



# PLU DE CHAMONIX-MONT-BLANC

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AVRIL 2024

# SOMMAIRE

**LE ROLE ET LA NATURE d'UN PADD..... page 3**

**AXE 1- DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS.....page 4**

**AXE 2 - PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS..... page 14**

**AXE3-POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE.....page 24**

## LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.**

Le PADD permet d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en termes d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants.** En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (juillet 2010), la loi Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové (mars 2014) le PADD ne comporte plus

que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme. L'élaboration du PADD a été effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de CHAMONIX-MONT-BLANC.

**Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, environnemental, et économique et s'inscrit dans un objectif d'adaptation au changement climatique.**

**Le PADD du PLU de CHAMONIX-MONT-BLANC vise les objectifs de « boire, manger, travailler et vivre en sécurité sur le territoire » et pour cela s'articule autour de 3 axes : une ville au service de ses habitants, la préservation et valorisation des richesses exceptionnelles du patrimoine naturel, environnemental et culturel, une économie au service de ses habitants.**

### Le DEVELOPPEMENT DURABLE :

«Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre au leurs»

Définition retenue en 1982, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio





1



**Axe 1 – DEVELOPPER  
UN URBANISME  
EQUILIBRE ET  
GARANTIR L'ACCES  
AU LOGEMENT POUR  
TOUS**

# AXE 1 – DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

## Constat

Une dynamique démographique faible mais stable avec **8 972 habitants en 2024** de par :

- les difficultés d'installation ou de maintien des ménages familiaux sur la commune,
- un vieillissement de la population marqué depuis 10 ans malgré une hausse des effectifs scolaires,
- une accessibilité aisée à la Vallée de Chamonix, associée au coût du foncier, qui peut s'avérer pénalisante pour le maintien de la population locale.

Dans le cadre du PADD, il s'agit de maintenir un dynamisme démographique, en répercutant ses conséquences dans le dimensionnement des zones constructibles et assurer leur destination aux travailleurs et habitants permanents.

Cet accueil de population nouvelle et le maintien de la population actuelle impliquent aussi d'être attentif au développement urbain et à son échelonnement temporel, afin de préserver l'identité de la commune, d'assurer un développement structuré et d'anticiper sur les besoins en équipements et services à proposer à la population. Il conviendra aussi de prendre en compte le phénomène des résidences secondaires, qui engendre des besoins supplémentaires en logements et en disponibilités foncières pour répondre aux besoins de la population actuelle.

## Orientations générales du PADD

- 1** Favoriser le dynamisme démographique pour tendre vers un objectif ambitieux de 1% et maintenir la population permanente

## Actions

- Prévoir des tènements fonciers pour des programmes de logements destinés à l'accueil de la population permanente pour les 15 prochaines années (horizon 2035) et répondre ainsi au projet politique communal
- Prévoir et garantir des types de logements assurant le parcours résidentiel des habitants et leur maintien sur le territoire
- Veiller à une urbanisation progressive des futurs programmes de logements en lien avec la capacité des équipements et des infrastructures, et en cohérence avec l'adaptation au changement climatique
- Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle



# AXE 1 – DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

## Constat

Chamonix Mont-Blanc compte **14 268 logements en 2020** (+ 650 depuis 2010) avec prédominance des résidences secondaires (70 % du parc) qui déséquilibrent le parc de logement.

La commune multiplie depuis une vingtaine d'années des actions en faveur du maintien de sa population permanente (vente de foncier à des bailleurs sociaux, réalisation de programme en accession à la propriété, acquisition de logements collectifs ou de biens à réhabiliter...) par le biais d'outils existants aux effets limités.

Les logements collectifs nombreux (75%) sont en progression mais cette donnée est à nuancer au regard du développement récurrent de l'habitat individuel. La Commune ne compte qu'une petite majorité de propriétaires compte - tenu des difficultés d'accès à la propriété.

2/3 des ménages sont éligibles au logement social (PLUS). Les logements locatifs sociaux (y compris saisonnier) représentent avec des efforts récents plus de 20% du parc avec 966 logements sociaux.

L'offre locative privée à l'année est fortement concurrencée par le marché touristique et peu adaptée aux besoins des familles.

## Orientations générales du PADD

2

**Maintenir et créer de l'habitat permanent :**

- **En intervenant sur la réhabilitation du parc existant,**
- **En proposant dans les futurs programmes des formes d'habitats innovantes adaptées aux évolutions climatiques,**
- **En transformant des lits froids et tièdes en logements permanents.**

## Actions

**Réaliser et reconvertir 100 logements par an dans les 15 prochaines années** (construction neuve et réhabilitation) pour maintenir et accueillir la population future

**Permettre l'accès au logement pour tous**, en tenant compte également des besoins en logements pour les travailleurs et en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (en cours d'élaboration en 2024) :

- Favoriser le développement de logements locatifs sociaux
- Encourager l'accession sociale, notamment via Bail Réel Solidaire ou autres outils adaptés ;
- Diversifier les typologies de logements afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune ;
- Insérer de la mixité sociale dans tous les projets d'évolution des hébergements touristiques ;
- Au-delà du règlement spécifique fixant les conditions de changement d'usage, étudier la captation des meublés de tourisme pour les transformer en logements à destination de la population permanente.



**Être en capacité de produire environ 2/3 à destination de logements permanents sur 2021-2035 sur la capacité totale de développement (soit environ 1 000 logements)** en mobilisant l'ensemble des dispositifs législatifs et réglementaires existants ou à venir, parmi lesquels :

- Mobilisation du foncier communal pour produire des logements sociaux communaux (à destination des actifs) ;
- Mobilisation du foncier privé par des emplacements réservés, des périmètres de projet, des services de mixité sociale ou encore des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Habitat sur des secteurs définis et/ou des OAP thématiques ;
- En imposant à minima 25% de logements sociaux dans les opérations de construction ;
- En faisant évoluer à 50% minimum la part de logements permanents dans les secteurs stratégiques à définir à travers des OAP.

Sur ces logements à réaliser, le recours à ces dispositifs **permet d'envisager d'importants efforts de réhabilitation du parc de logements anciens.**



**Programme de logements aux Favrand**

# AXE 1 – DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

## Constat

Chamonix Mont-Blanc est un territoire vaste, où prédominent les espaces naturels (96%) avec une configuration de fond de vallée, avec un urbanisme diffus envahissant progressivement les espaces libres, nuisant à la lisibilité et produisant une banalisation du territoire.

Le centre-ville est sans possibilités d'extension mais présente des potentialités de renouvellement.

Le territoire dispose d'un nombre encore important d'espaces urbains préservés dans leur entité et leur authenticité.

