains et des centres stations, la trame résidentielle grignote progressivement

les espaces agricoles des coteaux, balcons et espaces ouverts valléens créant un mitage des espaces agricoles.

Ce mitage se localise là où la topographie du territoire est la moins contraignante.

Les bâtis isolés et les hameaux favorisent également un pistillage urbain progressif des espaces agricoles pouvant induire une perte de fonctionnalité de certains tenements de bonne qualité agronomique et exploitables.

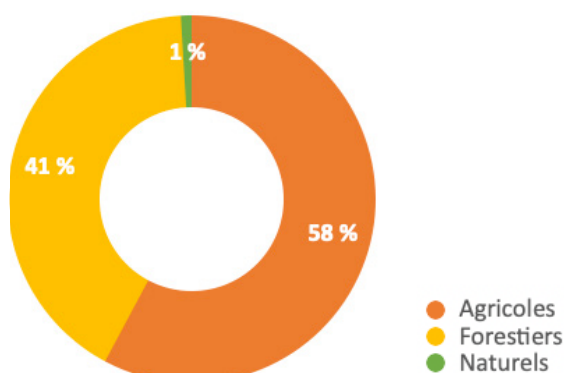
CONSOMMATION FONCIÈRE 2008-2020 OCS



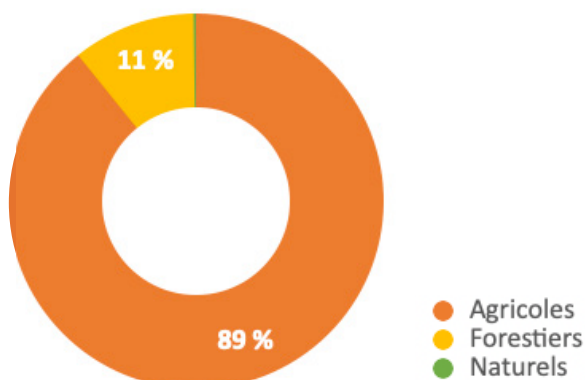
D'une manière générale, la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, consomme moins d'espaces agricoles que ses voisines. Cela s'explique notamment par l'importance du couvert forestier et la configuration relativement encaissée de la Vallée de Chamonix. En revanche, les espaces agricoles représentent 90 %

de la consommation foncière de la 2CCAM et de la CC Pays du Mont-Blanc sur la période 2008-2020. Cette tendance peut s'expliquer notamment par la présence de vallées plus ouvertes, où les secteurs habités sont à une altitude moindre, conférant des surfaces planes, et aisément praticables.

TYPOLOGIE CONSOMMATION ENAF DE LA CCVMB

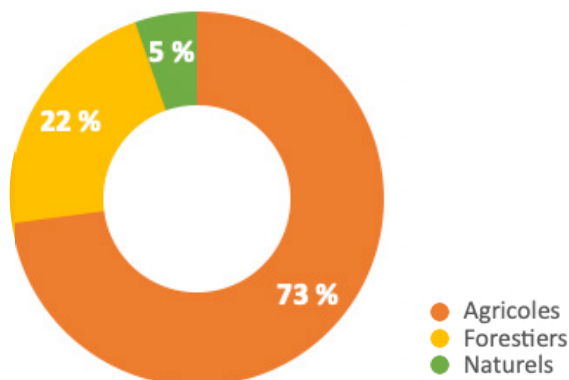


CONSOMMATION FONCIÈRE ENAF DE LA 2CCAM



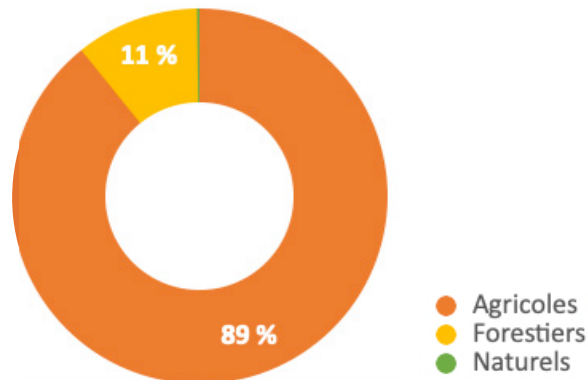
Sur la CC Montagne du Giffre la consommation foncière des espaces agricoles est là encore élevée, tout en restant inférieure à la moyenne du SCoT (86%)

CONSOMMATION ENAF DE LA CCMG



Le tableau ci-contre vient détailler le graphique et expliquer les dynamiques de consommation foncière à l'œuvre. Ce dernier montre qu'à l'échelle des Communautés de communes, la **CC Pays du Mont-Blanc** est la principale consommatrice de foncier ainsi que la plus grande Communauté de communes en termes de superficie, suivie de la 2CCAM.

