

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Syndicat Mixte Mont-Blanc

Justification des choix du projet

ANNEXE N°3



PREAMBULE	5
I. UN TERRITOIRE A ENJEUX.....	7
I.1. UN MODELE DE DEVELOPPEMENT A REPENSER POUR PRESERVER L'IDENTITE TERRITORIALE	7
I. 2. UNE DEPENDANCE A L'AUTOMOBILE RENFORCEE PAR LE RELIEF ET UNE URBANISATION DISPERSEE.....	7
I. 3. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PERMANENTS INSUFFISANTE DANS UN MARCHE DESEQUILIBRE	7
I.4. UNE OFFRE DE LOGEMENTS A DIVERSIFIER FACE A UNE SOCIO DEMOGRAPHIE EVOLUTIVE.....	8
I.5. UN PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL A PROTEGER, GERER ET VALORISER	8
I.6. UNE ECONOMIE A DIVERSIFIER POUR RENFORCER LA RESILIENCE TERRITORIALE.....	8
II. CHOIX RELATIF A LA DEFINITION DE L'ARMATURE TERRITORIALE.....	9
II.1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET SOLIDAIRE A TRAVERS LA DEFINITION D'UNE ARMATURE. 9	
II.2. L'ARMATURE TERRITORIALE CHOISIE	9
UN OBJECTIF DE STRUCTURATION D'UN TERRITOIRE EN CROISSANCE CONTRASTEE.....	13
UN PROJET DE REEQUILIBRAGE ET DE MAITRISE DE LA CROISSANCE.....	14
III. UNE REFLEXION PROSPECTIVE : CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU... 15	
III.1.UN SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE 0,32% PAR AN (2025-2045)	15
RAPPELS DES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....	15
LES CHOIX EN MATIERE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :	15
III.2.LES INCIDENCES EN TERMES DE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET PRINCIPES D'URBANISATION	17

LES TENDANCES ACTUELLES ASSOCIEES	18
LES CHOIX EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	19
IV. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE	24
IV.1. LA STRUCTURATION DE L'OFFRE D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES OU ARTISANALES.....	25
RAPPEL DES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	25
LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI.....	25
IV.2. LA PRESERVATION DES ACTIVITES AGRICOLES	29
RAPPEL DES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	29
OBJECTIFS POURSUIVIS	31
IV.3. LES CHOIX EN TERMES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL	33
RAPPEL DES CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	33
ANCER ET DYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL LOCAL	34
IV.4. TOURISME : ADAPTATION DU MODELE ET STRUCTURATION TERRITORIALE.....	36
V. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE TERRITOIRE ET TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE.....	40
V.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET BESOINS D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ASSOCIES.....	40
V.2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ENAF.....	42
V.3. LE SCENARIO DE CONSOMMATION D'ESPACE RETENU TRAJECTOIRE ZAN	42
V.4 OBJECTIF DE CONSOMMATION D'ESPACE COMPAREE AUX CONSOMMATIONS DES 10 ANNEES QUI PRECEDENT LA DATE D'ARRET DU SCoT.	45
V.5 OBJECTIF DE DENSIFICATION ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN :	46
VI. APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE	50
VI.1. DES PRINCIPES LEGISLATIFS SPECIFIQUES AU TERRITOIRE DE MONTAGNE.....	50
VI.2. DES CHOIX D'AMENAGEMENT QUI TRADUISENT L'ESPRIT ET LES OBLIGATIONS DE LA LOI MONTAGNE	50
VI.3. UN OUTIL STRUCTURANT : L'ARMATURE INFRA-COMMUNALE	50
VI.4. PRESERVER L'IDENTITE MONTAGNARDE PAR UNE ARMATURE PAYSAGERE INTEGREE	51
VII. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	54
VII.1. LE SCoT MONT-BLANC : UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE INTEGREE	54
VII.2. PRINCIPE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU SCoT	54
VII.3. L'ADEQUATION DU DEVELOPPEMENT AVEC LA RESSOURCE EN EAU.....	55
VII.4. LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE	56
VII.5. UNE STRATEGIE CLIMAT AIR ENERGIE INTEGREE DANS LE SCoT	60
UN PROJET FAVORABLE A LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GES ET A LA SOBRIETE ENERGETIQUE	61
L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	63
L'INTEGRATION DES RISQUES	63
L'INTEGRATION DES NUISANCES ET DE LA POLLUTION DE L'AIR.....	64

Préambule

Le présent document répond aux conditions posées par la Loi pour ce qui concerne le rapport de présentation en justifiant le « projet » du territoire contenu dans le PAS vis-à-vis des enjeux du diagnostic.

Pour rappel, l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Les annexes ont pour objet de présenter :*

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles [L. 104-1](#) et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définie dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 141-17](#).

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article [L. 141-19](#).»

L'explication porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus ayant permis de l'établir.

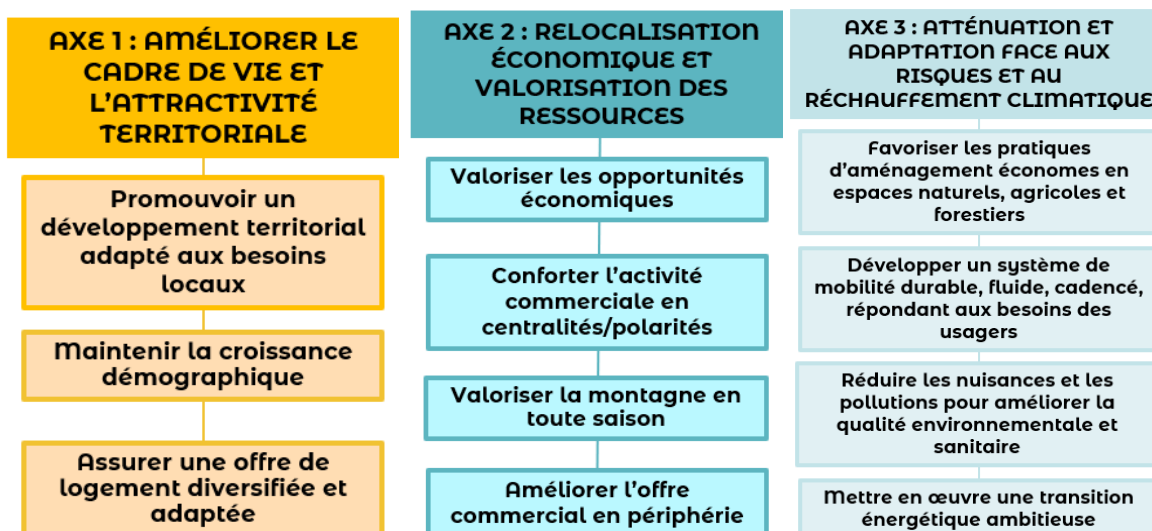
La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- Les raisons pour lesquelles tel ou tel choix a été réalisé ;
- La cohérence des choix réalisés, notamment entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases. La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure, tandis que leur motivation se concentre sur la période de détermination du PAS.

Le présent document analysera la motivation des choix ayant permis d'élaborer le PAS puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.

Résumé du PAS du SCoT Mont-Blanc

Synthèse des axes stratégiques :



I. Un territoire à enjeux

I.1. Un modèle de développement à repenser pour préserver l'identité territoriale

Le territoire du SCoT Mont-Blanc, ancré dans un cadre montagnard d'exception, repose sur une organisation polycentrique structurée autour de vallées habitées, d'espaces agricoles, forestiers et naturels, et de stations à renommée internationale. Cette organisation est cependant fragilisée par un développement urbain qui, depuis plusieurs décennies, tend à s'éloigner des logiques historiques d'implantation. L'étalement pavillonnaire, la spéculation foncière et l'emprise croissante des résidences secondaires menacent l'équilibre entre habitat permanent, activités économiques et milieux naturels. Ce phénomène contribue à la banalisation paysagère, à la fragmentation des espaces agricoles et à la dilution de l'identité alpine du territoire.

La consommation foncière observée dans les fonds de vallées, en compétition directe avec les espaces agricoles et naturels, entre en contradiction avec les objectifs de sobriété fixés par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. Le SCoT Mont-Blanc s'attache donc à réinterroger ce modèle d'urbanisation, en renforçant l'armature territoriale existante, en densifiant les centralités, et en revalorisant les formes urbaines cohérentes avec les identités paysagères locales.

I. 2. Une dépendance à l'automobile renforcée par le relief et une urbanisation dispersée

L'organisation du territoire est fortement contrainte par le relief. Les déplacements sont structurés autour de quelques axes majeurs dans les vallées (A40, N205, D902), ce qui concentre les flux, notamment touristiques. L'étalement résidentiel, le développement touristique polarisé, et l'insuffisance des alternatives au tout-voiture renforcent la dépendance à l'automobile. Les mobilités internes sont massivement assurées par la voiture (96 % des déplacements domicile-travail), malgré une amélioration récente des parts modales dans certains secteurs (Chamonix, Saint-Gervais).

Les transports en commun restent sous-utilisés et inégalement répartis, tandis que l'offre ferroviaire souffre de faibles cadences, notamment sur les lignes desservant les vallées. La promotion d'une mobilité plus durable, l'optimisation des dessertes et la hiérarchisation de l'armature du territoire constituent des enjeux majeurs repris dans le DOO.

I. 3. Une production de logements permanents insuffisante dans un marché déséquilibré

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est marqué par un déséquilibre structurel entre résidences principales et résidences secondaires. Ces dernières représentent plus de la moitié du parc de logements (50,6 % en 2019), reflet d'une pression touristique très forte, notamment dans les vallées de Chamonix, du Giffre et du Mont-Blanc. Cette spécialisation fragilise la capacité du territoire à loger sa population permanente, avec pour conséquence un accès de plus en plus difficile au logement pour les ménages actifs, les jeunes et les familles.

La tension sur le parc résidentiel ne s'explique pas par une vacance importante (inférieure à 5 %), mais bien par une **offre de logements permanents insuffisante** face à la demande croissante. Le DOO vise

à **réorienter la production neuve** en faveur du logement principal, à **diversifier les formes d'habitat** et à **encadrer le développement touristique**, dans une logique de reconquête du parc pour les besoins du territoire. L'objectif poursuivi est un **rééquilibrage progressif** du parc entre résidences principales et secondaires, condition essentielle à la cohésion sociale et à la vitalité des centralités.

I.4. Une offre de logements à diversifier face à une socio démographie évolutive

La population du territoire connaît une tendance au vieillissement, avec une baisse constante de l'indice de jeunesse (passé de 1,83 en 2009 à 1,29 en 2020). Si certaines intercommunalités voient un regain démographique récent, celui-ci ne compense pas le déficit de renouvellement de la population. L'offre actuelle, centrée sur la maison individuelle et les logements touristiques, n'est plus adaptée aux besoins des ménages modestes, des jeunes actifs ou des personnes âgées en perte d'autonomie.

Le SCoT Mont-Blanc inscrit donc la diversification de l'habitat comme un enjeu majeur : logements abordables, formes innovantes d'habitat, adaptations au vieillissement, offre locative sociale... Cette ambition structure les prescriptions de la Partie C du DOO.

I.5. Un patrimoine paysager et environnemental à protéger, gérer et valoriser

Le SCoT Mont-Blanc se distingue par des paysages exceptionnels : massifs emblématiques, vallées glaciaires, alpages, cours d'eau, patrimoine bâti traditionnel. Ce patrimoine est soumis à de fortes pressions (urbanisation, tourisme de masse, infrastructures) et à des dynamiques climatiques accélérées (recul des glaciers, raréfaction de l'enneigement, montée des risques naturels).

La démarche de projet s'appuie sur un travail d'identification fine des entités paysagères, de la trame verte et bleue, et des réservoirs de biodiversité. L'objectif est de mettre en œuvre un aménagement sobre et respectueux, conciliant attractivité, usages et préservation des fonctionnalités écologiques.

I.6. Une économie à diversifier pour renforcer la résilience territoriale

L'économie du SCoT repose sur un triptyque : industrie de haute technicité (notamment dans la vallée de l'Arve), tourisme international (hiver et été), et économie résidentielle. Le territoire est confronté à une précarisation croissante de l'emploi (jusqu'à 70 % de contrats précaires à Chamonix), à des difficultés de recrutement et à une spécialisation parfois excessive.

Les transitions énergétique, numérique et climatique exigent une diversification des activités : circuits courts, tourisme quatre saisons, économie circulaire, filières locales. Le DOO soutient cette mutation par une meilleure organisation des zones d'activités, un soutien aux centralités commerciales, et un accompagnement des transitions dans les stations.

II. Choix relatif à la définition de l'armature territoriale

II.1. Assurer un développement équilibré et solidaire à travers la définition d'une armature

Les communes n'ont pas toutes le même rôle dans le fonctionnement interne du territoire ni les mêmes liens entre elles et vis-à-vis des territoires voisins, du fait de leur localisation et de leur rayonnement. Ce dernier dépend du niveau d'équipements et de services publics et privés des communes. Ces différents facteurs constituent autant de motifs de déplacements de la population à prendre en compte pour organiser les mobilités et limiter leurs impacts négatifs.

Afin d'assurer un développement équilibré et solidaire d'un point de vue social et géographique, une réflexion relative à l'organisation territoriale du territoire de Mont-Blanc a été menée dans le cadre du SCoT afin, notamment, de :

- Conforter et développer un maillage de services, de commerces et d'équipements pour accroître la qualité de vie des habitants et leur proximité,
- Faciliter les déplacements quotidiens en diminuant les distances de déplacements et rapprochant les lieux d'emplois des lieux de résidence.

II.2. L'armature territoriale choisie

L'armature territoriale du SCoT Mont-Blanc structure le projet d'aménagement stratégique selon les principes de **solidarité, de complémentarité fonctionnelle et de sobriété territoriale**, conformément à l'**Axe 1 du PAS** et plus particulièrement à son objectif **1.1.1 « Conforter une armature territoriale solidaire et résiliente »**. Elle a été élaborée pour guider la répartition équilibrée des fonctions, organiser les flux entre vallées, stations et espaces résidentiels, et accompagner la localisation des logements, des services, des activités et des infrastructures.

Une méthode fondée sur une base technique consolidée

La définition de l'armature repose sur une analyse multicritères des dynamiques territoriales, mobilisant :

- les données de population, d'emploi et de logements issues de l'**INSEE** et de la **grille communale de densité**,
- les équipements et services recensés dans la **Base Permanente des Équipements (BPE)**,
- les flux domicile-travail (Aires d'Attraction des Villes),
- les politiques publiques structurantes à l'échelle intercommunale (PLUi, PLH, Petites villes de demain, ORT, France Services, etc.),
- les spécificités montagnardes (stations classées, UTN, desserte, typologies touristiques),
- et la trame territoriale d'intervention des services de l'État (typologie DDT 74).

Les résultats ont été agrégés par un **indice de centralité composite**, permettant d'objectiver la capacité des communes à exercer un rôle de polarité en matière d'accueil résidentiel, d'accès aux services, et d'équipements structurants.

- Le poids de la population,
- Le poids des emplois,
- Le nombre de services aux particuliers,
- Le nombre de commerces,
- Le nombre d'équipements relatifs à l'enseignement,
- Le nombre d'équipements de santé,
- Le nombre d'équipements relatifs au transport et déplacements,
- Le nombre d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Le nombre d'équipements culturels.

L'ensemble de ces critères ont été hiérarchisés selon une moyenne pondérée grâce un système de notation en base 10, la note de 10 étant attribuée à la commune obtenant le meilleur score. Selon cette méthode dite « INSEE », à l'échelle du SCoT Mont-Blanc, le tableau suivant a ainsi été obtenu :

	SYNTHESE Vie quotidienne	SYNTHESE générale
Sallanches	10,0	10,0
Cluses	7,6	6,9
Chamonix-Mont-Blanc	5,8	6,2
Samoëns	1,6	1,6
Passy	1,6	1,4
Scionzier	1,3	1,1
Thyez	1,0	0,9
Taninges	0,9	0,9
Marnaz	0,9	0,8
Megève	0,8	0,7
Saint-Gervais-les-Bains	0,8	0,7
Magland	0,5	0,5
Les Houches	0,4	0,4
Arâches-la-Frasse	0,3	0,3
Combloux	0,3	0,3
Mieussy	0,3	0,3
Domancy	0,3	0,2
Les Contamines-Montjoie	0,2	0,2
Praz-sur-Arly	0,2	0,2
Mont-Saxonnex	0,2	0,2
Servoz	0,1	0,1
Cordon	0,1	0,1
Morillon	0,1	0,1
Châtillon-sur-Cluses	0,1	0,1
Sixt-Fer-à-Cheval	0,1	0,1
Demi-Quartier	0,1	0,1
Verchaix	0,1	0,1
Vallorcine	0,1	0,1
Le Reposoir	0,1	0,1
Saint-Sigismond	0,1	0,1
Nancy-sur-Cluses	0,0	0,1
La Rivière-Enverse	0,0	0,0

Une relecture qualitative et prospective menée avec les élus

À cette base technique s'est ajoutée une **réflexion collective approfondie avec les élus**, au cours de séquences dédiées. Ces échanges ont permis de compléter l'analyse en prenant en compte :

- des logiques de fonctionnement infra-communales ou intercommunales non détectables dans les données statistiques,
- des spécificités saisonnières ou de flux touristiques particuliers,
- et surtout la **nécessaire projection dans le temps** : l'armature ne peut être une simple photographie de l'existant. Elle doit anticiper les dynamiques de développement, de desserte ou de renforcement de centralité à l'horizon du SCoT (2045).

Certaines communes ont ainsi vu leur positionnement ajusté non pas en fonction de leur situation actuelle, mais **en raison de leur rôle futur attendu**, de leur position stratégique dans les vallées, ou de leur capacité à relayer ou compléter une polarité voisine. C'est le cas par exemple de **Taninges** ou **Passy**, identifiées comme pôles relais ou points de connexion en raison de leur articulation entre plusieurs bassins de vie.

Une armature fonctionnelle différenciée : entre urbain et touristique

La carte d'armature distingue deux grands types d'aires fonctionnelles :

- Les **aires à dominante urbaine**, correspondant aux vallées denses (vallée de l'Arve, vallée de Chamonix), où se concentrent emploi, services publics, logements permanents et infrastructures,
- Les **aires à dominante touristique**, organisées autour de la saisonnalité, des stations, et de la mobilité alternante.

Cette lecture fonctionnelle permet de prendre en compte les **différents temps du territoire** (résidentiel, touristique, pendulaire) et d'identifier les **espaces d'équilibre**, souvent mixtes ou hybrides.

Les « communes balcons » : des transitions à reconnaître

Certaines communes, qualifiées de **balcons**, se situent en rebord de vallée ou en piémont des stations, et exercent une fonction résidentielle ou d'interface. Historiquement rurales, elles assurent aujourd'hui une partie de l'accueil permanent en périphérie des zones à forte pression foncière. **Combloux**, **Mieussy**, **Mont-Saxon**, **Domancy** ou **Cordon** en sont représentatives.

Communes associées et points de connexion

La carte distingue également :

- des **communes associées** : elles partagent des dynamiques fonctionnelles ou des projets structurants avec un pôle sans disposer elles-mêmes de centralité propre. Elles illustrent une **approche en réseau**, à l'échelle intercommunale,
- et des **points de connexion**, comme **Passy** ou **Magland**, situés au croisement d'aires urbaines et touristiques, et appelés à structurer les flux de mobilités, les transitions d'usages et les infrastructures intermodales.