Une majorité d'espaces mixtes dont l'unité de chaque lieu disparaît peu à peu au regard d'une urbanisation souvent non maîtrisée.

Des espaces « récents » se sont développés constitués pour la plupart de complexes résidentiels, hôteliers, et de « lotissement » aux formes urbaines souvent en rupture avec le bâti ancien.

Le tissu parcellaire est complexe et relativement lâche, offrant des opportunités conséquentes de développement, qu'il conviendra de réduire dans un souci de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en lien avec l'application de la loi Climat et Résilience), et d'adaptation au changement climatique.

## Orientations générales du PADD

3

**limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées et du tissu urbain existant**

**Permettre l'adaptation du territoire au dérèglement climatique en favorisant notamment la nature en ville et une densité adaptée**

## Actions

**Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant** afin d'une part de s'inscrire dans une limitation de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols et d'autre part dans un souci de performance énergétique du bâti ancien.

**Densifier les centres urbains** en mobilisant les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

**Limiter les extensions de l'enveloppe urbaine** notamment par l'intégration d'une grille de lecture : transport en commun, risques, réseaux assainissement, réseaux énergies, accès, environnement, paysage, typologie bâtie, densité et équipements pour déterminer les futurs secteurs de développement.

En cohérence avec la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi Zéro Artificialisation Nette de 2023 qui fixe sur la période 2021-2031 la réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)\* par rapport à la décennie précédente (2011-2021) et une Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 :

**Limiter la consommation à 12 ha sur la période 2021-2035**, à vocation majoritaire de production de logements permanents.

*\* La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*

*\* L'artificialisation des sols est considérée comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.*

*\* L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.*



### **Permettre le développement d'un urbanisme de projet**

- Favorisant les opérations de logement principal ;
- Encadrant la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et assurant ainsi une gestion économe de l'espace ;
- Assurant un urbanisme adapté aux évolutions climatiques (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments, toitures terrasses végétalisées, minimalisation de l'imperméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie...) et favorisant les îlots de fraîcheur.

**Privilégier les futurs logements autour des différents pôles identifiés** situés au cœur des espaces attractifs et à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une optimisation des déplacements induits

**Garantir la qualité architecturale et énergétique des constructions nouvelles** et leur intégration au paysage bâti et naturel en veillant à préserver notamment les cônes de vue



# AXE 1 – DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

## Constat

Marqué par sa configuration géographique de fond de vallée, le commun compte de nombreuses dessertes et connexions de tous types. Les déplacements sont importants compte-tenu du développement urbain et de l'activité touristique.

Mais cette situation génère des nuisances (pollutions, dégradation du cadre de vie, fonctionnement urbain...).

Des outils existants fixent des actions cadres à mener pour organiser les déplacements (PMS, PDU, Schéma de Mobilité Douce, PAVE, Schéma d'Accessibilité pour les Transports en Commun, PMIAE en cours).

Les équipements publics, nombreux et diversifiés sont regroupés essentiellement sur l'hypercentre, les Pèlerins et Argentière, qui permettent de répondre aux besoins de la population permanente et touristique. Des améliorations et des restructurations (site Jean Franco, Place du mont Blanc) ont eu lieu ces dernières années ou sont en cours.

## Orientations générales du PADD

4

Poursuivre l'adaptation des équipements publics d'échelle locale et supra-communale aux besoins liés à l'accroissement de la population

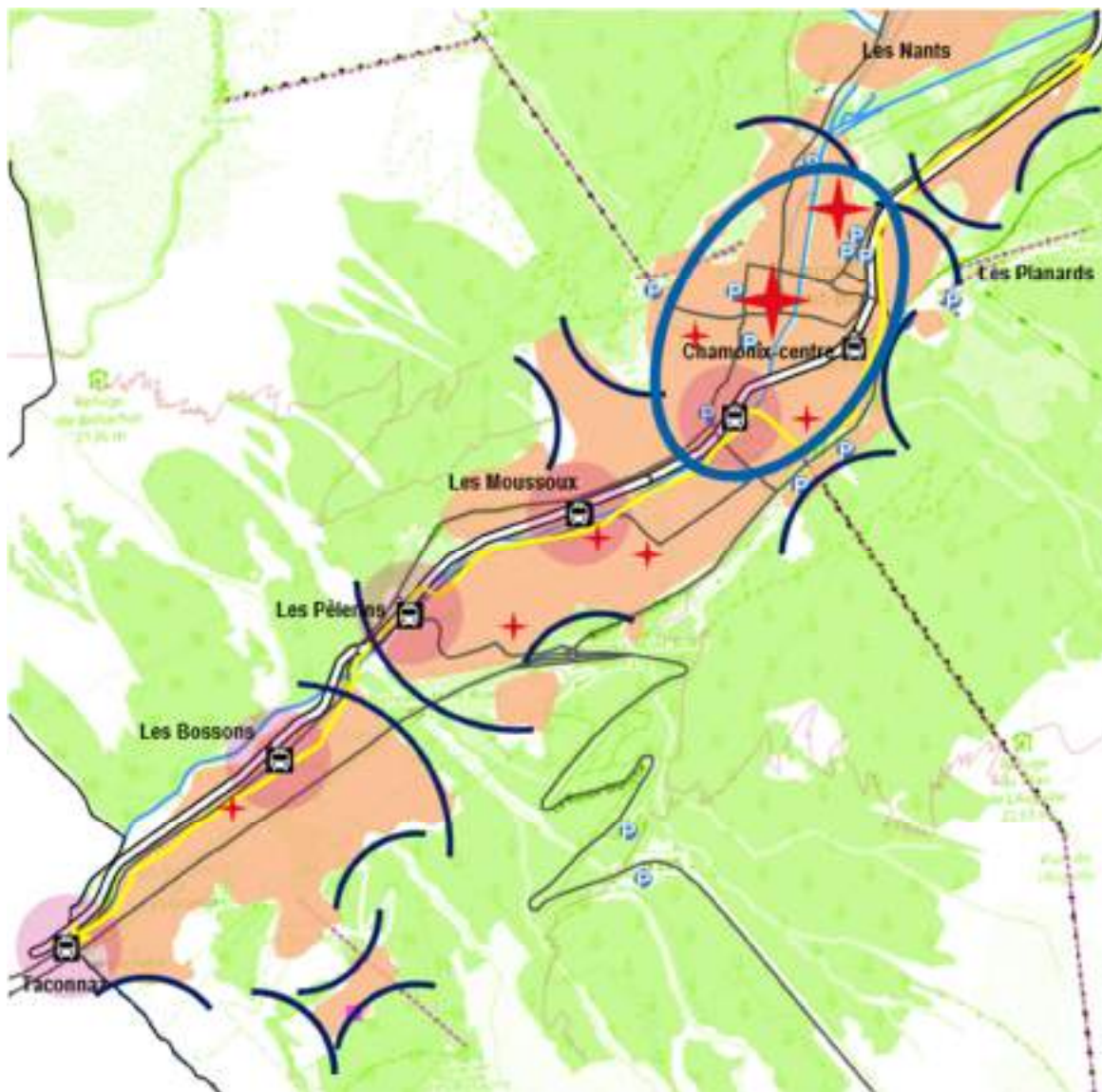
Accompagner l'accès aux services en favorisant la mobilité active (piétons, cycles)