CONSOMMATION ENAF CCPMB



Au total la CCPMB et la 2CCAM sont les principales consommatrices de foncier. Elles regroupent également le plus grand nombre de communes et d'habitants du fait des pôles urbains de Cluses et Sallanches.

| CONSOMMATION À L'ÉCHELLE DES COMMUNES | SUPERFICIE HA | NB COMMUNES | DENSIFICATION | EXTENSION | TOTAL | MOYENNE SUR 12 ANS |
|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-----------|-----------|--------------------|
| 3CMA | 35600 | 10 | 39,59 ha | 116,58 ha | 156,18 ha | 13 ha |
| MONTAGNES DU GIFFRE | 35100 | 8 | 9,90 ha | 79,29 ha | 89,19 ha | 7,4 |
| PAYS DU MONT-BLANC | 37500 | 10 | 41,58 ha | 162,53 ha | 204,11 ha | 17 |
| VALLÉE DE CHAMONIX MONT-BLANC | 27100 | 4 | 11,33 ha | 37,68 ha | 49,01 ha | 4,1 |
| TOTAL | 135 300 | 32 | 102,40 ha | 396,09 ha | 498,48 ha | 41,5 |

Éléments d'analyse par communes

D'une manière générale, les communes au profil urbain ou touristique du fait de leur renommée internationale sont les plus consommatrices de foncier notamment en lien avec l'attractivité foncière et immobilière d'une part et leurs rôles de locomotives territoriales d'autres part. Ces dernières triment les emplois et offrent un panel d'équipements structurants répondant aux besoins des actifs.

A l'échelle communale, la commune qui a consommé le plus de foncier sur les 12 dernières années est Sallanches. Aussi, la Commune présente un parc de logement principalement résidentiel (plusieurs secteurs de type lotissement ont été aménagés).