Un outil stratégique pour organiser la territorialisation du SCoT

L'armature territoriale n'est pas une grille figée, mais un **dispositif stratégique d'organisation territoriale**. Elle sert à territorialiser les objectifs du DOO en matière de production de logements, de localisation des équipements, de structuration commerciale ou d'implantation économique. Elle permet aussi d'anticiper les besoins en mobilité, en foncier ou en transition écologique, dans une logique de sobriété, de cohérence et de résilience.

Un objectif de structuration d'un territoire en croissance contrastée

Le SCoT Mont-Blanc repose sur un territoire dont l'organisation repose historiquement sur la structuration de vallées denses, de stations alpines et de pôles industriels, auxquels s'ajoutent des communes résidentielles dites « balcons ». L'armature territoriale ne se limite pas à figer les rôles actuels : elle vise à organiser de manière cohérente les polarités à l'horizon 2045, dans un objectif de sobriété foncière, de maintien des services de proximité et de résilience démographique.

Elle s'appuie notamment sur les orientations du PAS – Axe 1.1.1 « Conforter une armature territoriale solidaire et résiliente » et répond à l'objectif transversal d'accueillir durablement la population tout en maintenant l'équilibre entre les pôles urbains, les territoires touristiques et les espaces résidentiels en périphérie.

Une croissance démographique modérée mais toujours positive

Le territoire du SCoT Mont-Blanc a connu une croissance continue de sa population, avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,37 % entre 2015 et 2021, en léger rebond par rapport à la période 2010-2015. Cette progression est entièrement portée par un solde migratoire redevenu positif depuis 2015, ce qui traduit l'attractivité du territoire, notamment des vallées, pour les jeunes actifs et les retraités.

Les dynamiques sont toutefois différenciées selon les intercommunalités :

- Montagnes du Giffre : +0,64 % par an, tirée par un solde migratoire net ;
- Pays du Mont-Blanc : regain démographique après une période de stagnation ;
- Cluses Arve et Montagnes : croissance modérée portée par le solde naturel ;
- Chamonix-Mont-Blanc : toujours en décroissance démographique, malgré un léger redressement récent

Une croissance des logements décorrélée de la population

Le parc de logements a fortement progressé sur la dernière décennie, notamment sous l'effet de la transformation de résidences secondaires et de la densification des centres urbains et stations. Entre 2013 et 2019, la production de logements a augmenté à un rythme supérieur à celui de la population :

- +0,37 %/an de population contre +1,0 %/an de résidences principales, avec une stabilisation récente autour de 46,5 % de RP et 49 % de résidences secondaires

Cette dynamique crée une pression foncière accrue sur les pôles résidentiels accessibles (notamment en vallée), avec des tensions sur le logement permanent, en particulier pour les jeunes actifs.

Un déséquilibre croissant entre polarités

L'analyse croisée de l'évolution démographique et du parc de logements révèle un déséquilibre croissant entre les pôles :

- Les pôles structurants et relais (Cluses, Sallanches, Passy...) concentrent les équipements structurants mais voient leur croissance ralentir, voire stagner.

- Les communes de proximité ou balcons (Domancy, Mont-Saxonnex, Mieussy...) gagnent en population, parfois rapidement, mais sans toujours disposer des services, des capacités d'accueil ou des réseaux nécessaires.

Ce phénomène de développement diffus et résidentiel dans les franges (y compris touristiques) induit un risque de sur-fréquentation des réseaux, de dépendance automobile, et de saturation foncière hors polarité. Il se traduit aussi par une baisse relative du poids démographique des pôles structurants, ce qui fragilise leur capacité à maintenir une offre complète de services.

Afin de rééquilibrer l'armature, un scénario de répartition de la population a été établi.

Un projet de rééquilibrage et de maîtrise de la croissance

Face à ces constats, le SCoT Mont-Blanc fixe un objectif clair de recentrage du développement autour des polarités identifiées dans l'armature. Il s'agit de :

- renforcer les pôles majeurs dans leur rôle de centralité complète (logement, emploi, services, mobilité) ;
- accompagner les pôles relais et intermédiaires dans leur rôle de relais fonctionnels, notamment pour le logement et l'emploi local ;
- maîtriser le développement diffus dans les pôles de proximité, pour qu'il reste cohérent avec leur niveau d'équipement et leurs capacités d'accueil ;
- maintenir un équilibre territorial entre les logiques urbaines, touristiques et résidentielles.

Cette stratégie permet de conserver la lisibilité et la hiérarchie de l'armature, tout en assurant un développement équitable et soutenable, en lien avec les enjeux de sobriété foncière, de transition énergétique et de qualité du cadre de vie.

III. Une réflexion prospective : choix du scénario démographique retenu

III.1. Un scénario de croissance démographique de 0,32% par an (2025-2045)

Pour construire les perspectives démographiques et évaluer le besoin de renforcement de l'offre de logements, les élus ont analysé les perspectives d'évolution démographiques que laissaient entrevoir les dynamiques du territoire court, moyen et long terme.

Rappels des constats et enjeux issus du diagnostic

Une dynamique actuelle stabilisée, mais qui reste structurellement positive

Le territoire du SCoT Mont-Blanc – Arve – Giffre affiche, entre 2015 et 2021, un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,37 %, en légère reprise par rapport à la période 2010-2015 (+0,31 %). Ce regain est principalement lié à un solde migratoire redevenu positif, qui confirme la capacité du territoire à continuer d'attirer, malgré des contraintes foncières et une pression touristique toujours forte.

Les quatre intercommunalités du périmètre du SCoT n'évoluent pas de manière homogène. Si les Montagnes du Giffre maintiennent une croissance soutenue (+0,64 %/an), et si le Pays du Mont-Blanc renoue avec une dynamique positive (+0,39 %/an), la vallée de Chamonix reste en retrait avec une tendance à la décroissance, tandis que Cluses-Arve-et-Montagnes conserve une progression modérée mais stable. Ce contraste souligne l'importance de territorialiser la projection de croissance en fonction des capacités réelles d'accueil et des orientations du projet d'aménagement stratégique.

Les choix en matière d'évolution démographique :

Une structure démographique déséquilibrée qui interroge la soutenabilité

Au-delà du volume de croissance, c'est la structure de la population qui soulève des enjeux de fond. Le territoire continue de vieillir. L'indice de jeunesse est passé de 1,83 en 2009 à 1,29 en 2020, signe d'un affaiblissement du renouvellement naturel et d'un recul relatif de la part des jeunes ménages. Cette situation est amplifiée par une dynamique de décohabitation, par l'augmentation des ménages d'une personne et par une forte tension sur le logement permanent.

Le déficit de logements accessibles, notamment pour les jeunes actifs, couplé à une très forte pression des résidences secondaires (près de 49 % du parc), rend difficile le maintien d'un équilibre générationnel et nuit à la soutenabilité du développement démographique actuel. Dans ces conditions, toute projection de croissance doit être compatible avec une action volontariste en matière d'offre de logements diversifiée et abordable.

Des projections régionales révisées à la baisse : un contexte de prudence

La trajectoire démographique du SCoT a été comparée à celle de la Haute-Savoie et de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Les projections INSEE 2013-2050, encore utilisées dans certains SRADDET, tablaient sur une croissance moyenne de +0,79 %/an à l'échelle du département, voire +1,06 %/an en scénario haut. Mais la nouvelle projection INSEE 2018-2070, publiée en 2022, ramène cette

croissance à +0,36 %/an en scénario moyen, soit deux fois moins dynamique que l'hypothèse précédente.

Le SCoT Mont-Blanc – Arve – Giffre, dont la dynamique historique se situe en moyenne à la moitié de la croissance départementale, doit donc intégrer cette inflexion à la baisse tout en tenant compte de son propre contexte de revalorisation post-Covid.

À l'issue du travail prospectif conduit par le SCoT, les élus ont retenu un scénario de croissance de +0,32 % par an sur la période 2025-2045, correspondant à 7 968 habitants supplémentaires. Ce choix s'inscrit dans une perspective de maintien d'une dynamique modérée, compatible avec les capacités d'accueil du territoire et les objectifs de sobriété foncière portés par le DOO.

Il permet :

- de ne pas surestimer les effets d'une attractivité post-crise encore incertaine ;
- d'éviter un scénario de croissance tendancielle basse qui ne permettrait pas de renouveler la population ni de maintenir l'équilibre générationnel ;
- d'aligner les projections du SCoT sur une trajectoire réaliste, adaptée à ses contraintes topographiques, foncières et d'accès aux services.

Une projection cohérente avec les objectifs de logement et d'emploi

Ce scénario de croissance permet de calibrer les besoins à venir en logements (environ 14 400 logements à produire, dont une part importante en densification), en maintenant un équilibre avec les projections d'emploi (environ 250 créations nettes par an) pour préserver l'indépendance économique du territoire.

En conclusion, le choix du scénario à +0,32 %/an constitue une position d'équilibre entre ambition démographique, capacité foncière, soutenabilité environnementale et réalités sociales. Il offre un cadre de projection robuste et compatible avec les autres composantes du projet de territoire.

Déclinaison de l'objectif démographique à +0,32 %/an

Le SCoT Mont-Blanc fixe un objectif démographique moyen de +0,32 % par an sur la période 2025–2045, soit environ 7 970 habitants supplémentaires à l'échelle du périmètre. Il s'agit d'une trajectoire à long terme, établie pour assurer la cohérence entre développement démographique, capacité d'accueil, qualité du cadre de vie et sobriété foncière.

Les documents d'urbanisme et de programmation, comme les PLUi et les PLH, se déploient quant à eux sur des temporalités plus courtes. Cette différence d'échelle invite à considérer l'objectif du SCoT comme un cadre de référence global, que chaque intercommunalité pourra interpréter et adapter dans son propre projet de territoire.

Chaque commune, ou groupement de communes, devra ainsi se mettre en compatibilité avec cet objectif moyen à 20 ans, tout en tenant compte de ses dynamiques propres, de ses contraintes locales, et de sa stratégie en matière d'habitat, d'emploi ou de cadre de vie. Cela pourra se traduire par des

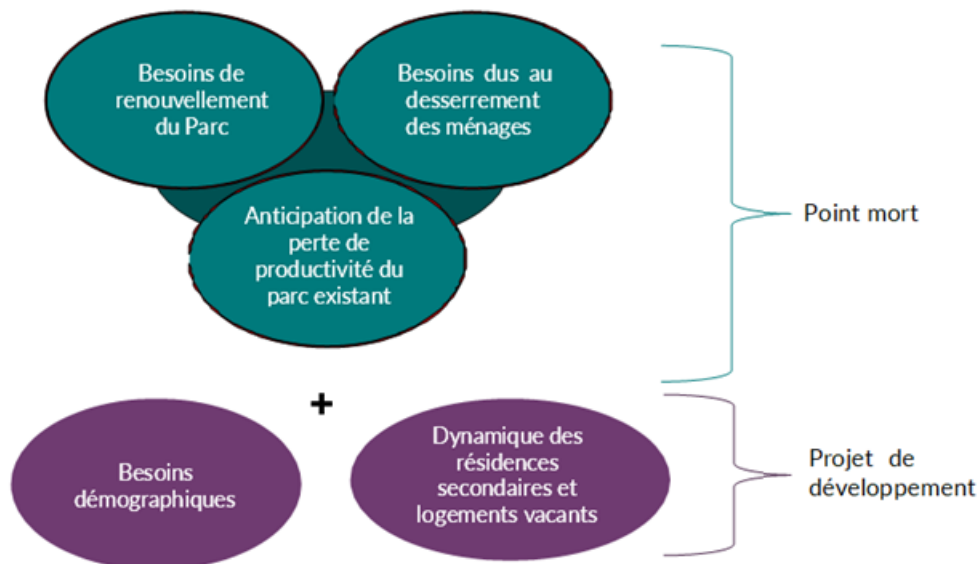
rythmes de développement différenciés d'un territoire à l'autre, en fonction des situations de tension, des enjeux de renouvellement urbain, ou encore des capacités d'accueil identifiées.

Cette approche permet de respecter l'esprit de la planification stratégique : proposer une trajectoire commune, tout en laissant à chaque territoire la liberté d'en construire la mise en œuvre, dans un souci de cohérence, d'équité territoriale, et de réalisme opérationnel.

III.2. Les incidences en termes de développement de l'offre de logements et principes d'urbanisation

L'évolution de la population ne dépend pas uniquement de la construction de logements : trois phénomènes se combinent pour atteindre ce que l'on nomme le point mort, c'est-à-dire l'ensemble des besoins pour maintenir la population à son niveau initial ;

- Le renouvellement du parc, soit la nécessité de transformer le parc de logements pour l'adapter à la demande actuelle, voire pour éviter qu'il ne tombe en ruines, à être transformé et adapté à la demande ;
- L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales ;
- La variation du parc de logements vacants : la tendance de vacance est forte sur le territoire et une partie du parc, occupée par des gens très âgés et dont la configuration ne correspond plus aux attentes du marché, risque fort de ne plus être occupée dans les années à venir.



Bilan du point mort rétrospectif (2014-2020)

	Données du scénario	SCoT Mont Blanc
Renouvellement du parc	Nombre de logements 2020	114009
	Nombre de logements 2014	108219
	Variation du parc de logements entre 2014 et 2020	5790
	Nombre de logements commencés 2014 - 2020	7229
	Renouvellement annuel moyen	-240
Fluidité du parc	RS + LV 2020	61235
	RS + LV 2014	58696
	Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	423
Desserrement	Population des ménages 2014	112359
	Nombre de ménages 2014	49523
	Taille moyenne des ménages 2020	2,19
	Desserrement annuel moyen	286
Point mort annuel		470

<i>Rappel</i>	<i>Moyenne annuelle lgts commencés entre 2014 et 2020</i>	<i>1205</i>
---------------	---	-------------

Le territoire du SCoT Mont-Blanc fait face à un déséquilibre structurel entre le rythme de renouvellement du parc existant et les besoins réels en logements, tant en volume qu'en nature. En effet, les flux de sorties du parc sont inférieurs au nombre de nouveaux logements à produire chaque année, créant un déficit cumulé de logements disponibles. Ce déséquilibre freine la fluidité du marché et pénalise l'accueil de nouveaux ménages, en particulier les actifs permanents du territoire.

Dans cette perspective, un objectif de rattrapage de 1 500 logements sur la période 2014–2020 a été posé, afin de répondre aux besoins globaux du territoire. Cette trajectoire vise à tenir compte à la fois :

- des besoins liés au desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des foyers),
- de la nécessité d'assurer une fluidité minimale dans le parc de logements pour permettre les mobilités résidentielles,
- et de l'accueil de la nouvelle population permanente, aujourd'hui fortement contrainte par le manque d'offre adaptée.

La capacité à accueillir de nouveaux habitants — notamment les actifs contribuant à la vie économique et sociale locale — est aujourd'hui largement conditionnée par la production de logements. Le nombre insuffisant de logements produits constitue un frein à l'installation, générant des effets de tension sur les prix, de sur-occupation, ou de précarité résidentielle. Dans ce contexte, la stratégie du SCoT vise à combler le déficit cumulé, à rétablir la fluidité du marché local, et à accompagner les dynamiques démographiques réelles du territoire dans une logique maîtrisée et durable.

Les tendances actuelles associées

Une croissance du parc marquée par une spécialisation touristique croissante

Le parc de logements du territoire du SCoT Mont-Blanc a connu une croissance régulière, confirmée par les données du recensement 2021.

Entre 1999 et 2019, il est passé de 89 557 à 115 115 logements en 2021, avec un taux de croissance annuel moyen de +1,8 % entre 1999 et 2010, +1,0 % entre 2010 et 2015, et +0,9 % entre 2015 et 2021.

Entre 2019 et 2021, la tendance à la hausse s'est maintenue, avec toutefois une inflexion dans la répartition des types d'occupation. Le territoire a vu s'opérer une inversion du rythme de croissance : alors que les résidences secondaires progressaient plus vite auparavant, un léger rééquilibrage est observé, avec désormais 49 % de résidences secondaires et 46,5 % de résidences principales. Cette évolution reste fragile et inégale selon les intercommunalités.

Certaines EPCI comme la CC Cluses Arve et Montagnes ont connu une hausse marquée des résidences secondaires, tandis que la croissance des résidences principales y reste plus modérée. La CC Vallée de Chamonix-Mont-Blanc affiche toujours une part très faible de résidences principales (moins de 10 % dans certaines communes), avec une progression modeste, principalement due à une baisse du nombre de logements vacants.

Le taux de vacance reste par ailleurs très bas (environ 4,5 %), bien inférieur au seuil de fluidité estimé à 7 ou 8 %, traduisant un fort niveau de tension du marché. Ce taux bas rend difficile le parcours résidentiel, réduit les possibilités de relogement local et renforce la compétition entre usages du logement.

Ces dynamiques s'accompagnent d'un déséquilibre des typologies de logements : la majorité du parc est composée de logements de grande taille (56 % de 4 pièces ou plus), alors que les petits logements sont nettement sous-représentés (4 % de studios, 16 % de deux-pièces). Cette répartition limite les possibilités d'accueil des jeunes actifs, des ménages modestes ou des personnes âgées seules, particulièrement dans les secteurs à vocation touristique ou en rebord de vallée

Cette situation rend d'autant plus nécessaire un rééquilibrage de l'offre en direction des logements de petite et moyenne taille, permettant de répondre aux besoins des jeunes actifs, des personnes âgées seules et des ménages modestes. Ce choix conditionne l'efficacité de la trajectoire résidentielle dans les zones soumises à pression foncière.

Les choix en matière de production de logements

La justification du scénario de production de logements du SCoT Mont-Blanc repose sur une méthodologie rigoureuse qui croise plusieurs paramètres : l'évolution démographique anticipée (+0,32 %/an entre 2025 et 2045), la dynamique de desserrement des ménages, la pression exercée par les résidences secondaires et les tensions observées sur le marché immobilier local. Cette approche prospective vise à garantir un développement maîtrisé, à même de répondre aux besoins des habitants permanents tout en respectant les principes d'équilibre territorial et de sobriété foncière.

La méthode retenue repose sur une triple projection :

- **Démographique**, en prenant appui sur les scénarios INSEE réactualisés à l'échelle départementale, confrontés aux dynamiques spécifiques observées sur le territoire (reprise de croissance, maintien du solde migratoire positif) ;

- **Économique**, en intégrant les perspectives d'emplois pour valider la cohérence entre population active, besoin en logements et résidences principales ;
- **Ménages/logements**, en analysant l'évolution de la taille des ménages et la part croissante de petites unités, afin d'ajuster finement les besoins en nouvelles résidences principales.

À l'horizon 2045, ce sont ainsi **14 400 logements** supplémentaires qui sont attendus, dont **10 800 en résidences principales** et **3 600 en résidences secondaires**, dans le respect de l'objectif de 75 % de résidences principales exprimé dans le DOO.

Ce volume global répond à plusieurs enjeux majeurs :

- Permettre l'accueil de près de 8 000 nouveaux habitants sur 20 ans (soit +0,32 %/an) ;
- Répondre au desserrement progressif des ménages, avec une baisse de la taille moyenne des foyers ;
- Fluidifier le marché local, très tendu dans certaines communes, en stimulant la rotation résidentielle ;
- Accompagner un effort de remobilisation du parc existant et contenir l'augmentation des résidences secondaires.