## Actions

- Favoriser l'accessibilité des équipements et espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et en lien avec la forte politique de mobilité déployée par la Communauté de Communes
- Intégrer les mobilités actives (cyclistes, piétons...) dans tout programme futur d'urbanisation
- Mettre en place des mesures assurant la prise en compte du lien social dans le cadre des futures opérations d'habitat (lien avec l'espace public, création de lieux de rencontre...)
- Prévoir des projets de développement d'énergies renouvelables locales pour et dans les futurs projets: géothermie solaire et au sol, développement maîtrisé des panneaux photovoltaïques, solaires thermiques, futur réseau de chaleur urbain...

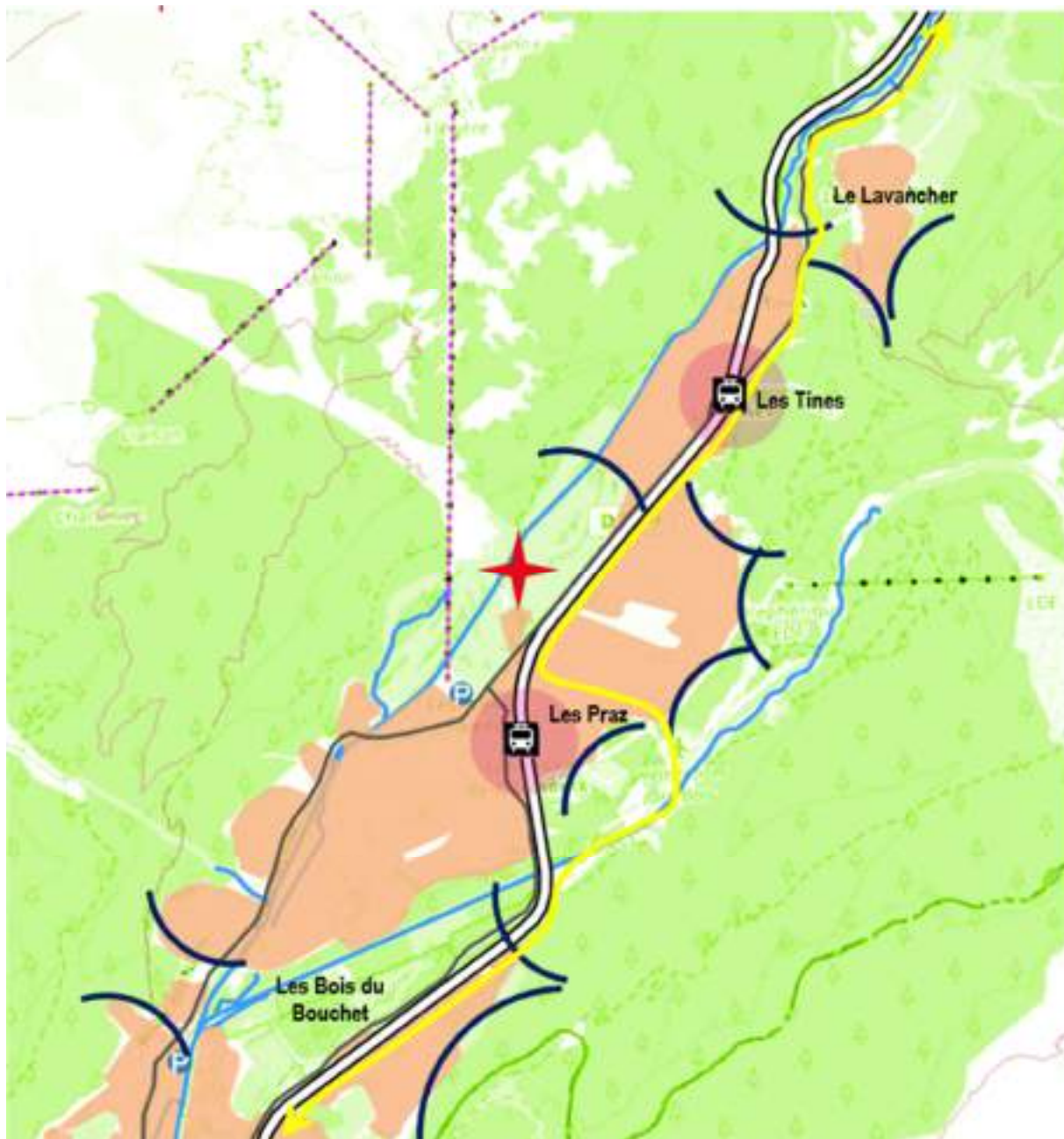



## AXE 1 – DEVELOPPER UN URBANISME EQUILIBRE ET GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS





-  Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation autour des polarités identifiées et du tissu urbain existant
-  Encadrer le renouvellement urbain du centre-ville
-  Favoriser et densifier à proximité des gares et des arrêts TC
-  Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active (cycles, piétons,...) et des transports en commun
-  Structurer l'urbanisation en lien avec les mobilités actives (cycles, piétons,...)
-  S'inscrire dans des limites claires d'urbanisation pour faciliter la lecture du territoire, préserver la qualité du paysage urbain et naturel








- 

Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation autour des polarités identifiées et du tissu urbain existant
- 