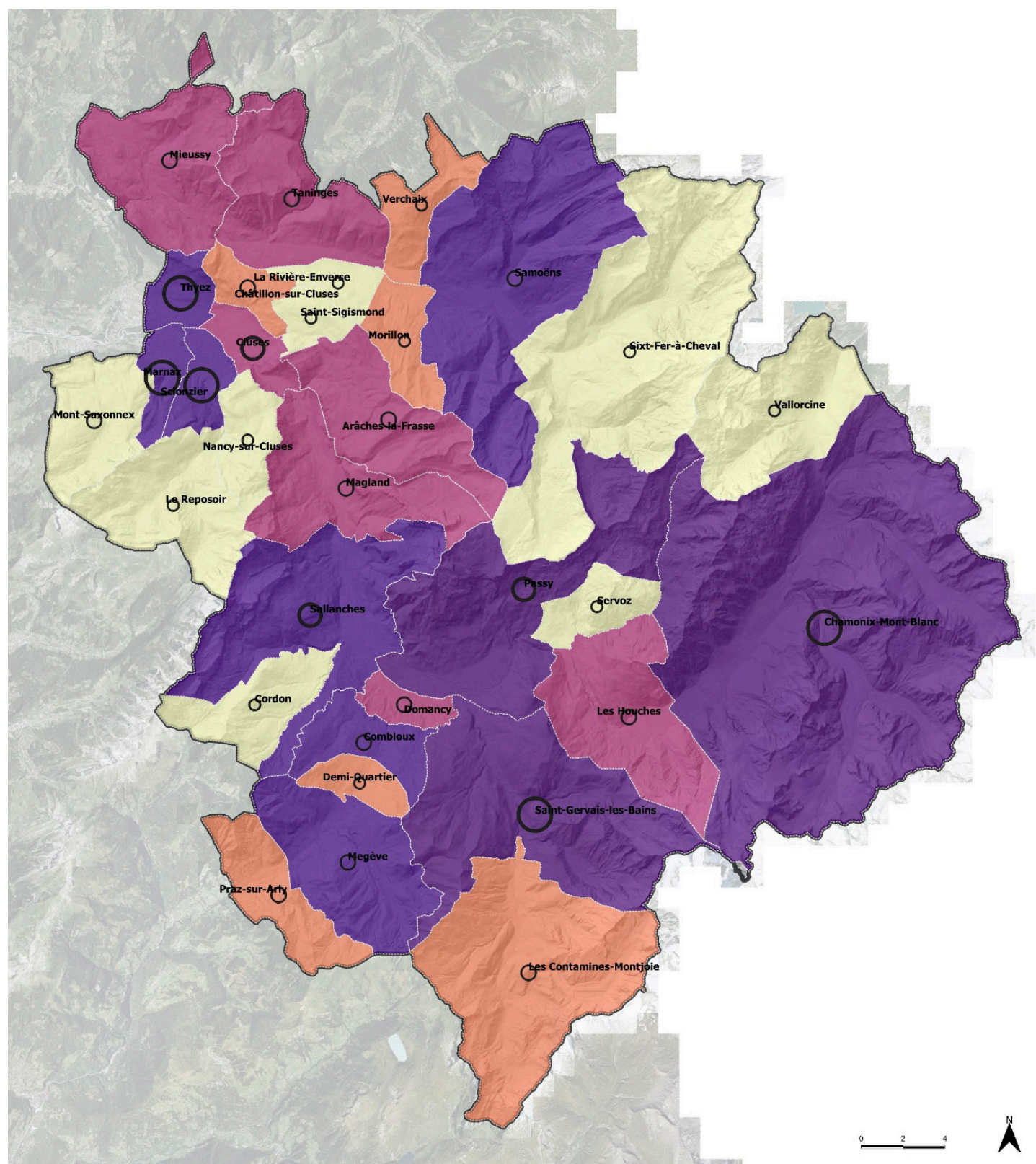
La commune a également vu l'extension de plusieurs zones d'activités et d'aménagement d'infrastructures routières se réaliser sur son territoire.

Les communes les plus consommatrices de foncier sont également celles qui accueillent le plus de résidences secondaires, où les habitants permanents ont le plus de difficultés à se loger. Cette hypothèse est toutefois à nuancer puisque Sallanches en sa qualité de ville permet l'accueil d'habitants permanents, contrairement aux stations de Samoëns ou de Megève qui connaissent une concurrence foncière exacerbée.

| COMMUNES | PROFIL | ORDRE DE GRANDEUR |
|--|---|-------------------|
| Sallanches, Combloux, Thyez, Marnaz, Samoëns, Scionzier, Megève | Villes et pôle station internationaux | Plus de 30 ha |
| Saint-Gervais-les-Bains, Chamonix Mont-Blanc, Passy | Pôle station internationaux et satellite | Entre 20 et 30 ha |
| Les Houches, Taninges, Domancy, Magland, Cluses, Mieussy, Arâches-la-Frasse | Pôle station et Satellites, communes urbaines et périurbaines | Entre 10 et 20 ha |
| Praz-sur-Arly, Demi-Quartier, Verchaix, Morillon, Châtillon-sur-Cluses, Les Contamines-Montjoie | Bourgs-Station et villages | Moins de 10 ha |
| Mont-Saxonnex, Servoz, Cordon, Sixt-Fer-à-Cheval, La Rivière Enverse, Le Reposoir, Saint-Sigismond, Vallorcine, Nancy-sur-Cluses | Villages | Moins de 5 ha |



ETAT DES LIEUX DE LA CONSOMMATION OCS 2008-2020



Population

- - 1000 habitants
- - 3500 habitants
- entre 10 000 et 20 000 habitants
- entre 5000 et 10000 habitants