La déclinaison de cet objectif de production est opérée par EPCI et par niveau d'armature, en s'appuyant sur des critères objectifs : population, logements, capacités d'accueil, topographie, risques, besoins en équipements, rôle fonctionnel dans l'organisation du territoire. Ce principe d'adaptation permet de respecter la vocation des territoires, qu'ils soient plus urbains, touristiques ou mixtes.

Enfin, cette approche est conçue pour être compatible avec les autres documents de planification (PLH, PLUi). Elle s'inscrit dans un principe de subsidiarité : les communes pourront, dans leur document d'urbanisme, adapter cette orientation moyenne à leur situation propre, en la justifiant au regard de leur projet de territoire, de leurs enjeux spécifiques et de leur faisabilité technique.

La déclinaison par intercommunalité du volume de résidences principales repose sur une méthode combinée, tenant compte à la fois des dynamiques récentes de production, de la répartition actuelle du parc de résidences principales, et des objectifs de rééquilibrage entre territoires. Une moyenne pondérée de ces indicateurs a été retenue, en donnant plus de poids à la tendance courte (2015–2021), afin de refléter les dynamiques les plus actuelles.

Ce choix permet de tenir compte de l'évolution contrastée des EPCI : la CC Cluses Arve et Montagnes, en particulier, a vu son poids relatif en résidences principales croître sensiblement sur la période récente, traduisant une capacité à maintenir une offre en logement permanent. Inversement, la CC Pays du Mont-Blanc, dont le nombre moyen de personnes par ménage diminue plus vite, enregistre une dynamique de desserrement plus marquée, justifiant une répartition plus mesurée.

Les arbitrages opérés entre avril et juin 2025 au sein du comité syndical ont permis d'affiner la répartition des besoins de production de logements entre les intercommunalités, dans un souci de cohérence territoriale, de soutenabilité locale et de faisabilité opérationnelle.

Ainsi, la part de production affectée à la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes a été légèrement rehaussée par rapport à ce qu'aurait impliqué une stricte application des dynamiques

tendancielle. Ce choix repose sur la prise en compte d'un besoin plus marqué de logement lié au desserrement des ménages dans les prochaines années, et permet de rapprocher les volumes de logements à produire du poids relatif en résidences principales que représente cette intercommunalité dans le périmètre du SCoT, selon les données INSEE de référence.

À l'inverse, l'objectif assigné à la Communauté de communes du Pays du Mont-Blanc a été légèrement ajusté à la baisse. Cette révision prend en compte un besoin plus limité en lien avec le desserrement des ménages. Le besoin en production de logements retenu s'aligne ainsi davantage sur les tendances de long terme observées depuis 2010 en matière de résidences permanentes, selon les données INSEE de référence.

Cette méthode d'allocation des objectifs de production de logement entre EPCI vise à articuler les ambitions du projet de territoire avec les réalités locales d'accueil, en assurant à la fois l'équité territoriale et l'efficacité dans la mise en œuvre. Elle reflète la volonté du syndicat mixte d'encadrer les trajectoires de croissance de manière maîtrisée, en cohérence avec les capacités d'aménagement et les enjeux spécifiques de chaque intercommunalité.

La stratégie du SCoT Mont-Blanc en matière de logement repose sur une approche qualitative affirmée, conçue pour répondre à un triple enjeu : maîtriser l'artificialisation, garantir l'accueil durable des populations permanentes, et rééquilibrer l'usage du foncier face à la pression touristique. Dans un territoire où les résidences secondaires représentent près de la moitié du parc, la production de logements réellement accessibles pour les habitants permanents constitue une priorité forte, traduite à la fois dans le PAS et dans les prescriptions du DOO.

Une priorité donnée au logement permanent

Le SCoT fixe comme orientation structurante que 75 % des logements produits d'ici 2045 soient des résidences principales, traduisant une volonté politique de répondre aux besoins des actifs locaux, des jeunes ménages et des seniors souhaitant se maintenir dans leur commune. Cet objectif est décliné dans le DOO et constitue un des fondements de la trajectoire foncière retenue : la réduction de la consommation d'espace ne peut se faire sans une meilleure efficacité du parc existant, une limitation du développement des résidences secondaires, et une mobilisation ciblée du foncier pour le logement permanent uniquement.

Cette orientation est d'autant plus nécessaire que la tension sur le logement s'accroît : vacances faibles, inadéquation des typologies, éloignement des ménages modestes et actifs des pôles touristiques, difficulté à maintenir les populations jeunes et à offrir des parcours résidentiels continus.

Une densification pensée comme levier de durabilité

Pour soutenir cette orientation, le SCoT impose une priorité à la densification et au renouvellement urbain. Sur les 14 400 logements à produire d'ici 2045, 61 % devront être réalisés par densification, c'est-à-dire à l'intérieur des enveloppes urbaines, via de la division parcellaire, de la remobilisation de bâtis vacants ou sous-utilisés, et de la requalification d'îlots anciens. Le DOO fixe des objectifs différenciés selon le niveau de polarité, allant jusqu'à 75 % de production en renouvellement dans les pôles structurants.

Ce choix permet d'éviter le mitage, de limiter l'étalement, et surtout de concentrer la production de logements permanents là où les réseaux, les services et les emplois existent déjà. Il soutient aussi une logique de ville compacte, adaptée au relief et aux contraintes d'infrastructures du territoire.

Une réponse ajustée aux besoins des ménages locaux

Le SCoT Mont-Blanc prend acte de la transformation de la structure des ménages : diminution de la taille moyenne, vieillissement de la population, difficultés d'installation des jeunes actifs. Face à cela, il encourage une diversification de l'offre, en particulier en logements de petite et moyenne taille, en locatif abordable, et en logements évolutifs pour les personnes âgées.

L'objectif de produire du logement permanent se traduit aussi par l'appel à la mobilisation de nouveaux outils : secteurs de mixité sociale, quota de résidence principale, mobilisation du parc vacant et maîtrise de l'usage des meublés touristiques. Ces leviers permettent de prioriser les besoins de la population locale, y compris dans les zones soumises à la pression foncière touristique.

Le développement d'une offre locative sociale et intermédiaire est prioritaire dans les secteurs à forte tension. Elle constitue un levier central pour permettre le maintien des actifs permanents et soutenir les parcours résidentiels dans un contexte de rareté du foncier disponible et de vacance très faible.

Une territorialisation adaptée aux rôles et contraintes

La répartition qualitative des objectifs tient compte des spécificités des différents types de polarités. Les pôles structurants et relais sont appelés à jouer un rôle moteur dans l'accueil de la population permanente, tandis que les pôles de proximité sont encouragés à adapter leur offre à leur capacité d'accueil réelle, en évitant toute surspécialisation résidentielle. Les communes de « rebord de vallée » ou « balcons » doivent concilier attractivité résidentielle et équilibre paysager, en privilégiant des formes urbaines compactes, peu consommatrices d'espace, et adaptées à leur tissu et à leur environnement.

La prescription n°32 du DOO précise que la répartition des objectifs de logements repose sur une double échelle : une première enveloppe fixée à 20 % du total (soit 2 880 logements) est ventilée à l'échelle des intercommunalités ; les 80 % restants (soit 11 520 logements) sont répartis au sein de l'armature territoriale. Cette structuration permet d'articuler solidarité intercommunale et différenciation des efforts entre pôles structurants.

Cette clé de répartition vise à rendre la trajectoire de production de logements plus lisible et plus cohérente avec l'armature du territoire, tout en offrant aux collectivités une base plus claire pour décliner les objectifs dans les documents d'urbanisme locaux. Elle traduit également la volonté des élus de mettre en œuvre un mode de répartition plus opérationnel, en phase avec les réalités de terrain.

IV. Un développement économique équilibré

Le diagnostic a montré une tertiarisation de l'économie et l'un des enjeux retenus par les élus du territoire est le renforcement du territoire à accueillir, et accompagner le développement voire l'accueil de nouvelles activités productives.

Pour cela, le principe de s'appuyer sur les pôles de niveaux 1 et 2 et simultanément sur les grandes infrastructures routières a été retenu. Le SCoT a peu de légitimité sur les modes de développement des activités agricoles, il agit principalement dans le champ de la préservation des terres agricoles.

Un tissu économique en recomposition dans un territoire contraint

Le territoire du SCoT Mont-Blanc se caractérise par une **économie plurielle et contrastée**, structurée autour de trois piliers principaux :

- l'**industrie**, historiquement concentrée dans la vallée de l'Arve autour du décolletage ;
- le **tourisme**, en particulier dans les stations de renommée internationale ;
- et une **économie résidentielle et présente** liée aux besoins de la population permanente et touristique.

Malgré une **dynamique globale de l'emploi favorable**, avec un taux d'indépendance de 97 %, le territoire subit une **fragilisation progressive** de plusieurs secteurs clés :

- **désindustrialisation partielle** de la vallée de l'Arve, avec une baisse de -24 % des effectifs dans la filière du décolletage entre 2008 et 2019 ;
- **forte précarité de l'emploi**, en particulier dans les zones touristiques (jusqu'à 70 % d'emplois précaires à Chamonix-Mont-Blanc en 2020) ;
- **tensions foncières majeures** sur les zones d'activité économique (ZAE), limitant les possibilités de relocalisation ou de développement de nouvelles entreprises.

En parallèle, la présence de **nombreux petits établissements** et de **TPE** (moins de 9 salariés pour 21 % des entreprises) témoigne d'un tissu entrepreneurial **fragmenté** et fortement dépendant des **dynamiques de consommation locale et touristique**.

Un besoin de diversification, de montée en compétence et d'adaptation

Le diagnostic souligne également :

- le besoin d'un **ancrage local renforcé** des filières industrielles par la relocalisation, la décarbonation et l'innovation (industrie verte, économie circulaire, transition technologique) ;
- une **insuffisance d'offre de formation et de logements adaptés** pour les jeunes actifs, favorisant les mobilités sortantes vers la Suisse ou les métropoles régionales ;
- la nécessité de **diversifier l'activité économique** pour répondre aux enjeux climatiques et réduire la dépendance au modèle saisonnier touristique, notamment via l'artisanat, l'agriculture de montagne, la transformation locale et les circuits courts.

La pression foncière sur les ZAE, combinée à une **demande croissante d'immobilier d'entreprise de qualité** (en particulier pour l'industrie et les services de proximité), requiert une stratégie foncière active, notamment par la **mobilisation des friches** et la **densification qualitative** des zones existantes.

Une économie à soutenir dans une logique de transition et d'équilibre territorial

Dans un contexte de transition écologique et d'adaptation climatique, les enjeux économiques du territoire appellent à :

- **réconcilier développement et sobriété foncière**, en privilégiant le renouvellement, la densification et la mixité des usages dans les zones d'activités ;
- **maintenir un équilibre fonctionnel** entre les pôles structurants, relais, intermédiaires et les stations, en renforçant les fonctions économiques et de services de proximité ;
- **anticiper les besoins en emploi et en services** associés à la réindustrialisation, à la montée en compétence des actifs, et à l'installation de nouveaux modèles économiques.

Le territoire dispose d'atouts majeurs pour relever ces défis : une situation transfrontalière stratégique, une identité économique forte, une culture de l'innovation (notamment en mécanique, mobilité ou construction durable), et des initiatives collectives (territoire d'industrie, GECT Mont-Blanc, tiers-lieux...).

IV.1. La structuration de l'offre d'accueil des activités économiques, industrielles ou artisanales

Rappel des constats et enjeux issus du diagnostic

Une économie plutôt stable, avec une légère tendance à la croissance

- 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.
- Le taux d'indépendance de l'emploi local du SCoT MB est de 97% c'est-à-dire que seulement 3% des actifs occupés (en solde) vont travailler à l'extérieur du territoire, ce qui vu l'attractivité économique du Grand Genève, est une plutôt bonne performance.
- La structure économique est encore équilibrée (2 emplois présents pour 1 emploi productif, mais les réalités territoriales sont très diversifiées (de 55% d'emplois productifs pour la CCCAM jusqu'à 88% d'emplois présents pour Chamonix Mont-Blanc)
- L'offre d'accueil du foncier d'activités compte 91 zones d'activités qui représentent une surface totale d'environ 691,72 ha., avec près de la moitié soit 53 % de la superficie de ces zones d'activités concentrée sur la CCCAM.

Les choix en matière de développement de l'emploi

Le territoire du SCoT du Mont-Blanc est marqué par la présence de plusieurs filières structurantes, en premier lieu desquelles les services marchands (commerce, services à la personne, tourisme ...), l'économie industrielle, les services à la personne.

Cinq grands enjeux ont été identifiés et retenus par le projet :

- Diversifier et relocaliser l'économie : soutenir des filières durables, valoriser les savoir-faire locaux, promouvoir les circuits courts, et requalifier les ZAE existantes, reconquérir les friches industrielles pour soutenir de nouvelles entreprises durables.
- Renforcer la résilience industrielle : accompagner la transition écologique et la reconversion vers des secteurs d'avenir, avec le maintien et la diversification de l'emploi industriel, notamment autour du décolletage et de la réindustrialisation de la vallée de l'Arve, et la proposition de nouvelles offres foncières économiques ou en extension en proposant des sites industriels de qualité
- Optimiser les espaces économiques : réhabiliter les friches industrielles, densifier les zones d'activités, et développer de nouvelles offres foncières.
- Formation et emploi : structurer des pôles de compétences et encourager la montée en compétence des actifs.

Le choix en matière d'emploi a porté sur les hypothèses et éléments suivants :

- La stabilité du nombre de chômeurs en nombre brut et ce faisant une réduction d'un ½ point du taux de chômage de 7,5 % à 7% ;
- La croissance du taux d'activité de 81 à 82%
- L'augmentation du taux local d'emploi de 98 % à 100% / augmentation du taux d'actifs occupés de 92% à près de 93%

	Pop totale		Pop 15-64 ans	Nbre Actifs 15-64 ans / Nbre total 15-64 ans	Actifs 15-64 ans	Nbre actifs 15-64 occupés / nbre Actifs 15-64	Actifs occupés 15-64 ans	Nbre Chômeurs / nbre Actifs occupés	Chômeurs 15-64 ans	Emplois au LT	Taux d'indépendance
2009	113 514 0,11%	66,0%	74 897 -1,6%	78,0%	58 403 0,6%	92,5%	53 995 -1,0%	7,5%	4 408 21,4%	54 456 -3,3%	101%
2014	114 118 0,48%	64,6%	73 711 1,0%	79,7%	58 779 2,5%	90,9%	53 430 4,3%	9,1%	5 350 -15,8%	52 643 3,3%	99%
2020	117 411 0,48%	63,4%	74 422	81,0%	60 248	92,5%	55 742	7,5%	4 506	54 406	98%
2025	120 249 0,32%	63,0%	75 757	81,3%	61 590	92,5%	56 971	7,5%	4 619	55 262	97%
2045	128 217	62,0%	79 495	82,0%	65 186	92,9%	60 566	7,1%	4 619	60 264	100%
2025-2045	7 968		3 738		3 595		3 595		0	5 002	

Avec la correspondance démontrée de la création de 5000 emplois cohérente avec la croissance de population d'environ 8000 habitants dont 3 740 < 64 ans et 3 600 actifs environ.

En matière de type d'activités, l'ambition principale consiste à retrouver une dynamique industrielle estimée à 0,3%, pour faire suite à la tendance à la stabilisation observée depuis 2010 (-3,3% entre 2010 et 2015, -0,6% entre 2015 et 2025).

Soit :

- Le re-développement des emplois de l'industrie, et la croissance pondérée du secteur tertiaire et de l'administration-enseignement-santé ;
- la quasi stabilité des emplois de l'agriculture locale pour rompre avec la courbe de diminution de la dernière période précédente.
- Concernant le secteur du bâtiment, un léger ralentissement.

	Total emplois Locaux	Emplois au LT Agriculture en 2009 (compl)	Emplois au LT Industrie en 2009 (compl)	Emplois au LT Construction en 2009 (compl)	Emplois au LT Commerce, Transports, Services divers en 2009 (compl)	Emplois au LT Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale en 2009 (compl)
2010	54 708	542	11 616	4 671	24 979	12 900
	Evol/an	0,8%	-3,3%	-1,7%	0,5%	-0,7%
2015	52 717	565	9 836	4 279	25 557	12 480
	Evol/an	-3,7%	-0,6%	1,0%	1,0%	0,8%
2020	54 352	467	9 563	4 505	26 848	12 969
	Evol/an	-3,7%	-0,6%	1,0%	1,0%	0,8%
2025	56 117	387	9 300	4 730	28 200	13 500
	Evol/an	-1,0%	0,3%	0,8%	0,5%	0,4%
2045	61 117	317	9 800	5 500	31 000	14 500
	5 000 -	70	500	770	2 800	1 000

- L'ensemble de ces projections par filière permet ainsi de répartir les créations d'emplois (en solde) pour un total d'environ 5000 emplois à l'horizon 2045 soit environ 250 emplois/an.

Ce chiffre semble tout à fait cohérent (bien inférieur) en comparaison à la période 2015-2020, durant laquelle le territoire a connu en moyenne une création de 353 emplois/an.

Le dispositif d'accueil des activités

Le SCoT veut garantir un développement de l'activité économique en adéquation avec la bonne organisation du territoire, et l'implantation d'activités économiques doit également servir le projet d'organisation (armature) territoriale, avec pour objectif de maintenir des activités dans l'ensemble des communes.

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

Pour cela, le DOO répartit le développement de l'emploi et des activités en fonction de leurs natures et caractéristiques propres.

- en secteur urbain,
- en foncier d'activités.

Avec le principe suivant que le foncier d'activités sera réservé aux activités nécessitant un foncier important, inadaptées au tissu urbain par l'emprise ou l'accessibilité ou sont incompatibles avec la proximité d'habitation, du fait notamment de leur nuisance.

Actuellement, le territoire du SCoT contient 91 ZAE pour 692 ha. 98% des surfaces se répartissent sur la 2C CAM (54% -373 ha) et la CC PMB (38% -265ha). 91% des entreprises en ZAE sont localisées sur ces 2 EPCI.

Le SCoT définit la priorité suivante : la qualification et la densification des espaces économiques dédiés (Zones d'activités économiques ZAE) comme la remobilisation des friches constituent les priorités en matière de mise à disposition d'espaces pour accueillir et développer les activités économiques.

Les principes de la structuration du schéma de l'accueil des activités et leur intégration paysagère

Le schéma d'accueil des activités économiques s'inscrit dans :

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

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

La cohérence de la prospective retenue pour les 20 ans du SCoT s'entend avec la création de 5 000 nouveaux emplois (voir ci-dessus), dont environ 1 250 emplois « productifs » à positionner en ZAE, ce qui suppose un volume global de 55 ha nets de foncier d'activités à mobiliser.