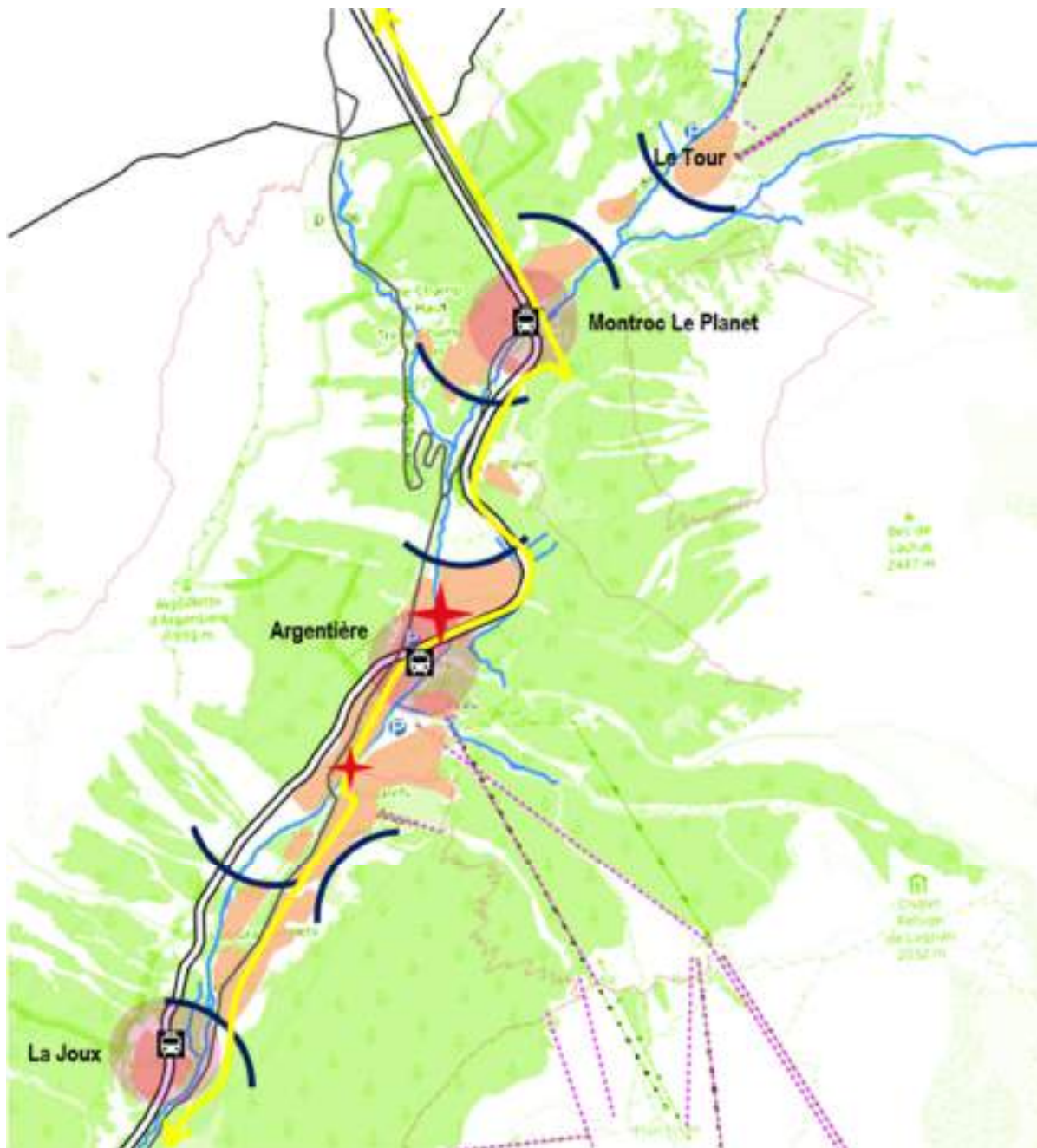
Encadrer le renouvellement urbain du centre-ville
- 


Favoriser et densifier à proximité des gares et des arrêts TC
- 


Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active (cycles, piétons,...) et des transports en commun
- 


Structurer l'urbanisation en lien avec les mobilités actives (cycles, piétons,...)
- 


S'inscrire dans des limites claires d'urbanisation pour faciliter la lecture du territoire, préserver la qualité du paysage urbain et naturel





- 

limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation autour des polarités identifiées et du tissu urbain existant
- 

Encadrer le renouvellement urbain du centre-ville
- 

Favoriser et densifier à proximité des gares et des arrêts TC
- 

Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active (cycles, piétons,...) et des transports en commun
- 

Structurer l'urbanisation en lien avec les mobilités actives (cycles, piétons,...)
- 

S'inscrire dans des limites claires d'urbanisation pour faciliter la lecture du territoire, préserver la qualité du paysage urbain et naturel



2



**AXE 2 - PRESERVER LE  
PATRIMOINE NATUREL ET  
CULTUREL ET ACCELERER  
LES TRANSITIONS**



## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

La diversité de typologies bâties, avec de nombreuses constructions remarquables, témoigne de l'histoire de la commune.

Le patrimoine chamoniard est riche et diversifié (édifices publics, architecture rurale traditionnelle, hôtels, villas et premiers chalets, architecture moderne, architecture contemporaine, patrimoine religieux, patrimoine lié à l'eau).

Toutefois une mutation est en cours avec l'apparition de formes urbaines récentes. Avec les nouveaux outils législatifs récents (loi ALUR, loi Climat et Résilience,...), le développement d'une densité excessive de l'habitat individuel vient affecter l'équilibre du patrimoine bâti existant du secteur.

### Orientations générales du PADD

**1** Protéger le patrimoine bâti riche et diversifié par des outils adaptés tout en visant à améliorer sa qualité énergétique et environnementale

### Actions

- Sur la base de l'étude patrimoniale mise à jour en 2020, **poursuivre les interventions mises en place pour préserver et réhabiliter le patrimoine bâti local** et étendre cette réflexion à l'urbain, le paysager et l'environnemental par le biais de dispositions réglementaires complémentaires au PLU
- **Garantir la qualité architecturale des constructions nouvelles** et leur intégration au paysage bâti et naturel environnant
- **Mobiliser les outils réglementaires spécifiques** : périmètre délimité des abords (déjà mis en œuvre sur le centre-ville de Chamonix depuis 2023), OAP patrimoniale, mise en place de secteurs patrimoniaux, pour **garantir la préservation de la valeur des espaces bâtis et naturels présentant un intérêt historique et pittoresque** (hameaux, lieu-dit, bâti individuel ...) identifiés sur la base de l'étude patrimoniale
- **Concilier la préservation du bâti patrimonial avec les contraintes environnementales et climatiques** tout en prenant en compte des enjeux de sobriété énergétique (réduction et production d'énergie).
- **Préserver et développer les sentiers urbains et périurbains**, qui contribuent à l'offre de mode actifs et fondent une véritable identité paysagère et culturelle locale

## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

Des paysages mythiques, des points de vue grandiose, un patrimoine architectural d'une grande richesse et d'une grande variété font de Chamonix un lieu exceptionnel.

Mais la consommation des surfaces par l'urbanisation fragilise la lisibilité du paysage et morcelle les espaces naturels encore présents.

Cette situation renforce la valeur des prairies et boisements résiduels, des ouvertures paysagères, des points de vue, bien au-delà de l'intérêt privé en termes de structuration future du cadre de vie des Chamoniards et de leurs visiteurs.