Ordre de grandeur consommation foncière OCS 2008-2020

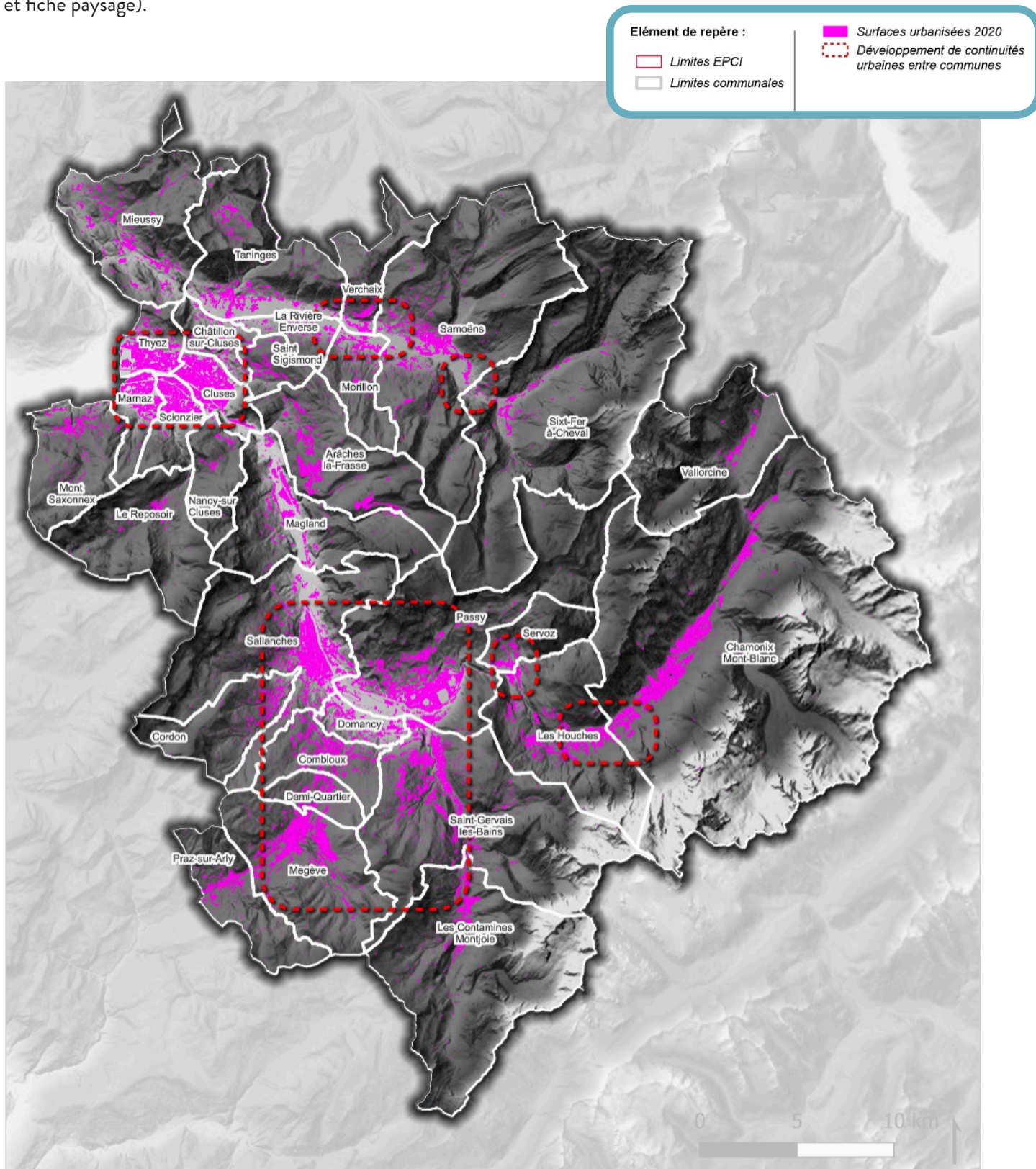
- plus de 30 ha
- entre 20 et 30 ha
- entre 10 et 20 ha
- moins de 10 ha
- moins de 5 ha

QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (ENAF) SUR LE SCOT MONT-BLANC

Éléments de contexte

Les espaces urbains se dessinent en creux du relief, au cœur de vallées tantôt ouvertes, tantôt encaissées puis s'égrènent sur les coteaux et balcons. De nombreuses continuités urbaines se sont progressivement formées entre les communes, venant créer 4 grands ensembles urbains (cf. fiche formes urbaines et fiche paysage).

La plupart des communes sont très faiblement urbanisées, du fait des contraintes topographiques. Cependant Scionzier, Marnaz et Thyez ont plus de 30% de leur territoire couvert par des espaces urbains et Cluses dépasse les 50%.