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

Ce volume global de 55 ha correspond à diverses vocations :

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce transports services	Administration	TOTAL	
Evolution emplois 2025-2045	-1%	0%	1%	0%	0%		%
Emplois / an 2025-2045	-6	9,48	39,8	166,08	61,24	270,6	emplois
Emplois pour 2025-2045		500	770	2800	1000	5070	emplois
%d'emplois en ZAE	0%	100%	40%	15%	0%	24%	%
Emplois en ZAE sur 2025-2045		500	310	440	0	1250	emplois
Hypothèse de densité		20	16	43			
Surfaces nécessaires (nettes)		25	19	10		55	ha

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

Territoire du SCoT	55 ha
CC Vallée de Chamonix Mont Blanc	5%
CC Cluses Arve et Montagnes	40%
CC Montagnes du Giffre	9%
CC Pays de Mont-Blanc	44%
TOTAL	100%

IV.2. La préservation des activités agricoles

Rappel des constats et enjeux issus du diagnostic

Une activité agricole en tension, mais stratégique pour l'identité et l'équilibre du territoire

Sur le périmètre du SCoT Mont-Blanc, l'agriculture reste une activité **minoritaire en emploi** (0,9 % des emplois en 2019), mais elle joue un rôle **structurant pour l'aménagement, la qualité paysagère, la biodiversité et la souveraineté alimentaire**. Elle constitue également un **marqueur identitaire fort** du territoire, notamment à travers :

- les **systèmes d'élevage bovin et l'agropastoralisme** en alpage,
- la **production laitière et fromagère** de qualité,
- et des **filières de transformation et de circuits courts** en développement.

Malgré ces atouts, l'agriculture locale connaît une **érosion progressive** :

- baisse du nombre d'exploitations et de la surface agricole utile (SAU),
- fragilité du modèle économique des petites structures,
- difficulté à assurer le renouvellement générationnel,
- et réduction de la pluri-activité, jadis dominante, dans un contexte de précarisation des jeunes actifs.

Une pression foncière massive sur les espaces agricoles

Entre 2008 et 2020, **427 ha d'espaces agricoles ont été consommés** sur le territoire du SCoT, soit **86 % de la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**. Cette dynamique est dominée à **80 % par de l'extension**, avec un mitage progressif des **prairies permanentes et des espaces en herbe**, situés au contact des fronts bâtis, notamment dans les vallées ouvertes (Sallanches, Cluses, Marnaz, Scionzier...).

Ce mitage affecte directement les **fonctions agronomiques et économiques** de certains tènements stratégiques. En parallèle, les alpages, historiquement mobilisés pour la transhumance, font face à des enjeux croissants de **reconquête forestière**, d'**embroussaillage**, et de **désaffectation par les exploitants**.

Les enjeux sont donc multiples :

- éviter la **perte de continuité** et de surface des îlots exploitables,
- préserver les **prairies fauchables et pâturables**, notamment dans les fonds de vallée,
- et anticiper la **montée des conflits d'usage**, liés au tourisme, à l'urbanisation ou à la fréquentation des zones pastorales.

Des démarches locales de protection à valoriser

Face à ces pressions, certaines collectivités se sont engagées dans des démarches exemplaires :

- **classements en Zone Agricole Protégée (ZAP)** à Passy et Domancy,
- **étude stratégique sur les alpages** à Megève,
- **programmes européens pastoraux** pour maintenir l'activité d'estive dans plusieurs communes,
- émergence de **dispositifs fonciers de portage ou de veille** au sein des EPCI.

Ces démarches montrent que **des outils d'action foncière** existent et doivent être mieux articulés à l'échelle du SCoT, dans une logique de trame agricole à préserver, articulée aux enjeux écologiques, alimentaires, paysagers et de transition.

Vers une sanctuarisation du foncier agricole stratégique

Dans un contexte de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, le maintien des espaces agricoles devient un **levier majeur de sobriété foncière**. Le PAS et le DOO soulignent la nécessité de :

- cibler les espaces agricoles d'intérêt stratégique à l'échelle intercommunale,
- assurer la **cohérence entre planification et affectation des zones agricoles** dans les documents d'urbanisme,
- et favoriser un **urbanisme compatible avec le maintien d'une activité agricole vivante**, notamment à travers des règles de cohabitation, de transitions bâties soignées, ou de périmètres de protection adaptés.

La mise en œuvre d'une **trame brune agricole**, en miroir de la trame verte et bleue, pourrait constituer un **outil structurant**, permettant de reconnaître les **fonctions multifonctionnelles des sols** : production, biodiversité, stockage carbone, infiltration, cadre de vie.

Objectifs poursuivis

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT Mont-Blanc identifie la préservation des espaces agricoles comme un levier fondamental pour :

- maintenir l'équilibre territorial et paysager du territoire de montagne,
- garantir la pérennité des activités productives rurales, en particulier l'agriculture de montagne et le pastoralisme,
- répondre aux enjeux alimentaires et environnementaux dans un contexte de transition.

Il fixe pour objectif de sanctuariser les espaces agricoles à fort potentiel, et d'encadrer strictement la consommation foncière sur ces secteurs, en particulier dans les fonds de vallée, les prairies permanentes et les tènements continus au contact des zones urbanisées.

Le DOO traduit cet objectif en prescriptions encadrant :

- les conditions d'ouverture à l'urbanisation (C.1, C.6),
- la limitation de la consommation foncière sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF),
- et la prise en compte des fonctions agricoles et paysagères dans les choix d'aménagement.

Justification des choix opérés dans le DOO

Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles stratégiques

Le diagnostic foncier montre que les espaces agricoles ont représenté 86 % de la consommation foncière entre 2008 et 2020, soit 427 ha, majoritairement sous forme d'extensions urbaines sur des prairies permanentes en fonds de vallée ou sur les coteaux accessibles

Cette dynamique est particulièrement marquée dans les communes où l'urbanisation s'est développée au contact direct des espaces agricoles exploitables (Sallanches, Cluses, Marnaz, Scionzier...). Ce mitage compromet la continuité de certains îlots agricoles et altère leur potentiel de production et leur viabilité économique.

Face à ce constat, les prescriptions du DOO visent à :

- stabiliser l'enveloppe urbaine et encadrer l'urbanisation nouvelle sur les franges agricoles ;
- protéger les espaces agricoles stratégiques en articulation avec les démarches existantes (ZAP à Passy et Domancy, programmes pastoraux, étude foncière à Megève) ;
- et favoriser les opérations de densification ou de renouvellement urbain, en mobilisant les gisements internes à l'enveloppe urbaine plutôt que d'ouvrir de nouveaux secteurs au détriment des ENAF.

Maintenir l'activité agricole comme vecteur de durabilité et d'identité territoriale

Le diagnostic économique confirme que l'agriculture, bien que marginale en emploi (0,9 %), joue un rôle crucial dans l'équilibre du territoire. Elle participe :

- à la qualité des paysages ouverts (alpages, prairies de fauche),
- à l'entretien des milieux (prévention de la fermeture),
- à la production locale (fromages, céréales, circuits courts),
- et à l'attractivité touristique.

La disparition progressive des petites exploitations, la diminution de la pluri-activité, et la faible dynamique d'installation imposent de stabiliser durablement les conditions d'exercice de l'activité agricole.

Les choix opérés dans le DOO permettent de :

- renforcer la cohérence entre planification stratégique et planification réglementaire, en rendant opposable la préservation des espaces agricoles aux échelles locales ;
- limiter les conflits d'usage sur les marges agricoles en fixant des règles claires d'urbanisation, de traitement des transitions urbain/agricole, et de compatibilité des projets ;
- valoriser le rôle structurant de l'agriculture dans les équilibres du territoire, notamment en soutenant son intégration dans les documents d'urbanisme locaux et les stratégies intercommunales.

Contribuer à la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi Climat et Résilience

Le SCoT Mont-Blanc s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière fixée par la loi Climat et Résilience, en anticipant l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). À ce titre, les choix réalisés visent à :

- inverser la logique de mitage par des opérations de densification raisonnée,
- préserver la valeur multifonctionnelle des sols agricoles, en limitant leur transformation irréversible,
- et favoriser la mobilisation des gisements fonciers internes, dans une logique de complémentarité entre urbanisme opérationnel et stratégie territoriale.

Le DOO prévoit ainsi une réduction forte de l'ouverture à l'urbanisation sur les ENAF et renforce l'encadrement réglementaire sur les conditions de développement urbain en lisière des espaces agricoles.

Ces choix permettent de concilier protection des sols, maintien de l'agriculture et accueil de l'habitat permanent, dans une perspective d'équilibre territorial, de résilience et de souveraineté alimentaire.

IV.3. Les choix en termes d'aménagement commercial

Rappel des constats et enjeux issus du diagnostic

Un territoire polarisé, sous forte pression touristique, avec un risque de glissement périphérique

Le territoire du SCoT Mont-Blanc présente une armature commerciale relativement complète, notamment dans les centralités de Cluses, Sallanches, Chamonix et Megève, qui concentrent une large part de l'offre commerciale. En parallèle, l'économie touristique représente une part prépondérante de l'activité : 58 % du chiffre d'affaires commercial du territoire est généré par les clientèles touristiques (hébergements marchands et résidences secondaires), ce qui équivaut à un potentiel de consommation de près de 160 000 habitants.

Cette pression se traduit par :

- une surreprésentation des commerces CHR (cafés, hôtels, restaurants), qui constituent 37 % des établissements, soit presque le double des moyennes nationales ;
- une dynamique de renouvellement commercial élevée (près de 30 % des commerces créés ces cinq dernières années), mais marquée par une périphérisation progressive des activités (boulangeries, boucheries, etc.), au détriment de la densité en centre-bourg ou quartier ;
- un taux de vacance commerciale relativement contenu (7,1 % en moyenne), mais très élevé à Cluses (17,3 %) et Sallanches (12,3 %), témoignant d'un affaiblissement de l'attractivité commerciale dans certaines centralités structurantes.

Un développement des grandes surfaces déconnecté de la démographie

Entre 2008 et 2023, le territoire a connu une augmentation de 45 % du plancher commercial en grandes et moyennes surfaces (GMS), contre une croissance démographique de seulement 3 %. Cette

dynamique s'est essentiellement concentrée sur les zones de Scionzier et Sallanches, avec une montée en puissance d'enseignes à fort rayonnement (Décathlon, Boulanger, Carrefour...).

Cette évolution pose plusieurs enjeux :

- une mutation fonctionnelle des zones d'activité, souvent peu denses, routières, peu végétalisées et peu connectées aux modes doux ;
- un risque de concurrence frontale avec les centralités (doublement des enseignes, vacance en galerie, etc.) ;
- une fragilité de l'attractivité commerciale hors périodes touristiques, avec des difficultés de renouvellement de commerces de proximité dans les villages ou hameaux.

Des atouts à préserver et des équilibres à reconstruire

Malgré ces tensions, le diagnostic révèle plusieurs points d'appui :

- une couverture alimentaire de base exceptionnelle, avec 98,7 % de la population disposant d'au moins un commerce alimentaire sur sa commune ;
- une offre commerciale très présente dans les centralités (62 % des établissements en centre-bourg ou pôle de quartier) ;
- des dispositifs dynamiques de soutien (Petites Villes de Demain, ORT, marchés hebdomadaires, vente directe de producteurs, etc.).

L'enjeu est désormais de préserver ces équilibres, en :

- recentrant l'effort commercial sur les centralités existantes, avec des projets qualitatifs de requalification urbaine et de redynamisation ;
- maîtrisant le développement périphérique, notamment en définissant des périmètres commerciaux clairs dans les zones d'activité ;
- améliorant la qualité urbaine, architecturale et environnementale des espaces commerciaux, afin qu'ils soient à la hauteur de l'image touristique du territoire.

Ancrer et dynamiser le tissu commercial local

1. Conforter l'activité commerciale en centralité

Le territoire du Mont Blanc bénéficie de plusieurs facteurs favorisant le développement du commerce :

- Une dynamique démographique portée par une attractivité résidentielle et économique croissante ;
- Un essor touristique important renforçant la demande en commerces spécialisés et en services ;

- La proximité du pôle d'emploi genevois, qui génère des flux pendulaires mais aussi des évactions commerciales ;
- Un réseau routier structurant, qui accompagne la dynamique des zones commerciales.

Ces atouts ont contribué à une croissance marquée de l'offre commerciale, notamment en grande et moyenne surface (GMS), dont le volume de plancher a progressé de 45 % entre 2008 et 2023. Si cette expansion répond en partie à un effet de rattrapage par rapport aux territoires voisins, son rythme est largement déconnecté de l'évolution de la population locale. Cette tendance entraîne plusieurs risques :

- Une dilution de l'activité commerciale le long des axes de flux, fragilisant les cœurs de ville et de village historiques ;
- Une dépendance accrue aux déplacements motorisés, accentuant les problématiques de congestion et d'émissions de CO₂ ;
- Une artificialisation excessive du foncier, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière.

Face à ces enjeux, les élus du territoire ont fait le choix de privilégier l'implantation commerciale dans les centralités, en cohérence avec les facteurs de résidentialité. L'objectif est double :

1. Réduire les déplacements motorisés, en concentrant dans les centres-villes non seulement l'activité commerciale, mais aussi les services et équipements publics, notamment de santé ;
2. Renforcer l'attractivité et la vitalité des centralités, en favorisant un commerce de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants et des visiteurs.

2. Maîtriser le développement commercial en périphérie par une stratégie différenciée des secteurs d'implantation périphérique (SIP).

Le DOO différencie 3 types de SIP dans lesquels les élus du territoire souhaitent privilégier l'implantation du grand commerce qui trouve difficilement réponse dans les centralités :

- **Les SIP intégrés** : les plus proches des centralités et de l'habitat ont vocation à conforter leur complémentarité avec les centralités commerciales voire même à s'ouvrir à une certaine forme de multifonctionnalité vers de l'habitat et des services compatibles avec le fonctionnement de la zone. Le développement commercial se réalise à foncier constant afin d'atteindre une meilleure densité bâtie.
- **Les SIP connectés** : reliés aux infrastructures principales et en limite des zones d'habitat, le SCoT souhaite modérer leur développement pour tenir compte des évolutions de la consommation.
- **SIP déconnectés** : davantage isolées, totalement dépendant d'un accès automobile, le SCoT juge ce modèle de développement dépassé et peu vertueux et prévoit de réduire au maximum son développement commercial afin de privilégier une évolution vers l'économie productive.

Pour renforcer cette complémentarité entre les SIP et les centralités, le DAACL introduit un seuil minimal de surface de vente et de plancher pour éviter la duplication des commerces de proximité entre les centralités et la périphérie. En ce sens, le SCoT souhaite stopper le développement des galeries commerciales. Ces principes visent à conforter les politiques publiques de type ORT en matière de dynamisation des cœurs de villes et de villages.

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

Pour améliorer l'attractivité des SIP et encourager leur transformation, le SCoT met en place plusieurs principes d'aménagement :

- Favoriser l'accessibilité par les mobilités douces (pistes cyclables, liaisons piétonnes).

- Encourager la rénovation énergétique des bâtiments commerciaux (meilleure isolation, énergies renouvelables).
- Mettre en œuvre des mesures de gestion de l'eau, notamment via l'infiltration et la végétalisation.
- Désimperméabiliser les parkings, en lien avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Ces mesures visent à réduire l'empreinte écologique des zones commerciales tout en améliorant leur attractivité.

4. Optimiser la logistique commerciale

L'essor du e-commerce et des nouvelles formes de distribution modifie en profondeur l'organisation du commerce sur le territoire. Le SCoT intègre ces évolutions à travers plusieurs principes :

- Limiter la taille des entrepôts logistiques, en privilégiant un dimensionnement adapté aux besoins locaux.
 - Objectif : Éviter l'implantation de plateformes logistiques de grande envergure qui génèrent des nuisances et des flux de camions excessifs.
- Encadrer les nouvelles formes de commerce (drive, casiers, distributeurs automatiques).
 - Objectif : Intégrer ces dispositifs dans la logique commerciale existante, pour ne pas générer de déplacements supplémentaires ni fragiliser les commerces de proximité.

La finalité : maintenir une organisation logistique qui soutient le commerce local sans provoquer une multiplication incontrôlée des flux de marchandises.

IV.4. Tourisme : adaptation du modèle et structuration territoriale

Constats territoriaux et enjeux identifiés

Le territoire du SCoT Mont-Blanc s'est construit autour d'une économie touristique puissante, historiquement fondée sur le tourisme sportif hivernal. Avec près de 19 millions de nuitées annuelles, la capacité touristique repose sur une offre diversifiée mais déséquilibrée, marquée par :

- une concentration des lits non commerciaux (résidences secondaires, plus de 50 %) ;
- une forte précarité des emplois saisonniers (jusqu'à 70 % à Chamonix) ;
- des déséquilibres d'occupation du parc de logements entre habitat permanent et hébergement touristique.

Le diagnostic révèle aussi une mutation structurelle du modèle touristique :

- pression climatique sur l'enneigement, nécessitant une diversification des pratiques ;
- montée en puissance du tourisme quatre saisons (nature, culture, thermalisme) ;
- attentes nouvelles en matière d'écoresponsabilité, de mobilité douce et de qualité de cadre de vie.

Dans ce contexte, le PAS oriente résolument le SCoT vers une stratégie de valorisation raisonnée de l'offre existante, fondée sur :

- la multi-saisonnalité comme nouveau paradigme touristique ;
- la complémentarité des territoires touristiques (vallées, balcons, stations) ;
- la qualité des infrastructures, des hébergements et des paysages ;
- et la volonté de réintégrer les stations dans le tissu des lieux de vie à l'année.

Définition d'une armature touristique

Quand bien même le SCoT a une marge de manœuvre limitée en matière de développement touristique il peut cependant contribuer à conforter les réflexions collectives des acteurs et opérateurs sur le volet territorial et spatial des activités touristiques.

Si la notoriété du territoire s'est construite sur le tourisme sportif hivernal, le modèle est aujourd'hui arrivé à satiété. Ce développement a induit de telles externalités sur le territoire que la volonté est comme souligné dans le PAS, d'opter pour un aménagement raisonné de l'offre et d'aller non pas sur un développement des activités touristiques, mais plutôt de maintenir l'existant et conforter la multi saisonnalité du territoire.

Par ailleurs, la déclinaison des différents pôles touristiques de l'armature démontre que les territoires du SCoT disposent de nombreux autres atouts et d'un panel diversifié d'activités touristiques et de loisirs qui permettent de répondre aux attentes des touristes, des excursionnistes ou simplement des résidents pour une pratique autant en hiver qu'en été. Tourisme et loisirs liés à la neige, activités de pleine nature, tourisme rural, mais aussi tourisme culturel, urbain et patrimonial sont présents sur les territoires et contribuent à la richesse économique locale.

L'armature touristique a fait l'objet d'une réflexion au fil de l'eau, de l'élaboration du diagnostic à la finalisation du PAS. La seule définition d'une armature territoriale semblait annihiler tout un pan de l'identité montagnarde du territoire, ainsi il a semblé logique de corréliser l'armature territoriale à l'armature touristique.

Les principaux éléments ayant permis d'aboutir à l'armature touristique :

- Le triptyque des typologies de communes : vallée, balcons et station.
- La mise en exergue des complémentarités touristiques
- La montagne comme lieu de vie à l'année, de la bi saisonnalité historique à la multi saisonnalité
- L'attrition du logement permanent et les leviers mobilisables pour répondre à cet enjeu.

L'armature touristique fait ressortir les complémentarités au sein du territoire et le rôle de chacun au sein de l'armature. La typologie vallée, station et balcon, fonction des limites communales, ne permettaient pas de traiter de façon cohérente les spécificités du territoire, relativement à l'économie touristique et au cadre de vie. En effet, les secteurs, hameaux ou quartier d'habitat permanent, dits « résidentiels » ne peuvent pas porter le même affichage que les secteurs dits touristiques dans le règlement graphique des documents d'urbanisme locaux. De même que les quartiers touristiques ne sont pas destinés à accueillir du logement mais bien des lits chauds et du logement saisonnier.