### Orientations générales du PADD

2

Qualifier et préserver les milieux naturels en mettant en scène les valeurs paysagères des fonds de vallée

### Actions

- **Mettre en valeur les espaces forestiers** et garantir l'ouverture des milieux et la pérennité des alpages
- **Préserver les lisières forestières** en imposant une limite de l'urbanisation à leurs franges
- **Permettre une exploitation forestière compatible avec les objectifs de préservation des milieux et de la biodiversité**, mais assurant également la gestion des risques naturels (forêts de protection) et sanitaires (bostryche, scolyte) :
  - Prendre en compte le Plan d'Aménagement Forestier
  - Intégrer le schéma de desserte forestière de la commune
- **Valoriser les espaces ouverts de fonds de vallée et les ouvertures vers le grand paysage** : fonctions paysagères, récréatives, écologiques, agricoles
- **Préserver les perspectives lointaines du grand paysage** : panoramas, préservation des cônes de vue
- **Préserver les éléments paysagers emblématiques naturels** : vergers, jardins, alpages
- **Prendre en compte les abords des constructions avec un traitement paysager tenant compte du contexte** (orientation, pente, perspectives...) pour préserver le caractère ouvert des paysages

## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

Chamonix est une commune emblématique des Alpes et présente un cadre géographique exceptionnel, qui constitue la force du cadre de vie.

Au-delà de la beauté des paysages, le territoire comporte une richesse naturelle remarquable et présente une variété importante de milieux et d'espèces (due notamment au plus important gradient altitudinal d'Europe).

La richesse de ce patrimoine naturel est reconnue par de nombreux zonages de protection : sites classés du Mont-Blanc et des balcons du Mont-Blanc, réserve naturelle nationale des aiguilles rouges, site Natura 2000 des Aiguilles Rouges, ZNIEFF de type 1, zones humides.

Chamonix est aussi un territoire pilote pour la préservation de la biodiversité : zone pilote pour les connectivités écologiques de la convention alpine, zone pilote transfrontalière du Mont-Blanc pour le projet AlpBionet 2030 (mené à l'échelle de l'Arc Alpin pour la prise en compte des connectivités écologiques), projet Adapt Mont Blanc, adoption du contrat Départemental Haute-Savoie Nature (ex CTENS). La trame verte et bleue s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable et les réservoirs complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.

Les pressions humaines qui s'exercent ponctuellement sur les réservoirs de biodiversité fragilisent les équilibres écologiques. La consommation progressive des espaces ouverts de fond de vallée banalise les milieux naturels. Ainsi, la préservation des richesses naturelles et de la biodiversité nécessite une prise en compte particulière dans l'aménagement du territoire.

La commune est également couverte par le Contrat Départemental Haute-Savoie Nature approuvée en 2023 avec un plan d'actions permettant la mise en œuvre d'action de protection, préservation et valorisation des espaces naturels.

### Orientations générales du PADD

3

Préserver l'armature écologique du territoire au travers notamment de la prise en compte de la trame verte et bleue

Valoriser le cadre naturel

### Actions

Etablir un projet de développement s'appuyant sur les trames écologiques:

- **Respecter les habitats et milieux naturels** des espaces protégés (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle, corridors écologiques ...)
- Veiller à la compatibilité des aménagements dans les espaces urbains et naturels avec les objectifs de **préservation de la biodiversité et des paysages**
- **Favoriser le développement de la nature ordinaire** dans les futurs aménagements
- **Lutter contre les espèces invasives en privilégiant la plantation d'espèces végétales locales** lors des futurs aménagements, et favoriser la diversification des essences végétales locales afin d'optimiser leur résilience face aux effets du changement climatique

- **Garantir le maintien des prairies agricoles** dont l'intérêt écologique est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire
- **Protéger spécifiquement les alpages**
- **Identifier les réservoirs de biodiversité** avec un règlement approprié pour les espaces partagés (zones naturelle corridor écologique, naturelle protégée ...)
- **Identifier et préserver les espaces de nature ordinaire**, situés en extension des réservoirs de biodiversité
- **Prendre en compte les corridors écologiques** et les axes de déplacement de la faune
- **Permettre la conservation et la restauration des zones humides**
- **Intégrer les réflexions sur la trame sombre et turquoise**



## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

**La commune est un territoire engagé depuis des années dans la transition énergétique, via des outils de planification** (PCET adopté en 2012, 1er PCET en territoire de montagne, Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA1) Vallée de l'Arve adopté en 2012, puis PPA2 en 2019 prolongé en 2023, Plan local pour la Qualité de l'Air initié en février 2015, PLANETER (outil de planification énergétique à la disposition des habitants)...), ainsi que des labellisations et des démarches ambitieuses (Label Flocon vert depuis 2013, Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) en 2015, « Ville des Alpes » pour l'année 2015, Territoire Engagé pour la Transition depuis 2021.

Les secteurs des transports et de l'habitat ont été identifiés comme les principaux gisements d'économie d'énergie et de réduction de l'empreinte écologique, et les mesures en faveur des mobilités et de la rénovation énergétique de l'habitat ont été très ambitieuses depuis plus de 20 ans.

Mais la commune est aussi confrontée à des défis qui restent à relever sur la consommation d'énergie notamment, en hausse constante, et sur les émissions de GES. Un des enjeux de la révision du PLU concerne la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques, principales sources de pollution atmosphérique et d'émission des GES sur le territoire.

### Orientations générales du PADD

4

**S'inscrire dans une politique de sobriété énergétique**  
**Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (meilleure adéquation habitat/ mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...)**  
**Participer à la production d'énergie et adapter le territoire au dérèglement climatique**

### Actions

- **Renforcer l'efficacité énergétique des bâtis existants** (isolation thermique, récupération d'eau...) et leur adaptation au changement climatique en massifiant la rénovation énergétique des bâtiments, équipements, parc résidentiel
- **Soutenir et favoriser le renouvellement des appareils de chauffage** vers des modes de consommations plus durables
- **Augmenter la production d'énergies renouvelables sur le territoire et prévoir le raccordement** du tissu urbain existant et futur (bâtiments et locaux publics ou privés, équipements publics, logements...) aux réseaux de production d'énergie renouvelable, notamment le futur réseau de chaleur de Chamonix
- **Favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets et assurer le recours aux énergies renouvelables** à travers une OAP thématique

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (cheminements piétons, pistes cyclables, transports en communs, ...) en développant les infrastructures adaptées (sites propres, parking vélos sécurisés, bornes recharges, parking grande capacité, autopartage ...)
- Prendre en compte les orientations des documents de planification en matière de qualité de l'air
- Développer la nature en ville et favoriser le retour de la nature ordinaire et participer ainsi au maintien et à la valorisation de la trame Verte et Bleue.