L'habitat est le principal consommateur de foncier

Les données OCS permettent de qualifier la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers. La construction de logements nouveaux est la principale source de consommation foncière à raison de 314 ha sur les 12 dernières années soit plus de 26 ha par an. Cela représente 63 % de la consommation foncière totale sur la période 2008 – 2020. L'enveloppe habitat comprend l'habitat permanent ainsi que les résidences secondaires.

Parallèle avec la fiche habitat-population : Sur les **314 ha**,

consommés pour l'habitat il est possible de dire qu'à peine 45 % du foncier consommé était destiné à produire de l'habitat permanent, à l'échelle du SCoT. Cette comparaison entre deux sources de données différentes ne prend pas en compte les réhabilitations, mais permet d'illustrer les dynamiques constructives à l'œuvre sur le territoire.

| | CONSUMMATION OCS SUR LA PERIODE 2008-2020 EN HA | | | TOTAL |
|--------------------------------------|--|--------|------|--------|
| OCS 2020 | FOR | AGR | NAT | |
| Carrières | 2,39 | 0,44 | | 2,83 |
| Cimetières | 0,11 | 0,26 | | 0,36 |
| Enveloppe urbaine activité | 9,57 | 41,25 | 0,19 | 51,00 |
| Enveloppe urbaine agriculture | 0,94 | 7,29 | | 8,23 |
| Enveloppe urbaine bâti isolé | 0,49 | 4,89 | 0,43 | 5,80 |
| Enveloppe urbaine habitat | 33,08 | 281,33 | | 314,40 |
| Enveloppe urbaine services | 1,62 | 5,20 | | 6,82 |
| Espaces de dépôt | 5,03 | 7,31 | | 12,34 |
| Espaces de stockage | 1,30 | 3,30 | | 4,60 |
| Espaces en cours d'artificialisation | 3,18 | 9,04 | | 12,22 |
| Espaces verts en milieu urbain | 7,33 | 31,30 | | 38,63 |
| Infrastructures ferroviaires | 0,16 | 2,70 | | 2,86 |
| Infrastructures routières | 2,17 | 10,86 | 0,01 | 13,03 |
| Parkings | 3,35 | 20,22 | 0,33 | 23,91 |
| Terrains de sport | 0,00 | 1,45 | | 1,45 |
| Total en ha | 70,70 | 426,83 | 0,96 | 498,48 |

Soit 417,4 ha sur la période
2011-2020.

Données OCS actualisées - 2021-2022-2023 selon le même mode de calcul: sur ces trois années, 102 ha ont été consommés où sont en cours de consommation. Ainsi sur la période 2011-2021, la consommation foncière est de 417 ha.

LE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

Le foncier à vocation économique représente 51 ha de la consommation foncière sur la période 2008-2020, à raison de 4.25 ha par an. Cette consommation foncière se localise principalement sur les Zones d'Activité des villes (Marnaz, Zone d'Activité avenue

de la Libération ou encore la Zone Commerciale de l'île Roche de Sallanches) ainsi qu'en périphérie des bourgs et des villages (zone d'activité de Verchaix à titre d'exemple)



Zone d'activité de Verchaix

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE IMPACTANT TRÈS FORTEMENT LES ESPACES AGRICOLES

D'après les données OCS, les espaces agricoles sont les plus impactés par la consommation foncière. En effet ces espaces situés au contact des front bâtis, dans la plaine notamment, sont souvent impactés par des logiques d'urbanisme dites « au coup par coup » qui se sont intensifiées lors de la dernière décennie. Les prairies permanentes représentent 70 % des ENAF consommés, au profit de l'enveloppe habitat à raison de 314 ha et activités avec 51 ha.

Les prairies permanentes sont majoritairement situées sur les espaces plats ou faiblement pentus du territoire, au contact

des fronts bâtis créant une concurrence entre les différents usages du sol.

Concurrence inégale par ailleurs, puisque les espaces agricoles au contact des front bâtis sont régulièrement classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme locaux.