L'armature touristique vise à être étoffée et déclinée dans les documents d'urbanisme locaux et donne en complémentarité avec l'armature territoriale la possibilité aux communes de mettre en place des

outils permettant d'infléchir la tendance à la production de résidence secondaire. Les principaux outils sont la réent servitude de résidence principale, les secteurs de mixité sociale, la maîtrise du changement d'usage des meublés touristique, la définition de secteur dédiés au tourisme et à la production et au maintien des lits chauds, via un travail de dentelle dans les autorisation fonctions des destinations et sous destinations, ou encore la mise en œuvre d'OAP venant compléter le règlement écrit.

Choix stratégiques opérés dans le DOO

Adapter le modèle hivernal au changement climatique

- Encourager la diversification des activités touristiques, au-delà des sports de neige ;
- Privilégier la rénovation et la remise à niveau des hébergements plutôt que l'extension de l'offre ;
- Anticiper l'évolution des stations vers des lieux de vie pluriels et durables, intégrant logement, emploi, mobilité et services.

Rééquilibrer l'usage des logements et renforcer les lits "chauds"

- Renforcer la présence d'habitat permanent dans les communes touristiques ;
- Permettre aux documents d'urbanisme locaux d'identifier les quartiers à vocation résidentielle ou touristique, avec des outils ciblés (secteurs dédiés, servitude de résidence principale, maîtrise des meublés de tourisme...).

Structurer une armature touristique complémentaire

- Affirmer la complémentarité entre vallées, balcons et stations dans une logique de maillage ;
- Consolider le rôle des pôles internationaux et intermédiaires, tout en valorisant les stations-villages ;
- Soutenir le développement d'une offre culturelle, patrimoniale et thermale au sein des polarités touristiques urbaines.

Réconcilier attractivité touristique et transition écologique

- Encadrer les projets touristiques pour préserver les milieux naturels et paysagers ;
- Promouvoir une mobilité touristique bas carbone, en s'appuyant notamment sur le réseau ferroviaire et les itinéraires doux (ex : Léman Mont-Blanc, Au fil du Giffre) ;
- Intégrer la gestion des flux touristiques et des conflits d'usage dans les zones sensibles.

Maîtriser l'empreinte foncière des projets touristiques

- Le DOO limite à **10 hectares** sur 20 ans la consommation foncière liée au développement touristique, en cohérence avec la trajectoire de réduction fixée à l'échelle du SCoT ;

- Cette enveloppe est répartie entre les intercommunalités selon une méthode partagée, fondée sur la **structure fonctionnelle du territoire** (répartition des rôles entre vallées, balcons et stations) et sur les **capacités d'accueil existantes** ;
- Les projets touristiques devront démontrer leur inscription dans cette enveloppe, leur articulation avec l'armature définie, et leur compatibilité avec les objectifs de qualité paysagère et de sobriété foncière.

V. L'analyse de la consommation d'espace sur le territoire et trajectoire de sobriété foncière

V.1. Contexte réglementaire et besoins d'analyse de la consommation d'espaces associés

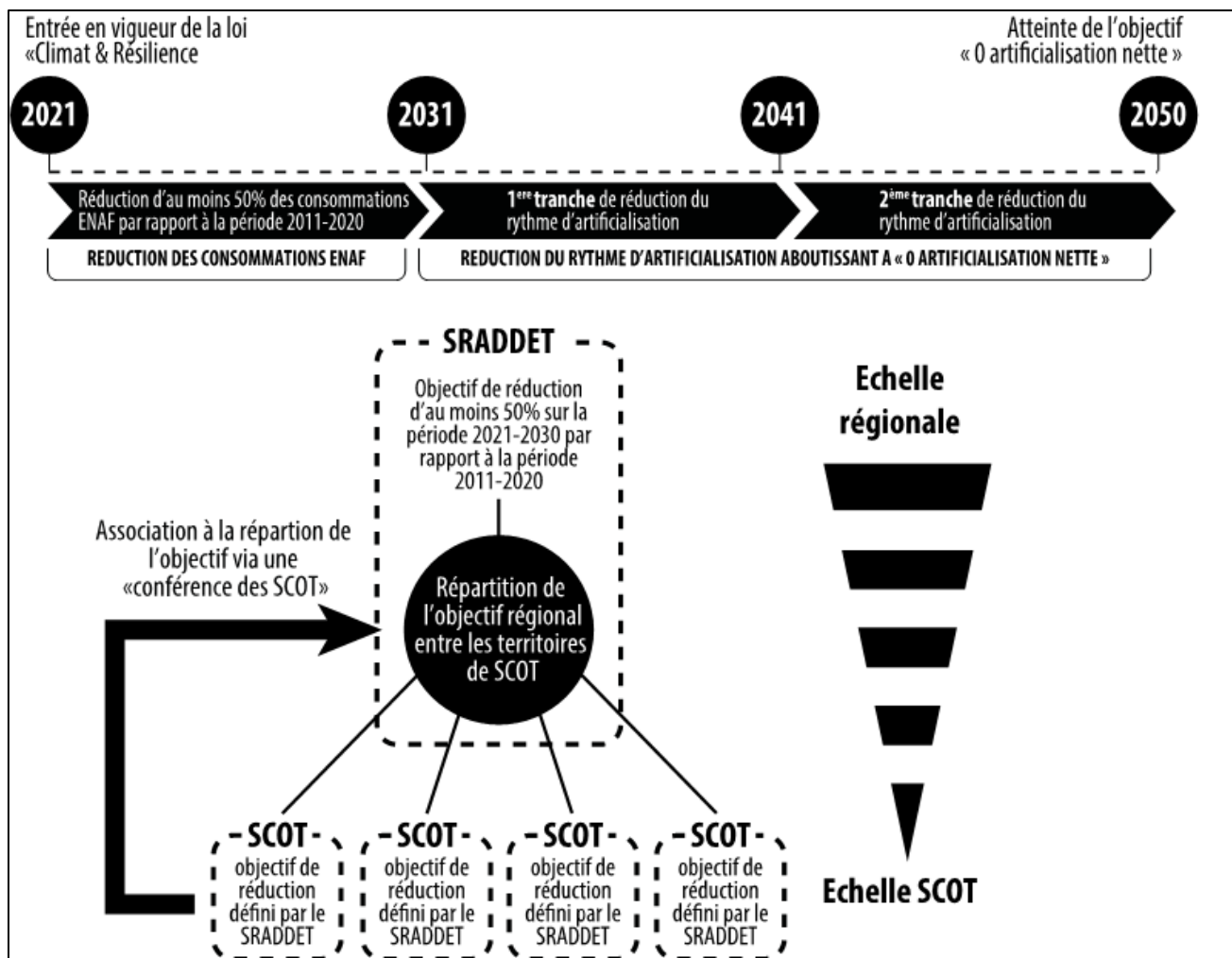
Concernant la répartition géographique des efforts de réduction de la consommation/artificialisation, les critères en sont obligatoirement fixés par les documents supra-communaux que sont la Loi, le SRADDET, le SCoT puis les PLU.

La trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50% ;
- 2031-2050 pour atteindre le 0 artificialisation nette.

Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et le SCoT l'applique (principe de compatibilité).

Le SCoT doit appliquer une réduction de 50% d'ici 2031 et une trajectoire de 0% (diminution par tranche de 10 ans) sur la fin de vie du SCoT en intégrant les espaces naturels agricoles et forestiers et toutes autres surfaces.



Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du document.

Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi.

Ainsi l'élaboration de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire s'est basée sur le rythme de la consommation foncière selon des dix années précédant la date d'arrêt du schéma, soit dans notre cas avril 2023, donc une période de mai 2013 à avril 2023.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter donc sur les changements de pratiques, l'objectif final étant d'arrêter dans le document d'orientation et d'objectifs, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace.

V.2. Bilan de la consommation des ENAF

Cadre de vie et attractivité territoriale

Le bilan présenté ici, est issu du bilan dressé à l'aide des données fournies par la DDT74 via l'utilisation des données OCS 74 (occupation du sol). L'analyse a été réalisée sur la base des millésimes 2008/ 2015 et 2020.

Le traitement a été automatisé par le logiciel FME (Feature Manipulation Engine). Ainsi les tables attributaires des millésimes 2008 et 2020 ont été croisés. Le degré de détail fourni par la base de données OCS a permis de réaliser une analyse relativement qualitative de la consommation foncière. La moyenne annuelle de consommation de l'espace a permis de réaliser l'analyse 2010-2020. Les carrières et les espaces en cours d'artificialisation ont été comptés dans le consommation foncière ainsi que les espaces de dépôt et de stockage.

Les données 2021, 2022 et 2023 ont permis de décompter la consommation foncière en cours.

	Typologie du foncier consommé sur la période 2008-2020 en m²			Typologie du foncier consommé sur la période 2008-2020 en ha			total
OCS 2020	FOR	AGR	NAT	FOR	AGR	NAT	
Carrières	23858,81	4409,08		2,39	0,44	0,00	2,83
Cimetières	1066,03	2551,10		0,11	0,26	0,00	0,36
Enveloppe urbaine activité	95650,84	412460,23	1879,99	9,57	41,25	0,19	51,00
Enveloppe urbaine agriculture	9382,13	72898,99		0,94	7,29	0,00	8,23
Enveloppe urbaine bâti isolé	4899,91	48861,31	4273,54	0,49	4,89	0,43	5,80
Enveloppe urbaine habitat	330754,98	2813287,16		33,08	281,33	0,00	314,40
Enveloppe urbaine services	16179,88	51973,51		1,62	5,20	0,00	6,82
Espaces de dépôt	50307,70	73131,17		5,03	7,31	0,00	12,34
Espaces de stockage	13048,26	32987,00		1,30	3,30	0,00	4,60
Espaces en cours d'artificialisation	31780,33	90443,30		3,18	9,04	0,00	12,22
Espaces verts en milieu urbain	73262,28	313008,90		7,33	31,30	0,00	38,63
Infrastructures ferroviaires	1567,86	27044,70	8,29	0,16	2,70	0,00	2,86
Infrastructures routières	21660,57	108556,55	93,21	2,17	10,86	0,01	13,03
Parkings	33535,61	202219,26	3325,87	3,35	20,22	0,33	23,91
Terrains de sport		14470,04		0,00	1,45	0,00	1,45
				70,70	426,83	0,96	498,48

V.3. Le scénario de consommation d'espace retenu trajectoire ZAN

Détail du calcul du scénario de consommation d'espace ZAN retenu pour le SCoT Mont-Blanc

Comme vu précédemment, la loi Climat et Résilience (LCR) précise que les objectifs de réduction de consommation d'espace et de trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), se basent sur une période référence qui couvre 10 années avant la promulgation de la Loi, qui est intervenue en août 2021.

Il convient donc de disposer de la consommation d'espaces intervenue sur le territoire de septembre 2011 à août 2021. Néanmoins, conformément au guide d'application de la LCR de la DGALN publiés en décembre 2023, ce sont les périodes du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 qui ont été sélectionnées pour éviter de faire des péréquations.

Ainsi, une analyse a été faite à partir des données OCSOL 74. Il en ressort que le territoire du SCOT Mont-Blanc a consommé 415 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020 inclus.

Sur ce chiffre initial, la loi climat et résilience impose :

- Une réduction de 50% de la consommation d'espace de la période de référence 2011-2021 C&R, jusqu'au 31 décembre 2030.

Ainsi **dans la période 2021-2030**, pour la mise en œuvre du SCOT, le territoire **ne doit consommer** sur son territoire **que 50% de 415 ha à savoir 207,5 ha.**

Le SCoT n'étant arrêté qu'en 2025, il faut enlever les consommations d'espace des années 2021, 2022, 2023 et 2024 de cet objectif de 207,5 ha, pour disposer de l'enveloppe foncière possible après l'arrêt du SCOT.

L'OCSOL 74 a été complété pour les années 2021, 2022 et 2023 : 102 ha ont été consommés. Pour prolonger jusqu'à l'arrêt du SCOT, une péréquation a été faite par rapport au rythme de consommation annuel observé : 34 ha.

Ainsi l'enveloppe foncière pour le SCOT Mont-Blanc est de **71,5 ha pour la période 2025-2030 inclus.**

- De mettre en place une trajectoire de réduction de consommation d'espace pour atteindre « zéro artificialisation nette » en 2050

De 2031 à la fin du SCoT, il faut mettre en œuvre une trajectoire ZAN, comparativement à la consommation d'espaces estimées dans la période de référence.

Le rythme annuel moyen étant de 41,5ha sur la période de référence, les élus ont décidé **de réduire par trois le rythme annuel** de cette consommation référence pour la période 2031 à 2041. **Détails calcul : (10x (41,5/3))**

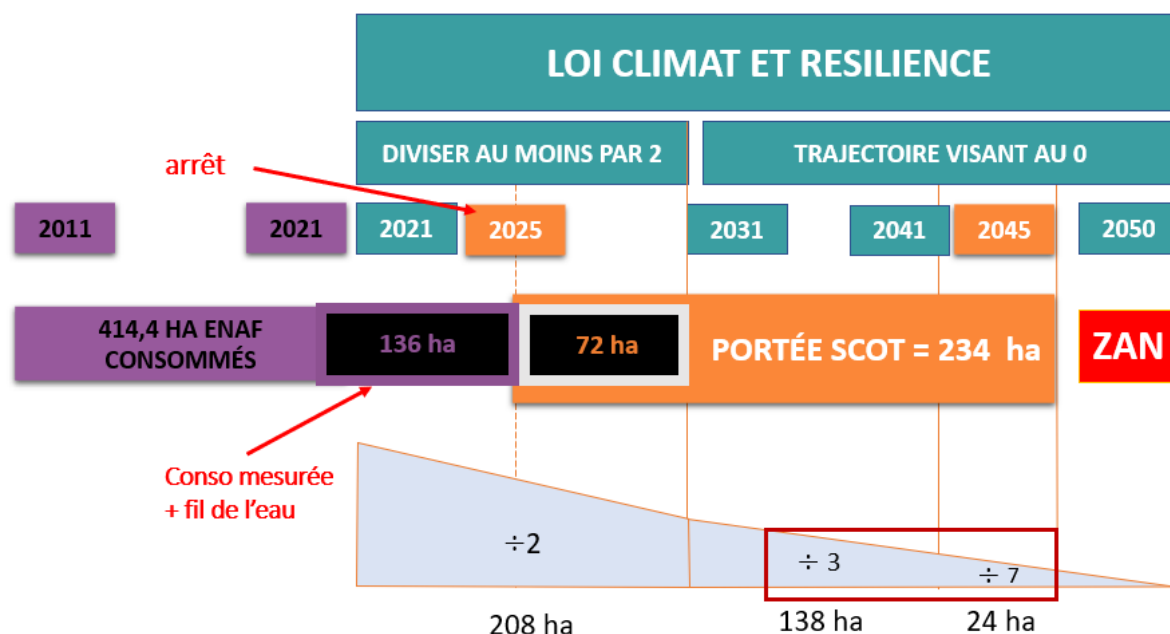
Puis par sept de 2041 à 2045. **Détails calcul : (4 x (41,5/7))**

De fait l'enveloppe foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet de développement du SCOT Mont-Blanc est de 235 ha entre 2025 et 2045.

Cet objectif de consommation d'espace est calculé hors renaturation d'espace artificialisé.

Le schéma ci-dessous explique cette logique de calcul.

PRISE EN COMPTE DÈS 2021



Répartition de l'objectif de consommation d'espace par activité et besoin

La stratégie foncière du SCoT Mont-Blanc s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, en articulant sobriété, protection des ressources naturelles et soutien au développement équilibré des territoires de montagne. Le PAS affirme clairement l'objectif de tendre vers une réduction d'au moins 50 % du rythme de consommation d'espace observé entre 2011 et 2021, à horizon 2030, et d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échéance 2050. Ces engagements sont opérationnalisés dans le DOO par un scénario chiffré, structuré en deux périodes de dix ans, en cohérence avec les grands équilibres du projet d'aménagement stratégique et avec les contraintes topographiques, naturelles et réglementaires propres au territoire montagnard.

Une consommation encadrée pour concilier vitalité territoriale et sobriété foncière

Sur la période 2025-2045, le DOO fixe un objectif global de consommation d'espace de 235 hectares, répartis en 127 ha entre 2025 et 2035 et 108 ha entre 2035 et 2045, soit une baisse progressive du rythme de consommation. Cette trajectoire permet une réduction de -69 % à l'horizon 2035 et de -74 % à l'horizon 2045, par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2011 et 2021.

Cette trajectoire s'appuie sur une évaluation des besoins, avec une ventilation par destination d'usage :

- **170 ha** pour les logements et équipements associés,
- **65 ha** pour les activités économiques, agricoles, touristiques et la production d'énergie.

Ces enveloppes tiennent compte des capacités de densification, de renouvellement urbain et de mobilisation du bâti existant, qui constituent une priorité affirmée tant dans le PAS que dans le DOO

Le scénario foncier est décliné à deux niveaux :

- **Par intercommunalité,**
- **Par niveau d'armature territoriale,** avec un principe de hiérarchisation des polarités, garantissant que les pôles structurants, relais et intermédiaires concentrent la majorité des efforts d'urbanisation future, conformément à la logique de confortement de l'armature posée dans le PAS.

La prescription n°37 précise que la consommation foncière affectée aux logements et équipements est répartie selon une logique similaire à celle des objectifs de production de logements. Une première enveloppe de 20 % du total (soit 34 hectares sur les 170 hectares affectés à l'habitat et aux équipements) est répartie entre EPCI, tandis que les 80 % restants (soit 136 hectares) sont ventilés entre les pôles de l'armature territoriale.

Ce mode de répartition permet d'assurer une meilleure lisibilité des objectifs fonciers et une mise en œuvre facilitée à l'échelle locale. Il s'agit de renforcer la cohérence entre les objectifs de sobriété foncière et les dynamiques d'aménagement propres à chaque niveau de planification, en tenant compte du rôle différencié des territoires dans la structuration du SCoT. Ce choix permet également d'outiller les collectivités dans leur trajectoire vers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

En complément, le DOO autorise, en cas de non atteinte des objectifs à une échelle (par exemple une intercommunalité ou un niveau d'armature), la réaffectation des surfaces à d'autres destinations, tout en maintenant l'objectif global de consommation comme plafond non dépassable. Ce principe offre une souplesse d'application sans compromettre la trajectoire de sobriété foncière.

Une transition progressive et différenciée selon les usages

Le découpage en deux périodes de dix ans permet également de tenir compte des temporalités propres à chaque type de besoin. Ainsi, sur la première période (2025-2035), une consommation de 19,6 ha est prévue, principalement concentrée sur les besoins urgents en logements et équipements essentiels, ainsi que sur le développement touristique. La deuxième période (2035-2045) verra une consommation un peu plus élevée (21,6 ha), notamment liée à la maturation nécessaire des projets d'activités économiques, souvent longs à mettre en œuvre. Cette répartition intègre donc une anticipation réaliste des rythmes de projet, tout en assurant une décroissance globale du rythme de consommation d'espaces.

V.4 Objectif de consommation d'espace comparée aux consommations des 10 années qui précèdent la date d'arrêt du SCoT.

En application de l'article L.141-7 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT Mont-Blanc analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur les dix années précédant la date d'arrêt du document, et justifie que les objectifs chiffrés du DOO prévoient une réduction effective de cette consommation.