Travaux de rénovation énergétique de la MJC / Maison pour tous



## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

Chamonix est intégré au SAGE de l'Arve.

Dans la vallée de l'Arve, des efforts importants et efficaces ont déjà été conduits au travers du contrat de rivière et du 1er contrat ARVE PURE 2012. Cependant le territoire reste identifié comme zone d'action prioritaire par l'Agence de l'eau (dans le SDAGE) pour une action renforcée de réduction des rejets polluants.

Compte-tenu de la multitude d'activités qui génère une pollution, le choix et l'efficacité des actions à mettre en œuvre reposent sur des démarches collectives mobilisant les acteurs concernés sur un même territoire : émetteurs de rejets, gestionnaires des réseaux d'assainissement, organismes de contrôle, financeurs.

### Orientations générales du PADD

5

**Maitriser et réduire les sources de pollution**

**Assurer une gestion raisonnée de l'eau (pluviale et potable)**

**Maîtriser les ressources et usages de l'eau**



### Actions

**Limiter les rejets directs dans les cours d'eau**

- En imposant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet assurant leur rétention et/ou leur infiltration (perméabilité des sols, ...)
- En maintenant les haies agricoles et autres qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales

**Poursuivre la politique visant le maintien et le bon état écologique des ruisseaux**

- En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau
- En protégeant les ripisylves

**Maintenir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbains**

- En limitant les obstacles aux ruissellements
- En maintenant les fossés et les noues existantes.

**Favoriser la perméabilité des sols tant dans la conception des projets que la désimperméabilisation des espaces déjà aménagés, pour tendre à l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette**

**Tenir compte de la capacité des infrastructures et des réseaux d'assainissement dans les projets d'aménagement**

**Veiller à la capacité en eau potable des nouvelles infrastructures**

## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Constat

De par sa configuration géographique, Chamonix est fortement impactée par les risques naturels. Elle est dotée de plusieurs outils réglementaires et est en train de mettre en place un schéma des eaux pluviales.

### Orientations générales du PADD

6

**Garantir la culture du risque largement ancrée sur le territoire**

**Prendre en compte les risques naturels et leur gestion dans les projets**

**Préserver les zones humides et inondables**

**Prendre en compte les évolutions du changement climatique (notamment accélération des phénomènes météorologiques extrêmes)**

### Actions

- **Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides** pour limiter les risques et mettre en place une véritable politique de gestion des eaux pluviales
- **Développer des aménagements favorisant des espaces perméables**
- **Assurer une infiltration des eaux à la parcelle** pour toutes nouvelles constructions.
- **Maintenir en l'état des zones favorables à l'expansion des crues**
- **Maintenir la végétation dans les zones à risques** et veiller à la qualité et à l'entretien des boisements (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau)
- **Respecter et intégrer les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels, Inondations et Avalanches** dans les procédures d'évolution urbaine
- **Poursuivre les études prospectives (PrévRisk)** tendant à une meilleure connaissance du territoire et de sa vulnérabilité et visant à définir les aménagements nécessaires à la protection des personnes et des milieux
- **Développer les outils de surveillance et de gestion des risques crues** pour permettre d'anticiper des phénomènes météorologiques ou naturels

## AXE 2 – PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ET ACCELERER LES TRANSITIONS

### Etablir un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue



Assurer la protection des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle, ...), respecter les habitats et milieux naturels des espaces protégés et permettre la préservation des sites classés



Garantir le maintien des prairies agricoles d'intérêt écologique, dont le rôle est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire



Prendre en compte les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune



Permettre la conservation et la restauration des zones humides recensées





3



**AXE 3 - POURSUIVRE  
LES EFFORTS POUR  
UNE ECONOMIE  
DIVERSIFIÉE ET  
DURABLE**

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

Destination à la renommée internationale, Chamonix-Mont-Blanc est un site touristique majeur.

Bénéficiant d'un site naturel exceptionnel de réputation mondiale, la fréquentation touristique est globalement bien répartie sur toute l'année.

La fréquentation touristique est répartie à la hausse, après deux années post Covid à la baisse. Cette hausse de fréquentation concerne toutes les saisons et se situe à des niveaux supérieurs observés avant la pandémie. Cette hausse est plus sensible durant les ailes de saison (printemps et automne) et durant la saison estivale.

Le Schéma prospectif de l'hébergement touristique de 2019 précise que le scénario d'équilibre, et judicieux pour la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc consiste à absorber les projets en cours d'ici 2024 pour les hôtels et résidences de tourisme, sans développement de nouveau projet. L'enjeu principal est la modernisation et la rénovation de l'offre, tout hébergement touristique confondu. Les développements à envisager devront cibler les jeunes générations (hébergements collectif, hostels).

### Orientations générales du PADD

1

Assurer une capacité d'accueil touristique « qualitative », notamment des lits chauds et maintenir sa diversité à l'horizon du PLU

Organiser la transition touristique de manière à assurer le respect de la capacité de charge du territoire en matière économique, sociale, environnementale et foncière

### Actions

#### QUALITATIVEMENT

- **Mettre en valeur le territoire** afin de refléter l'identité de la Vallée de Chamonix et de ses habitants
- **Poursuivre les efforts en faveur d'une offre de transports et mobilités durables**, lisible, accessible et adaptée aux évolutions climatiques.
- **Mettre en œuvre des dispositions visant à réguler les nouvelles formes d'hébergement hôtelier touristique**

#### QUANTITATIVEMENT

- **Maintenir les capacités d'hébergements touristiques professionnels**
- **Maitriser les typologies d'hébergement** souhaitées à terme du PLU

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

La commune de Chamonix Mont-Blanc compte 65 000 lits touristiques, dont 60% en résidences secondaires, 23% en lits professionnels (dont 35% en hôtellerie) et 17% de lits de « particuliers à particuliers ».

En 2023, la fréquentation touristique de la Vallée de Chamonix est de plus de 8,4 millions de nuitées et l'été reste la saison principale avec 52,2% des nuitées. Si l'hiver accuse un recul de -1,5% chez les hébergements professionnels, il enregistre néanmoins une hausse globale de +4,4%, boosté par les lits de « particuliers à particuliers » (+19%). Sur la saison estivale, la hausse est de +2,6%, notamment chez les professionnels et les « particuliers à particuliers ».

En plus de ces tendances saisonnières, le phénomène des excursionnistes (visiteurs à la journée) prend de plus en plus d'ampleur, été comme hiver, avec des taux de croissance à deux chiffres.