Ce phénomène s'explique par les dynamiques démographiques et l'attractivité économique d'un territoire subissant une pression foncière accrue. Le foncier constitue effectivement une plus-value financière ou bien un investissement pour les propriétaires.

| ENAF 2008 | | ENAF CONSOMMÉS EN 2020 | |
|---------------|------------------------------------|------------------------|--------------------|
| TYPE OCS 2008 | OCS 2008 | CONSOMMATION EN M² | CONSOMMATION EN ha |
| AGR | Alpages | 174854,19 | 17,49 |
| | Cultures en rotation | 105981,85 | 10,60 |
| | Espaces en herbe | 436425,73 | 43,64 |
| | Haies | 48162,81 | 4,82 |
| | Prairies permanentes | 3502877,73 | 350,29 |
| FOR | Bosquets | 109657,02 | 10,97 |
| | Conifères | 206149,78 | 20,61 |
| | Feuillus | 236001,90 | 23,60 |
| | Feuillus et conifères | 153371,14 | 15,34 |
| | Forêts ouvertes | 1775,33 | 0,18 |
| NAT | Glaciers et moraines | 794,15 | 0,08 |
| | Lacs, étangs, fleuves, rivières... | 93,21 | 0,01 |
| | Landes, milieux arbustifs | 3334,16 | 0,33 |
| | Rochers | 5359,39 | 0,54 |





Espaces agricoles sous pression au contact direct du front bâti (Cluses-Scionzier)

Ainsi, la consommation foncière de ces terrains a un impact direct sur la filière agricole. En effet, les terrains situés sur la partie valléenne du territoire permettent de faire pâturer les bêtes et de disposer de près de fauche, en complément des alpages accessibles uniquement durant une période réduite. Les alpages subissent eux-mêmes des pressions notamment en lien avec la fermeture des paysages et la réduction du nombre d'exploitants agricoles.

La pression croissante sur les espaces agricoles constitue un enjeu majeur dans le cadre de l'élaboration du SCoT Mont-Blanc. A ce titre les communes, au-delà de la révision de leurs documents d'urbanisme locaux, ont entrepris des démarches visant à préserver la trame agricole du territoire.

Les communes de Passy et Domancy sont engagées dans une démarche de classement des tènements agricoles en Zone Agricole Protégée. La commune de Megève a également entrepris une étude sur ses alpages. Des programmes européens tels que les Plans Pastoraux sont également à l'œuvre sur plusieurs communes.

Ainsi la sanctuarisation des espaces agricoles les plus stratégiques constitue un enjeu majeur dans la préservation de l'équilibre général du territoire du SCoT Mont-Blanc.



ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DANS LE CONTEXTE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La loi « Climat et résilience » du 22 Août 2021 a renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière de préservation des fonctionnalités écologiques des sols agricoles et naturels. Les mesures qu'elle porte visent, à horizon 2050, un objectif de « 0 artificialisation nette » des sols dont l'atteinte se décline progressivement par tranches de 10 ans, chacune introduisant une nouvelle réduction du rythme d'artificialisation.

A ces fins, elle introduit et définit les concepts « d'artificialisation », « d'artificialisation nette » et de « renaturation », qui se distinguent de l'approche actuelle des documents d'urbanisme prenant en compte la « consommation d'espace ».

La consommation d'espaces, appréhendée par les textes comme « consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers » (ENAF), met l'accent sur le changement d'usage d'un terrain, passant par exemple d'un usage « naturel » à un usage « urbain » à la suite d'une opération de construction.

L'artificialisation se concentre sur la : préservation des aménités que procurent les sols naturels et agricoles, notamment en termes de biodiversité, lutte contre le changement climatique, réduction des aléas... Ainsi, un sol à usage urbain, selon la manière dont il a été aménagé, peut préserver une partie de ces qualités et limiter l'artificialisation.

Quand **la notion de consommation favorise une approche quantitative** s'exprimant en termes d'extension des tâches urbaines, de densité bâtie et de lutte contre l'étalement urbain, **l'artificialisation y ajoute une dimension plus qualitative touchant aux modes d'aménager**. Elle promeut notamment une réflexion plus poussée sur la manière dont sont conçues les opérations.

L'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme précise ainsi que « l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » et « l'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période données », la renaturation correspondant, elle, aux « actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol non artificialisé en sol artificialisé ».