La date d'arrêt du SCoT étant fixée à **juillet 2025**, la période de référence considérée est celle allant du **1er juillet 2015 au 30 juin 2025**.

a. Méthodologie d'analyse de la consommation passée

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période de référence repose sur l'exploitation de la **base OCS Haute-Savoie** (OCS74), développée par la DDT 74. Cette base permet d'identifier les changements d'occupation du sol sur la période 2008–2020, avec une précision fine par typologie d'ENAF (agricole, forestier, naturel) et par type de consommation (extension ou densification). Les années de référence sont 2008, 2015 et 2020. La méthodologie repose sur un croisement des données OCS et des orthophotographies.

Les données actualisées entre 2021 et 2023 ont été intégrées selon la même méthode d'exploitation (analyse visuelle, OCS actualisé, autorisations locales). Pour couvrir le premier semestre 2025, une extrapolation du rythme mensuel moyen de 2024 a été appliquée.

La consommation est comptabilisée uniquement lorsqu'elle concerne des espaces agricoles, naturels ou forestiers au sens du code de l'urbanisme, hors enveloppes urbaines définies en 2008.

b. Résultats de la consommation d'espace entre 2015 et 2025

Sur la période 2011–2021, la consommation foncière est estimée à **417 hectares**. À cette valeur s'ajoutent **102 hectares** consommés ou en cours de consommation entre 2021 et 2023, selon les actualisations OCS. En ajoutant une estimation pour l'année 2024 et le premier semestre 2025 (environ 6 hectares), la consommation totale sur la période **juillet 2015 – juillet 2025 est estimée à environ 525 hectares**.

V.5 Objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain :

L'analyse de densification n'a pas vocation à être présentée dans le détail. Le présent rapport vise à expliquer la méthodologie prise en compte pour invalider ou non la projection des consommations permises par le SCoT Mont-Blanc. Cette analyse a permis de conforter l'armature territoriale et est un outil d'aide à la décision dans la réalisation de la prospective de logement et de besoin en foncier économique.

Pour l'estimation des consommations foncières potentielles, permises par le SCoT Mont-Blanc, la méthode est la suivante :

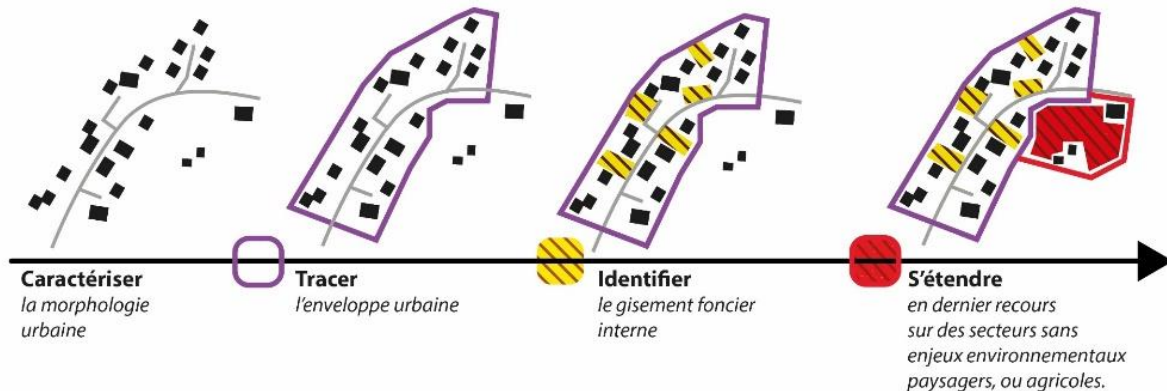
Définir de l'enveloppe urbaine et assurer la compatibilité de l'analyse avec la loi Montagne. Le bureau d'études a réalisé via la logiciel QGIS, un tampon autour des bâtiments cadastrés sur un diamètre de 40 mètres, puis une érosion de ce dernier de 20 mètres. Cette première analyse n'étant pas suffisamment cohérente avec la notion d'urbanisation continuité, du fait notamment de l'important mitage existant sur certaines communes, les enveloppes bâties inférieures ou égale à 2ha ont été supprimées. Les constructions sont considérées comme des groupements bâtis non destinés à accueillir des constructions nouvelles. Les PLU permettront l'évolution du bâti existant sous forme d'extension et d'annexe.

Identifier les tènements réellement mobilisables situés dans l'enveloppe urbaine : pour cela un important travail a été réalisé afin d'estimer la mutation des espaces libres dans les enveloppes urbaines au regard de la connaissance du terrain (accès, pente, risques...). De ce fait, toutes les parcelles libres ne sont pas des tènements réellement mobilisables, et nous sommes passés d'une analyse « brutes », sur base de photographies aériennes, à une estimation « nette » suite à une approche plus fine des acteurs du territoire.

- Retenir les tènements mobilisables en tant que consommation potentielle si :

- Ils sont hors enveloppe urbaine et quel que soit leur superficie,
- Ils sont dans l'enveloppe urbaine et mesurent plus de 2500 m².

Les tènements de moins de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine constitue bien entendu une réponse au besoin en logement mais ne sont pas considéré comme de la consommation d'espace en tant que telle.



Synthèse de la logique poursuivie

Enjeux et objectifs des modes d'aménager

Constats territoriaux et enjeux identifiés

Le territoire du SCoT Mont-Blanc est marqué par une forte diversité morphologique et fonctionnelle, structurée autour de vallées urbanisées, de stations touristiques, de villages en balcon ou en altitude, et d'un patrimoine paysager exceptionnel. Les diagnostics ont mis en évidence plusieurs défis majeurs :

- Une **urbanisation linéaire et étalée** dans les fonds de vallée, au détriment des terres agricoles et des continuités écologiques ;
- Une **polarisation résidentielle et fonctionnelle** autour de quelques pôles structurants (Cluses, Sallanches, Chamonix...), souvent saturés en infrastructures ;
- Des **formes urbaines hétérogènes**, parfois peu qualitatives, notamment dans les tissus mixtes et les franges périurbaines ;
- Une **pression foncière et spéculative** dans les zones touristiques, qui fragilise le maintien de l'habitat permanent et accentue la vacance ou l'usage intermittent du bâti ;
- Un **vieillessement du bâti existant**, avec des enjeux importants de réhabilitation énergétique et fonctionnelle.

Le PAS insiste sur la nécessité de renforcer les **conditions de vie durables** dans l'ensemble des polarités, en développant un urbanisme de proximité, des formes compactes et évolutives, et une meilleure articulation entre les dynamiques locales et les exigences de transition écologique.

Choix stratégiques opérés dans le DOO

Afin de répondre à ces constats, le DOO fixe plusieurs orientations fortes :

1. **Consolider les polarités existantes** à travers la structuration d'une armature territoriale hiérarchisée (pôles structurants, relais, intermédiaires, de proximité), conditionnant le développement urbain à une logique de centralité, de proximité des services et de fonctionnalité des tissus.
2. **Encadrer strictement les extensions urbaines**, notamment dans les secteurs de frange ou en fonds de vallée, en fixant des critères qualitatifs relatifs à la forme urbaine, à la densité, à la gestion des interfaces urbain-naturel, et à l'intégration paysagère.
3. **Promouvoir un urbanisme de la transformation**, privilégiant la réhabilitation, la densification mesurée et la mobilisation du bâti existant, y compris dans les stations ou les villages en altitude, afin d'enrayer la perte de résidents permanents et de valoriser le patrimoine bâti.
4. **Garantir la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions**, en s'appuyant sur les codes vernaculaires, la morphologie des hameaux et villages, l'adaptation au relief, et une bonne gestion du rapport au grand paysage (covisibilités, vues emblématiques, transitions douces).

Les orientations retenues visent à répondre de manière cohérente aux enjeux identifiés dans les diagnostics et à assurer la compatibilité avec les objectifs fixés par le PAS :

- **Préserver les ressources foncières et paysagères** du territoire de montagne, notamment les fonds de vallée agricoles, les prairies de fauche, les espaces ouverts, et les co-visibilités emblématiques, en maîtrisant l'urbanisation diffuse et les extensions non justifiées.
- **Maintenir une offre résidentielle permanente** attractive, en soutenant la revitalisation des centres des pôles structurants et relais, des villages et des stations, par une politique de requalification du bâti, de mixité fonctionnelle et sociale, et de maintien des services de proximité.
- **Limiter l'étalement urbain et renforcer la sobriété foncière**, conformément aux exigences de la loi Climat & Résilience et de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), en valorisant les opportunités de renouvellement urbain (dents creuses, friches, tissus mixtes à requalifier).
- **Encadrer les projets d'urbanisation par une exigence forte de qualité**, à toutes les échelles : densité, formes architecturales, gestion des transitions, liaisons douces, trame végétale, perméabilité des sols, intégration dans le relief, respect des entités paysagères.
- **Inscrire le développement territorial dans la transition écologique**, en articulant les formes urbaines avec les composantes de la trame verte et bleue, en valorisant les coeurs de polarité comme supports de résilience (îlots de fraîcheur, nature en ville), et en encourageant les dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés.

Ces choix sont pleinement cohérents avec les prescriptions du DOO relatives aux conditions et qualités spécifiques des extensions urbaines (C.6), à la trame verte urbaine, au traitement des fronts urbains, ou encore à la protection du patrimoine architectural.

Ils permettent en outre d'assurer la compatibilité avec les exigences de la **Loi Montagne** (urbanisation en continuité) et de répondre aux recommandations du **SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes** en matière de structuration de l'armature territoriale, de limitation de l'artificialisation, et de qualité du cadre de vie.

VI. Application des dispositions de la loi Montagne

VI.1. Des principes législatifs spécifiques au territoire de montagne

Le territoire du SCoT Mont-Blanc relève du champ d'application de la Loi Montagne (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 modifiée), codifiée dans les articles L.122-5 et suivants du Code de l'urbanisme. Celle-ci impose une vigilance particulière dans l'encadrement de l'urbanisation, afin de préserver les équilibres montagnards : intégration au site, respect du relief, protection des terres agricoles et forestières, maîtrise des extensions et des équipements touristiques.

L'article L.122-5 impose notamment que l'urbanisation en zone de montagne se fasse **en continuité des bourgs, villages et hameaux existants**, sauf exception d'intérêt public ou agricole. Cette exigence implique une capacité de la planification à **localiser clairement les espaces urbanisables** et à **préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et ouverts**.

VI.2. Des choix d'aménagement qui traduisent l'esprit et les obligations de la Loi Montagne

Le PAS du SCoT Mont-Blanc affirme la volonté de **promouvoir une urbanisation cohérente avec la dimension montagnarde du territoire**, respectueuse de l'identité des paysages, des structures urbaines historiques et des contraintes topographiques. Il rappelle que la préservation des paysages de montagne passe autant par le **maintien des continuités bâties traditionnelles** que par la **préservation des ruptures et coupures naturelles qui structurent les vallées, les balcons et les fonds de scène**.

Dans cette perspective, le DOO consacre plusieurs orientations qui assurent la compatibilité du SCoT avec la Loi Montagne. Il rappelle explicitement le principe de continuité, et impose que les documents d'urbanisme locaux définissent des **limites claires à l'urbanisation**, en localisant les extensions éventuelles uniquement en continuité immédiate des tissus construits existants. Il impose également la **préservation des espaces agricoles ouverts** comme condition de cohérence de l'aménagement montagnard.

VI.3. Un outil structurant : l'armature infra-communale

Pour répondre à l'exigence de précision du législateur, le SCoT intègre la notion d'**armature infra-communale**, qui permet à chaque document d'urbanisme local de **différencier les composantes du tissu bâti** (bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions) selon leur rôle, leur densité, leur position dans le relief et leur niveau d'équipement.

Cette armature a été définie selon une typologie fonctionnelle :

Entité infra communale	Définition et critères
Bourgs	Ensemble à caractère urbain d'une densité de population relativement importante organisés autour d'une centralité historique avec des commerces, des services, des équipements et des infrastructures répondant aux besoins quotidiens hebdomadaires et/ou partiellement exceptionnels des habitants De l'ordre de 50 bâtis minimum

Villages	Petites agglomérations de bâtis s'organisant autour d'un noyau historique originel avec une fonction (actuelle ou ancienne) de centralité (café, école) 25 à 50 bâtis
Hameaux	Nombre de constructions limité et relativement groupé, destiné à l'habitat et pouvant comprendre d'autres constructions tels que des bâtiments agricoles. La taille et la structure des hameaux varie selon la topographie, car les contraintes de constructibilité sont différentes selon que le bâti se situe en plaine ou sur une pente plus ou moins forte, à une altitude plus ou moins élevée. Position isolée et distincte du bourg ou du village De l'ordre de 10 à 25 bâtis
Groupes de constructions	Constructions isolées dans les espaces naturels et agricoles traditionnels ou plus récentes De l'ordre de 5 à 10 bâtis

Cette grille de lecture vise à outiller les communes pour qu'elles puissent **définir localement les continuités bâties admissibles**, en tenant compte du relief, des risques naturels et de la capacité d'accueil. Elle permet également de **prioriser la localisation du développement**, en orientant la production de logements vers les secteurs les mieux structurés, les plus proches des centralités et des équipements, et les plus aptes à accueillir de nouveaux habitants sans compromettre les équilibres paysagers et environnementaux.

Justification des choix et traduction réglementaire

Les prescriptions du DOO assurent donc la **compatibilité pleine et entière du SCoT avec la Loi Montagne**, en :

- rappelant les principes de continuité imposés par le Code de l'urbanisme,
- encadrant la localisation de l'urbanisation dans les documents locaux,
- introduisant une lecture fine de l'organisation bâtie via l'armature infra-communale,
- et en garantissant la préservation des espaces agricoles et naturels à travers une planification raisonnée.

Ces choix permettent d'éviter **l'urbanisation diffuse ou opportuniste**, de **concilier cadre de vie, développement et sobriété foncière**, et de **préserver la cohérence morphologique des vallées et des villages**, dans un territoire de montagne à forte valeur patrimoniale, touristique et écologique.

VI.4. Préserver l'identité montagnarde par une armature paysagère intégrée

Constats territoriaux et enjeux identifiés

Des paysages structurants et emblématiques, fondement de l'attractivité territoriale

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du SCoT Mont-Blanc ont mis en évidence la richesse et la complexité des paysages du territoire, ainsi que leur rôle structurant dans l'organisation spatiale, l'attractivité et la qualité de vie. L'appréciation de ces paysages repose notamment sur la puissance du relief, l'omniprésence de l'eau, la lisibilité des formes urbaines historiques, mais aussi sur les perspectives offertes par les axes de communication, les lignes de crête, les belvédères ou les rives.

Les cartographies issues du diagnostic, notamment celles des co-visibilités et des points de vue remarquables, ont permis d'identifier des structures paysagères à préserver et à valoriser. Elles fondent aujourd'hui les prescriptions du DOO, qui traduisent ces constats en orientations spatialisées.

Des dynamiques d'urbanisation qui altèrent la lisibilité et la qualité des paysages

Le diagnostic souligne les effets cumulés d'un urbanisme diffus, linéaire, et parfois mal intégré au relief ou aux structures agricoles. Les fonds de vallée, les balcons et les entrées de ville sont particulièrement exposés aux risques de banalisation, de rupture des continuités visuelles, et de dilution des repères paysagers. L'urbanisation linéaire le long des axes routiers, en particulier autour des zones d'activités, fragilise les perceptions du territoire et brouille la compréhension de ses entités naturelles.

La situation varie toutefois selon les secteurs. La vallée du Giffre, par exemple, conserve encore des limites urbaines relativement nettes, ponctuées par des verrous glaciaires, et des séquences bâties plus contenues. Dans ces territoires, les enjeux sont davantage liés au maintien des espaces ouverts, à la valorisation de l'activité agricole, et à la préservation des ambiances rurales.

La diversité des configurations paysagères appelle donc une réponse différenciée, mais toujours attentive à la cohérence entre formes urbaines, milieux naturels, et perceptions visuelles.

Un patrimoine bâti à préserver, valoriser et intégrer dans les dynamiques de projet

Le patrimoine architectural du territoire du SCoT Mont-Blanc est marqué par une forte diversité, liée à l'histoire, aux pratiques agricoles, à l'évolution touristique et au développement industriel. Il comprend à la fois des cœurs de villages, des hameaux traditionnels, des édifices publics, des bâtiments agricoles, mais aussi des ensembles plus récents en mutation.

Ces éléments patrimoniaux participent de l'identité montagnarde et doivent faire l'objet d'une attention particulière, tant pour leur préservation que pour leur transformation. Les enjeux portent sur la réhabilitation du bâti existant, la reconversion des sites d'activités obsolètes, l'insertion architecturale dans les tissus historiques, et la valorisation des silhouettes villageoises.

La prise en compte de ce patrimoine dans les projets d'aménagement permet de maintenir la continuité de l'histoire bâtie, tout en répondant aux besoins actuels en logement, en services ou en attractivité.

Des orientations du DOO pour structurer une armature paysagère partagée

Pour répondre à ces enjeux, le DOO traduit les objectifs du PAS à travers une armature paysagère cohérente et intercommunale. Celle-ci repose sur plusieurs principes structurants :

- la reconnaissance des paysages remarquables, des vues lointaines et des co-visibilités comme éléments à protéger ;

- la définition de limites claires à l'urbanisation, notamment en lisière d'espaces agricoles ou naturels ;
- la maîtrise de l'urbanisation linéaire et du mitage, en préservant les coupures vertes et les séquences ouvertes ;
- l'intégration paysagère des projets d'aménagement, qu'ils soient résidentiels, économiques ou touristiques ;
- la valorisation de l'identité montagnarde et des formes architecturales adaptées au territoire.

Cette armature s'appuie sur des cartographies de synthèse, déclinées par EPCI, qui permettent aux collectivités de s'approprier les enjeux et d'en assurer la traduction dans leurs documents d'urbanisme.

Justification des choix : préserver la qualité paysagère dans une logique d'équilibre territorial

Les choix opérés dans le DOO répondent à une ambition claire : préserver la qualité et la singularité des paysages du SCoT Mont-Blanc, en les intégrant à la stratégie d'aménagement. Ils permettent :

- de contenir l'urbanisation dans des formes adaptées, respectueuses des reliefs, des vues et des séquences paysagères ;
- de maintenir les espaces ouverts, les prairies agricoles, les balcons et les fonds de vallée comme éléments structurants du cadre de vie ;
- de soutenir une approche qualitative de l'urbanisation, fondée sur l'insertion architecturale, la valorisation des franges et la protection des continuités écologiques ;
- de renforcer la cohérence des documents d'urbanisme locaux, en leur donnant les moyens d'identifier les secteurs à enjeu et de proposer des formes urbaines en dialogue avec leur environnement.

La préservation des paysages et la valorisation du patrimoine bâti ne sont pas seulement des objectifs culturels ou esthétiques : ils sont au cœur de la qualité de vie, de l'identité montagnarde, de l'attractivité touristique, et de la transition écologique du territoire. C'est pourquoi le SCoT Mont-Blanc fait de cette armature paysagère un pilier transversal de sa stratégie de développement.