### Orientations générales du PADD

2

**Contenir l'offre de structures d'hébergement marchand et préserver l'hôtellerie en prenant en compte les projets actuels**

**Accompagner l'évolution de l'offre de structures d'hébergements marchands vers un objectif de réduction et d'adaptation au changement climatique (performance énergétique, aménagements végétalisés, orientations des bâtiments, développement des énergies renouvelables...)**

### Actions

- **Maintenir le parc hôtelier existant notamment les structures familiales et stabiliser l'offre** en identifiant les hôtels existants par un zonage spécifique
- **Préserver et renouveler les autres formes d'hébergements touristiques professionnels** tels que les hébergements collectifs (village vacances, auberge de jeunesse, hostels,..) et permettre sa diversification (aménagement, équipements, activités de loisirs) et pérenniser le tourisme social
- **Contenir les autres types d'hébergements touristiques**
  - Maintenir l'hôtellerie de plein air par un zonage spécifique
  - Stabiliser l'offre de résidence de tourisme
- **Accompagner la requalification, notamment architecturale et la rénovation énergétique** de l'ensemble des hébergements touristiques





## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

Marquée par une activité touristique majeure l'hiver et l'été, Chamonix doit assurer la vocation des sites et des équipements touristiques qui font sa réputation et gérer l'afflux de population générée, notamment par l'activité ski.

### Orientations générales du PADD

3

Poursuivre la politique de visibilité de Chamonix-Mont-Blanc sur le sport : permettre l'adaptation des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski en cohérence avec le dérèglement climatique



### Actions

#### Restructurer prioritairement les centres pour mieux accueillir les populations touristiques

- Travailler les espaces publics comme liens dans la structure urbaine
- Compléter l'offre en équipements structurants notamment avec l'aménagement du Pôle d'Excellence des Sports de Montagne de la Communauté de Communes situé sur la commune de Chamonix Mont-Blanc
- Entretien des équipements sportifs qui le nécessite pour assurer leur pérennité

#### Adapter les activités Montagne et ski

- Poursuivre la mise en œuvre de la modernisation (sans augmentation quantitative) du parc des remontées mécaniques existantes et en adéquation avec les conditions d'enneigement

#### Identifier et permettre les adaptations des structures liées au ski et à l'alpinisme

- Maintenir l'offre de ski pour enfants et débutants

#### Garantir l'accessibilité aux sites d'équipements touristiques

- Prévoir l'accès aux sites en mobilité douce en cohérence avec le schéma d'orientation de mobilité douce
- Renforcer l'accès en transports en communs aux sites touristiques et remontées mécaniques
- Mettre en cohérence les conditions de mobilité et la fréquentation touristique

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

L'activité touristique est annuelle, et en hiver, 55% de la clientèle ne skie pas. Chamonix attire pour son patrimoine naturel et culturel d'exception, une configuration atypique (ville à la montagne et accessibilité forte), une notoriété internationale, une offre touristique complète et diversifiée, s'appuyant sur la qualité des infrastructures.

### Orientations générales du PADD

4

**Penser l'attractivité du territoire et sa stratégie touristique (tourisme de fraîcheur, tourisme 4 saisons, ...) en fonction des risques et des opportunités liées aux évolutions climatiques**



### Actions

- **Poursuivre une diversification des activités offertes aux visiteurs et touristes** en rendant cette offre plus simple et lisible (information numériques, signalétique urbaine et commerciale...)
- **Promouvoir les activités extérieures liées au « bien-être »** : accessibilité, équipements d'accompagnement, centre de bien être
- **Identifier** (par un zonage spécifique) **et requalifier les infrastructures existantes** : différentes gares de départ de remontées, Site du Montenvers, Mer de Glace, golf, équipements de loisirs pour les activités de pleine nature...)
- **Favoriser le tourisme culturel, scientifique et d'affaires** : centre de congrès, accueil de manifestations festives, projet Chamlab autour du tourisme de science ...
- **Assurer l'équilibre entre attractivité touristique du territoire / nature & patrimoine**
  - Veiller à la cohabitation entre fréquentation touristique et préservation des espaces naturels
  - Valoriser les paysages identitaires et les richesses naturelles du territoire

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

A l'échelle de la vallée, Chamonix-Mont-Blanc occupe un rôle de pôle économique avec une dynamique de développement positive.

Ce dynamisme concerne essentiellement les emplois liés aux services et aux commerces

Cette bonne santé économique masque néanmoins quelques difficultés :

- des actifs qui ont de plus en plus de mal à rester ou à s'installer sur la commune,
- une forte dépendance de la saisonnalité et donc des emplois souvent précaires,
- un développement de l'emploi trop « exclusif » tourné vers les services et le commerce,
- une quasi mono-activité économique du tourisme : les emplois proposés dans la commune sont pour une majorité « écrasante » des emplois du secteur tertiaire (près de 90%). Ce sont en effet principalement des emplois liés aux services administratifs et les emplois directs et indirects liés à l'activité touristique.
- une commune au dynamisme économique important (le taux de chômage reste inférieur à 4%), mais avec certaine précarité de l'emploi (CDD, intérim, saisonniers) et aux revenus peu élevés.

### Orientations générales du PADD

5

**Poursuivre les actions en faveur d'une diversification des activités économiques dans la perspective d'une économie plus circulaire**

**Favoriser une économie moins consommatrice en ressources et assurant la création de valeur ajoutée**

### Actions

- **Pérenniser et organiser le tissu commercial et économique de proximité dans les différents pôles** (hypercentre de Chamonix et Argentière avec la rue Charlet Straton, Pélerins): gestion des déplacements et des stationnements, aménagement de l'espace public (alignement commercial, emplacements réservés, droit de préemption commercial...)
- **Assurer la diversification du tissu commercial** en offrant notamment des commerces de proximité et limiter ainsi l'évasion vers les pôles commerciaux hors de la vallée
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** (commerces par linéaires commerciaux, services) dans les nouvelles opérations situées dans les centralités
- **Permettre l'accueil de petites unités commerciales, de services et artisanales dans les hameaux**
- **Conserver les activités économiques diffuses** (menuiseries, artisanat bois, ...), dans un but de mixité des fonctions urbaines et en compatibilité avec la vie du secteur
- **Conforter l'offre en activités tertiaires et artisanales** en réservant des espaces dédiés à ces fonctions: zones d'Activités de la Vigie aux Pélerins, les Iles à Argentière
- **Accompagner les projets liés à l'innovation et à la diversification économique**
- **Etudier et mettre en œuvre**, selon faisabilité et opportunité, des solutions pour répondre aux enjeux de logistique urbaine, et notamment en matière de 1er et dernier kilomètre (livraison urbaine)
- **Prendre en compte la gestion des déchets** et assurer la réduction et le tri des déchets à la source

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE

### Constat

La présence importante d'espaces utilisés, notamment en fond de vallée sur de larges espaces ouverts, représente une importance stratégique pour le maintien de l'activité agricole.