Le même article ébauche également une nomenclature des espaces à considérer comme artificialisés ou non dans le cadre du calibrage et de l'évaluation des objectifs des documents de planification urbaine. Cette nomenclature est précisée par un décret paru le 29 Avril 2022 :



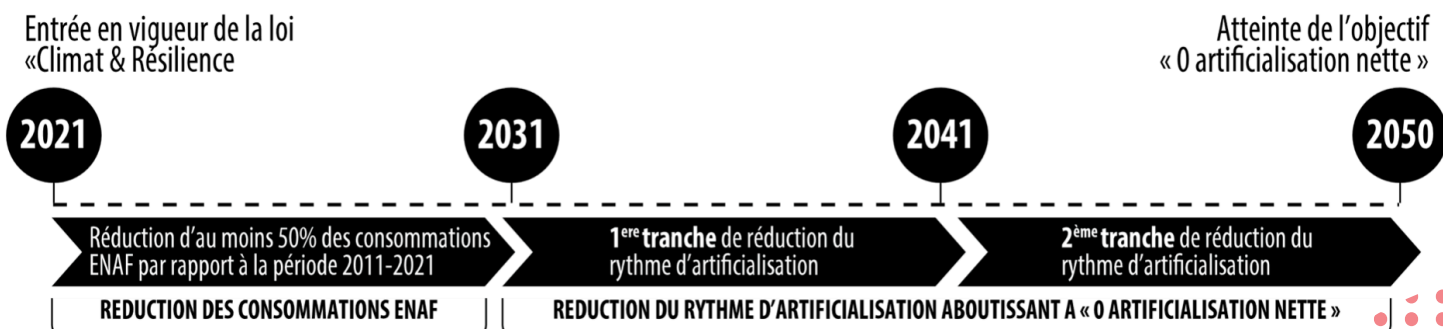
Catégories de surfaces

| | |
|-------------------------------------|--|
| Surfaces artificialisées | 1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations). |
| | 2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles). |
| | 3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux. |
| | 4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux). |
| | 5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon. |
| Surfaces non artificialisées | 6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace. |
| | 7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture). |
| | 8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°. |

LA PRÉSERVATION DES SOLS DEVIENT UN ÉLÉMENT CENTRALE DE LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Enfin, la première tranche de la feuille de route « 0 artificialisation nette » débute à la date de promulgation de la loi, soit le 22 août 2021, et s'étale sur une période de 10 ans au cours de laquelle la « consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) » devra être, au maximum, inférieure à la moitié de celle observée sur la période 2011-2021 à l'échelle de chaque région. On peut noter que lors de cette première étape, la loi utilise toujours la notion de « réduction des consommations ENAF ».

Celle « d'artificialisation » ne sera mobilisée que durant les deux phases suivantes. Celles-ci devront définir une trajectoire aboutissant à l'absence d'artificialisation nette qui se traduira par des objectifs progressifs de réduction du rythme d'artificialisation.



MISE EN PERSPECTIVE DU ZAN

Les sols comme ressource territoriale

L'enjeu de réduction de la consommation foncière dépasse aujourd'hui les seules limites administratives et s'inscrit dans un contexte global d'urgence climatique. Ainsi, le SCoT constitue un document de stratégie territoriale qui pourrait venir impulser un changement de paradigme quant à l'appréciation des sols, non plus comme ressource économique mais comme ressource fondamentale et multifonctionnelle pour le maintien des grands équilibre territoriaux.

Nonobstant, ce changement de paradigme ne peut toutefois s'opérer sans obérer la déconnexion actuelle entre la valeur pécuniaire des terrains et les logiques de planification territoriale. La problématique fiscale soulevée par le ZAN a cependant été éludée des débats, ainsi l'on observe via la fiscalité un frein possible à une mise en œuvre éclairée du ZAN. En effet la notion de bien commun portée par le ZAN est particulièrement antinomique avec le régime fiscal français concernant le droit et la valeur des sols.

La question de la propriété doit donc être mise au centre des débats afin d'apporter une réponse collective aux changements

environnementaux, économiques et sociétaux qui se dessinent.

Ainsi l'enjeu majeur réside dans la reconnaissance des sols comme ressource territoriale, vectrice du maintien des grands équilibres territoriaux dans un contexte d'urgence climatique.