VII. Justification du projet au regard de l'environnement

VII.1. Le SCoT Mont-Blanc : une approche environnementale intégrée

Sur la base d'un diagnostic détaillé de l'environnement du territoire, une stratégie-cadre environnementale a guidé l'élaboration du SCoT. Cette stratégie-cadre s'est appuyée sur les enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'environnement ainsi que sur des enjeux spatialisés. Ce travail a donné lieu à plusieurs *commissions environnement*. Il sert à la sensibilisation des élus du territoire : les avis et retours éventuels ont été intégrés dans l'état initial de l'environnement. Les élus ont également contribué à hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire lors de la phase de consolidation du diagnostic.

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les principaux enjeux environnementaux du territoire. Ces enjeux détaillés ont ensuite été rapportés à de grands enjeux thématiques. Chacun s'est vu attribuer une pondération, allant de 3 (enjeu fort) à 1 (enjeu faible). Ces enjeux ont ensuite servi de critères d'évaluation.

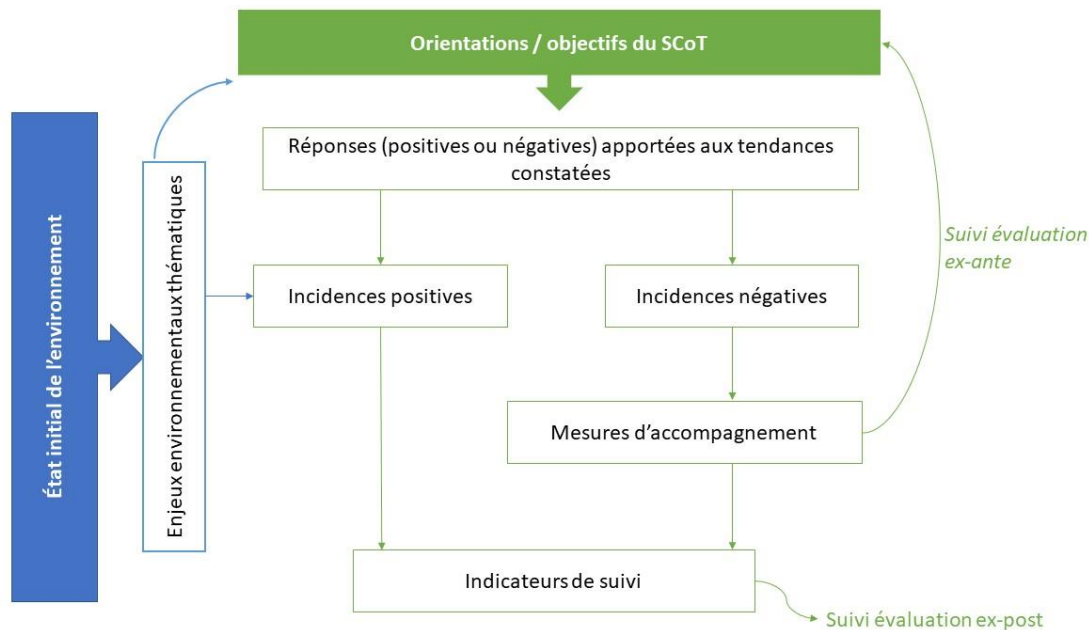
Ainsi, le projet du SCoT a pris en compte les enjeux environnementaux de son territoire dès les premières étapes de son écriture, grâce à un processus d'évaluation environnementale continue et itérative s'assurant pas à pas de la bonne prise en compte des objectifs opérationnels identifiés.

VII.2. Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT

L'évaluation environnementale est un outil indispensable à la construction d'une démarche de développement durable d'un projet de planification territoriale. Les exigences strictes de la loi sur son contenu permettent en effet d'éviter toute omission dans la prise en compte de l'environnement dans les choix de développement.

Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale

- Identifier les enjeux environnementaux du territoire ;
- Vérifier si le PAS et le DOO s'inscrivent dans une logique de développement durable et de valorisation de l'environnement à travers l'analyse des incidences ;
- S'assurer que le projet se construit selon une logique d'évitement et de réduction des conséquences dommageables sur l'environnement du développement territorial ;
- Contribuer à faciliter les décisions des élus en leur apportant des éléments de connaissance et d'analyse (choix d'aménagement, arbitrages, etc.) ;
- Prévoir l'analyse des résultats du projet à travers des indicateurs de suivi.



VII.3. L'adéquation du développement avec la ressource en eau

SOURCES : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DOO

La majorité des masses d'eau du territoire est en bon état, mais différentes pressions pouvant menacer cette qualité sont identifiées (altération de la continuité écologique, altération du régime hydrologique, pollution des cours d'eau par des substances toxiques, prélèvements d'eau). Par ailleurs, le suivi des débits moyens réalisé en différents points du territoire sur l'Arve, la Diosaz, le Giffre, le Bon Nant ou le Risse semble indiquer une tendance globale à la baisse depuis le début des mesures. Cette eau sert différents usages sur le territoire, la production hydroélectrique en premier lieu (un peu moins de 99 % des prélèvements, rejetés au milieu), puis l'eau potable et l'industrie.

Concernant l'assainissement collectif, 12 stations d'épuration desservent le territoire en 2021, pour une capacité nominale totale de 304 002 EH, et une population de 116 128 habitants. Selon le portail de ministériel de l'assainissement, en 2020, la charge maximale totale en entrée était de 227 650 EH et ne dépassait pas la capacité nominale. Les performances et les équipements se sont tous révélés conformes aux exigences de la Directive eaux résiduaires urbaines (ERU).

Pour rappel, le territoire est également constitué d'habitats dispersés qui ont recours à l'assainissement individuel. En 2020, on estime qu'environ 4 800 habitants ont recours à cette solution d'assainissement. Les taux de conformité sont bons (aux environs de 80 %).

Le SCOT prévoit l'arrivée de 8 000 nouveaux habitants ce qui entrainera un besoin supplémentaire en eau potable et en assainissement.

Ainsi, plusieurs prescriptions et recommandations relatives à la gestion de la ressource en eau sont établies, en particulier dans les orientations A2 « Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les différentes sous-trames » et B5 « sécuriser et préserver la ressource en eau ».

- Envers la préservation des milieux aquatiques :
- P4. Identifier les réservoirs règlementaires liés à la trame aquatique et humide

- P5. Identifier les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique et humide
 - Envers une optimisation des usages pour mettre en œuvre une gestion équilibrée : P40. Prendre en compte la gestion équilibrée de la ressource en eau dans les projets d'aménagement
 - À des fins de réduction des risques de pollution
- Préserver la qualité des masses d'eau et de la ressource en eau
- Par ailleurs, la proximité des réseaux fait partie des critères pour les choix d'urbanisation.
 - À des fins de préservation du cycle de l'eau et de réduction des risques liés au ruissellement
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales
- La limitation de l'imperméabilisation est traitée de manière transversale (implantation des EnR, zones d'activités, domaines skiables, etc.).

VII.4. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le territoire du SCoT Mont-Blanc se caractérise par la présence d'un patrimoine naturel exceptionnel, composé de milieux de haute montagne, de vallées glaciaires, de zones humides d'altitude et de forêts denses, constituant des réservoirs de biodiversité d'importance régionale, nationale et même transfrontalière. Cette richesse s'explique par la situation particulière du territoire, à la fois montagnard, frontalier et soumis à de fortes pressions d'urbanisation, notamment dans les vallées de l'Arve, du Giffre et de l'Eau Noire. Ce territoire, situé aux confins de la France, de la Suisse et de l'Italie, présente des enjeux uniques en matière de cohérence écologique, de continuité transfrontalière et de gestion de l'artificialisation, compte tenu de l'altitude, de la topographie, mais aussi des dynamiques touristiques et d'urbanisation saisonnière.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence plusieurs enjeux majeurs. D'une part, la préservation des réservoirs de biodiversité, qu'ils soient règlementaires (notamment les sites Natura 2000 tels que « Chaîne du Bargy » ou « Massif du Mont Blanc ») ou complémentaires (zones humides d'altitude, forêts subalpines, pelouses alpines), est essentielle pour maintenir les grands équilibres écologiques. D'autre part, le maintien et la restauration des corridors écologiques, en particulier dans les secteurs de fond de vallée marqués par la pression foncière et la densité d'infrastructures, apparaissent indispensables.

Ces enjeux prennent une dimension supplémentaire dans la vallée de l'Eau Noire, unique interface de plaine entre les systèmes écologiques français et suisses, où la trame verte et bleue joue un rôle d'articulation transfrontalière.

Pour répondre à ces enjeux, le DOO du SCoT Mont-Blanc décline une série de prescriptions et de recommandations articulées, qui traduisent l'ambition d'une politique territoriale cohérente avec les objectifs de préservation écologique et d'adaptation au changement climatique.

Les prescriptions P2 à P5 encadrent les réservoirs de biodiversité. La prescription P2 vise les réservoirs règlementaires majeurs, intégrant ces différents espaces :

- Des espaces naturels sensibles, créés et gérés par le département de Haute-Savoie ;
- Les ZNIEFF de type 1 ;
- Les Arrêtés préfectoraux de protection de biotope ;

- Les réserves naturelles nationales et régionales ;
- Les différents Sites NATURA 2000
- Arrêté de protection des habitats naturels du Mont Blanc.

On peut citer par exemple les sites Natura 2000 FR8201784 (Massif du Mont-Blanc), FR8201791 (chaîne du Bargy), ainsi que les réserves naturelles nationales (RNN de Carlaveyron) et les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la directive Oiseaux.

Cette prescription interdit tout projet incompatible avec les objectifs de conservation de ces réservoirs, y compris dans les périmètres de sensibilité élargis. Cette approche de sanctuarisation est justifiée par la forte spécificité écologique de ces zones (altitude, isolement, endémisme), identifiée dans l'état initial. La prescription permet également d'assurer la pérennité des habitats d'intérêt communautaire (landes subalpines, tourbières hautes actives, forêts alluviales), essentiels pour des espèces emblématiques telles que le gypaète barbu ou le tétras-lyre.

Les prescriptions P3 à P8 protègent les réservoirs dits « complémentaires ».

La P5 concerne les milieux humides non classés, mais fonctionnels, identifiés par les ZNIEFF de type I (marais de Passy, zones humides de Combloux), où la biodiversité est fortement liée au régime hydrologique, à la qualité des sols tourbeux et à la permanence des habitats.

La P6 concerne les réservoirs agricoles, notamment les systèmes prairiaux traditionnels et les vergers de piémont, qui contribuent à la perméabilité écologique du fond de vallée et à la continuité entre réservoirs. Ces milieux sont également des zones d'accueil pour des pollinisateurs et des espèces auxiliaires, renforçant ainsi la multifonctionnalité des espaces agricoles dans une logique agroécologique.

La P7 s'adresse aux forêts anciennes à haute valeur écologique, souvent situées en versant nord, en limite d'urbanisation, et qui jouent un rôle important de zone refuge pour les mammifères et oiseaux forestiers. Ces forêts accueillent des cortèges floristiques diversifiés et souvent relictuels. La P8 vise les milieux ouverts et semi-ouverts, tels que les pelouses subalpines, les prairies de fauche ou les zones de transition, qui accueillent une flore spécialisée et une faune thermophile rare, en forte régression au niveau national.

La prescription P3 traite notamment des milieux d'altitude très élevée : glaciers, éboulis instables, têtes rocheuses. Leur caractère inaccessible et extrêmement fragile justifie une inconstructibilité totale. Ces milieux constituent des zones tampons et des corridors pour des espèces alpines sensibles aux effets du changement climatique, jouant un rôle crucial pour le maintien d'un gradient altitudinal fonctionnel. Ces espaces sont également essentiels pour la régulation hydrologique à l'échelle du territoire, assurant le bon fonctionnement des cycles de l'eau. La protection liée aux activités de sport et de tourisme est donc un élément clé dans leur protection.

La prescription P10 structure le volet « continuités ». Elle impose une préservation stricte des linéaires naturels (ripisylves, haies, lisières) dans les projets d'urbanisation, en interdisant leur suppression ou leur remplacement par des dispositifs artificiels. Elle s'applique notamment aux communes de fond de vallée où la trame verte est souvent réduite à ces éléments linéaires, et où toute discontinuité entraîne un cloisonnement des habitats. Elle identifie les tronçons de trame fragmentée, où des mesures de restauration (passage à faune, renaturation, continuité hydraulique) sont obligatoires lors de toute opération d'aménagement. Ce double dispositif vise à préserver la fonctionnalité écologique, comme

l'a recommandé l'analyse de l'état initial, mais aussi à reconstituer des axes de dispersion interrégionaux, notamment le long des cours d'eau transversaux et des fonds de vallées secondaires.

La structuration règlementaire du DOO met l'accent sur une mise en compatibilité forte avec les documents d'urbanisme, sans pour autant recourir à des recommandations facultatives à ce stade. Ce choix s'explique par la volonté d'assurer une homogénéité d'application sur l'ensemble du territoire du SCoT, et par la spécificité des enjeux montagnards et transfrontaliers qui appellent des dispositifs contraignants plutôt qu'incitatifs. En ce sens, la traduction opérationnelle des objectifs de protection et de restauration écologique repose sur l'articulation entre les prescriptions du DOO et les dispositifs existants portés par d'autres politiques publiques (MAEC, contrats de rivières, chartes forestières, etc.), sans que cela ne donne lieu à des recommandations autonomes dans le document opposable.

L'ensemble de ces prescriptions est cartographié à l'échelle du SCoT en compatibilité avec le SRADDET AURA, les DOCOB Natura 2000 et les études spécifiques des pays voisins (Italie et le REN de la Suisse).

Cette approche permet une appropriation technique et politique du réseau écologique et facilite la traduction dans les documents d'urbanisme locaux.

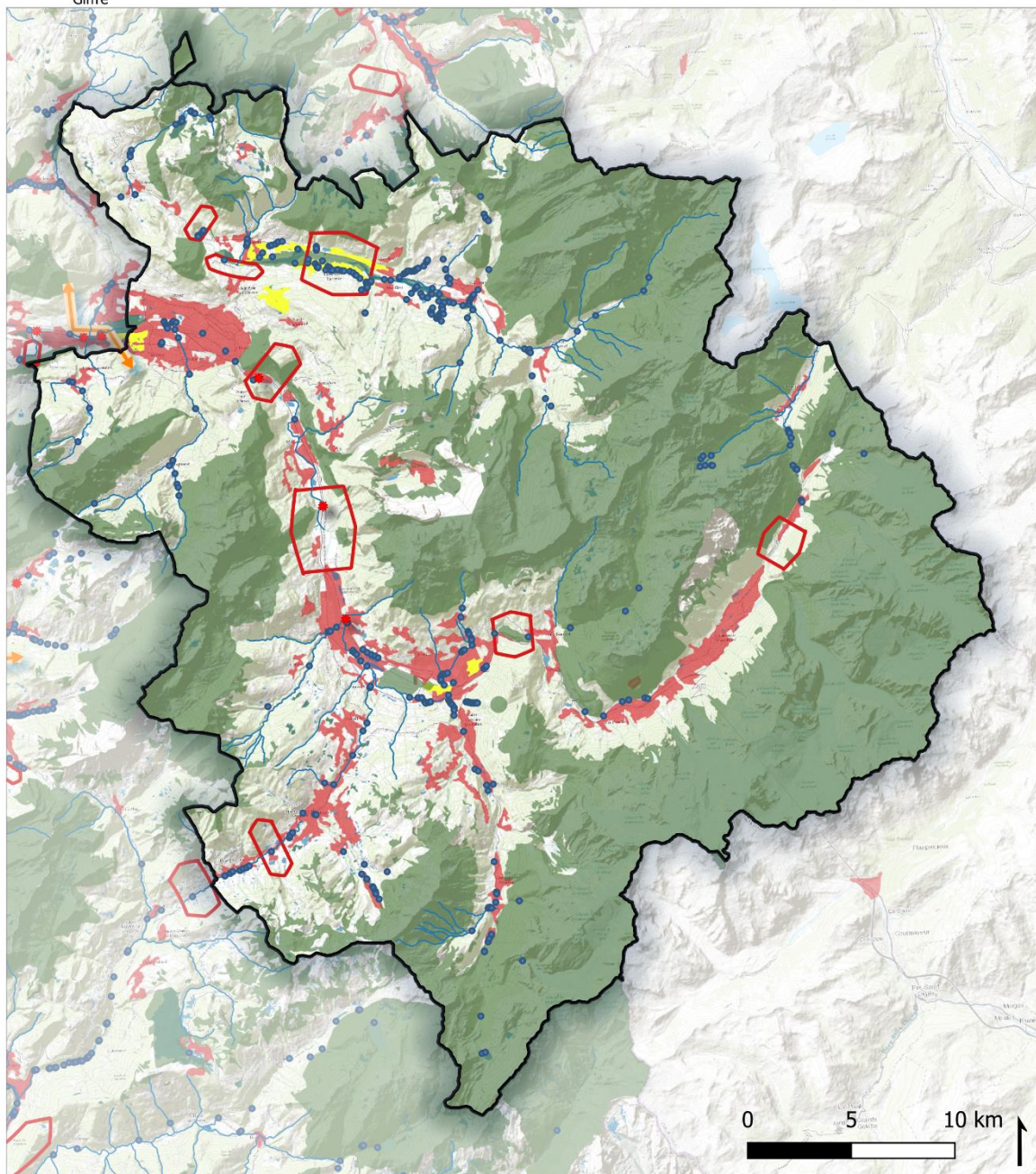
Enfin, le DOO assure une articulation ascendante avec le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, en intégrant les objectifs régionaux relatifs à la trame verte et bleue, à la réduction de la fragmentation, à la lutte contre l'érosion de la biodiversité et à la résilience climatique. Il garantit également la cohérence transfrontalière avec le Réseau écologique national suisse (REN), via la vallée de l'Eau Noire, identifiée comme axe de liaison entre les réservoirs alpins. Cette continuité est reconnue dans les avis de la Confédération suisse (2013) et s'appuie sur des outils partagés comme le projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois et les contrats « corridors biologiques ». Le territoire du SCoT joue ainsi un rôle de pivot écologique entre les Alpes du Nord françaises et les systèmes biologiques helvétiques et transalpins.

En conclusion, les choix réalisés dans le DOO répondent rigoureusement aux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ils traduisent une volonté forte de préserver les milieux les plus remarquables, de restaurer les continuités écologiques en fond de vallée, et de garantir la cohérence écologique au-delà des frontières administratives.

Le SCoT Mont-Blanc affirme ainsi sa contribution à une trame verte et bleue régionale, nationale et transfrontalière, pleinement opérationnelle, évolutive et en capacité de s'adapter aux grands défis environnementaux contemporains, au premier rang desquels figurent le changement climatique et l'effondrement de la biodiversité.