Les outils réglementaires au PLU actuel ne permettent pas d'identifier clairement la vocation agricole prioritaire pour certains espaces naturels.

L'activité agricole est modeste en nombre de sièges d'exploitation situés sur le territoire : 3 seulement (deux élevages et une culture de safran), toutes pratiquant la vente directe de leurs produits. Cependant, l'agriculture est utilisatrice d'espace, près de fauche en fond de vallée et alpages d'altitude.

Les alpages ne sont pas comptabilisés comme sièges d'exploitation et les animaux qui pâturent pendant l'été ne sont pas originaire de la commune, mais ils jouent un rôle majeur dans l'économie agricole de la vallée et sur l'entretien des espaces d'altitude (qui peuvent servir de piste de ski l'hiver), en maintenant les paysages ouverts et en contenant la progression de la forêt.

Il faut noter que la commune est dans l'aire géographique de production des IGP Tomme et Emmental de Savoie, et des AOP Reblochon de Savoie et Chevrotin. Ces appellations sont basées sur une forte valorisation de l'herbe.

La pression foncière qui s'exerce sur l'agriculture en fond de vallée met aussi en péril les espaces d'altitude.

L'agriculture a besoin de lisibilité et de garanties sur la préservation des terres qu'elle utilise.

### Orientations générales du PADD

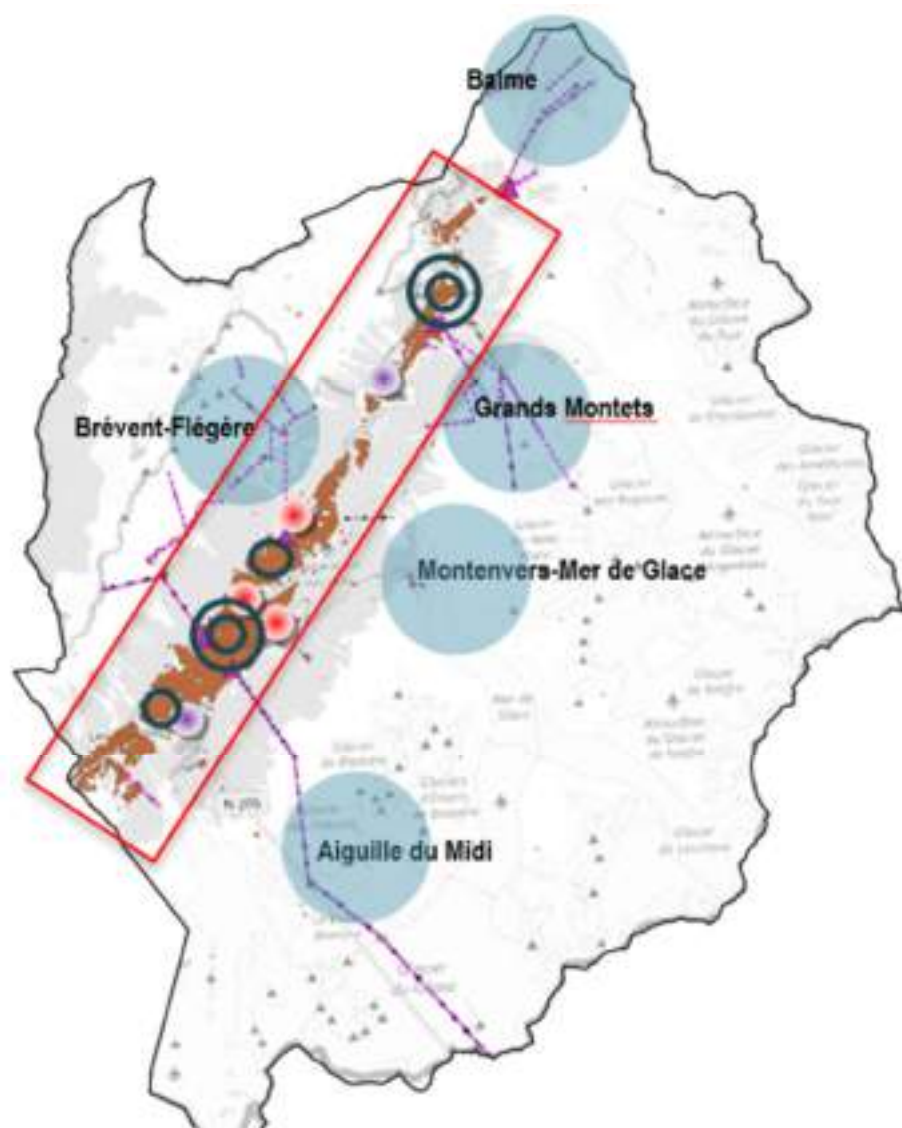
6

#### Pérenniser et diversifier l'activité agricole

#### Actions

- **Identifier les terres agricoles** indispensables à l'activité (notamment les près de fauches) et les alpages par un zonage spécifique
- **Soutenir l'installation d'activités et de productions agricoles** dans leur diversité
- **Identifier et localiser les sièges et bâtiments d'exploitation**
- **Tenir compte de la valeur paysagère** de certains espaces agricoles (notamment dans la vallée)
- **Garantir l'activité agro-pastorale et prendre en compte les différents usages des alpages et des espaces agricoles** en permettant la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace
- **Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux**
- **Maintenir et favoriser des accès aisés** et les déplacements des troupeaux aux terrains d'usage
- **Renforcer la synergie entre l'économie locale de proximité et l'agriculture** par le développement des circuits courts

## AXE 3 – POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE ECONOMIE DIVERSIFIÉE ET DURABLE



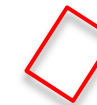
Poursuivre la politique de visibilité de CHAMONIX-MONT-BLANC sur le sport : permettre l'évolution des domaines skiables, des infrastructures d'accueil et l'accessibilité à l'activité ski



Pérenniser et organiser le tissu commercial et économique de proximité dans les différents pôles



Identifier, renforcer, et requalifier les infrastructures existantes (différentes gares de départ, Train du Montanvers, Mer de Glace, golf, VTT, activités de pleine nature...)



Préserver l'offre de structures d'hébergement marchand à performance énergétique, et notamment l'hôtellerie en prenant en compte les projets actuels



Compléter l'offre en activités tertiaires et artisanales dans des zones à identifier afin d'offrir une alternative à l'activité touristique principale



CITADIA