- **Comment opérer la reconnaissance des sols comme ressource territoriale ?** L'élaboration d'une trame brune sanctuarisant les sols peut être un outil de reconnaissance stratégique puisqu'elle permet notamment d'identifier les fonctions du sol :
- **Une fonction biologique :** habitat naturel, support des connectivités écologiques
- **Une fonction géochimique** par leur capacité de dégrader la matière organique. Ce sont un lieu privilégié du stockage du carbone.
- **Une fonction hydrogéologique :** permet l'approvisionnement des nappes par infiltration.



ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION RELATIFS À LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT MONT-BLANC

La mobilisation du foncier en densification

• La préservation des espaces agricoles et des prairies permanentes

L'identification des espaces agricoles stratégiques et leur sanctuarisation à des fins agricoles, visant à pérenniser les systèmes productifs et filières locales.

• La préservation des potentiels fonciers stratégiques dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat permanent et la mise en œuvre d'une densification raisonnée et durable des dents creuses

La planification de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs stratégiques destinés à accueillir l'habitat permanent. La mise en œuvre d'une stratégie globale de planification ne peut se faire qu'à travers la constitution d'un lien plus étroit entre le réglementaire et l'opérationnel et la mise en œuvre d'un urbanisme négocié, porté par les documents d'urbanisme locaux.

• L'exceptionnalité des extensions urbaines

Le zéro artificialisation nette visant à réduire la consommation foncière va induire une pression supplémentaire sur le coût du foncier et parallèlement réduire les coûts annexes générés par l'étalement urbain (réseaux, voiries...).

La mise en œuvre d'une politique de gestion foncière coordonnée et partagée entre les différents EPCI

• L'accession aux logements pour les habitants permanents

Les EPCI du SCoT ont engagé des politiques d'accueil des habitants permanents, au travers de leurs Plan Locaux de l'Habitat (PLH), déclinés à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Les CRTE des différents EPCI, ainsi que les dispositifs Petites Villes de Demain ou encore les opérations Cœur de ville menées, notamment sur Cluses, s'inscrivent dans une logique d'optimisation foncière.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux constituent de vrais leviers dans la traduction des politiques locales de l'habitat.

La mise en œuvre de complémentarités territoriales, telle que la création d'une foncière, ainsi que la globalisation d'une stratégie « habitat permanent et saisonnier » concertée et partagée à l'échelle supra territoriale pourrait constituer une plus-value pour le territoire et ses habitants. Cette dernière permettrait d'optimiser les coûts induits par les déplacements domicile travail et viserait à optimiser les coûts liés aux équipements structurants.

Enjeux transversaux

• La capitalisation sur le tissu mixte des villes

Les secteurs des centres urbains, notamment sur la 2CCAM possèdent un tissu périphérique mixte, entremêlant logements et entreprises, en lien avec l'histoire industrielle du territoire. L'industrie du décolletage et les petites entreprises cohabitent donc avec l'habitat.

Certains espaces sous utilisés notamment pourraient être optimisés et retrouver une fonctionnalité visant à améliorer le cadre de vie. L'étude des potentiels fonciers existant dans le tissu mixte constitue donc une piste de travail intéressante que les EPCI concernés pourraient s'approprier.

• Le réchauffement des lits froids

Le territoire a connu deux âges d'Or successifs. Le premier, l'Or bleu avec la houille blanche, ayant permis notamment le développement d'industrie de renom dans le domaine du décolletage notamment et le second, celui de l'Or Blanc qui a profondément modifié et façonné l'identité du territoire, du fait de l'attractivité internationale générée par le tourisme de la neige.

L'essor du tourisme a également profondément construit l'identité du territoire tel qu'il est aujourd'hui et induit une dynamique structurelle de consommation foncière fondée sur une logique économique, où les résidences secondaires viennent concurrencer le foncier à destination des résidences principales. Ainsi, l'enjeu réside aujourd'hui dans la remobilisation du parc de lits froids, pour accueillir une population vivant à l'année sur le territoire.

• Le renouvellement urbain comme réponse à la transition écologique

L'urbanisme circulaire vise à intensifier les usages fonciers et régénère en continu les terrains et bâtiments à l'abandon. La mise en œuvre d'une stratégie de recyclage urbain, comme cela est déjà le cas dans certaines villes notamment, s'inscrit bien dans une logique de sobriété foncière et d'amélioration du cadre de vie.

Cet enjeu induit celui d'une mobilisation des pouvoirs publics.