LE SRADDET SUR LE TERRITOIRE DU SCoT

SCoT Mont-Blanc Arve
Giffre



Auteur : ECOVIA, janvier 2025

Source(s) : ECOVIA, DREAL RA. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

- Trame aquatique
- Réservoirs humides

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors liénaires

Corridors fuseaux

- Perméabilité agricole

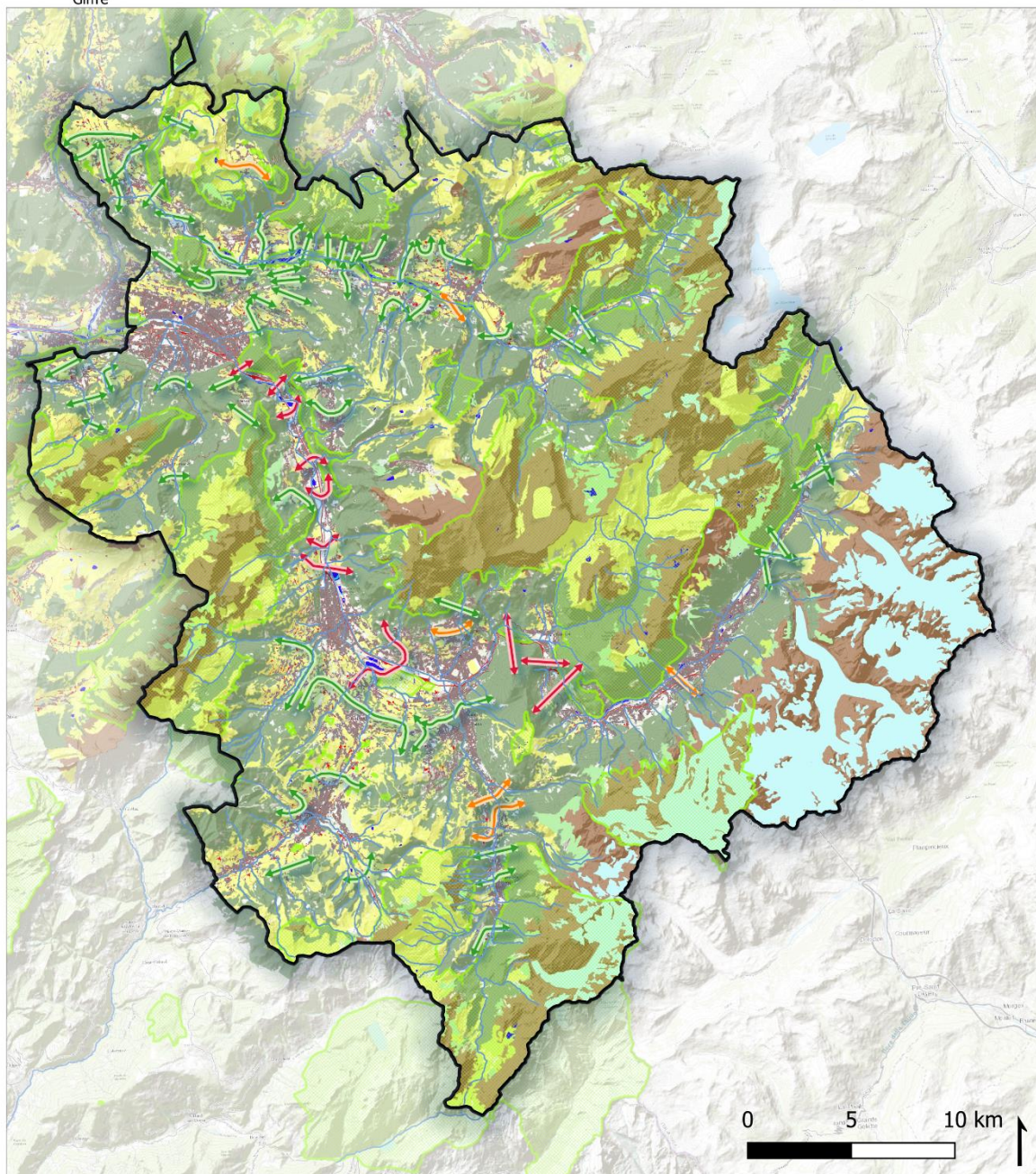
Elements fragmentants

- Artificialisation
- Obstacles écoulements

EIE

SCoT Mont-Blanc Arve
Giffre

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCoT MONT BLANC



Auteur : ECOVIA, janvier 2025

Source(s) : ECOVIA, MOS DDT 74, SANDRE. Fond : ESRI WORLD TOPO

Trame bleue

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

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité réglementaires
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs agricoles
- Réservoirs ouverts

Réservoirs d'altitude

- Axes de déplacement
- à restaurer
- à améliorer
- à préserver

Elements fragmentants

- Enveloppe urbaine
- Infrastructures routières
- Infrastructures ferrovières

VII.5. Une stratégie climat air énergie intégrée dans le SCoT

Les évolutions climatiques en cours et leur impact à court, moyen et long terme imposent aux territoires une évolution dans leur mode d'aménager et de penser le développement de leur territoire.

Un projet favorable à la réduction des émissions de GES et à la sobriété énergétique

SOURCES : DIAGNOSTIC DU SCoT, DOO, GES SCoT

Les consommations d'énergie sont relativement élevées, dominées par le résidentiel, le transport et le tertiaire : chauffage et transport en tête. Un profil semblable est observé pour les GES. Ces consommations et émissions sont globalement croissantes depuis 1990, bien qu'un début d'infléchissement semble survenir depuis 2020 et 2021.

La production EnR atteint 2 201 GWh en 2021, soit l'équivalent de 63 % des consommations du territoire, dominée par l'hydroélectricité (86 %), et très supérieure aux territoires de comparaison (19 MWh/hab. contre 6 en AuRA et 5 en Haute-Savoie). De nombreux potentiels sont identifiés sur le territoire : solaire, méthanisation, éolien et bois énergie.

Ainsi le SCoT prévoit une orientation dédiée à la transition B.1 Assurer un développement favorable à la transition énergétique :

- il s'agit d'activer les potentiels locaux de développement des EnR (solaire et bois notamment), afin de permettre au territoire de devenir un TEPOS en 2045 ;
- l'objectif est en outre de « réduire les besoins énergétiques du bâti en orientant le modèle d'aménagement vers la sobriété »

Le SCoT vise par ailleurs d'inciter à la transition vers moins d'autosolisme par l'encouragement des modes actifs, des usages des transports collectifs, du covoiturage, etc., ce qui pourra participer à la réduction des émissions de GES et consommation d'énergie du secteur des transports.

De fait, l'outil GES SCoT, développé par le CEREMA, permet d'estimer les évolutions engendrées par la mise en œuvre du SCoT sur les compartiments des GES et de l'énergie.

D'après cette analyse, hors ENR, le SCOT entraînerait une augmentation de la consommation énergétique du territoire d'environ 203 893 MWh/an, contre 272 582 MWh/an dans le cadre d'un scénario tendanciel, concernant les émissions de GES, le SCOT devrait engendrer des émissions de 33 596 tCO₂e/an supplémentaire contre 40 655 tCO₂e/an dans le cadre du scénario tendanciel.

Pour les ENR, comme présenté ci-dessus, le développement des sources renouvelables devrait permettre un développement de 1 516 GWh/an d'ENR dans le cadre du scénario SCOT contre 1 212 GWh/an dans le scénario tendanciel, ainsi cette production devrait permettre une réduction des émissions de GES de 236 895 teqCO₂/an dans le scénario SCOT et 188 204 teqCO₂/an pour le scénario tendanciel.

Ainsi, hors ENR, **le SCOT permettrait donc de réduire les émissions de GES** de 7 060 kteqCO₂ ou 17 % par rapport à une évolution tendancielle, notamment via les objectifs de réduction de consommation d'ENAF. De même, il devrait permettre une réduction de la consommation énergétique d'environ 69 688 MWh/an ou environ 25 % par rapport au scénario tendanciel via le développement maîtrisé de bâtiments résidentiels (notamment secondaire) ou l'organisation de la mobilité.

Ces évolutions sont mises en valeur dans les graphiques suivants :

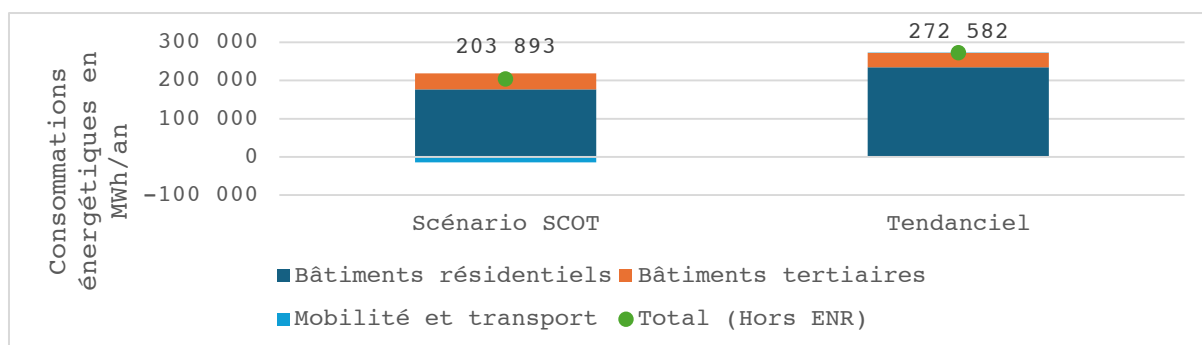


Figure 1 : Bilan des consommations d'énergie finale, hors ENR (MWh/an) (source : GES Urba)

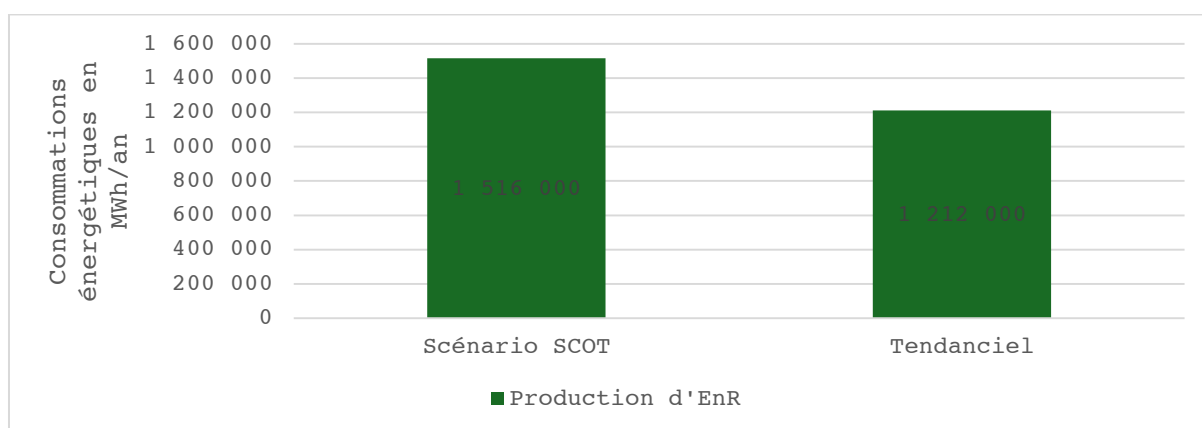


Figure 2 : Bilan des consommations d'énergie finale à horizon 2045, production d'ENR (MWh/an) (source : GES Urba)

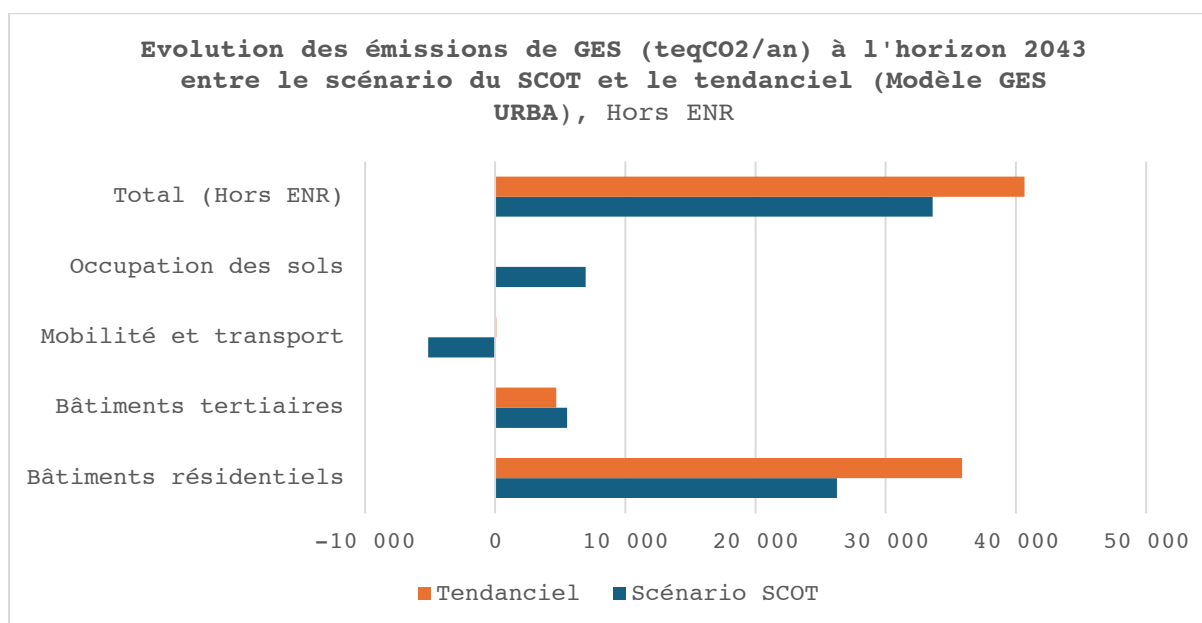


Figure 3 : Bilan par thématique des émissions de GES, hors ENR (teqCO₂/an) (source : GES Urba)

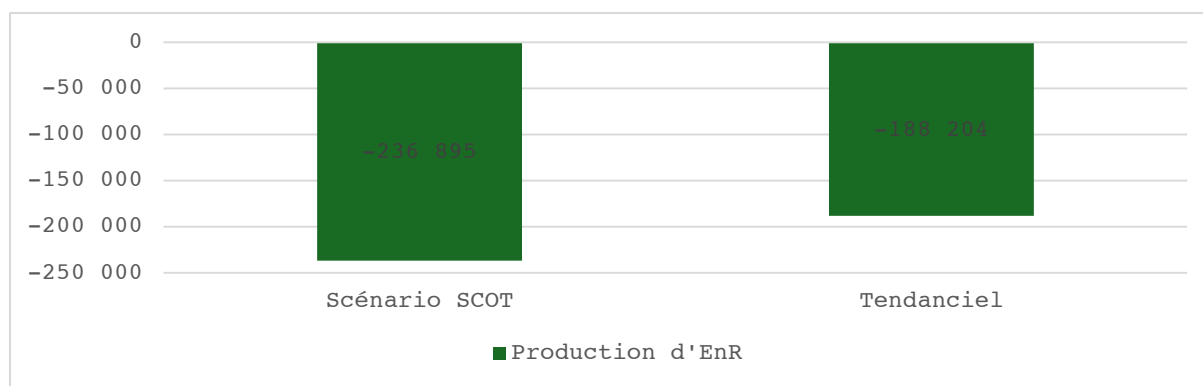


Figure 4 : Bilan par thématique des émissions de GES à horizon 2045, production d'EnR (tCO₂/an) (source : GES Urba)

L'adaptation au changement climatique

Selon l'altitude, le territoire vit différents climats : un climat montagnard, caractérisé par des hivers froids, et des températures moyennes basses le reste de l'année et un climat tempéré froid en fond de vallée, aux hivers froids et aux étés plus chauds. Le changement climatique est caractérisé sur le territoire par différents paramètres :

- Une augmentation des températures (+2,1 °C en moyenne, avec une augmentation plus marquée au printemps et en été) et du nombre de journées estivales (+17 j) ;
- Une baisse de l'enneigement ;
- Des incertitudes concernant les précipitations, mais à priori une répartition qui évolue : des périodes de sécheresse en augmentation, notamment en été ;
- Une réduction probable des débits des cours d'eau en été d'ici à 2035.

La lutte contre les îlots de chaleur à travers la création, la préservation ou le développement des îlots de fraîcheur existants est mentionnée à plusieurs reprises dans le DOO.

Les évolutions des risques dans ce contexte de changement climatique font également l'objet de différentes dispositions, notamment « Anticiper les évolutions des risques naturels majeurs dans la perspective des changements climatiques en cours ». Il s'agit de prendre en compte les évolutions potentielles, notamment en prévoyant des marges de recul. Par ailleurs, une prescription permet d'intégrer le risque feu de forêt et prévoit des prescriptions visant à faciliter sa gestion (espaces tampons entre urbanisation et forêt, prévision de la défense contre l'incendie).

La préservation des zones humides, et plus généralement des espaces naturels et des continuités écologiques, participe également à l'adaptation au changement climatique, du fait des services écosystémiques qu'ils fournissent (rafraîchissement, stockage et épuration de l'eau, écrêtement des crues, stabilisation des sols, etc.). La trame verte et bleue permet en outre le déplacement des espèces, leur permettant notamment de trouver de nouvelles conditions climatiques, plus favorables.

L'intégration des risques

Différents risques sont identifiés sur le territoire. Le territoire est fortement exposé aux risques naturels (70 % des communes concernées par plus de 4 risques), notamment mouvements de terrain et inondations, ainsi que des risques plus spécifiques à la montagne comme les avalanches, les crues de torrent, etc. De fait, de nombreuses catastrophes naturelles ont eu lieu par le passé (211 arrêtés), dont une grande part d'inondations.

Le changement climatique pourrait impacter les risques naturels : augmentation des événements extrêmes (pluies, sécheresses) et donc des aléas (crues, ruissellement, remontées de nappe, tempête, etc.).

Le DOO contient donc des dispositions visant directement la maîtrise des risques :

- Anticiper les évolutions des risques naturels majeurs dans la perspective des changements climatiques en cours ;
- Prendre en compte le risque feux de forêt
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales ; la limitation de l'imperméabilisation (et donc la maîtrise du ruissellement) est d'ailleurs traitée de manière transversale (implantation des EnR, zones d'activités, etc.) ;
- La préservation des zones humides (P4 et P5) : ces écosystèmes permettent de stocker l'eau et ainsi participent à l'écroulement des crues ;
- Les risques font partie des critères à prendre en compte pour la répartition des logements.

De plus, la préservation des écosystèmes permet d'assurer les services écosystémiques associés, dont l'infiltration des eaux (permettant de réduire le ruissellement et les inondations) ou la stabilisation des sols. Ainsi, toutes les dispositions bénéficiant à la thématique biodiversité trouveront également une réponse positive en matière de risques.

L'intégration des nuisances et de la pollution de l'air

Les nuisances sonores sont concentrées dans les vallées (axes routiers), du fait de la topographie, qui a tendance à amplifier le bruit, et de la concentration de l'urbanisation en fond de vallée.

Quant aux pollutions atmosphériques, les émissions sont dans les moyennes, quoique les émissions de SO₂ soient assez élevées, et celles de NH₃ plutôt faibles. Toutes sont en baisse constante depuis 2000. Dans le détail, les émissions, et notamment celles de NO₂ (majoritairement émis par les transports), sont très concentrées, en particulier dans la vallée de l'Arve, propice à la pollution atmosphérique du fait de sa topographie. En effet, celle-ci limite la dispersion des polluants.

C'est pourquoi le SCoT s'engage sur ces sujets, et l'orientation « B.6 Améliorer et préserver la qualité de l'air » traite directement de ces thématiques. Le but est de limiter au maximum l'exposition des personnes, notamment les plus vulnérables (en évitant de développer l'urbanisation dans les secteurs exposés, en réduisant l'exposition par l'orientation du bâti, etc.) : P30 Réduire les émissions à la source par l'aménagement, l'organisation urbaine et les choix énergétiques

En outre, à travers les dispositions favorables au report modal, au développement des modes actifs ou des transports partagés et collectifs, le DOO pourra participer à la réduction des émissions de polluants et nuisances sonores induites par le secteur des transports.

Le développement des EnR permet d'avoir à disposition des énergies moins émettrices de polluants, notamment l'électricité.